

LADDERTOETS HERONTWIKKELING DE SCHOUWSE VALLEIEN

23 APRIL 2021



LADDERTOETS HERONTWIKKELING DE SCHOUWSE VALLEIEN

23 APRIL 2021

Status:

Eindrapportage

Datum:

23 april 2021

Een product van:

Bureau Stedelijke Planning bv
Hoge Gouwe 93
2801 LD Gouda
0182 - 689416
www.stedplan.nl
info@stedplan.nl

Team Wonen en Leisure
Erik Overgaag MSc
Drs. Frans Wittenberg

Voor meer informatie: Drs. Frans Wittenberg, fw@stedplan.nl

Review:

Dr. Christine Oude Veldhuis MRE

In opdracht van:

Fiorinvest BV

De in dit document verstrekte informatie mag uitsluitend worden gebruikt in het kader van de opdracht waarvoor deze is opgesteld. Elk ander gebruik behoeft de voorafgaande schriftelijke toestemming van Bureau Stedelijke Planning BV©.

Projectnummer: 20210106

Referentie: Eindrapportage 20210106 Rho actualisatie LDV Duinrand

	INLEIDING	7
1	LOCATIE EN PROJECT	9
2	ONDERZOEKSGBIED	12
3	BELEID	13
4	KOOPMARKT	15
5	(VER)HUURMARKT	21
6	IMPACT CORONA	23
7	CONCLUSIE	25

INLEIDING

Camping Duinrand in Burgh-Haamstede (gemeente Schouwen-Duiveland) is een recreatiepark met circa 600 vaste standplaatsen voor stacaravans, chalets en vakantiebungalows. Het wordt al ruim 60 jaar gerund door de familie Blom, die nu het plan heeft opgevat om Duinrand te herontwikkelen naar een park met kampeerhuisjes en recreatiewoningen. Het park krijgt als naam De Schouwse Valleien

Om dit plan mogelijk te maken, worden twee verschillende planologische procedures doorlopen:

1. Voor het oostelijk deel (De Schouwse Valleien-Oost) wordt een bestemmingsplanprocedure doorlopen. Hierin wordt voorzien in de ontwikkeling van 77 recreatiewoningen ter vervanging van de huidige toegestane 125 permanente standplaatsen, 20 niet-permanente standplaatsen en 10 recreatiewoningen.
2. Voor het westelijk deel (De Schouwse Valleien-West) is inmiddels een wijzigingsplan vastgesteld voor het vervangen van 404 permanente standplaatsen door 100 permanente standplaatsen ten behoeve van 100 kampeerhuisjes (van max. 51 m²) en een bijgebouw (max. 6 m²). De 69 recreatiewoningen (max. 70 m²) met een bijgebouw (max. 6 m²) zijn al toegestaan en blijven gehandhaafd overeenkomstig het huidige bestemmingsplan *Kop van Schouwen*.

Deze Laddertoets heeft betrekking op de mogelijkheid om 67 recreatiewoningen op De Schouwse Valleien-Oost toe te voegen. De plannen voorzien immers in een totaal van 77 recreatiewoningen, waarvan er 10 reeds zijn toegestaan. Daarnaast zijn er de 100 kampeerhuisjes die op De Schouwse Valleien-West zijn voorzien. Het betreft een update van de in 2019 uitgevoerde Laddertoets.

LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJING >>

Voor de realisatie van 67 recreatiewoningen is een bestemmingswijziging nodig. Daartoe is een onderbouwing in het kader van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (Ladder) nodig. De Ladder wordt beschreven in het tweede lid van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro):

“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.”

Aan Bureau Stedelijke Planning is gevraagd een Ladderonderbouwing op te stellen waarin wordt getoetst of de toevoeging van 67 recreatiewoningen op De Schouwse Valleien-Oost (bovenop de ontwikkeling van 100 kampeerhuisjes op De Schouwse Valleien-West) gebaseerd is op een duurzame ruimtelijke ordening. In dit onderzoek staat de volgende vraag centraal:

“Is sprake van een behoefte aan de ontwikkeling van 67 recreatiewoningen bovenop de 100 kampeerhuisjes op De Schouwse Valleien in Burgh-Haamstede?”

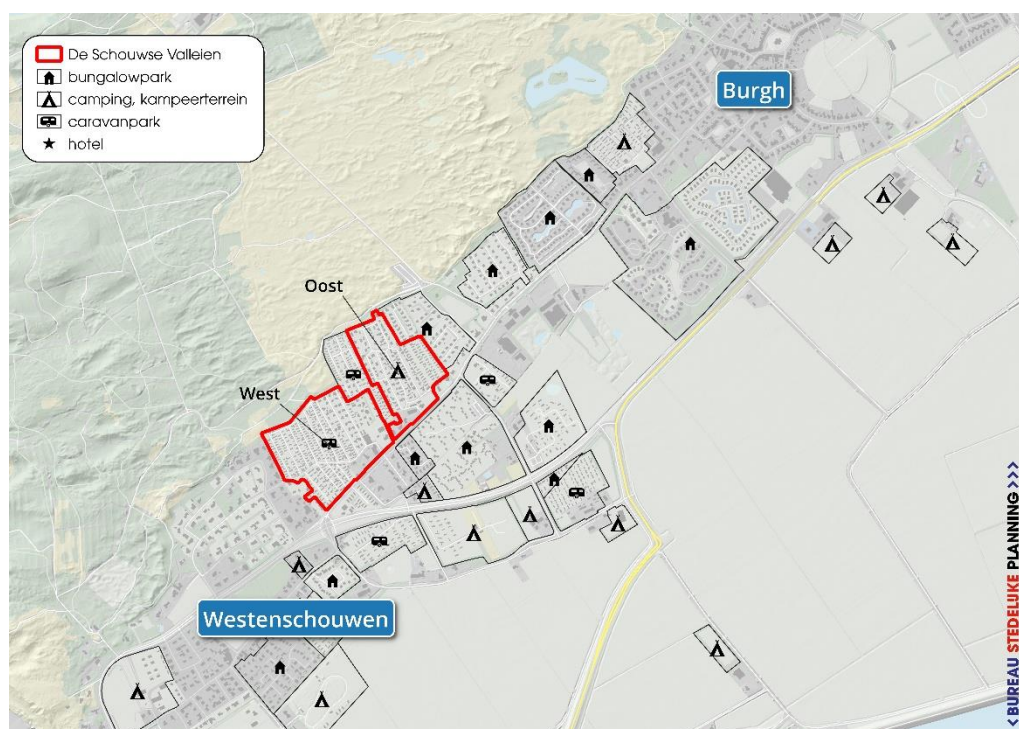
Deelvragen:

1. Is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling?
2. Betreft de planlocatie bestaand stedelijk gebied?
3. Wat zijn de onderscheidende kenmerken van de locatie en het project?
4. Wat is de begrenzing van de regionale markt voor verblijfrecreatie?
5. Hoe ontwikkelt de regionale vraag en het regionale aanbod zich?
6. Wat is de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aan recreatiewoningen in de regio?
7. Passen de in het project opgenomen recreatiewoningen binnen de behoefte?

1 LOCATIE EN PROJECT

LOCATIE >>

Camping Duinrand is gelegen op de duinzoom in de Westhoek van Schouwen-Duiveland op 1,5 kilometer van het strand. In deze duinzoom ligt een cluster van recreatieparken en recreatieve voorzieningen.



FIGUUR 1 RECREATIECLUSTER DUINZOOM BURGH-HAAMSTEDE

Bron: Kadaster (2019), bewerking Bureau Stedelijke Planning

PROJECT >>

De eigenaar is voornemens om camping Duinrand - circa 15 hectare groot met circa 600 vaste standplaatsen voor stacaravans, chalets en vakantiebungalows - te transformeren naar park De Schouwse Valleien met vaste standplaatsen ten behoeve van kampeerhuisjes en recreatiewoningen.

	DE SCHOUWSE VALLEIEN	
	WEST	OOST
Kampeershuisjes	100	
Recreatiewoningen	69 ¹	77 ²

TABEL 1 PROGRAMMA VOOR DE SCHOUWSE VALLEIEN

Bron: Rho (2021)

Om deze ontwikkeling van 77 recreatiewoningen op De Schouwse Valleien-Oost mogelijk te maken, moet een nieuw bestemmingsplan worden opgesteld waarin de bestemming 'Recreatie – Kampeertterrein' wordt gewijzigd naar 'Recreatie – Recreatiewoning'. De beoogde bestemmingswijziging houdt in dat de huidige toegestane 125 permanente standplaatsen, 20 niet-permanente standplaatsen en 10 recreatiewoningen worden gewijzigd naar 77 recreatiewoningen overeenkomstig het oorspronkelijke Masterplan. Omdat 10 recreatiewoningen al zijn toegestaan, worden netto **67 recreatiewoningen** toegevoegd.

In het wijzigingsplan voor De Schouwse Valleien-West zijn 100 permanente standplaatsen met een aanduiding ten behoeve van het realiseren van kampeershuisjes voorzien. De 69 recreatiewoningen blijven gehandhaafd overeenkomstig het bestemmingsplan *Kop van Schouwen*. Het gaat op De Schouwse Valleien-West dus om de toevoeging van **100 kampeershuisjes**.

Het onderscheid tussen kampeershuisjes en recreatiewoningen kan als volgt worden weergegeven:

KAMPEERHUISJE	RECREATIEWONING
Moet op een standplaats staan	Hoef niet op een standplaats te staan
Eenvoudigere, kleine verblijven (51 m ²)	Luxere, grotere verblijven (max. 75 m ²)
Max. 5,5 m hoog	Max. 5,5 m hoog
Max. 250 m ³	Max. 400 m ³
Max. 4 slaapplekken	Max. 8 slaapplekken

TABEL 2 ONDERSCHIED TUSSEN KAMPEERHUISJES EN RECREATIEWONINGEN

Bron: Rho (2021); bewerking Bureau Stedelijke Planning

Kampeershuisjes zijn in het algemeen wat kleiner en eenvoudiger dan recreatiewoningen, maar het betreft vooral een bestemmingsplantechnische omschrijving. Het is in de markt voor recreatieve verblijfsmogelijkheden niet een scherp ervaren verschil in aanbod of in doelgroepen.

¹ De 69 recreatiewoningen (max. 70 m²) met een bijgebouw (max. 6 m²) op De Schouwse Valleien-West zijn al toegestaan en blijven gehandhaafd overeenkomstig het huidige bestemmingsplan *Kop van Schouwen*.

² 10 recreatiewoningen op De Schouwse Valleien-Oost zijn al toegestaan en blijven gehandhaafd overeenkomstig het huidige bestemmingsplan *Kop van Schouwen*.

STEDELIJKE ONTWIKKELING >>

Onder 'stedelijke ontwikkeling' wordt volgens het eerste lid artikel 1.1.1 Bro onder i een 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen' verstaan. Volgens de Raad van State is de ruimtelijke ontwikkeling van accommodaties voor recreatie eveneens aan te merken als een stedelijke ontwikkeling.³ Het 'moederplan' is op basis van de maximale planologische invulling al ruimtelijk aanvaardbaar geacht, maar niettemin voeren we een Laddertoets uit in het belang van de zorgvuldigheid.

Of sprake is van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' zoals bedoeld in het tweede lid artikel 3.1.6 Bro hangt af van de aard van de functiewijziging en het planologische beslag op de ruimte in vergelijking met het voorgaande plan.⁴ De beoogde ontwikkelingen op De Schouwse Valleien voorzien in een uitbreiding van de bebouwingsmogelijkheden binnen de grenzen van een bestaand terrein. Per saldo worden 67 recreatiewoningen toegevoegd. Met een maximumoppervlakte van 75 m² per recreatiewoning komt dit neer op 5.025 m² aan bebouwing dat het nieuwe bestemmingsplan mogelijk maakt ten opzichte van het voorgaande plan. Omdat een standplaats onbebouwd is, is daarmee sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

BESTAAND STEDELIJK GEBIED >>

Het huidige bestemmingsplan biedt al bebouwingsmogelijkheden voor heel De Schouwse Valleien (het staat een beperkt aantal recreatiewoningen toe) en deze bebouwingsmogelijkheden worden ook benut.⁵ De percelen hebben bovendien al een recreatieve (niet-agrarische) bestemming en ze bevinden zich in een bebouwd cluster van (recreatie)woningen en recreatieve voorzieningen tussen Burgh-Haamstede en Westenschouwen. De Schouwse Valleien-West en -Oost maken daarom deel uit van bestaand stedelijk gebied.⁶ Er is dus geen motivering nodig waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Een toets waarin de behoefte aan de toevoeging van 67 recreatiewoningen op De Schouwse Valleien-Oost wordt onderbouwd (bovenop de 100 kampeerhuisjes die op het westelijk deel zijn voorzien), volstaat om te voldoen aan de vereisten van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

³ ABRvS, 5 april 2017, ECLI:NL:RVS:2017:943

⁴ ABRvS, 6 april 2016, ECLI:NL:RVS:2016:915; ABRvS, 20 april 2016, ECLI:NL:RVS:2016:1064; ABRvS, 28 juni 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1724

⁵ ABRvS, 25 april 2018, ECLI:NL:RVS:2018:1371

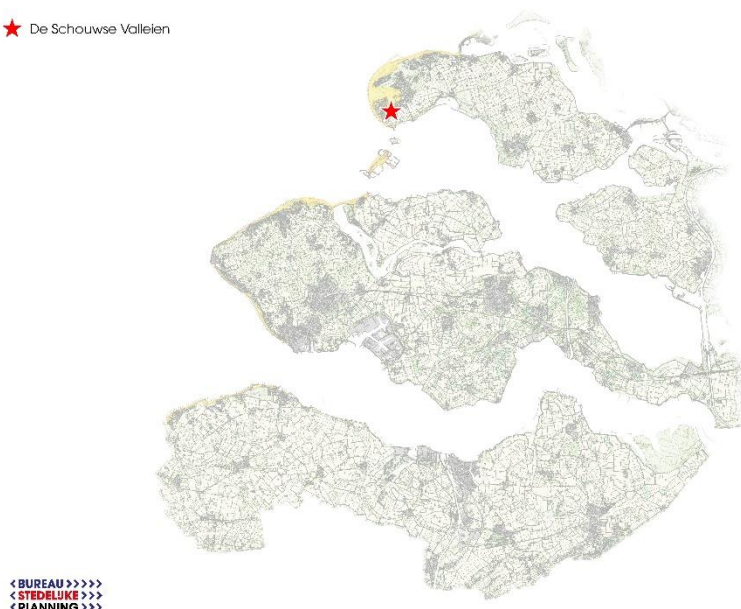
⁶ Artikel 1.1.1 lid 1 onder h Bro; ABRvS, 28 juni 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1724

2 ONDERZOEKSGBIED

De marktontwikkelingen voor recreatiewoningen en kampeerhuisjes zijn sterk regionaal gebonden. In het jaarlijks gepubliceerde onderzoeksrapport 'Nederlandse markt voor recreatiewoningen' van de NVM is Nederland daarom ingedeeld in voor de recreant herkenbare toeristische gebieden.

De Schouwse Valleien ligt binnen de toeristische regio Zeeland. De contouren van deze regio komen overeen met die van de provincie. Hoewel Zeeland en de Zuid-Hollandse eilanden geografisch op elkaar aansluiten, onderscheidt de markt voor recreatiewoningen in Zeeland zich sterk van die in Zuid-Holland. Zo heeft Zeeland meer dan twee keer zoveel huisjesterreinen als Zuid-Holland. Ook behoort Zeeland tot de traditionele top 3 regio's als het gaat om het aantal transacties van recreatiekoopwoningen.⁷ Qua verhuur staat Zeeland eveneens in de top 3. De grootste vraag gaat uit naar Gelderland (vooral binnenlandse vraag) en Zeeland (meerderheid buitenlandse vraag).⁸ Daarom is voor het bepalen van vraag en aanbod de provincie Zeeland als onderzoeksgebied aangehouden.

★ De Schouwse Valleien



FIGUUR 2 ONDERZOEKSGBIED EN PROJECTLOCATIE DE SCHOUWSE VALLEIEN

Bron: Kadaster (2019); bewerking Bureau Stedelijke Planning

⁷ NVM, 2020

⁸ CBS, 2021

3 BELEID

PROVINCIAAL BELEID >>

Het provinciale beleid voor recreatiewoningen staat verwoord in het **Omgevingsplan Zeeland (2018)** en de **Zeeuwse Kustvisie (2017)**. De volgende uitgangspunten en ambities staan centraal in het beleid:

1. Verblijfsrecreatieve ontwikkelingen zijn gericht op onderscheidende kwaliteit, differentiatie en versterking van de identiteit van Zeeland.
2. Nieuwe verblijfsrecreatieve ontwikkelingen zijn toegestaan binnen bestaand stedelijk gebied.
3. Het verblijfsrecreatieve aanbod dient zich in gelijke mate te ontwikkelen met de behoefte daaraan. De omvang en het aanbod is hierbij afgestemd op de vraag met oog op de dynamiek in de recreatiesector en de veranderende wensen van de gast.

De Zeeuwse Kustvisie bevat een ontwikkelkader voor verblijfsrecreatieve ontwikkelingen dat bestaat uit vier basiskwaliteiten:

1. Ruimtelijke kwaliteitsverbetering van bestaande recreatiebedrijven (recreatiepark of camping) vindt plaats binnen de bestaande oppervlakte en eenheden van het recreatiebedrijf.
2. Ontwikkelingen vinden plaats op basis van een economisch haalbaar businessplan en voorzien in een centrale bedrijfsmatige exploitatie.
3. Ontwikkelingen zetten qua verschijningsvorm en type accommodatie in op een innovatief en hoogwaardig concept dat bijdraagt aan een gedifferentieerd product en in lijn is met de lokale en Zeeuwse identiteit.
4. Ontwikkelingen leveren een bijdrage aan de werkgelegenheid, behoud van voorzieningen en zijn van toegevoegde waarde voor de (leef)omgeving.

GEMEENTELIJK BELEID >>

De **Agenda Toerisme 2018-2026** van de gemeente Schouwen-Duiveland en de Recron geeft de ambities voor Schouwen-Duiveland als toeristisch-recreatieve bestemming voor de toekomst weer. Voor een vitale toeristische sector is het noodzakelijk dat wordt ingezet op economische groei (door hogere bezetting en meer bestedingen), meer toegevoegde waarde en jaarrond werkgelegenheid. Daarnaast is het van belang te kiezen voor ondernemers die willen innoveren en verduurzamen. Aan recreatiebedrijven die extra investeren in duurzaamheid bovenop wettelijke duurzaamheidseisen worden mogelijkheden gegeven om een beperkt aantal extra eenheden te realiseren.

Schouwen-Duiveland stuurt op kwaliteit en niet op kwantiteit. In dit kader stimuleert de gemeente herstructurering, kwaliteitsverbetering en productdifferentiatie. Bij herstructurering en kwaliteitsverbetering van bestaande recreatiebedrijven staat de gemeente een beperkt aantal extra eenheden toe, gekoppeld aan het Ontwikkelkader Verblijfsrecreatief Gebied. Er blijft ruimte voor duurzaam ondernemerschap en maatwerk gericht op het bereiken van Zeeuwse Kustkwaliteit.

CONCLUSIE >>

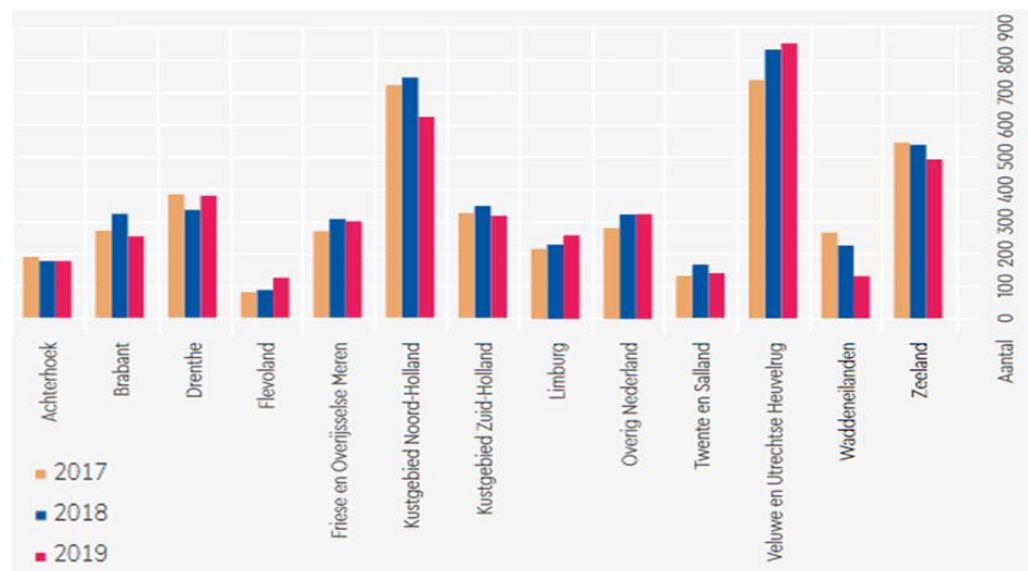
De functiewijziging van gemengd kampeerterrein naar een terrein met recreatiewoningen en kampeerhuisjes op De Schouwse Valleien draagt bij aan de doelen verwoord in het gemeentelijk en provinciaal beleid, aangezien:

- het een duidelijke kwaliteitsimpuls inhoudt met een meer hoogwaardige uitstraling van het park, toepassing van duurzame materialen, verbeterde inpassing in het duinlandschap en een hoger serviceniveau.
- de functiewijziging plaatsvindt binnen bestaand stedelijk gebied (een bestaand recreatief cluster).

4 KOOPMARKT

VRAAG >>

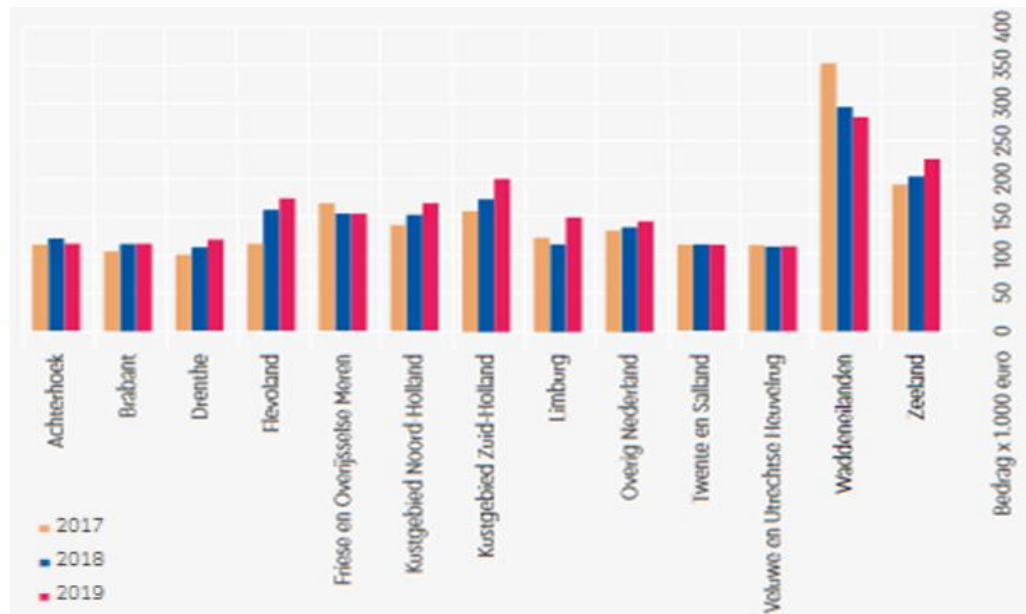
De koopmarkt van recreatiewoningen in Zeeland behoort tot de grootste in Nederland⁹. Opvallend is dat in Zeeland het aantal transacties sinds 2018 een daling vertoont. Deze daling is ook waar te nemen in andere kustgebieden zoals Kustgebied Noord-Holland en de Waddeneilanden. De oorzaak van de transactiedaling is het nagenoeg opdrogen van het beschikbare aanbod in deze regio's.



FIGUUR 3 AANTAL TRANSACTIES PER REGIO, 2017-2019
Bron: NVM met data van Kadaster (2020)

De transactiepreizen in Zeeland vertonen een stijgende lijn, in tegenstelling tot bijvoorbeeld de Waddeneilanden en Kustgebied Noord-Holland. De prijsstijging wordt ingegeven door de krapte op de markt en door de verkoop van zeer dure nieuwbouwrecreatiewoningen. De prijzen zijn in Zeeland het één na hoogste van alle Nederlandse regio's; de gemiddelde transactieprijs lag op circa € 225.000 in 2019.

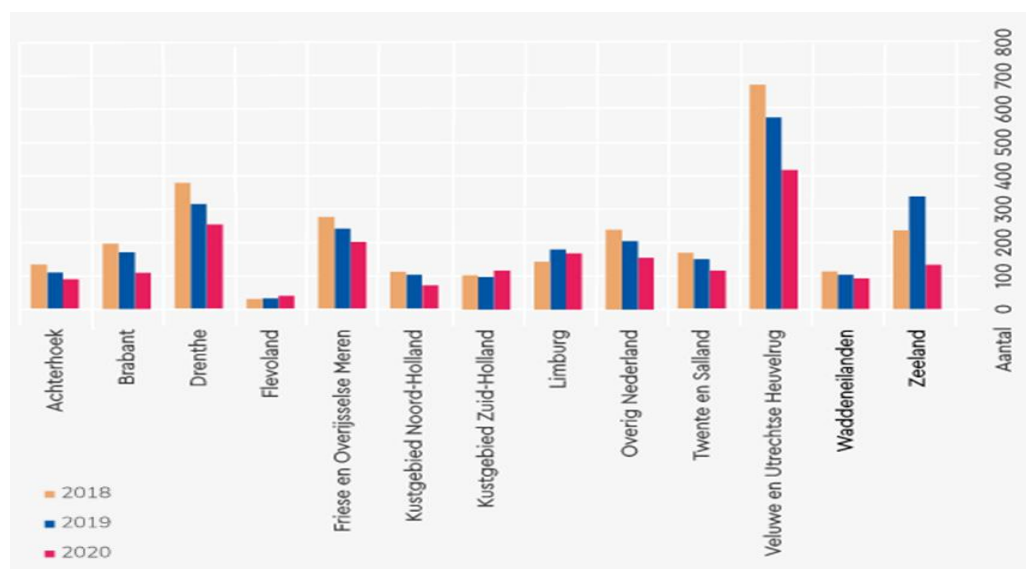
⁹ In het onderzoek 'De Nederlandse markt voor recreatiewoningen' van de NVM wordt geen onderscheid gemaakt tussen recreatiewoningen en kampeershuisjes.



FIGUUR 4 ONTWIKKELING GEMIDDELDE TRANSACTIEPRIJS PER REGIO, 2017-2019
Bron: NVM met data van Kadaster (2020)

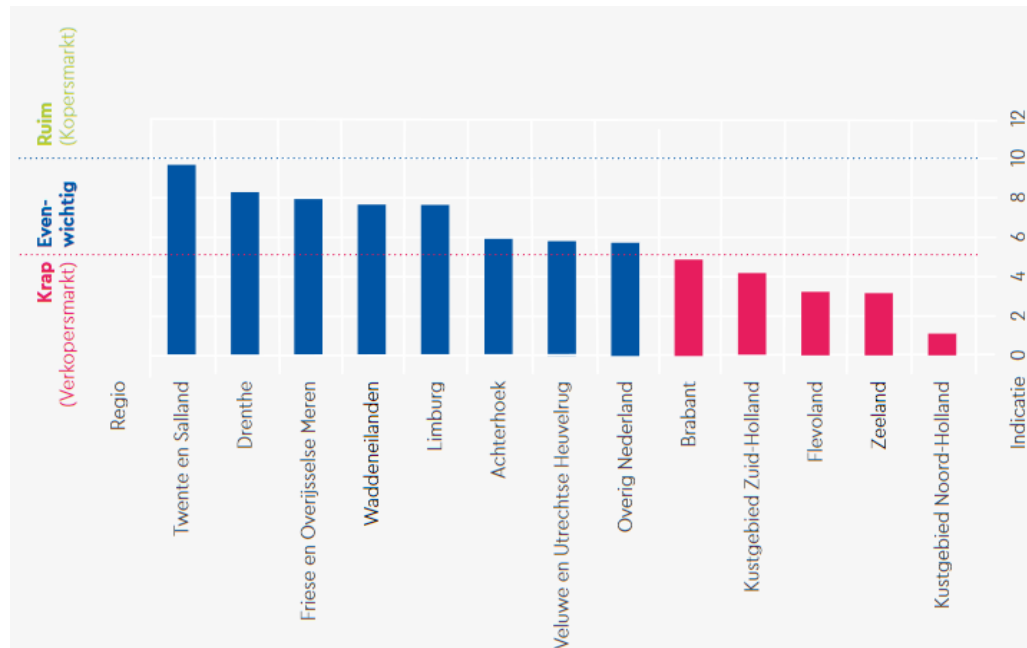
AANBOD IN ZEELAND >>

Van alle regio's daalt het te koop staande aanbod in Zeeland het sterkst. Per 1 januari 2020 stonden 60% minder recreatiewoningen te koop dan een jaar eerder.



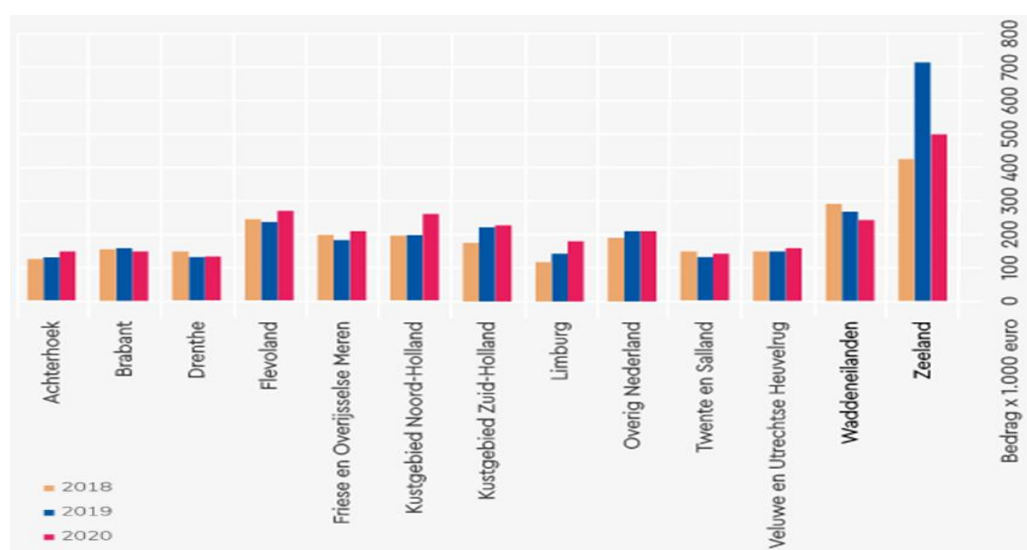
FIGUUR 5 TE KOOP STAAND AANBOD PER REGIO 2018-2020
Bron: NVM (2020)

Door de grote vraag naar recreatiewoningen en het geringe aanbod is sprake van een sterke verkrapping van de markt. Dit komt goed naar voren als het beschikbare aanbod in 2019 wordt afgezet tegen het aantal verkopen in dat jaar. Vooral in de kustgebieden, waaronder Zeeland, valt de krapte op.



FIGUUR 6 KRAPTE-INDICATOR PER REGIO 2019
Bron: NVM (2020)

De hoogste gemiddelde vraagprijzen voor recreatiewoningen in Nederland zijn te vinden in Zeeland. De gemiddelde vraagprijs bedroeg circa € 500.000 in 2019; een bijzondere piek door het op de markt komen van een groot aantal zeer dure nieuwbouwrecreatiewoningen. Het gaat onder meer om zeer dure recreatiewoningen aan het Veerse Meer waar ook permanent gewoond mag worden. Hoewel de gemiddelde vraagprijs in 2020 lager is dan in 2019, ligt het prijsniveau nog steeds op het dubbele van wat in andere kustgebieden gangbaar is.



FIGUUR 7 GEMIDDELDE VRAAGPRIJS PER REGIO 2018-2020
Bron: NVM (2020)

TE KOOP STAAND AANBOD OP SCHOUWEN-DUIVELAND >>

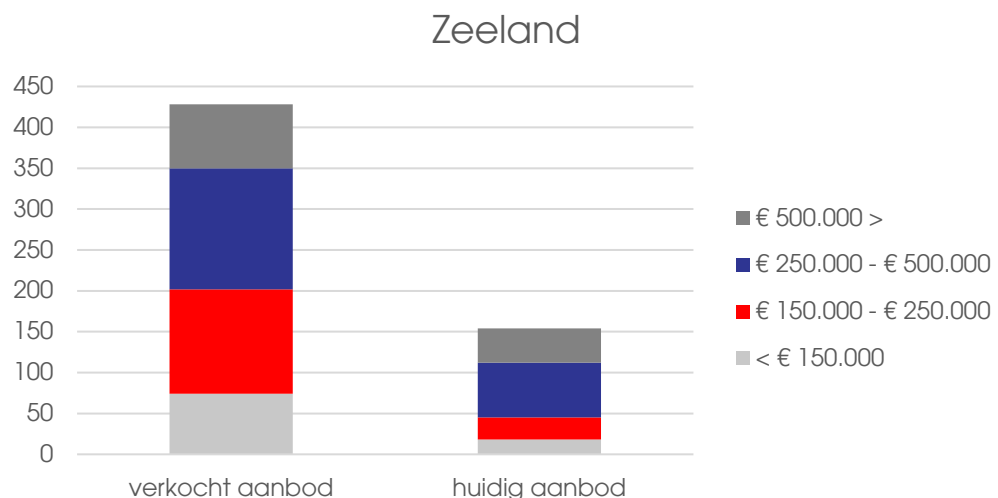
Uit een analyse van Funda blijkt dat tussen maart 2020 en maart 2021 129 recreatiewoningen (waaronder ook kampeerhuisjes worden verstaan) verkocht zijn op Schouwen-Duiveland. Momenteel staan slechts 23 recreatiewoningen te koop op een totaal aantal van circa 5.000 recreatiewoningen in de gemeente. Het aanbod bedraagt dus minder dan 0,5% van de voorraad. Sinds 2019, toen nog 46 recreatiewoningen te koop stonden, is het aanbod op Schouwen-Duiveland gehalveerd.

De gemiddelde vraagprijs per m² van recreatiewoningen op Schouwen-Duiveland per eind maart 2021 is € 4.314. Dit is aanzienlijk hoger dan de gemiddelde vraagprijs in 2019 (€ 2.427 per m²) en hoger dan gemiddelde vraagprijs van de woningen die tussen maart 2020 en maart 2021 verkocht zijn (€ 3.082 per m²).

In Burgh-Haamstede staan momenteel 14 recreatiewoningen te koop. Dit is bijna 1% van de voorraad (totaal circa 1.500 recreatiewoningen); 13 recreatiewoningen betreffen hotelappartementen in het Grand Hotel Ter Duin. Ter vergelijking: in de periode maart 2020-maart 2021 zijn in Burgh-Haamstede 58 woningen verkocht.

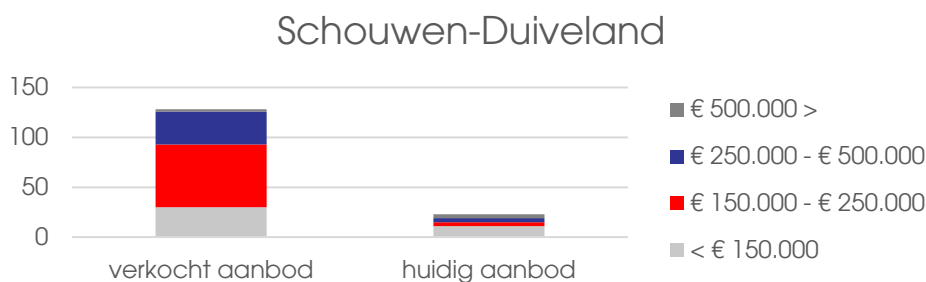
Ook de stijgende vraagprijzen zijn waar te nemen in Burgh-Haamstede. De prijs voor een recreatiewoning in Burgh-Haamstede is momenteel gemiddeld € 3.996 per m² tegenover € 3.567 per m² over de periode maart 2020 tot maart 2021. In 2019 bedroeg de gemiddelde vraagprijs nog € 2.886 per m².

In alle segmenten is het huidige aanbod recreatiewoningen kleiner dan het verkochte aanbod. Dit duidt op een verdere verkrapping van de markt. In lagere prijssegmenten is het aanbod zeer gering. De recreatiewoningen in hogere segmenten zijn grotendeels geconcentreerd op enkele projecten die verder van de kust liggen (onder meer aan de Westerschelde en het Veerse Meer).



FIGUUR 8 VERKOCHT AANBOD (MAART 2020-MAART 2021) EN HUIDIG AANBOD (PER EIND MAART 2021) NAAR PRIJSKLASSE IN ZEELAND
Bron: Funda (2021)

Ook op Schouwen-Duiveland droogt het aanbod op: in alle prijsklassen is het aanbod zeer gering. Op Schouwen-Duiveland ontbreekt het aanbod in de topklasse (boven de € 500.000) bijna geheel. De nog te koop staande woningen in de goedkoopste prijsklasse zijn nagenoeg allemaal hotelappartementen in het Grand Hotel Ter Duin die als recreatiewoning worden aangeboden.



FIGUUR 9 VERKOCHT AANBOD (MAART 2020-MAART 2021) EN HUIDIG AANBOD (PER EIND MAART 2021) NAAR PRIJSKLASSE OP SCHOUWEN-DUIVELAND
Bron: Funda (2021)

CONCURREEREND AANBOD >>

In Renesse en Burgh-Haamstede is op basis van beleidsregels de ontwikkeling van nieuwe kampeerterreinen en recreatiewoningenterreinen uitgesloten. Nieuwe ontwikkelingen zijn alleen mogelijk door nieuwvestiging binnen bestaand stedelijk gebied of kwaliteitsverbetering en herstructurering van bestaande terreinen. De gemeente staat een beperkt aantal extra eenheden op een bestaand complex toe op voorwaarde van kwaliteitsverbetering en/of herstructurering.

Op De Schouwse Valleien-West zijn in het huidige bestemmingsplan planologisch 69 recreatiewoningen toegestaan, waarvan maar 48 daadwerkelijk worden gebruikt (mei 2020). Binnen De Schouwse Valleien bestaat dus harde plancapaciteit voor 21 woningen die zal worden benut voor de ontwikkeling van De Schouwse Valleien (Rho, 2021).

Op dit moment zijn de volgende concurrerende harde plannen bekend:

1. Vakantiepark Schouwenduin, Burgh-Haamstede

De eigenaar van Vakantiepark Schouwenduin is voornemens het park te transformeren naar uitsluitend permanente standplaatsen. De bestaande 118 kampeerplaatsen en stacaravans worden vervangen door nieuwe luxe stacaravans en kampeershuisjes die jaarrond geëxploiteerd kunnen worden. In totaal worden 78 standplaatsen met een stacaravan (55 m²) en 19 standplaatsen met een kampeershuisje (75 m²) gerealiseerd. Inmiddels is zijn alle standplaatsen verkocht.

2. Ter Zand Garden Suites, Burgh-Haamstede

Uitbreiding van het bestaande Grand Hotel Ter Duin bestaande uit hoogwaardige, exclusieve, kleinschalige hotelappartementen (circa 35 garden

suites (lodges) en circa 50 hotelkamers). De hotelsuites zijn binnen korte tijd verkocht en worden naar verwachting begin 2021 opgeleverd.

3. Boutique Resort Schaardijk, Scharendijke

Kleinschalig plan binnen de bebouwde kom van Scharendijke op steenworp afstand van het Grevelingenmeer, bestaande uit 15 recreatiewoningen. Deze worden naar verwachting medio 2021 opgeleverd. Alle recreatiewoningen zijn al verkocht.

Na 2021 zijn geen grote ontwikkelingen voorzien.

Daarnaast zijn de volgende zachte plannen bekend:

1. Noordzee Vakantiepark Renesse/Beach Village Renesse

Een plan tot herontwikkeling van campings Bonafide en de Karavaan naar 325 recreatiewoningen. De herontwikkeling ligt stil, maar wordt mogelijk in de toekomst nog gerealiseerd.

2. Brouwerseiland

Het plan voor de ontwikkeling van een luxe recreatiepark van circa 300 vakantiehuizen aan de Brouwersdam is in 2017 door de Raad van State afgewezen. De gemeente Schouwen-Duiveland heeft in 2019 aangegeven niet meer achter de bouwplannen te staan en eind 2020 is een gewijzigd plan door de gemeenteraad afgewezen. De projectontwikkelaar heeft een beroepsprocedure in gang gezet.

CONCLUSIE >>

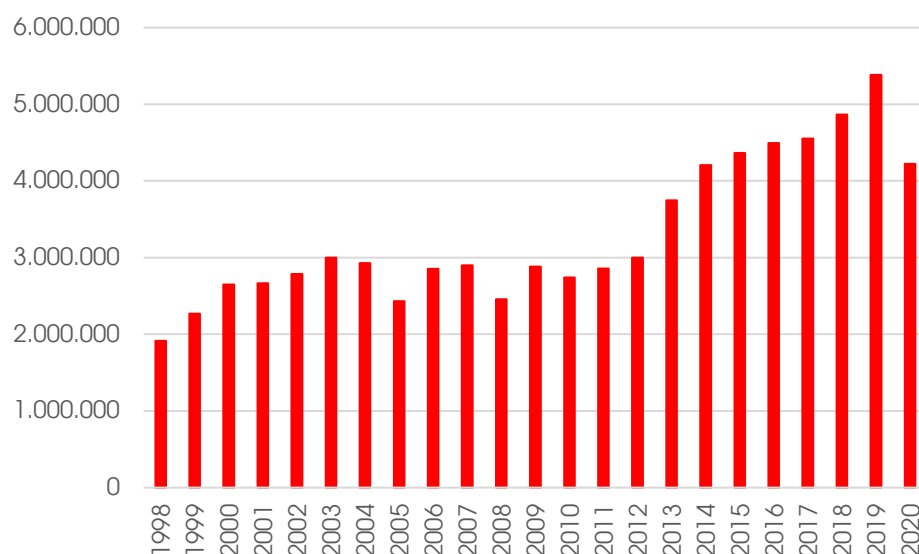
De koopmarkt voor recreatiewoningen en kampeerhuisjes in Zeeland en op Schouwen-Duiveland heeft te maken met een grote krapte. Nieuwe ontwikkelingen van recreatiewoningen en kampeerhuisjes zijn beperkt in omvang en schaal. Na 2021 zijn geen grote ontwikkelingen meer voorzien op Schouwen-Duiveland.

5 (VER)HUURMARKT

In de Omgevingsverordening Zeeland 2018 is bepaald dat bij ontwikkeling van verblijfsrecreatieterreinen in het bestemmingsplan regels worden opgenomen dat standplaatsen of bouwwerken voor recreatief nachtverblijf worden verhuurd in de vorm van een centrale bedrijfsmatige exploitatie. Om de behoefte aan voor de verhuur aangeboden recreatiewoningen en kampeerhuisjes inzichtelijk te maken wordt hieronder ingegaan op de verhuurmarkt.

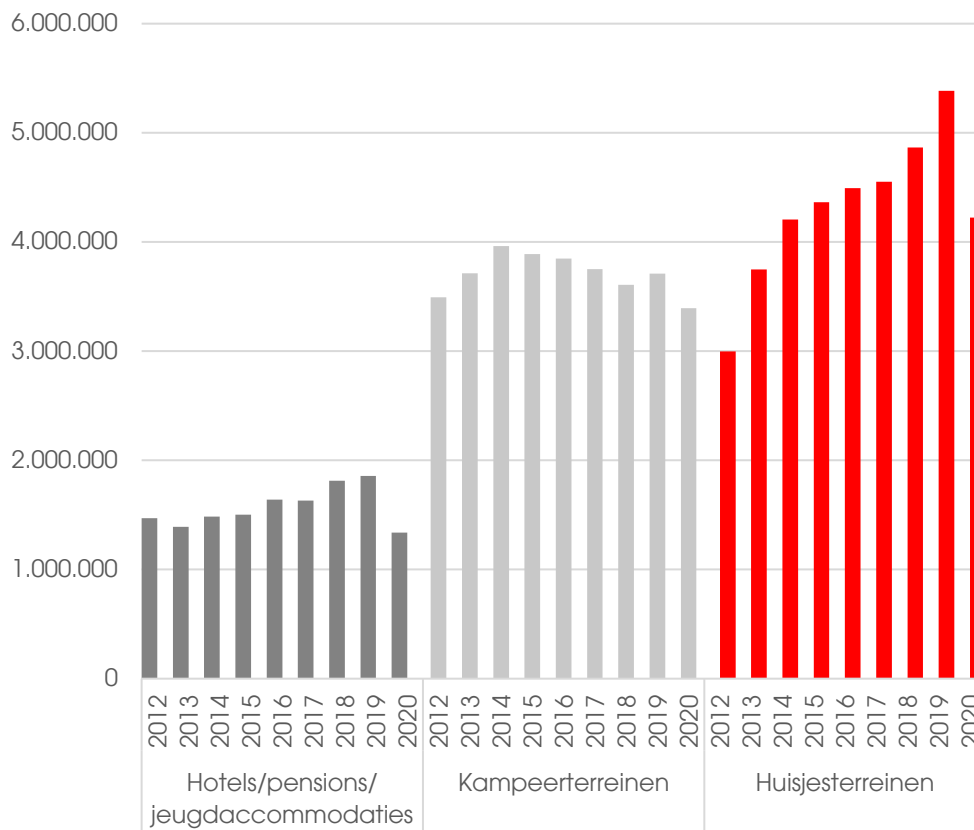
TOENEMENDE VRAAG NAAR VERBLIJF IN RECREATIEWONINGEN >>

Het CBS brengt per type accommodatie het aantal overnachtingen in beeld. Het aantal overnachtingen op huisjesparken is de afgelopen 20 jaar verdubbeld. In 2019 was er sprake van 5,4 miljoen overnachtingen op huisjesparken in Zeeland. Als gevolg van de maatregelen rondom de coronacrisis laat 2020 wel een daling zien.



FIGUUR 10 ONTWIKKELING AANTAL OVERNACHTINGEN OP HUISJESPARKEN IN ZEELAND
Bron: CBS (2021)

De vraag naar overnachtingen op huisjesparken is tussen 2012 en 2019 structureel toegenomen. Door corona valt het aantal overnachtingen op huisjesterreinen in 2020 lager uit, maar nog boven het niveau van 2013. Ter vergelijking: de vraag naar overnachtingen op ***kampeerterreinen*** is tussen 2012 en 2019 periode min of meer stabiel gebleven.



FIGUUR 11 ONTWIKKELING AANTAL OVERNACHTINGEN HOTELS, KAMPEESTERREINEN EN HUISJESTERREINEN IN ZEELAND

Bron: CBS (2021)

CONCLUSIE >>

Het huren van recreatiewoningen en kampeerhuisjes in Zeeland neemt in populariteit toe. Het aantal overnachtingen op huisjesterreinen in Zeeland is sinds 2012 structureel gegroeid en overtreft sterk het aantal overnachtingen op kampeesterreinen. Het aantal overnachtingen op kampeesterreinen is sinds 2012 juist stabiel gebleven.

6 IMPACT CORONA

De coronacrisis heeft recreatie en daarmee recreatiewoningen in eigen land erg populair gemaakt. Mensen hebben behoefte aan ontspanning en recreatie. Omdat ze daarvoor niet meer naar het buitenland kunnen, neemt de belangstelling voor een recreatiewoning of kampeerhuisje in Nederland verder toe.

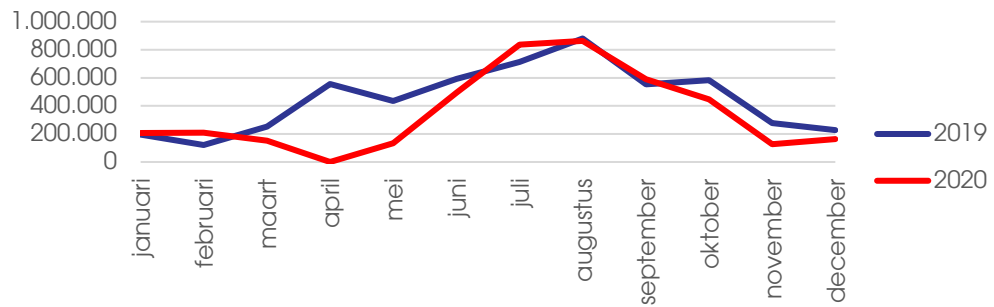
IMPACT OP DE KOOPMARKT >>

De grote krapte op de koopmarkt wordt versterkt omdat recreanten nu vooral in eigen land op zoek zijn naar een tweede huis of recreatiewoning. Ook de mogelijkheid in een tweede huis de thuiswerkplek te vinden, spreekt mensen aan. Recreatiewoningen bieden een interessante beleggingsmogelijkheid voor huishoudens die meer spaargeld overhouden in een tijd dat de rente al erg laag is. Het bijkomend voordeel van het beleggen in recreatiewoningen is dat het naast de verhuur ook een paar weken per jaar zelf gebruikt kan worden.

De grotere vraag, de hogere kwaliteitseisen, de strengere overheidsregels en zeer beperkte mogelijkheden voor nieuwbouw van recreatiewoningen op grote schaal zorgt voor een grote druk op de markt voor recreatiewoningen en stuwen koopprijzen van recreatiewoningen verder omhoog. Op de markt is goed te merken dat de coronacrisis een toeloop op te koop staande vakantiehuizen heeft gezorgd die voor hogere prijzen van de hand gaan. Second Home schat dat in 2020 7.500 recreatiewoningen zijn verkocht tegenover 5.000 in 2019. Vooral vrijstaande, grotere recreatiewoningen zijn gewild (FD, 27 juli 2020; NRC 26 februari 2021).

IMPACT OP DE (VER)HUURMARKT >>

Ondanks de coronasluiting in het voorseizoen (maart-april-mei) van 2020 en de restrictieve maatregelen is het aantal overnachtingen op huisjesterreinen in Zeeland in 2020 hoog geweest. In de periode voor 2020 is te zien dat de meerderheid van de gasten van huisjesterreinen in Zeeland uit het buitenland komt en dan met name uit Duitsland. Zo groeide tot 2019 het aantal Duitsers dat parken bezoekt met 17%. Door de coronacrisis en de daarmee gepaard gaande maatregelen is het aantal overnachtingen van buitenlandse gasten afgenomen. Het aantal overnachtingen van binnenlandse gasten is juist toegenomen en overtreft het aantal buitenlandse overnachtingen (CBS, 2021).



FIGUUR 12 VERLOOP AANTAL OVERNACHTINGEN OP HUISJESTERREINEN IN ZEELAND IN 2020

Bron: CBS (2021)

Op vakantie in eigen land is populairder dan afgelopen jaren. Dit is terug te zien in het aantal overnachtingen op huisjesterreinen. Omdat buitenlandse reizen niet doorgaan, is er ook meer geld over voor luxere vakantiehuizen. De huurprijzen van vakantiehuisjes zijn sinds het begin van de coronapandemie hard gestegen. De huurprijzen zijn in 2020 gemiddeld met 8%-13% gestegen en ze blijven verder oplopen. Ook voor 2021 worden een groei van het aantal binnenlandse overnachtingen en verdere prijsstijging verwacht (FD, 11 januari 2021; Business Insider 27 maart 2021). Verwacht mag worden dat ook de buitenlandse vraag zal herstellen zodra de pandemie voorbij is en de beperkende maatregelen worden ingetrokken.

7 CONCLUSIE

Zeeland behoort in Nederland tot de top 3 van toeristische regio's voor wat betreft het aantal transacties van recreatief vastgoed. Wel zien we een afname van het aantal transacties, maar dit komt voort uit schaars aanbod. De gemiddelde transactieprijs in Zeeland neemt sterk toe wat ook duidt op krapte.

Op Schouwen-Duiveland blijkt de substantiële vraag onder meer uit 129 transacties over de periode maart 2020 tot maart 2021. Het huidige aanbod is zeer schaars: per eind maart 2021 staan slechts 23 woningen te koop. Dit is minder dan een 0,5% van de voorraad. Naar verwachting zullen dit jaar enkele middelgrote projecten worden opgeleverd met voornamelijk appartementen of recreatiewoningen in bebouwd gebied. Na 2021 zijn echter geen grootschalige harde plannen bekend.

Met de ontwikkeling van 67 recreatiewoningen (naar in totaal 77 recreatiewoningen) en 100 kampeershuisjes op De Schouwse Valleien wordt ingespeeld op:

- de krapte op de koopmarkt voor recreatiewoningen en kampeershuisjes;
- de toenemende vraag naar overnachtingen op huisjesparken;
- de sterke en toenemende vraag vanuit buitenlands toerisme (in het bijzonder Duitsland) voorafgaand aan de coronapandemie en naar verwachting ook weer herstellend wanneer de pandemie onder controle is;
- de toenemende belangstelling en heropleving van het binnenlands toerisme tijdens de coronapandemie. Die houdt mogelijk nog wel even aan omdat het eigen land is herontdekt en omdat in grote delen van de wereld de pandemie langer voortduurt.

In vergelijking met het actuele aanbod onderscheidt De Schouwse Valleien zich door een rustiger setting en de nabijheid van de duinen en het strand. Vanuit het beleid zijn de mogelijkheden voor ontwikkeling van recreatiewoningen en kampeershuisjes op een locatie nabij het strand zeer beperkt.

Voor de herontwikkeling van De Schouwse Valleien-Oost met toevoeging van 67 recreatiewoningen is, naast de ontwikkeling van 100 kampeershuisjes op De Schouwse Valleien-West, voldoende behoefte in de markt aanwezig. In het kader van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking is met het plan voor De Schouwse Valleien-Oost sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Bovendien houdt het een duidelijke kwaliteitsimpuls in met een meer hoogwaardige uitstraling van het park, toepassing van duurzame materialen, verbeterde inpassing in het duinlandschap en een hoger serviceniveau. Dit past binnen de beleidsambities van Schouwen-Duiveland de kwaliteit van de

verblijfsrecreatie beter aan te laten sluiten bij de wensen van de hedendaagse toerist.