Sluis

Havengebied Breskens

onderbouwing verschillende functies

Rho

ADVISEURS VOOR LEEFRUIMTE

Breskens

Transformatie Havengebied Breskens

onderbouwing verschillende functies

identificatie

projectnummer:

161520.20151659

projectleider:

ing. S. van Vessem

auteur(s):

M.G.M.C. Geerts, MSc
T. Bogers BBA

planstatus

datum:

20-02-2018

opdrachtgever:

Aannemersbedrijf Van der Poel B.V.

Nieuwstraat 27
postbus 430
4330 AK Middelburg
T: 0118- 68 90 10
E-mail: middelburg@rho.nl

Rho
ADVISEURS VOOR LEEFRUIMTE

aangesloten bij: LID INGENIEURS BNSP

© Rho Adviseurs bv
Niets uit dit drukwerk mag door anderen dan de opdrachtgever worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook zonder voorafgaande toestemming van Rho Adviseurs bv, behoudens voorzover dit drukwerk wettelijk een openbaar karakter heeft gekregen. Dit drukwerk mag zonder genoemde toestemming niet worden gebruikt voor enig ander doel dan waarvoor het is vervaardigd.

Inhoud

1. Inleiding 3
1.1. Initiatief en programma 3
1.2. Waarom toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking? 6
1.3. Doel van deze rapportage 7
1.4. Leeswijzer 7

2. Projectbeschrijving 9
2.1. Inleiding 9
2.2. Masterplan Havengebied Breskens 9
2.3. Totstandkoming programma als uitkomst van het MER 10
2.4. Programma 10

3. Onderzoeksopzet 17
3.1. Doel van het onderzoek 17
3.2. Onderzoeksopzet 17

4. Kwalitatieve behoefte aan verschillende functies 19
4.1. Inleiding 19
4.2. Trends en ontwikkelingen watersportsector 21
4.3. Huidige jachthaven Breskens bezien vanuit de ontwikkelingen in de watersportsector 22
4.4. Kenmerken van een hotspot voor zeezeilers 23
4.5. Positionering initiatief havengebied Breskens 25
4.6. Jachthaven Breskens vergeleken met andere jachthavens 28
4.7. Zeezeilcentrum met jachthavenvoorzieningen en uitbreiding van ligplaatsen 38
4.8. Initiatief Viscentrum 40
4.9. Conclusie behoefte aan verschillende functies 42

5. Marktruimte verschillende functies jachthaven Breskens 45
5.1. Inleiding 45
5.2. Huidig voorzieningenaanbod Breskens 45
5.3. Distributieplanologische marktanalyse 48
5.4. Conclusie 54

6. Locatieafweging transformatie havengebied Breskens 57
6.1. Inleiding 57
6.2. Voorkomen onaanvaardbare leegstand 57
6.3. Veranderingen in aanbod van bedrijventerrein in havengebied en op Deltahoek 59
6.4. Conclusies locatieafweging transformatie havengebied 61

7. Conclusies 63
7.1. Inleiding 63
7.2. Conclusies marktruimte verschillende functies 64
7.3. Conclusies voor het zeezeilcentrum met jachthavenvoorzieningen, uitbreiding van 100 ligplaatsen en het viscentrum 65
7.4. Conclusies locatieafweging transformatie haven Breskens 66
7.5. Conclusie algemeen 67

Bijlagen:

1. Notitie bezoekpotentieel Viscentrum Breskens.
2. Beleid verschillende functies.
3. Breskens, internationale hotspot voor zeezeilen en zeezeilers.

1. Inleiding

1.1. Initiatief en programma

Achtergronden
De gemeente Sluis en de provincie Zeeland hebben in samenspraak met HBV, Beheersmaatschappij Verstraeten en Aannemersbedrijf Van der Poel, (hierna: de initiatiefnemers) in januari 2015 een intentieovereenkomst gesloten het havengebied van Breskens te transformeren naar een aantrekkelijk woon- en verblijfsrecreatief gebied.
De ligging van de haven van Breskens is op figuur 1.1 weergegeven. Ook het kernwinkelgebied van Breskens en het bedrijventerrein Deltahoek zijn hierop aangeduid. De niet-gemarkeerde delen zijn woongebieden (de dorpskern), met aan de westzijde verblijfsrecreatie.

Figuur 1.1 Ligging plangebied (bron: Geoweb Zeeland, 2016)

Transformatie en totstandkoming Masterplan Havengebied Breskens
De activiteiten in het havengebied van Breskens lopen al enige jaren langzaam maar zeker terug. De indeling van de haven is inmiddels niet meer geschikt voor de moderne handels- en visserij-activiteiten. Tegelijkertijd bieden de al langer gewenste uitbreiding van de jachthaven en de ontwikkelingen in de verblijfsrecreatie kansen om het havengebied tot een levendig gebied te maken en dat het gebied deel

gaat uitmaken van het stedelijk gebied. Dan is er sprake van uitwisseling tussen het bestaande centrumgebied en de woongebieden enerzijds met het havengebied anderzijds. Om de visserij voor Breskens te kunnen behouden en tegelijkertijd de andere kansen te kunnen verzilveren, wordt het hele havengebied getransformeerd. Met deze transformatie wordt bereikt dat de samenhang tussen het havengebied en het bestaande stedelijk gebied aanmerkelijk wordt vergroot.

Het Masterplan vormt de ruimtelijke onderlegger voor de diverse ontwikkelingen die plaats zullen vinden binnen het havengebied. Hiervoor zetten de initiatiefnemers zich gezamenlijk in. De gemeenteraad van Sluis heeft het Masterplan in de raadsvergadering van 25 juni 2015 vastgesteld. In hoofdstuk 2 wordt het Masterplan verder toegelicht.

Bestemmingsplanprocedure en milieueffectrapportage (MER)
Voor de transformatie van het havengebied moet een nieuw bestemmingsplan worden opgesteld. Bij het bestemmingsplan hoort een milieueffectrapport (MER). De gemeenteraad van de gemeente Sluis zal het bestemmingsplan en het MER gaan vaststellen. De Commissie voor de m.e.r. adviseert in dat kader over het MER. De commissie heeft in eerder stadium van de besluitvormingsprocedure gevraagd om een onderbouwing te geven naar de behoefte van de onderdelen van het programma uit het Masterplan. Dit onderzoek is daarom ook bedoeld om deze vraag van de commissie te beantwoorden. Het onderzoeksrapport wordt als bijlage van het bestemmingsplan opgenomen en doorloopt tegelijkertijd met het bestemmingsplan en het MER de besluitvormingsprocedure.

Programma
In het Masterplan Havengebied Breskens worden verschillende deelgebieden onderscheiden met elk hun eigen functie binnen het totaalconcept. Het programma uit het Masterplan vormde de basis voor de verdere planvorming. In dat kader zijn verschillende onderzoeken verricht naar de effecten van het havenplan op de omgeving, met name in het MER. Op basis van de onderzoeksuitkomsten is ervoor gekozen het volgende programma aan te houden.

Appartementen en verschillende functies
Op de Westhavendam, Middenhavendam en Kaai komen appartementengebouwen met verschillende functies. Het programma is als volgt.

- De bouw van maximaal 460 appartementen, waarvan maximaal 360 appartementen voor recreatief gebruik en maximaal 100 appartementen voor permanente bewoning.
- De bouw van maximaal 5.000 m² nieuwe voorzieningen en kleinschalige havengerelateerde bedrijven in de onderste bouwlagen met de volgende maximale oppervlaktes:
  1. 1.000 m² detailhandel en dienstverlening;
  2. 1.000 m² cultuur, ontspanning en sport, zoals atelier, fitnesscentrum, sauna, sportschool, welness;
  3. 1.500 m² zeezeilcentrum (logies 250 m²), jachthavenvoorzieningen en kantoren;
  4. 1.500 m² bedrijven uit categorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten.

  Deze voorzieningen en kleinschalige havengerelateerde bedrijven zijn afgestemd op het beoogde toekomstige karakter van het havengebied.
- Het zeelzeilcentrum, zoals hiervoor genoemd, bestaat uit kantoren annex leslokalen, logiesaccommodatie (250 m²) en sportruimtes met een gebouwde oppervlakte van maximaal 1.500 m². Hiertoe kunnen ook andere kantoorruimtes en jachthavenvoorzieningen behoren.
- De bouw van maximaal 2.500 m² nieuwe horecavoorzieningen.

Het Viscentrum
Het Viscentrum gaat invulling geven aan verschillende functies. Voor een deel gaat het om het huisvesten van bestaande functies in het havengebied (zoals de vismijn, het Visserijmuseum en een eventuele bijbehorende kantoorvestiging en dienstverlening). Deels gaat het ook om nieuwe functies, waaronder de Visserij-Experience, die bijdragen aan het totaalconcept. De totale oppervlakte bedraagt maximaal 4.270 m² (bvo) Dit zal worden onderverdeeld in de volgende deelfuncties en bijbehorende maximale oppervlaktes.

- Vismijn 1.800 m² bruto vloeroppervlak (bvo).
- Visserijmuseum 800 m² bvo.
- Visserij-Experience 300 m² bvo (inclusief ondergeschikte detailhandel).
- Boomkorkotter (maximaal 320 m²) met een interactieve tentoonstelling.
- Detailhandel in vis of visserij gerelateerde producten 200 m² bvo.
- Horecagelegenheid 400 m² bvo, exclusief 50 m^2 terras.
- Kantoor en dienstverlening 200 m² bvo.
- Gezamenlijke functies 250 m² bvo (entree, toiletten etc.).

Ten opzichte van het programma, zoals opgenomen in het bestemmingsplan Viscentrum, zijn de oppervlaktematen aangepast aan de meest actuele inzichten wat betreft het beoogde gebruik. KNRM heeft aangegeven de voorkeur te geven op de huidige locatie gevestigd te blijven. Hierover vindt overleg plaats. De oppervlaktemaat voor de vismijn is toegenomen van 1.550 m^2 naar 1.800 m^2. De oppervlakte horeca is alleen opgenomen voor het gebouwde gedeelte; hierbij hoort ook een terras van 50 m^2, gelijk aan de oorspronkelijke oppervlakte van 450 m^2 horeca inclusief terras. Onderzoeken richten zich op de relevante oppervlaktes die in gebouwen worden gerealiseerd. Dit komt ook tot uitdrukking in de gehanteerde normering waarbij wordt uitgegaan van bruto vloeroppervlak deel uitmakend van een gebouw.

Jachthaven Breskens: Vissershaven en het gebied op en rondom de Oosthavendam

De uitbreiding van de jachthaven voorziet in toevoeging van maximaal 100 ligplaatsen ter plaatse van de bestaande Vissershaven (zie figuur 3.1). Deze uitbreiding wordt gecombineerd met het herstructureren van de bestaande jachthaven, het deel van de haven rondom de Oosthavendam. Dit betekent een nieuwe indeling van de bestaande ligplaatsen in de jachthaven, onder meer gericht op vergroting van een deel van de ligplaatsen. Tevens worden 70 sportvisboten verplaatst en is ook ruimte beschikbaar voor jachthavenvoorzieningen. De totale inrichting wordt zodanig opgezet dat er ruimte wordt gecreëerd voor superjachten en andere grote zeezeiljachten. De huidige vissershaven wordt verplaatst naar de Handelshaven. Hierdoor worden de visserijactiviteiten en gerelateerde bedrijven voor de kern Breskens behouden.

Verbindingen, parkeervoorzieningen en maatregelen vanuit het MER

- Realiseren van een nieuwe verkeersverbinding voor gemotoriseerd verkeer tussen de haven, het centrum van Breskens en het strand in het verlengde van de promenade.
- Het aanleggen van een rechtstreekse verbinding voor langzaam verkeer tussen de dorpskern en het havengebied.
- Aanleggen van voldoende parkeervoorzieningen.
- Het treffen van maatregelen die voortvloeien uit het MER.

Situering van het Viscentrum op het scharnierpunt van het centrumgebied en het getransformeerde havengebied verbindt de gebieden op unieke wijze door de combinatie van visserij en vis voor een ieder beleefbaar te maken, kenmerkend voor Breskens.

Bestaande situaties van detailhandel en horeca

Tot slot wordt in het bestemmingsplan de regeling voor bestaande situatie voor de aanwezige horeca- en detailhandelsbedrijven op de Oosthavendam geactualiseerd. Uitgangspunt daarbij is het handhaven van de bestaande rechten van de hier gevestigde bedrijven en het bieden van enige flexibiliteit voor onderlinge uitwisseling van functies. Hiervoor zijn de mogelijkheden uit het bestemmingsplan Waterfront maatgevend. In dat bestemmingsplan is voor de betreffende gronden de bestemming Detailhandel en/of Horecavestigingen opgenomen. Binnen die bestemming kunnen de gronden voor beide functies of één van de functies worden gebruikt, waarbij de bestemmingsgrens de begrenzing van de omvang vormt.

Vertaling naar bestemmingsplan

Het programma wordt in het bestemmingsplan vertaald en van een juridisch-planologische regeling voorzien.

Overzicht programma
Het programma ziet er schematisch als volgt samengevat uit.

functie		**maximale aantal eenheden of oppervlakte (m² bvo)**
Appartementen		**460 eenheden**
Appartementen voor verblijfsrecreatie		360 eenheden
Appartementen voor permanente bewoning		100 eenheden
Uitbreiding jachthaven en herstructurering bestaande jachthaven		
Uitbreiding ligplaatsen		**100 ligplaatsen**
Voorzieningen en kleinschalige havengerelateerde bedrijven		**5.000 m²**
Detailhandel en dienstverlening		1.000 m²
Cultuur, ontspanning en sport, zoals atelier, fitnesscentrum, sauna, sportschool, welness		1.000 m²
Zeezeilcentrum (kantoren, leslokalen, logies (250 m²), sanitair, sportruimtes), jachthaven-voorzieningen en kantoren		1.500 m²
Bedrijven categorie 1 en 2 Staat van Bedrijfsactiviteiten		1.500 m²
Horeca		**2.500 m²**
Viscentrum		**4.270 m²**
Vismijn		1.800 m²
Visserijmuseum	800 m²	1.420 m²
Visserij-Experience inclusief ondergeschikte detailhandel	300 m²	
Boomkorkotter met interactieve tentoonstelling	320 m²	
Detailhandel vis/visserij gerelateerde producten		200 m²
Horecagelegenheid, exclusief 50 m² terras		400 m²
Kantoor en dienstverlening		200 m²
Gezamenlijke functies: entree, toiletten etc.		250 m²
Voldoende parkeervoorzieningen		
Verkeersverbindingen voor gemotoriseerd verkeer		
Verkeersverbindingen voor langzaam verkeer		
Maatregelen die voortvloeien uit het MER		

De ladder voor duurzame verstedelijking
Een zorgvuldige benutting van de beschikbare ruimte vraagt om een onderbouwing van nut en noodzaak van een nieuwe stedelijke ruimtevraag. Dit is de reden dat in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de 'ladder voor duurzame verstedelijking' is opgenomen. Vanaf 1 juli 2017 is het tweede lid vereenvoudigd en luidt dit lid als volgt.

> *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.*

Voor binnenstedelijke projecten moet de behoefte worden aangetoond (hoofdstukken 4 en 5) en het effect op eventuele leegstand worden beoordeeld. Aansluitend wordt in hoofdstuk 6 aandacht besteed aan de locatiekeuze.

1.2. Waarom toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking?

Het verouderde havengebied ligt binnen bestaand stedelijk gebied. De transformatie wordt gezien als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' in de zin van de ladder voor duurzame verstedelijking. Een stedelijke ontwikkeling is gedefinieerd als 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. In het havenplan Breskens gaat het om nieuwe appartementen, voorzieningen, extra ligplaatsen voor de jachthaven en het zeezeilcentrum met jachthavenvoorzieningen.

De plannen gaan uit van realisering van 460 appartementen, een toename van de vestigingsmogelijkheden voor verschillende functies en extra ligplaatsen in de jachthaven. Onder de verschillende functies worden verstaan:
- voorzieningen in de vorm van detailhandel en dienstverlening, cultuur, ontspanning en sport, zeezeilcentrum, jachthavenvoorzieningen en kantoren;
- horeca;
- kleinschalige havengerelateerde bedrijven.

Dit rapport dient als onderzoek naar de behoefte aan voorzieningen en kleinschalige havengerelateerde bedrijven, horeca, zeezeilcentrum met jachthavenvoorzieningen en het Viscentrum die in het nieuwe bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt.

In afzonderlijke rapportages en in het bestemmingsplan wordt de behoefte onderbouwd van de maximaal beoogde 460 appartementen en de uitbreiding met maximaal 100 nieuwe ligplaatsen in de jachthaven.

1.3. Doel van deze rapportage

Het doel van deze rapportage is om de behoefte aan de verschillende functies die deel uitmaken van het beoogde programma uit het bestemmingsplan, aan te tonen. Dit wordt gedaan door middel van een toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Hiermee wordt aangetoond dat het beoogde programma voor wat betreft de verschillende functies voldoet aan de eisen van de ladder. Tevens wordt inzicht geboden in de effecten voor de kern Breskens en is ingegaan op de keuze van de locatie voor de beoogde ontwikkeling. Dit gebeurt vanuit het principe van goede ruimtelijke ordening.

1.4. Leeswijzer

In deze ladderonderbouwing en het onderzoek voor een zorgvuldige afweging komen achtereenvolgens de volgende onderwerpen aan bod.
- Allereerst vindt in hoofdstuk 2 de projectbeschrijving plaats. Op basis van het Masterplan en de uitkomsten van het MER is een programma gekozen waarvoor het bestemmingsplan en dit onderzoek worden opgesteld.
- De opzet van deze ladderonderbouwing en de wijze waarop dit onderzoek is uitgevoerd wordt in hoofdstuk 3 toegelicht.
- In hoofdstuk 4 wordt de behoefte van de ontwikkeling in het havengebied van Breskens aangetoond. De behoefte wordt in dit hoofdstuk kwalitatief onderbouwd.
- In hoofdstuk 5 is wordt op kwantitatieve wijze de behoefte aan de verschillende functies onderbouwd.
- Hoofdstuk 6 geeft een verantwoording van de locatiekeuze. Het hoofdstuk sluit af met een conclusie.
- De bevindingen en de conclusies uit het onderzoek zijn vervolgens samengevat in hoofdstuk 7.

In bijlage 2 is de toetsing aan het beleid van de verschillende overheden opgenomen. De toetsing maakt ook deel uit van de toelichting van het bestemmingsplan en is daarin uitvoeriger (hoofdstuk 4). Voor de volledigheid is daarvan een verkorte versie als bijlage in deze notitie toegevoegd.

2. Projectbeschrijving

2.1. Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de ontwikkeling, beschreven in het Masterplan voor de Jachthaven Breskens, kort toegelicht (paragraaf 2.2). Hierbij komen ook de nut en noodzaak van de gebiedstransformatie aan bod. Daarna wordt in paragraaf 2.3 kort de totstandkoming van het programma benoemd. Hierop volgt in paragraaf 2.4 het definitieve programma waarvoor dit onderzoek is uitgevoerd.

2.2. Masterplan Havengebied Breskens

Nut en noodzaak
Het gebruik van de Handelshaven is langzaam maar zeker teruggelopen. Dit is een trend van de afgelopen 20 jaar. De verbinding over de weg met het achterland is minder geschikt voor zwaar verkeer. Ook is de haven op enige afstand gelegen van de vaarroute over de Westerschelde en kunnen zeeschepen de haven moeilijk bereiken. De bedrijvigheid binnen het havengebied is teruggelopen waardoor structurele leegstand optreedt. Ook is sprake van verpaupering, wat een negatieve waarde voor het gebied betekent.
De bedoeling is dat de vrijkomende vissershaven wordt benut voor de uitbreiding van de jachthaven in combinatie met herstructurering van de bestaande jachthaven, en het gebied te transformeren van industriële haven tot een aantrekkelijke verblijfsplaats voor toeristen en bewoners in de vorm van appartementen en verschillende functies, waaronder het zeezeilcentrum met jachthavenvoorzieningen en horeca. Hierdoor krijgt het gebied een geheel nieuwe functie en krijgt Breskens in het bijzonder en de gemeente Sluis in het algemeen een belangrijke impuls.

Figuur 2.1 Luchtfoto plangebied (bron: Masterplan)

Beter benutten van kansen
De jachthaven van Breskens is de enige jachthaven in Zeeland van waaruit de Noordzee en Westerschelde bevaren kunnen worden zonder het passeren van bruggen en sluizen. Door deze ligging is de haven uniek en onderscheidend ten opzichte van het overige aanbod aan jachthavens en spreekt tevens een andere doelgroep aan. In zuidwest-Nederland is Breskens één van de grootste havens, in ieder geval de grootste jachthaven direct aan zee. Het vaargebied in de directe omgeving van de jachthaven is vrij van grote beroepsvaart en biedt, zowel zeewaarts als in oostelijke richting, mogelijkheden om onder alle weersomstandigheden zeil- of toertochten te maken. Tevens kan worden uitgeweken naar de Westerschelde, voor 'rustiger' vaarwater. Modernisering van de jachthaven, waaronder vergroting van ligplaatsen, en groei van het aantal ligplaatsen zijn binnen de bestaande grenzen niet mogelijk. Daarnaast vragen de Handelshaven en Visserijhaven om een nieuwe functie door het teruglopen van de bedrijvigheid.

Masterplan Havengebied Breskens
Het Masterplan Havengebied Breskens, vormt de ruimtelijke onderlegger voor de diverse ontwikkelingen die plaats zullen vinden binnen het havengebied. De gemeenteraad van Sluis heeft het Masterplan in de raadsvergadering van 25 juni 2015 vastgesteld.

2.3. Totstandkoming programma als uitkomst van het MER

Programma
In het Masterplan Havengebied Breskens worden verschillende deelgebieden onderscheiden met elk hun eigen functie binnen het totaalconcept. Het programma uit het Masterplan vormde de basis voor de verdere planvorming. In dat kader zijn verschillende onderzoeken verricht naar de effecten van het havenplan op de omgeving, met name in het MER. Op basis van de onderzoeksuitkomsten is ervoor gekozen het volgende programma aan te houden.

Maximaal planologische mogelijkheden programma met passende maatregelen: VKA
De milieueffecten van het havenplan Breskens die maximaal kunnen optreden zijn in het MER in beeld gebracht. Daarvoor is eerst een Basisalternatief samengesteld en is dit Basisalternatief onderzocht waarbij is uitgegaan van de maximale invulling van het te realiseren programma. Dit Basisalternatief is vervolgens aangepast op basis van maatregelen, zodat de effecten gunstiger zijn. Dit heeft geresulteerd in het voorkeursalternatief (VKA). Het VKA bevat de toekomstige indeling en het programma van het havengebied waarvoor het bestemmingsplan wordt opgesteld.

2.4. Programma

Masterplan Havengebied Breskens: inrichting van het havengebied en beoogd programma
Het Masterplan bevat een weergave van de beoogde inrichting van het gebied en het te realiseren programma voor diverse functies. Hierin is het beeld geschetst van de transformatieopgave van de haven van Breskens. Het Masterplan geldt als het ruimtelijke onderlegger voor het bestemmingsplan. De deelgebieden zijn op figuur 2.2 weergegeven en het Masterplan in figuur 2.3.

Figuur 2.2 Huidige situatie (bron: aangepast van ArcGIS, 2015)

Figuur 2.3 Visualisatie Masterplan (bron: Masterplan, geactualiseerd juni 2017 ARCAS ARCHITECTURE & URBANISM)

In het Masterplan worden verschillende deelgebieden onderscheiden met elk hun eigen functie binnen het totaalconcept. De ontwerpen van gebouwen zoals uit het Masterplan getoond, zijn inmiddels verder uitgewerkt. Die uitwerkingen zijn hierna opgenomen.

Westhavendam
Op de Westhavendam zijn appartementengebouwen bovenop een sokkel (eerste twee bouwlagen) voorzien. De gebouwen lopen qua hoogte op naar de Westerschelde. Doordat het achterliggende duingebied wordt doorgetrokken tot aan de achterzijde van de appartementengebouwen, ontstaat meer interactie tussen het havengebied en de duinen. In de sokkel worden parkeergelegenheid en voorzieningen en kleinschalige havengerelateerde bedrijven en horeca voorzien, gericht op een nautische beleving.

Middenhavendam
Op de Middenhavendam wordt het grootste gedeelte van de appartementen voorzien met verschillende appartementengebouwen aan weerszijden van de Middenhavendam. Hierbij is gekozen voor een natuurlijke hoogteopbouw tegen de zijde van Breskens tot een woontoren als hoogteaccent op de kop. In de sokkel worden parkeergelegenheid en voorzieningen en kleinschalige havengerelateerde bedrijven en horeca voorzien, gericht op een nautische beleving.

Vismijn (Kaai)
De huidige vismijn aan de Kaai wordt herontwikkeld tot een appartementengebouw met een ander karakter dan dat op de Middenhavendam. Het karakter van deze appartementen zal meer aansluiten bij de locatie tussen de uitbreiding van de jachthaven en de kleinschaligere horeca en kleinschalige havengerelateerde bedrijven op de Kaai. In het gebouw krijgt ook het zeezeilcentrum met jachthavenvoorzieningen een plaats.

Verschillende functies
De appartementengebouwen komen op een plint te staan. Deze plint wordt benut door aan de buitenzijde van de plint verschillende ruimtes te creëren voor bestaande en nieuwe (jacht- of vissershaven gerelateerde) bedrijvigheid, detailhandel en dienstverlening, horeca, het zeezeilcentrum met jachthavenvoorzieningen en kantoren of andere functies die passen bij het recreatieve karakter van het gebied. Het gaat om bedrijvigheid in de planologische milieucategorieën 1 en 2 en om lichte en middelzware horeca (categorie 1 en 2). Alleen ter plaatse van de bedrijven aan de voet van de Middenhavendam (categorie 3.1 en 3.2), is zwaardere bedrijvigheid toelaatbaar, afgestemd op de bestaande woningen aan de zuidzijde van de dijk in Breskens en de appartementen aan de noordzijde. Deze appartementen worden op enige afstand van de bedrijven gesitueerd.

Viscentrum
Tussen de Westhavendam en de Middenhavendam is op de Keerdam het nieuwe Viscentrum geprojecteerd. De locatie waar nu de oude vismijn is gelegen, gaat fungeren als locatie waar aan de jachthaven gerelateerde bedrijvigheid plaatsvindt en een zeezeilcentrum is beoogd.

Planontwikkeling in ontwikkeling
De planuitwerking voor het havenplan Breskens is nog in ontwikkeling. Door de initiatiefnemers wordt bestudeerd op welke wijze de appartementengebouwen het meest gunstig kunnen worden opgezet wat betreft bouwstijl, uitstraling, situering ten opzichte van elkaar en de bestaande woonbebouwing net buiten het plangebied en verdeling van appartementen over de afzonderlijke gebouwen en de bouwlocaties (Westhavendam, Middenhavendam en de Kaai). Tijdens de inspraak- en overlegprocedure hebben aanpassingen plaatsgevonden, zoals het bouwvolume van het appartementengebouw op de Kaai. Het kan zijn dat gedurende de vaststellingsprocedure het aantal gebouwen en appartementen per locatie nog wordt aangepast. Voor de laddertoets heeft dit geen gevolgen. Over de functies in de Vismijn vinden gesprekken plaats. Het kan zijn dat de situering of de oppervlaktematen, zoals die nu vooralsnog worden aangehouden, een bijstelling krijgen bij de vaststelling van het bestemmingsplan.
Inmiddels is gewerkt aan de uitwerking van de ontwerpen van de appartementengebouwen in een beeldkwaliteitsplan, te beginnen met de ontwerpen van de gebouwen op de Westhavendam en voor het Viscentrum. Hiervoor zijn de volgende volumestudies uit het Masterplan gebruikt, die in het beeldkwaliteitsplan zijn uitgewerkt tot referentiebeelden voor de architectuur.

Figuur 2.4 3D-animatie havenplan Breskens in westelijke richting (Bron: ARCAS, augustus 2017)

Figuur 2.5 3D-animatie havenplan Breskens in oostelijke richting (Bron: ARCAS, juli 2017)

Figuur 2.6 Impressies uit het Beeldkwaliteitsplan van bebouwing op de Westhavendam (bron: ARCAS, november 2017)

Verschillende functies in de plinten van appartementengebouwen
De plinten van de appartementengebouwen worden naast de parkeerfunctie benut voor met detailhandel en dienstverlening, cultuur en ontspanning, zeezeilcentrum met jachthavenvoorzieningen en kantoren en kleinschalige havengerelateerde bedrijven die de nautische belevingswaarde van het gebied versterken evenals de toeristische aantrekkingskracht van Breskens (5.000 m²).

Zeezeilcentrum
Ingezet wordt op de realisering van een zeezeilcentrum met een internationaal karakter dat bij uitstek invulling geeft aan de 'hotspot' die Breskens als toeristisch-recreatieve trekker gaat worden. Dit houdt in dat in ieder geval de vestiging van een RYA of CWO gecertificeerde zeezeilschool gewenst is. Zeker in combinatie met nu nog ontbrekende voorzieningen, zoals het aanbieden van varianten op gedeeld bootbezit en verhuurconcepten, heeft dit een aantrekkende werking. Daarnaast kan worden ingezet op meer evenementen, bijvoorbeeld in de vorm van zeilwedstrijden. Om dit alles te faciliteren, wordt ook de mogelijkheid geboden een gebouwde voorziening te realiseren. Dit bestaat uit kantoren die ook als leslokalen kunnen worden gebruikt, sanitair en sportruimtes. Daarnaast moet ruimte worden geboden

aan een logiesruimte voor het zeezeilcentrum met jachthavenvoorzieningen. Hiervoor is een ruimtebeslag aan gebouwen nodig van circa 1.500 m².

Horeca
Binnen het programma is ruimte voor nieuwe horecavoorzieningen (2.500 m²). Dit draagt bij aan de beleving van een jachthaven, het toeristisch karakter en het verblijfsklimaat.

Viscentrum
Het Masterplan van het havengebied heeft als doelstelling om, naast het faciliteren van nieuwe en ruimere bebouwing voor de bestaande functies in het gebied, een Visserij-Experience te realiseren binnen het havengebied van Breskens (4.270 m² bvo). Daarom is voorzien in een nieuw Viscentrum waarin reeds aanwezige functies in het havengebied, de vismijn, het visserijmuseum en een eventuele bijbehorende kantoorvestiging en dienstverlening, worden ondergebracht op een centrale locatie, waarbij de Visserij-Experience als extra functie wordt toegevoegd. In het Viscentrum zal daardoor de beleving centraal staan, met behulp van het concept 'Catch to Plate'.

3. Onderzoeksopzet

3.1. Doel van het onderzoek

Het onderzoek moet aantonen dat er een behoefte is aan verschillende nieuwe functies: detailhandel en dienstverlening, cultuur, ontspanning en sport, zeezeilcentrum met jachthavenvoorzieningen en kantoren en horeca alsmede uitbreiding van de jachthaven en realisering van het Viscentrum. Na toetsing aan het aspect behoefte wordt het effect op het bestaande vastgoed en het ondernemersklimaat in Breskens onderzocht. De locatieafweging en effectenanalyse geven hierin inzicht. Dat onderzoek wordt verricht vanuit het principe van een goede ruimtelijke ordening.

3.2. Onderzoeksopzet

Behoefte en ladder duurzame verstedelijking
De behoefte aan de ontwikkeling in het havengebied Breskens moet worden aangetoond om te voldoen aan de ladder voor duurzame verstedelijking. In deze rapportage wordt de behoefte zowel kwalitatief als kwantitatief onderbouwd.

Kwalitatief onderzoek: hoofdstuk 4
Het kwalitatief onderzoek gaat in op de trends en ontwikkelingen in de watersportsector. Deze sector is immers de belangrijkste doelgroep van deze ontwikkeling. Ook de (gunstige) ligging van Breskens voor zeezeilers wordt nader onderbouwd. Hoofdstuk 4 eindigt met de conclusie over de behoefte aan de beoogde functies.

Kwantitatief onderzoek: hoofdstuk 5
Middels een distributieplanologische marktanalyse wordt onderzoek gedaan naar de behoefte, uitgedrukt in vierkante meters. Op basis van de bestedingscijfers en het omzetpotentieel binnen de categorie niet-dagelijkse goederen kan per branchegroep worden bepaald of in Breskens een over- of onderaanbod is. Voor horeca is weliswaar een cijfermatige vergelijking gemaakt met andere kernen, maar is een distributieplanologische marktanalyse niet mogelijk. De behoefte aan horeca zal voornamelijk op kwalitatieve wijze worden onderbouwd. Hoofdstuk 5 eindigt met een conclusie inzake de behoefte aan de beoogde functies.

De locatie is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied. In hoofdstuk 6 wordt aandacht besteed aan de ligging van de locatie in het stedelijk gebied, de geschiktheid van de locatie voor het opvangen van de beoogde stedelijke ontwikkeling en of elders in de kern ruimte is voor deze ontwikkeling. Hoofdstuk 6 wordt afgesloten met een conclusie.

4. Kwalitatieve behoefte aan verschillende functies

4.1. Inleiding

Op kwalitatieve wijze wordt in dit hoofdstuk onderbouwd in hoeverre, op basis van trends en ontwikkelingen, het programma en de positionering van Breskens, behoefte bestaat aan de verschillende functies. Dit betreft de functies zoals detailhandel en horeca en daarnaast het zeezeilcentrum met jachthavenvoorzieningen en het Viscentrum.

Aantrekkingskracht en goed voorzieningenaanbod in centrumgebied en havengebied
Sterk en aantrekkelijk centrumgebied
Het centrumgebied van Breskens beschikt over een sterk voorzieningenaanbod. Het is meer dan compleet en goed toegerust op de opvang van het toeristisch bezoekerspotentieel. Er zijn in Breskens prima supermarkten aanwezig en een diversiteit aan winkels. De horeca is in het centrumgebied sterk vertegenwoordigd. Dit zorgt ervoor dat bezoekers Breskens gericht bezoeken en daar ook verblijven. Hiertoe nodigt het Spuiplein met verschillende inrichtingselementen zeker ook uit. Het is een aantrekkelijk ingericht plein met verschillende mogelijkheden voor vermaak door kinderen. Rondom het Spuiplein zijn de winkels en horeca gesitueerd. Opmerkelijk is dat de noordelijke en westelijke rand van het Spuiplein voornamelijk een aaneenschakeling van horecagelegenheden kent, met beduidend minder winkels. Op de oostflank is het zogeheten winkelhart van Breskens gesitueerd. Rondom het Oranjeplein komt enige horeca voor met beperkte detailhandel en dienstverlening.

Transformatie zorgt voor gunstig bezoekersperspectief voor havengebied en centrumgebied
Aan het centrumgebied grenst het havengebied. Daar komt de transformatie tot stand, zodat het gebied in feite wordt toegevoegd aan de kern. Deze transformatie omvat immers het realiseren van 460 appartementen en toevoeging van 100 ligplaatsen. Aanleg van goede verbindingen, met name voor langzaam verkeer, draagt hieraan bij, zodat uitwisseling tussen de gebieden eenvoudig mogelijk is. De beide gebieden hebben ieder weliswaar een eigen identiteit. De aantrekkingskracht van Breskens neemt onmiskenbaar toe. Een bezoek aan het nieuwe havengebied en vervolgens verpozen in het centrumgebied ligt voor de hand. Omgekeerd zal ook bezoek vanuit het centrumgebied aan het havengebied worden gebracht. Hieruit volgt dat er meer bezoekers aan het centrumgebied en zeker ook aan het havengebied zijn te verwachten. Door de combinatie van functies – wonen en voorzieningen – met goede onderlinge verbindingen, zullen de gebieden meer een eenheid gaan vormen. De situering van het Viscentrum op het scharnierpunt van centrumgebied en havengebied, levert hieraan een belangrijke bijdrage.

Aantrekkingskracht van het nieuwe havengebied voor Breskens
Het havengebied gaat een levendig gebied worden met een bijzonder recreatief verblijfsklimaat. De beoogde nieuwbouw zorgt voor een omgeving met eigen aantrekkingskracht op zowel de eigen inwoners als op toeristen, ook als deze niet in Breskens maar elders in de regio verblijven. Ook het aanbod aan verschillende nieuwe functies draagt bij aan de genoemde aantrekkingskracht. Dit is voor het gebied zelf van belang, voor Breskens en de gemeente Sluis. De kern krijgt een unieke impuls door de transformatie van het gebied. Belangrijk is dat een goed voorzieningenaanbod zoals dat in het centrumgebied sterk aanwezig is en een goed voorzieningenaanbod in het havengebied, elkaar versterken.

Cadzand-Bad als referentie
In Cadzand-Bad vindt een transformatie plaats op basis van een zorgvuldig opgezet plan: het ontwikkelingsplan Natuurlijk Stijlvol (2010). Gestreefd wordt naar een mondaine badplaats. Dit zal voor Cadzand-Bad en de gemeente Sluis zeker nieuwe belangstellenden aantrekken, ook doordat de voorzieningen op een hoger peil komen. Vanaf het begin was het de bedoeling de ontwikkeling gefaseerd ter hand te nemen. Hierdoor konden nieuwe deelplannen steeds opnieuw worden afgestemd op de markt en de opgedane ervaringen. Ook de markt kreeg de tijd in te spelen op de nieuwe omstandigheden.

Voor Breskens is een vergelijkbaar plan opgesteld, het Masterplan Havengebied Breskens (2015), gericht op transformatie van het havengebied. Breskens heeft al een grote aantrekkingskracht met de bestaande voorzieningenstructuur en omvang en differentiatie van het winkel- en horeca-aanbod. Met de transformatie van het havengebied krijgt Breskens een belangrijke impuls. Vandaar dat uitgegaan kan worden van een marktverwachting die positief is. Deze ontwikkeling brengt met zich mee dat behoefte gaat ontstaan aan extra aanbod aan voorzieningen, gevoed door een toename van bestedingen door een groter aantal inwoners en meer toeristen.
Het is realistisch te veronderstellen dat met het tot stand brengen van alle ontwikkelingen in het havengebied enige jaren gemoeid zal zijn. Dat betekent ook dat de markt in Breskens enige tijd krijgt te wennen aan de nieuwe omstandigheden en hierop kan inspelen.
De genoemde omstandigheden zijn van belang voor het projecteren van de voorzieningen nabij het centrumgebied. In hoofdstuk 5 wordt daar uitvoeriger op ingegaan.

Bereikbaarheid, functionaliteit, ruimtelijke kwaliteit en schaal
In het kader van laddertoetsen wordt veelal aandacht besteed aan de bereikbaarheid van de locatie. Uit het MER blijkt dat de locatie goed bereikbaar is. De rondweg aan de zuidoostzijde, Sterreboschweg, is goed te benutten als toegang van het gebied of als route vanuit het gebied naar andere delen van Zeeuws-Vlaanderen. In dat opzicht biedt de rondweg een directe verbinding. Deze rondweg is aangesloten op het regionale wegenstelsel en sluit ook op relatief korte afstand aan op de nieuwe N61. Daarmee zijn er goede verbindingen richting de zuidoostzijde van Zeeuws-Vlaanderen en België. Ook het regionale wegennet richting het zuidwesten van Zeeuws-Vlaanderen en België is vanaf de rondweg snel bereikbaar. Met het centrumgebied krijgt het havengebied goede verbindingen, met name voor langzaam verkeer. Voor autoverkeer prikt het gebied aan twee kanten in, aan de noordzijde en oostzijde van het centrumgebied. Het accent ligt op langzaam verkeer.
De functionaliteit van het gebied ondergaat een transformatie. In de huidige situatie is sprake van een beperkte functionaliteit doordat diverse bedrijfsgebouwen niet meer in gebruik zijn. Met de transformatie wordt de functie van het gebied aanzienlijk intensiveren en sluit de functie meer aan op het bestaande stedelijk gebied. De nieuwe functie van het gebied gaat ook gepaard met een enorme ruimtelijke kwaliteitswinst. De verouderde bedrijfsgebouwen maken plaats voor een inrichting met nieuwe appartementengebouwen met daarin uiteenlopende functies gehuisvest. Alleen de vervanging van bedrijfsgebouwen zorgt al voor kwaliteitsverbetering. De beoogde hotspot-functie met zeezeilcentrum en uitbreiding en vernieuwing van de jachthaven completeren de ruimtelijke kwaliteitswinst.
De schaal van de herontwikkeling bouwt enerzijds voort op appartementengebouwen die reeds langs de randen van het centrumgebied zijn gerealiseerd. Voorts markeren de nieuwe appartementengebouwen in het havengebied de unieke ligging van de locatie, zoals het hogere appartementengebouw op de kop van de Middenhaven. Deze appartementen passen bij de schaal van de locatie en houden ook rekening met de schaal van Breskens door een afnemende hoogte van gebouwen in zuidelijke en oostelijke richting.
In het vorenstaande is ingegaan op diverse aspecten die in de laddertoetsen veelvuldig aan bod komen. De inleidende passages van deze paragraaf en de toelichting van het bestemmingsplan bevatten uitvoeriger motiveringen van deze aspecten. Geconcludeerd wordt dat de beoogde ontwikkeling wat betreft bereikbaarheid, functionaliteit, ruimtelijke kwaliteit en schaal goed wordt ingepast.

Uitbreiding en vernieuwing van de jachthaven, het zeezeilcentrum en Viscentrum
In de watersport doen zich belangrijke ontwikkelingen voor. Die zijn van betekenis voor de kansen en mogelijkheden die in Breskens kunnen worden benut. De trends in de watersport die zijn te signaleren worden in paragraaf 4.2 weergegeven. Vervolgens worden de mogelijkheden beoordeeld om Breskens uit te laten groeien tot een hotspot voor zeezeilers, waarbij de gunstige ligging van Breskens bij zee van betekenis is (paragraaf 4.3). Aan de uitbreiding van de jachthaven wordt in paragraaf 4.6 aandacht besteed. Duidelijk is op voorhand dat de uitbreiding van de jachthaven invulling geeft aan de potentie van de haven. Daarnaast zorgt de algehele transformatie van het havengebied met de realisering van 460 appartementen en toevoeging van 100 ligplaatsen voor unieke kansen voor nieuwe functies. Het Viscentrum wordt daarbij een van de belangrijkste trekkers van het gebied. Op de realisering van het viscentrum wordt in paragraaf 4.7 ingegaan. Het hoofdstuk eindigt met een conclusie over de kwalitatieve behoefte naar de beoogde ontwikkelingen in het havengebied (paragraaf 4.8).

4.2. Trends en ontwikkelingen watersportsector

Waterrecreatie en het varen met zeil- of motorboten is ongekend populair. Nu de economie weer aantrekt durven de consumenten geld uit te geven aan boten (Rabobank Cijfers & Trends Jachthavens, 2017; Breskens, internationale hotspot voor zeezeilen en zeezeilers, Waterrecreatie Advies BV, augustus 2017; Prognose ontwikkeling recreatievaart in 2030, 2040 en 2050 rekening houdend met WLO scenario's, Waterrecreatie Advies, augustus 2016).

Veel commerciële jachthavens hebben de uitdaging om hun omzet op niveau te houden. Enerzijds komt dit door de forse concurrentie op met name de prijs, anderzijds vergrijst de belangrijkste doelgroep en wordt ook het botenbestand in Nederland steeds ouder. De nieuwe generaties kiezen minder vaak voor het kopen van een eigen boot. De keuze gaat vaker uit naar het huren van boten en bijzondere, actieve vormen van waterrecreatie zoals waterskiën. De markt voor botenverhuur zal toenemen en genereert zodoende een vraag naar ligplaatsen.

Voor het aan boord houden van de consument zal een jachthaven iets bijzonders moeten bieden. De consument moet een beleving worden aangeboden. Dit kan ook in samenwerking met overige recreatieve partijen zoals vakantieparken of horeca. Om voldoende gasten te blijven trekken, zijn volgens de publicatie van Rabobank Cijfers & Trens en de onderzoeken van Waterrecreatieadvies twee zaken van belang. Allereerst is het van essentieel belang dat de ligging goed is en vervolgens zal er geïnvesteerd moeten worden in voldoende onderscheidend vermogen.

Trends
- Opkomst van boekingsplatforms voor het huren van ligplaatsen bij jachthavens.
- De boot wordt logiesaccommodatie in plaats van vaartuig; glamping op het water; bijvoorbeeld houseboats als overnachtingsplaats.
- Boten huren in plaats van in eigen bezit; ook opkomst van platforms waarop particulieren hun boten kunnen (ver)huren of delen. Botenverhuur met dag-, week-, maand- of jaarabonnement.
- Toenemende populariteit van actieve watersporten.
- Integratie met dag- en verblijfsrecreatie; door het realiseren van belevingsconcepten wordt een jachthaven meer dan alleen een ligplaats voor de boot; bijvoorbeeld animatie voor kinderen, goede horeca, recreatieve voorzieningen of andere vormen van beleving.

Kansen & bedreigingen
- Duurzaam ondernemen; onder meer voldoen aan de criteria van de Blauwe Vlag en Groene Wimpel.
- Inspelen op de toenemende behoefte aan flexibiliteit van de consument, bijvoorbeeld door flexibele ligplaatsabonnementen.
- Creëren van meer toegevoegde waarde; aanbieden van een full-service abonnement.

- Samenwerken in de keten met andere havens en jachtwerven, of buiten de keten met plaatselijke horeca en recreatie.
- De bedreiging is de toenemende vergrijzing.

Geconcludeerd wordt dat met name de trend van de integratie met verblijfsrecreatie voor het havengebied van Breskens kansrijk is. Het aantal overnachtingen van toeristen in de gemeente Sluis bedraagt meer dan 3 miljoen en neemt ook toe. Dit is circa 20% van het totale aantal toeristische overnachtingen in de provincie Zeeland (Kenniscentrum Kusttoerisme, 2016). De belevingswaarde wordt steeds belangrijker geacht. De haven is niet langer alleen een ligplaats voor de boot.

De toename van het aantal ligplaatsen zal mogelijk een verschuiving in de markt optreden. Vanuit andere jachthavens kunnen eigenaren van boten voor een ligplaats in Breskens kiezen, hiertoe aangezet door de kwaliteitsverbetering van (de faciliteiten in) de jachthaven zelf, maar ook door de verbetering van het voorzieningenniveau. Die verschuiving zal, gelet op het maximale aantal van 100 ligplaatsen in vergelijking met het aanbod aan ligplaatsen in de regio, zeer beperkt zijn en ook niet voor de bezetting van alle plaatsen zorgen. Er dient immers ook ruimte te zijn voor het zeezeilcentrum, eventuele verhuur- en charterconcepten en het aanbod van de diverse jachtmakelaars.

Er kan samenwerking worden gezocht met partijen die zich in de verblijfsrecreatieve sector bevinden zoals het naastgelegen DroomPark Schoneveld of Scheldeveste Breskens. Maar ook horeca, het zeezeilcentrum of dagrecreatieve voorzieningen zoals het Viscentrum, bieden mogelijkheden om in te spelen op deze trend.

De bevindingen zoals hiervoor weergegeven, worden ook bevestigd in het rapport 'Breskens, Internationale hotspot voor zeezeilen en zeezeilers' (Waterrecreatie Advies BV; augustus 2017). Daarin staat ook het 'onderscheidend vermogen' centraal. Dat betekent een goede bereikbaarheid over water en een goed aanbod aan parkeergelegenheid, horeca, detailhandel, vestiging van dienstverlenende watersportondernemingen, goede wifi en E-aansluiting op de steigers. Rondom de haven is een goed aanbod van mogelijkheden voor stalling en onderhoud en reparatie nodig. In paragraaf 4.4 wordt hier uitvoeriger op ingegaan.

4.3. Huidige jachthaven Breskens bezien vanuit de ontwikkelingen in de watersportsector

Door de sterke ligging voor zeezeilers wil Breskens uitgroeien tot een hotspot voor zeezeilers en ruimte bieden aan lange boten en (super) grote jachten. Om aan deze ambitie te kunnen voldoen, zal het huidige voorzieningenniveau moeten worden uitgebreid en verbeterd, waardoor een totaalconcept kan worden geboden aan de zeezeiler en grote boten en jachten. Vanzelfsprekend profiteren ook andere gebruikers van de jachthaven hiervan.
Breskens biedt in de huidige situatie al enig aanbod aan voorzieningen voor de watersport, zowel rond de haven als op Industrieterrein Deltahoek. Echter, deze voorzieningen zijn gedateerd, zie ook figuur 4.1. De prijs-kwaliteitsverhouding is redelijk, maar past niet bij een internationale hotspot voor zeezeilers. Herinrichting van het havengebied als geheel biedt mogelijkheden om de kwaliteit te verbeteren en technische faciliteiten, zoals de voorzieningen op de steigers, toe te voegen.

Aantrekkelijke ligging en goed voorzieningenniveau
Twee aspecten die zorgen voor een blijvend hogere bezettingsgraad zijn: een aantrekkelijke ligging van de haven en een goed voorzieningenniveau. De ligging van jachthaven Breskens is uniek. Het is de enige jachthaven in zuidwest Nederland die onder alle omstandigheden tij-onafhankelijk is te bereiken. De uitbreiding van de jachthaven sluit aan bij de trends en ontwikkelingen op het gebied van watersport. Consumenten willen meer comfort en luxe. Dat blijkt uit de toename van de gemiddelde omvang van de boot en de daarbij behorende ligbox in de afgelopen tien jaar. De vraag naar goede voorzieningen ging gelijk op met de vraag naar de groter wordende ligplaats. Dit betreft zowel voorzieningen direct op de steigers (elektra, water, beveiliging, wifi) als op de wal (receptie, sanitair, horeca, werf en winkels). Uit

onderzoek van Muller Makelaardij (2015) blijken onder jachthavens grote regionale prijsverschillen te bestaan voor ligplaatsen. In dat onderzoek wordt ook geconcludeerd dat een aantoonbaar verband bestaat tussen het voorzieningenniveau en de bezettingsgraad.

Belevingsconcept
Goede horeca- en recreatieve en verschillende functies dragen bij aan het totale belevingsconcept. De voorzieningen aan wal worden hiermee belangrijker. Een diversiteit aan goede functies is een tool om de aantrekkelijkheid van een kustplaats te vergroten. Deze trend biedt mogelijkheden voor nieuwe initiatieven en concepten. Integratie met dag- en verblijfsrecreatie draagt bij aan het belevingsconcept van een jachthaven, waardoor deze meer wordt dan alleen een ligplaats voor de boot.

Door de toenemende vergrijzing wordt er door de watersporters minder gevaren (Vaarbewegingen door de uitbreiding van het aantal ligplaatsen in Breskens; Waterrecreatie advies; februari 2017). Onder de jongere watersporters is een afname van het aantal bootverkopen waar te nemen. Jongeren krijgen geen financiering van de bank, waardoor vliegvakanties en 'zon-zekere' vakanties prima alternatieven vormen. De opkomst van de verhuurdersmarkt van boten is een waarneembare trend. Jonge watersporters maken hier gebruik van (Jongeren en watersport, Waterrecreatie Advies, september 2012).

Figuur 4.1 Jachthaven gerelateerde voorzieningen in Breskens
(bron: Breskens, internationale hotspot voor zeezeilen en zeezeilers; 2015)

4.4. Kenmerken van een hotspot voor zeezeilers

Zeilers zijn positief over Zeeland als zeilbestemming. Door de centrale ligging ten opzichte van België, Frankrijk en Engeland, wordt een perfecte uitgangspositie geboden aan de zeezeiler. De voorgenomen herontwikkelingen in het jachthavengebied van Breskens zorgen ervoor dat dit gebied tot een 'Leisure Hotspot' voor zeezeilers kan uitgroeien. De centrale thema's visserij en zeezeilen zijn hiervoor ruimschoots vertegenwoordigd. Van belang is dat deze transformatie resulteert in een jachthaven met de

kenmerken die een jachthaven moet hebben om te voldoen aan de wensen van (ook toekomstige) zeezeilers. Dit wordt in deze paragaaf voor Breskens bekeken.

Zeezeilen
Breskens is door de provincie Zeeland aangewezen hotspot te worden voor het zeezeilen en voor zeezeilers. De gemeente Sluis ondersteunt dit door medewerking aan de initiatieven en een financiële bijdrage.

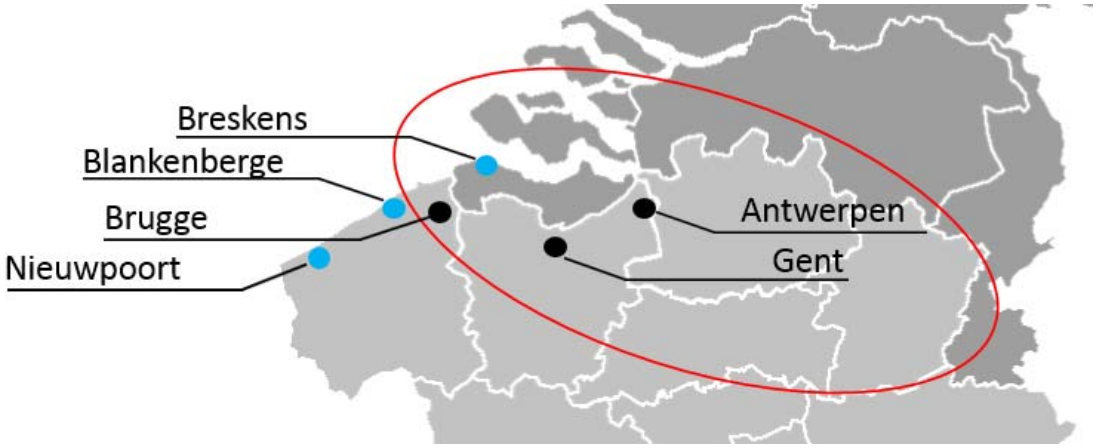
Zeezeilen vraagt specifieke kennis over navigatie/communicatie, professionele bootbehandeling en kan alleen met een zeewaardige boot. Deze boten zijn vaak voorzien van de modernste elektronische hulpmiddelen met betrekking tot navigatie en dergelijke. Van de circa 500.000 boten in Nederland is een deel 'zeewaardig'. Als 'zeewaardig' wordt gedefinieerd als 'geschikt voor meerdaagse tochten op zee' dan komt dit neer op circa 78.000 kajuitzeiljachten en bijna 60.000 kajuitmotorboten (Breskens, Internationale hotspot voor zeezeilen en zeezeilers; Waterrecreatie Advies BV; augustus 2017). Deze gegevens geven een indicatie van de omvang van de potentiële doelgroep, die ondanks de trends altijd nog omvangrijk is. Verwacht kan worden dat in de markt een verschuiving optreedt door de aantrekkingskracht van de vernieuwde jachthaven en omgeving. Gelet op het totale aanbod van ligplaatsen binnen de regio Zeeland en langs de Belgische kust, betekent dit maar een relatief geringe verschuiving in de vraag naar ligplaatsen vanuit andere jachthavens naar Breskens.

In het verleden zijn verschillende onderzoeken uitgevoerd naar de doelgroep voor het zeezeilen in Nederland. Van de 878 passanten die in 2002 meededen aan het onderzoek in het IJsselmeergebied en de Waddenzee voer 29% ook op de Noordzee (Onderzoek vaargedrag IJsselmeergebied & Waddenzee, Waterrecreatie Advies februari 2003). Van 484 passanten en ligplaatshouders die in 2008 meededen aan een vergelijkbaar onderzoek in het Deltagebied voer 68% van de zeiljachten wel eens op de Noordzee. Bij de motorboten was dit 13% (Onderzoek vaargedrag Deltagebied 2008, Waterrecreatie Advies, april 2009). Hiermee is duidelijk dat onderzoeksresultaten betekenis hebben voor Zeeland en Breskens aangezien een relevant deel van de respondenten bekend zijn met zeezeilen en de omgeving.

Ligging
De ligging is misschien wel het belangrijkste aspect voor een hotspot voor zeezeilers. De open zee moet goed bereikbaar zijn, op korte afstand van de jachthaven.

Breskens heeft met de ligging nabij zee een uniek voordeel ten opzichte van andere jachthavens aan de Westerschelde. De ligging 'naast' de Noordzee is bijzonder, de jachthaven kan vanaf de Noordzee direct worden gevaren. Deze jachthaven is de enige grote jachthaven in Nederland die, onder alle omstandigheden, getij-onafhankelijk is te bereiken. In zuidwest-Nederland is Breskens één van de grootste havens, in ieder geval de grootste jachthaven direct aan zee. Het vaargebied in de directe omgeving van de jachthaven is vrij van grote beroepsvaart en biedt, zowel zeewaarts als in oostelijke richting, mogelijkheden om onder alle weersomstandigheden zeil- of toertochten te maken. Tevens kan worden uitgeweken naar de Westerschelde, voor 'rustiger' vaarwater. De jachthaven heeft een groeipotentie die al enige tijd niet meer binnen de begrenzing van de huidige jachthaven is te faciliteren.

Ook over land is de jachthaven van Breskens goed te bereiken. Voor inwoners uit het grote achterland (zoals Antwerpen, Brussel en Gent) ligt Breskens even ver of dichterbij dan de (vergelijkbare) jachthavens in Blankenberge en Nieuwpoort. De ligging van Breskens is de grote kracht van de jachthaven. Mede omdat Breskens 'dichtbij' is voor het grote (Belgische) achterland, maar voornamelijk door de unieke mogelijkheden voor de watersporter c.q. zeezeiler (zie figuur 4.2). Voorts vormt Duitsland een belangrijk achterland.



Figuur 4.2 Globale weergave achterland Breskens (ondergrond: businbedrijf, bewerking Rho Adviseurs)

Voorzieningen
In een hotspot voor zeezeilers moet het voorzieningenniveau voor zowel de boot als de bemanning op orde zijn. Dat vraagt een hoog niveau van de technische en commerciële voorzieningen. In de huidige situatie zijn de voorzieningen in het havengebied van Breskens gedateerd, beperkt en niet hotspot waardig. Het Masterplan voorziet in een impuls voor dit gebied, voor Breskens en de gemeente Sluis. In het Masterplan is uitgegaan van een goede afstemming tussen de verschillende functies.

Zeezeilcentrum
In het onderzoek Breskens, Internationale hotspot voor zeezeilen en zeezeilers (Waterrecreatie Advies BV; augustus 2017) wordt geconcludeerd dat een flinke groep en eigenaren die met hun jacht wel op de Noordzee zouden kunnen varen dit vooralsnog niet doen. Dit heeft naast de behoefte te maken met kennis en vertrouwen. Voor deze groep is het van belang dat er goede mogelijkheden zijn voor training en scholing voor zeezeilen. De unieke ligging en het getijonafhankelijk in- en uitvaren van de haven zijn van cruciaal belang voor het organiseren van trainingen, opleidingen, de verhuur van boten en het varen met bezoekers. Naast opleidingsmogelijkheden wordt ook voorzien in logiesaccommodatie, zodat verblijf op het zeezeilcentrum voor meerdere dagen goed mogelijk is.

Geconcludeerd wordt dat de jachthaven van Breskens een groot potentieel heeft om uit te groeien tot een hotspot voor zeezeilers.

4.5. Positionering initiatief havengebied Breskens

Toekomstbestendig concept voor Breskens
De jachthaven van Breskens heeft een groot potentieel om uit te groeien tot een hotspot voor zeezeilers. De algemene trend is dat de watersport in Nederland op de langere termijn gaat krimpen. Ook Breskens zal dit gaan merken. Hierdoor is het noodzakelijk om een nieuw en toekomstbestendig concept voor Breskens te ontwikkelen in de vorm van een 'hotspot', gericht op een hoogwaardige kwaliteit en onderscheidend vermogen. Dit concept is uitgewerkt in het Masterplan voor het havengebied.

De kwaliteit van de voorzieningen in de bestaande jachthaven van Breskens zal op een aantal punten aanzienlijk verbeterd worden om aan de kwaliteitsvraag van de huidige en toekomstige ligplaatshouders en passanten te blijven voldoen. Om de dreigende krimp te ondervangen, zal Breskens zijn positie als zeezeilhaven versterken.

Het concept 'Hotspot' Breskens voorziet in de noodzakelijke en gewenste ontwikkeling richting een hoogwaardige hotspot. Die ontwikkeling is mogelijk in combinatie met de geplande transformatie in het gehele havengebied. Het Masterplan Havengebied Breskens bevat hiervoor de basis en een goede uit-

werking van hetgeen nodig is. In deze paragraaf wordt nader toegelicht hoe de initiatieven bijdragen aan de ontwikkeling van de jachthaven van Breskens tot een hotspot voor zeezeilers.

Ligging
De Westerschelde is een bijzonder gebied. Mede door de beroepsvaart en het feit dat de Westerschelde een open zeearm is, vraagt het varen op de Westerschelde meer zeemanschap dan het varen op de Grevelingen of de Oosterschelde. De beroepsvaart heeft overigens geen routes direct nabij de jachthaven. Door de ligging is Breskens interessant voor een specifieke doelgroep, de zeezeilers. Breskens heeft ten opzichte van de havens in Zeebrugge, Oostende, Blankenberge en Nieuwpoort als voordeel dat het op de Westerschelde rustiger is dan op de Noordzee. Daarmee onderscheidt Breskens zich van de overige aanbieders in de regio, met name ten opzichte van de Belgische jachthavens, en kan meerdere doelgroepen aanspreken.
De eerstvolgende Nederlandse kustplaats, in noordelijke richting, die zich ook vooral op deze doelgroep richt is Scheveningen. Noordelijker is de jachthaven van IJmuiden, solitair ten opzichte van stedelijk gebied, gelegen. Ten zuiden van de Vlaamse havens is Duinkerken (Frankrijk) een belangrijke haven. De mogelijkheid om onder vrijwel alle omstandigheden vanuit Breskens te kunnen varen, dus ook met laag water en stevige wind, heeft een extra waarde voor de ligplaatshouders en voor een zeezeilcentrum.

Ligplaatsen
De huidige jachthaven heeft circa 580 vaste ligplaatsen die worden bezet door zeiljachten, motorboten (recreatie) en boten voor sportvissers. Momenteel heeft de haven van Breskens een bezettingsgraad van nagenoeg 100% (Vaarbewegingen door de uitbreiding van het aantal ligplaatsen in Breskens, Waterrecreatie Advies BV; februari 2017). Breskens is vooral gericht op België. 60% van de ligplaatshouders komt uit België en 5% uit Duitsland. De geplande uitbreiding met maximaal 100 ligplaatsen in de Vissershaven is bedoeld voor nieuwe ligplaatshouders en voor passanten, voor met name grote zeezeiljachten en (super) grote motorboten. Ligplaatsen voor deze doelgroep ontbreken in de huidige jachthaven. Daarbij biedt deze ontwikkeling tevens mogelijkheden voor een herindeling en upgrade van de bestaande jachthaven die daarmee toekomstbestendig wordt gemaakt. In dat verband vindt ook herstructurering plaats door het verplaatsen van circa 70 sportvisboten naar een nieuwe locatie in de Handelshaven.

Voorzieningen
Het huidige voorzieningenaanbod binnen de jachthaven van Breskens is beperkt. De technische voorzieningen in zowel de haven als bij de ligplaatsen zijn niet volledig, waardoor Breskens niet de voorzieningen kan bieden die horen bij een hotspot voor zeezeilen. Voorbeelden van deze technische voorzieningen zijn stalling, reparatie en onderhoud, voldoende ligplaatsen met stroom en wateraansluitingen, een vuilwater inzamelstation of vacuümsysteem op de steigers en wifi. Voorzieningen nabij de ligplaatsen ontbreken met name.

Naast de technische voorzieningen, zijn commerciële voorzieningen voor de bemanning ook nodig voor een levendig havengebied met de allure van een hotspot voor zeezeilers. Binnen het plan is ruimte voor detailhandel en dienstverlening (1.000 m²), cultuur, ontspanning en sport (1.000 m²), zeezeilcentrum met jachthavenvoorzieningen en kantoren (1.500 m²) en horeca (2.500 m²). De ruimtes voor deze functies worden grotendeels gesitueerd in de plinten van de appartementengebouwen, die gefaseerd zullen worden ontwikkeld. Voor de invulling van de plinten wordt gedacht aan initiatieven die de nautische belevingswaarde van het havengebied versterken. Daarnaast biedt het plan ruimte voor het Viscentrum, waarin havengerelateerde bedrijvigheid (vismijn), historie (visserijmuseum) en nautische beleving (experience) samenkomen evenals bijbehorende detailhandel en horeca.

Trends in de watersport
De trends in de watersport die in de voorgaande analyses zijn beschreven, worden in verschillende onderzoeken onderschreven (Rabobank Cijfers & Trends Jachthavens, 2017; Breskens, internationale hotspot voor zeezeilen en zeezeilers, Waterrecreatie Advies BV, augustus 2017; Prognose ontwikkeling recreatievaart in 2030, 2040 en 2050 rekening houdend met WLO scenario's, Waterrecreatie Advies,

augustus 2016). Daaruit blijkt dat een van de actuele trends is dat steeds meer eisen worden gesteld aan de kwaliteit, gastvrijheid en beleving. Samenwerking tussen horeca, recreatie en retail zijn van groot belang voor de 'merkbeleving'. Als invulling van de vierkante meters voor retail ofwel detailhandel en dienstverlening, kan gedacht worden aan grootschalige, jachthaven gerelateerde invullingen als een watersportwinkel, een showroom voor de aankoop van boten of kantoren voor de verhuur ervan of een makelaars- of verzekeringskantoor. Havengerelateerde vormen van detailhandel en dienstverlening zal niet in een centrumgebied passen. Ook een tweede zeilmakerij of een bedrijf gericht op jachtelektronica zou een passende invulling vormen. Horeca wordt vaak gebruikt om de aantrekkelijkheid van een gemeente en/of kern te vergroten. Dit biedt weer kansen voor nieuwe initiatieven of projecten. Daarnaast past goede horeca die de belevingswaarde versterkt, uitstekend binnen het havengebied. In de gemeente Sluis is een opmerkelijk groot aanbod aan horecagelegenheden aanwezig. Dit varieert van het aanbod van eenvoudige gelegenheden, tot restaurants met een Michelin-ster. Daarmee etaleert de gemeente zich als aantrekkelijk toeristisch gebied en blijven horecagelegenheden investeren, uitbreiden en nieuwvestigen. De groei van het aantal toeristen in de gemeente Sluis maakt dit mede mogelijk. Het aantal toeristen is gestegen van 3.127.500 in 2015 naar verwachting 3.150.000 in 2016 (Kerncijfers vrijetijdseconomie Zeeland 2017).

De samenhang van het havengebied en het centrumgebied
Een sterk voorzieningenaanbod biedt kansen voor het centrumgebied. Door aansluiting te zoeken met het centrum van Breskens, via de brugconstructie vanaf de Weegbrugweg naar het Viscentrum, kan een versterkend effect optreden. Op deze wijze zal een functionele relatie ontstaan tussen het haven- en centrumgebied, zodat ligplaatshouders, passanten en bezoekers van het havengebied zowel voorzieningen in het centrumgebied aandoen als voorzieningen in het havengebied; hetzelfde geldt voor de huidige bezoekers van het centrumgebied. Belangrijk is dat die wisselwerking ontstaat. Vanuit het havenplan wordt hierin in ieder geval al fysiek in voorzien in de vorm van een loopbrug. In paragraaf 5.3 wordt nader ingegaan op de effecten op het bestaande aanbod.

Zeezeilschool
In het rapport 'Breskens, Internationale hotspot voor zeezeilen en zeezeilers' (2015) staat dat wanneer Breskens een internationale hotspot voor zeezeilen wil worden, een Royal Yachting Association (RYA) gecertificeerde zeezeilschool bijdraagt aan het imago 'hotspot'. In de huidige situatie biedt Hans Bouscholte de mogelijkheid tot educatie op het gebied van zeezeilen in Breskens. Zijn Ocean Races Academy bedient voornamelijk het topsegment. Uit de bijeenkomst voor het watersportbedrijfsleven van 26 augustus 2015, blijkt dat deze wens draagvlak heeft. Zeezeilen vergt de nodige vaardigheden waardoor educatie belangrijk is. De vestiging van een goede zeezeilschool, met daarbij behorende voorzieningen, is dan ook belangrijk. Voor het faciliteren van een dergelijke opleiding, kan aansluiting worden gezocht bij bestaande onderwijsinstellingen. Binnen Nederland is hiervoor de stichting Commissie Watersport Opleidingen (CWO) in het leven geroepen, de enige officiële instantie die Nederlandse watersport diploma's uitgeeft voor alle vormen van watersport. Daarmee wordt de kwaliteit zichtbaar van opleidingen, lesschepen, instructeurs en examinatoren. Internationaal kan aansluiting gezocht worden bij de RYA. Voor de liefhebber die zich wil bekwamen in het wedstrijdzeilen of kennis wil maken met het zeilen in zeer snelle jachten is er de eerder genoemde Ocean Races Academy. Overigens biedt deze organisatie tevens de mogelijkheid voor teambuilding en bedrijfsevenementen, waardoor een goed voorzieningenniveau weer een geheel nieuwe doelgroep aantrekt.

Binnen het programma is ruimte gereserveerd voor leslokalen en kantoorruimte, die nodig zijn voor het faciliteren van de zeezeilcentrum. De leslokalen zijn nodig om de cursisten theorie bij te brengen over de vaardigheden die nodig zijn voor het zeezeilen. Tevens wordt ruimte gereserveerd voor een logiesruimte, sanitaire voorzieningen en sportruimte. Op deze wijze biedt deze voorziening de mogelijkheid aan (jonge) cursisten om meerdere dagen kennis te laten maken met het (zee)zeilen. Tot slot zal er kantoorruimte worden gerealiseerd waaruit de bedrijfsvoering van het zeezeilcentrum kan worden uitgeoefend. Het grootste deel zal als zeezeilcentrum in gebruik worden genomen. Daarnaast is er ruimte voor jachthavenvoorzieningen. Aanvullend resteert enige ruimte voor kantoorruimte die ook door anderen kan worden gebruikt. In een dergelijke sportieve en op educatie gerichte locatie is het inspirerend te

werken; dit kan een specifieke doelgroep wat kantoorvestiging aantrekken. Uit het advies blijkt dat Breskens kansrijk is als locatie voor een zeezeilcentrum. In totaal zal de gebouwde voorziening een maximale omvang hebben van 1.500 m².

Evenementen
Jaarlijks vindt in Breskens het Damen Breskens Sailing Weekend plaats en de start van de Antwerp Race. Daarnaast organiseert WSV Breskens met Vlaamse Watersportverenigingen onder meer het Open Noordzee Kampioenschap Zeezeilen en een aantal zomeravondwedstrijden. Wanneer er meerdere internationale aansprekende evenementen worden georganiseerd, zal het aantal bezoekers, zeilers en/of toeristen aan het havengebied en Breskens toenemen. Gedacht kan worden aan bijvoorbeeld zeilwedstrijden, evenementen omtrent zeezeilen en zeevisserij, infodagen rondom beroepsvaart, visserij of zeezeilen. Aspecten die allen samenkomen in het havengebied.

4.6. Jachthaven Breskens vergeleken met andere jachthavens

Aantal en bezetting ligplaatsen in de jachthaven
De huidige jachthaven van Breskens heeft circa 580 vaste ligplaatsen die worden bezet door zeiljachten, motorboten (recreatie) en boten voor sportvissers. Momenteel heeft de haven van Breskens een bezettingsgraad van nagenoeg 100% (Vaarbewegingen door de uitbreiding van het aantal ligplaatsen in Breskens; Waterrecreatie Advies BV; februari 2017). Door de overwegende belangstelling uit België en ook uit Duitsland mag worden verwacht dat zeker vanuit die richting belangstelling bestaat aan extra ligplaatsen. De geplande uitbreiding met maximaal 100 ligplaatsen in de Vissershaven is bedoeld voor nieuwe ligplaatshouders en voor passanten, waaronder grote zeezeiljachten, zogeheten superjachten, en motorboten. Voorzieningen daarvoor ontbreken nu in de jachthaven. Daarbij biedt deze ontwikkeling mogelijkheden voor een herindeling en upgrade van de bestaande jachthaven. Op die manier wordt de jachthaven in z'n geheel toekomstbestendig gemaakt.

Voorzieningenniveau in Breskens en andere jachthavens
Om tot een vitale jachthaven te komen wordt in de jachthaven van Breskens het voorzieningenniveau voor de bemanning van de (zeil)jachten gerevitaliseerd en uitgebreid. De verouderde staat van het voorzieningenniveau binnen de jachthaven is op dit moment niet 'Hotspot' waardig. Zoals eerder aangegeven ontbreken vooral de moderne technische voorzieningen in de jachthaven, met name bij de ligplaatsen. Hiervoor worden andere jachthavens in Zeeland geanalyseerd om inzicht te krijgen in de kansen en mogelijkheden voor de jachthaven van Breskens. Het betreft voornamelijk een kwalitatieve analyse van het niveau van de voorzieningen en de uitstraling van de jachthavens. Aangezien de aard van de jachthavens ook verschillen vertoont met het beoogde concept voor Breskens, zijn de kwantitatieve aspecten niet direct in de beschouwing meegenomen.

Kortgene, Yerseke en Colijnsplaat
Uit een vergelijking van de jachthaven van Breskens met andere jachthavens in Zeeland blijkt dat jachthavens als in Kortgene, Yerseke en Colijnsplaat op een vergelijkbaar niveau qua voorzieningen zitten als het huidige voorzieningenniveau van de jachthaven van Breskens. De staat van de voorzieningen en gebouwen is, net als in Breskens, verouderd (figuur 4.3). Ook zijn hier minder nautische voorzieningen te vinden. Zo zijn in de havens van Colijnsplaat en Yerseke een clubgebouw en een havenkantoor aanwezig en een onderhoudsbedrijf, dat tevens voorziet in de stalling (en verkoop) van boten. In Kortgene zijn daarnaast een watersportwinkel, jachtmakelaardij, vaarschool en bootverhuur gevestigd. Echter, de staat van de bebouwing is gedateerd.

Figuur 4.3 Impressie Jachthaven Yerseke (bron: www.wvy.nl, 2017 en Google Streetview, 2017)

Sint-Annaland, Bruinisse en Wemeldinge
Technische voorzieningen die kunnen bijdragen aan een verhoogde verblijfsfunctie voor watersporters zijn stalling, reparatie en onderhoud, ligplaatsen met stroom- en wateraansluiting en Wifi. Jachthavens in Zeeland die van dit soort voorzieningen van hoge kwaliteit zijn voorzien, zijn onder andere de jachthavens in Sint-Annaland, Bruinisse en Wemeldinge.
De havens van Bruinisse en Wemeldinge hebben vaste ligplaatsen (respectievelijk 900 en mogelijkheid tot 1.400 en 350 ligplaatsen) met eigen elektra en watervoorziening. Ook zijn deze ligplaatsen geschikt voor grotere boten. In deze havens is gratis gebruik van Wifi aanwezig evenals moderne sanitaire voorzieningen. Daarnaast beschikken de havens over meer technische voorzieningen, zoals een jachtwerf, afspuitlocatie, stallingloods, trailerhelling en een Yachtservice (figuur 4.4). De voorzieningen zijn relatief nieuw, in vergelijking met de voorzieningen in andere jachthavens, en van een hoog kwaliteitsniveau.

Figuur 4.4 Impressie jachthavengebied Wemeldinge (bron: www.vdrest.nl, 2017)

Onderscheidend vermogen
Bruinisse
Het onderscheidend vermogen van een jachthaven speelt een belangrijke rol in het succes van de jachthaven. Het aspect beleving zal steeds belangrijker worden. In het voorbeeld van Bruinisse komt dit goed naar voren. Deze jachthaven heeft de afgelopen jaren een ingrijpende transformatie ondergaan. In 2010 waren 600 ligplaatsen aanwezig; de afgelopen vier jaar is dit gegroeid tot circa 1.000 ligplaatsen. Dat is een jaarlijkse toename van 100 ligplaatsen. Belangrijk is daarbij dat de haven de ligplaatsen per tijdvak verhuurt, bijvoorbeeld per maand of voor drie maanden. Dit heeft gezorgd voor een hoge bezettingsgraad.
Op een nieuwe locatie is een geheel nieuw voorzieningengebied gerealiseerd. Een goed en ruim geoutilleerde watersportwinkel (circa 500 m²), twee fraaie en uitgebreide horecavestigingen, een dagwinkel en meerdere bedrijven die zich toeleggen op de dienstverlening aan de jachthaven, zijn in een centrum bij elkaar gesitueerd (figuur 4.5 en figuur 4.6). In de omgeving is bedrijvigheid gevestigd voor verkoop, onderhoud, reparatie en stalling van schepen.

Figuur 4.5 Impressie Jachthaven Bruinisse (bron: www.jachthavenbruinisse.nl, 2017)

Figuur 4.6 Impressie Jachthaven Aquadelta Bruinisse (foto's: Rho adviseurs, 2017)

Tevens zijn in Bruinisse een zwemstrand aanwezig, een zwembad met speeltuin en worden bij Bruinisse Fun Beach allerlei water gerelateerde activiteiten georganiseerd. In de directe nabijheid van deze jachthaven zijn een camping en vakantieparken gerealiseerd. Dit draagt bij aan de beleving en verblijfswaarde van het gehele jachthavengebied Aquadelta.

Referentie voor Breskens
Om het concept 'Hotspot voor zeezeilers' goed op de kaart te zetten, is het van belang dat de jachthaven van Breskens op een vergelijkbaar voorzieningenniveau komt als de jachthavens van Bruinisse, Wemeldinge en Sint-Annaland. Dit houdt in dat in Breskens zowel het aanbod aan voorzieningen als van ligplaatsen stevig moet worden gemoderniseerd. Gedacht wordt aan toegang tot elektra en water op iedere aanlegsteiger en moderne voorzieningen voor de bemanning van de verschillende (zeil)jachten. Rondom de haven zijn op de kades goede voorzieningen nodig, in gebouwen met een fraaie uitstraling (zie hoofdstuk 5). Voor wat betreft uitstraling, nautische beleving en aanbod aan voorzieningen vormt Aquadelta in Bruinisse een goed referentiekader. In dat opzicht vertoont de herontwikkeling in Bruinisse overeenkomsten met het Masterplan voor het havengebied van Breskens.

Uit verschillende onderzoeken komt eenduidig naar voren, zoals het onderzoek van Muller Makelaardij (2015), dat er een aantoonbaar verband bestaat tussen het voorzieningsniveau en de bezettingsgraad. De bezettingsraad in Breskens is vrijwel 100%. Dat betekent dat bij een kwaliteitsslag zoals wordt beoogd, op z'n minst behoud van de bezettingsgraad is gewaarborgd en in de toekomst behoefte zal ontstaan aan extra ligplaatsen. De verwachting is dan ook dat met een vergroot aantal en verbeterd aanbod aan voorzieningen en ligplaatsen, de haven van Breskens beter zal functioneren.

Jachthavens voor zeezeilen in Nederland
In Nederland richten enkele jachthavens zich specifiek op het zeezeilen op de Noordzee. Voorbeelden hiervan zijn de jachthavens van IJmuiden, Scheveningen en Cadzand-Bad (figuur 4.6). Deze havens zijn door de directe ligging aan de zee uitermate geschikt voor de zeezeiler. De voorzieningen binnen de havens, zowel voor de boot als voor de bemanning, zijn van een wisselend niveau. In IJmuiden zijn de voorzieningen rondom de haven gedateerd. In Scheveningen vindt rondom de jachthaven volop nieuwbouw plaats. Daar is sprake van een transformatie, enigszins vergelijkbaar met de jachthaven in Breskens, hoewel de ingrepen grootstedelijk zijn. Ook Cadzand-Bad maakt een transformatie door die vergelijkbaar is met de transformatie-opgave van Breskens.

Figuur 4.7 Inventarisatie zeejachthavens in Nederland (ondergrond: businbedrijf, bewerking Rho Adviseurs)

IJmuiden
De jachthaven van IJmuiden heeft 650 ligplaatsen. De bezettingsgraad laat te wensen over, circa 50% gedurende een langere periode, en loopt nog verder terug. Er zijn plannen voor herontwikkeling en verkleining van de haven. Naast reguliere ligboxen voor (zeil)jachten, is er ook ruimte voor superjachten. De steigers zijn ruim opgezet en hebben technische voorzieningen zoals elektrapunten. De jachthaven zelf telt daarnaast ook een groot aantal voorzieningen voor boten, zoals een brandstofvoorziening, stalling, botenlift, trailerhelling, afspuitplaats, mastenberging, afvalverwerking, sleepservice en een vuilwaterdepot.

Direct naast de haven staat een bedrijfsverzamelgebouw waarin verschillende scheepsreparatie- en onderhoudsbedrijven zijn gevestigd alsmede diverse dienstverlenende bedrijven zoals jachtmakelaars, verhuurbedrijven en servicebedrijven, zoals voor scheepsmotoren.

Langs de boulevard is zowel dagelijkse als niet-dagelijkse detailhandel en horeca gevestigd. De omvang is evenwel beperkt, enkele souvenirwinkels en een dagwinkel. Er zijn meerdere horecazaken aanwezig. Recreatiemogelijkheden zijn er in de vorm van een activiteitenstrand met ruimte om te blokarten, kiten, vliegeren en flyboarden. Het Apollohotel staat aan de zuidzijde. Aan de noordzijde is een grootschalig appartementencomplex gerealiseerd.

Figuur 4.8 Impressie jachthaven IJmuiden (foto's: Rho adviseurs)

IJmuiden als referentie voor Breskens leert dat de voorzieningen bij de ligplaatsen op orde moeten zijn. Dan heeft een haven aantrekkingskracht. De omgeving in IJmuiden is niet direct uitnodigend. De locatie wordt ervaren als solitair gelegen gebied, deels desolaat door de opzet en kwaliteit van bebouwing. Het gemis met achterland en verbinding met bestaand gebied is een tekortkoming van de locatie. De opzet en inrichting van bebouwing zijn gedateerd. Dat is een mogelijke verklaring voor het gebrek aan kwaliteit en diversiteit aan voorzieningen en de beperkte omvang hiervan.

In Breskens zijn er volop kansen voor het upgraden van het gebied, gericht op een hedendaags aantrekkelijk verblijfsgebied met belangrijke recreatieve functie. Nieuwbouw van appartementengebouwen en het huisvesten van verschillende functies biedt perspectieven. In vergelijking met IJmuiden wordt dit op een aanzienlijk hoger kwaliteitsniveau uitgevoerd. Belangrijk is voorts dat de jachthaven tegen het centrumgebied aan ligt, zodat uitwisseling tussen de gebieden logisch is. Dit zorgt ook voor een sterk concept, zodat er meer mogelijkheden voor verschillende functies zijn te verwachten. Aangezien zeewaardige jachten vaak beschikken over de modernste elektronica voor bijvoorbeeld de navigatie en communicatie, biedt de haven mogelijkheden voor de vestiging van een specialist in jachtelektronica. Gezien de positionering van een internationale hotspot voor zeezeilers, is het voor een specialist aantrekkelijk een dealership, inclusief showroom, in het havengebied van Breskens te positioneren. Dit is een aanvulling op de bestaande verkooppunten van boten en jachten. Tevens kan meer ruimte ontstaan voor een onderhoudspost, verkoop van buitenboordmotoren en andere materialen en voorzieningen, zoals SUP materiaal. Het bedrijfsverzamelgebouw in IJmuiden is wel een goede referentie voor het concentreren van kleinschalige havengerelateerde bedrijvigheid, ondanks de gedateerde uitstraling.

Scheveningen
De haven van Scheveningen is onderverdeeld in drie havens. De tweede haven is vooral ingericht voor de recreatieve vaart en beschikt over 285 ligplaatsen. In Scheveningen is de bezettingsgraad 100%. In de haven zijn technische voorzieningen aanwezig, zoals sanitair, een tankstation, stort voor scheepsafval en een afzuiging voor de vuilwatertank.

De omgeving van de jachthaven is sterk ontwikkeld en gericht op de zee. Zo zijn er verschillende watersportscholen, zoals een kiteboardschool en een zeezeilschool. Enkele sportvisserij-organisaties bieden recreatieve trips aan. Drie watersportwinkels (circa 1.500 m²) zijn in de noordelijke omgeving van de haven aanwezig.

In het recent gerealiseerde nautisch centrum in de zuidwesthoek zijn uiteenlopende dienstverlenende bedrijven aanwezig, zoals een tenten- zeilmakerij, onderhouds- en reparatiebedrijven en verhuurbedrijven voor boten en catamarans. In de plinten van de nieuwe appartementengebouwen is sprake van een gemêleerd aanbod aan functies: makelaars, ateliers, coachingorganisaties, reisbureaus en yogastudio met daarnaast enkele dienstverlenende bedrijven voor de recreatievaart. De appartementengebouwen worden gebruikt als stay okay-hotel en voor verhuur van recreatieappartementen (Roompot). Rondom de haven zijn enkele sportscholen en fitnesscentra gevestigd.

Opvallend is het grote horeca-aanbod aan de oost- en noordzijde van de haven, te beleven als een boulevard. In verschillende paviljoens wordt een ruime keuze aan eet- en drinkgelegenheden aangeboden, van het segment snackbar tot de luxere restaurants.

Het Watersportverbond heeft een geheel nieuwe locatie betrokken. In het Nationaal Zeezeilcentrum geeft het Olympisch zeil- en catamaranteam onderdak. Hierin zijn les- en kantoorruimtes ondergebracht, sportfaciliteiten en de locatie voor stalling van boten en benodigdheden. Tevens zijn zeezeilopleidingen aanwezig gehuisvest, bijvoorbeeld voor jeugd.

Een deel van het transformatieplan is inmiddels gerealiseerd. Momenteel vindt nog grootschalige nieuwbouw van appartementencomplex plaats. Hiervoor hebben recent bedrijven plaats gemaakt. De kades aan de oost- en noordzijde vervullen reeds lange tijd een horecafunctie. Opvallend is de kwaliteit van gebouwen, die ook van recente datum zijn. Duidelijk is dat sprake is van een nieuwe aantrekkingskracht van de haven, de impuls zorgt voor een verscheidenheid aan functies. De inrichting van de havenomgeving, aanwezige voorzieningen en de jachthaven zelf zorgen voor een bijzondere nautische beleving. Ook de vele appartementen en recreatiemogelijkheden dragen hieraan bij.

Figuur 4.9 Impressie jachthaven Scheveningen (foto's: Rho adviseurs)

Scheveningen wordt net zoals dat in Breskens de bedoeling is, ingrijpend getransformeerd. De voorzieningen rondom de jachthaven hebben al een belangrijke impuls gekregen. De bouw van diverse appartementengebouwen is reeds afgerond, enkele zijn nog in aanbouw. Bedrijven hebben plaatsgemaakt voor nieuwe jachthavenfuncties. In de plinten van de appartementengebouwen zijn verschillende functies gevestigd. In losse paviljoens is horeca ondergebracht. Het aantal functies en de oppervlaktes hiervan zijn beduidend groter dan dat in Breskens ruimte beschikbaar is.

Voor Breskens kan Scheveningen, ondanks dat het in de Randstad is gelegen, als referentie dienen. Daar wordt een vergelijkbare combinatie van functies gerealiseerd, deels in een vergelijkbare stedenbouwkundige opzet gelet op de appartementengebouwen met voorzieningen in de plint. Ook de concentratie van horeca op de kade enerzijds en havengerelateerde bedrijvigheid in het nautisch centrum zijn vergelijkbaar. Opvallend is dat de functies niet beperkt blijven tot horeca en detailhandel, maar ook breder zijn, zoals sportscholen en ateliers. Vestiging van dergelijke functies kan ook als impuls voor het havengebied van Breskens worden ingezet. Situering van dergelijke functies op zichtlocaties levert een bijdrage aan de beleving van een gemengd gebied. Hiermee kunnen deze gebieden, het centrumgebied en havengebied, een extra accent krijgen door de grotere diversiteit aan aanbod.

Cadzand-Bad
In Cadzand-Bad wordt een ingrijpende transformatie van bebouwing en functies gerealiseerd, gericht op een mondaine badplaats. Uit de plan- en besluitvorming blijkt dat voor die transformatie belangrijke inspanningen nodig zijn. Die worden door de gemeente in nauwe samenwerking met ondernemers en ontwikkelaars geleverd. Het resultaat is al duidelijk te beleven. Uiteenlopende kleine en grote projecten zijn inmiddels gerealiseerd of in aanbouw. De bezettingsgraad van de 125 ligplaatsen nadert de 100%.

Cadzand-Bad is bij uitstek het voorbeeld van een transformatie-opgave die vanuit zichzelf een unieke aantrekkingskracht heeft. Het ambitieuze programma blijkt in de omgeving passend te zijn en te voorzien in een actuele, forse behoefte aan vernieuwing. Inmiddels is duidelijk dat ook het aanbod aan commerciële functies aan vernieuwing en versterking toe is. Dit alles is geïnitieerd door het Ontwikkelingsplan Cadzand-Bad (2010). Enerzijds zijn al diverse plannen gerealiseerd. Anderzijds zijn nog plannen in aanbouw en in ontwikkeling. Duidelijk is dat met de realisering van de ontwikkelingsvisie enige jaren is gemoeid. Het is wel zo dat hier sprake is van continuïteit in het bouwen van deelplannen.

Figuur 4.10 Impressie jachthaven Cadzand-Bad (bron: diverse)

Voor Breskens is Cadzand-Bad een goed referentiekader. De transformatie van de haven van Breskens is vergelijkbaar met de ontwikkeling van Cadzand-Bad door de toevoeging van een omvangrijk programma voor verblijfsrecreatie gecombineerd met verschillende functies op een unieke locatie. De beoogde allure van een zeezeilhaven, het hotspot-karakter en een sterke verbetering van de haveninfrastructuur sluiten aan bij de behoefte die bij toeristen en recreanten bestaat.

Inrichting van de jachthaven
De uitbreiding van de jachthaven wordt benut om de kwaliteit van de bestaande jachthaven te verbeteren en aan te passen aan de meest actuele inzichten. Op die wijze kan worden geanticipeerd op de behoefte van betere bereikbaarheid van de ligplaatsen direct ten oosten van de Kaai en van de trailerhelling. Ook het enkele jaren geleden aangelegde uitkijkpunt komt daarmee beter tot zijn recht.

Daartoe zullen de ligplaatsen voor visbootjes worden verplaatst naar het nieuwe deel tussen de te slopen vissersteiger en de Kaai. Het brandstofverkooppunt verhuist eveneens. De ruimte, die in de bestaande jachthaven ontstaat door deze verplaatsing, wordt opgevuld door nieuwe steigers van verschillende lengtes. Deze steigers worden bestemd voor bezoekers, voor ligplaatsen voor superjachten met bovenmaatse afmetingen en voor opleidingsschepen en rondvaartboten.

De invaart naar en uitvaart van de nieuwe ligplaatsen in de bestaande Vissershaven geschiedt via een ongeveer 25 m brede vaarroute langs de oostzijde van de Middenhavendam. Deze vaarroute houdt ook de bereikbaarheid in stand van de bestaande bedrijven op de Middenhavendam en biedt de reddingsboot de mogelijkheid uit te varen. De drijvende steigers voor de uitbreiding van de jachthaven komen dan in ongeveer oost-westrichting te liggen. De vissersteiger wordt geamoveerd om deze logische indeling mogelijk te maken. Op de steigers komen voorzieningen voor E- aansluitingen aan boord, watertappunten en internetbereik via wifi. De nieuwe steigers komen uit op een drijvende steiger langs de oostzijde van de Vissershaven. Via een brug ter hoogte van het bestaande (Fiwado-bunkerstation) is deze steiger met de wal verbonden.

In het nieuw te bouwen complex op de plaats van de huidige vismijn komt een kantoor voor de havenmeester, alsmede was-, douche- en toiletvoorzieningen. Deze voorzieningen zullen ook beschikbaar zijn voor docenten en leerlingen van het zeezeilcentrum. Ten behoeve van dit centrum zijn in het complex leslokalen, kleed- en slaapruimten gepland. De omvang van deze voorzieningen zullen worden afgestemd op de behoefte van toekomstige gebruikers. Dat geldt uiteraard ook voor de gescheiden afvalbergingen, die bij voorkeur ondergronds plaatsvinden, met uitzondering van gevaarlijke stoffen als oliën. Daarvoor zal op een logistiek logisch en veilige plaats ruimte worden gereserveerd in de directe omgeving.

De bestaande golfbreker bij de ingang van de jachthaven wordt in westelijke richting opgeschoven en komt globaal te liggen tussen de kop van de Oosthavendam en de kop van de Middenhavendam. Het doel hiervan is om ook de jachten op de nieuwe ligplaatsen in de bestaande Vissershaven te vrijwaren van golfslag. De ligging is bepaald na zorgvuldig onderzoek (Svasek). De doorvaartopening komt aan de zuidkant bij de Middenhavendam. De plaats van de golfbreker is mede afgestemd op grotere schepen die onder alle getijomstandigheden tussen de golfbreker en de Westhavendam kunnen keren om een ligplaats te vinden in de Handelshaven.

Door het inspelen op de vraag in de markt naar ligplaatsen voor grotere schepen zal het aantal ligplaatsen in het nieuwe deel beperkt worden tot 100, exclusief de 70 verplaatste ligplaatsen voor sportvisbootjes in het meest zuidelijke deel van de uitbreiding. De op deze wijze geplande uitbreiding resulteert dus in 100 nieuwe ligplaatsen, alsmede een vergroting van steigerlengte voor passanten.

Conclusie
In Breskens wordt ingezet op een stevige herstructurering van de haven, zodat meer ruimte voor de huidige schepen wordt geboden en wordt ingespeeld op deeltijd- en charter- en verhuurconcepten. Ook kunnen superjachten worden gefaciliteerd op een locatie die precies past in de vaarschema's van dit soort jachten, te midden van andere zeezeilhavens. Ook ligplaatshouders in de regio zullen zich aangetrokken voelen door de herontwikkeling van dit havengebied in Breskens. Er zal zowel interesse zijn voor een nieuwe vaste ligplaats als voor meer en langere bezoeken door de verhoogde kwaliteit van zowel de haven als het omliggende gebied. Dit soort havens kennen een hoge bezettingsgraad. Uitbreiding van ligplaatsen is dan ook goed mogelijk en verantwoord.

Breskens kent na realisatie van de transformatie een goed aanbod aan voorzieningen, hoogwaardig in een hedendaagse uitstraling. Uit de vergelijking met andere jachthavens blijkt dat zo'n upgrade zorgt voor een levendig gebied, met een specifieke aantrekkingskracht voor zeilers, bezoekers, toeristen en recreanten en daarmee voor een diversiteit aan functies. Ook wat betreft het concept en de samenhang tussen de initiatieven vertoont Breskens duidelijk overeenkomsten met de succesvolle transformaties in Scheveningen, Cadzand-Bad en het eerder genoemde Bruinisse. Daar hoort bij dat de nieuwe inrichting allure krijgt door de appartementengebouwen en de integratie in de bebouwing van verschillende functies, zoals dat is te zien in de genoemde jachthavens. Havengerelateerde bedrijvigheid neemt een belangrijke plaats in het voorzieningenaanbod.

Het totaalconcept zorgt voor een hoogwaardig product dat onderscheidend is in de markt. Uit de eerder genoemde onderzoeken blijkt overduidelijk dat een onderscheidend concept – in Breskens een hoogwaardig jachthavenomgeving met wonen en recreëren en specifiek op zeezeilen gericht – toekomstwaarde heeft. Verhoging van de kwaliteit van de nautische accommodatie en voorzieningen zorgen voor een gunstig perspectief. Dit is ook te zien in met name Scheveningen. De keerzijde van de medaille is IJmuiden. Daar laat de kwaliteit van het gebied, het voorzieningenniveau zeer te wensen over. De bebouwing is gedateerd, solitair gelegen, vertoont geen samenhang. Een prettig verblijfsklimaat ontbreekt. Dit komt ook tot uitdrukking in de bezettingsgraad van de jachthaven, onder de 50%, en de plannen voor verkleining. IJmuiden heeft veel kwaliteiten niet, die Breskens juist wel heeft. De nabijheid van de kern met een goed ontwikkeld centrumgebied met een prettig verblijfsklimaat is hierbij van groot belang. De huidige bezettingsraad geeft ook aan dat die ligging uitstekend is. Door de combinatie van ap-

partementenbouw met ruimtes in de plinten voor verschillende functies, ontstaat samenhang en een nautische beleving. Dat is ook de opzet en uitstraling van Scheveningen.
Wanneer het aanbod aan voorzieningen is gericht op de nautische beleving van de jachthaven, dan kan een goed verblijfsklimaat worden ontwikkeld. In dat opzicht biedt het Masterplan voor de haven uitstekende kansen voor het daadwerkelijk realiseren van Breskens als een belangrijke zeezeilhaven en hotspot.
In Breskens kan, net zoals in Scheveningen, uitwisseling met het bestaande stedelijk gebied zorgen voor extra levendigheid. Er is een directe verbinding mogelijk tussen centrumgebied en havengebied. Kansen zijn er voor combinatiebezoek. Tegelijkertijd zal het aanbod binnen de jachthaven qua aard en omvang onderscheidend zijn, vooral nautisch georiënteerd.

4.7. Zeezeilcentrum met jachthavenvoorzieningen en uitbreiding van ligplaatsen

Hotspot voor zeezeilen
Ingezet wordt op het realiseren van de jachthaven als hotspot voor zeezeilers. In het rapport 'Breskens, Internationale hotspot voor zeezeilen en zeezeilers' (Waterrecreatie Advies BV; augustus 2017) staat dat wanneer Breskens een internationale hotspot voor zeezeilen wil worden, een Royal Yachting Association (RYA) gecertificeerde zeezeilschool bijdraagt aan het imago 'hotspot'. In de huidige situatie biedt Hans Bouscholte de mogelijkheid tot educatie op het gebied van zeezeilen in Breskens. Zijn Ocean Races Academy bedient voornamelijk het topsegment.

Uit de bijeenkomst voor het watersportbedrijfsleven van 26 augustus 2015, blijkt dat de wens voor een zeezeilcentrum draagvlak heeft. Zeezeilen vergt de nodige vaardigheden waardoor educatie belangrijk is. De vestiging van een goede zeezeilschool, met daarbij behorende voorzieningen, is dan ook belangrijk. Voor het faciliteren van een dergelijke opleiding, kan aansluiting worden gezocht bij bestaande onderwijsinstellingen. Binnen Nederland is hiervoor de stichting Commissie Watersport Opleidingen (CWO) in het leven geroepen, de enige officiële instantie die Nederlandse watersport diploma's uitgeeft voor alle vormen van watersport. Daarmee wordt de kwaliteit zichtbaar van opleidingen, lesschepen, instructeurs en examinatoren. Internationaal kan aansluiting gezocht worden bij de RYA. Voor de liefhebber die zich wil bekwamen in het wedstrijdzeilen of kennis wil maken met het zeilen in zeer snelle jachten is er de eerder genoemde Ocean Races Academy. Overigens biedt deze organisatie tevens de mogelijkheid voor teambuilding en bedrijfsevenementen, waardoor een goed voorzieningenniveau weer een geheel nieuwe doelgroep aantrekt.

Binnen het programma is ruimte gereserveerd voor leslokalen en kantoorruimte, die nodig zijn voor het faciliteren van de zeezeilcentrum. De leslokalen zijn nodig om de cursisten theorie bij te brengen over de vaardigheden die nodig zijn voor het zeezeilen. Tevens wordt ruimte gereserveerd voor een logiesruimte, sanitaire voorzieningen en sportruimte. Op deze wijze biedt deze voorziening de mogelijkheid aan (jonge) cursisten om meerdere dagen kennis te laten maken met het (zee)zeilen. Tevens is ook ruimte beschikbaar voor jachthavenvoorzieningen. Tot slot zal er kantoorruimte worden gerealiseerd waaruit de bedrijfsvoering van het zeezeilcentrum kan worden uitgeoefend. Het grootste deel zal als zeezeilcentrum in gebruik worden genomen. Daarnaast is er ruimte voor jachthavenvoorzieningen. Aanvullend resteert enige ruimte voor kantoorruimte die ook door anderen kan worden gebruikt. In een dergelijke sportieve en op educatie gerichte locatie is het inspirerend te werken; dit kan een specifieke doelgroep wat kantoorvestiging aantrekken. Uit het advies blijkt dat Breskens kansrijk is als locatie voor een zeezeilcentrum. In totaal zal de gebouwde voorziening een maximale omvang hebben van 1.500 m².

Voor het realiseren van een zeezeilcentrum zijn initiatiefnemers nodig. Voor het realiseren en uitbouwen van een zeezeilcentrum gaat het tegelijkertijd om een goede locatie, wat betreft ligging en outillage. De ligging van Breskens heeft vele voordelen voor zeezeilers en degene die het zeezeilen en zeilen op andere wateren onder de knie willen krijgen. Het Masterplan voorziet in transformatie van het gebied en richt zich met name ook op het aanbieden van voorzieningen die het zeezeilen en opleiding

hierin aantrekkelijk maken. Het is niet zo dat op basis van normen een zeezeilcentrum kan worden geprojecteerd. Locatie en de nieuwe omgeving zijn van belang voor het aantrekken van initiatiefnemers.

Uitbreiding van de jachthaven met 100 ligplaatsen
Het onderzoek naar de kansen en mogelijkheden om Breskens te positioneren als internationaal centrum voor zeezeilen, door Waterrecreatie Advies, geeft ook inzicht in de mogelijkheden voor uitbreiding van de jachthaven met 100 ligplaatsen. Dit overlapt overigens de motivering op basis waarvan de afweging is gemaakt in te zetten op het realiseren van een zeezeilcentrum.

Onderzoeksresultaten
Beoogd wordt een zeezeilcentrum te realiseren en uitbreiding van de jachthaven met 100 ligplaatsen. Daarnaast vindt transformatie van het havengebied plaats, zodanig dat tal van functies worden toegevoegd. Deze samenhangende ontwikkeling speelt nadrukkelijk in op de eisen die vanuit de markt aan jachthavens worden gesteld, zoals blijkt uit de branche-informatie Jachthavens (Rabobank Cijfers & Trends; 2017) en onderzoek van Waterrecreatieadvies (Watersport in 2030, 2040 en 2050; augustus 2016). In de studies zijn de volgende belangrijke zaken genoemd.

- Op langere termijn is het noodzakelijk om nieuwe doelgroepen aan te boren. Dat gebeurt door de sterkere oriëntatie op zeezeilers en het realiseren van een zeezeilcentrum.
- Om de consument aan boord te houden en te krijgen maken de initiatiefnemers voor het transformatieplan duidelijke keuzes, waaronder de transformatie en het zeezeilcentrum.
- De jachthaven ligt op de juiste locatie voor zeezeilen, dat is van essentieel belang voor het blijven trekken van voldoende gasten en uitbouw van de jachthaven. Daarnaast zijn de investeringen gericht het creëren van het onderscheidend vermogen.
- Ingezet wordt op een blijvend hoge bezettingsgraad, die bepaald wordt door een aantoonbaar verband tussen het voorzieningenniveau en de bezettingsgraad. Meer voorzieningen geven een hogere bezettingsgraad. Dit genereert een behoefte aan uitbreiding van het aantal ligplaatsen. Het plan voorziet in beduidend meer en hoogwaardiger voorzieningen.
- Bij de 100 ligplaatsen worden passende voorzieningen gerealiseerd zoals stroom, water, sanitair etc. Het zeezeilcentrum als concept levert een belangrijke bijdrage aan de bezetting van de 100 extra plaatsen. Daarnaast zorgt de ligging van het centrumgebied op loopafstand en de uitstekende bereikbaarheid van de haven, in alle weersomstandigheden, blijvend en onverkort voor een onderscheidende aantrekkingskracht voor zeezeilers.
- De ligging van de jachthaven in een toeristisch sterke regio is gunstig, te midden van een recreatief sterke plek en aan groot water. Dit wordt belangrijker omdat de consument de jachthaven steeds vaker ziet als recreatieplek. Door de verandering in het vaargedrag neemt de verblijfsduur van passanten toe.
- Uit de praktijk blijkt voorts dat revitalisering en uitbreiding van het aantal ligplaatsen een sterke combinatie is. De jachthaven Aquadelta is bijvoorbeeld nog steeds aan het groeien. In 2010 beschikte de jachthaven over 600 ligplaatsen. De afgelopen vier jaar zijn hier 400 ligplaatsen aan toegevoegd. In tussentijd is ook een algehele vernieuwing van voorzieningen op de kade gerealiseerd. De transformatie van de haven van Cadzand-Bad heeft geresulteerd in een relatief hoge bezettingsgraad van de beschikbaar gekomen 125 ligplaatsen. Ook daar zorgt een stevige gebiedstransformatie, grootschaliger dan in Bruinisse, voor een toenemende belangstelling voor recreanten, in appartementen, recreatiewoningen en ook voor ligplaatsen.
- De uitbreiding van ligplaatsen in Breskens is weliswaar op andere doelgroepen gericht dan in Cadzand-Bad (Belgen) en Aquadelta in Bruinisse. De overeenkomst is wel dat de vernieuwing rondom de jachthaven is gecombineerd met een toename van het aantal ligplaatsen en een hoge bezettingsraad. In Breskens zijn kansen aanwezig voor een vergelijkbare ontwikkeling richting de 100 extra ligplaatsen.

In diverse onderzoeken omtrent jachthavens ontbreekt veelal een cijfermatige onderbouwing van de beoogde uitbreiding van het aantal ligplaatsen. Dit is ook verklaarbaar, doordat hiervoor geen normen bestaan zoals die wel beschikbaar zijn bij de onderbouwing van de uitbreiding van supermarkten op basis van bestedingscijfers en vloerproductiviteit. Belangrijker dan zo'n cijfermatige onderbouwing is dan ook het concept dat wordt beoogd en of dat concept op de juiste locatie wordt gerealiseerd. Uit de

marktanalyses blijkt Breskens een uitstekende uitgangspositie te hebben voor het realiseren van het concept van een zeezeilcentrum en uitbreiding van het aantal ligplaatsen.

Conclusie
Voor continuering van de bezettingsraad en mogelijke uitbouw hiervan geldt het eenduidige advies van kwaliteitsverbetering en een onderscheidend concept. De transformaties van Bruinisse en Cadzand-Bad laten zien dat dit succesvol kan worden gecombineerd met uitbreiding van ligplaatsen. Ook in Scheveningen is er een verband tussen het kwaliteitsniveau van voorzieningen, de nautische omgeving en de hoge bezettingsgraad. Op basis van de gunstige omstandigheden en specifieke kwaliteiten van de jachthaven in Breskens kan worden verwacht dat in combinatie met revitalisering van de huidige ligplaatsen, behoefte ontstaat aan circa 100 extra ligplaatsen. De jachthaven van Breskens krijgt immers een zodanige kwaliteitsimpuls door de situering van appartementen en verschillende functies, dat een aantrekkelijke nautische omgeving ontstaat.
Door de toename van het aantal ligplaatsen zal mogelijk een verschuiving in de markt optreden, de kwaliteitsverbetering van (de faciliteiten in) de jachthaven zelf en het voorzieningenniveau. Daarnaast worden ligplaatsen ingenomen door het zeezeilcentrum, eventuele verhuur- en charterconcepten en het aanbod van de diverse jachtmakelaars. Gelet op het totale aanbod van ligplaatsen binnen de regio Zeeland en langs de Belgische kust, betekent dit maar een relatief geringe verschuiving in de vraag naar ligplaatsen vanuit andere jachthavens naar Breskens.

4.8. Initiatief Viscentrum

Aanleiding
Breskens heeft een bijzondere historie als het gaat om visserij. Veel daarover is terug te vinden in het huidige visserijmuseum. Na het vertrek uit de haven van de grote veerboten naar Vlissingen en het merendeel van de viskotters resteert vooral een verpauperde entree. De behoefte aan een nieuw Viscentrum wordt ingegeven vanuit de gebiedsidentiteit. De gemeente Sluis wil de identiteit van Breskens als visserijdorp behouden.

Historie bestaande context
Verspreid door het havengebied zijn meerdere voorzieningen gesitueerd die betrekking hebben op de visserij. De bebouwing van de meeste voorzieningen is gedateerd, en zal op den duur worden gesloopt. De vismijn, de gemeente en de lokale ondernemers van de desbetreffende voorzieningen hebben een plan opgesteld waarin meerdere componenten rondom de visserij onder een dak worden geplaatst.

Initiatief
Het Masterplan van het havengebied heeft als doelstelling om de aan de visserij gerelateerde functies te verplaatsen binnen de jachthaven Breskens. Daarom is voorzien in een nieuw Viscentrum (circa 4.270 m² bvo) waarin onder meer de functies van de vismijn, het visserijmuseum, de Visserij-Experience en een eventuele bijbehorende kantoorvestiging en dienstverlening worden ondergebracht. In de Visserij-Experience wordt ondergeschikte detailhandel en horeca ondergebracht. Door het bundelen van verschillende functies in één gebouw, namelijk de vismijn, museum, horeca en detailhandel, kantoren en dienstverlening, ontstaat een totaalbeeld, het zogenoemde 'Catch to Plate' concept. Het 'Catch to Plate' concept is van belang voor de totale beleving van het Viscentrum en past hierdoor prima in de algehele gebiedsontwikkeling van de jachthaven Breskens. De ondergeschikte detailhandel en horeca beslaat 200 m^2 respectievelijk 400 m^2 exclusief 50 m^2 terras.

Positionering
De nieuwe locatie van het Viscentrum maakt deel uit van de integrale gebiedsontwikkeling van het Havengebied Breskens. Het nieuwe Viscentrum is in feite een verplaatsing van grotendeels reeds bestaande functies in het havengebied, naar een centrale locatie. Het Viscentrum is dusdanig gepositioneerd dat de publieke functies het beste tot hun recht komen binnen de ruimtelijke structuur van het havengebied door bundeling van bestaande havenactiviteiten. De uitbreiding van de jachthaven kan alleen

plaatsvinden in de Visserijhaven, aansluitend op de bestaande jachthaven. Hierdoor kan de bedrijfsvoering van de jachthaven worden gecentraliseerd en is verplaatsing van de vissersschepen naar de Handelshaven noodzakelijk.

De huidige vismijn is in de huidige staat niet meer langdurig geschikt voor het beoogde gebruik. Verplaatsing naar een locatie nabij de vissersschepen is vanuit logistiek oogpunt gewenst. Dit voorkomt onnodig transport van de te veilen vis. In combinatie met de toeristische functie is de locatie op de kop van het havengebied passend. Een van de doelstellingen uit het Masterplan (2015) is om de relatie tussen het centrum van Breskens en het havengebied te versterken. Door het nieuwe Viscentrum dicht tegen het centrumgebied en in de haven te realiseren liggen 'vis' en 'visserij' binnen handbereik voor bezoekers aan Breskens. Daarnaast draagt het Viscentrum in positieve zin bij aan de nautische belevingswaarde van het (jacht)havengebied Breskens. De bundeling van bestaande ondernemers in het Viscentrum vormt hierdoor een toegevoegde waarde in het totaalconcept 'Hotspot Breskens'.

Bezoekers en voorzieningen
Het huidige visserijmuseum heeft een oppervlakte van 880 m² bvo en een gemiddeld aantal bezoekers van 12.000 per jaar. In het nieuwe Viscentrum zijn het visserijmuseum en de nieuwe Visserij-Experience voorzien. De oppervlakte van het visserijmuseum wordt 800 m², Visserij-Experience 250 m² met de boomkorkotter (320 m²). Gelet op de vergroting van het oppervlak voor de museumfunctie in het nieuwe Viscentrum en de nieuwe (toeristische) attractie van de Visserij-Experience, is aannemelijk dat het jaarlijks aantal bezoekers toeneemt. Dit is ook te verwachten door de concentratie van voorzieningen. Deze concentratie zorgt voor een grotere aantrekkingskracht ten opzichte van de huidige situatie.

Bezoekers
Uit een studie van Kenniscentrum Kusttoerisme, verbonden aan de Hogeschool Zeeland, blijkt dat gemiddeld 25.000 bezoekers per jaar een bezoek zullen brengen aan het nieuwe Viscentrum (Notitie bezoekpotentieel Viscentrum Breskens, Kenniscentrum Kusttoerisme, 2016). Dit aantal is gebaseerd op de ontwikkelingen in het verblijfstoerisme Zeeland en in het bijzonder in de gemeente Sluis. Vernieuwingen van het Industrieel Museum Zeeland in Sas van Gent, van het Museum Belfort in Sluis en de nieuwbouw van Het Warenhuis-Museum Land van Axel hebben ieder geresulteerd in een stevige groei van het bezoekerspotentieel. Ook de vernieuwing van het Watersnoodmuseum in Nieuwerkerk en het Zeeuws Museum in Middelburg sorteerden een stevige toename aan bezoekers. Een dergelijke groei is ook waar te nemen bij andere musea in Nederland. Uit museumcijfers van de Museumvereniging van diverse jaren is af te leiden dat een forse investering of een toonaangevende inrichting van een expositie verandering in bezoekersaantallen met zich meebrengt.
Het aantal overnachtingen in Zeeland neemt toe, zeker in de gemeente Sluis (zie paragraaf 4.2). Bij de overnachting zal sprake zijn van seizoensverlenging, waardoor een extra behoefte ontstaat aan overdekte activiteiten. Deze factoren dienen als stimulans voor het bezoekpotentieel voor musea en attracties in Zeeland. In de notitie van het kenniscentrum is geconcludeerd dat vernieuwing, al dan niet gecombineerd met een verhuizing, een belangrijke aanjager is voor bezoekersaantallen van musea.

Voorzieningen
In het Viscentrum wordt ruimte geboden aan (ondergeschikte) horeca- en detailhandelsfuncties. De omvang is relatief beperkt en verbonden aan het van 'catch to plate' concept. Detailhandel in bijvoorbeeld visproducten omvat maximaal 200 m². De omvang is beperkt, circa 5% van het gehele Viscentrum en is in die zin ondergeschikt. Desondanks biedt deze oppervlakte ruimte aan een goed geoutilleerde viswinkel en tevens voor een souvenirwinkel, zoals dat gebruikelijk is bij dit soort voorzieningen. Belangrijk is dat uitstraling past bij zowel het concept van het Viscentrum als bij de hotspot Breskens. In diezelfde sfeer is het te verwachten dat zich in het viscentrum een kleinschalig kantoor vestigt of een vorm van dienstverlening. Een maximum oppervlakte van 200 m² is hiervoor zeker toereikend. Gelet op de aard van het gebied en de aanwezigheid van kantoorruimtes en dienstverlening is dit ook realistisch.

Voldoende presentatieruimte en de mogelijkheid om wat je gezien en gehoord hebt verder te beleven, maken hiervan een essentieel onderdeel uit. Vandaar dat de horecavoorziening een oppervlakte krijgt

van 400 m². Die oppervlakte sluit aan bij een kwalitatief goede voorziening binnen het beoogde concept. De oppervlaktemaat beslaat minder dan 10% van het Viscentrum. Ook die verhouding geeft aan dat sprake is van een ondergeschikte functie. Belangrijk is wel dat er voldoende ruimte is om onderscheidend te zijn ten opzichte van de overige horecavoorzieningen in de directe omgeving. Om dit te bereiken zal de horeca deel uitmaken van het totaalconcept Visserij-Experience. De beleving die wordt opgedaan binnen de experience zal door moeten lopen tot en met de horecavoorziening. Dit krijgt vorm in het concept 'catch to plate'.

4.9. Conclusie behoefte aan verschillende functies

Het bestaande havengebied van Breskens is gedateerd en voldoet niet aan de huidige wensen en eisen van de hedendaagse watersporter. Het ontbreekt aan voorzieningen en de ligplaatsen zijn te klein. Daarbij is de bezettingsgraad hoog, waardoor nieuwe watersporters geen plek hebben voor hun boot. Tevens ontbreekt ruimte voor een kwaliteitsverbetering en herstructurering van ligplaatsen.

Transformatie en verschillende functies
Het Masterplan voor de haven van Breskens voorziet in een integrale herontwikkeling. Hiermee wordt een totaalconcept in het havengebied mogelijk gemaakt. Het gaat om een combinatie van havengerelateerde functies, het zeezeilcentrum, het Viscentrum en herstructurering van de jachthaven met een uitbreiding van maximaal 100 ligplaatsen, met op de kades tevens de bouw van 460 appartementen. Deze transformatie resulteert in een recreatieve hotspot en een aantrekkelijk verblijfsgebied. Juist door de diversiteit aan functies, die elkaar wel onderling versterken, is het perspectief voor het havengebied zeker gunstig. Dit is ook gebleken uit de vergelijking met andere jachthavens, zowel met enkele Zeeuwse jachthavens als met de zeezeiljachthavens in IJmuiden en Scheveningen. Door de grote afstand tot deze twee andere havens is er geen concurrentie voor deze twee jachthavens. Ook Cadzand-Bad heeft al snel een sterke positie ingenomen in het jachthaven aanbod. Aangezien de ontwikkelingen gedurende een langere periode kunnen worden gerealiseerd, zoals dit ook bij Aquadelta is te zien, kan op zorgvuldige wijze uitbreiding plaatsvinden. Gezien de hoge bezettingsraad is te verwachten dat die als zodanig kan worden gehandhaafd.

Door de transformatie kan Breskens zich gaan onderscheiden als recreatieve hotspot met een zeezeilcentrum. Dat biedt kansen voor het vestigen van nieuwe functies, zoals detailhandel, dienstverlening en dergelijke. Deze functies zullen havengerelateerd zijn en bijdragen aan een nautische beleving. De beoogde transformatie van het havengebied in Breskens voorziet daarmee in de behoefte van de consumenten, toeristen en watersporters aan een totaalconcept van dag- en verblijfsrecreatie met verschillende functies, als aanvulling op de bestaande jachthaven.

De situering van verschillende functies past uitstekend op de havenlocatie door de sterke combinatie van het nautisch concept. Zeker is ook de ligging naast het centrumgebied van betekenis, zodat uitwisseling kan ontstaan en beide gebieden een impuls krijgen. De transformatie biedt goede uitgangspunten voor verdere versterking van het centrumgebied. Dit centrumgebied zorgt voor de aantrekkingskracht op de toeristen in en rondom Breskens en de gemeente Sluis. De afgelopen jaren is in het centrumgebied geïnvesteerd. Nieuwe gebouwen zijn gerealiseerd. Modernisering en vernieuwing van enkele zaken heeft in de loop der tijd plaatsgevonden. Steeds opnieuw worden plekken die vrijkomen door beëindiging van de winkelfunctie door horecaondernemingen ingevuld of vervangen door appartementen al dan niet met dienstverlening in de plint hiervan. Voor enkele herstructureringslocaties op enige afstand van de directe centrumstraten, zijn plannen in voorbereiding of gepresenteerd voor nieuwbouw. In het centrumgebied is sprake van een gezonde dynamiek, zodat de toevoeging van functies in het Havengebied niet tot structurele leegstand zal leiden. Daarnaast zorgt de combinatie van nieuwe functies in het havengebied voor een onderscheidend concept en aantrekkingskracht. Cadzand-Bad kan daarbij als een goede referentie dienen. Ook daar zijn gunstige omstandigheden gecreëerd met een goed perspectief voor recreatieappartementen en verschillende voorzieningen

Het realiseren van goede verbindingen voor met name voetgangers en de situering van het Viscentrum op het scharnierpunt van het centrumgebied en havengebied, zorgen voor verbinding van de twee gebieden. De specifieke kwaliteiten van het centrumgebied en havengebied zorgen voor een unieke aantrekkingskracht.

Zeezeilcentrum
Binnen het programma is ruimte gereserveerd voor leslokalen en kantoorruimte, die nodig zijn voor het faciliteren van de zeezeilcentrum. De leslokalen zijn nodig om de cursisten theorie bij te brengen over de vaardigheden die nodig zijn voor het zeezeilen. Tevens wordt ruimte gereserveerd voor een logiesruimte, sanitaire voorzieningen en sportruimte. Op deze wijze biedt deze voorziening de mogelijkheid aan (jonge) cursisten om meerdere dagen kennis te laten maken met het (zee)zeilen. Tevens is ook ruimte beschikbaar voor jachthavenvoorzieningen. Tot slot zal er kantoorruimte worden gerealiseerd waaruit de bedrijfsvoering van het zeezeilcentrum kan worden uitgeoefend. Het grootste deel zal als zeezeilcentrum in gebruik worden genomen. Daarnaast is er ruimte voor jachthavenvoorzieningen. Aanvullend resteert enige ruimte voor kantoorruimte die ook door anderen kan worden gebruikt. In een dergelijke sportieve en op educatie gerichte locatie is het inspirerend te werken. Uit het advies blijkt dat Breskens kansrijk is als locatie voor een zeezeilcentrum.

Uitbreiding jachthaven met 100 ligplaatsen
Voor continuering van de bezettingsraad en mogelijke uitbouw hiervan geldt het eenduidige advies van kwaliteitsverbetering en een onderscheidend concept. De transformaties van Bruinisse en Cadzand-Bad laten zien dat dit succesvol kan worden gecombineerd met uitbreiding van ligplaatsen. Ook in Scheveningen is er een verband tussen het kwaliteitsniveau van voorzieningen, de nautische omgeving en de hoge bezettingsgraad. Op basis van de gunstige omstandigheden en specifieke kwaliteiten van de jachthaven in Breskens kan worden verwacht dat in combinatie met revitalisering van de huidige ligplaatsen, behoefte ontstaat aan circa 100 extra ligplaatsen. De jachthaven van Breskens krijgt immers een zodanige kwaliteitsimpuls door de situering van appartementen en verschillende functies, dat een aantrekkelijke nautische omgeving ontstaat.
Door de toename van het aantal ligplaatsen zal mogelijk een verschuiving in de markt optreden, de kwaliteitsverbetering van (de faciliteiten in) de jachthaven zelf en het voorzieningenniveau. Daarnaast worden ligplaatsen ingenomen door het zeezeilcentrum, eventuele verhuur- en charterconcepten en het aanbod van de diverse jachtmakelaars. Gelet op het totale aanbod van ligplaatsen binnen de regio Zeeland en langs de Belgische kust, betekent dit maar een relatief geringe verschuiving in de vraag naar ligplaatsen vanuit andere jachthavens naar Breskens.

Viscentrum
De nieuwe locatie van het Viscentrum maakt deel uit van de integrale gebiedsontwikkeling van het Havengebied Breskens. Het nieuwe Viscentrum is in feite een verplaatsing van grotendeels reeds bestaande functies in het havengebied, naar een centrale locatie. Door het nieuwe Viscentrum dicht tegen het centrumgebied en in de haven te realiseren liggen 'vis' en 'visserij' binnen handbereik voor bezoekers aan Breskens. Daarnaast draagt het Viscentrum in positieve zin bij aan de nautische belevingswaarde van het (jacht)havengebied Breskens. De bundeling van bestaande ondernemers in het Viscentrum vormt hierdoor een toegevoegde waarde in het totaalconcept 'Hotspot Breskens'.

Uit een studie van Kenniscentrum Kusttoerisme, verbonden aan de Hogeschool Zeeland, blijkt dat gemiddeld 25.000 bezoekers per jaar een bezoek zullen brengen aan het nieuwe Viscentrum. In het Viscentrum wordt ruimte geboden aan (ondergeschikte) horeca- en detailhandelsfuncties. De omvang is relatief beperkt en verbonden aan het van 'catch to plate' concept.

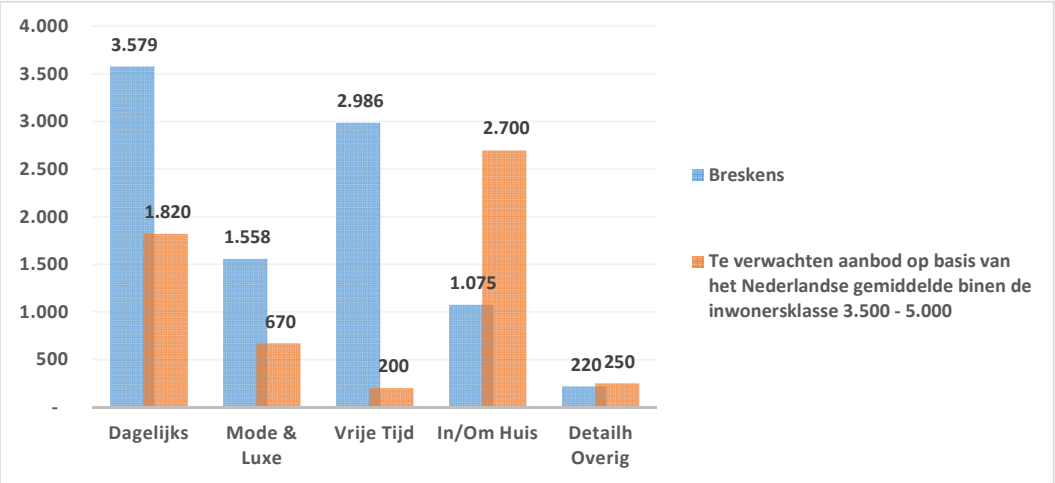
5. Marktruimte verschillende functies jachthaven Breskens

5.1. Inleiding

De kwalitatieve behoefte aan de revitalisering van de voorzieningen binnen de jachthaven Breskens en de ontwikkeling van verschillende functies om uit te groeien tot een recreatieve hotspot is in het voorgaande hoofdstuk 4 opgenomen.
Om inzicht te krijgen in hoeverre in kwantitatieve zin ruimte is voor deze ontwikkeling, wordt eerst het actuele aanbod detailhandel en horeca in Breskens geschetst. Vervolgens wordt middels een distributieplanologische marktanalyse aangetoond in hoeverre er marktruimte is op het gebied aan detailhandel in niet-dagelijkse goederen. Tot slot volgt in paragraaf 5.4 een samenvattende conclusie van deze vergelijking.

5.2. Huidig voorzieningenaanbod Breskens

Niet-dagelijks
Breskens heeft een bovengemiddeld voorzieningenaanbod door de recreatieve functie. Dit blijkt onder andere uit het huidige detailhandelsaanbod van Breskens. In vrijwel iedere branchegroep kent Breskens een bovengemiddeld winkelaanbod (figuur 5.1). Het winkelaanbod is mogelijk door de bestedingen van een groot potentieel toeristen in en rondom Breskens en de gemeente Sluis. Dit geldt voor Breskens en voor enkele andere kernen, zoals Oostburg en Sluis. Vandaar dat een directe toetsing aan landelijke gemiddelden, uitsluitend gebaseerd op inwoneraantallen, niet tot maatgevende conclusies kan leiden. Daarvoor is het inzoomen op de lokale situatie nodig. Deze situatie blijkt uit de onderbouwingen die deel uitmaken van diverse plannen voor uitbreiding en nieuwvestiging van supermarkten in de gemeente Sluis (Breskens, Oostburg).



Figuur 5.1 Detailhandelsaanbod Breskens in vierkante meters in vergelijking met het Nederlandse gemiddelde in kernen binnen de inwonersklasse 3.500 tot 5.000 in m² (Locatus, juli 2017)

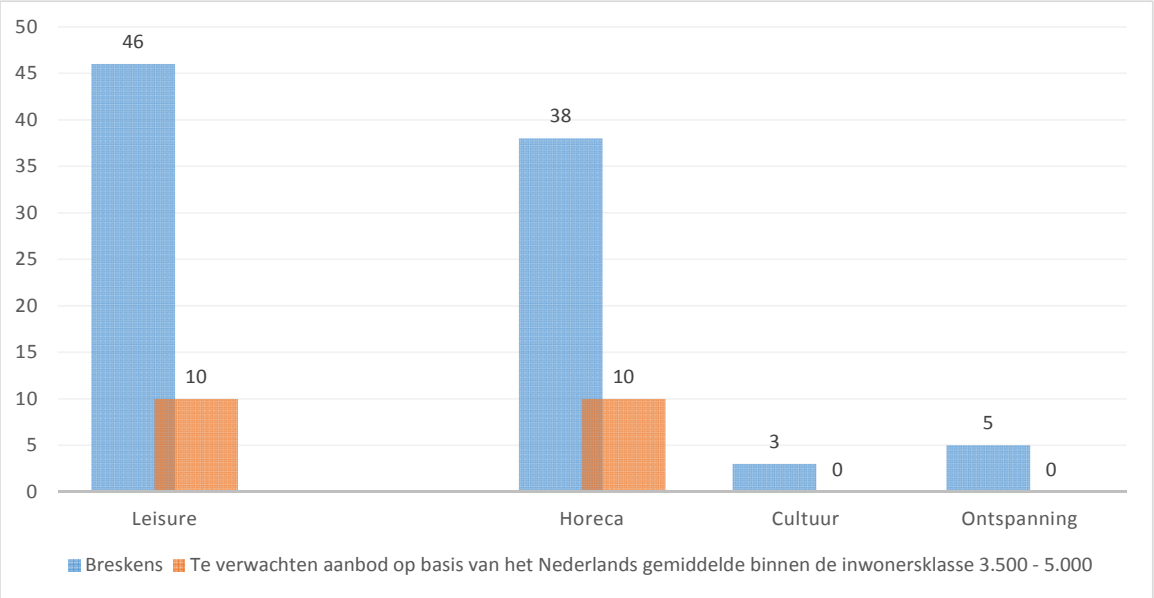
Opvallend is dat in de branche in/om huis het huidige aanbod achterblijft bij het gemiddelde van vergelijkbare kernen. Binnen deze branchegroep zitten de hoofdbranches: plant & dier, bruin- en witgoed, autoaccessoires & fietsen, doe-het-zelf en wonen. Hierbij kan gedacht worden aan winkels voor aquariums, bloemen en planten, tuinartikelen, tuincentra, tuinmeubelen, rijwielen en brommers, ijzerwaren en gereedschap en woninginrichting. De benchmarkanalyse met het Nederlandse gemiddelde geeft een indicatie voor de behoefte van de consument aan voorzieningen in de branche in/om huis in de kern Breskens. De totale omvang van het aanbod niet-dagelijks bedraagt 5.850 m² wvo.

De aanwezige detailhandel in Breskens is geconcentreerd rondom het Spuiplein en de Dorpsstraat met nog een aantal winkelvestigingen aan het Oranjeplein. In figuur 5.2 is het kernwinkelgebied van Breskens weergegeven. Ten aanzien van jachthaven-gerelateerde voorzieningen heeft Breskens één watersportwinkel (Kosten Watersport BV). Deze winkel ligt in het havengebied. In het centrum van Breskens zijn een kampeerwinkel en een hengelsportwinkel gevestigd.

Figuur 5.2 Overzicht kernwinkelgebied Breskens (Locatus, 2017, ondergrond Geoweb Zeeland)

Horeca

Ten aanzien van leisurefuncties en horeca verkooppunten is in Breskens een vergelijkbaar beeld herkenbaar ten opzichte van het aanbod niet-dagelijkse goederen (figuur 5.3). Het aanbod aan leisure- en horecavoorzieningen is eveneens bovengemiddeld. Uit het overzicht wordt duidelijk dat het overgrote deel van de branchegroep 'leisure' wordt ingevuld met de hoofdbranche 'horeca' (ruim 82%).



Figuur 5.3 Aantal leisure- en horecaverkooppunten in Breskens in vergelijking met het Nederlandse gemiddelde in kernen binnen de inwonersklasse 3.500 tot 5.000 in m² (Locatus, juli 2017)

Diverse horecagelegenheden zijn thans in het havengebied gevestigd. In de dorpskern bevindt zich op dit moment het merendeel van het aanbod van horecagelegenheden in Breskens (zie figuur 5.5). Vanuit het centrumgebied zijn richting het havengebied, aan de landzijde van de dijk, enkele horecaverkoop-punten aanwezig.

Figuur 5.4 Overzicht kernwinkelgebied Breskens en locaties verkooppunten branche 'Horeca' (Locatus, 2017, ondergrond Geoweb Zeeland)

Voorzieningen in de jachthaven
In en rondom de huidige jachthaven zijn reeds enkele voorzieningen aanwezig. Het betreft horecagelegenheden, een watersportwinkel en enkele dienstverlenende activiteiten, zoals verhuur en verkoop van boten. Deze functies vinden plaats binnen de bestemming DH, bestaande uit de bestemming Detailhandel en de bestemming Horecavestigingen. Dat betekent dat het huidige bestemmingsplan Waterfront Breskens reeds uitwisseling van de functies detailhandel en horeca mogelijk maakt. Het nieuwe bestemmingsplan behoudt deze uitwisselingsmogelijkheid. In die situatie is in planologische zin geen sprake van toevoeging van extra functies.
De rij gebouwen aan de zuidzijde van de parkeervoorziening van de jachthaven heeft weliswaar alleen de bestemming Detailhandel. Echter, het toestaan van horecamogelijkheden en dienstverlening heeft geen relevante omvang van nieuwe gebruiksmogelijkheden tot gevolg. Met name deze locatie is ook voor dienstverleningsactiviteiten in gebruik. Vandaar dat voor de bestaande gebouwen ook dienstverlening wordt toegestaan. Hiermee kan worden ingespeeld op de kansen die de herstructurering van de jachthaven biedt voor kwaliteitsverbetering van de bestaande gebouwen en functies.
Het is niet aannemelijk dat zich vanuit de kern bijvoorbeeld dienstverlenende bedrijven naar deze locaties verplaatsen. Dergelijke activiteiten komen in de kern ook maar beperkt voor. Uit de DPO-analyse is gebleken dat vrijkomende gebouwen in de kern kunnen worden ingevuld met detailhandel gericht op niet-dagelijkse goederen. Daaruit volgt dat in de kern in ieder geval geen relevante leegstand hoeft te ontstaan. Voor het havengebied is het hoe dan ook gewenst dat met vernieuwing van activiteiten, ook vernieuwing van gebouwen kansrijker wordt. Dit draagt bij aan de doelstelling om het jachthavengebied te transformeren naar een hoogwaardiger functionerend gebied met bijpassende uitstraling.
BYS richt zich naast reparatie van boten, op de verkoop van boten. Het gaat hier om een bestaande functie. Op de nieuwe locatie kan ruimte worden geboden voor het tonen van boten in een gebouw. Op dit moment worden boten op de website, in de haven en op de kade in de open lucht worden getoond. Het is denkbaar dat dit in de toekomstige situatie ook plaatsvindt in een gebouw. Hiervoor biedt het bestemmingsplan ruimte tot 3.000 m^2. In de watersport is dit een maatvoering die vaker voorkomt. Vanzelfsprekend is dit afhankelijk van het productaanbod. Bij vestigingen in binnenwateren ligt het accent ook op verkoop van sloepen. En daar zijn zaken met een oppervlakte variërend van 1.000 m^2 in Almere naar 3.000 m^2 en 5.000 m^2 in Alphen aan den Rijn en Hardinxveld tot 20.000 m^2 in Leeuwarden. Daaruit blijkt een grote diversiteit aan omvang van watersportwinkels met showrooms. Er zijn in ieder geval kansen voor een grotere verkoopruimte dan in de huidige situatie bij de transformatie van het gehele gebied en het uitgroeien naar een hotspot voor het zeezeilen. Dergelijke verkoop van boten is niet in of in de omgeving van Breskens gevestigd. Dat betekent dat er geen leegstand elders zal ontstaan. Het geldende bestemmingsplan Bedrijventerreinen Sluis biedt reeds mogelijkheden voor detailhandel die wat aard en omvang betreft zeker vergelijkbaar is (artikel 3 Bedrijventerrein, lid 3.1.1 onder u).

5.3. Distributieplanologische marktanalyse

Bestedingscijfers detailhandel voor niet-dagelijkse goederen in Breskens
Breskens omvat een groot aanbod aan detailhandel in dagelijkse goederen en in niet-dagelijkse goederen. De bestedingen komen van de inwoners van Breskens en van recreanten en toeristen. Het bestedingsaandeel van toeristen is aanzienlijk en neemt door de transformatie toe omdat het een aantrekkelijker gebied wordt. Het huidige aanbod van winkels in Breskens is afgestemd op de vraag die door inwoners en toeristen wordt gegenereerd. Er is weinig verloop in het winkelaanbod. Hierop wordt in het navolgende ingegaan.

Door toevoeging van het programma voor verblijfsrecreatie met 360 eenheden en daarnaast 100 appartementen voor permanente bewoning alsmede toevoeging van 100 ligplaatsen, neemt het bestedingspotentieel toe. De toename van het bestedingspotentieel kan vervolgens worden vertaald naar de bijbehorende winkelvloeroppervlakte. Dit kan worden berekend op basis van gegevens die ontleend zijn aan landelijke kengetallen (bestedingscijfers) en analyses van gegevens die voor de kern Breskens beschikbaar zijn in het kader van procedures voor de uitbreiding van de Jumbo-supermarkt in Breskens en

de nieuwvestiging van een Jumbosupermarkt in Oostburg). De toevoeging van ligplaatsen en bezoekers van het centrum komt tot uitdrukking in hogere bezettingsgraden van de voorzieningen en in de toename van bestedingen door toeristen. Deze toename wordt op die manier in dit onderzoek betrokken.

Voor de berekening van de uitbreidingsruimte voor niet-dagelijkse goederen zijn de volgende uitgangspunten en varianten gehanteerd.

- Op basis van kengetallen wordt de omvang van de bestedingen vanuit de inwoners berekend en vervolgens de toevloeiing vanuit het toerisme.
- Voor niet-dagelijkse goederen wordt uitgegaan van de branches mode & luxe, vrije tijd, in/om huis en overige detailhandel, waaronder toeristische winkels.
- Breskens kent een unieke samenstelling van vraag en aanbod van winkelaanbod door de extra bestedingen van toeristen. De afgelopen jaren is het bestedingspotentieel van toeristen met 5,5% per jaar gegroeid. Dit komt tot uitdrukking in de toename van de koopkrachttoevloeiing de komende tien jaar (76%). Breskens is ook van betekenis voor omliggende woonkernen.
- De toename van verblijfsrecreatieve eenheden bedraagt 360 eenheden. Daarnaast worden er tevens 100 appartementen voor permanente bewoning gerealiseerd. De woonappartementen zijn beschikbaar voor nieuwe inwoners. De toevoeging van verblijfsrecreatieve eenheden is verwerkt in de toename van het toevloeiingspercentage vanuit toerisme en de toevoeging van 100 ligplaatsen. Dit betreft bestedingen die bij de winkels in Breskens worden gedaan.

Uit de berekening volgt het programma dat kan worden toegevoegd aan het bestaande aanbod als resultante van de toename van appartementen en het belang van toerisme. De omvang van het programma voor detailhandel in niet-dagelijkse goederen omvat circa 1.500 m² wvo (circa 1.875 m² bvo). Voor het havengebied dient de te situeren detailhandel zich te richten op de nautische beleving van het havengebied. Dat betekent dat niet iedere winkel zich kan vestigen. Met extra winkels kan het aanbod in het centrumgebied worden versterkt.

Detailhandel met nautisch karakter
De bestemmingsregeling voorziet erin dat het programma voor detailhandel wordt gericht op het nautisch karakter van het gebied. Voorbeelden zijn watersportwinkels en souvenirwinkels. Daaruit volgt dat reguliere winkels in dagelijkse goederen niet op voorhand passen. Er kan wel ruimte worden geboden voor concepten waarin detailhandel en horeca worden gecombineerd. Dit draagt bij aan het beoogde karakter van de haven. In Breskens komen dergelijke combinaties reeds voor, zoals lunchrooms en viswinkels met eetgelegenheid. Een nuancering op het combinatieconcept van detailhandel en horeca vormt met name de verkoop van visproducten; dat soort detailhandel past bij uitstek in het nautisch concept, ook zonder combinatie met horeca.

Gezien het marktpotentieel is het aannemelijk dat het centrumgebied in Breskens duurzaam blijft bestaan. Immers, de aantrekkingskracht van Breskens neemt toe zodat het functioneren van de bestaande detailhandelszaken wordt versterkt. Dit kan worden afgeleid uit studies die door diverse adviesbureaus zijn verricht voor uitbreiding en nieuw vestiging van detailhandel in de gemeente Sluis, waaronder uitbreiding en nieuwvestiging van supermarkten (Oostburg, Breskens, Sluis).

Tabel 5.1 Distributieplanologische marktanalyse niet-dagelijkse goederen Breskens

	mode & luxe	vrije tijd	in/om huis	overig	bron
inwonertal marktgebied	4.730	4.730	4.730	4.730	CBS, 2016; gegevens over 2015
gemiddelde winkelomzet per persoon (excl. Btw)	€ 870	€ 240	€ 940	€ 130	Notitie omzetkengetallen, 2016; gegevens over 2015
bestedingspotentieel	€ 4.120.000	€ 1.140.000	€ 4.450.000	€ 610.000	
koopkrachtbinding %	30%	55%	20%	30%	Expertise Rho adviseurs
gebonden bestedingen €	€ 1.240.000	€ 630.000	€ 890.000	€ 180.000	
koopkrachttoevloeiing %	75%	90%	50%	75%	Expertise Rho adviseurs
koopkrachttoevloeiing €	€ 3.720.000	€ 5.970.000	€ 890.000	€ 540.000	
totale omzet in markt-gebied	€ 4.960.000	€ 6.600.000	€ 1.780.000	€ 720.000	
gemiddelde vloerproduc-tiviteit per m² wvo (excl. btw)	€ 2.339	€ 1.935	€ 1.279	€ 1.604	Notitie omzetkengetallen, 2016; gegevens over 2015
te verwachten omvang winkelaanbod (m² wvo)	2.120	3.410	1.390	450	
omvang winkelaanbod (m² wvo)	1.558	2.986	1.075	220	Locatus, 2017
berekende vloerproduc-tiviteit (excl. btw)	€ 3.180	€ 2.210	€ 1.660	€ 3.270	
omzetclaim marktgebied	€ 3.640.000	€ 5.780.000	€ 1.370.000	€ 350.000	
huidige omzet ten op-zichte van het gemiddel-de	36%	14%	30%	104%	
ruimte voor ontwikke-ling in €	€ 1.320.000	€ 820.000	€ 410.000	€ 370.000	
ruimte voor ontwikke-ling (m² wvo)	600	400	300	200	1.500 m² wvo 1.875 m² bvo

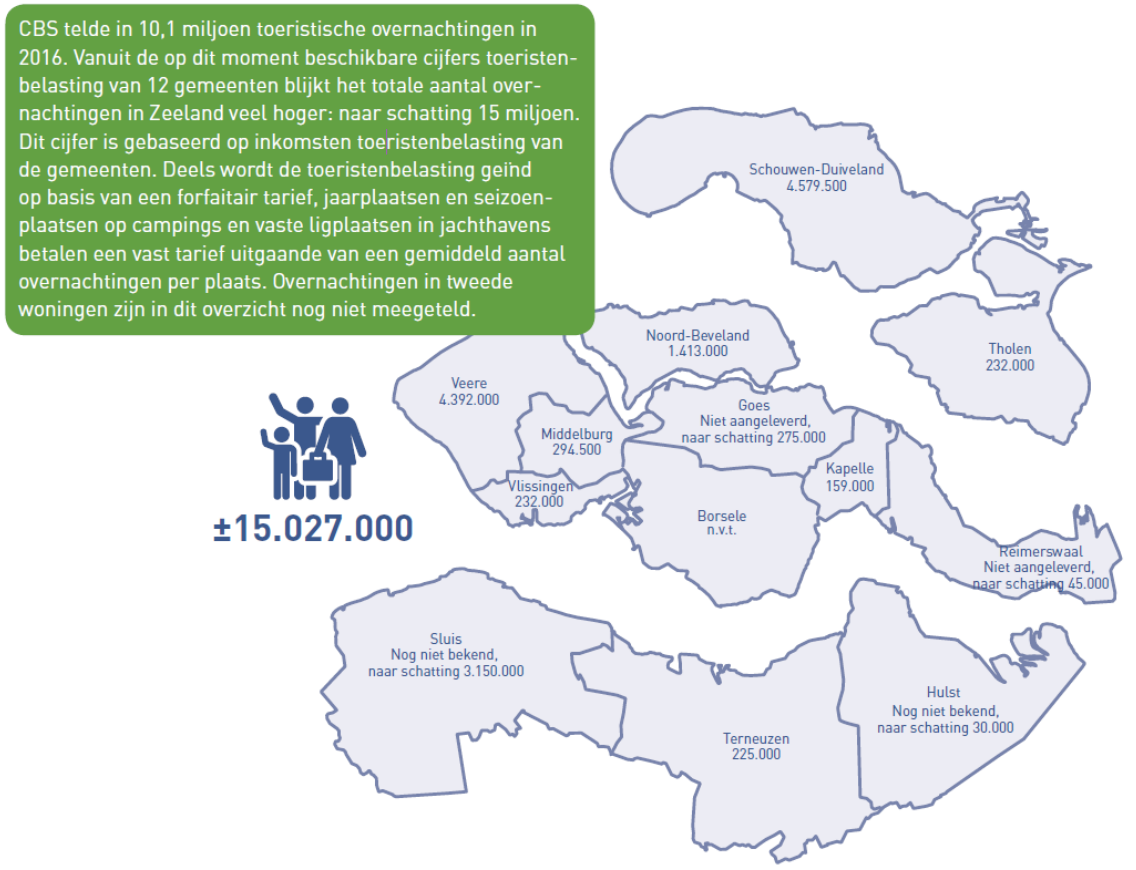
Uit de berekening blijkt dat het voorzieningenaanbod voor niet-dagelijkse goederen kan worden uitgebreid met circa 1.875 m2 bvo. Een deel van het aanbod kan zich richten op de nautische beleving of de toeristische markt. Dat komt nu reeds voor in het centrumgebied van Breskens. Mochten zich in het bestaande centrumgebied wisselingen voordoen, dan is er marktruimte voor een nieuwe invulling met detailhandel gericht op niet-dagelijkse goederen, zoals hiervoor onderscheiden. Dat aanbod is zodanig dat langdurige leegstand van panden niet is te verwachten. Uitwisseling met het havengebied behoort dus tot de mogelijkheden zonder dat dit relevante leegstand in het centrumgebied tot gevolg heeft.

Horeca en recreatie

Volgens de Kwartaalmonitor horeca van het CBS (maart 2017) zijn de bestedingen in de horeca in het eerste kwartaal van 2017 met 6,4% toegenomen ten opzichte van hetzelfde kwartaal in 2016. De economische groei zorgt voor een toename van de particuliere consumptie. De Nederlandse consument gaat steeds meer buiten de deur eten en recreëren. Daarnaast is er een structurele groei van de buitenlandse toeristen in Nederland, die tevens meer te besteden hebben en dit ook doen binnen de horecabranche.

Uit een recent onderzoek van onderzoeksbureau NBTC (Kerncijfers 2016 Gastvrijheidseconomie) blijkt dat het inkomend toerisme in 2016 met 6% gegroeid is ten opzichte van 2015. Rabobank bevestigt de toename van het inkomend toerisme, maar brengt hierin enige nuance. De groei concentreert zich voornamelijk in toeristisch en economisch sterke gebieden zoals Amsterdam, de Randstad en de kustgebieden, waaronder de provincie Zeeland.

Cijfers die het Kenniscentrum Kusttoerisme heeft gepubliceerd, bevestigen dat met name de kustgemeenten in Zeeland een groot potentieel verblijfstoerisme kennen. De verdeling van het verblijftoerisme in de provincie Zeeland is in figuur 5.5 weergegeven.



Figuur 5.5 Verblijfstoerisme in Zeeland in 2016 (Kenniscentrum Kusttoerisme, 2017)

Geconcludeerd wordt dat de toename van inkomend toerisme een positief effect heeft op de horeca. De verwachtingen voor de toekomst zijn positief, gezien de economische groei en de toename van de hoeveelheid inkomend toerisme. Voor de gemeente Sluis speelt ook de sterke ligging mee, namelijk in een sterk toeristisch kustgebied, waar de toename van de bestedingen het sterkst waar te nemen zal zijn.

Horeca in de gemeente Sluis

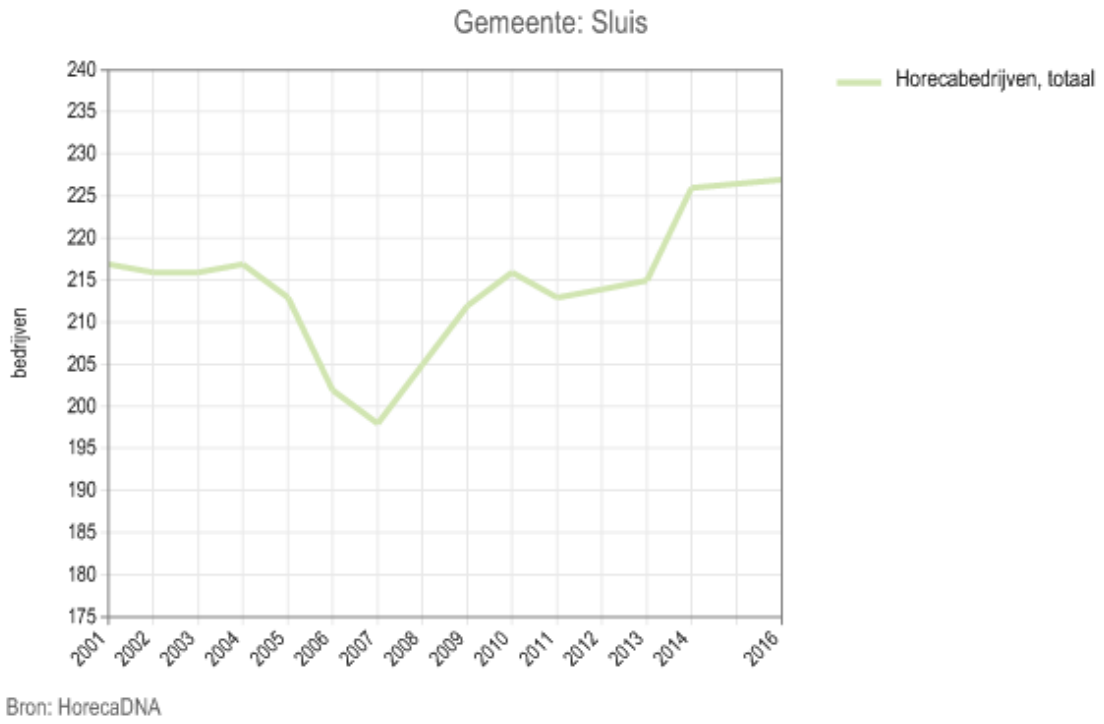
Horeca en recreatie zijn nauw met elkaar verbonden. De verwachtingen voor de nabije toekomst zijn positief. Er is sprake van een toename van de bestedingen en een toename van het toerisme. Zeeland, en met name de kustgebieden, plukken hier de vruchten van. Kijkend naar het horeca-aanbod binnen de gemeente Sluis (tabel 5.2) valt op dat het aantal horecabedrijven per 10.000 inwoners aanzienlijk hoger ligt dan het gemiddelde van de provincie Zeeland en van Nederland.

Tabel 5.2 Aanbod horecabedrijven (bron: HorecaDNA, 2017)

	gemeente Sluis	provincie Zeeland	Nederland
horecabedrijven, totaal	227	1.632	45.506
verkoopoppervlakte	31.910 m²	231.256 m²	7.540.644 m²
horecabedrijven per 10.000 inwoners	96.0	42.8	26.8

In figuur 5.6 is het verloop van de toename en afname van het aantal horecabedrijven binnen de gemeente Sluis weergegeven. Ten tijde van de economische crisis is het horeca-aanbod binnen de gemeente Sluis toch gestegen. Enkel in 2010 was er sprake van een lichte daling in het totaal aantal hore-

cabedrijven. Vanaf 2011 werd de groei weer ingezet, ondanks dat de bevolkingsontwikkeling in de afgelopen jaren negatief is geweest (zie tabel 5.3).



Figuur 5.6 Weergave groei horecabedrijven binnen de gemeente Sluis (bron: HorecaDNA, 2017)

Tabel 5.3 Bevolkingsontwikkeling en prognose (ABF Research, Primos Prognose 2017)

jaar	2010	2015	2020	2025	2030
bevolkingsomvang	24.090	23.747	23.318	22.832	22.383

Op basis van de genoemde cijfers en de verwachtingen omtrent de toename van de totale omvang van het toerisme in de gemeente Sluis, is een vraag naar meer horecavoorzieningen te verwachten. En deze vraag zal de komende jaren blijven toenemen. Naar verwachting zullen er geen nadelige effecten optreden op het bestaande horeca-aanbod binnen de gemeente Sluis of de kern Breskens. Het is juist te verwachten dat Breskens sterker op de kaart komt te staan met een steeds grotere diversiteit aan horecavestigingen. Daarbij is van belang dat het goed mogelijk is de planontwikkeling te faseren. Wanneer zich de vraag voordoet kan hierop worden ingespeeld.
Kenmerkend voor de bestaande situatie is de aaneengeschakelde vestiging van diverse horecazaken in de noordelijke rand van het Spuiplein. Indien de bestaande horeca-oppervlakte in deze rand zou afnemen, dan is het aannemelijk, zo bleek uit de distributieplanologische analyse, dat die vrijkomende ruimte ook kan worden benut voor versterking van het aanbod aan detailhandel in niet-dagelijkse goederen. Het is net zo goed denkbaar dat enkele bestaande winkels, die nu relatief krap zijn gehuisvest, ruimte krijgen voor uitbreiding en modernisering. Enige verschuiving in het horeca-aanbod in Breskens kan juist ook zorgen voor een grotere aantrekkingskracht van bijvoorbeeld het Spuiplein.

Benchmark andere jachthavens
De aanwezige functies in de jachthavens Bruinisse, IJmuiden en Scheveningen zijn geïnventariseerd evenals de oppervlaktematen. Het betreft twee vergelijkbare zeezeiljachthavens en een jachthaven waar een transformatie is gerealiseerd. Vandaar dat die jachthavens als referentie worden gebruikt. Bij de oppervlaktematen voor horeca zijn de hotelfuncties en verhuurruimtes van recreatieappartementen, zoals die in IJmuiden en Scheveningen aanwezig zijn, buiten beschouwing gelaten. De inschatting is gebaseerd op de oppervlaktes die in de bestaande gebouwen beschikbaar zijn.

In deze havens komen verschillende vormen van detailhandel, die gericht zijn op het nautische karakter. Hierbij kan worden gedacht aan watersportwinkels met een diversiteit aan aanbod, waaronder kleding voor watersport, touwen en tuigage, boeken en atlassen, onderhouds- en veiligheidsmiddelen en andere scheepsbenodigdheden. Tevens is een ruimer aanbod mogelijk aan detailhandel in scheepsmotoren, duiksportmateriaal, scheepsstoffering en matrassen, veiligheidsartikelen alsmede algemene toeristische goederen die ook zeilers nodig hebben.
Tot de dienstverlenende nautische bedrijven behoren bedrijven gericht op het gebied van ontwerp en design, makelaardij, verhuur, verzekeringen, watersportvereniging, rondvaarten charters en zeilscholen. Als voorbeelden van nautische bedrijven kunnen worden genoemd, scheepsonderhouds-, reparatie- en stallingsbedrijven, jachtbetimmerings- en jachtbouwbedrijven.

Tabel 5.4 Functies en oppervlaktes in jachthavens

	detail-handel	**dienstverle-ning**	**detailhandel en dienst-verlening**	**kantoren en zeezeilcen-trum en jachthaven-voorzienin-gen**	**havengerela-teerde bedrij-vigheid**	**hore-ca**	**cultuur ontspan-ning sport**
Bruinisse	750	1.000	1.750	600	1.600	400	
IJmuiden	700	1.000	1.700	400	2.400	1.900	
Scheveningen Aanwezig	2.500	1.000	2.500	300 k 2.000 zzc	2.500	7.400	700
totale ruimte (inschatting)	3.000	1.500	3.500	700 k	3.000	7.400	1.000
Breskens programma	1.000		1.000	1.500	1.500	2.500	1.000
Breskens aanwezig	650	600	1.250		2.000	550	
Breskens totaal	2.250		2.250	1.500	3.500	3.050	1.000

Uit de vergelijking met andere jachthavens blijkt dat in Breskens een ruim programma kan worden gerealiseerd. Essentieel is dat een diversiteit aan functies kan worden gehuisvest. Dit laat onverlet dat in de bestaande situatie reeds uiteenlopende functies aanwezig zijn. Duidelijk is wel dat die functies in feite krap zijn gehuisvest. In dat opzicht is in Breskens een stevige kwaliteitsslag nodig en ook mogelijk.

Het huidige bestemmingsplan Waterfront Breskens biedt voor de bestaande functies op de Kaai en in het oostelijk gedeelte van het havengebied, ruimte voor uitwisseling tussen detailhandel en horeca. Volgens jurisprudentie kan die planologische ruimte buiten beschouwing blijven. Voor de analyse van de mogelijke invulling van het havengebied met verscheidene functies is voorts van belang dat die uitwisseling kan zorgen voor dynamiek. Wanneer één van de functies wenst te verplaatsen naar de nieuwe plinten, dan is het wenselijk dat op de oorspronkelijke locatie zich een vervangende functie kan vestigen. Vandaar dat naast de functies detailhandel en horeca, ruimte wordt geboden voor dienstverlening en kantoren. Dit sluit aan op de reeds aanwezige functies, met name in het oostelijk deel van de Kaai. Voor de ruimtelijke ontwikkeling is het evenwel van groter belang dat in de plinten naast parkeergelegenheid, ruimte wordt geboden voor nieuwe functies die het gebied een aantrekkelijke uitstraling en levendigheid geven, gecombineerd met gunstige perspectieven voor behoud van het gebruik van bestaande gebouwen door meer diversiteit aan functies mogelijk te maken.

In Scheveningen is het nu aanwezige programma vooralsnog kleiner dan de ruimte die de verschillende gebouwen nog bieden. Duidelijk is dat de ontwikkeling nog gaande is. Daaruit is af te leiden dat de realisering van gebouwen als eerste voldoende ruimte biedt voor een diversiteit aan functies. Als tweede is het vestigen van die functies een opgave waarmee meerdere jaren zijn gemoeid. De ervaring in Cadzand-Bad leert ook dat als eerste de plannen worden gerealiseerd voor verblijfseenheden en dat vervolgens de opwaardering en uitbreiding van andere functies actueel wordt. In Breskens zal zich ook zo'n ontwikkeling voordoen. Daarbij is van belang dat zich in het havengebied nautisch georiënteerde functies kunnen worden gehuisvest. In het centrumgebied is ruimte voor uitbreiding van het aanbod aan detailhandel in niet-dagelijkse goederen.

Leegstandsanalyse
Uit een inventarisatie naar de leegstaande verkooppunten (detailhandel) in Breskens blijkt dat het leegstandspercentage lager is dan het provinciale gemiddelde. Momenteel staan 9 verkooppunten leeg (tabel 5.5).

Tabel 5.5 Leegstandsanalyse Breskens (Locatus, juli 2017)

	totaal aantal verkooppunten	leegstand (n)	leegstand (%)
provincie Zeeland	6678	499	7.5%
Breskens	127	9	7.1%

In het centrum staat de oorspronkelijke vestiging van een rijwielzaak te huur. Dit pand maakt deel uit van de noordelijke rand van het Spuiplein waar een groot aantal horecabedrijven is gevestigd. Bekend is dat zich in dit pand nieuwe winkels gaan vestigen. De uitstraling van het gebied en van de panden is goed.

Aan de Grote Kade is ruimte beschikbaar in de plint van het Wapen van Breskens. Het betreft een nieuwe locatie die op een invulling wacht. Buiten het Spuiplein en de Grote Kade zijn het enkele , voornamelijk oudere winkelpanden die leeg staan, waarvan een beperkt aantal te huur wordt aangeboden. De leegstand van een paar panden dateert al van enige tijd geleden. Belangrijker is nog dat deze panden verspreid zijn gelegen, voornamelijk op afstand van het havengebied. Een nautische invulling van de deze panden is uitgesloten. De ontwikkeling in het havengebied heeft geen invloed op de leegstand van de panden. Het is goed mogelijk dat het Wapen van Breskens een invulling krijgt, wanneer het havengebied een nieuwe functie krijgt met meer levendigheid. Immers, aan de Grote Kade zijn ook op enige afstand van het centrumgebied florerende winkels en horecavestigingen aanwezig. In de directe nabijheid is het winkelcentrum op het Spuiplein gevestigd. Voor enkele locaties aan de Grote Kade zijn overigens plannen in voorbereiding voor herontwikkeling. Daaruit volgt dat in dit gebied vernieuwing van bebouwing en functies een continu proces is. Dit betekent dat het gebied een eigen dynamiek heeft met gunstige perspectieven voor invulling met verscheidene functies.

5.4. Conclusie

Op basis van de algemene kengetallen die voor niet-dagelijkse goederen worden gehanteerd en toegespitst op de situatie in Breskens, is er ruimte voor circa 1.875 m² bvo uitbreiding. Dit is mogelijk door de toevoeging van appartementen, nieuwe ligplaatsen en met name door de groei van bestedingen vanuit het toerisme, die zich reeds meerdere jaren voordoet. Voor horeca is het ook meer dan aannemelijk dat een groei van horeca-aanbod mogelijk is met behoud van de bestaande vestigingen. Breskens krijgt een sterkere positie door de grotere diversiteit aan horeca-aanbod. Op basis van een DPO en vergelijking met andere jachthavens kan worden uitgegaan van een verantwoorde toevoeging van het programma voor detailhandel en dienstverlening, cultuur, ontspanning en sport, zeezeilcentrum en kantoren, havengerelateerde bedrijvigheid en horeca. Geconstateerd is voorts dat wanneer zich enige verplaatsing van zaken voordoet, de detailhandelsfunctie van met name het Spuiplein kan worden versterkt door uitbreiding van gevestigde winkels of uitbreiding van het aanbod aan detailhandel in niet-dagelijkse

goederen. Voor de huidige activiteiten en bedrijvigheid kan enige ruimte worden geboden voor uitwisseling van functies of intensivering van bijvoorbeeld botenverkoop.

6. Locatieafweging transformatie havengebied Breskens

6.1. Inleiding

Voor een zorgvuldige afweging is het van belang inzicht te krijgen in de achtergronden van de locatiekeuze, zodat duidelijkheid ontstaat of de voorgenomen ontwikkeling gefaciliteerd kan worden binnen bestaand stedelijk gebied. Bij een zorgvuldige ruimtelijke afweging moet daarom ook het leegstandsaspect worden betrokken. Allereerst is onderzocht of de bestaande leegstaande panden mogelijkheden bieden om de beoogde ontwikkeling op te vangen (paragraaf 6.2). Hierbij moet het gaan om leegstand in of nabij het havengebied van Breskens gezien de functionele relatie met de jachthaven en visserij-activiteiten, zoals dit voortvloeit uit de transformatie-opgave. In paragraaf 6.3 vindt analyse plaats van de mogelijkheden voor Deltahoek. Dit wordt afgesloten met een eindconclusie (paragraaf 6.4).

6.2. Voorkomen onaanvaardbare leegstand

Inpassing beoogde ontwikkeling verschillende functies en horeca binnen bestaande leegstand
De behoefte aan verschillende functies, die gerelateerd zijn aan de jachthaven, kan niet worden opgevangen binnen de bestaande leegstand. De redenen hiervoor zijn de volgende.

- Het nieuwe Viscentrum kan door de aard en omvang niet worden ingepast binnen de bestaande leegstand in Breskens. Essentieel onderdeel van het concept 'van catch to plate' is immers de ligging in de haven. De omvang bedraagt 4.270 m² (bvo; exclusief 50 m^2 terras). Daarom is situering op de beoogde locatie in de haven noodzakelijk.
- Uit de inventarisatie naar zowel aangeboden leegstaande winkelpanden als leegstaande bedrijfspanden blijkt dat deze overwegend kleinschalig en verouderd zijn. Belangrijker is nog dat de meeste panden geen functionele relatie hebben met het havengebied (figuur 6.1 en figuur 6.2).

Figuur 6.1 Aangeboden winkelpanden Breskens (Funda in Business, per 6 juli 2017, ondergrond TomTom)

De panden die in Breskens leegstaan zijn op figuur 6.1 aangegeven. Het betreft een panden op het bedrijventerrein Deltahoek (Deltahoek 168, 450 m²; Deltahoek 3, 378 m²), Spuiplein 1a (130 m²), Mercuriusstraat 11 (1.170 m²) en de Grote Kade 33-38 (587 m²). Aan de Grote Kade betreft dit het onlangs gerealiseerde project 'Het Wapen van Breskens', bestaande uit appartementen met een commerciële plint. Ook bij deze leegstaande panden ontbreekt de functionele relatie met de Jachthaven, waardoor commerciële functies die de nautische belevingswaarde van het gebied moeten versterken, niet in de leegstaande panden kunnen worden gerealiseerd.
In het havengebied worden in ieder geval detailhandelsvestigingen met een nautisch karakter beoogd. Daarvan gaat een dusdanige kracht en uitstraling uit, dat solitaire winkelvestigingen zonder herkenbare relatie met de jachthaven als het ware op een te grote achterstand staan om goed te kunnen functioneren. Bij dit soort winkels is het nautische karakter voor het winkelend publiek van belang; die zullen zich slechts incidenteel in het centrumgebied vestigen.

Figuur 6.2 Aangeboden bedrijfspanden Breskens en locatie bedrijventerrein Deltahoek
(Funda in Business, Tournois Makelaardij en Wim van de Broecke Makelaardij, per 6 juli 2017, ondergrond TomTom)

Conclusies voorkomen onaanvaardbare leegstand
Uit de inventarisatie van de huidige leegstand blijkt verder dat deze behoefte aan havengerelateerde voorzieningen, zowel vanwege de beperkte omvang als vanwege het ontbreken van een goede relatie met het havengebied, niet kan worden gefaciliteerd binnen de bestaande leegstand in de kern Breskens. Er is overigens wel behoefte aan uitbreiding van bepaalde branches (mode & luxe en in- en om het huis; 1.875 m² bvo), zodat het centrumgebied van Breskens verder kan worden versterkt. Een deel van dat programma kan ook in het havengebied worden gehuisvest, voor zover die detailhandel zich richt op het nautische karakter van het havengebied. Door de marktruimte zal in beide situaties sprake zijn van een versterkend effect op het voorzieningenaanbod in Breskens.
In het programma voor het havengebied wordt uitgegaan van 1.000 m² voor detailhandel en dienstverlening. Detailhandel zal naar verwachting een deel van het programma omvatten. Om deze reden worden evenmin onaanvaardbare effecten verwacht op het woon-, leef- en ondernemersklimaat in Breskens als gevolg van de ontwikkeling van jachthaven gerelateerde commerciële functies. De commerciële functies die in het havengebied worden gevestigd, zullen het centrum juist aanvullen en versterken. Solitaire vestiging van nautisch georiënteerde winkels elders in Breskens geeft onvoldoende vertrouwen in een duurzaam voortbestaan van die winkels, zeker wanneer dit meerdere zaken betreft. Voor het havengebied wordt ingezet op detailhandel gericht op het nautisch karakter van het havengebied. Dat wordt ook in de bestemmingsregeling als zodanig opgenomen.

6.3. Veranderingen in aanbod van bedrijventerrein in havengebied en op Deltahoek

De havengerelateerde bedrijvigheid zal grotendeels uit het havengebied verdwijnen. Voor bedrijfsverplaatsing is desgewenst ruimte op bedrijventerrein Deltahoek. Dit is een in de directe omgeving gelegen bedrijventerrein (figuur 6.3). Dit bedrijventerrein is, gezien de ligging nabij de haven, voornamelijk gericht op haven gerelateerde activiteiten. Naar verwachting is het bedrijventerrein omstreeks 2037 ge-

heel uitgegeven. Dit kan worden afgeleid uit de kadernota herziening Omgevingsplan Zeeland 2012-2018. Door de ontwikkeling binnen het havengebied is geen plaats voor zware havengerelateerde bedrijvigheid. Deltahoek biedt ruim voldoende mogelijkheden eventuele bedrijvigheid op te vangen. Dit laat onverlet dat het havengebied wel de potentiële vestigingsplaats blijft voor de lichtere bedrijvigheid die is gericht op ondersteuning van de jachthaven, zoals onderhouds- en reparatiebedrijven. Dat een zeezeilcentrum wordt gevestigd maakt dit extra interessant. Vandaar dat de twee bestaande bedrijven ook in het havengebied behouden blijven.

Uit een prognose van de provincie Zeeland blijkt dat de behoefte aan reguliere bedrijventerrein ligt op 13 hectare per jaar (Kadernota herziening Omgevingsplan Zeeland 2012-2018, juli 2015). Dit komt neer op 130 hectare in 10 jaar. Zeeland kent een bedrijventerreinaanbod van 200 hectare. Dat betekent dat sprake is van overaanbod. Herverdeling van bedrijventerreinen is daarom gewenst. De transformatie van het havengebied Breskens is wat dat betreft zeer relevant. Deze transformatie draagt bij een het provinciaal beleid dat is gericht op sanering van bedrijventerreinen en het overaanbod.

Figuur 6.3 Bedrijventerrein Deltahoek. Op de achtergrond ligt de haven van Breskens
(bron: PZC, december 2013)

De herontwikkeling van de haven heeft een relevant positief effect geen negatieve effecten op het reeds bestaande regionaal overaanbod aan bedrijfspercelen. Juist door de transformatie van het bestaande havengebied, neemt het areaal bedrijventerrein in de gemeente Sluis enigszins af. Het gaat om een netto onttrekking van 47.500 m² die als volgt is opgebouwd.

- Huidig oppervlak in het plangebied met de bestemming Bedrijf: 55.000 m².
- Verplaatsing bestaande bedrijven naar de Middenhavendam en behoud bedrijvigheid Kaai: 8.000 m².
- Netto onttrekking bestemming Bedrijf: 55.500 - 8.000 = 47.500 m².

Bedrijventerrein Deltahoek is een ideale opvanglocatie voor zwaardere en meer grootschalige havengerelateerde bedrijvigheid. Met de herontwikkeling van het havengebied Breskens wordt 47.500 m² van het overaanbod aan bedrijventerrein aan de markt onttrokken (4,75 ha).

Conclusies te verwachten effecten voor Deltahoek
Het verdwijnen van een areaal van 47.500 m² bedrijfsaanbod in het huidige havengebied door de transformatie, zorgt ervoor dat de vraag naar bedrijfspercelen op bijvoorbeeld Deltahoek kan toenemen. Deltahoek kan profiteren van de transformatie van het havengebied. In elk geval wordt met de beoogde transformatie een bijdrage geleverd aan de afname van het bestaande overaanbod in de provincie Zeeland als het gaat om bedrijfspercelen.

6.4. Conclusies locatieafweging transformatie havengebied

Voor een zorgvuldige beoordeling van het project in het kader van een goede ruimtelijke ordening is onderzoek verricht naar de locatiekeuze en de effecten op de bestaande dorpskern van Breskens.

- Uit de inventarisatie van de huidige leegstand blijkt verder dat deze behoefte, zowel vanwege de beperkte omvang als vanwege het geheel ontbreken van een goede relatie met het havengebied, in zijn geheel niet kan worden gefaciliteerd binnen de bestaande leegstand in de kern Breskens. Om deze reden worden evenmin onaanvaardbare effecten verwacht op het woon, - leef- en ondernemersklimaat in Breskens als gevolg van de ontwikkeling van jachthaven gerelateerde commerciële functies. De commerciële functies die in het havengebied worden gevestigd, zullen het centrum juist aanvullen en versterken. Solitaire vestiging van nautisch georiënteerde winkels elders in Breskens geeft onvoldoende vertrouwen in een duurzaam voortbestaan van die winkels. Voor het havengebied wordt ingezet op detailhandel gericht op het nautisch karakter. Dat wordt ook in de bestemmingsregeling als zodanig opgenomen. Voor zover winkels worden verplaatst vanuit het centrumgebied, die zich nautisch oriënteren, kan die ruimte worden benut door nieuwvestiging van detailhandel in niet-dagelijkse goederen of uitbreiding van bestaande winkelvestigingen. Hiervoor is voldoende marktruimte beschikbaar. Relevante leegstand van winkelpanden is zeker niet te verwachten.
- In de horecabranche kan door een toename van horecagelegenheden, verdere versterking van de positie van Breskens met een hoogwaardig voorzieningenniveau optreden. Het is ook denkbaar dat zich enige verschuiving voordoet van het Spuiplein of omgeving, naar het havengebied. Door de berekende marktruimte voor nieuwe detailhandelsvestigingen of vergroting van bestaande winkelpanden ter plaatse van horecazaken, kan het Spuiplein een sterker winkelgebied worden. Zo'n verschuiving heeft daarmee voordelen voor Breskens als geheel. Structurele leegstand is niet te verwachten.
- Aanvullend kunnen voorzieningen in de sfeer van cultuur, ontspanning en sport de bijzondere karakteristiek van het havengebied met gemengde functies, accentueren. Het aantal vestigingen hiervan in Breskens is beperkt. Enige toevoeging van dit soort voorzieningen zorgt voor versterking van het voorzieningenniveau. Dat past bij de ontwikkeling die Breskens doormaakt waarbij steeds opnieuw toevoeging van functies plaatsvindt of uitbreiding van bestaande oppervlaktes aan voorzieningen. Dit hangt mede samen met de investeringen die worden gedaan in nieuwbouw en zeker ook in de fysieke openbare ruimte zoals het Spuiplein en de Keerdam.
- Het verdwijnen van een areaal van 47.500 m² bedrijfsaanbod in het huidige havengebied door de transformatie, zorgt ervoor dat de vraag naar bedrijfspercelen op bijvoorbeeld Deltahoek zal toenemen. Deltahoek kan profiteren van de transformatie van het havengebied. In elk geval wordt met de beoogde transformatie een bijdrage geleverd aan de afname van het bestaande overaanbod in de provincie Zeeland als het gaat om bedrijfspercelen.

7. Conclusies

7.1. Inleiding

Context
De activiteiten in het havengebied van Breskens lopen al enige jaren langzaam maar zeker terug. De indeling van de haven is niet (meer) geschikt voor de moderne handels- en visserij activiteiten. Tegelijkertijd bieden de al langer gewenste uitbreiding van de jachthaven en de ontwikkelingen in de verblijfsrecreatie kansen om het havengebied tot een kloppend hart van Breskens te maken. Om de visserij voor Breskens te kunnen behouden en tegelijkertijd de andere kansen te kunnen verzilveren, moet het hele havengebied daarom worden getransformeerd.

Beoogd programma
Voor de transformatie van het havengebied in Breskens moet een nieuw bestemmingsplan worden opgesteld. In het nieuwe bestemmingsplan wordt de mogelijkheid geboden om het volgende te kunnen realiseren in het havengebied van Breskens.

functie		**maximaal aantal eenheden of oppervlakte (m^2 bvo)**
Appartementen		**460 eenheden**
Appartementen voor verblijfsrecreatie		360 eenheden
Appartementen voor permanente bewoning		100 eenheden
Uitbreiding jachthaven en herstructurering bestaande jachthaven		
uitbreiding ligplaatsen		**100 ligplaatsen**
Voorzieningen en kleinschalige havengerelateerde bedrijven		**5.000 m^2**
Detailhandel en dienstverlening		1.000 m^2
Cultuur, ontspanning en sport, zoals atelier, fitnesscentrum, sauna, sportschool, welness		1.000 m^2
Zeezeilcentrum (kantoren, leslokalen, logies (250 m^2), sanitair, sportruimtes), jachthavenvoorzieningen en kantoren		1.500 m^2
Bedrijven categorie 1 en 2 Staat van Bedrijfsactiviteiten		1.500 m^2
Horeca		**2.500 m^2**
Viscentrum		**4.270 m^2**
Vismijn		1.800 m^2
Visserijmuseum	800 m^2	1.420 m^2
Visserij-Experience inclusief ondergeschikte detailhandel	300 m^2	
Boomkorkotter met interactieve tentoonstelling	320 m^2	
Detailhandel vis/visserij gerelateerde producten		200 m^2
Horecagelegenheid, exclusief 50 m^2 terras		400 m^2
Kantoor		200 m^2
Gezamenlijke functies: entree, toiletten etc.		250 m^2
Voldoende parkeervoorzieningen Verkeersverbindingen voor gemotoriseerd verkeer Verkeersverbindingen voor langzaam verkeer Maatregelen die voortvloeien uit het MER		

Realisering en combinatie van deze programmaonderdelen zorgen voor een nieuw gebied dat aan Breskens wordt toegevoegd. De nautische belevingswaarde is opvallend. Voor Breskens betekent dit ook een belangrijke impuls. De kwaliteit en uitstraling van de kern worden versterkt, het aantal bewoners, recreanten en bezoekers neemt toe. Dit heeft ook een positieve invloed op het centrumgebied van Breskens. Aan het voorzieningenaanbod wordt een nieuw segment, de nautische beleving, toegevoegd. Dit zal onmiskenbaar, zo kan in vele havengebieden worden geconstateerd, een versterkend effect op het centrumgebied hebben.

Ladder voor duurzame verstedelijking
Een zorgvuldige benutting van de beschikbare ruimte vraagt om een onderbouwing van nut en noodzaak van een nieuwe stedelijke ruimtevraag. Dit is de reden dat in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de 'ladder voor duurzame verstedelijking' is opgenomen. Vanaf 1 juli 2017 is het tweede lid vereenvoudigd en luidt dit lid als volgt.

> *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.*

Voor binnenstedelijke projecten moet de behoefte worden aangetoond (hoofdstukken 4 en 5) en het effect op eventuele leegstand worden beoordeeld.

7.2. Conclusies marktruimte verschillende functies

Het bestaande havengebied van Breskens is gedateerd en voldoet niet aan de huidige wensen en eisen van de hedendaagse watersporter. Het ontbreekt aan voorzieningen en de ligplaatsen zijn te klein. Daarbij is de bezettingsgraad hoog, waardoor nieuwe watersporters geen plek hebben voor hun boot. Tevens ontbreekt ruimte voor een kwaliteitsverbetering en herstructurering van ligplaatsen.

- Het Masterplan voor de haven van Breskens voorziet in een integrale herontwikkeling. Hiermee wordt een totaalconcept in het havengebied mogelijk gemaakt. Het gaat om een combinatie van havengerelateerde functies, het zeezeilcentrum, het Viscentrum en herstructurering van de jachthaven met een uitbreiding van 100 ligplaatsen, met op de kades tevens de bouw van 460 appartementen (360 voor verblijfsrecreatie en 100 voor permanente bewoning). Deze transformatie resulteert in een recreatieve hotspot en een aantrekkelijk verblijfsgebied. Juist door de diversiteit aan functies, die elkaar wel onderling versterken, is het perspectief voor het havengebied zeker gunstig. Dit is ook gebleken uit de vergelijking met andere jachthavens, zowel met enkele Zeeuwse jachthavens als met de zeezeiljachthavens in IJmuiden en Scheveningen.
- Door de grote afstand tot deze twee andere havens is er geen concurrentie voor deze twee jachthavens. Ook Cadzand-Bad heeft al snel een sterke positie ingenomen in het jachthaven aanbod. Aangezien de ontwikkelingen gedurende een langere periode kunnen worden gerealiseerd, zoals dit ook bij Aquadelta is te zien, kan op zorgvuldige wijze uitbreiding plaatsvinden. Gezien de hoge bezettingsraad is te verwachten dat die als zodanig kan worden gehandhaafd.
- Door de transformatie kan Breskens zich gaan onderscheiden als recreatieve hotspot met een zeezeilcentrum. Dat biedt kansen voor het vestigen van nieuwe functies, zoals detailhandel, dienstverlening en dergelijke. Deze functies zullen havengerelateerd zijn en bijdragen aan een nautische beleving. De beoogde transformatie van het havengebied in Breskens voorziet daarmee in de behoefte van de consumenten, toeristen en watersporters aan een totaalconcept van dag- en verblijfsrecreatie met verschillende functies, als aanvulling op de bestaande jachthaven.
- De situering van verschillende functies past uitstekend op de havenlocatie door de sterke combinatie van het nautisch concept. Zeker is ook de ligging naast het centrumgebied van betekenis, zodat uitwisseling kan ontstaan en beide gebieden een impuls krijgen. De transformatie biedt goede uitgangspunten voor verdere versterking van het centrumgebied. Dit centrumgebied zorgt voor aan-

trekkingskracht van de toeristen in en rondom Breskens en de gemeente Sluis. De afgelopen jaren is in het centrumgebied geïnvesteerd. Nieuwe gebouwen zijn gerealiseerd. Modernisering en vernieuwing van enkele zaken heeft in de loop der tijd plaatsgevonden. Steeds opnieuw worden plekken die vrijkomen door beëindiging van de winkelfunctie door horecaondernemingen ingevuld of vervangen door appartementen al dan niet met dienstverlening in de plint hiervan. Voor enkele herstructureringslocaties op enige afstand van de directe centrumstraten, zijn plannen in voorbereiding of gepresenteerd voor nieuwbouw. In het centrumgebied is sprake van een gezonde dynamiek. Daarnaast zorgt de combinatie van nieuwe functies in het havengebied voor een onderscheidend concept en aantrekkingskracht. Cadzand-Bad kan daarbij als een goede referentie dienen. Ook daar zijn gunstige omstandigheden gecreëerd met een goed perspectief voor recreatieappartementen en verschillende voorzieningen.

- Op basis van de algemene kengetallen die voor niet-dagelijkse goederen worden gehanteerd en toegespitst op de situatie in Breskens, is er ruimte voor circa 1.875 m² bvo uitbreiding. Dit is mogelijk door de toevoeging van appartementen, nieuwe ligplaatsen en met name door de groei van bestedingen vanuit het toerisme, die zich reeds meerdere jaren voordoet. Voor horeca is het ook meer dan aannemelijk dat een groei van horeca-aanbod mogelijk is met behoud van de bestaande vestigingen. Breskens krijgt een sterkere positie door de grotere diversiteit aan horeca-aanbod. Op basis van een DPO en vergelijking met andere jachthavens kan worden uitgegaan van een verantwoorde toevoeging van het programma voor detailhandel en dienstverlening, cultuur, ontspanning en sport, zeezeilcentrum en kantoren, havengerelateerde bedrijvigheid en horeca. Geconstateerd is voorts dat wanneer zich enige verplaatsing van zaken voordoet, de detailhandelsfunctie van met name het Spuiplein kan worden versterkt door uitbreiding van gevestigde winkels of uitbreiding van het aanbod aan detailhandel in niet-dagelijkse goederen. Voor de huidige activiteiten en bedrijvigheid kan enige ruimte worden geboden voor uitwisseling van functies of intensivering van bijvoorbeeld botenverkoop.
- Het realiseren van goede verbindingen voor met name voetgangers en de situering van het Viscentrum op het scharnierpunt van het centrumgebied en havengebied, zorgen voor verbinding van de twee gebieden. De specifieke kwaliteiten van het centrumgebied en havengebied zorgen voor een unieke aantrekkingskracht.

Vanuit het totaalconcept is er behoefte aan de versterking van het voorzieningenaanbod, passend bij de rol en ambities die Havengebied Breskens voor de toekomst heeft. De voorgenomen ontwikkeling van commerciële functies voorziet in een actuele behoefte en daarmee aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

7.3. Conclusies voor het zeezeilcentrum met jachthavenvoorzieningen, uitbreiding van 100 ligplaatsen en het viscentrum

Zeezeilcentrum

Binnen het programma is ruimte gereserveerd voor leslokalen en kantoorruimte, die nodig zijn voor het faciliteren van de zeezeilcentrum. De leslokalen zijn nodig om de cursisten theorie bij te brengen over de vaardigheden die nodig zijn voor het zeezeilen. Tevens wordt ruimte gereserveerd voor een logiesruimte, sanitaire voorzieningen en sportruimte. Op deze wijze biedt deze voorziening de mogelijkheid aan (jonge) cursisten om meerdere dagen kennis te laten maken met het (zee)zeilen. Tevens is ook ruimte beschikbaar voor jachthavenvoorzieningen. Tot slot zal er kantoorruimte worden gerealiseerd waaruit de bedrijfsvoering van het zeezeilcentrum kan worden uitgeoefend. Het grootste deel zal als zeezeilcentrum in gebruik worden genomen. Daarnaast is er ruimte voor jachthavenvoorzieningen. Aanvullend resteert enige ruimte voor kantoorruimte die ook door anderen kan worden gebruikt. In een dergelijke sportieve en op educatie gerichte locatie is het inspirerend te werken. Uit het advies blijkt dat Breskens kansrijk is als locatie voor een zeezeilcentrum.

Uitbreiding jachthaven met 100 ligplaatsen
Voor continuering van de bezettingsraad en mogelijke uitbouw hiervan geldt het eenduidige advies van kwaliteitsverbetering en een onderscheidend concept. De transformaties van Bruinisse en Cadzand-Bad laten zien dat dit succesvol kan worden gecombineerd met uitbreiding van ligplaatsen. Ook in Scheveningen is er een verband tussen het kwaliteitsniveau van voorzieningen, de nautische omgeving en de hoge bezettingsgraad. Op basis van de gunstige omstandigheden en specifieke kwaliteiten van de jachthaven in Breskens kan worden verwacht dat in combinatie met revitalisering van de huidige ligplaatsen, behoefte ontstaat aan circa 100 extra ligplaatsen. De jachthaven van Breskens krijgt immers een zodanige kwaliteitsimpuls door de situering van appartementen en verschillende functies, dat een aantrekkelijke nautische omgeving ontstaat.
Door de toename van het aantal ligplaatsen zal mogelijk een verschuiving in de markt optreden en kwaliteitsverbetering van (de faciliteiten in) de jachthaven zelf en het voorzieningenniveau. Daarnaast worden ligplaatsen ingenomen door het zeezeilcentrum, eventuele verhuur- en charterconcepten en het aanbod van de diverse jachtmakelaars. Gelet op het totale aanbod van ligplaatsen binnen de regio Zeeland en langs de Belgische kust, betekent dit maar een relatief geringe verschuiving in de vraag naar ligplaatsen vanuit andere jachthavens naar Breskens.

Viscentrum
De nieuwe locatie van het Viscentrum maakt deel uit van de integrale gebiedsontwikkeling van het Havengebied Breskens. Het nieuwe Viscentrum is in feite een verplaatsing van grotendeels reeds bestaande functies in het havengebied, naar een centrale locatie. Door het nieuwe Viscentrum dicht tegen het centrumgebied en in de haven te realiseren liggen 'vis' en 'visserij' binnen handbereik voor bezoekers aan Breskens. Daarnaast draagt het Viscentrum in positieve zin bij aan de nautische belevingswaarde van het (jacht)havengebied Breskens. De bundeling van bestaande ondernemers in het Viscentrum vormt hierdoor een toegevoegde waarde in het totaalconcept 'Hotspot Breskens'.

Uit een studie van Kenniscentrum Kusttoerisme, verbonden aan de Hogeschool Zeeland, blijkt dat gemiddeld 25.000 bezoekers per jaar een bezoek zullen brengen aan het nieuwe Viscentrum. In het Viscentrum wordt ruimte geboden aan (ondergeschikte) horeca- en detailhandelsfuncties. De omvang is relatief beperkt en verbonden aan het van 'catch to plate' concept.

7.4. Conclusies locatieafweging transformatie haven Breskens

Voor een zorgvuldige beoordeling van het project in het kader van een goede ruimtelijke ordening is onderzoek verricht naar de locatiekeuze en de effecten op de bestaande dorpskern van Breskens.

- Uit de inventarisatie van de huidige leegstand blijkt verder dat deze behoefte, zowel vanwege de beperkte omvang als vanwege het geheel ontbreken van een goede relatie met het havengebied, in zijn geheel niet kan worden gefaciliteerd binnen de bestaande leegstand in de kern Breskens. Om deze reden worden evenmin onaanvaardbare effecten verwacht op het woon, - leef- en ondernemersklimaat in Breskens als gevolg van de ontwikkeling van jachthaven gerelateerde commerciële functies. De commerciële functies die in het havengebied worden gevestigd, zullen het centrum juist aanvullen en versterken. Solitaire vestiging van nautisch georiënteerde winkels elders in Breskens geeft onvoldoende vertrouwen in een duurzaam voortbestaan van die winkels. Voor het havengebied wordt ingezet op detailhandel gericht op het nautisch karakter. Dat wordt ook in de bestemmingsregeling als zodanig opgenomen. Voor zover winkels worden verplaatst vanuit het centrumgebied, die zich nautisch oriënteren, kan die ruimte worden benut door nieuwvestiging van detailhandel in niet-dagelijkse goederen of uitbreiding van bestaande winkelvestigingen. Hiervoor is voldoende marktruimte beschikbaar. Relevante leegstand van winkelpanden is zeker niet te verwachten.
- In de horecabranche kan door een toename van horecagelegenheden, verdere versterking van de positie van Breskens met een hoogwaardig voorzieningenniveau optreden. Het is ook denkbaar dat zich enige verschuiving voordoet van het Spuiplein of omgeving, naar het havengebied. Door de berekende marktruimte voor nieuwe detailhandelsvestigingen of vergroting van bestaande winkel-

panden ter plaatse van horecazaken, kan het Spuiplein een sterker winkelgebied worden. Zo'n verschuiving heeft daarmee voordelen voor Breskens als geheel. Structurele leegstand is niet te verwachten.
- Aanvullend kunnen voorzieningen in de sfeer van cultuur, ontspanning en sport de bijzondere karakteristiek van het havengebied met gemengde functies, accentueren. Het aantal vestigingen hiervan in Breskens is beperkt. Enige toevoeging van dit soort voorzieningen zorgt voor versterking van het voorzieningenniveau. Dat past bij de ontwikkeling die Breskens doormaakt waarbij steeds opnieuw toevoeging van functies plaatsvindt of uitbreiding van bestaande oppervlaktes aan voorzieningen. Dit hangt mede samen met de investeringen die worden gedaan in nieuwbouw en zeker ook in de fysieke openbare ruimte zoals het Spuiplein en de Keerdam.
- Het verdwijnen van een areaal van 47.500 m² bedrijfsaanbod in het huidige havengebied door de transformatie, zorgt ervoor dat de vraag naar bedrijfspercelen op bijvoorbeeld Deltahoek zal toenemen. Deltahoek kan profiteren van de transformatie van het havengebied. In elk geval wordt met de beoogde transformatie een bijdrage geleverd aan de afname van het bestaande overaanbod in de provincie Zeeland als het gaat om bedrijfspercelen.

7.5. Conclusie algemeen

De transformatie van het havengebied van Breskens zal resulteren in aanvulling en versterking van het voorzieningenniveau van Breskens. Hieraan wordt een nieuw marktsegment toegevoegd met een sterke aantrekkingskracht voor zeezeilers en recreanten. Initiatieven die doorgaans niet in het centrum plaats kunnen nemen, kunnen in het havengebied worden gevestigd. De beoogde ontwikkeling aan jachthaven gerelateerde functies hebben geen nadelige effecten op het woon-, leef- en ondernemersklimaat in de kern Breskens, maar juist een versterkend effect.

Deltahoek kan profiteren van het verdwijnen van een areaal van 47.500 m². De vraag naar bedrijfspercelen Deltahoek zal toenemen. In elk geval wordt met de beoogde transformatie een bijdrage geleverd aan afname van het bestaande overaanbod in de provincie Zeeland als het gaat om bedrijfspercelen.

Met de transformatie van deze, deels leegstaande, locatie en de functionele relatie met de jachthaven is sprake van zorgvuldig en intensief ruimtegebruik. Hiermee wordt bij uitstek invulling aan gangbare principes voor een goede ruimtelijke ordening en bijbehorende zorgvuldige afweging. Bestaand stedelijk gebied wordt optimaal benut.

De beoogde ontwikkeling van de verschillende functies in het havengebied van Breskens voldoet aan de ladder voor duurzame verstedelijking. De locatiekeuze heeft zorgvuldig plaatsgevonden. Er zijn geen nadelige effecten op de dorpskern van Breskens te verwachten. Er zijn juist kansen voor versterking van Breskens als hotspot voor de zeezeilsport en de recreatieve sector.

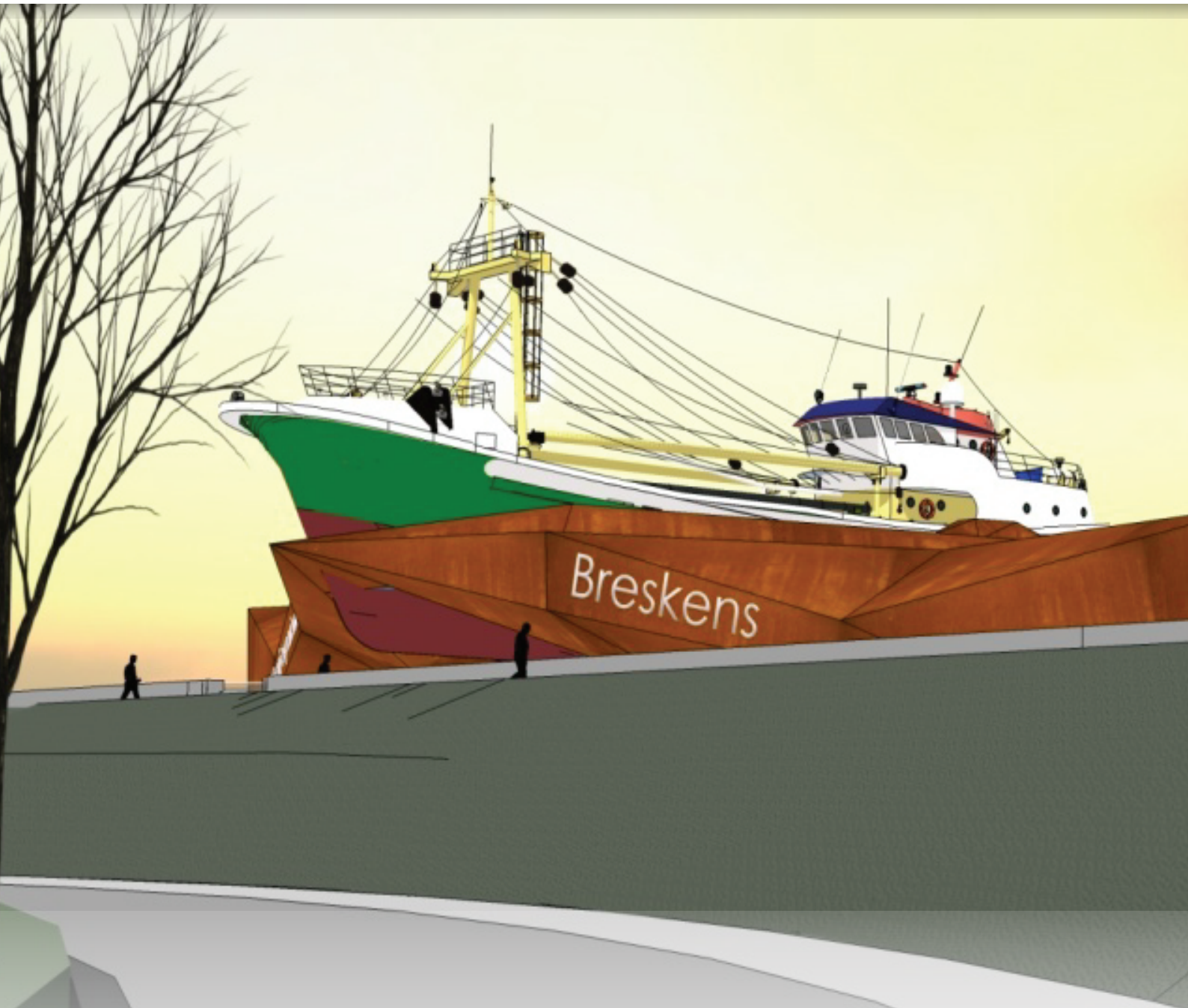
Rho

ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Bijlagen

Bijlage 1 Notitie bezoekpotentieel Viscentrum Breskens

KENNISCENTRUM KUSTTOERISME



Viscentrum Breskens

Onderbouwing verwachte bezoekersaantallen

Inleiding

Aanleiding
Provincie Zeeland heeft in het Omgevingsplan 2012-2018 een aantal toeristische hotspots benoemd: plaatsen die kunnen uitgroeien tot een toeristische toplocatie. De eerste is Breskens, waarin veel kansen worden gezien voor toerisme, visserij en watersport.

Voor het versterken van Breskens als toeristische trekpleister is het van economisch en maatschappelijk belang dat het havengebied herontwikkeld gaat worden. Daarom is een integrale herontwikkeling van het haventerrein voorzien. Het plan bestaat uit het realiseren van (recreatieve) wooneenheden, het uitbreiden van de jachthaven en het realiseren van een nieuw viscentrum. Hierbij wil men de sfeer en karakteristieken van Breskens als jacht- en vissershaven behouden en versterken. Hiertoe hebben Provincie Zeeland, gemeente Sluis en ontwikkelaars in januari 2015 een intentieovereenkomst getekend. In mei 2015 zijn de intenties uitgewerkt in het Masterplan Havengebied Breskens.

De realisatie van een 'viscentrum' in de kom van de Handelshaven in Breskens is de eerste fase en vervult een belangrijke rol in de gehele herontwikkeling van het havengebied. Door de gemeente Sluis, de Vismijn en lokale ondernemers is een plan ontwikkeld voor de ontwikkeling van dit centrum in het havengebied van Breskens.

In het viscentrum zullen de vismijn en het visserijmuseum - die nu in de Visserijhaven zijn gevestigd – worden ondergebracht, daarnaast worden een zogenoemde visserij-experience, viswinkel en proeverij gerealiseerd. Tevens zal de KNRM gevestigd worden in het viscentrum.

De plannen voorzien in het ontwikkelen van een onderscheidend toeristisch-recreatief concept, waarbij het bedrijfsproces van visserij duidelijk zichtbaar wordt gemaakt voor bezoekers. Door de integratie van functies in één gebouw ontstaat een totaalbeeld; van de vis in het water tot en met de vis op het bord. Het viscentrum omvat onder andere de bestaande vismijn en het primaire bedrijfsproces van de vismijn blijft in het nieuwe gebouw ongemoeid, als 'levende' attractie.

Het viscentrum moet een eyecatcher worden. Onderdeel van het bijzondere ontwerp van het gebouw wordt de boomkorkotter. Deze vissersboot wordt een volwaardig onderdeel van het complex en het concept. In en op de kotter ervaar je beleving van de vissers op zee. Door middel van audiovisuele middelen wordt uitleg gegeven over het verhaal achter de vissers.

In de plantoelichting van het bestemmingsplan Viscentrum Breskens is beschreven dat verwacht wordt dat gemiddeld 25.000 bezoekers per jaar een bezoek zullen brengen aan het nieuwe viscentrum. Dit is een verdubbeling van het huidige aantal bezoekers van het visserijmuseum, men stelt dat dit aannemelijk is vanwege de uitbreiding van de oppervlakte en vanwege de (verwachte) toename van het toerisme in West-Zeeuws-Vlaanderen.

Voor de realisatie van het viscentrum is een aanpassing van het vigerende bestemmingsplan nodig. Het bestemmingsplan viscentrum Breskens is bij uitspraak van Raad van State van 17 februari 2016 vernietigd. Eén van de argumenten is dat de Raad van mening is dat het beoogde bezoekersaantal beter moet worden onderbouwd.

Opdracht
Gemeente Sluis heeft Kenniscentrum Kusttoerisme, onderdeel van HZ university of applied sciences, verzocht een notitie op te stellen, waarin een gefundeerde raming wordt gemaakt van het te verwachten aantal bezoekers voor het Viscentrum in Breskens.

Kenniscentrum Kusttoerisme beschikt over een groot aantal gegevens over toerisme in Zeeland. Met behulp van deze gegevens zal Kenniscentrum onderbouwen welk bezoekpotentieel in de gemeente Sluis aanwezig is voor het nieuwe viscentrum. Hierbij wordt ingegaan op verschillende doelgroepen, te weten verblijfstoeristen in de regio (Sluis, maar ook daarbuiten), dagtoeristen (o.a. vanuit België) en de inwoners zelf. Op basis hiervan wordt het aantal verwachte bezoekers voor het viscentrum onderbouwd, specifiek inzoomend op het museum en de Visserij Experience, daarbij uiteraard rekening houdend met de verschillende functies die er gevestigd worden.

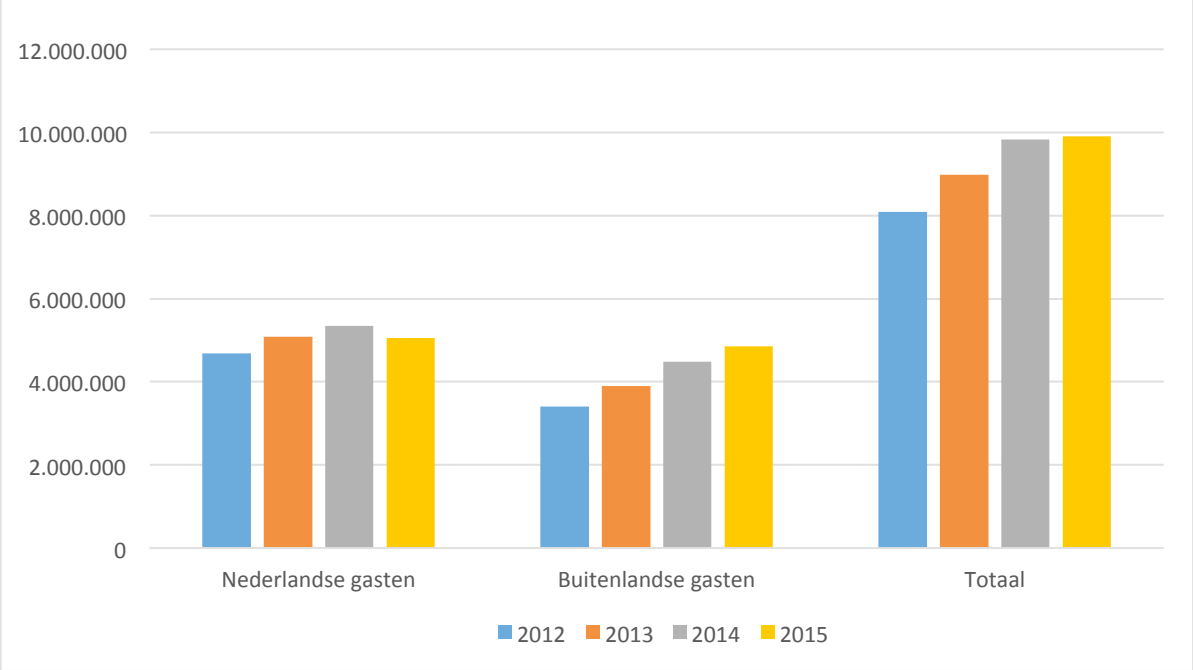
Bezoekpotentieel Visserijmuseum & Visserij Experience

Marktontwikkeling verblijfstoerisme
Verblijfstoerisme omvat het toerisme waarbij gasten minimaal één overnachting doorbrengen in Zeeland. Binnen deze groep kan onderscheid worden gemaakt tussen verblijf in toeristische accommodaties en het verblijf van vaste gasten. Vaste gasten zijn gasten die een eigen vakantieverblijf in de regio hebben, zoals een tweede woning, stacaravan of vaste ligplaats voor een boot.

Het CBS registreert de ontwikkeling van het verblijf in toeristische accommodaties. Daaruit blijkt dat Zeeland de laatste jaren te maken heeft met een forse groei in het aantal overnachtingen (zie figuur 1). In de periode 2012-2015 steeg het aantal overnachtingen in Zeeland met 22%. Ook landelijk was er sprake van groei, van 11%.

Deze groei komt vooral voort uit een toename van buitenlandse gasten; in de periode 2012-2015 steeg het aantal overnachtingen van buitenlandse toeristen in Zeeland met 42%, landelijk was de toename met 26% eveneens aanzienlijk. De groei van het aantal overnachtingen van Nederlanders in eigen land is inmiddels afgevlakt; na enkele jaren van groei was er in 2015 sprake van een lichte daling.

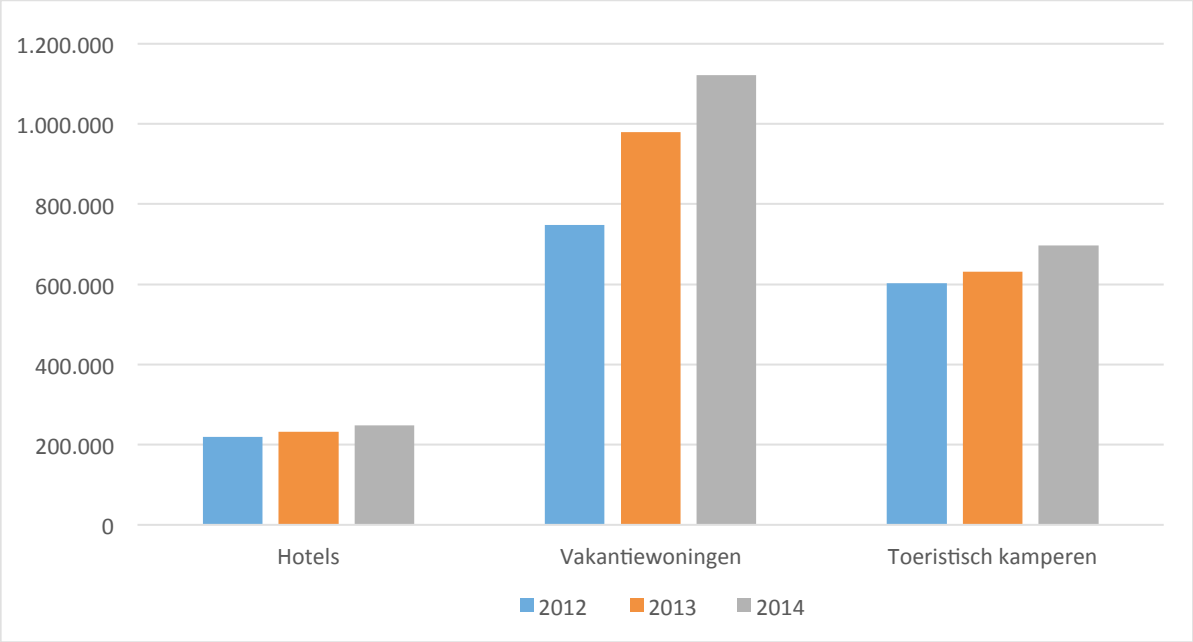
Figuur 1: Overnachtingen in toeristische accommodaties in Zeeland



Bron: CBS, bewerkt door Kenniscentrum Kusttoerisme

Ook in de gemeente Sluis is deze groeiende trend zichtbaar. Hoewel de gegevens voor 2015 nog niet bekend zijn, laat het aantal overnachtingen in toeristische accommodaties in de jaren 2012-2014 een groei zien van 31% (zie figuur 2).

Figuur 2: Overnachtingen in toeristische accommodaties in de gemeente Sluis



Bron: Administratie Toeristenbelasting Gemeente Sluis, bewerking door Kenniscentrum Kusttoerisme

Voorlopige cijfers van het CBS over overnachtingen in het eerste half jaar van 2016 in Zeeland laten een kleine daling zien ten opzichte van 2015, maar signalen vanuit de branche duiden erop dat deze daling later in het seizoen weer goedgemaakt is. Daardoor is de verwachting dat Zeeland in 2016 ongeveer evenveel of iets meer toeristische overnachtingen mag noteren.

Voor de gemeente Sluis geldt dat verwacht wordt dat de overnachtingscijfers in de komende jaren verder zullen groeien, mede als gevolg van de uitbreiding van overnachtingscapaciteit, o.a. in Cadzand-Bad en in plan Waterdunen. Deze verwachtingen zijn gebaseerd op cijfers van voorgaande jaren, de eerder gerealiseerde nieuwe verblijfsrecreatieparken nabij Cadzand en Nieuwvliet hebben in 2013 en 2014 tot forse stijgingen in het aantal overnachtingen geleid. De uitbreidingen in overnachtingscapaciteit zijn gericht op jaarrond toerisme, het gaat om vakantiewoningen, appartementen en hotelkamers. Daarmee mag worden verwacht dat er in toenemende mate overnachtingen buiten het zomerseizoen zullen plaatsvinden. Deze doelgroep is op zoek naar activiteiten en belevenissen die in alle weersomstandigheden kunnen plaatsvinden. Uit analyses van ondernomen activiteiten met de ZeelandPas blijkt dat bij slechtere weersomstandigheden veel meer overdekte activiteiten worden ondernomen (HZ, 2016).

Verblijfstoeristen zijn een belangrijke doelgroep voor attracties en musea. Zo is vanuit het ContinuVakantieOnderzoek (NBTC-NIPO Research, 2016) bekend dat 14% van de Nederlanders tijdens de vakantie in eigen land in 2015 een museum bezocht. In Zeeland ligt dit percentage overigens iets lager: 9%.

NBTC Holland Marketing deed in 2014 onderzoek naar het activiteitenpatroon van buitenlandse toeristen in Nederland. 35% van hen bezoekt een museum tijdens het verblijf in Nederland, maar dit percentage is vertekend door het grote aandeel bezoekers dat verblijft in Amsterdam. In Zeeland bezoekt 9% van de toeristen een museum.

9% van de toeristen uit binnen- en buitenland bezoeken tijdens hun vakantie één of meerdere musea. Het verblijfstoerisme in Zeeland is met 22% gegroeid, hetgeen betekent dat het bezoekpotentieel voor Zeeuwse musea flink gegroeid is.

	Aantal gasten in toeristische accommodaties	**% dat museum bezoekt**	**Potentieel aantal bezoekeRS Zeeuwse musea**[1]
2012	1.885.000	9%	169.650
2013	2.020.000	9%	181.800
2014	2.303.000	9%	207.270
2015	2.310.000	9%	207.900

Deze stijgende trend is overigens volledig zichtbaar en herkenbaar in de bezoekcijfers van de Zeeuwse musea, zoals gepubliceerd door de Stichting Cultureel Erfgoed Zeeland. In de periode 2012-2015 steeg het totaal aantal museumbezoeken in Zeeland met 22% tot 523.500. Hoewel verblijfstoeristen zeker niet de enige bezoekersgroep vormen voor de Zeeuwse musea, lijkt de ontwikkeling van het aantal verblijfstoeristen wel een belangrijke graadmeter voor de ontwikkeling van de bezoekersaantallen bij musea.

[1] Eén bezoeker kan meerdere musea bezoeken, waardoor het uiteindelijke aantal bezoekeN hoger kan uitvallen.

Marktontwikkeling dagtoerisme in Zeeland
Dagtoerisme omvat alle vrijetijdsactiviteiten die mensen in Zeeland ondernemen, waarbij zij minimaal 2 uur van huis zijn, maar zonder dat zij daarvoor ergens blijven overnachten. Het gaat hierbij om inwoners van Zeeland, om dagjesmensen vanuit andere provincies in Nederland en om dagjesmensen vanuit het buitenland. Uitstapjes van verblijfstoeristen tellen hier niet mee, die activiteiten zijn onderdeel van het vakantiegedrag en werden hiervoor al benoemd.

Uit het ContinuVrijeTijdsOnderzoek blijkt dat Nederlanders in 2015 36,2 miljoen uitstapjes in Zeeland ondernamen (NBTC-NIPO Research, 2016). Dit is 4% minder dan in 2012. Deze daling wordt voornamelijk veroorzaakt door een forse daling in het aantal winkeluitstapjes in Zeeland (-24%). Het bezoek aan musea is onderdeel van de groep "Bezoek culturele activiteiten", dit type uitstapje werd in 2015 vaker ondernomen dan in 2012; mede door de toegenomen populariteit van bioscoopbezoek.

Nederlanders ondernamen in 2015 ruim 27 miljoen museumbezoeken als uitstapje (niet tijdens een vakantie), een flinke toename ten opzichte van 21 miljoen in 2012. In Zeeland is die groei niet zichtbaar: in 2015 ondernamen Nederlanders ruim 200.000 museumbezoeken in Zeeland (niet tijdens een vakantie) en dit is ongeveer evenveel als in 2012. 80% hiervan betreft bezoek van de Zeeuwen zelf, 20% wordt ondernomen door dagbezoekers uit Noord-Brabant en Zuid-Holland.

Type uitstapje	**2012**	**2015**
Buitenrecreatie	16,2 miljoen	15,6 miljoen
Uitgaan	7,7 miljoen	7,6 miljoen
Winkelen voor plezier	5,1 miljoen	3,9 miljoen
Bezoek culturele activiteiten	1,7 miljoen	2,9 miljoen
Bezoek attracties	2,9 miljoen	2,8 miljoen
Waterrecreatie en -sport	1,3 miljoen	0,9 miljoen
Bezoek evenementen	2,3 miljoen	2,1 miljoen
Wellness & ontspanning	0,5 miljoen	0,4 miljoen
Totaal	**37,8 miljoen**	**36,2 miljoen**

Bron: ContinuVrijeTijdsOnderzoek, NBTC-NIPO research

Nederland is een populaire bestemming voor dagjesmensen uit België (en vooral Vlaanderen). Van april 2013 tot en met maart 2014 ondernamen Belgen 9,6 miljoen dagbezoeken (van 4 uur of langer) naar Nederland (NBTC, 2015). Zeeland is de populairste bestemming (2,7 miljoen dagbezoeken), op de voet gevolgd door Noord-Brabant en Limburg. Uit eerder onderzoek bleek dat Sluis, Breskens en Cadzand populaire bestemmingen binnen Zeeland zijn (IDEA Consult 2011).
De Vlamingen komen naar Nederland voor openluchtrecreatie (35%; fietsen en wandelen), gevolgd door funshoppen (33%) of het bezoek aan steden (25%).

Hoewel de landelijke trend voor museumbezoek als daguitstapje groeiend is, is dit in Zeeland stabiel. Binnen het dagtoerisme zijn vooral de Zeeuwen zelf een belangrijke doelgroep voor de Zeeuwse musea. Slechts 20% van de Nederlandse dagjesmensen die een museum bezoeken, komt van buiten Zeeland. Voor Belgische dagbezoekers is museumbezoek geen primaire reden om naar Zeeland / Nederland te komen.

Museumbezoek Zeeland
Het huidige Visserijmuseum in Breskens telde in 2015 ruim 13.000 bezoekers. Gedurende de afgelopen 4 jaar steeg het aantal bezoekers met 4%. Dit is lager dan de Zeeuwse trend, waar sprake was van een toename van 22% in 4 jaar. De Zeeuwse cijfers worden, naast de algehele stijgende trend, o.a. beïnvloed door de (her)opening van enkele musea. In de cijfers van SCEZ is bijvoorbeeld duidelijk zichtbaar dat vernieuwing of verhuizing van musea vrijwel altijd leidt tot een forse toename van bezoekersaantallen. Onderstaande cijfers laten zien dat een verdubbeling van het bezoek zeer goed mogelijk is op basis van een verhuizing en/of vernieuwing van een museum.

Bezoekersaantal	**2012**	**2013**	**2014**	**2015**	**toename 2015 t.o.v. 2012**
Visserijmuseum Breskens	12.656	12.224	12.714	13.135	**+4%**
Alle musea in Zeeland tezamen	430.258	456.656	459.692	523.503	**+22%**
Industrieel Museum Sas van Gent	1.357	1.180	0 (gesloten)	6.802 (heropening 27 juni, cijfers betreffen half jaar)	**+400%**
Het Warenhuis - Museum Land van Axel	3.184	1.880	0 (gesloten)	8.815 (heropening 17 januari)	**+177%**

Bron: SCEZ, 2016

Conclusie t.a.v. bezoekpotentieel Visserijmuseum & Visserij Experience
De ontwikkelingen in het verblijfstoerisme in Zeeland, en in het bijzonder in de gemeente Sluis, zorgen voor een groeiend bezoekpotentieel voor musea (en attracties) in Zeeland. De verwachting is dat overnachtingen zich meer zullen spreiden over het jaar, waardoor een extra behoefte ontstaat aan overdekte activiteiten. Zoals eerder benoemd, zijn verblijfstoeristen niet de enige bezoekersgroep voor de Zeeuwse musea, maar de ontwikkeling van het verblijfstoerisme lijken wel een belangrijke graadmeter voor de ontwikkeling van het bezoek aan musea.

Dagtoerisme is een stabiele factor voor de Zeeuwse musea. Hierin lijkt weinig groei te zijn, maar met name de Zeeuwen zelf zijn een belangrijke, stabiele doelgroep voor de musea.

Vernieuwing (al dan niet gecombineerd met een verhuizing) is een belangrijke aanjager voor bezoekersaantallen van musea. Dit geldt voor grote musea als het Rijksmuseum in Amsterdam, maar ook voor kleinere musea in de regio Zeeuws-Vlaanderen.

Het bijzondere ontwerp van het Viscentrum, met de kotter in/op het dak, zal een eyecatcher vormen dat alleen al daarom publiek trekt. Bovendien gaat het niet alleen om een verhuizing van het oorspronkelijke Visserijmuseum, er wordt een beleving toegevoegd in de vorm van de Visserij Experience in en om de viskotter en met het inkijkje in het bedrijfsproces van de vismijn. Ten slotte worden ook andere functies in het gebouw opgenomen, zoals de VVV-vestiging van Breskens. Deze VVV-vestiging trekt jaarlijks enkele tienduizenden bezoekers, bezoekers die straks hun weg vinden naar de nieuwe VVV-locatie in het Viscentrum.

Dit alles overwegende is een verdubbeling van het bezoekersaantal van het huidige Visserijmuseum naar 25.000 bezoekers voor het museum en de Visserij Experience zeer aannemelijk en haalbaar.

Bronnen

Centraal Bureau voor de Statistiek (2016). *Statistiek Logiesaccommodaties 2012-2016*. Online te raadplegen via http://statline.cbs.nl/Statweb/selection/?DM=SLNL&PA=82059NED&VW=T

Gemeente Sluis (2015). *Administratie toeristenbelasting 2011-2014*. Cijfers ontvangen n.a.v. verzoek aan gemeente.

HZ university of applied sciences (2016). Interne analyses gebruik ZeelandPas.

IDEA Consult (2011). *Pilootonderzoek naar daguitstappen van de Belg* (juli 2010 - juni 2011).

NBTC Holland Marketing (2015). *MarketScan België 2015*. Den Haag: NBTC Holland Marketing. Online te raadplegen via http://www.nbtc.nl/web/file?uuid=5287db91-d479-4e28-bbca-21baa7a8720a&owner=388ad020-d235-4624-86a4-d899f855a216&contentid=42850

NBTC Holland Marketing (2015). *Onderzoek inkomend toerisme. Een nadere blik op de buitenlandse gast*. Den Haag: NBTC Holland Marketing. Online te raadplegen via http://publicaties.nbtc.nl/nl/magazine/9416/778979/cover.html

NBTC-NIPO Research (2016). *ContinuVakantieOnderzoek 2002-2015*. Geraadpleegd via CVO Holiday Tracker.

NBTC-NIPO Research (2013). *Resultaten ContinuVrijeTijdsOnderzoek april 2012- maart 2013*.

NBTC-NIPO Research (2016). *Resultaten ContinuVrijeTijdsOnderzoek 2015*.

Stichting Cultureel Erfgoed Zeeland (2016). *Bezoekcijfers Zeeuwse musea 2011-2015*. Opgehaald via http://www.scez.nl/uploads/pdf/Bezoekcijfers%20Zeeuwse%20Musea%202011-2015.pdf

Bijlage 2 Beleid verschillende functies

B2.1. Inleiding

In dit hoofdstuk wordt het ruimtelijk beleidskader geschetst dat van toepassing is op de herontwikkeling van het havengebied in Breskens voor commerciële functies.

B2.2. Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)
Het ruimtelijke beleid vanuit de Rijksoverheid is neergelegd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (kortweg SVIR genaamd). In de SVIR heeft het Rijk 13 speerpunten benoemd: de Nationale belangen. Deze belangen betreffen hoofdzakelijk de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid en hebben geen betrekking op dit specifieke project. De Nationale Belangen zijn verder uitgewerkt in specifieke wet- en regelgeving. Voor zover relevant voor het bestemmingsplan wordt deze regelgeving in deze bijlage en in hoofdstuk 5 van het bestemmingsplan nader toegelicht.

Besluit ruimtelijke ordening (Bro)
Op de regelgeving vanuit het Bro en daarmee de toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking en het principe van een goede ruimtelijke ordening, wordt in deze notitie specifiek ingegaan.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)
Bouwen in het Kustfundament
In het Barro is een verbod opgenomen om op gronden die deel uitmaken van het kustfundament (zie figuur B2.1) nieuwe bouwmogelijkheden toe te staan buiten het stedelijk gebied (artikel 2.3.5).

Het plangebied maakt in zijn geheel deel uit van het kustfundament. Echter, het plangebied wordt in zijn geheel gerekend tot het 'bestaand stedelijk gebied'. De Basiskustlijn (Bkl) waaraan Rijkswaterstaat toetst, is in zijn geheel gelegen buiten het plangebied. Het bouwverbod uit artikel 2.3.5 van het Barro staat de transformatie van het havengebied daarom niet in de weg. Het vragen van een ontheffing van Rijkswaterstaat is dan ook niet noodzakelijk.

Figuur B2.1 Begrenzing kustfundament Barro (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Conclusie
Het plangebied is onderdeel van het kustfundament. Bebouwing is hier mogelijk omdat het gebied onderdeel is van het bestaand stedelijk gebied.

Kustpact
Provincies en kustgemeenten hebben onder leiding van Minister Schultz van Haegen van Infrastructuur en Milieu overeenstemming bereikt over een nationaal kustpact, dat op 21 februari 2017 is gesloten. In dit kustpact maken partijen principe-afspraken over grenzen aan nieuwe recreatieve bebouwing op het strand en in de duinen.
De ambitie van het Kustpact is om te komen tot gezamenlijke waarden ten aanzien van toekomstige ontwikkelingen van de kust. Het Kustpact is niet het eindpunt, maar het vertrekpunt om te komen tot een visie op basis van gedeelde waarden. De onderkenning van de gezamenlijke waarden vormt aldus de basis voor de verdere plannen, bijvoorbeeld structuurvisies, verordeningen en bestemmingsplannen, van de betrokken bestuurlijke partijen.
De provincie Noord-Holland, de provincie Zuid-Holland en de provincie Zeeland actualiseren hun beleid voor de kustzone aan de hand van de in artikel 3 genoemde kernkwaliteiten en collectieve waarden. Daarbij maken zij, ieder voor het tot de eigen provincie behorende deel van de kustzone, een zonering als bedoeld in artikel 4, die passend is binnen de lokale en regionale landschappelijke context. Op de Zeeuwse uitwerking van het Kustpact wordt in het bestemmingsplan, paragraaf 4.3, ingegaan.

Overwegingen en conclusie
Het rijksbeleid en de bijbehorende regelgeving, zoals voor de waterveiligheid en verstedelijking, bieden ruimte voor de transformatie van het havengebied. Dit wordt nader toegelicht in de hierop volgende hoofdstukken, waarbij specifiek toetsing plaatsvindt aan de genoemde aspecten.

B2.3. Provinciaal beleid

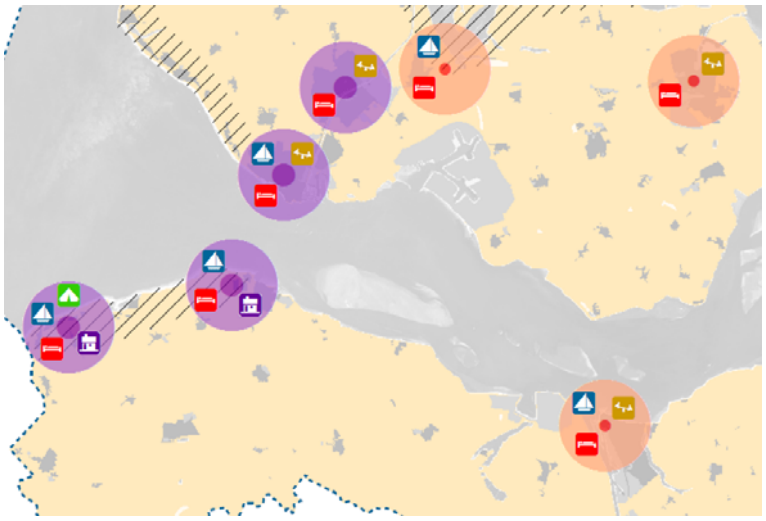
Omgevingsplan Zeeland 2012-2018 (2012)
De Provincie zet in op een sterke economie, een goed woon- en werkklimaat en kwaliteit van water en landelijk gebied. De provincie wil de kernkwaliteiten van Zeeland verder benutten, (h)erkennen en versterken.

Het karakter van verschillende delen van Zeeland, met sterke, beeldbepalende economische sectoren en eigenheid van de omgeving, is daarvoor de basis. De provincie onderscheidt drie deelgebieden. Het plangebied maakt onderdeel uit van het deelgebied 'Beleven van Land en Zee'.
'Beleven van Land en Zee' is de strook land waar land en zee letterlijk samenkomen, het gebied om bij uitstek de zee te beleven en met de mooiste en schoonste stranden van Nederland.

De Zeeuws-Vlaamse kust ligt letterlijk op de grens met zee en Vlaanderen. Het is goed leven in dit gebied. Mooie stranden, mooie natuur, leuke dorpen en stadjes, culinaire en bourgondische inslag. Er liggen hier kansen om dit verder te ontwikkelen. Zeker ook voor families (meerdere generaties) biedt dit gebied voor elk wat wils. Zeker ook voor families (meerdere generaties) biedt dit gebied voor elk wat wils. Versterking is te realiseren door te investeren in de recreatieve en omgevingskwaliteit van het gebied. Door nieuwe ontwikkelingen te stimuleren die de kwaliteiten benutten en ruimte te bieden voor die ontwikkelingen.

Zeker in de randvoorwaarden wil de Provincie een belangrijke rol vervullen op onder andere het gebied van bereikbaarheid, kwaliteit van voorzieningen, landschappelijke kwaliteit en evenementen.

Algemeen recreatiebeleid
De Provincie wil de toeristisch-recreatieve potenties van Zeeland optimaal benutten. Daarom is gekeken naar het marktperspectief voor de meest ruimte vragende verblijfsrecreatieve sectoren (kamperen, recreatiewoningen, hotellerie en watersport). Dit onderzoek heeft geleid tot een recreatiekansenkaart, die de onderlegger vormt voor het recreatiebeleid. Voor de geboden verblijfsrecreatieve ontwikkelingsmogelijkheden wordt onderscheid gemaakt in hotspots, kustzone, regionale ontwikkelingslocaties en overig Zeeland.



Figuur B2.2 Uitsnede recreatiekansenkaart

De hotspots
Uitgangspunt voor de hotspots is dat meerdere kansrijke (verblijfs)recreatieve ontwikkelingen worden gecombineerd tot initiatieven met een economische meerwaarde voor het gebied. In de hotspots wil de provincie samen met gemeenten, bedrijven en (nieuwe) investeerders uitwerking geven aan een toekomstbestendig verblijfsrecreatief product. Per hotspot wordt op de recreatiekansenkaart inzichtelijk gemaakt welke kansen er voor het betreffende gebied liggen. Ook andere ontwikkelingen die bijdragen aan het realiseren van een samenhangend verblijfsrecreatief product zijn mogelijk. Nieuwvestiging van bedrijven behoort tot de mogelijkheden.

Jachthavens
De Provincie faciliteert de groei van het aantal ligplaatsen in de Zeeuwse wateren en de bijbehorende voorzieningen, met het oog op kwaliteitsverbetering. De Provincie heeft op de recreatiekansenkaart aangegeven waar jachthavenontwikkeling economisch het meest wenselijk en kansrijk wordt geacht.

De kustzone
Revitalisering vormt de belangrijkste opgave voor het bestaande verblijfsrecreatieve aanbod in de kustzone. Om dit te kunnen realiseren wordt bestaande bedrijven de mogelijkheid geboden tot kwaliteitsverbetering en productinnovatie (of transformatie) al dan niet in combinatie met een (beperkte) uitbreiding. De mogelijkheid tot nieuwvestiging van bedrijven is gekoppeld aan de transformatie van het bestaand verblijfsrecreatief product. Dit kan op directe wijze, doordat een bestaand bedrijf wordt getransformeerd, of op indirecte wijze, doordat bij nieuwvestiging van een bedrijf een bijdrage wordt geleverd aan de transformatie (functieverandering) van een bestaand bedrijf.

Recreatiewoningen
Aan de realisatie van nieuwe recreatiewoningen met een verblijfsrecreatieve bestemming zijn specifieke voorwaarden gekoppeld. Het gaat achtereenvolgens om:
- Een centrale exploitatie voor bedrijfsmatige verhuur én bedrijfsmatig beheer van het park, die bestemmingsplanmatig en contractueel dient te worden vastgelegd.
- Ten minste de ondergrond waarop de gemeenschappelijke voorzieningen worden gerealiseerd (o.a. infrastructuur, centrumvoorzieningen etc.) zijn in eigendom van één partij. Daarbij kan worden overwogen de ondergrond van het gehele park in eigendom van één partij te houden (bijv. via publiekrechtelijke erfpacht).
- De financiële haalbaarheid wordt aangetoond van een (langdurige) bouw, beheer en verhuurexploitatie.
- De bedrijfsmatig beheerder door middel van privaatrechtelijke overeenkomsten draagt zorg voor de kwalitatieve instandhouding van het gehele park.
- Op deze manier wordt het beschikbare recreatieve verhuuraanbod ook daadwerkelijk in de markt gezet, blijft de verhuur gebundeld bij één aanbieder en kan een kwalitatief beter verhuurproduct worden gewaarborgd.

Daarbij is het overigens niet verplicht dat eigenaren de recreatiewoningen ook daadwerkelijk jaarrond voor verhuur aanbieden.

Toetsing
De locatie is aangemerkt als recreatieve hotspot en ligt binnen het gebied dat beleidsmatig is aangeduid als bestaand stedelijk gebied.

Herziening omgevingsplan (maart 2016)
De duurzaamheidsladder
De duurzaamheidsladder is een procesvereiste en houdt in dat bij vaststelling van een ruimtelijk plan wordt gemotiveerd hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt over het ruimtegebruik. Deze werkt met de volgende stappen die in de onderbouwing moeten terugkomen (sterk verkorte weergave).
1. De ontwikkeling voorziet in een intergemeentelijke vraag.
2. Realisatie vindt plaats binnen het bestaand bebouwd gebied in de regio, tenzij dat niet mogelijk is.
3. De locatie is of wordt multimodaal ontsloten.

Toetsing
De commerciële functies voorzien in een intergemeentelijke vraag die voortvloeit uit de keuze voor het realiseren van een recreatieve hotspot, met onder meer een zeezeilcentrum. De locatie is voor autoverkeer, openbaar vervoer en via het water bereikbaar en ontsloten.

Verordening Ruimte Provincie Zeeland
In de verordening is voor commerciële functie aangegeven dat in de toelichting bij een bestemmingsplan aannemelijk wordt gemaakt dat het plan voorziet in een aantoonbare behoefte waarbij in die behoefte primair wordt voorzien binnen een bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten.

Toetsing
Dit initiatief voldoet hier aan. Door middel van transformatie wordt de locatie heringevuld en krijgt deze een kwaliteitsimpuls.

Conclusie
In Zeeuws-Vlaanderen zijn Cadzand-Bad en Breskens aangemerkt als 'hot spot' waar concentratie van verblijfsrecreatie en jachthavens kansrijk en wenselijk zijn. Dit geldt dus zeker ook voor commerciële functies.

Kustvisie (concept, december 2016)
Provincie Zeeland stelt samen met de Noordzeekustgemeenten, natuur- en milieuorganisaties, toeristische belangenorganisaties, ZLTO, Rijkswaterstaat en het waterschap een Zeeuwse kustvisie op. In de gezamenlijke visie staat hoe de kust de komende jaren wordt beschermd en welke ontwikkelingen er wenselijk zijn.

De Zeeuwse badplaatsen zijn dé locaties waar het toerisme in Zeeland zich concentreert. Dit zijn Renesse, Burgh-Haamstede, Vrouwenpolder, Oostkapelle, Domburg, Westkapelle, Zoutelande, Vlissingen, Breskens en Cadzand-Bad. De Zeeuwse badplaatsen zijn divers en hebben elk hun eigen kwaliteit en geschiedenis. Dit komt mede tot uitdrukking in het lokale DNA dat voor elke Zeeuwse badplaats is opgesteld.

Figuur B2.3 Visiekaart West Zeeuws Vlaanderen

Badplaats Breskens
Breskens ontwikkelt zich verder met een vergrote toeristische aantrekkingskracht door het bestaande havengebied en de omgeving te transformeren. Breskens behoudt haar belangrijkste pijler visserij, maar focust daarnaast op het uitbouwen van een internationaal centrum voor zeezeilen in combinatie met de uitbreiding en modernisering van de jachthaven. Het aangrenzend bedrijventerrein verandert in een verblijfsrecreatief gebied met commerciële functies gekoppeld aan visserij en de jachthaven. Om de verbinding met de omgeving te versterken wordt geïnvesteerd in routestructuren naar het dorp, strand en de haven. Ook wordt de Veerhaven op termijn ontwikkeld als aantrekkelijke entree voor inwoners en recreanten.

Conclusie
De herontwikkeling van de haven in Breskens is een van de projecten die invulling geeft aan de visie.

B2.4. Gemeentelijk beleid

Krachtig verbonden, Visiedocument 2016 – 2020, Een herziening van de structuurvisie, het wmo-beleidsplan, de woonvisie en het gebiedsplan 'Natuurlijk Vitaal' samengevoegd in één integrale beleidsnota (februari 2016); Commerciële voorzieningen (inclusief bedrijventerreinen)
Waar hebben we mee te maken?
- Een dalend aantal inwoners en huishoudens en daardoor een afname van het klantenpotentieel en werkgelegenheid.
- Door met name internetgebruik is er een afname in het aantal bedrijven/ detailhandelsvestigingen en een toename in de vraag naar opslagruimte.

Voor centrumgebieden is het volgende bepaald.
- Toenemende leegstand in de centrumgebieden door afnemende vraag naar winkelpanden, met uitzondering van de kern Sluis. Dit terwijl het aanbod aan commerciële ruimten blijft toenemen.
- Steeds vaker vestiging van detailhandel op (goedkopere) locaties buiten de centra, namelijk op de bedrijventerreinen en in de aanloopstraten.
- Toenemende concurrentie voor de centrumgebieden doordat er steeds meer gewinkeld wordt via internet.
- Beleidsmatig wordt momenteel uitgegaan van vijf centrumgebieden. Namelijk een in de dragende kern, Oostburg, en vier in de verzorgende kernen Sluis, Aardenburg, Breskens en IJzendijke.

Wat willen we bereiken?
- Behoud van werkgelegenheid binnen de gemeente/regio (peil 2015) door een duurzaam en toekomstbestendig vestigingsklimaat voor nieuwe en bestaande bedrijven en detailhandelsvestigingen.

Voor centrumgebieden is het volgende bepaald.
- Sterke (geconcentreerde) centrumgebieden met zo min mogelijk leegstand.
- Een zo groot en aantrekkelijk mogelijk winkelaanbod voor inwoners en toeristen.

Hoe willen we het bereiken?
Voor centrumgebieden is het volgende bepaald.
- In de kernen Sluis, Breskens en Oostburg centrumgebieden aanwijzen, in de overige kernen gemengde gebieden aanwijzen.
- Wanneer er sprake is van centrumgebieden, vestiging van detailhandel in de aanloopstraten ontmoedigen en concentratie van vestiging in de centrumgebieden stimuleren.
- Meer flexibiliteit creëren in de vestigingsmogelijkheden voor nieuwe bedrijven binnen de centrumgebieden.

Conclusie
De ontwikkeling van commerciële voorziening speelt in op een actuele vraag. Het project geeft invulling aan het gemeentelijk beleid om Sluis te ontwikkelen naar een recreatieve hotspot met bijbehorende voorzieningen.
De voorzieningen worden buiten het oorspronkelijke centrumgebied van Breskens gerealiseerd. Dat centrumgebied heeft een zodanig omvang en betekenis, dat de kracht en potentie hiervan behouden blijven. Zoals aangegeven geeft het programma invulling aan de hotspot dat zorgt voor een aantrekkelijk gebied met jachthaven, recreatief gebruik en een woonfunctie. Het is denkbaar dat het havengebied als specifiek centrumgebied wordt aangewezen. Daarbij is van belang dat de voorzieningen gerelateerd worden aan de jachthaven, dus een duidelijke nautische oriëntatie hebben. Hiermee wordt een zo groot en gevarieerd mogelijk winkelaanbod voor toeristen geboden.

Bijlage 3 Breskens, internationale hotspot voor zeezeilen en zeezeilers

Breskens, internationale hotspot voor zeezeilen en zeezeilers

WATERRECREATIE
ADVIES BV

Lelystad, januari 2016

Voorwoord

De provincie Zeeland heeft opdracht verleend aan Waterrecreatie Advies om een toekomstbestendig en innovatief scenario te ontwikkelen waarmee Breskens zich als toonaangevende hotspot voor zeezeilers kan profileren in de internationale zeilwereld. De basis moet een duurzaam verdienmodel zijn en (indien noodzakelijk) een daarbij passende professioneel werkende organisatiestructuur.

Er is in het afgelopen half jaar met veel betrokkenen gesproken. Er zijn bijeenkomsten georganiseerd en een excursie naar Scheveningen en Lelystad om ideeën op te doen. Diverse kansen en opties zijn geanalyseerd. Sommige voorstellen bleken niet haalbaar, ongewenst of niet in een behoefte te voorzien. Het bracht ons uiteindelijk bij een concept dat kansrijk lijkt en verder uitgewerkt kan worden.

Navolgende rapportage begint met een samenvatting van de uitkomsten en de belangrijkste conclusies en aanbevelingen. De verdere hoofdstukken bevatten achtergrondinformatie die aan de uiteindelijke voorstellen ten grondslag liggen.

Deze rapportage is tot stand gekomen in samenwerking met Michiel de Jong van Royal HaskoningDHV en Martijn Niehof van KuiperCompagnons. Wij danken de opdrachtgever, de leden van de begeleidingsgroep en de vele mensen die bereid waren mee te denken en ideeën hebben ingebracht.

Foto voorpagina: zeilen voor de kust van Breskens, Damen Breskens Sailing Weekend 2015

Provincie Zeeland

Postbus 6001, 4330 LA Middelburg
Contactpersoon: Inge Monteyne
E: iih.monteyne@zeeland.nl
T: 0118-631344

WATERRECREATIE ADVIES BV

Bataviahaven 1, 8242 PR Lelystad

E: info@waterrecreatieadvies.nl
T: 0320-218847
www.waterrecreatieadvies.nl

Inhoudsopgave

1.	**Samenvatting, conclusies en aanbevelingen**	**1**
2.	**Hotspot voor zeezeilers**	**8**
2.1.	Plan van Aanpak en proces	8
2.2.	Zeezeilen	8
2.3.	Ontwikkelingen in de watersport	10
2.4.	Quickscan ontwikkeling watersport 2009 - 2015	11
3.	**Breskens**	**12**
3.1.	Historie en huidige situatie	12
3.2.	Plannen voor de herinrichting van het waterfront	13
3.3.	Bestaand aanbod voorzieningen watersport	14
3.4.	Breskens in de regio	16
3.5.	SWOT-analyse Breskens	16
4.	**Zeezeilen en opleidingen**	**18**
4.1.	Het Vaarbewijs	18
4.2.	Commissie Watersport Opleidingen (CWO)	18
4.3.	Opleidingen Royal Yachting Association (RYA)	19
4.4.	Zeilscholen in Vlaanderen	20
4.5.	De Ocean Race Academy van Hans Bouscholte	20
4.6.	Overige nautische opleidingen in Nederland	21
4.7.	Conclusies en het idee ‘Sailing University’	22
5.	**Excursie naar Scheveningen en Lelystad**	**23**
5.1.	Scheveningen	23
5.2.	Lelystad	25
6.	**Programma van Eisen**	**29**
7.	**Stappenplan**	**33**
7.1.	Vervolgstappen en aanbevelingen	33
7.2.	Fasering	35
7.3.	Realisatiefase	35

Alles uit deze uitgave mag worden gekopieerd, maar dan wel met bronvermelding ‘Waterrecreatie Advies 2015’. Het is niet toegestaan cijfers uit dit onderzoek te bewerken, aan te passen en/of onder eigen naam (bron) te publiceren.

1. Samenvatting, conclusies en aanbevelingen

De transformatie van Breskens

Voor de transformatie van het waterfront van Breskens is een Masterplan opgesteld.

Voor de transformatie gelden 7 doelstellingen:

1. Behoud van de visserij in Breskens
2. Realisatie van een nieuw visserijcentrum waarin onder meer de functies vismijn, visserijmuseum, visserijexperience en KNRM zijn opgenomen.
3. Ontwikkelen van Breskens als zeezeilcentrum
4. Uitbreiding van de jachthaven
5. Versterken van de ruimtelijke relaties tussen de haven, het dorp en het strand
6. Versterken van het karakter en de authenticiteit van Breskens
7. Creëren van een aantrekkelijke, sfeervolle en dynamische leefomgeving

Op de locatie van de huidige vismijn en het museum op de Kaai komen volgens het Masterplan ca. 32 appartementen. Op de begane grond havengerelateerde handel, horeca en parkeren. In de Middenhaven (huidige Vissershaven) tussen de Kaai en de Middenhavendam ontstaat ruimte om de huidige jachthaven van Breskens uit te breiden.Op de Middenhavendam is een jachtwerf voorzien met gerelateerde handel en kleine nijverheid, horeca en kleine handelsactiviteiten. Verder zijn daar ca. 286 appartementen gepland. Op de kop van de Westerhaven (huidige Handelshaven) komt het nieuwe viscentrum waarin onder meer de functies vismijn, visserijmuseum, visserijexperience en de KNRM zijn opgenomen. Op de Westhavendam komen ca. 142 appartementen met o.a. zeezeilen gerelateerde handel, boetieks en horeca.

Het viscentrum met o.a. het visserijmuseum

De bij het Masterplan betrokken partijen, de Provincie Zeeland, Haven Breskens Vastgoed B.V., Aannemersbedrijf Van der Poel B.V., Beheersmaatschappij Verstraeten B.V., Jachthaven Breskens B.V. en de gemeente Sluis, hebben in januari 2015 in een intentieovereenkomst ondertekend. Daarin wordt de gezamenlijke ambitie uitgesproken om het havengebied integraal te ontwikkelen tot een recreatieve hotspot met duidelijke toeristische aantrekkingskracht. Gewenste focus hierbij ligt bij de visserij en het zeezeilen. Afgesproken is om serieus onderzoek te laten doen naar de kansen en mogelijkheden om Breskens te positioneren als internationaal centrum voor zeezeilen. Het onderzoek is uitbesteed aan Waterrecreatie Advies uit Lelystad met als opdracht het ontwikkelen van een toekomstbestendig en innovatief scenario waarmee Breskens zich als toonaangevende hotspot voor zeezeilers kan profileren in de internationale zeilwereld.

Omdat de watersport sterk vergrijst, het aantal boten in Nederland (en Zeeland) daalt en de markt krimpt, is iedereen in Nederland en daarbuiten op zoek naar nieuwe watersporters en nieuwe concepten. De concurrentie tussen havens neemt toe. Het bedenken van een innovatief concept is dus niet een kans, maar dringend noodzakelijk.

Navolgend een samenvatting van de resultaten en de belangrijkste conclusies en aanbevelingen. In de hoofdstukken 2 t/m 6 wordt meer achtergrondinformatie gegeven.

a. In Breskens liggen iets minder dan 600 boten, veel zeiljachten, maar ook boten van sportvissers. Bijna 60% van de ligplaatshouders komt uit België. Vanuit plaatsen als Brussel, Antwerpen en Gent is Breskens goed bereikbaar. Afhankelijk van de wind kan men de Noordzee op of kiezen voor het meer beschutte water van de Westerschelde. In principe kan je bijna altijd uitvaren. Breskens is daarmee onderscheidend ten opzichte van de havens langs de Vlaamse kust en bijvoorbeeld Scheveningen.
b. In een hotspot voor zeezeilen en zeezeilers moeten de voorzieningen voor de boot en voor de bemanning op orde zijn. Dat betekent o.a. alle technische voorzieningen, zoals stalling, reparatie en onderhoud, ligplaatsen met stroom en wateraansluitingen, een vuilwater inzamelstation of vacuümsysteem op de steigers, voldoende en schoon sanitair, een havenkantoor met gastvrije havenmeesters, vuilafvoer, een watersportwinkel, brandstof, informatie over de omgeving, goede horeca, etc.
c. De handel in boten is een apart onderwerp. Door de vergrijzing in de watersport zullen in de komende jaren meer mensen hun boot willen verkopen en er zijn mensen die een nieuwe boot aan willen schaffen of willen huren. Mogelijkheden daarvoor zullen in een hotspot goed gefaciliteerd moeten worden. Het betekent representatieve ruimte voor één of meer jachtmakelaars, voor importeurs van jachten of werven en bijvoorbeeld een verzekeringsbedrijf waar men de boot kan verzekeren of financieren.
d. De watersport verandert, er is een ontwikkeling gaande van bezit naar gebruik. Jongeren zijn eerder geneigd een boot te huren of met anderen een boot aan te schaffen (gedeeld

eigenaarschap, ‘bootdelen’, ‘charter & buy’ concepten, etc.). Er worden in Breskens op dit moment (op commerciële basis) geen boten verhuurd of varianten daarop aangeboden.

e. Gezien de marktontwikkelingen is het vinden van nieuwe watersporters belangrijk. In een hotspot voor zeezeilers moeten dan ook alle opleiding- en trainingsmogelijkheden op het gebied van zeezeilen aangeboden worden. Dat is nu in beperkte mate het geval. De Ocean Race Academy van Hans Bouscholte biedt mogelijkheden om op de Sanya of de Bou60 te varen, schepen die aan de Volvo Ocean Race hebben meegedaan. Het segment daaronder, mensen die (beter) willen leren zeezeilen wordt in Breskens niet bediend. Een zeezeilschool ontbreekt.

f. In Breskens vindt jaarlijks het Damen Breskens Sailing Weekend plaats en de start van de Antwerp Race (kleine klassen starten vanuit Terneuzen). Verder organiseert WSV Breskens met Vlaamse watersportverenigingen o.a. het Open Noordzee Kampioenschap Zeezeilen en een aantal zomeravondwedstrijden. In een hotspot moeten meer internationaal aansprekende evenementen worden georganiseerd. Evenementen trekken bezoekers, zeilers en/of toeristen en zijn belangrijk en mede sfeerbepalend voor een stad.

g. Op 26 augustus is in Breskens een bijeenkomst voor het watersportbedrijfsleven georganiseerd. Er is gevraagd wat er in Breskens miste aan faciliteiten of kwalitatief beter kon. Dat leverde een wensenlijst op met suggesties zoals een verkoopsteiger voor boten, kantoorruimte aan het water, een jachtcharter of verhuurbedrijf, een bedrijf gespecialiseerd in jachtelektronica, meer ruimte voor de zeilmaker, een gezellige jachtclub, een zeezeilschool, samenwerking op het gebied van onderwijs, etc.

h. Op 9 september is een bijeenkomst georganiseerd met partijen die zich bezig houden met scholing, opleidingen en trainingen. HISWA Vereniging heeft een toelichting gegeven op de mbo-opleiding Medewerker Watersportindustrie. De concurrentie tussen scholen en nautische opleidingen is groot. Zelfs in Friesland heeft men moeite voldoende leerlingen te vinden. Het starten van een nieuwe opleiding in Breskens wordt dan ook niet haalbaar geacht. Een zeezeilcentrum waar men praktijkervaring op kan doen, biedt wel kansen. Bestaande onderwijsinstellingen kunnen combinaties met zo’n centrum ontwikkelen of samenwerking zoeken.

Zeildiploma’s worden in Nederland nagenoeg allemaal uitgegeven door de Commissie Watersport Opleidingen (CWO). Er zijn in Nederland ca. 180 commerciële vaarscholen en watersportverenigingen aangesloten bij het CWO-systeem. Het CWO-systeem sluit nagenoeg aan op het Engelse systeem van de Royal Yachting Association (RYA). RYA-opleidingen worden internationaal erkend en bieden perspectief als men in het buitenland een baan zoekt in de watersport bij zeilscholen, charterbedrijven of bijvoorbeeld als bemanningslid of captain op luxe zeil- en motorjachten. Er zijn raakvlakken met opleidingen voor de koopvaardij of zeevaart en de opleiding tot maritiem officier die o.a. in Vlissingen wordt aangeboden (HZ en Scalda).

Voor het wedstrijdzeilen op topniveau op zeiljachten is hetgeen Hans Bouscholte vanuit Breskens biedt voor een belangrijk deel vergelijkbaar met het aanbod van Roy Heiner in

Lelystad. Beiden leiden getalenteerde en gemotiveerde jonge zeilers op die in de toekomst aan de Volvo Ocean Race of vergelijkbare evenementen mee willen doen. Ze geven verder teambuilding cursussen en varen met bedrijven. Voor de trainingen in Lelystad heeft Roy Heiner een flink aantal boten ter beschikking die door bedrijven (sponsors) zijn aangeschaft.

i. Op 16 september is voor betrokkenen bij dit project een excursie georganiseerd naar Scheveningen en naar Lelystad. Het Watersportverbond is in Scheveningen bezig met het ontwikkelen van een programma voor topzeilers en zeilsters die na het zeilen in Olympische klassen verder willen op zeezeiljachten. Het Watersportverbond gaf aan belangstelling te hebben voor de ontwikkelingen in Breskens en ziet mogelijkheden om rond het programma zeezeilen samen te werken.

   In Lelystad zijn 3 locaties bezocht: (1) WSV het Bovenwater, een regionaal trainingscentrum (RTC) van het Watersportverbond, (2) de Bataviahaven, een haven voor passanten waar ook veel evenementen en nationale en internationale zeilwedstrijden plaatsvinden en (3) Flevo Marina, een full-service jachthaven met alle mogelijke voorzieningen en faciliteiten. Op de haven bevindt zich een Trade Center met kantoren en ‘eigen’ ligplaatsen voor o.a. makelaars en importeurs.

Conclusies

Er is met veel mensen gesproken over de kansen voor en mogelijkheden in Breskens. Tijdens een excursie zijn voorbeelden bekeken. Er is daarna een bijeenkomst georganiseerd met de Begeleidingsgroep hetgeen tot een aanscherping van het concept voor Breskens heeft geleid.

Zeezeilcentrum, centrum voor zeezeilers

Breskens mist een aantal voorzieningen en faciliteiten. Ook is de kwaliteit van bepaalde voorzieningen in de bestaande jachthaven niet meer up-to-date. De prijs-kwaliteitverhouding is misschien redelijk, maar de kwaliteit past niet bij een internationale hotspot voor zeezeilers. Herinrichting van het waterfront van Breskens biedt mogelijkheden de kwaliteit op een aantal punten te verbeteren en faciliteiten toe te voegen die voor het concept noodzakelijk of gewenst zijn. Om een centrum voor zeezeilers te worden is in ieder geval een RYA gecertificeerde zeezeilschool nodig. Wanneer dit in samenwerking met Hans Bouscholte zou gebeuren, dan is het hele spectrum aan cursussen, opleidingen en trainingen, van recreatief tot topsportniveau in Breskens vertegenwoordigd. Dat kan in combinatie met het aanbieden van varianten op gedeeld bootbezit en verhuurconcepten.

Ook de commerciële mogelijkheden moeten beter worden benut. Meer en betere voorzieningen voor de makelaars en importeurs van jachten en bijvoorbeeld een aparte (verkoop)steiger voor de boten van de zeezeilschool en voor boten die te koop of te huur zijn.

Internationale hotspot

Om de in het Masterplan beoogde aantrekkelijke, sfeervolle en dynamische leefomgeving in Breskens te creëren en een internationale hotspot voor zeezeilen en zeezeilers te worden, zijn meer evenementen nodig. Dit kunnen zeilwedstrijden zijn, maar ook aan het zeezeilen of de visserij gerelateerde publieksevenementen. Er zijn gedurende het proces suggesties gedaan voor een bootshow (Gent in Water Boat Show), voor praktijkdagen waar men proef kan varen met een zeiljacht of een catamaran (i.s.m. internationaal opererende charterorganisaties), evenementen voor historische en moderne viskotters, visserijdagen, informatiedagen over nautische opleidingen in Nederland, etc. Op het gebied van evenementen hebben de beroepsvaart, de visserij, de recreatievaart en Breskens een gezamenlijk belang. Hoe meer reuring en promotie, hoe beter het is voor iedereen.

Programma van Eisen Zeezeilcentrum

Op basis van bovenstaande bevindingen en conclusies is een Programma van Eisen (PvE) opgesteld met aanwezige, gewenste en noodzakelijke voorzieningen. Oppervlakten en aantallen van niet aanwezige of voor het bereiken van beoogde doelen te verbeteren faciliteiten zijn geschat (kantoren voor o.a. de RYA Zeezeilschool, een verhuur- of charterkantoor, makelaar(s), importeur(s), ligplaatsen / verkoopsteiger, parkeerplaatsen, sanitair, les- en verkleedruimtes en een jachtclub).

Er zijn drie locaties waar het Zeezeilcentrum kan worden gerealiseerd:

1. In het nieuw te realiseren gebouw op de Kaai
2. In het pand op de Middenhavendam waar nu o.a. Breskens Yacht Service (BYS) is gevestigd
3. Verder naar achter op de Middenhavendam.

Afbeelding uit het 'Masterplan havengebied Breskens'

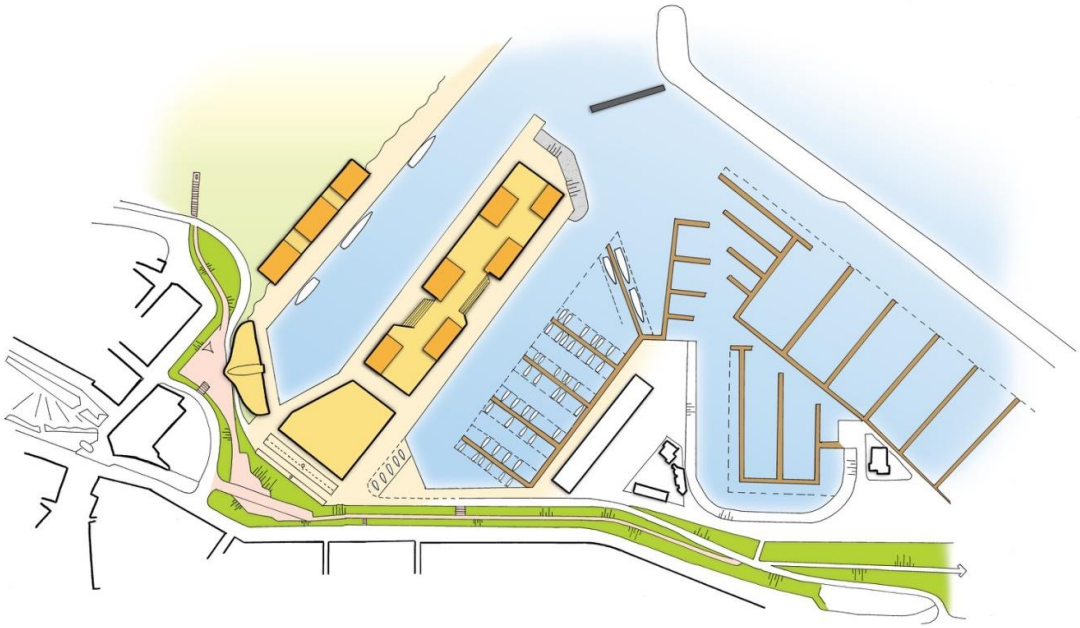
Ad 1. Als het Zeezeilcentrum op de Kaai wordt gerealiseerd, zouden de voorzieningen en faciliteiten verwerkt kunnen worden in het nieuwe Havengebouw en de ligplaatsen voor het Zeezeilcentrum in een apart deel van de nieuwe jachthaven.

Ad 2.: Als het Zeezeilcentrum wordt verwerkt in het blok waar nu Breskens Yacht Service en Rinus Meeusen (deels) zijn gevestigd, dan past dat ook in het Masterplan. Volgens het Masterplan komt daar een jachtwerf met gerelateerde handel en kleine nijverheid, horeca en kleine handelsactiviteiten. Het heeft wel gevolgen. Omdat de toegangsdeuren tot de werf / werkplaatsen aan de kant van de botenlift zullen blijven, komt het Zeezeilcentrum aan de westzijde van het pand.

Ad 3.: De 3e variant is een afgeleide, die misschien niet gepland is, maar theoretisch niet onmogelijk.

Als voorbeeld is een schets uitgewerkt voor locatie 2, waarbij het Zeezeilcentrum met bijbehorende kantoren en faciliteiten wordt verwerkt in een nieuw te realiseren pand van Breskens Yacht Service op de Middenhavendam. Daar is ook het Programma van Eisen in hoofdstuk 6 op gebaseerd.

De ligplaatsen aan de verkoopsteiger die deel uitmaken van het concept Zeezeilcentrum kunnen worden verwerkt in de nieuwe jachthaven. Voor het concept Zeezeilcentrum zijn een aantal (20 - 30) ligplaatsen nodig die bij voorkeur publiek toegankelijk zijn.



Plattegrond met aangepaste havenindeling (schetsvoorstel)

Om van Breskens een Zeezeilcentrum èn een internationale hotspot voor zeezeilers te maken, moeten meer aansprekende evenementen worden georganiseerd. Omdat de Westerhaven verder open is en er geen vaste ligplaatsen of passantenplaatsen voor jachten worden verhuurd, kan de capaciteit voor een evenement worden uitgebreid door extra steigers te huren. Het vergt samenwerking tussen betrokken partijen, maar iedereen heeft baat bij activiteiten die interessant zijn voor toeristen en bezoekersstromen genereren. Ook de Middenhaven heeft daar baat bij. Zij biedt ruimte voor passanten en mogelijk nieuwe ligplaatshouders als er boten worden verkocht en als de sfeer en faciliteiten in de nieuwe haven verder goed zijn.

Financiële haalbaarheid

Het PvE dat bij het geschetste concept hoort is in hoofdstuk 6 verder uitgewerkt. Er is ook gekeken naar mogelijke huuropbrengsten en andere baten. De potentiële inkomsten en het gewenste rendement bepalen de hoogte van de investeringen die kunnen worden gedaan indien het Zeezeilcentrum zonder subsidies moet worden gerealiseerd. Het lijkt niet onmogelijk, maar of dat bedrag voldoende is, kan op basis van de beschikbare informatie niet worden vastgesteld. De grondprijs is namelijk nog onbekend en dat geldt ook voor de kostprijs of huur van het water. Verder vormen de periodiek terugkerende baggerkosten (en de verdeling daarvan) een belangrijke post in de begroting. Deze onderwerpen zijn naast de bereidheid van een investeerder om aan de realisatie van het concept mee te werken, bepalend voor de mogelijkheden om van Breskens een Zeezeilcentrum te maken èn een internationale hotspot voor het zeezeilen.

De voor evenementen benodigde kosten zijn niet verder uitgewerkt. Kleinschalige evenementen kunnen door betrokkenen zelf worden georganiseerd. Voor grotere evenementen kan samenwerking

worden gezocht met bijvoorbeeld de Stichting Zeelandsport & Leisure (ZLS) of andere specialisten afhankelijk van het te organiseren evenement. Provincie, gemeente en bedrijfsleven kunnen evenementen sponsoren en/of menskracht inzetten (WSV Breskens).

Vervolgstappen en aanbevelingen

In hoofdstuk 7 zijn de vervolgstappen nader uitgewerkt en worden aanbevelingen gedaan.

- Go / No Go beslissing om het concept verder uit te werken. Die keuze is aan de ondertekenaars van de Intentieovereenkomst en andere direct betrokkenen bij de realisatie van het concept.

1. Locatie en haalbaarheid Zeezeilcentrum:

- Overleg met potentiële investeerders en de gemeente Sluis over mogelijkheden, onmogelijkheden, wensen en vragen die zijn ontstaan n.a.v. het concept, het PvE en de schetsen. Uitwerken / aanscherpen haalbaarheid varianten / locaties, beantwoorden vragen.
- Overleg met betrokkenen uit Breskens en externe partijen die interesse hebben getoond of tonen in het concept Zeezeilcentrum (zeezeilschool en andere potentiële huurders kantoorruimte). Aanscherpen wensen, ruimtebehoefte, financiële mogelijkheden. Uitwerken onderdeel Zeezeilcentrum.
- Overleg met betrokkenen bij het Viscentrum en andere partijen in de Westerhaven over de ruimtevraag /-behoefte en het gezamenlijk organiseren van evenementen.
- Aanscherpen concept (versie 2).

2. Breskens als centrum voor zeezeilers

- Overleg met het Watersportverbond over samenwerking met het NTC in Scheveningen. Vaststellen opleidingswensen en mogelijkheden in Breskens (RTC Breskens). Overleg over gezamenlijke evenementen (Breskens en Scheveningen).
- Opzetten samenwerkingsverband Nautisch Breskens (zie voorbeeld Enkhuizen)
- Opzetten overleg (‘Taskforce’) met onderwijsinstellingen in Zeeland over aanknopingspunten, mogelijkheden en onmogelijkheden om met een bestaande opleiding, een aangepast programma of anderzijds aan te sluiten bij het concept of delen daarvan (taak onderwijsinstellingen).
- Overleg met andere onderwijsinstellingen in Nederland en Vlaanderen over aansluitingsmogelijkheden of koppelkansen.
- Betrekken bevolking en ondernemersverenigingen over aanknopingspunten die ontstaan door het ‘concept hotspot’ zoals zwembad, fitness, toegankelijkheid waterfront, hardloopconcours, aankleding en openbaarheid publieke ruimte, kamperen bij de haven, organiseren van evenementen, …

3. Breskens als zeezeilcentrum en internationale hotspot voor zeezeilers

- Overleg met watersportorganisaties uit België / Vlaanderen over samenwerking. Inventarisatie wensen, kansen, evenementen, etc. in relatie tot hotspot Breskens (zeezeilen) en de Braakman (jeugdzeilen).
- Overleg met organisatoren Belgian Boat Show over een In Water Boat Show in Breskens
- Persbericht, presentatie plannen voor hotspot Breskens
- Opzetten gezamenlijke website

In hoofdstuk 7 is een schema toegevoegd met te doorlopen stappen bij de (her)inrichting van een waterfront. Als het Zeezeilcentrum en de voor het concept benodigde onderdelen in het waterfront zijn gerealiseerd (of daarover afspraken zijn gemaakt), kunnen de bij een internationale hotspot voor het zeezeilen en zeezeilers passende evenementen in Breskens plaatsvinden.

2. Hotspot voor zeezeilers

2.1. Plan van Aanpak en proces

De provincie Zeeland heeft opdracht verleend aan Waterrecreatie Advies om een toekomstbestendig en innovatief scenario te ontwikkelen waarmee Breskens zich als toonaangevende hotspot voor zeezeilers kan profileren in de internationale zeilwereld. De basis moet een duurzaam verdienmodel zijn en (indien noodzakelijk) een daarbij passende professioneel werkende organisatiestructuur.

Om een duurzaam en onderscheidend concept voor Breskens te bedenken, zijn na opdrachtverlening veel partijen geïnterviewd en allerlei kansen en mogelijkheden onderzocht. Na gesprekken met de opdrachtgever en de beoogde investeerders achter het Masterplan van Breskens, is op 26 augustus een bijeenkomst georganiseerd voor de in Breskens gevestigde watersportbedrijven. Op 9 september een bijeenkomst met partijen die zich bezig houden met scholing, opleidingen en trainingen. Op 16 september is een excursie georganiseerd naar het Topzeilcentrum van het Watersportverbond in Scheveningen, waar de Nederlandse Olympische zeilers en talenten worden opgeleid. Daarna zijn drie locatie in Lelystad bezocht: (1) WSV het Bovenwater, een regionaal trainingscentrum van het Watersportverbond, (2) De Bataviahaven, een passanten- annex evenementenhaven en (3) Flevo Marina, een full service jachthaven met alle faciliteiten waaronder de Heiner Academy. De bijeenkomsten en de excursie hebben ideeën opgeleverd die zijn verwerkt in een tussenrapportage. Op 26 oktober is de tussenrapportage besproken met de leden van de begeleidingsgroep. Dat heeft geleid tot aanpassingen en aanscherping van het concept. Er is een Programma van Eisen opgesteld met voor het concept noodzakelijke en gewenste voorzieningen en bijbehorende oppervlakten of aantallen. Er is een globale schets gemaakt hoe die voorzieningen in het waterfront kunnen worden geïntegreerd. Dat levert een aantal varianten op die nader kunnen worden uitgewerkt.

Tijdens het project vond ook een onderzoek plaats naar de ontwikkeling van de watersport in Zeeland sinds 2009. Recente cijfers over Zeeland waren niet beschikbaar en het project in Breskens is voor de watersport ‘een groot project’. In navolgende hoofdstukken wordt een toelichting gegeven op de informatie die is gebruikt voor de ontwikkeling van een concept om van Breskens een hotspot voor het zeezeilen en voor zeezeilers te maken.

2.2. Zeezeilen

Van de ca. 500.000 boten in Nederland zijn sommige “zeewaardig”. Als we zeewaardig zouden definiëren als geschikt voor meerdaagse tochten op zee, dan blijven er in Nederland ca. 78.000 kajuitzeiljachten en bijna 60.000 kajuitmotorboten over. De meeste kajuitzeiljachten en –motorboten varen niet op zee, maar blijven op het beschutte binnenwater. Het varen op stromend water is voor veel watersporters “een vak apart”, waar extra kennis voor nodig is. Niet alleen aan de bemanning, maar ook aan het schip worden op zee extra “eisen” gesteld. In formele zin zijn het geen eisen. Een vaarbewijs is niet verplicht tenzij men een (motor)boot heeft die sneller kan varen dan 20 km/uur en/of langer is dan 15 meter (geldt ook voor België).

Sinds 1994 worden nieuw gebouwde jachten CE[1] geclassificeerd. Deze ‘Directive’ is opgesteld om de Europese regelgeving te harmoniseren en geeft richting aan het ontwerp en de constructie van jachten. Er zijn 4 categorieën: Ocean (A), Offshore (B), Inshore (C) en Sheltered Waters (D). Boten

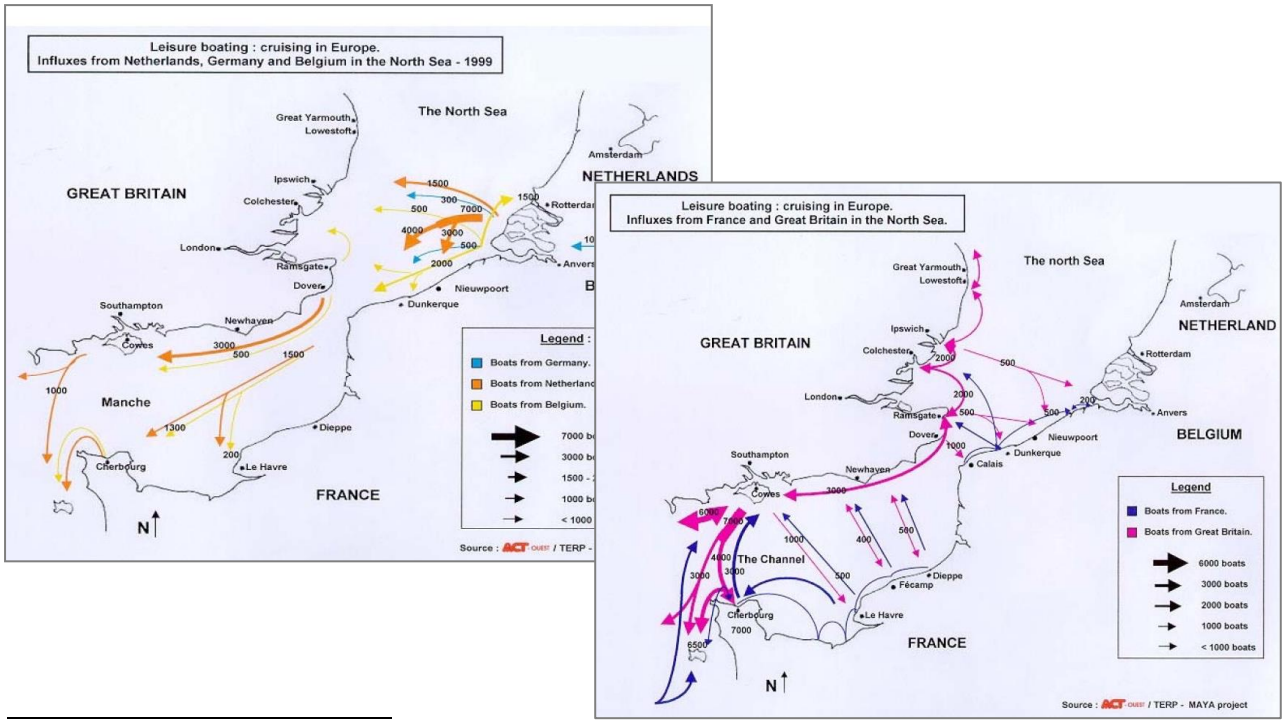
[1] CE = Conformité Européenne

van categorie A of B zijn qua constructie “zeewaardig”. De boten van categorie C zijn geschikt voor kustwateren en grote baaien etc. tot windkracht 6 en golven van 2 meter. De bemanning bepaalt uiteindelijk hoe zeewaardig een boot is, maar volgens de CE classificatie kunnen jachten van de categorieën A t/m C onder normale omstandigheden prima langs de kust of op zee varen. Bij harde wind of slechter weer heeft Breskens het voordeel dat men vaak nog op de Westerschelde kan varen. Deze (vlucht)mogelijkheden hebben IJmuiden, Scheveningen of de havens langs de Belgische kust niet.

Breskens ambieert hotspot te worden voor het zeezeilen en voor zeezeilers. Is er iets te zeggen over de omvang van de doelgroep voor het zeezeilen in Nederland? Van de 878 passanten die in 2002[2] meededen aan een onderzoek in het IJsselmeergebied en de Waddenzee voer 29% ook op de Noordzee. Van 484 passanten en ligplaatshouders die in 2008 meededen aan een vergelijkbaar onderzoek in het Deltagebied voer 68% van de zeiljachten wel eens op de Noordzee. Bij de motorboten was dit 13%[3]. Ca. 70% van de zeilboten in het IJsselmeergebied vaart dus (nog) niet op zee en hetzelfde geldt voor 30% van de boten in het Deltagebied. Los van de veranderingen in de watersport sinds die tijd, is er een flinke groep boten (en eigenaren) die met hun jacht wel op de Noordzee zouden kunnen varen, maar het niet doen. Dat heeft naast de behoefte te maken met kennis en vertrouwen.

De meeste mensen die op zee varen zijn toerzeilers. Uit een onderzoek in 2003[4] onder zeiljachten die op de Noordzee voeren bleek dat 18,7% wel eens aan een zeilwedstrijd op zee meedeed. De wedstrijdzeilers zijn dus weer een (kleine) doelgroep binnen de categorie zeezeilers.

In 1999 is onderzoek gedaan naar vaarbewegingen in de kanaalzone, in het gebied tussen Nederland, België, Frankrijk en Engeland[5]. Over de aantallen boten zijn discussies geweest, maar de stromingen geven wel aan dat het Deltagebied een belangrijke schakel of “springplank” vormt naar het zuiden en naar de Engelse kust.



[2] Onderzoek vaargedrag IJsselmeergebied & Waddenzee, Waterrecreatie Advies februari 2003
[3] Onderzoek vaargedrag Deltagebied 2008, Waterrecreatie Advies, april 2009
[4] Onderzoek vaargedrag Noordzee, Waterrecreatie Advies, januari 2004
[5] Marine and Yachting 2 in the Lower North Sea and the Irish Sea, INTERREG IIIB, ACT Ouest and TERP, 1999

2.3. Ontwikkelingen in de watersport

Begin 2009 was voor het laatst onderzoek gedaan naar de ontwikkeling van de watersport in de provincie Zeeland[6]. Er waren toen 79 jachthavens die lig- en/of passantenplaatsen verhuurden en/of winterstallingmogelijkheden boden. Sinds de nulmeting in 2003[7] was het aantal ligplaatsen in Zeeland met 2,3% gestegen tot 11.109 en het aantal boten met 1%. De gemiddelde bezettingsgraad was 95,8% en de wachtlijsten voor een ligplaats liepen op (+17%). Er waren 19 jachthavens met uitbreidingsplannen. Ook het aantal passanten nam toe.

Sinds 2009 is er echter veel veranderd. Er volgde een economische- en een bankencrisis. De verkoop van huizen, auto's en ook boten kwam nagenoeg tot stilstand. In het IJsselmeergebied werd in 2010 geen groei meer gemeten. In 2012[8] daalde zelfs het aantal boten, er was sprake van krimp.

Verder vergrijst de watersport, dat geldt voor de eigenaren en voor de boten. In 2013 is onderzoek gedaan onder passanten en ligplaatshouders[9]. Er is o.a. gevraagd naar de leeftijd van de schipper, een vraag die eerder in 1993 en 2002 was gesteld. Dat leverde navolgende tabel:

	1993		**2002**		**2002 (IJ&W)**		**2013**	
	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%
jonger dan 30 jaar	112	10	70	5	37	4	18	2
30 - 40 jaar	202	18	185	13	94	11	41	5
40 - 50 jaar	416	37	349	24	174	21	140	18
50 - 60 jaar	393	35	843	58	343	40	237	30
ouder dan 60 jaar					199	23	345	44
Totaal	**1.124**	**100**	**1.447**	**100**	**847**	**100**	**781**	**100**

In 1993 was 35% van de schippers ouder dan 50, in 2013 was dit opgelopen naar 74%. Niet alleen de watersporter vergrijst, ook de doorstroming van boten stagneert. Jongeren hebben minder behoefte aan het bezit van een boot met bijbehorend "gedoe". De aanschaf van een huis is al lastig genoeg. Door de concurrentie in de luchtvaart zijn vakantiebestemmingen bereikbaar waar het verblijf goedkoop is en men zeker is van mooi weer. Voor uitstapjes in Nederland kijkt men naar de weersverwachtingen en gaat een dag of een (lang) weekend weg. Vier dagen is voor veel jongeren tegenwoordig al "een lange vakantie".

Behalve de economische crisis en het feit dat jongeren minder snel in de aanschaf van een boot zullen of kunnen investeren, verandert ook het vaargedrag. Deels wordt dit veroorzaakt door de leeftijd. Men investeert in zaken die het verblijf aan boord of het zeilen vergemakkelijken, zoals een elektrische lier of elektronica. Vroeger stapte men met gemak over de boeg van het schip op de steiger, nu wordt een zijsteiger in de haven zeer gewaardeerd. Het varen zelf is minder belangrijk geworden, ook dat heeft met de leeftijd te maken. De boot is een varend "hotel". In de havens die men aandoet nemen de walactiviteiten toe en dus ook de gemiddelde verblijftijd, … als er in de omgeving wat te beleven valt.

---

6 Evaluatie watersportbeleid provincie Zeeland 2000-2008, Waterrecreatie Advies, april 2009
7 Watersport in het Deltagebied, Integrale recreatievisie Deltawateren, Waterrecreatie Advies, januari 2004
8 Ontwikkeling watersport IJsselmeergebied 2012, Waterrecreatie Advies, december 2012
9 Recreatietoervaart in het IJsselmeergebied, Waterrecreatie Advies, januari 2014

2.4. Quickscan ontwikkeling watersport 2009 - 2015

Om de ontwikkelingen sinds 2009 in beeld te brengen is een quickscan bij de jachthavens in Zeeland uitgevoerd. Van de 79 deelnemers die aan de monitor in 2009 hebben meegedaan, hebben nu 37 meegedaan aan de quickscan. Veranderingen binnen deze groep zijn dus meetbaar. Samen hebben de 37 havens 64% van alle ligplaatsen in Zeeland. De gemiddelde bezettingsgraad is bij deze groep sinds 2009 gedaald van 95% naar 90%. Ook het aantal boten is gedaald (-50), net als de wachtlijsten (-40%) en het aantal passanten. De gemiddelde verblijftijd van de passanten is toegenomen zodat het aantal bootovernachtingen in 2014 bijna hetzelfde is als in 2008. Zeven havens in deze groep van 37 hadden uitbreidingsplannen in 2009, drie hebben hun plannen inmiddels (deels) gerealiseerd. Er zijn nog twee met uitbreidingsplannen over, waaronder Jachthaven Breskens. Zes havens hebben inmiddels plannen om de capaciteit te verminderen.

Eerder dit jaar heeft een vergelijkbaar onderzoek plaatsgevonden in de Hollandse Plassen[10]. De resultaten zijn vergelijkbaar, de ontwikkelingen spelen in heel Nederland. Tarieven staan onder druk als het aantal boten daalt. De concurrentie tussen havens en tussen vaargebieden neemt toe.

Niet de hele sector is negatief. De verkoop van gebruikte schepen groeit. Een deel verdwijnt naar het buitenland, maar de vergrijzing biedt voorlopig nog volop kansen voor jachtmakelaars. Reparatie, onderhoud en winterstalling zijn ook stabiel. Oudere boten vergen vaak meer onderhoud. Soms besluit men na een verkooppoging toch te blijven varen en investeert men in het verbeteren van de kwaliteit of de voorzieningen. Ook verhuurbedrijven doen het goed. Het aantal ‘multihulls’ zoals catamarans groeit, vooral bij charterbedrijven die boten verhuren in warmere en/of exotische oorden. Scholing en opleiding van jongeren (zeilscholen) zijn erg lang stabiel geweest, maar staan nu onder druk. Problemen in de watersport zitten voornamelijk bij werven en bedrijven die nieuwe boten verkopen. Effecten daarvan zijn meetbaar in jachthavens.

Het is niet gezegd dat deze situatie zo blijft. De prijzen in het buitenland stijgen en een vakantie dicht bij huis heeft ook voordelen. Er kan na de ‘buitenlandhype’ best weer een omslag in het vakantiegedrag ontstaan waarbij mogelijkheden om te onthaasten weer worden gewaardeerd. Van “georganiseerd, all-in met polsbandje” naar het kiezen van “een eigen route en een eigen programma”. Dat blijft een sterk punt van de watersport. Voor een deel van de vloot zullen echter geen kopers meer zijn. Boten waarvan de economische en/of de gebruikswaarde nul of zelfs negatief is, de zogenaamde ‘end of life’ boten, zullen worden gesloopt[11]. Havens, plaatsen en vaargebieden moeten dus wel investeren in een betere kwaliteit en nieuwe concepten om onderscheidend te zijn.

---

[10] Ontwikkeling watersport Hollandse Plassen 2008 -2015, Waterrecreatie Advies, juli 2015

[11] Aantal ‘end of life’ boten in Nederland en potentiële afvalstromen, Waterrecreatie Advies, januari 2015

3. Breskens

3.1. Historie en huidige situatie

Breskens heeft een bijzondere historie. Veel daarover is terug te vinden in het Visserijmuseum. Na het vertrek uit de haven van de grote veerboten naar Vlissingen en het merendeel van de viskotters resteert vooral een verpauperde entree. Een naam van een boot op de Middenhavendam verwoordt de huidige kwaliteit van het waterfront:

Historie van Breskens en een overzicht van de huidige situatie

3.2. Plannen voor de herinrichting van het waterfront

Het Masterplan van het havengebied van Breskens toont de ambities[12]. Het begint met 7 doelstellingen:

1. Behoud van de visserij in Breskens
2. Nieuw visserijcentrum
3. Breskens als zeezeilcentrum
4. Uitbreiding jachthaven
5. Versterken van de ruimtelijke relaties tussen de haven, het dorp en het strand
6. Versterken van het karakter en de authenticiteit van Breskens
7. Aantrekkelijke sfeervolle en dynamische leefomgeving

Het Masterplan toont een ambitieus eindbeeld:

- Het nieuwe visserijcentrum wordt zo ingepland dat de kade publiek domein blijft.
- Op de plaats van de oude vismijn een gebouw met havengerelateerde handel op de begane grond, horeca en ruimte om te parkeren. Op de verdieping ca. 32 appartementen.
- Op de Middenhavendam 10 gebouwen van laag naar hoog, oplopend naar de Westerschelde. In de sokkel een jachtwerf met gerelateerde handel en kleine nijverheid. Plus horeca en kleine handelsactiviteiten en parkeerruimte voor ca. 286 appartementen.
- Op de Westhavendam 3 gebouwen met ca. 142 appartementen en een gedifferentieerd aanbod van verschillende types en groottes woningen. In de sokkel: zeezeilen gerelateerde handel en kleine nijverheid, boetieks en horeca en privatieve parking voor de appartementen.

Schetsen en referentiebeelden geven een indruk van de situatie die men voor ogen heeft. Over het hele project is in januari 2015 een Intentieovereenkomst getekend tussen de Provincie Zeeland, Haven Breskens Vastgoed B.V., Aannemersbedrijf Van der Poel B.V., Beheersmaatschappij Verstraeten B.V., Jachthaven Breskens B.V. en de gemeente Sluis. Genoemde partijen zijn volgens de Intentieovereenkomst gezamenlijk verantwoordelijk voor de ontwikkeling van het hele havengebied, de realisatie van maatschappelijke functies in dit gebied en de opwaardering van de openbare ruimte. Een belangrijk onderdeel van die ontwikkelingen is de realisatie van het nieuwe viscentrum. Hierin worden onder meer de functies vismijn, visserijmuseum, visserijexperience en KNRM opgenomen. Tevens worden de kansen en mogelijkheden voor de positionering van Breskens als internationaal centrum voor zeezeilen serieus onderzocht.

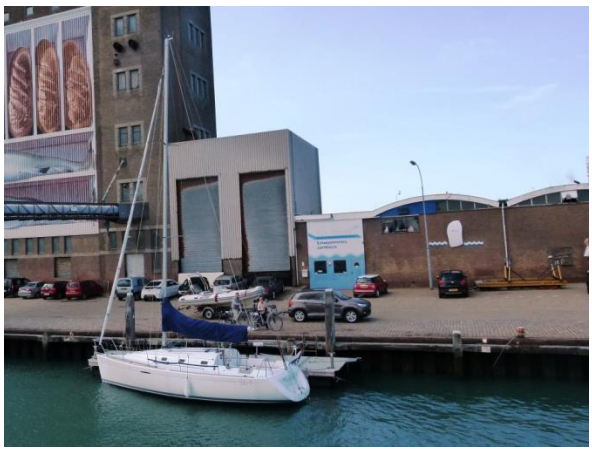
[12] Masterplan havengebied Breskens, Arcas Architecture & Urbanism, mei 2015

3.3. Bestaand aanbod voorzieningen watersport

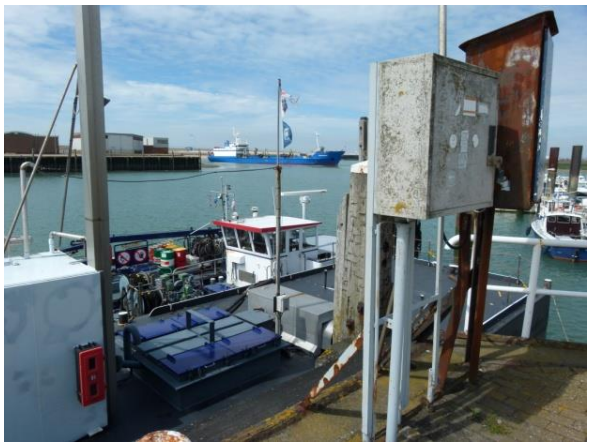
Om inzicht te krijgen in de kansen en mogelijkheden voor de positionering van Breskens als internationaal centrum voor zeezeilen, zijn eerst de huidige voorzieningen in beeld gebracht.

De jachthaven van Breskens heeft bijna 600 ligplaatsen en trekt jaarlijks een fors aantal passanten. Bijna 65% van de ligplaatshouders komt uit België en Duitsland. Op en rond de jachthaven en op het Industrieterrein Deltahoek zijn een groot aantal watersportbedrijven actief:

Ligplaatsen, watersportvereniging en horeca		
	Jachthaven Breskens	Oosthavendam 3
	WSV Breskens	Galjoen 20
	Jachtclub Breskens	Oosthavendam 1
Winterstalling, reparatie en onderhoud		
	Breskens Yacht Service (BYS)	Middenhavendam 3
	Jachtwerf Delta	Deltahoek 11
	M.D. Meeusen	Middenhavendam 7e
	Johnny Franssens Jacht Service	Port Scaldis 1531
Zeilen, trainingen en opleidingen		
	Ocean Race Academy	
Watersportwinkel		
	Kosten Watersport	Kaai 3
Zeilreparaties en dealerschappen		
	Neil Pryde Sails Holland	Oosthavendam 10
	North Sails (via BYS, agent)	Middenhavendam 3
Masten en tuigages		
	Hall Spars & Rigging BV	Deltahoek 42
Jachtmakelaars		
	Joppe International Yacht Brokers	Oosthavendam 4
	PJ Yachting (in pand BYS)	Middenhavendam 3
	NAVI-SELL	Port Scaldis 1
Verzekeringen		
	Huysman Yacht Insurance and Financing	Oosthavendam 4
Import nieuwe jachten		
	Grand Soleil en Wauquiez Boats (via BYS)	Middenhavendam 3



Breskens biedt al veel voorzieningen voor de watersport, zowel rond de haven als op Industrieterrein Deltahoek.



In de Middenhaven ligt een bunkerstation waar diesel getankt kan worden. Op de Kaai zijn een aantal restaurants gevestigd, waaronder Spetters, een restaurant met een Michelin ster.

De voorzieningen in en rond de haven zijn niet meer van deze tijd. De prijs-kwaliteitverhouding is misschien redelijk, maar past niet bij een internationale hotspot voor zeezeilers. Herinrichting van het waterfront biedt mogelijkheden de kwaliteit te verbeteren en faciliteiten toe te voegen.

3.4. Breskens in de regio

Breskens is niet zomaar een haven aan de Westerschelde in Zeeuws-Vlaanderen. Voor de watersport en als jachthaven heeft Breskens een aantal grote voordelen. Breskens heeft via de Westerschelde een open verbinding met de Noordzee. Dat hebben de havens langs de Vlaamse kust en Scheveningen en IJmuiden ook. Breskens is echter de enige haven waar je onder bijna alle omstandigheden nog binnen kunt lopen en bij harde wind ook nog uit kunt wijken verder de Westerschelde op. Dat is een belangrijk voordeel voor ligplaatshouders, maar van cruciaal belang voor het organiseren van trainingen, opleidingen, de verhuur van boten en het varen met gasten.

Breskens heeft nog een voordeel ten opzichte van omringende havens. Breskens is “dichtbij”. Voor Nederlanders uit het noorden is dat misschien niet helemaal logisch, ondanks de Westerscheldetunnel, maar voor inwoners uit Antwerpen, Brussel en Gent ligt Breskens even ver of dichterbij dan de jachthavens in Zeebrugge, Oostende, Blankenberge en Nieuwpoort. Het verklaart het hoge percentage ligplaatshouders uit België.

3.5. SWOT-analyse Breskens

Op 26 augustus is in de Jachtclub een bijeenkomst georganiseerd met de watersportbedrijven uit Breskens. Dat leverde veel ingrediënten voor de SWOT-analyse. In periode voor en na 26 augustus is met meer mensen in Breskens gesproken. Ook daaruit kwamen suggesties die in navolgende SWOT zijn verwerkt.

<u>Sterk</u>

- Vaarmogelijkheden vanuit Breskens (ook bij slecht weer)
- Er zijn al veel ingrediënten voor de hotspot aanwezig: veel servicebedrijven, een jachthaven, het nieuwe visserijcentrum en museum, goede horeca (Spetters), …
- Bereikbaarheid (auto) vanuit België (Antwerpen, Brussel, Gent)
- Breskens is ook aantrekkelijk voor Duitsers (“puur”)
- Kust gemeente Sluis is nog mooi in tegenstelling tot Belgische kust
- Aantrekkelijk achterland (Strand en strandtent, Brugge, Sluis, Cadzand, Waterdunen, langs de dijk, panoramaroute, …)
- Alle partijen zijn op hun eigen manier positief over de plannen voor het waterfront
- Initiatiefnemers financieel sterk voor noodzakelijke transformatie

<u>Zwak</u>

- Kwaliteit bestaande voorzieningen
- Integratie dorp en haven (onderdeel Masterplan)
- Openbaar vervoer naar o.a. Brugge en Sluis (“een drama”)
- Voorzieningen voor de jeugd (trekt weg)
- Samenwerking met Vlaanderen (organisaties, opleidingen, onderwijs)

<u>Kansen:</u>

- Bedrijven die gemist worden: specialist jachtelektronica, zeilmaker (groter vloeroppervlak voor reparaties), jachtverhuur / -charter, zeezeilschool
- Kantoorruimte aan de haven, gezellige jachtclub, meer evenementen / reuring
- Gescheiden verkoopsteiger makelaars en importeurs
- Plaats voor grote boten (V70: 4,5 m diepgang) en walfaciliteiten

- Kortere toegangsweg boottransport naar Deltahoek (RWS?)
- Breng het dorp naar het water (“dorp gevoel”)
- Wensen bewoners, ligplaatshouders en passanten: zwembad, fitness / hardloopparcours, toegankelijk waterfront, interessante publieke ruimte, kamperen bij de haven, …
- Veer-/fietspont van Vlissingen naar nieuwe haven!
- Aanlegplaats Riviercruisevaart (bezoek Brugge / Gent)
- Trainingscentrum / faciliteiten catamarans / kitesurfen op strand bij Breskens (vlak water t.o.v. Vlaanderen, zie RBSC Knokke)
- Meer organiseren voor 300.000 toeristen in het achterland (opm. Rederij Festijn)
- Meer ligplaatshouders en passanten uit Duitsland, promotie op Boot Düsseldorf

<u>Bedreigingen / aandachtspunten</u>

- Positie bestaande bedrijven bij de transformatie van het waterfront (incl. tijdelijke voorzieningen)
- Normen milieuruimte tussen bedrijven, woningen en appartementen (gemeente)
- Geluid, geur (epoxyhars), afspuiten schepen
- Hoogte plint i.v.m. zeespiegelstijging
- Grondprijs na overdracht Rijksvastgoedbedrijf (RVB) aan gemeente Sluis
- Waterdiepten, baggeren en kostenallocatie na overdracht water door RVB aan gemeente Sluis
- Kosten en locatie golfbrekers
- Locatie brandstofstation
- Subsidies en gevaar concurrentievervalsing (gouden regels Stichting LEC)
- Enthousiasme creëren bij dorpelingen -trek de mensen erbij
- Verouderde huidige faciliteiten in haven (gebouw WSV / Jachtclub, etc.)

Een SWOT is nooit compleet. Het vormt een beeld van de positie van Breskens en de kansen en aandachtspunten als het waterfront werkelijk ‘op de schop gaat’. Het kan verder een bijdrage leveren aan een haalbaar concept om van Breskens een (internationale) hotspot voor het zeezeilen en zeezeilers te maken. En het biedt kansen en aanknopingspunten voor derden.

4. Zeezeilen en opleidingen

Zeilen kan op verschillende niveaus. De meeste mensen maken kennis met de watersport bij hun ouders of bij vrienden aan boord, bij een zeilschool en/of bij een watersportvereniging. Om te leren zeilen kan je zeillessen volgen in verschillende typen boten zoals zwaardboten, kielboten, maar het kan ook op zeiljachten (en motorboten voor degenen die op een motorboot willen leren varen). Behalve het zeilen op “boten” zijn er vergelijkbare mogelijkheden om te leren (wind)surfen en bijvoorbeeld kitesurfen. Een groot deel van de zeilers gaat uiteindelijk recreatief varen en een deel gaat verder en wil wel aan zeilwedstrijden deelnemen.

4.1. Het Vaarbewijs

Een vaarbewijs in Nederland is niet verplicht tenzij men op een boot vaart die langer is dan 15 meter of sneller kan varen dan 20 km / uur. Er zijn in Nederland 4 soorten vaarbewijzen. De Vamex is verantwoordelijk voor de examinering en afgifte van de vaarbewijzen:

1. Klein Vaarbewijs 1
2. Klein Vaarbewijs 2
3. Groot Pleziervaartbewijs voor pleziervaartuigen van 25 - 40 meter (niet bedrijfsmatig)
4. (ICC) International Certificate of Competence, Inland en Inland and Coastal waters

Om in Nederland bedrijfsmatig te varen is een (Beperkt) Groot Vaarbewijs vereist, dat alleen kan worden verkregen via de examens voor de binnenvaart (CBR) in combinatie met het aantonen van meerdere jaren vaartijd. Voor het varen met pleziervaartuigen langer dan 40 meter heeft men in Nederland een Groot Vaarbewijs nodig[13].

4.2. Commissie Watersport Opleidingen (CWO)

Behalve de Vaarbewijzen en het ICC worden de in Nederland behaalde zeildiploma’s nagenoeg allemaal uitgegeven door de Commissie Watersport Opleidingen (CWO). De Stichting CWO is een samenwerkingsverband van de ANWB, het Watersportverbond en de HISWA. Deze stichting stelt zich tot doel een uniform diplomasysteem voor vrijwillige vaaropleidingen in te richten en in stand te houden[14]. Er zijn ongeveer 90 (commerciële) vaarscholen en 90 watersportverenigingen aangesloten bij het CWO. Tien daarvan richten zich (ook) op het zeezeilen.

Voor het zeezeilen zijn 4 CWO-diploma’s te halen. Met diploma Zeezeilen 3 wordt men geacht zelfstandig, veilig en verantwoord te kunnen varen, manoeuvreren en navigeren op dagtochten langs de kust. De vereiste praktijkervaring voor dit diploma is 750 mijl, waarvan minimaal 250 mijl na het behalen van diploma Zeezeilen II. Er is nog een deelcertificaat Zeezeilen IV te halen als onderdeel van de opleiding tot Zeilinstructeur Zeezeilen III (Zi-3). Daarvoor moet men behalve extra praktijkervaring, een aantal theoriediploma’s halen zoals Theoretische Kustnavigatie (TKN) en GMDSS-module B (Global Maritime Distress and Safety System).

---

13 Website Vamex: https://www.vamex.nl/
14 www.cwo.nl

Voor het varen van bepaalde zeilwedstrijden op zee worden aan het schip, de schipper en de bemanning extra eisen gesteld zoals het met goed gevolg afleggen van de cursus ISAF Offshore Personal Survival Training (OPST)[15].

4.3. Opleidingen Royal Yachting Association (RYA)

Ook in Engeland is een uniform diplomasysteem, dat in stand wordt gehouden door de Royal Yachting Association (RYA). Het is voor een belangrijk deel vergelijkbaar met het Nederlandse CWO-systeem, met dien verstande dat het als Engelstalige opleiding wereldwijd bekend is en erkend wordt. Bij de RYA cursussen horen ook RYA gecertificeerde instructeurs en opleidingscentra.
Onderstaande tabel op de website van Tip Top Sailing geeft het verband aan tussen het CWO-systeem en het Engelse RYA-systeem (zeezeilen op jachten)[16]:

RYA Cursussen	Benaming	CWO Diploma	Benaming	Theorie Nivo	Marifoon certificaat	Mijlen
Basic Skills	Competent crew	KJ / ZZ 1	Goed bemanningslid			
Day Skipper (Non Tidal)		KJ 2	Wachtleider binnenwater	VB 1	Basis Marifoon	150
Day Skipper (Tidal)		ZZ 2	Wachtleider kustzeilen	VB 2	Basis Marifoon	250
Yacht master Coastal (Non Tidal)	Dayskipper	KJ 3	Schipper binnenwater	VB 2	Marcom B	250
Yacht master Coastal (Tidal)	Yachtmaster coastal	ZZ 3	Schipper kustzeilen	TKN	Marcom B	750
Yacht master Offshore	Yachtmaster offshore	ZZ 4 + RRP	Schipper Offshore	RRP	Marcom B	2500
Yacht master Ocean	Yachtmaster Ocean	ZZ4 + RRP	Schipper Ocean	Buitenland	Marcom B	2500

Trainers en coaches die door de RYA of op een RYA steunpunt zijn opgeleid, kunnen op verschillende plaatsen in de wereld een volledige of deeltijdbaan krijgen. Op de website van de RYA staat een overzicht met vacatures zoals het runnen van een zeilschool, het begeleiden van flottieljes in exotische oorden of captain op zeil- of motorjachten van meer dan 24 meter[17].

[15] Zie: http://aquaplanning.org/index.php/nl/183-opst-isa-sea-survival-zeilwedstrijd-fastnet
[16] http://www.tiptopsailing.nl/zeilschool/cwo-binnenwater/cwo-diplomas/
[17] http://www.rya.org.uk/coursestraining/careersadvice/Pages/default.aspx

4.4. Zeezeilscholen in Vlaanderen

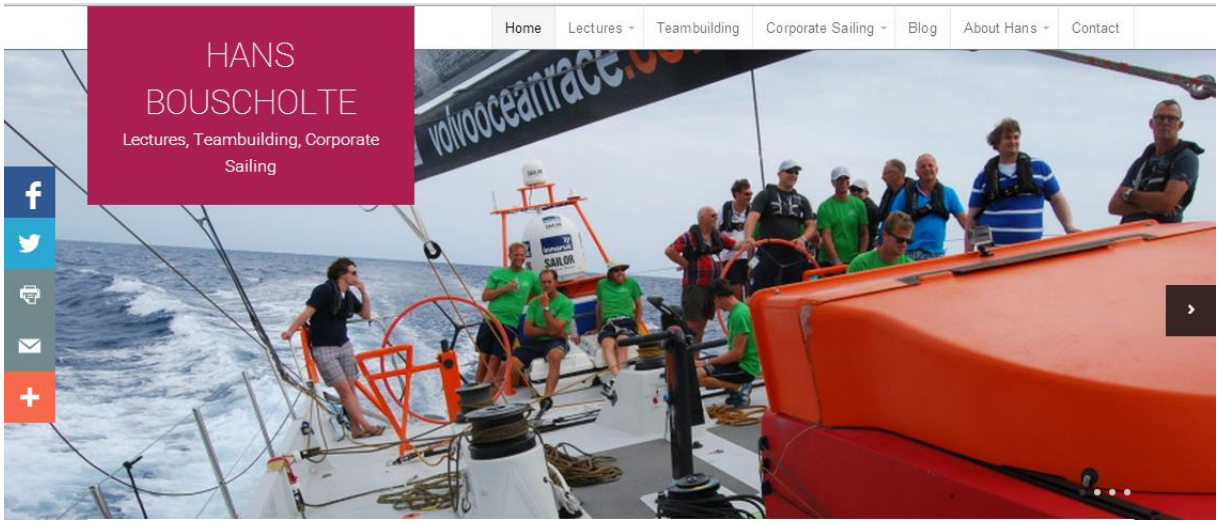
Langs de Belgische kust is één school actief op het gebied van zeezeilopleidingen. De Vlaamse Zeezeilschool[18] organiseert vanuit Nieuwpoort verschillende cursussen. Tussen haakjes is het aantal cursusdagen aangegeven:

1. algemeen stuurbrevet en YACHTMAN (ICC C) (avond) (5)
2. YACHTMAN (avond) (4)
3. REISPLANNING (2)
4. Algemeen Stuurbrevet (ICC IC) (avondcursus) (5)
5. GMDSS SRC certificaat (2)
6. ICC - Algemeen stuurbrevet (dagcursus) (2)

Daarnaast wordt door de Vlaamse Zeezeilschool een gamma aan praktijkcursussen en vaartochten georganiseerd. De Belgische opleidingen sluiten niet aan bij het Nederlandse CWO- of het RYA-systeem zijn niet internationaal erkend.

4.5. De Ocean Race Academy van Hans Bouscholte

De Ocean Race Academy van Hans Bouscholte is in Breskens gevestigd en richt zich op het topsegment als het gaat om het zeezeilen op wedstrijdjachten. Oudere en jongere zeilers kunnen een Masterclass Oceanracing volgen op een V60 of een V70[19].



Daarnaast zeilt de Ocean Race Academy met bedrijven en organiseert zeiltochten waarbij samenwerking aan boord en teambuilding veel aandacht krijgen.

Er zijn in Nederland twee bedrijven die zich op dit topsegment richten: De Ocean Race Academy van Hans Bouscholte en Team Heiner van Roy Heiner in Lelystad[20]. Team Heiner heeft 12 boten waaronder een V60 die in Den Helder of in Portugal ligt.

---

18 http://vlaamsezeezeilschool.be/opleidingen/praktijk/
19 www.hansbouscholte.com
20 www.teamheiner.com

4.6. Overige nautische opleidingen in Nederland

Voor de binnenvaart, de grote vaart en de visserij zijn er in Nederland verschillende opleidingsmogelijkheden. Er zijn uiteraard raakvlakken met bovengenoemde opleidingen. De TU in Delft heeft een Minor Zeiljachten. Het IVA in Driebergen heeft een watersport gerelateerde hbo-opleiding (Nautisch Business Management), ROC de Friese Poort in Sneek biedt een mbo-opleiding Medewerker Watersportindustrie en de Enkhuizer Zeevaartschool biedt een opleiding voor de grote en kleine zeilvaart. Het zijn allemaal beroepsopleidingen. Navolgend een overzicht van wo- en hbo- en mbo-opleidingen.

Wo- / hbo- opleidingen						
		Maritieme Techniek (WO)	Maritiem Officier	Maritieme Techniek (Scheepsbouwkunde)	Master of Marine Shipping Innovations	Nautisch Business Management
TU Delft*	Delft	X				
Hogeschool Rotterdam	Rotterdam		X	X		
Hogeschool van Amsterdam	Amsterdam		X			
Hogeschool Zeeland	Vlissingen		X			
IVA	Driebergen					X
NHL Hogeschool	Leeuwarden			X		
NHL Hogeschool (MIWB)	West-Terschelling		X	X	X	
* heeft ook Minor Zeiljachten						

Mbo - opleidingen							
		Binnenvaart	Koopvaardij/Zeevaart	Kleine/Grote Zeilvaart	Scheeps-/jachtbouw	Watersportindustrie	CIOS Watersport
Berechja College	Urk	X	X				
Deltion College / STC	Zwolle		X				
Enkhuizer Zeevaartschool	Enkhuizen			X			
Friesland College	Heerenveen						X
Noorderpoort	Delfzijl		X				
Nova College - Maritieme Academie	Harlingen	X	X				
Nova College - Maritieme Academie	IJmuiden	X	X				
ROC Friese Poort	Sneek				X	X	
ROC Kop van Noord-Holland	Den Helder		X				
Scalda	Vlissingen	X	X				
Scheepvaart en Transport College (STC)	Katwijk aan Zee		X				
Scheepvaart en Transport College (STC)	Rotterdam		X		X		
Scheepvaart en Transport College (STC)	Stellendam		X				

Volgens Ecorys werken ca. 12.000 mensen in de watersportindustrie en ca. 15.600 bij maritieme toeleveranciers[21]. Van de werknemers had 85% een vast dienstverband en 15% een tijdelijk dienstverband.

Tabel 3.39 Werkgelegenheid naar opleingsniveau watersportindustrie (%)

Jaar	Basis-onderwijs	Voortgezet onderwijs	MBO	HBO / WO
2002	12	50	32	6
2007	9	42	38	11
2014	5	28	31	30

a) Geen gegevens

Bron: Ecorys, Werkgeversenquête watersportindustrie

Het percentage werknemers met een hbo- / wo-opleiding in 2014 is hoog. Ecorys verwijst naar de respons (steekproef), maar geeft aan dat de toename past in een opwaartse trend van de kwalificatie-eisen. De werkgelegenheid in de watersportindustrie bestaat in belangrijke mate uit technische en technisch-commerciële functies in de scheepsbouw- en scheepsreparatie en allround functies op werven en in jachthavens. Van de nieuwe werknemers in 2013 was 36% afkomstig uit het onderwijs (schoolverlaters).

4.7. Conclusies en het idee 'Sailing University'

Om op zee te gaan zeilen kan je verschillende opleidingen volgen. Er zijn ca. 180 zeilscholen in Nederland aangesloten bij het CWO. Er zijn vier CWO zeezeildiploma's te halen in combinatie met een aantal theorieopleidingen. Het Nederlandse CWO-systeem is vergelijkbaar met het Engelse systeem van de Royal Yachting Association (RYA). Er zijn 3 Nederlandse zeilscholen die RYA gecertificeerd zijn. Als Breskens een internationale hotspot voor het zeezeilen en zeezeilers wil worden, zal in ieder geval een RYA gecertificeerde zeezeilschool moeten worden aangetrokken. De Ocean Race Academy van Hans Bouscholte bedient een topsegment dat verder gaat dan een RYA gecertificeerde zeezeilschool. Het zou elkaar goed aan kunnen vullen. De boten waarop Hans Bouscholte trainingen en opleidingen geeft zijn onderscheidend in Nederland en dus belangrijk voor het concept.

Er is een scala aan nautische opleidingen in Nederland. Een deel richt zich op de watersport, de meeste opleidingen richten zich echter op de grote vaart, de binnenvaart, de scheepsbouw en/of de visserij. Sommige vakken zijn nuttig of noodzakelijk voor de hierboven genoemde CWO of RYA zeezeilopleidingen. Omgekeerd hebben veel studenten die een nautische opleiding volgen als hobby iets met watersport of zeilen. Er zijn roei- of zeilverenigingen gekoppeld aan een universiteit of meerdere opleidingen gekoppeld aan één zeilschool. In Southampton is een RYA zeilschool gekoppeld aan de universiteit[22], in Berlijn zijn een aantal universitaire en hbo-opleidingen gekoppeld aan een zeilschool[23]. Een RYA zeezeilschool in combinatie met de Ocean Race Academy kan vanuit Breskens een interessant praktijkprogramma zeezeilen bieden. Samenwerking kan voor de opleidingen een toegevoegde waarde hebben, op sportief vlak, op het gebied van scholing of als niche voor internationale studenten. Nederland behoort tot de top 3 zeilnaties ter wereld.

[21] De Nederlandse Maritieme Cluster, monitor 2014, Ecorys i.s.m. Nederland Maritiem Land, december 2014. Hoofdstuk 3.11, Watersportindustrie
[22] http://www.solent.ac.uk/watersports/about-us.aspx
[23] http://www.hochschulsport.fu-berlin.de/en/wassersport/segeln/index.html

5. Excursie naar Scheveningen en Lelystad

De excursie naar Scheveningen en Lelystad was bedoeld om ideeën voor Breskens op te doen. In Scheveningen werd het Nationaal Topzeilcentrum (NTC) van het Watersportverbond bezocht. In Lelystad WV het Bovenwater, een regionaal trainingscentrum (RTC) van het Watersportverbond, de Bataviahaven en Flevo Marina.

5.1. Scheveningen

De gemeente Den Haag profileert zich als 'Internationale sportstad aan zee'. Zeilen en beachsporten zijn speerpunten. Veel activiteiten zijn erop gericht om jongeren aan te trekken. Kitesurfen, golfsurfen, windsurfen, catamaranzeilen, etc. vinden plaats langs de kust tussen Scheveningen en Kijkduin[24].

Daarnaast vinden allerlei ontwikkelingen in de havens plaats. Hoewel de visserij in Scheveningen nog steeds belangrijk is, ontstaat ook hier ruimte voor recreatie en wonen. Een van de voormalige bekkens is volledig ingericht als (jacht)haven en vormt langzamerhand het uitgaanscentrum van Scheveningen met talloze horecavoorzieningen aan het water. Voor de havens, sport- en publieksevenementen is een budget beschikbaar van € 30 miljoen.

In Scheveningen is ook het Nationaal Topzeilcentrum van het Watersportverbond gevestigd. Een groot deel van de Olympische zeilers wordt in Scheveningen opgeleid. Gewerkt wordt aan een nieuw onderkomen. De veilige opslag van materiaal, met name de boten van de Olympische zeilers was een knelpunt. De gemeente investeert nu € 3,5 miljoen in nieuwe voorzieningen. Het project wordt ontwikkeld door Rederij Van der Zwan en een lokale projectontwikkelaar. Het Watersportverbond huurt voor een periode van 4 jaar met een optie tot verlenging, parallel aan het subsidieprogramma van NOC NSF. Om Topzeilcentrum te kunnen worden, stelt het NOC NSF eisen aan de mogelijkheden om in de buurt te wonen en te studeren. Er worden eisen gesteld aan medische en andere sportgerelateerde voorzieningen, aan het verstrekken van maaltijden, etc. Met hbo, mbo en

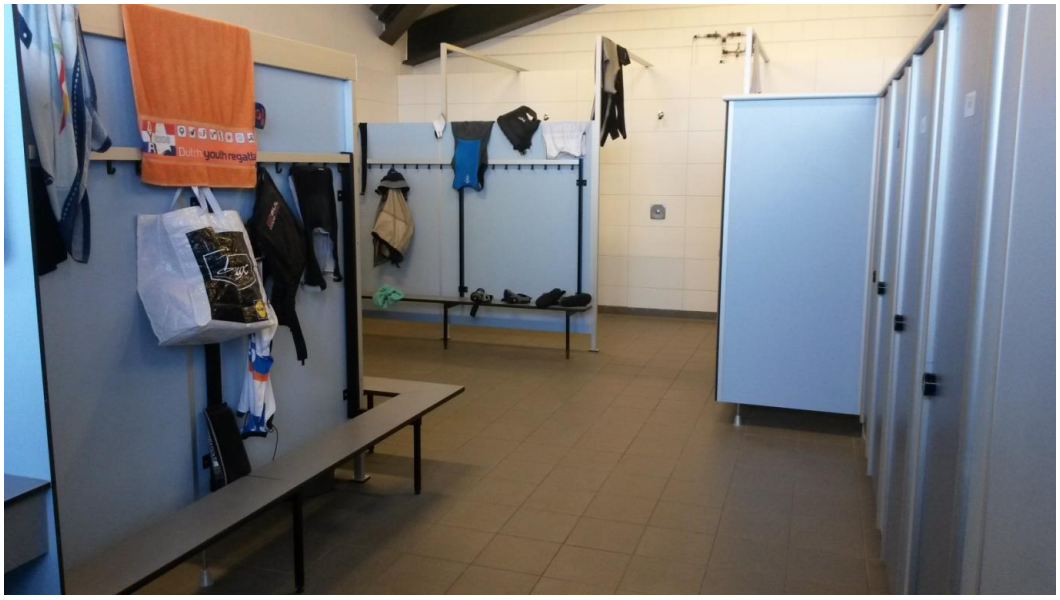
[24] Gebruikersonderzoek watersport Haagse stranden Waterrecreatie Advies, december 2013

universitair onderwijs zijn afspraken gemaakt. In het pand is ook ruimte voor andere watersport- of nautisch gerelateerde bedrijven. De bouw start in 2015, oplevering is voorzien eind 2016.

Het Watersportverbond wil ook een programma ontwikkelen voor zeezeilen op kielboten. Sommige Olympische zeilers willen verder in de watersport. Zeezeilen is een optie waar het Watersportverbond nu zelf niets mee doet. Zeezeilschool Scheveningen biedt in de haven CWO opleidingen en is training- en opleidingcentrum van de Royal Yachting Association, RYA. De zeezeilschool verhuurt ook zeiljachten, verzorgt bedrijfstrainingen en biedt o.a. mogelijkheden om op (5) eigen jachten wedstrijden te zeilen. Zeezeilschool Scheveningen is één van de 10 CWO-zeezeilscholen in Nederland en een van de 3 RYA gecertificeerde opleidingen.

Als Breskens zich ook op het zeezeilen wil richten, zou het zich volgens Edwin Lodder van het Watersportverbond kunnen ontwikkelen tot Regionaal Trainingcentrum (RTC) Zeezeilen. Breskens als kweekvijver voor toptalenten. Samenwerking kan volgens de heer Lodder verder plaats vinden op het gebied van evenementen (NSR, ORC Kampioenschap, driehoek Breskens - Scheveningen - Engeland, …).

Vergader- en instructieruimte in het TZC in Scheveningen. Tevens in gebruik voor evenementen.



Verkleedruimtes, douches, toiletten en kluisjes voor de zeilers (huidige situatie)

5.2. Lelystad

WV Bovenwater

Lelystad heeft meerdere jachthavens, maar relevant voor Breskens is het Regionaal Trainingcentrum (RTC) van het Watersportverbond aan het Bovenwater. Het Bovenwater is een afgesloten plas en vergelijkbaar met de Braakman bij Breskens.

Het trainingscentrum van het Bovenwater is ca. 20 jaar geleden aangelegd met subsidies van het Watersportverbond (NOC NSF), de gemeente Lelystad en de provincie Flevoland. Het gebouw en de faciliteiten zijn fantastisch. Er zijn training- en verkleedruimtes, een grote kantine met keuken, een jachthaven met (te)veel ligplaatsen, een berging aan het water voor 3 rubberboten en boeien, een loods voor de stalling van boten incl. reparatiehoek voor onderhoudswerkzaamheden, een (afgesloten) buitenterrein voor de stalling voor boten, etc.

De vereniging heeft eigen Optimisten, Laser Pico's en een aantal Centaurs waarin volwassenen zeilles krijgen. Ooit werden trainers gesubsidieerd, maar dat is door de bezuinigingen bij NOC NSF en het Watersportverbond verleden tijd. Kosten moeten grotendeels worden betaald uit contributie-inkomsten van leden, evenementen en een paar sponsors. Het wedstrijdzeilen is mede daardoor op een lager niveau terecht gekomen. De zeillessen, zeilkampen en wedstrijden gaan wel gewoon door. Breedtesport is belangrijker geworden. Via het schoolzeilen, mede georganiseerd door Sport Flevoland, hebben in 2015 ca. 150 scholieren bij WV Bovenwater kennis gemaakt met zeilen. 60 daarvan zijn vervolgens op zeilles gegaan. Voor de vereniging is het schoolzeilen belangrijk voor de aanvoer van nieuwe leden.

Bataviahaven

De Bataviahaven is een van de zes jachthavens in Lelystad en ligt vlak bij de Factory Outlet Bataviastad. Op loopafstand bevinden zich 3 musea: de Bataviawerf, Nieuw Land Erfgoedcentrum en het Nationaal Scheepsarcheologisch Depot. Het maakt de haven tot een populaire bestemming voor passanten. Er worden vanuit de haven veel evenementen georganiseerd waaronder nationale en internationale Matchrace evenementen, het WK Moth en in 2016 het WK 49-er. Een deel van de haven is ingericht voor charterschepen. De haven is door de charterschippers al een aantal jaren verkozen tot beste haven van Nederland. Verder is de haven een bestemming voor riviercruiseschepen. De riviercruisevaart groeit en o.a. Lelystad profiteert daarvan.

Evenementen en riviercruisevaart in de Bataviahaven

Omdat de Bataviahaven alleen passantenplaatsen heeft en geen vaste ligplaatsen verhuurt, is het makkelijk om in de haven evenementen te organiseren. De Bataviahaven trekt veel verenigingen en klassenorganisaties die met een groep boten komen. Voor evenementen worden extra of speciale steigers gehuurd die na afloop weer worden verwijderd. Op de kades rond de haven is ruimte voor stalletjes en feesttenten. Mede dankzij Bataviastad is er voldoende ruimte om te parkeren.

Drijvend botenhuis van de KNRM in de Bataviahaven

Flevo Marina

Flevo Marina is een full-service jachthaven met ca. 900 ligplaatsen. Buitendijks bevindt zich o.a. een havengebouw met een watersportwinkel, een restaurant, een kleine supermarkt, een Trade Center met 25 kantoren en een 40 ton botenlift plus werkplaats / receptie.

Een deel van de haven voor het Trade Center is ingericht / bestemd als vrij toegankelijke verkoopsteiger. Ligplaatsen worden aan de bedrijven in het Trade Center op jaarbasis verhuurd. In de rest van de haven liggen geen schepen te koop zodat voorkomen wordt dat potentiële kopers over de steigers gaan dwalen.

Winterstalling, reparatie- en onderhoudswerkzaamheden vinden grotendeels binnendijks plaats. De situatie is wat dat betreft vergelijkbaar met Industrieterrein Deltahoek. In Lelystad worden ca. 500 schepen per jaar met botenwagens naar het winterstallingterrein, de loodsen en de werkplaatsen binnendijks vervoerd. Kraan, bokken en transportsysteem zijn daarop ingesteld

De loodsdeuren zijn 8 meter hoog en schepen met een totale hoogte van bijna 7,5 meter kunnen de loodsen worden binnengereden. Een van de loodsen (40 x 20 meter) is in de lengterichting in twee helften gesplitst en ingericht als mastenberging en zeilmakerij. De zeilmakerij heeft een tussenverdieping. Beneden magazijn en tuigerij, boven een vloer waar zeilen worden gerepareerd en zeilkappen worden gemaakt.

Flevo Marina heeft net als de andere havens in het IJsselmeergebied last van de krimpende markt en de economische crisis. Reparatie, onderhoud en verhuur gaan goed, maar er worden weinig nieuwe boten verkocht. Daarom zijn veel importeurs uit het Trade Center verdwenen. Er wordt met diverse nieuwe concepten geëxperimenteerd waaronder de verhuur van drijvende chalets in de haven.

In een drijvend kantoorgebouw is Team Heiner gevestigd[25]. Het gebouw bestaat uit 3 verdiepingen en bevat behalve opberg-, kleed-, en kantoorruimte ook vergaderruimtes waar diverse soorten trainingen en presentaties worden gegeven. De vergaderruimtes kunnen ook door derden worden gehuurd. Aan de steigers rond het gebouw liggen eigen boten en boten van bedrijven die door Team Heiner worden gemanaged en voor trainingen worden gebruikt.

Team Heiner heeft meerdere overeenkomsten met de Ocean Race Academy van Hans Bouscholte. Team Heiner en Flevo Marina werken op een aantal onderwerpen samen.

Conclusies

De excursie heeft gezorgd voor inspiratie. Het Watersportverbond is in Scheveningen bezig een trainingsprogramma voor zeezeilers op te zetten. Doelgroep zijn in eerste instantie Olympische zeilers en andere topzeilers die zich na een Olympische campagne willen bekwamen in het zeezeilen. Het programma kan aansluiten op de in Scheveningen bestaande RYA zeezeilopleidingen. De primaire taak van het Watersportverbond in Scheveningen blijft de Olympische zeilers en gerelateerde kennis, maar een samenwerking met Breskens biedt zeker kansen. In Breskens liggen boten van de Ocean Race Academy die Scheveningen bijvoorbeeld niet heeft.

De excursie in Lelystad heeft praktische ideeën opgeleverd, maar ook inzicht in mogelijkheden en onmogelijkheden om commerciële activiteiten en evenementen in een haven te combineren met reguliere activiteiten zoals de verhuur van lig- en passantenplaatsen.

Zeilmakerij op een tussen-verdieping in een loods

[25] www.teamheiner.com

6. Programma van Eisen

In oktober 2015 is een tussenrapportage verschenen. Het beschrijft de zoektocht naar een onderscheidend concept. De tussenrapportage is met de begeleidingsgroep besproken en heeft geleid tot aanvullend onderzoek, aanscherping van het concept en een Programma van Eisen.

Herinrichting van het waterfront van Breskens biedt mogelijkheden de kwaliteit op een aantal punten te verbeteren en faciliteiten toe te voegen die voor het concept noodzakelijk of gewenst zijn. Er is een RYA gecertificeerde zeezeilschool nodig die bij voorkeur in samenwerking met Hans Bouscholte alle cursussen en opleidingen op het gebied van zeezeilen aan kan bieden. Dat kan in combinatie met het aanbieden van varianten op gedeeld bootbezit en verhuurconcepten. Een belangstellende partij heeft zich inmiddels gemeld.

Het Watersportverbond is in Scheveningen op zoek naar mogelijkheden om het zeezeilen naar een hoger plan te tillen. Doelgroep zijn in eerste instantie de “eigen” Olympische zeilers, maar dat kan goed aansluiten op het concept dat in Breskens wordt ontwikkeld.

Er zijn veel nautische en watersport georiënteerde opleidingen in Nederland. Als in Breskens alle praktijkopleidingen op het gebied van zeezeilen worden aangeboden, dan biedt dat ook kansen voor het reguliere onderwijs. Samenwerking met HZ en Scalda in Vlissingen ligt voor de hand, maar net als in Berlijn, Southampton en bijvoorbeeld Boston, kan het ook breder worden bekeken. Zijn er nautische opleidingen in Vlaanderen die aan kunnen sluiten?

De commerciële mogelijkheden in Breskens moeten beter worden benut. Goede voorzieningen voor makelaars en importeurs van jachten en een aparte (verkoop)steiger voor de boten die te koop of te huur zijn. Om publiek te trekken (hotspot) en de in het masterplan beoogde aantrekkelijke, sfeervolle en dynamische leefomgeving te creëren, zijn meer evenementen nodig. Er zijn suggesties gedaan voor een bootshow (Gent in Water Boat Show), voor praktijkdagen waar men proef kan varen met een zeiljacht of een catamaran (i.s.m. internationaal opererende charter- en cruiseorganisaties), evenementen voor historische en moderne viskotters, visserijdagen, informatiedagen over nautische opleidingen in Nederland, evenementen i.s.m. het Topzeilcentrum van het Watersportverbond, etc.

Op basis van bevindingen en conclusies is een Programma van Eisen opgesteld met aanwezige, gewenste en noodzakelijke voorzieningen. Oppervlakten en aantallen van niet aanwezige of voor het bereiken van beoogde doelen te verbeteren faciliteiten zijn geschat. Ook is aangegeven bij wie de kosten en baten terechtkomen.

Er zijn 3 locaties waar de noodzakelijke en gewenste faciliteiten theoretisch kunnen worden gerealiseerd:

1. In het nieuw te realiseren havengebouw op de Kaai
2. In het pand op de Middenhavendam waar nu o.a. Breskens Yacht Service (BYS) is gevestigd
3. Verder naar achter op de Middenhavendam

In overleg is variant 2 in navolgend PvE als voorbeeld verder uitgewerkt. In het Masterplan wordt voorgesteld op die plaats werfgerelateerde activiteiten te handhaven. Woningbouw en werfgerelateerde activiteiten in één pand leiden naar verwachting tot problemen. Een combinatie met een Zeezeilcentrum lijkt wel mogelijk.

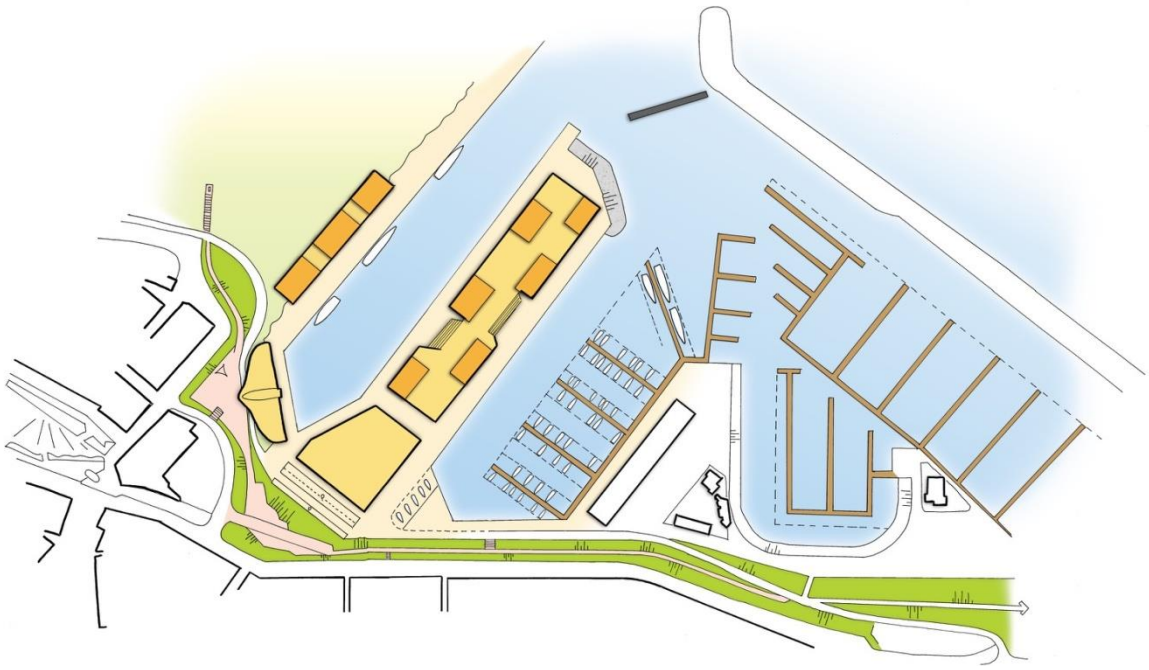
Faciliteiten Zeezeilcentrum Breskens in pand Middenhavendam (PvE, principe t.b.v. schets)

	Aanwezig	Nodig	Gewenst	Aantal	m^2	Niveau	Investering door	Baten
Technische en commerciële faciliteiten (begane grond)								
Verwerving grond van Rijk		V			n.t.b.		Ontwikkelaar / gemeente	Gemeente
Aansluiting voorzieningen							Ontwikkelaar / gemeente	Gemeente
Mastenberging BYS	V	V			3.500	H kade	Ontwikkelaar	Huur BYS
Jachtservice BYS	V	V				H kade	Ontwikkelaar	Huur BYS
Motorenservice BYS	V	V				H kade	Ontwikkelaar	Huur BYS
Showroom overdekt BYS			V	1		H kade	Ontwikkelaar	Huur BYS
Jachtservice RM	V	V			625	H kade	RM	Omzet
Unit Jachtelectronica	v	V	V+	1	30	H kade + 1,5	Ontwikkelaar	Huur
Unit Jachtmakelaar (b)	V	V		1	30	H kade + 1,5	Ontwikkelaar	Huur
Unit Importeur jachten	v	V	V+	1	30	H kade + 1,5	Ontwikkelaar	Huur
Verkoopsteiger (ligplaatsen commercieel)			V	10 - 20		haven	Ontwikkelaar of gemeente	Liggeld
Parkeerplaatsen	v	V	V+	20		kade	Ontwikkelaar of gemeente	Huur of grondprijs
Inrichting units en technische ruimtes	v	V					Ondernemers	Omzet
Facilteiten t.b.v. opleidingen en trainingen (begane grond, verdieping en haven)								
Centrale receptie / ontvangst / infocentrum			V	1	50	H kade + 1,5	Ontwikkelaar	Huur
Lesruimte (voor- en nabesprekingen + horeca)		V		2	100	H kade + 5	Ontwikkelaar	Huur
Kleedruimtes		V		1	30	H kade + 1,5	Ontwikkelaar	Huur
Sanitair (douches / toiletten)		V		1	15	H kade + 1,5	Ontwikkelaar	Huur
Bergruimte materiaal		V		1	30	H kade + 1,5	Ontwikkelaar	Huur
Unit Zeezeilschool (RYA - CWO)		V		1	30	H kade + 1,5	Ontwikkelaar	Huur
Unit Ocean Race Academy	V	V		1	30	H kade + 1,5	Ontwikkelaar	Huur
Unit Jachtcharter			V	1	30	H kade + 1,5	Ontwikkelaar	Huur
Ligplaatsen commercieel		V		10		haven	Ontwikkelaar of gemeente	Liggeld
Horeca voorziening annex Jachtclub			V	1	400	H kade + 5	Ontwikkelaar	Huur
Sanitair (toiletten)			V		20	H kade + 5	Ontwikkelaar	Huur
Parkeerplaatsen		V		50		kade	Ontwikkelaar of gemeente	Huur of grondprijs
Inrichting kantoren en ruimten Zeezeilcentrum		V					Ondernemers	Omzet
Overige investeringen								
Overname grond van RVB		V				kade	Gemeente Sluis	Verkoop grond
Overname water van RVB		V				haven	Gemeente Sluis	Verkoop of verhuur water
Verder Uitwerken PvE (haalbaarheidsstudie)		V					Ontwikkelaar	Winst
Baggerkosten Midden- en Westerhaven (periodiek)		V				NAP -4,5	n.t.b.	Liggeld
Profilering en promotie Zeezeilcentrum Breskens		V					Allen	Omzet
Organisatie evenementen		V					PPS	Gebiedsontwikkeling
Procesbegeleiding / bewaken concept		V					Provincie	Gebiedsontwikkeling

Theoretisch kan het zeezeilcentrum op de hierboven aangegeven locaties worden gerealiseerd.

Op basis van het PvE is een schets gemaakt waarbij het Zeezeilcentrum met bijbehorende kantoren en faciliteiten in een nieuw te realiseren pand van Breskens Yacht Service zijn opgenomen (variant 2). Benodigde voorzieningen kunnen ook in het Havengebouw op de Kaai worden verwerkt.

De Westerhaven is in beginsel bestemd voor de beroepsvisserij. Voor het Zeezeilcentrum zijn een aantal (20 - 30) ligplaatsen nodig die publiek toegankelijk zijn. Het is mogelijk de ligplaatsen t.b.v. het Zeezeilcentrum en gelieerde activiteiten in de nieuwe jachthaven onder te brengen.



Plattegrond met aangepaste havenindeling (schetsvoorstel)

Om van Breskens een Zeezeilcentrum én een (internationale) hotspot voor het zeezeilers te maken, moeten meer aansprekende evenementen worden georganiseerd. Omdat de Westerhaven verder open is en er geen vaste ligplaatsen of passantenplaatsen voor jachten worden verhuurd, kan de capaciteit voor een evenement worden uitgebreid door tijdelijk extra steigers te huren. Het vergt samenwerking tussen betrokken partijen, maar ook het nieuwe viscentrum en het visserijmuseum hebben baat bij activiteiten die interessant zijn voor toeristen en bezoekersstromen genereren. Ook de jachthaven in de Middenhaven heeft daar baat bij. Zij biedt ruimte aan passanten en mogelijk nieuwe ligplaatshouders als er boten worden verkocht en de faciliteiten in de nieuwe haven goed zijn.

Er is gekeken naar mogelijke huuropbrengsten en andere baten. De potentiële inkomsten en het gewenste rendement bepalen de hoogte van de investeringen die kunnen worden gedaan. Het lijkt niet onmogelijk, maar of dat bedrag voldoende is, kan op basis van de beschikbare informatie niet worden vastgesteld. De grondprijs is nog onbekend en dat geldt ook voor de kostprijs of huur van het water. Verder vormen de periodiek terugkerende baggerkosten (en de verdeling daarvan) een belangrijke post in de begroting. Deze onderwerpen zijn naast de bereidheid van een investeerder om aan de realisatie van het concept mee te werken, bepalend voor de mogelijkheden om van Breskens een zeezeilcentrum te maken èn een internationale hotspot voor het zeezeilen.

7. Stappenplan

Er is over dit project in de afgelopen maanden met veel mensen gesproken. Wij zijn van mening dat er een kansrijk concept ligt. Of het financieel haalbaar is, moet verder worden uitgezocht. Daarvoor is meer informatie nodig.

Het Zeezeilcentrum kan op meerdere plaatsen in het waterfront worden geïntegreerd. Het moet de investeerder passen en als dat niet zo is, moet een passende investeerder worden gezocht. Het gaat niet alleen om geld, het gaat vooral om de bereidheid van partijen om met elkaar samen te werken. Wij geloven niet dat daarvoor “een professioneel werkende organisatiestructuur” nodig is. Een “vereniging” waarin de nautische bedrijven in Breskens samenwerken is wel gewenst. Het overleg rond deze opdracht zou daar een aanzet voor kunnen zijn. Nautisch Enkhuizen is een goed voorbeeld hoe zoiets vormgegeven kan worden[26].

Moeilijke klussen of evenementen kunnen worden overgelaten aan partijen die daar goed in zijn. Het organiserend vermogen in Breskens en in Zeeland is groot genoeg om met elkaar de gewenste evenementen op een goede manier vorm te geven. Kleinschalige evenementen kunnen door betrokkenen zelf worden georganiseerd. Voor grotere evenementen kan samenwerking worden gezocht met bijvoorbeeld de Stichting Zeelandsport & Leisure (ZLS) of andere specialisten afhankelijk van het te organiseren evenement. Provincie, gemeente en bedrijfsleven kunnen evenementen sponsoren en/of menskracht inzetten (WSV Breskens).

Beroepsvissers en watersporters zitten elkaar wel eens in het vaarwater. Dat gaat ook in Breskens gebeuren en naar wij hopen op een positieve manier waarbij beide partijen elkaar af en toe wat ruimte gunnen. Voor het concept en dan met name de evenementen is die ruimte nodig.

Begin 2015 is een intentieovereenkomst getekend. Betrokkenen hebben afgesproken de mogelijkheden om van Breskens een internationale hotspot voor het zeezeilen te maken, verder te laten onderzoeken. Deze rapportage inclusief het Programma van Eisen en de schetsen geven informatie over hoe het concept ‘hotspot Breskens’ er uit kan zien en mogelijk zelfs noodzakelijk is voor de verdere ontwikkeling van (het waterfront van) Breskens. De ondertekenaars van de Intentieovereenkomst kunnen besluiten of het concept en bijbehorende schetsen in een vervolgproces verder uitgewerkt moet worden (Go / No Go besluit).

Navolgend een aanzet voor vervolgstappen na zo’n besluit.

7.1. Vervolgstappen en aanbevelingen

Het ontwikkelen van Breskens tot internationale hotsport voor zeezeilen en zeezeilers bestaat eigenlijk uit 3 stappen:

1. Het faciliteren van een Zeezeilschool in combinatie met o.a. de Ocean Race Academy vraagt een hoeveelheid ruimte en ondernemers en investeerders die kansen of mogelijkheden zien.
2. Als Breskens vervolgens een centrum voor zeezeilers wil worden, dan moeten in de Middenhaven en bij het Zeezeilcentrum passende voorzieningen worden gerealiseerd waaronder extra lig- en passantenplaatsen, een verkoopsteiger en betere technische faciliteiten. Dit is belangrijk voor

[26] www.nautischenkhuizen.nl

bestaande en nieuwe bedrijven die zich in Breskens willen vestigen en voor de kwaliteit van Breskens als centrum voor zeezeilers.

3. Als Breskens een Internationale hotspot voor het zeezeilen en voor zeezeilers wil worden, dan zal in aanvulling op bovenstaand ingezet moeten worden op het organiseren van evenementen, niet alleen watersportevenementen, maar ook andere evenementen die meer toeristen trekken en reuring in Breskens genereren. Samenwerking met de visserij, het viscentrum en gelieerde activiteiten, ondernemersverenigingen in Breskens, met onderwijsinstellingen, het Watersportverbond en partijen in Vlaanderen en België vergroot de kans op succes voor alle betrokkenen. Het perspectief is van doorslaggevende invloed op de kwaliteit van de onderdelen en het enthousiasme van de deelnemers.

Aanbevelingen

Voor het vervolgproces doen wij navolgende aanbevelingen. Sommige onderdelen kunnen gelijktijdig of parallel aan elkaar kunnen worden uitgevoerd.

- Go / No Go beslissing om het concept verder uit te werken. Die keuze is aan de ondertekenaars van de Intentieovereenkomst en andere direct betrokkenen bij de realisatie van het concept

<u>Ad. 1 Locatie en haalbaarheid Zeezeilcentrum:</u>

- Overleg met potentiële investeerders en de gemeente Sluis over mogelijkheden, onmogelijkheden, wensen en vragen die zijn ontstaan n.a.v. het concept, het PvE en de schetsen. Uitwerken / aanscherpen haalbaarheid varianten / locaties, beantwoorden vragen.
- Overleg met betrokkenen uit Breskens en externe partijen die interesse hebben getoond of tonen in het concept Zeezeilcentrum (zeezeilschool en andere potentiële huurders kantoorruimte). Aanscherpen wensen, ruimtebehoefte, financiële mogelijkheden. Uitwerken onderdeel Zeezeilcentrum.
- Overleg met betrokkenen bij het Viscentrum en andere partijen in de Westerhaven over de ruimtevraag /-behoefte en het gezamenlijk organiseren van evenementen.
- Aanscherpen concept (versie 2).

<u>Ad. 2 Breskens als centrum voor zeezeilers</u>

- Overleg met het Watersportverbond over samenwerking met het NTC in Scheveningen. Vaststellen opleidingswensen en mogelijkheden in Breskens (RTC Breskens). Overleg over gezamenlijke evenementen (Breskens en Scheveningen).
- Opzetten samenwerkingsverband Nautisch Breskens (zie voorbeeld Enkhuizen)
- Opzetten overleg (‘Taskforce’) met onderwijsinstellingen in Zeeland over aanknopingspunten, mogelijkheden en onmogelijkheden om met een bestaande opleiding, een aangepast programma of anderzijds aan te sluiten bij het concept of delen daarvan (taak onderwijsinstellingen).
- Overleg met andere onderwijsinstellingen in Nederland en Vlaanderen over aansluitingsmogelijkheden of koppelkansen.
- Betrekken bevolking en ondernemersverenigingen over aanknopingspunten die ontstaan door het ‘concept hotspot’ zoals zwembad, fitness, toegankelijkheid waterfront, hardloopconcours, aankleding en openbaarheid publieke ruimte, kamperen bij de haven, organiseren van evenementen, …

<u>Ad. 3 Breskens als zeezeilcentrum en internationale hotspot voor zeezeilers</u>

- Overleg met watersportorganisaties uit België / Vlaanderen over samenwerking. Inventarisatie wensen, kansen, evenementen, etc. in relatie tot hotspot Breskens (zeezeilen) en de Braakman (jeugdzeilen).
- Overleg met organisatoren Belgian Boat Show over een In Water Boat Show in Breskens
- Persbericht, presentatie plannen voor hotspot Breskens

- Opzetten gezamenlijke website

Voor het doorlopen van de stappen is een jager nodig die weet waar en hoe de hazen lopen.

7.2. Fasering

1. Als het Zeezeilcentrum in het havengebouw op de Kaai wordt geïntegreerd, zal eerst de huidige visafslag en het visserijmuseum naar de Westerhaven verplaatst moeten worden. Dan kunnen de nieuwe ligplaatsen in de Middenhaven ook worden gerealiseerd (deels nodig voor het Zeezeilcentrum).
2. Als het Zeezeilcentrum op de Middenhavendam wordt gerealiseerd (huidige locatie BYS / Rinus Meeusen), dan is de ontwikkeling niet of slechts gedeeltelijk afhankelijk van de verplaatsing van de visafslag en het visserijmuseum. Over de ligplaatsen voor het Zeezeilcentrum en evenementen in de Westerhaven moeten afspraken worden gemaakt.
3. Als het Zeezeilcentrum in een van de gebouwen in het tweede deel van de Middenhavendam wordt geïntegreerd, dan is de fasering en verkoop van de woningen en appartementen maatgevend.

7.3. Realisatiefase

Op de website van Waterfronts NL[27] staat een schema als voorbeeld van de stappen die bij de ontwikkeling van een waterfront doorlopen worden. Dit schema geldt op hoofdlijnen ook voor Breskens. De eerste 2 fasen zijn afgerond. Na een Go / No Go besluit kan de volgende fase ingaan:

- Verdere uitwerking masterplan incl. Zeezeilcentrum naar voorontwerp.
- Start realisatiefase (ontwerp en engineering, procedures en vergunningen, realisatie en exploitatie).

[27] www.waterfrontsnl.com

Proces waterfrontontwikkeling

waterfronts NL

IDEE ↔ VOOR-ONDERZOEK → Go / No Go → VOOR-ONTWERP ↔ ONTWERP & ENGINEERING ↔ PROCEDURES & VER-GUNNINGEN → Go / No Go → REALISATIE & EXPLOITATIE ↔ EVALUATIE

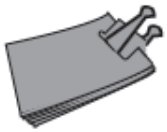
IDEE

Goed idee

Visie

Plan van aanpak

Programma van eisen &



Te bereiken doelen

Beschikbaarheid van grond

Financier-ingsmogeli-

VOOR-ONDERZOEK

Analyse bestaande situatie

Marktanalyse en trends

Beleidsanalyse en randvoorwaarden

SWOT analyse

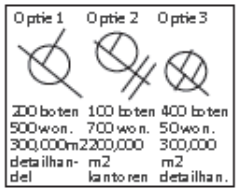
Verzamelen van voorbeelden

Globale schets

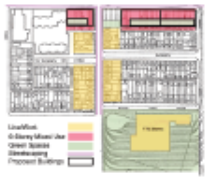
Haalbaarheid

VOOR-ONTWERP

Ontwikkeling van alternatieven



Ruimtelijke inpassing van ontwikkelings-varianten



Opstellen schetsontwerp

["DESIGN EN CONSTRUCT" PROJECTEN]

Stedenbouwkundig ontwerp

Architectuur

Landschapsarchitectuur

(Jacht)havenontwerp

Waterbouw-kundig ontwerp

Infrastructuur

Mobiliteit en bereikbaarheid

Lokale

Provinciale

Nationale

goedkeuring

Milieu-effectrapportage

Vergunningen en ontheffingen

Opstellen bestekken

Voorbereiding aanbesteding

Aanbesteding

Financiering

Directievoering

Levering materialen

Weg- en water-bouwkundige activiteiten

Bouwwerkzaamheden

Oplevering

Beheer en onderhoud

Doelstellingen bereikt?

Evaluatie kosten en baten

Korte termijn
Lange termijn

Nieuwe kansen

Rho

ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE