



Beoordeling plan kwaliteitsverbetering Camping Zonneweelde te Nieuwvliet

Advies aan de gemeente Sluis

**Namens de toetsingscommissie
Van Nuland & Partners
H.A.J. van Nuland
13 december 2017**



Inleiding

Sinds 2000 is er een toetsingscommissie actief in West Zeeuws-Vlaanderen die adviezen uitbrengt uit over plannen van recreatiebedrijven in deze regio. De gemeente Sluis heeft de commissie gevraagd een beoordeling te geven van het plan van Camping Zonneweelde in Nieuwvliet en te toetsen aan de criteria/toetsingsvragen.

Omdat een beoordeling van de plannen raakvlakken heeft met het werk van de commissie die de plannen van strandpaviljoens en strandslaaphuisjes beoordeeld is besloten om voortaan aan deze toetsingscommissie ook de plannen van de recreatieondernemers voor te leggen.

Bij de beoordeling van het plan van camping Zonneweelde zijn de volgende commissieleden betrokken:

- Frans van den Meiracker (Dorpstadenland, extern adviseur lid welstandscommissie)
- Martin Knuijt, OKRA landschapsarchitecten BV (landschapsarchitect)
- Erik van Nuland, Van Nuland & Partners (adviseur recreatie en toerisme). Tevens voorzitter van de toetsingscommissie

Op 11 december 2017 heeft de toetsingscommissie een gesprek gevoerd met de ondernemers. Ook is de locatie ter plaatse bezocht.

De commissie heeft kennisgenomen van de volgende gegevens (via de gemeente verkregen):

- Zonneweelde centrumgebouw Renders (opgesteld door K3H Architecten);
- Zonneweelde memo toetsingscommissie;
- Zonneweelde presentatieboek kwaliteitsverbetering (titel document 'Nieuwbouw/Uitbreiding Zonneweelde', 20-10-'17 door K3H Architecten)

In deze rapportage wordt op basis van het gesprek, het bezoek en bestudering van de aangeleverde gegevens verslag gedaan van de bevindingen.



1. Samenvatting

Huidige situatie	Plan ondernemer	Advies commissie
Oppervlakte: 7,7 ha	Oppervlakte: 8,8 ha	Oppervlakte: 8,8 ha
Aantal eenheden: - 74 toeristische pl. - 47 seizoenspl. - 160 Jaarpl. - 16 verhuurchalets - 7 glamping verhuureenheden - 25 plaatsen trekkersveld Totaal 329 *)	Aantal eenheden: - 74 toeristische pl. - 41 seizoenspl. - 150 Jaarpl. - 16 chalets - 28 chalets - 7 glamping verhuureenheden Totaal 316 *)	Aantal eenheden: - 74 toeristische pl. - 41 seizoenspl. - 150 Jaarpl. - 16 chalets - 28 chalets - 7 glamping verhuureenheden Totaal 316 *)
Bedrijfswoning met receptie, bedrijfswoning. Boerederij als horeca en winkel.	Sloop diverse gebouwen (horeca, winkel, ruimte technische dienst, kiosk, bedrijfswoning, gebouw animatieteam)	Sloop diverse gebouwen (horeca, winkel, ruimte technische dienst, kiosk, bedrijfswoning, gebouw animatieteam)
Openluchtwembad	Volledig nieuw centrumgebouw met horeca, receptie, winkel, terras, overdekte speelvoorziening.	Volledig nieuw centrumgebouw met horeca, receptie, winkel, terras, overdekte speelvoorziening.
70 parkeerplaatsen	Vernieuwde entree.	Vernieuwde entree.
	Nieuwe ruimte technische dienst.	Nieuwe ruimte technische dienst.
	Overkapping zwembaden.	Overkapping zwembaden.
	Uitbreiding aantal parkeerplaatsen tot 100.	Uitbreiding aantal parkeerplaatsen tot 100.
	Nieuwe bedrijfswoning.	Nieuwe bedrijfswoning.

*) Aantallen op basis van opgave ondernemers tijdens het bedrijfsbezoek. Ze wijken iets af van aantallen genoemd in de aangeleverde rapporten.
 Het aantal eenheden zal de komende jaren verder dalen door het vervangen van 47 seizoenplaatsen met verhuureenheden (glamping). Ook zullen er enkele camperplaatsen bij komen.



2. Huidige situatie

Camping Zonneweelde ligt in het polderlandschap tussen Nieuwvliet en Nieuwvliet-Bad aan de Baanstpoldersedijk 1. Het bedrijf maakt onderdeel uit van de Adornispolder.



De camping is in eigendom van de familie Basting.





Het bedrijf is 7,7 ha groot. Het bedrijf heeft op dit moment 329 eenheden:

- 74 toeristische plaatsen
- 47 seizoenplaatsen
- 160 Jaarplaatsen
- 16 verhuurchalets
- 7 glamping verhuureenheden
- 25 plaatsen trekkersveld

Het bedrijf heeft een ruim voorzieningen aanbod:

- Receptie met bedrijfswoning
- Horeca en winkel
- Openluchtwembad
- 70 parkeerplaatsen bij ingang
- Animatieteam

Vanaf 2016 heeft Zonneweelde ook 15 strandslaaphuisjes in exploitatie op het strand bij Nieuwvliet.

Doelgroepen zijn de kleine kinderen maar zeker ook de opgroeiende jeugd. Buiten het seizoen komen ook de oudere toeristen voor een verblijf. In de winter is het terrein gesloten. De herkomst van de gasten is ongeveer 1/3 Nederlanders, 1/3 Belgen en 1/3 Duitsers.

Zonneweelde is door het publiek recent twee keer uitgeroepen tot Beste camping van Nederland (2014 en 2015). Dit is een initiatief van brancheorganisatie Recron. Voor de prijs geven de gasten van de recreatiebedrijven cijfers voor gastvrijheid, horeca, hygiëne, faciliteiten en de omgeving. Zonneweelde is in 2017 uitgeroepen tot ANWB Top Camping (enige 5-sterren camping in Zeeuws-Vlaanderen).



3. Korte omschrijving van het plan

Camping Zoneweelde is toe aan een volgende stap in haar ontwikkeling en zet in op een volgende zaken:

- Volledige vernieuwing van de centrale voorzieningen
- Een uitbreiding met 1,1 ha.
- Externe gerichtheid en overige zaken

Volledige vernieuwing van de centrale voorzieningen

Ondernemers zijn voornemens om de centrale voorzieningen nagenoeg geheel te vernieuwen. Onderstaand overzicht geeft de te slopen gebouwen aan (in rood). Buiten het toiletgebouw en het zwembad wordt alle overige bebouwing gesloopt.



Ten behoeve van de plannen verdwijnen er ook 10 jaarplaatsen, 6 seizoenplaatsen en 25 plaatsen op het trekkersveld.

Het nieuwe centrum krijgt een nieuwe entree vanaf de Baanstopolderdijk. Er komt een centrale parkeerplaats voor 100 voertuigen en tussen de gescheiden in- en uitrit komt een parkeerstrook voor aankomende en vertrekkende gasten.





Er komen drie losstaande nieuwe gebouwen. Eén voor receptie, horeca, winkel. Eén voor een indoorspeelvoorziening en één voor sanitaire ruimtes, snackbar, verblijf animatieteam. Buiten komt een nieuw terras. Het bestaande zwembad krijgt de mogelijkheid tot overkapping. Naast de nieuwe parkeerplaats komt een nieuwe technische ruimte.

Met alle plannen is een investering gemoeid van 2,7 mln. Euro.
Hieronder zijn enkele schetsen opgenomen.



[illegible]

9



Van de nieuwe chalets worden in 3 types aangeboden. Recreanten kopen de chalets en betalen staangeld voor de huur van de grond. Recreanten die willen kunnen het chalet doorverhuren.

Vooraan op de uitbreiding komt de nieuwe bedrijfswoning (met carport).

Externe gerichtheid en overige zaken

- Het is de bedoeling om de centrale voorzieningen waar mogelijk open te stellen voor bezoekers van buiten het bedrijf. Op dit moment heeft de winkel al deze functie. Met name voor de indoorspeelvoorziening is het de bedoeling om ook open te zijn voor bezoekers van andere verblijfsaccommodaties (in de buurt) en voor de inwoners van Nieuwvliet. Ook snackbar is voor derden toegankelijk evenals de horeca. Ondernemers gaan het horecaconcept ook vernieuwen. Als het zwembad wordt overkapt is het idee om ook deze voorziening voor derden open te stellen. Doelstelling is om te kijken of een jaarrond-exploitatie mogelijk is (horeca en indoorspeelvoorziening).

- Er is het plan voor een belevenispad over de camping (in kader van rood voor groen).



- Samenwerking: ondernemers staan open voor samenwerking met collegabedrijven in de buurt. Er heeft een oriënterend gesprek plaatsgevonden met de initiatiefnemers van het zomerhuisjescomplex in de Lampzinspolder, die overwegen om de ingang van hun park recht tegenover Zonneweelde te maken.



Toetsing aan de criteria/toetsingsvragen

a) Elementen van kwaliteitsverbetering

- Volledige vernieuwing van de centrale voorzieningen en sloop huidige gedateerde gebouwen
- Vernieuwing entree en parkeerruimte
- Overkapping zwembad
- Nieuwe bedrijfswoning

b) Elementen van productdifferentiatie voor het bedrijf zelf

- Aanleg 28 nieuwe chalets
- In volgende fase meer glamping verhuureenheden op de locatie van de huidige seizoenplaatsen
- Aanleg enkele camperplaatsen op locatie huidige seizoenplaatsen
- Externe gerichte horeca en dagrecreatie (indoorspeelvoorziening en op termijn overdekte zwembad).

c) Aspecten van natuur en landschap (omgevingskwaliteiten)

- Reeds aangebrachte randbeplanting van de uitbreiding wordt gehandhaafd met hier een daar een opening voor de beleving van de gasten
- Positief is de keuze voor drie losse eenheden als nieuwe centrumvoorziening. Dit geeft het centrum een speels uiterlijk en biedt mogelijkheden om hierop in de toekomst verder op te bouwen.
- De uitstraling en vormgeving van de gebouwen is prima en past bij een nabij het strand gelegen bedrijf.
- Het materiaalgebruik is lei, hout en glas in natuurlijke kleuren. Dit is passend bij de streek en heeft een duurzaam karakter.
- De uitbreiding met 28 chalets op een rij oogt erg strak. Een strook van 25 m. biedt ook niet heel veel mogelijkheden, maar de commissie roept op hier nog eens creatief naar te kijken (eventueel in combinatie met enkele ingrepen in de bestaande jaarplaatsen).
- Aandachtspunt is de uitstraling van het nieuwe gebouw (horeca, receptie) vanaf de nieuwe parkeerplaats. Aankomende gasten lijken als vanzelf tot de ingang van de horeca te worden aangetrokken, terwijl ze bij de receptie moeten zijn. Mogelijk kan het plaatsen van enkele bomen op een goede plaats de oriëntatie naar de ingangen vergroten, waarmee de 'wayfinding' op een vanzelfsprekende manier plaatsvindt, zonder dat er bebording nodig is. Alternatief is een aanduiding receptie op gevel zodat de gasten de juiste routing volgen. Ook is op een zichtlocatie naast de horeca-ingang de locatie voor bevoorrading gepland. Mogelijk kan het niet anders en is het aantal momenten van bevoorrading beperkt, maar het komt minder logisch over om deze functie op de meest prominente zichtlocatie bij aankomst te plannen.
- Voor de beplanting in het centrumgebied en de uitbreiding zou Zonneweelde nog meer het beplantingsconcept van de Zeeuwse dorpen kunnen volgen: gevarieerde singels met niet alleen spaanse aak, maar ook een mix van bijvoorbeeld egelantier, hondsroos, vlier, en wat liguster er door. Eventueel in het wat meer duinachtige gedeelte bij de parking zou er wat Tamarisk toegevoegd kunnen worden.



- d) **Bijdrage aan de voorgestane ontwikkeling in de kustvisie/toegevoegde waarde van het plan voor West Zeeuws-Vlaanderen**
- Minder kampeerplaatsen en meer verhuureenheden passen in de verschuiving van het toeristisch product.
 - De forse kwaliteitsimpuls maakt van een reeds vooroplopend bedrijf een top-bedrijf
 - Idee van een belevenispad spreekt aan. Vraag is of een uitkijktoren daarvan onderdeel moet zijn.
 - De centrum voorzieningen worden (tegen betaling) openbaar toegankelijk. Er is nagedacht over toegangscontrole en er wordt rekening mee gehouden met een goede scheiding tussen de functies onderling, zodat het niet mogelijk is om van speeltuin naar zwembad te gaan. Door het type programma (indoorspeelhal) en de geboden mogelijkheid voor bezoek van buiten wordt de centrumvoorziening een waardevolle toevoeging aan Nieuwvliet Bad en de regio.
- e) **Samenwerking**
- Ondernemers zijn sterk gericht op samenwerking (externe gerichtheid, openstaand voor gesprek met ontwikkelaars in de directe omgeving).
- f) **Haalbaarheid (financieel, qua ondernemerschap, grondeigendommen e.d: niet planologisch)**
- Er is geen inzicht in de financiële haalbaarheid verkregen. Een investering van 2,7 mln. euro is fors, maar er is een haalbaarheidsstudie uitgevoerd en de bank is akkoord. Ook de commissie heeft vertrouwen in een verantwoorde investering.
 - Er is sprake van een professionele aanpak en ondernemerschap.

Advies van de commissie

De commissie is kort en krachtig in haar conclusie. Uitvoering van de plannen maken van Zonneweelde een topbedrijf nog meer passend bij de titels 'Beste Camping' en 'ANWB Top-camping'.

De keuze voor drie losse gebouwen ziet de commissie positief en is ook toekomstgericht voor als er een verdere groei nodig mocht zijn. Dit geldt ook voor vormgeving en materiaalgebruik. Positief is de externe gerichtheid van het bedrijf in de toekomst (horeca en met name indoorspeelvoorziening). Er is sprake van een dagrecreatieve versterking van het toeristisch product in de regio.

De commissie vraagt aandacht voor enkele punten: de inrichting van de uitbreiding (lange rij chalets), de locatie van laden en lossen op een prominente zichtlocatie voor aankomende gasten, een uitkijktoren in het belevenispad. Maar deze opmerkingen doen geen enkele afbreuk aan de plannen: een topplan op een topbedrijf met professionele ondernemers.