

Schouwen-Duiveland

Landschapscamping Kijkuit

Ladder voor duurzame verstedelijking

identificatie

projectnummer:

040548.20200583

projectleider:

Daniëlle Gooijers

auteur(s):

Joost Jansen

planstatus

datum:

09-12-2020

opdrachtgever:

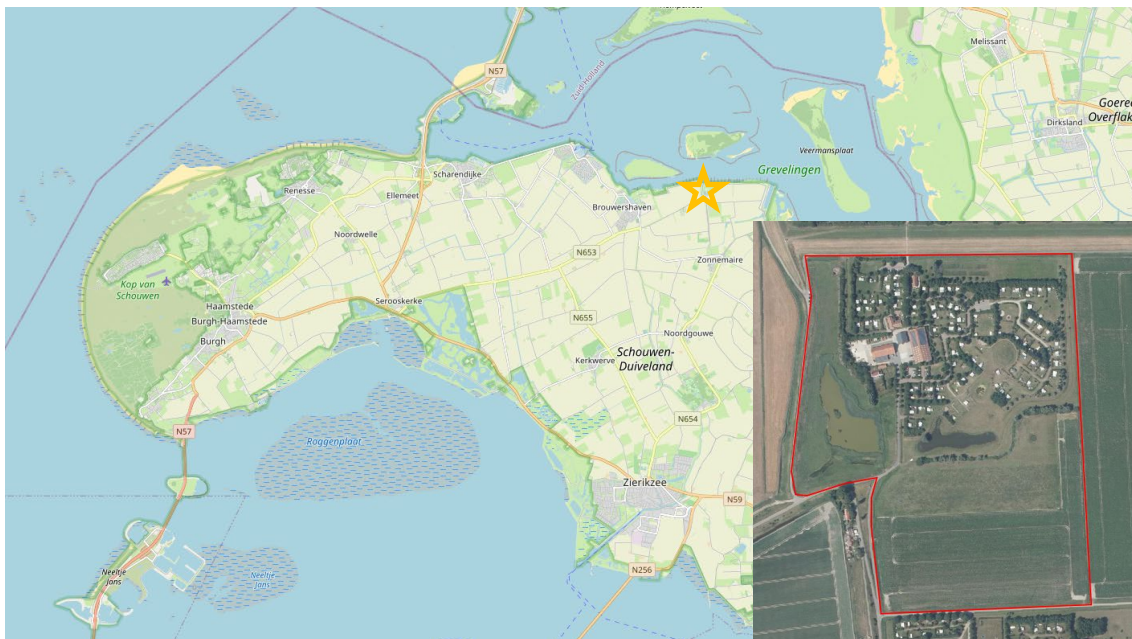
Familie Delst

Inhoud

1. Inleiding	3
1.1. Initiatief	3
1.2. Ladder voor duurzame verstedelijking	5
2. Kwantitatieve behoefte	7
2.1. Relevante regio	7
2.2. Trends en ontwikkelingen	8
2.2.1. Ontwikkelingen tot en met 2019	8
2.2.2. Verwachting komende jaren	12
2.3. Inschatting behoefte bedrijfsmatig verhuurde vakantiehuisjes	15
2.4. Aanbod en plannen	15
2.5. Leegstandseffect	16
2.6. Conclusie kwantitatieve behoefte	16
3. Kwalitatieve behoefte	17
3.1. Behoeft kwaliteitsverbetering en seizoensverbreding	17
3.2. Bedienen specifieke doelgroep	17
3.3. Conclusie kwalitatieve behoefte	18
4. Motivering locatiekeuze en conclusie ladder	19
4.1. Waarom niet binnenstedelijk	19
4.2. Motivering locatiekeuze	19
4.3. Conclusie ladder	20

1.1. Initiatief

Landschapscamping Kijkuit, gelegen aan de Rietdijk 12 te Zonnemaire, heeft de ambitie om de bestaande landschapscamping en minicamping te herontwikkelen tot een duurzaam recreatieterrein waar landbouw en recreatie met elkaar verweven zijn. Landschapscamping Kijkuit wil graag een kwaliteitsslag maken op de camping door meer opbrengst te genereren uit een betere jaarrond bezetting. Dit is mogelijk door een betere benutting van de huidige camping met meer eenheden en door eenheden te vervangen door kampeerhuisjes en andere jaarrond verhuurbare accommodaties (stacaravans). De initiatiefnemer wil daarom gebruik maken van de beleidsmatige mogelijkheden om een reguliere camping te worden. In dat geval kan het aantal eenheden op de camping met maximaal 30% worden uitgebreid en kunnen 33 kampeerhuisjes worden gerealiseerd. Dit moet wel planologisch worden vastgelegd.



Figuur 1.1. Ligging camping op Schouwen-Duiveland en huidige situatie met nieuwe plangrens

Op de landschapscamping en minicamping zijn nu 85 eenheden en 2 recreatiewoningen beschikbaar. Op de camping worden in de nieuwe situatie totaal 111 plaatsen mogelijk (en de 2 bestaande recreatiewoningen). Op maximaal 33 plaatsen zullen op termijn kampeerhuisjes met een oppervlak van maximaal 75 m² gerealiseerd worden. Dit zal in de loop van de jaren gebeuren, met enkele eenheden per jaar, afhankelijk van de vraag vanuit de markt en de investeringsruimte.

Kampeerhuisjes onderscheiden zich van reguliere recreatiewoningen door hun beperkte oppervlakte en hoogte, maar zijn wel groter dan de accommodaties die op permanente standplaatsen met een oppervlakte van maximaal 55m² mogelijk zijn (stacaravans). De accommodaties worden duurzaam en in hun vorm onderscheidend ten opzichte van het bestaande aanbod op Schouwen-Duiveland. Een verblijf

in stacaravans of kampeerhuisjes staat dicht bij kamperen. Onderstaande referentiebeelden geven een indruk van dit nieuwe aanbod.



Figuur 1.2. Referentie kampeerhuisjes

Het terrein van de camping zal heringericht worden en uitgebreid worden in zuidelijke richting. Bij verschillende plaatsen zal op termijn privé sanitair gebouwd worden. Er zal gebruikt gemaakt worden van de bestaande faciliteiten en bebouwing van de camping voor ontvangst en recreatieruimte. De ruime opzet en groene inrichting van de camping is een de meerwaarde van de bestaande landschapscamping en zal ook in de nieuwe inrichting gehandhaafd blijven.

Het thema van de camping is verbonden aan de agrarische functie. Daarbij is de voedsel functie van het land als hoofdpijler gebruik. In het zuiden wordt de agrarische grond gebruikt als pluktuin, voor ecologische teelten en zullen activiteiten rondom de opbrengst van het land georganiseerd worden voor de gasten. Rondom de standplaatsen worden soorten als hazelnoot, bessenstruiken, bloemenvelden en vlindertuinen gerealiseerd.



Figuur 1.3. Inrichtingstekening camping

1.2. Ladder voor duurzame verstedelijking

Ruimtelijke plannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken, moeten worden getoetst aan Artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (de ladder voor duurzame verstedelijking):

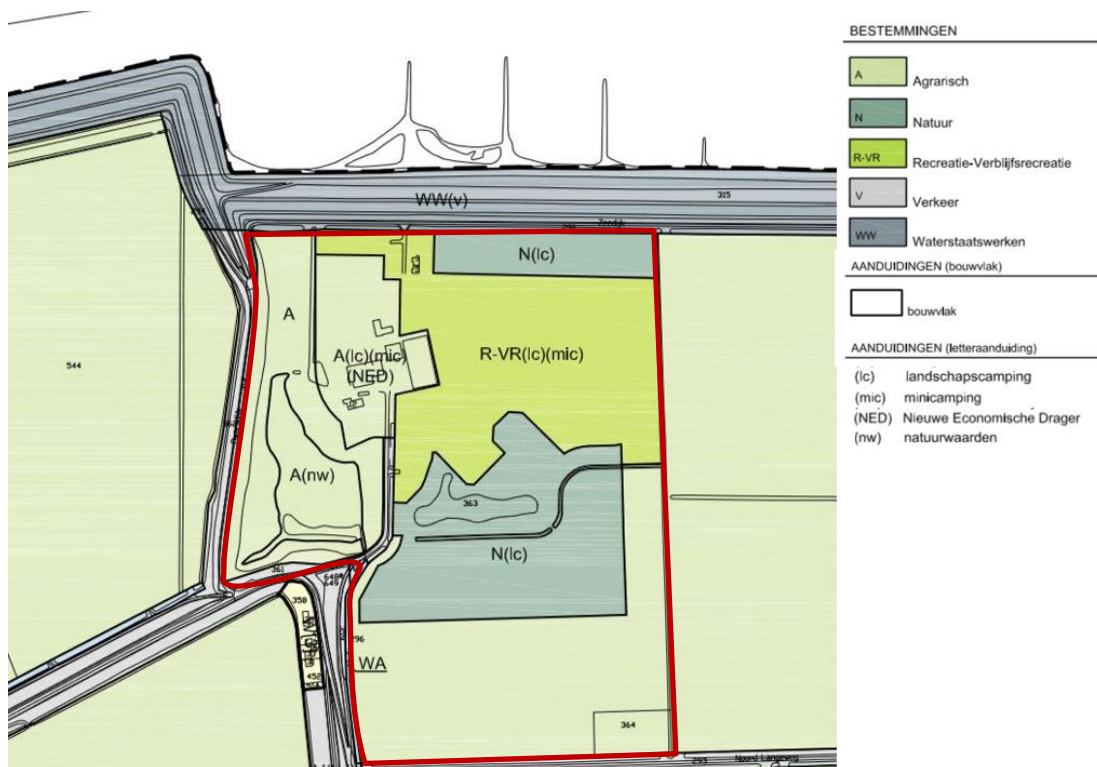
“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.”

In deze notitie wordt de ontwikkeling getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

Wel of geen stedelijke ontwikkeling

De ladder is van toepassing als een plan wordt aangemerkt als 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Of er sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling' wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. De huidige planologische mogelijkheden zijn daarbij vertrekpunt. Hierna is beoordeeld welke ontwikkelingen worden gezien als 'stedelijke ontwikkelingen'.

Op basis van het geldende bestemmingsplan zijn voor de landschapscamping 60 eenheden en voor de minicamping 25 eenheden (waarvan 5 permanente standplaatsen) toegestaan. Daarnaast zijn ter plaatse van de aanduiding NED 2 recreatiewoningen toegestaan.



Figuur 1.4. Geldend bestemmingsplan (plangrens rood omlijnd)

Het toevoegen van gebouwde leisurevoorzieningen wordt gezien als stedelijke ontwikkeling. Op de camping en het gebied voor natuur- en landschapswaarden wordt privé-sanitair en een sanitairgebouw voor de nieuwe toerplaatsen gerealiseerd. Dit zijn bijbehorende voorzieningen die noodzakelijk zijn voor het functioneren van de toerplaatsen. Het toevoegen van toeristische kampeerplaatsen wordt niet gezien als stedelijke ontwikkeling. Het omzetten naar permanente standplaats biedt de mogelijkheid om stacaravans met een oppervlakte van 55m² neer te zetten. Uit jurisprudentie (Uitspraak 201602966/1/R1) blijkt dat stacaravans niet als stedelijke ontwikkeling worden gezien.

Er kunnen ten opzichte van de huidige planologische regeling 33 kampeerhuisjes worden toegevoegd. Dit zijn wel gebouwde leisurevoorzieningen. Daarom is hierna de behoefte aan de kampeerhuisjes beschreven. Ten zuiden van de huidige camping komen 26 eenheden. Het agrarisch gebied ten zuiden van de toekomstige camping wordt benut voor pluktuinen/akkerland (biologische akker- en tuinbouw), bloemrijke akkerranden en waterberging. Deze ontwikkeling betreft ook geen stedelijke ontwikkeling.

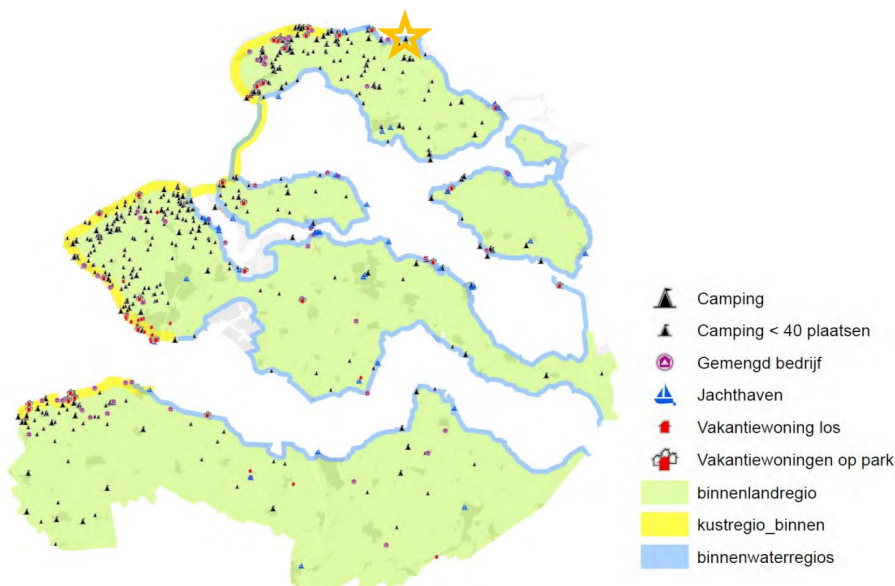
2. Kwantitatieve behoefte

7

In dit hoofdstuk is de kwantitatieve behoefte aan het omzetten van toeristisch kamperen naar toeristische verhuuraccommodaties op Schouwen-Duiveland beschreven. Er worden zowel accommodaties van 55m² als 75 m² mogelijk gemaakt. De accommodaties van 55m² zijn stacaravans. De accommodaties van 75 m² zijn kampeerhuisjes. Kampeerhuisjes en stacaravans zijn in feite mini-recreatiewoningen op campings. Daarom is zowel de behoefte op huisjesparken als op campings onderzocht.

2.1. Relevante regio

Consumenten kiezen eerst voor een toeristische bestemming en vervolgens een gewenste overnachtingsvorm. De toeristische regio is Zeeland. Daarbinnen is onderscheid gemaakt in de kust, binnenwater (Deltawater) en binnenland. Landschapscamping Kijkuit ligt in de binnenwaterregio. De camping heeft een eigen strandje en onderscheid zich daarmee van het aanbod in de binnenlandregio.



Figuur 2.1. Ligging Landschapscamping Kijkuit in binnenwaterregio (bron: Vitaliteit Verblijfsrecreatie Zeeland, 2015)

2.2. Trends en ontwikkelingen

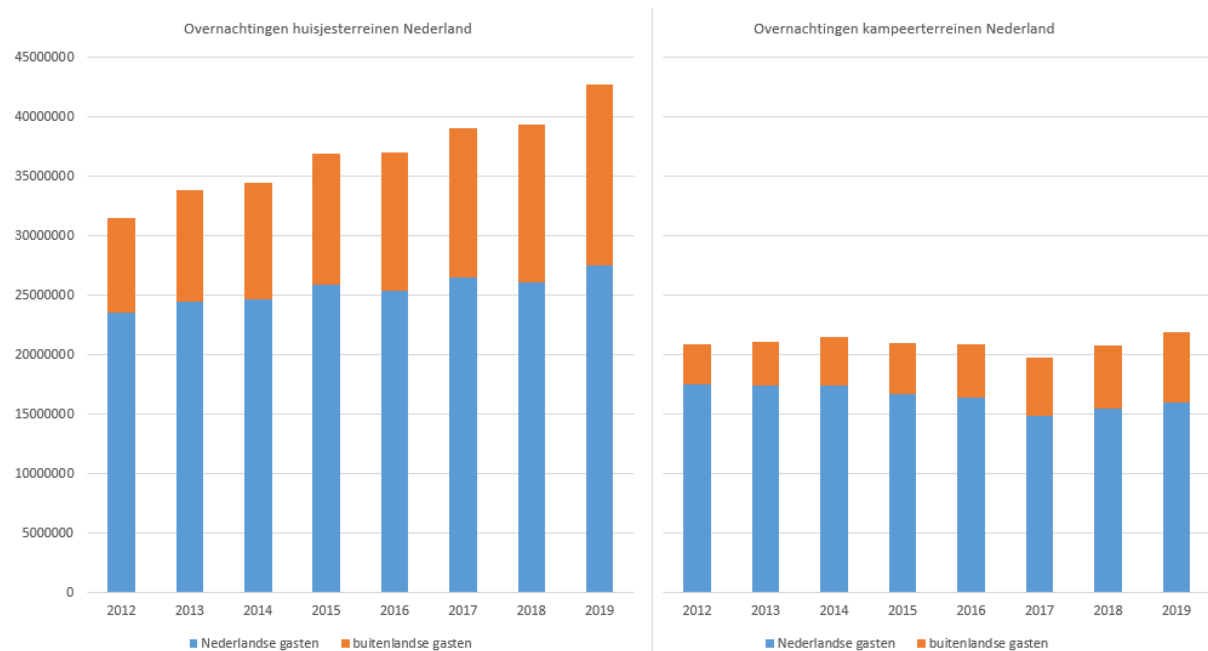
Diverse trends en ontwikkelingen hebben invloed op de kansrijkheid van verhuuraccommodaties en dan specifiek kampeerhuisjes (en stacaravans) op deze locatie.

2.2.1. Ontwikkelingen tot en met 2019

Ontwikkeling aantal overnachtingen Nederland en Zeeland (CBS-statline)

Het totaal aantal overnachtingen op huisjesterreinen in Nederland is in de periode 2012 - 2019 met 36% toegenomen naar bijna 4,3 miljoen (CBS, statline). De vraag naar Nederlandse vakantieparken komt voornamelijk uit eigen land; 64% de boekingen is afkomstig van Nederlanders. In 2012 was dat echter nog 75%. Het aantal buitenlandse overnachtingen is de afgelopen jaren sterker toegenomen dan het aantal Nederlandse boekingen.

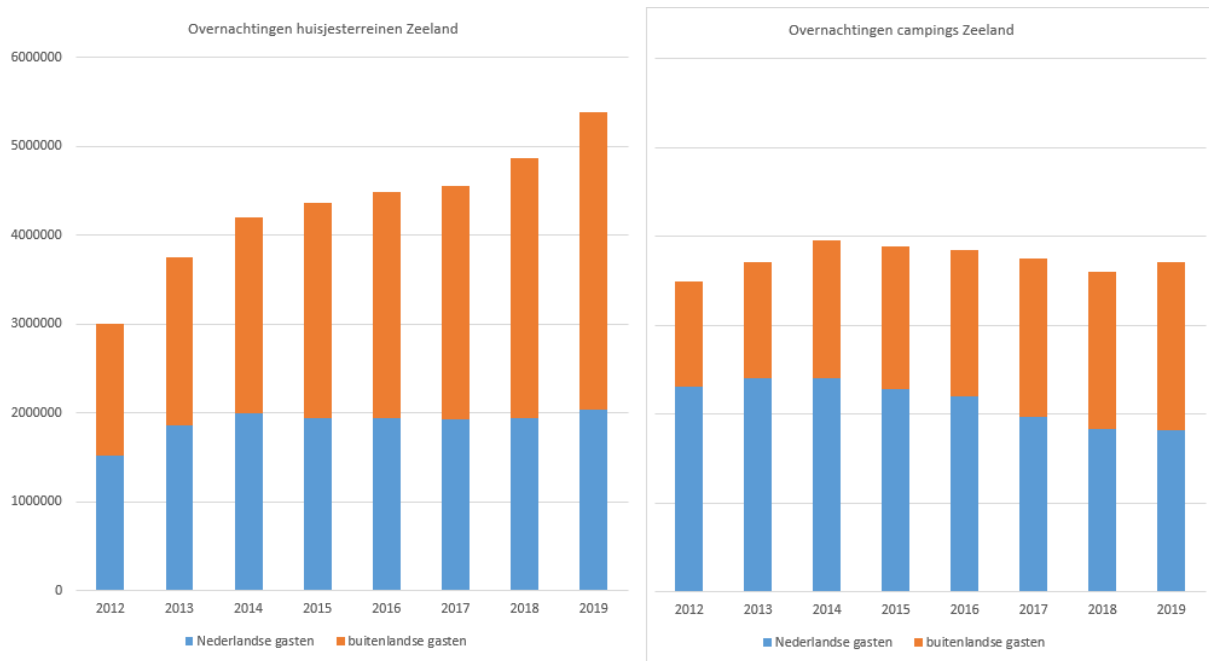
Het aantal overnachtingen op campings is per saldo stabiel. Veruit de meeste overnachtingen zijn van gasten uit eigen land. Het aandeel buitenlandse gasten is toegenomen en het aandeel Nederlandse gasten is afgenomen.



Figuur 2.2. Ontwikkeling overnachtingen op huisjesterreinen en campings Nederland (Bron CBS, bewerking Rho)

Het aantal overnachtingen op bungalowparken in Zeeland is in de periode 2012 t/m 2019 (8 jaar) met 126% gegroeid van 2.999.000 naar 5.885.000. De gemiddelde groei was jaarlijks 298.250 overnachtingen (15,7% per jaar). Buitenlandse gasten hebben vooral voor de groei gezorgd. Het aantal Nederlandse overnachtingen is iets toegenomen.

Het aantal overnachtingen op campings in Zeeland is in de periode 2012 t/m 2019 (8 jaar) met 6% gegroeid van 3.493.000 naar 3.710.000. De gemiddelde groei was jaarlijks 27.125 overnachtingen (0,8% per jaar). Ook hier hebben de buitenlandse gasten voor de groei gezorgd. Het aantal Nederlandse overnachtingen op campings is afgenomen. Veel toeristische bedrijven in Zeeland zijn opgekocht en omgevormd naar bungalowpark. Dus is er sprake van een sterke toename van het aantal overnachtingen op huisjesterreinen. Het aantal toeristische standplaatsen is door deze ontwikkeling afgenomen.



Figuur 2.3. Ontwikkeling overnachtingen op huisjesterreinen en campings Zeeland (Bron CBS, bewerking Rho)

Bezettingsgraad huisjes Nederland en Zeeland

Nederland beschikt volgens CBS over 326.727 slaappleatsen en het aantal overnachtingen in huisjes in 2019 was 42.780.000. De gemiddelde bezettingsgraad was daarmee $(42.780.000/326.727)/365=35,9\%$.

Het aantal slaappleatsen op huisjesterreinen in Zeeland is volgens CBS per 1 januari 2020 40.276. Het aantal overnachtingen was in 2019 5.885.000. Dat betekent dat de gemiddelde bezettingsgraad in 2019 40% was $(5.885.000/40.276)/365$.

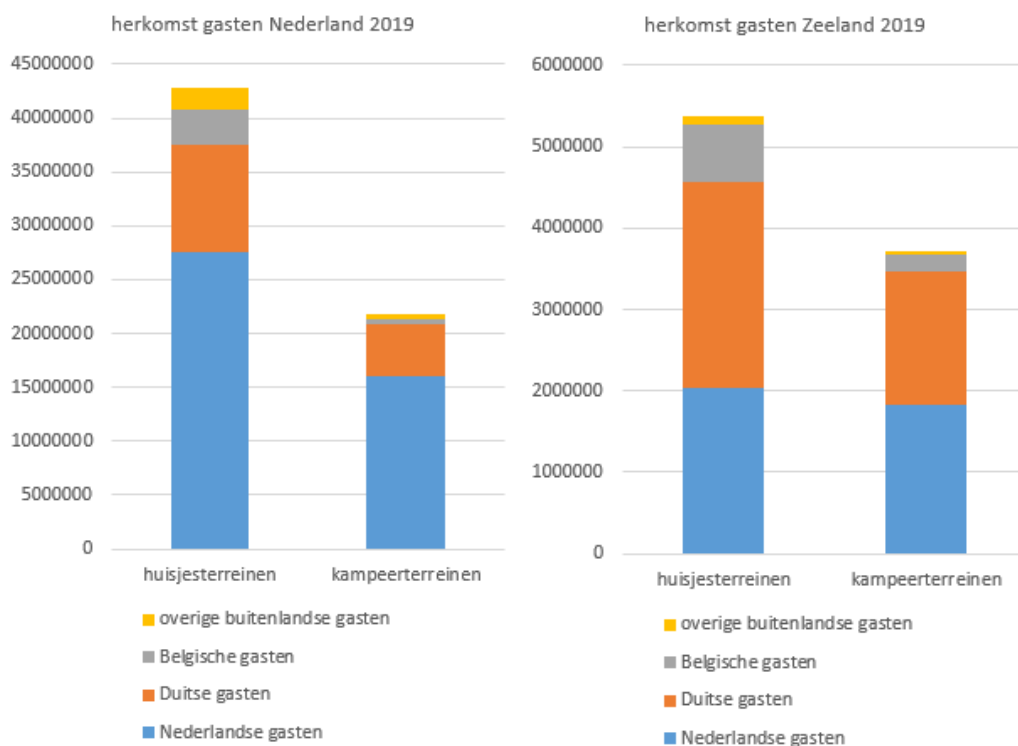
Conclusie

Onze buurlanden zorgden tot en met 2019 voor de groeicijfers in het aantal overnachtingen. De gemiddelde groei van het aantal overnachtingen op huisjesterreinen was jaarlijks 298.250 overnachtingen (15,7% per jaar). Buitenlandse gasten zorgen vooral voor de groei. Het aantal Nederlandse overnachtingen is ook iets toegenomen. De gemiddelde groei van het aantal overnachtingen op campings was jaarlijks 27.125 overnachtingen (0,8% per jaar). Het aantal Nederlandse overnachtingen op huisjesterreinen is toegenomen en het aantal overnachtingen op campings afgenomen. De bezettingsgraad van huisjes in Zeeland is bovengemiddeld.

Herkomst gasten 2019

Op huisjesterreinen in Nederland is in 2019 64% van de overnachtingen van gasten uit Nederland en 31% uit Duitsland en België. Op kampeerterreinen in Nederland is 73% van de overnachtingen van gasten uit Nederland en 25% uit Duitsland en België.

Op huisjesterreinen in Zeeland komt slechts 38% uit Nederland en 60% uit Duitsland en België. Op kampeerterreinen in Zeeland is 49% van de overnachtingen van gasten uit Nederland en 50% uit Duitsland en België.



Figuur 2.4. Herkomst gasten op huisjesterreinen en campings Nederland en zeeland (Bron CBS, bewerking Rho)

Conclusie

Zeeland heeft een grote aantrekkingskracht op Duitse en Belgische toeristen. De meeste overnachtingen vinden plaats in huisjes. Dat geldt vooral voor gasten uit Duitsland en België. Op campings in Zeeland overnachten verhoudingsgewijs veel gasten uit Duitsland.

Ontwikkeling overnachtingen Schouwen-Duiveland (CBS en Kenniscentrum Kusttoerisme)

Uit cijfers van het Kenniscentrum Kusttoerisme blijkt dat in 2018 18,6 miljoen overnachtingen plaatsvonden in Zeeland. De gemeente Schouwen-Duiveland telde met meer dan 5,4 miljoen het grootste aantal overnachtingen, net iets meer dan de gemeente Veere.

Uit de rapportage Toerisme op Schouwen-Duiveland, Omvang en economisch belang 2016 – 2017 – 2018 (Kenniscentrum Kusttoerisme, 2019) blijkt dat het aantal toeristische overnachtingen in de gemeente Schouwen-Duiveland in de periode 2016-2018 met 9,7% is gestegen. Het totaal aantal overnachtingen is met 6,3% gestegen (2,1% per jaar).

Aantal overnachtingen	2016	2017	2018
Toeristisch verblijf	2.992.900	3.086.700	3.284.200
Vaste gasten - campings / havens	1.542.700	1.549.100	1.566.500
Vaste gasten - tweede woningen	577.200	578.600	581.900
Totaal	5.112.800	5.214.400	5.432.600

Figuur 2.5. Aantal overnachtingen Schouwen-Duiveland 2018 (bron: Kenniscentrum Kusttoerisme)

Conclusie

Het aantal toeristische overnachtingen op Schouwen-Duiveland is sterker toegenomen dan het aantal overnachtingen van vaste gasten.

Aanbod, bezettingsgraad en spreiding accommodaties Schouwen-Duiveland

In 2017/18 heeft Kenniscentrum Kusttoerisme een uitgebreide inventarisatie gemaakt van alle verblijfsaccommodaties voor een groot aantal Zeeuwse gemeenten. Schouwen-Duiveland telt ruim 25.000 accommodatie-eenheden.

Aantal accommodaties	Aantal eenheden	Aantal slaapplekken
Appartementen / studio's (bedrijfsmatige verhuur)	100	390
Appartementen / studio's (particulier eigendom) ¹	350	1.390
Vakantiewoningen (bedrijfsmatige verhuur)	1.590	10.150
Vakantiewoningen (particulier eigendom) ²	3.890	19.550
Bijzondere accommodaties	150	600
Verhuurchalets	800	3.890
Jaarplaatsen ²	6.470	32.350
Toeristische kampeerplaatsen (incl. evt. seizoenplaatsen) ³	7.670	38.350
Kamers (hotel / hostel / pension / B&B)	990	2.210
Vaste ligplaatsen ⁴	3.000	---
Passantenligplaatsen ⁴	440	---
Totaal Schouwen-Duiveland	25.450	108.880

¹ Gerekend met gemiddeld 4 slaapplekken per accommodatie, tenzij anders bekend.

² Gerekend met gemiddeld 5 slaapplekken per accommodatie, tenzij anders bekend.

³ Gerekend met gemiddeld 5 slaapplekken per toeristische kampeerplaats, overeenkomstig de definitie van het CBS.

⁴ Voor ligplaatsen zijn geen slaapplekken berekend.

Figuur 2.6. Aantal accommodaties en slaapplekken Schouwen-Duiveland 2018 (bron: Rapportage Schouwen-Duiveland, 2019)

Er worden bijna 1.600 vakantiewoningen bedrijfsmatig verhuurd.

Aantal overnachtingen	2016	2017	2018
Toeristisch verblijf			
▪ Toeristische overnachtingen op campings ⁵	1.087.600	1.137.400	1.234.200
▪ Toeristische overnachtingen op mini-campings ⁵	171.700	175.200	182.800
▪ Hotels en pensions	585.900	595.900	617.000
▪ Bungalowparken	805.000	789.900	824.900
▪ Particuliere verhuur	304.500	348.200	383.700
▪ Passanten in jachthavens	38.200	40.100	41.600
Vaste gasten ⁶			
▪ Vaste staanplaatsen op campings ⁷	1.330.900	1.336.000	1.343.000
▪ Vaste staanplaatsen op mini-campings ⁷	101.200	106.000	109.900
▪ Vaste ligplaatsen in jachthavens	110.600	107.100	113.600
▪ Tweede woningen	577.200	578.600	581.900
Totaal	5.112.800	5.214.400	5.432.600

⁵ Toeristisch kamperen omvat alle overnachtingen op kampeerplaatsen, inclusief voorseizoenarrangementen, verlengd voorseizoenarrangementen, maandarrangementen, naseizoenarrangementen, winterarrangementen en beroepsmatig verhuurde kampeermiddelen op permanente standplaatsen of seizoenplaatsen (standplaats B-forfait), maar exclusief permanente standplaatsen (jaarplaatsen) en seizoenplaatsen (standplaats A-forfait).

⁶ Zoals beschreven op pagina 3 is dit aantal exclusief de overnachtingen van eigen inwoners, dit aantal is niet bekend omdat zij zijn vrijgesteld van het betalen van toeristenbelasting. Bovendien is het niet gebruikelijk om eigen inwoners mee te tellen in de berekening van verblijfstoeerisme.

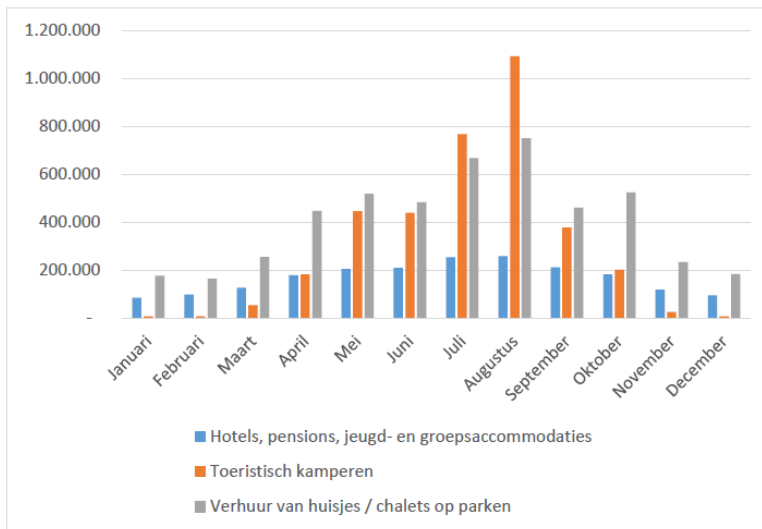
⁷ Dit betreft kamperen op jaarplaatsen of seizoenplaatsen (standplaats A-forfait).

Figuur 2.7. Ontwikkeling aantal overnachtingen in de gemeente Schouwen-Duiveland per accommodatietype (bron: Rapportage Schouwen-Duiveland, 2019)

Het toeristisch verblijf op Schouwen-Duiveland is in de periode 2016-2018 fors gegroeid, vooral toeristisch verblijf op campings. Verblijf door vaste gasten op campings is stabiel gebleven.

Spreiding over het jaar

Uit cijfers van CBS blijkt dat huisjes en hotels het beste zorgen voor spreiding van gasten over het jaar.



Figuur 2.8. Spreiding overnachtingen per accommodatietype 2018 (Bron: Rapportage Schouwen-Duiveland, 2019)

Uit de rapportage Schouwen-Duiveland blijkt dat het merendeel van de overnachtingen plaatsvindt op de Kop van Schouwen. Het gemeentelijk beleid is erop gericht om het laagseizoen verder te stimuleren. Dit is mogelijk met meer huisjes en meer hotelkamers.

Conclusie

Het toeristisch verblijf op campings is fors toegenomen. Door het mogelijk maken van kampeerhuisjes kunnen campings meer jaarrond worden gebruikt. De gemeente wil de gasten meer spreiden over het seizoen. Het initiatief stimuleert meer jaarrond gebruik.

2.2.2. Verwachting komende jaren

Zonder coronacrisis zou je gelet op de trends mogen verwachten dat het aantal overnachtingen op campings in Schouwen-Duiveland ook de komende jaren zou toenemen. In 2020 is echter sprake van een grote, maar naar verwachting tijdelijke vraaggerugval.

Rabobank cijfers en trends

Rabobank verwachtte in 2019 dat het buitenlandse toerisme de komende jaren nog verder zou toenemen. Omdat het aantal binnenlandse overnachtingen relatief stabiel was, zou de groei in de sector voornamelijk komen door de buitenlandse toerist.

De Nederlandse consument is steeds meer op zoek naar luxe. Dit vertaalt zich in minder overnachtingen op campings en meer overnachtingen op vakantieparken. Voor de komende jaren verwacht Rabobank echter dat het aantal overnachtingen op Nederlandse campings onder druk zal blijven staan. In 2019 profiteerde de markt van het aantrekkende inkomende toerisme. Dit had vooral een positief effect op de parken rondom Amsterdam en aan de kust. Op langere termijn blijft de situatie uitdagend. Gezien de verzadigde markt is het de uitdaging om relevant te blijven voor gasten. Het op peil houden van de kwaliteit van het park is hierbij belangrijk, evenals goede centrumvoorzieningen en recreatiemogelijkheden die bijdragen aan de kwaliteit en aan de belevenis van de gast. Verblifsrecreatie en dagrecreatie raken steeds meer met elkaar verweven, waarbij thematisering een belangrijke rol speelt.

Rabobank verwacht op dit moment dat het internationale toerisme met ruim 20 procent zal dalen in 2020 en dat het enige tijd zal kosten om volledig te herstellen. Rabobank verwacht pas een volledig herstel na 2021. Door de versoepelde maatregelen wordt wel verwacht dat meer Nederlanders in 2020

hun vakantie in eigen land zullen vieren. Dit biedt mogelijk enigszins perspectief in een verder verloren jaar.

Het aantal toeristische overnachtingen zal na de coronacrisis verder toenemen, met name door de terugkerende groei van het inkomende toerisme maar ook door meer binnenlands toerisme. Ook zal sprake zijn van verdere vervaging van grenzen tussen sectoren; onder andere vakantieparken die meer dagrecreatie gaan aanbieden. Duurzaamheid zal de komende jaren belangrijker worden. Hierbij staat verduurzaming van vastgoed en voedselverspilling centraal. Verzamelen van data en dit inzetten om toegevoegde waarde te leveren aan je gast, zal steeds belangrijker worden.

Conclusie

De consument is steeds meer op zoek naar luxe. Dit vertaalt zich in meer overnachtingen in huisjes. Het realiseren van kampeershuisjes is kansrijk.

Thematisering speelt een belangrijke rol. Duurzaamheid en voedselverspilling zijn thema's waar het initiatief op aanhaakt. Onderscheidend aanbod en een gunstige ligging in de Zeeuwse delta is kansrijk.

Verwachtingen inkomend toerisme (NBTC, september 2020)

De verwachting voor het inkomend toerisme voor 2021 en op de langere termijn is heel onzeker. In zowel economische als toeristische forecasts worden voorzichtige prognoses gemaakt. Er zijn veel onzekerheden/afhankelijkheden die ervoor kunnen zorgen dat de situatie heel snel weer anders zouden kunnen zijn.

De economische verwachting op de lange termijn is moeilijk te voorspellen. Toonaangevende organisaties als IMF, Wereldbank, OECD zijn heel voorzichtig in de economische prognoses die ze maken voor de komende jaren. Er wordt hier dan ook vaak gewerkt met verschillende scenario's. Alles valt of staat met de ontwikkeling van het Covid-19 virus, de restricties die worden opgelegd, vaccin etc.

In de basisraming van het CPB (Centraal Planbureau) krimpt de economie in 2020 met 5% gevolgd door ruim 3% in 2021. Deze raming gaat ervan uit dat er geen nieuwe contactbeperkingen nodig zijn. De werkloosheid loopt op tot 6% in 2021. De onzekerheden voor de toekomst zijn groot. Daarom heeft het CPB naast de basisverkenning een ander lager scenario in kaart gebracht. In dit scenario is er sprake van een tweede golf met hernieuwde contactbeperkingen en is de potentiële groei in 2022-2025 lager dan de basisverkenning door lagere immigratie en lagere productiviteitsgroei. De potentiële groei ligt in het scenario lager door een verwachte lagere stijging van de arbeidsproductiviteit.

In de basisverkenning groeit de Nederlandse economie gemiddeld met 1.6% per jaar en loopt de staatschuld op tot bijna 67% bbp in 2025. In het lagere scenario moet de economie uit een dieper dal komen en lopen de schulden op tot 84% van het BBP. De werkloosheid komt in 2025 uit op een 4,5% in de basisraming en 6,4% in het lagere scenario.

Zowel de UNWTO als Tourism Economics verwachten dat het herstel van internationaal reizen nog wel even duurt. Scenario's voor 2021- 2024 wijzen op een herstel in het jaar 2021, tegen het midden van het jaar. Uitgaand van de aanname dat er een ommekeer plaats vindt in de evolutie van het virus, een aanzienlijke verbetering van het reizigersvertrouwen is en een opheffing van de reisbeperking. Ondanks dit herstel wordt verwacht dat het nog 2,5 – 4 jaar duurt voordat de aantallen weer terug zijn op het niveau van 2019

De UNWTO verwacht dat het binnenlands toerisme sneller en sterker zal herstellen dan het internationale reisverkeer. Daarnaast kan binnenlands toerisme een bestemming helpen in tijden van een crisis.

De steden hebben het meest langdurige herstel. Dit komt met name door de impact van het zakelijke reisverkeer en de mogelijke aversie van mensen om naar dichtbevolkte steden af te reizen. De verwachting is dat toeristen eerder kiezen voor bestemmingen met lagere infectiepercentages en een lagere associatie met het virus, zelfs als er een vaccin beschikbaar is.

NBTC verwacht dat het inkomend bezoek voor Nederland in lijn zal liggen met de UNWTO verwachting (herstel pas in 2024 op niveau 2019). Naast de aantallen zal ook het reisgedrag er naar Nederland anders uit gaan zien. Zo verwachten ze:

- Sentiment herstelt maar heel langzaam, voor volgend jaar zijn er nog teveel onzekerheden, Corona blijft van invloed zijn op de keuze voor een vakantie en vakantiebestemming. Er hoeft maar iets te gebeuren wat het sentiment negatief doet veranderen.
- Een verandering in de bezoekersmix. De verhouding binnenland/inkomend bezoek zal waarschijnlijk veranderen, met een groter aandeel voor binnenlands bezoek. Daarnaast zal ook de verhouding zakelijk/leisure veranderen. De verwachting is dat het zakelijk reisverkeer nog langzamer herstelt dan het leisure segment. Nu is ongeveer een kwart van het inkomend bezoek aan Nederland een zakelijke bezoeker. Dit zal de komende jaren lager zijn.
- Boekgedrag verandert, reizigers boeken later en met flexibele annuleringsmogelijkheden.
- Grote steden in Nederland zullen minder snel herstellen dan de overige gebieden in Nederland. Reizigers zullen waar mogelijk de dichtbevolkte steden vermijden en meer het land in trekken naar de wat rustigere plekken. Verschillende fase in herstel: eerst binnenlands, dan buurlanden (auto), rest Europa (vlieg) en als laatst intercontinentaal.

Conclusie

Zeeland heeft een sterke aantrekkingskracht op gasten uit Duitsland en België. De verwachting is dat de binnenlandse toeristische vraag toeneemt en de toeristische vraag uit Duitsland en België snel herstelt als er een vaccin beschikbaar is.

NRIT Media trends en ontwikkelingen leisure

Uit onderzoek van NRIT Media blijkt dat de vrije tijd onder meer in het teken staat van de geniet-economie en retro-grenzen.

Genieten is weer helemaal terug in de vrije tijd. Samen zijn, doen en denken lijkt een belangrijke rol te hebben in de vrije tijd. Het aanbod van vrijetijdsactiviteiten blijft groeien. De huidige consument is kritisch en kiest een steeds hoger kwaliteitsniveau. Aan de andere kant is ook de charme van kleinschaligheid, simpel en basic een succesfactor. Samen en live beleven zijn door de digitalisering het belangrijkste doel van onze vrijetijd. Net als het bevestigen van onze lifestyle.

Na de jarenlange globalisering lijken grenzen weer retro te zijn. We zijn in Nederland meer geneigd om ons voor vrije tijd binnen onze eigen landsgrenzen te oriënteren. In Nederland blijven we steeds meer genieten in eigen land. NRIT Media geeft aan dat we over de beste leisure-infrastructuur van de wereld beschikken. Veel, veilig en dichtbij genieten zijn weer terug. De trend van lokalisering blijft succesvol. Economisch is de gastvrijheidsindustrie een belangrijke economische pijler.

Conclusie

Het perspectief voor het toevoegen van kwalitatief hoogwaardige verblijfsrecreatie in Nederland is goed, gelet op de trend van meer dichtbij genieten. De verwachting is dat meer Nederlanders in eigen land op vakantie gaan. Het initiatief speelt in op de behoefte aan kleinschalige accommodaties.

Vitaliteitsonderzoek Zeeland, 2015

Uit het Vitaliteitsonderzoek Zeeland, dat ZKA in 2015 voor de provincie Zeeland uitvoerde, is gebleken dat door de verzadiging in de markt op termijn circa 1.400 recreatiewoningen het contact met de markt verliezen (aanbod en plannen in het lagere en middensegment zijn veel hoger dan de vraag ernaar). Aan nog meer plannen in dit segment is dan ook niet of nauwelijks behoefte. Van elk nieuw mainstream plan in deze markt is het de vraag of dit haalbaar is.

Conclusie

Recreatiewoningen op bungalowparken vallen in een ander segment. Met toevoegen van kampeershuisjes op een bestaande camping kan worden voorzien in de groeiende vraag naar meer luxe dan kamperen. De kampeershuisjes op een landschapscamping zijn een onderscheidende overnachtingsvorm in Schouwen-Duiveland.

2.3. Inschatting behoefte bedrijfsmatig verhuurde vakantiehuishuisjes

In Zeeland is het aantal overnachtingen op vakantieparken jaarlijks met 298.250 toegenomen (in de periode 2012-2019). De jaarlijkse toename was ruim 15%. Op Schouwen-Duiveland was slechts sprake van een toename van 6.633 overnachtingen per jaar (in de periode 2016-2018). De jaarlijkse toename was 2,5%.

De toename van het aanbod is niet bekend. Pas in 2017 is gestart met een inventarisatie van het aanbod door het Kenniscentrum Kusttoerisme. Toch lijkt het erop dat het aanbod op Schouwen-Duiveland minder hard is gegroeid dan in de rest van Zeeland. Dit wordt afgeleid uit de lage groei van het aantal overnachtingen in vergelijking met Zeeland.

Gelet op de verwachte toename van het aantal Nederlanders dat in eigen land op vakantie zal gaan en een relatief snel herstel van het toerisme uit onze buurlanden Duitsland en België, wordt er van uitgegaan dat het aantal overnachtingen eind 2021 weer op niveau is.

De groei van het aantal overnachtingen in bedrijfsmatig verhuurde vakantiehuishuisjes was op Schouwen-Duiveland gemiddeld 2,5%. Voor de periode na 2021 wordt uitgegaan van terugkerende groeicijfers. De gemiddelde groei in de 10-jaarsperiode is dan ongeveer 2% per jaar. Een hogere groei is zeker denkbaar gelet op de gemiddelde groei van het aantal overnachtingen in Zeeland, mits het aantal huisjes ook toeneemt.

2.4. Aanbod en plannen

In eerste instantie zou de toenemende vraag naar verblijf in recreatiewoningen opgevuld kunnen worden door een toename van de bezettingsgraad van bestaande voorzieningen. Omdat de piek van de vraag in de vakanties en de weekenden ligt, is er naar verwachting geen ruimte om de extra vraag op te vangen in de bestaande capaciteit.

De gemeente maakt nadrukkelijk onderscheid tussen recreatiewoningen en kampeershuisjes, hoewel kampeershuisjes in feite minirecreatiewoningen zijn. Het betreft ook twee zeer verschillende segmenten, waarbij een verblijf in een kampeershuisje veel dichterbij kamperen staat dan een verblijf in een grotere recreatiewoning.

Veruit de meeste recreatiewoningen op Schouwen-Duiveland vallen niet onder de definitie kampeershuisje. Het huidige aanbod aan kampeershuisjes op Schouwen Duiveland is niet bekend. Er is op dit moment geen harde plancapaciteit voor nieuwe kampeershuisjes. Buiten dit initiatief zijn er op dit moment ook geen zachte plannen voor kampeershuisjes. Er is in Renesse één plan in procedure voor het legaliseren van 4 bestaande kampeershuisjes, omdat deze te hoog zijn om onder het begrip stacaravan te vallen. De capaciteit neemt hierdoor niet toe. Omdat er een groeiende vraag naar luxer toeristisch kamperen en verblijf in recreatiewoningen is in de komende 10 jaar, is er behoefte aan nieuwe 'mini-recreatiewoningen'.

Er is een groot aanbod aan recreatiewoningen. Er is nog geen harde plancapaciteit voor nieuwe recreatiewoningen. Wel zijn er diverse zacht plannen die op dit moment nog niet planologisch zijn vastgelegd. Er zijn in Scharendijke twee projecten. Het gaat hierbij om het uitplaatsen van stacaravans uit natuurgebied. De 88 nieuwe eenheden worden recreatiewoningen op grote kavels voor de koopmarkt. Dit betreft een ander marktsegment. In Burgh-Haamstede is een project voor het omzetten van 100 stacaravans naar recreatiewoningen voor de koopmarkt. Ook dit is een ander marktsegment. Deze plannen voor recreatiewoningen vallen echter in een ander segment en kunnen niet voorzien in de behoefte aan verblijf in kampeershuisjes op campings.

2.5. Leegstandseffect

Gelet op de terugkerende en groeiende vraag naar overnachtingen in recreatiewoningen is de verwachting dat het toevoegen van harde plancapaciteit in Schouwen-Duiveland niet zal leiden tot onaanvaardbare leegstand. De verwachting is dat het aantal overnachtingen in 2022 weer op het niveau van 2019 is. Er is binnen de tienjaarsperiode een tekort aan vakantiewoningen op Schouwen-Duiveland.

Het is bekend dat verouderde parken met recreatiewoningen het contact met de recreatiemarkt kunnen verliezen. Ook voor campings is het noodzakelijk om aan te blijven sluiten bij de marktvraag. In dit geval worden op een camping kampeerhuisjes mogelijk gemaakt, zodat een duurzame jaarrond exploitatie mogelijk wordt.

2.6. Conclusie kwantitatieve behoefte

De verwachting is dat de vraag naar toeristische overnachtingen in Zeeland snel zal herstellen en dat de vraag vanaf 2022 verder zal groeien. Het toevoegen van toeristische standplaatsen en specifiek kampeerhuisjes en sluit aan de bij vraag. Er is behoefte aan 33 kampeerhuisjes en overige permanente verhuur voorzieningen bij Landschapscamping Kijkuit.

In dit hoofdstuk is de kwalitatieve behoefte aan kampeershuisjes op Schouwen-Duiveland beschreven op basis van de doelgroep, de huidige situatie op de camping en trends en ontwikkelingen.

3.1. Behoeft kwaliteitsverbetering en seizoensverbreding

Duurzaamheid zal de komende jaren belangrijker worden. Hierbij staat verduurzaming van vastgoed en voedselverspilling centraal. Doelstelling van Camping Kijkuit is om het meest duurzame recreatief verblijf in Zeeland te kunnen aanbieden, waarbij er tevens een integratie is van landbouw, natuur en recreatie.

Camping Kijkuit wil een product leveren dat uniek is door:

- de grootte van de standplaats van minimaal 300 m² netto;
- zicht op of relatie met landbouw/landschap;
- meer verweving tussen recreatie/landbouw/natuur/landschap.

Bepaalde delen van het huidige terrein hebben die sfeer. Het huidige gemiddelde ruimtebeslag, van 1.000 m² per standplaats is een goede maat, waarbij er wel veel meer verweving moet zijn dan in de huidige situatie. Grote delen van het terrein moeten worden heringericht om aan de beoogde kwaliteit en sfeer te voldoen. Dit kan door landbouw en landschap meer ruimte te geven en standplaatsen te realiseren op het uitbreidingsterrein binnen de huidige landschapscamping.

Conclusie

Om de noodzakelijke investeringen in het bestaande park, nieuwe voorzieningen en de landschappelijke verbetering te kunnen financieren, is een betere exploitatie van de camping noodzakelijk. Dit is mogelijk door de realisatie van kampeershuisjes en andere permanenten verhuuraccommodaties, die leiden tot een bescheiden jaarrond bezetting en hogere opbrengsten.

3.2. Bedienen specifieke doelgroep

Met kampeershuisjes en andere permanente verhuuraccommodaties wordt een specifieke doelgroep bediend. De recreatiemarkt is in ontwikkeling. De recreant vraagt steeds meer luxe en wil dan ook de traditionele kampeermarkt verlaten en zich richten op een recreatiepark. Daarnaast is er ook een steeds grotere groep toeristen die op een duurzame wijze wil recreëren in kleinschaligere accommodatievormen op campings. Het succes van de landschapscamping laat duidelijk zien dat er belangstelling is voor kleinschalige hoogwaardige campings. Hierbij is de ligging aan het Grevelingenmeer ook een belangrijk pluspunt. Daarnaast is de ruime opzet van de landschapscamping en de verweving met natuur en landbouw een unieke kwaliteit. Bij het huidige gebruik van de landschapscamping is te merken dat er een sterke voorkeur is voor de plaatsen die aan de rand liggen en ruimer opgezet zijn. Daarnaast is er een (recente) trend van luxe en gemak. Steeds meer recreanten willen een accommodatie huren en vinden het bezit van een tent, stacaravan of chalet niet meer van deze tijd. Zij willen zich niet binden aan een bepaalde recreatievorm of locatie. Toeristisch verhuur

neemt hierdoor toe.

De landschapscamping richt zich nu op kampeerdere die genieten van contact met de natuur en hier tot rust komen. Dit zijn gezinnen met kinderen en één- of twee-persoonshuishoudens. De activiteiten op de camping zijn gericht op buiten spelen en de natuur ontdekken. De ontwikkeling van de camping met grotere standplaatsen en meer ruimte tussen de plaatsen, maar tevens activiteiten gericht op eigen voedselvoorziening sluit aan bij de wensen van de huidige doelgroep. Met kampeerhuisjes wordt invulling gegeven aan de vraag naar meer luxe verblijf op de camping.

3.3. Conclusie kwalitatieve behoefte

Het toevoegen van kampeerhuisjes is noodzakelijk voor een bescheiden jaarrond bezetting van de camping en daarmee hogere opbrengsten. Een betere exploitatie is noodzakelijk om de gewenste investeringen in de beoogde kwaliteitsverbetering van de camping en het landschap te kunnen doen. Er is meer behoefte aan luxe en gemak, en meer toeristische huur van huisjes. Het concept sluit aan op de huidige duurzame trends. Het toevoegen van kampeerhuisjes met een oppervlakte van maximaal 75 m² geeft invulling aan de vraag van de huidige doelgroep van de camping die minder wil kamperen en meer in een accommodatie wil overnachten. Dit is een andere doelgroep dan de doelgroep die wil overnachten in grotere recreatiewoningen op huisjesparken.

4. Motivering locatiekeuze en conclusie ladder

19

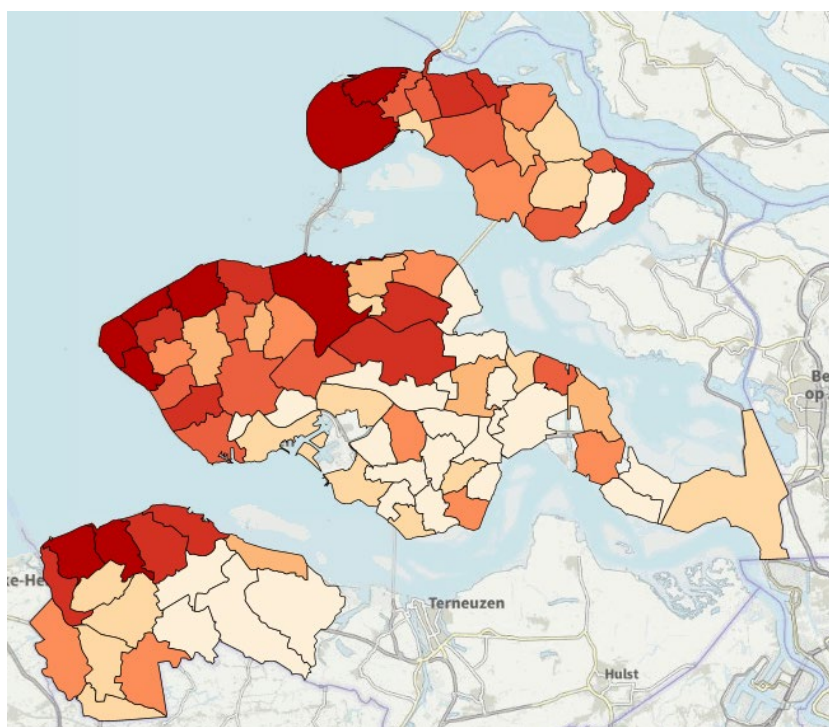
Omdat de ontwikkeling niet binnenstedelijk wordt gerealiseerd, is dit gemotiveerd.

4.1. Waarom niet binnenstedelijk

Verblijfsrecreatiegebieden zijn functies die juist buiten bestaand stedelijk gebied thuis horen. In dit geval wordt een bestaand verblijfsrecreatiegebied beter benut om te kunnen voorzien in de vraag naar meer buitenruimte, iets meer luxe dan kamperen en mogelijkheden voor meer jaarrond verblijfsrecreatie. Het gebied ten zuiden van de camping wordt benut voor pluktuinen/akkerland (biologische akker- en tuinbouw), bloemrijke akkerranden en waterberging. Met de beoogde ontwikkeling is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik, waarbij een bestaande camping duurzaam kan blijven functioneren.

4.2. Motivering locatiekeuze

De gemeente wil de toeristische druk op het eiland graag meer spreiden. In 2017/18 heeft Kenniscentrum Kusttoerisme een uitgebreide inventarisatie gemaakt van alle verblijfsaccommodaties voor een groot aantal Zeeuwse gemeenten. Hieruit blijkt dat veruit het meeste aanbod aan de kust ligt.



Figuur 4.1. Aanbod verblijfsaccommodaties (Bron: <https://kaarten.zeeland.nl/map/aanbod-verblijfsaccommodaties>)

Daarnaast is verblijf in huisjes jaarrond goed mogelijk, in tegenstelling tot kamperen.

Conclusie

Gelet op het grote aanbod op de Kop van Schouwen en de bijbehorende toeristische druk op de kust is spreiding van accommodaties over de rest van de gemeente gewenst. Het initiatief geeft daar mede invulling aan. Het toevoegen van kampeerhuisjes en andere permanente accommodaties op een camping draagt ook bij aan het meer jaarrond spreiden van gasten.

Behoeftte aan spreiding recreatiewoningen (Kustvisie)

De Zeeuwse Kustvisie (26 juni 2017) gaat uit van bescherming, versterking en waar nodig herstel van de Zeeuwse Kustkwaliteit. Er wordt vooral ingezet op kwaliteitsverbetering. Deze visie is vertaald in regels in de Provinciale Omgevingsverordening 2018. Die regels werken door in besluiten voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. In artikel 2.10, eerste lid van de Omgevingsverordening is bepaald dat nieuwvestiging van verblijfsrecreatie uitsluitend is toegestaan in de in bijlage 5 aangewezen badplaatsen. Hierdoor zal het aantal nieuwe projecten aan de kust worden afgeremd, door gebrek aan locaties waar beleidsmatig nog recreatiewoningen mogelijk zijn.

Conclusie

Door restrictief beleid aan de kust, zullen initiatiefnemers zoeken naar alternatieven die wat verder van de kust liggen. Kwaliteitsverbetering van een camping aan Zeeuws binnenwater past binnen die visie.

4.3. Conclusie ladder

Door het groeiende aantal overnachtingen in accommodaties en de groeiende vraag naar meer luxe dan kamperen, zal het toevoegen van kampeerhuisjes (en stacaravans) bij camping Kijkuit niet leiden tot onaanvaardbare leegstand op andere campings.

Bovendien zal door restrictief kustbeleid het aantal vergunningen voor nieuwe verblijfsrecreatie aan de kust verder afnemen. Initiatiefnemers zullen door de terugkerende vraag op zoek gaan naar initiatieven die iets verder van de kust liggen. Een onderscheidend aanbod en of een onderscheidende ligging is op die locaties extra belangrijk, anders kiezen consumenten voor een andere regio met aanbod dat wel aansluit bij de vraag. Het initiatief ligt op een onderscheidende locatie aan binnenwater en gaat uit van een onderscheidend aanbod aan kampeerhuisjes in een bijzonder duurzaam concept.

Het bestemmingsplan sluit aan bij de ontwikkeling van de vraag naar toeristische accommodaties voor de verhuur.

