



Goeree-Overflakkee Ouddorp-Bad

Ontwikkelingsmogelijkheden
detailhandel en voorzieningen



Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Goeree-Overflakkee

Ouddorp-Bad

ontwikkelingsmogelijkheden detailhandel en voorzieningen

identificatie

projectnummer:

192400.19177.00

projectleider:

drs. G. Welten

auteur(s):

drs. G. Welten

drs. R.V. Bak

Ing. J. Jansen

planstatus

datum:

15-12-2014

opdrachtgever:

gemeente Goeree-Overflakkee

Inhoud

1. Inleiding	2
1.1. Aanleiding	2
1.2. Onderzoeksofzet	3
1.3. Leeswijzer	3
2. Typering Ouddorp-Bad	4
2.1. Structuur en typering	4
2.2. Detailhandel Ouddorp	5
2.3. Overige voorzieningen	6
2.4. Typering Ouddorp-Bad	8
2.5. Conclusie	8
3. Beleidskaders	10
3.1. Rijksbeleid	10
3.2. Provinciaal beleid	10
3.3. Gemeentelijk beleid	13
3.4. Conclusie	14
4. Trends in recreatie en ontwikkelingen Ouddorp-Bad	15
4.1. Ontwikkelingen in kustrecreatie	15
4.2. Vernieuwing en uitbreiding in verblijfsmogelijkheden Ouddorp-Bad	18
4.3. Draagvlakanalyse	20
4.4. Huidige mogelijkheden voorzieningen Ouddorp-Bad	21
4.5. Conclusie	21
5. Analyse mogelijkheden voorzieningen Ouddorp-Bad	22
5.1. Benchmarkanalyse	22
5.2. Conclusie	25
6. Borging in bestemmingsplannen	28
7. Conclusies	30

1.1. Aanleiding

In de zone Ouddorp-Bad, aan de Oude Nieuwelandseweg en Vrijheidsweg, bevindt zich een concentratie van recreatieterreinen. Ook bevinden zich hier de twee belangrijkste parkeerterreinen voor dagrecreanten met de bijbehorende strandopgangen.

De gemeente Goeree-Overflakkee werkt aan kwaliteitsverbetering en differentiatie in dit toeristisch-recreatief gebied. De omvang van het verblijfsrecreatiegebied wordt uitgebreid en de accommodaties en voorzieningen van de verblijfsrecreatieparken worden vernieuwd.

Onderdeel van de kwaliteitsverbetering is de ontwikkeling van voorzieningencentra beoogd op twee locaties aan de Vrijheidsweg: de deelgebieden Ouddorp-Duin en Oost (figuur 1.1). Beide locaties bevinden zich nabij de entrees van verblijfsrecreatievoorzieningen en nabij de beide parkeerterreinen voor daggasten. Nabij deelgebied Duin is een uitbreiding van de verblijfsrecreatie voorzien in de vorm van een huisjespark. Nabij deelgebied Oost is recent een hotel gerealiseerd. Beide voorzieningencentra zullen in ieder geval voorzieningen bevatten ten behoeve van de verblijfsrecreanten. Door de locaties vrij toegankelijk te maken is de verwachting dat er een groter draagvlak en daarmee een hoger kwaliteitsniveau kan worden bereikt.



Figuur 1.1 Deelgebieden ontwikkeling voorzieningencentraties

1.2. Onderzoekopzet

Het is wenselijk inzicht te hebben in de voorzieningen die passend zijn voor beide voorzieningenconcentraties (de deelgebieden Duin en Oost). Hierbij is ook de relatie met het centrumgebied van Ouddorp van belang. Vervolgens is inzicht wenselijk in de wijze waarop kaders in de ontwikkelingsmogelijkheden kunnen worden geborgd in bestemmingsplannen. In dit rapport worden hiertoe de volgende vragen beantwoord:

- Hoe kan Ouddorp-Bad worden getypeerd?
- Wat zijn de beleidskaders?
- Wat is de invloed van de trends in recreatie in het algemeen en de concrete ontwikkeling in de verblijfsrecreatie voorzieningen in Ouddorp-Bad?
- Welke ruimte voor centrumvoorzieningen kan geboden worden per deelgebied?
- Hoe kan de ruimte voor ontwikkelingen planologisch worden geborgd?

1.3. Leeswijzer

Basis van het onderzoek is typering van de 'badplaats' Ouddorp-Bad (hoofdstuk 2). Vervolgens zijn in hoofdstuk 3 de kaders aan de orde die in het beleid zijn vastgelegd. De uitwerking van de trends in recreatie op Ouddorp-Bad worden gegeven in hoofdstuk 4 met daarbij de concrete ontwikkelingen worden in de verblijfsrecreatie.

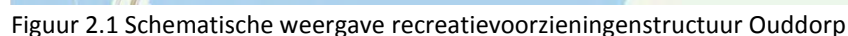
Met de basis uit de voorgaande hoofdstukken is in hoofdstuk 5 een analyse uitgevoerd van de ontwikkelingsmogelijkheden naar sector in de detailhandel, horeca, diensten en recreatie. De wijze waarop die ruimte voor ontwikkeling kan worden geborgd is te vinden in hoofdstuk 6. Tot slot worden in hoofdstuk 7 de conclusies gegeven aan de hand van beantwoording van de onderzoeksvragen.

Horeca

In dit rapport is tevens de ruimte voor horeca onderzocht. Het betreft hier nadrukkelijk geen hotels, maar uitsluitend horeca gericht op de verstrekking van maaltijden/dranken. De hotelsector is niet meegenomen in de analyse.

Structuur Ouddorp

Tussen het dorp en de strandopgangen liggen van oudsher de verblijfsrecreatieterreinen. Hier bevinden zich ook de twee ruime parkeerlocaties voor de dagrecreanten. Het deel van het recreatiegebied in de omgeving van de Vrijheidsweg wordt betiteld als Ouddorp-Bad (figuur 2.1).



Kustvoorzieningen Ouddorp

Ouddorp-Bad

In Ouddorp-Bad bevinden zich nauwelijks opzichzelfstaande voorzieningen voor de dag- en verblijfsrecreanten. Wel staat er op het strand een aantal strandpaviljoens.

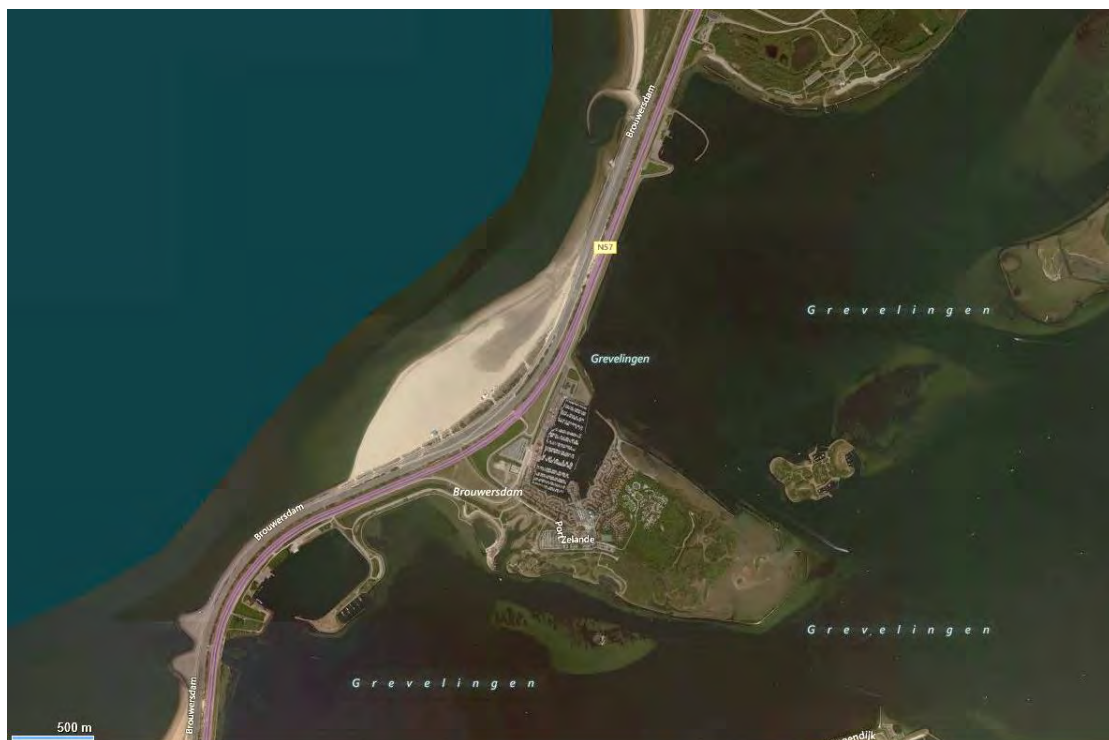
De verblijfsrecreatieterreinen beschikken wel over ‘eigen’ horeca en detailhandel. Deze is met name gericht op de bezoekers die op de parken zelf verblijven. Er vindt nauwelijks bezoek van buiten plaats. Het draagvlak voor de voorzieningen per afzonderlijk park is relatief beperkt, waardoor de kwaliteit en de diversiteit van het aanbod eveneens beperkingen kent. Een deel van de voorzieningen is in de afgelopen jaren al gesloten vanwege een gebrek aan mogelijkheden voor vernieuwing.

Brouwersdam

Naast Ouddorp-Bad beschikt Ouddorp nog over een belangrijk recreatiegebied, namelijk de Brouwersdam (figuur 2.2). Hier bevindt zich eveneens ruime parkeergelegenheid voor daggasten en er zijn verblijfsrecreatieve voorzieningen, Port Zélande. Aan de Grevelingen ligt een grote jachthaven en op het brede strand worden verschillende strandsporten beoefend.

In tegenstelling tot Ouddorp-Bad, bevindt zich aan de Brouwersdam een relatief ruim aantal voorzieningen voor recreanten, zoals detailhandel gericht op strandsporten en verschillende horecagelegenheden.

Recreatiegebied Brouwersdam functioneert vooral op zichzelfstaand. Mede door de relatief grote afstand is de wisselwerking met de kern Ouddorp beperkt.

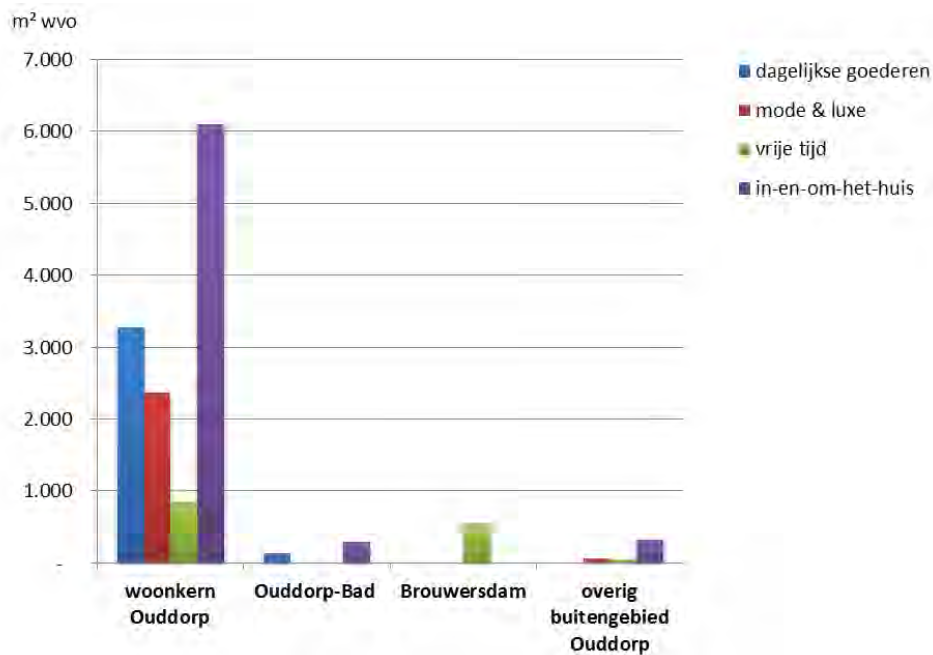


Figuur 2.2 Recreatiegebied Brouwersdam

2.2. Detailhandel Ouddorp

Het overgrote deel van het winkelvloeroppervlak (wvo: het voor consumenten toegankelijke/zichtbare deel van de winkel) ligt in de woonkern Ouddorp (figuur 2.2). In Ouddorp bevindt 90% van het winkelopervlak zich in het centrumgebied.

Het centrum van Ouddorp ligt in de omgeving van de Dorpstienen – met een AH-supermarkt – en rond de kerk. Even buiten het centrum bevindt zich nog de Jumbo-supermarkt.



Figuur 2.2 Omvang en spreiding winkelaanbod Ouddorp (Locatus, september 2014)

Buiten de woonplaats Ouddorp is de omvang van het winkelaanbod beperkt. Deels betreft het verspreide bewinkeling die vaker is gevestigd in het buitengebied, zoals de branches wonen of tuin – beide onder deel van de sector ‘in-en-om-het-huis’.

In Ouddorp-Bad bestaat het winkelaanbod deels uit winkels in dagelijkse goederen. Dit betreft de kleine supermarkten op de verblijfsrecreatieterreinen. In verhouding tot het aanbod in de woonkern Ouddorp is de omvang gering. Dit geeft een duidelijke indicatie dat het aanbod aan dagelijkse goederen in Ouddorp-Bad als service gezien moet worden die complementair is aan de winkels in de Ouddorp. De ‘bulk’ wordt gekocht in de woonplaats Ouddorp zelf.

Opvallend is verder de ruime omvang van het winkelaanbod in de sector ‘vrije tijd’ op de Brouwersdam. Het betreft bedrijven in watersport / windsurfen met verhuur en verkoop van watersportartikelen die aanhaken op de strandsporten die op het brede strand van de Brouwersdam worden beoefend.

2.3. Overige voorzieningen

De verdeling van de niet-winkel-voorzieningen is min of meer gelijk tussen de woonplaats Ouddorp en de omgeving.

Tabel 2.1 Aantal en spreiding aanbod consumentgerichte voorzieningen (niet-detailhandel) (Locatus, september 2014)

	woonkern Ouddorp	Ouddorp-Bad	Brouwersdam	overig buitengebied Ouddorp
horeca	17	8	6	5
cultuur*	2	-	-	1
ontspanning**	2	-	1	-
verhuur***	-	-	2	-

* cultuur: bijvoorbeeld galerie, museum, maatschappelijke voorziening, religieuze voorziening

** ontspanning: bijvoorbeeld sport, fitness, sauna, wellness, binnenspeeltuin

*** verhuur: bijvoorbeeld verhuur van vervoersmiddelen, recreatiemiddelen, sportattributen, gereedschappen



Centrum Ouddorp

Het consumentgericht voorzieningenaanbod (niet-detailhandel) bestaat hoofdzakelijk uit horecabedrijven. Buiten de woonkern zijn de meeste horecazaken te vinden in Ouddorp-Bad. De helft hiervan zijn strandpaviljoens. Voor het overige ligt de meeste horeca op de verblijfsrecreatieterreinen. Beiden hebben een specifieke doelgroep. Algemeen bereikbare horeca is slechts beperkt aanwezig in het gebied, bijvoorbeeld het restaurant van hotel Duinzicht.

Ook aan de Brouwersdam ligt horeca, deels is deze gericht op recreanten en deels op de verblijfstoeristen (bij Port Zélande).

Verspreid in het overig deel van buitengebied liggen er nog een aantal horecabedrijven (waaronder enkele strandtenten). Hier bevindt zich ook museum RTM (branche 'cultuur').



Hotel Duinzicht

Naast horeca zijn er consumentgerichte bedrijven die zich richten op ontspanning en verhuur. Buiten de woonkern zijn deze alleen te vinden aan de Brouwersdam. Grotendeels hebben de bedrijven in ontspanning en/of verhuur de recreanten als klant – aan de Brouwersdam vooral de strandsporters. Voor een beperkt deels richten zij zich op de eigen inwoners van Ouddorp.

2.4. Typering Ouddorp-Bad

Vier typen badplaatsen in Nederland

In het algemeen worden er vier typen badplaatsen omschreven (Vrijetijdsstudies, nummer 2, 2013).

- Stad aan zee. De grote badplaatsen met een dichtbevolkt achterland in de Randstad: bijvoorbeeld Scheveningen en, op een kleinere schaal, Katwijk en Zandvoort. De stad aan zee is aantrekkelijk voor verblijfstoerisme en heeft door het grote achterland veel dagtoerisme.
- Badplaatsen met hoofdzakelijk een dagrecreatieve functie voor het achterland, zoals Hoek van Holland en Bloemendaal. Deze badplaatsen zijn geen grote toeristentrekkers buiten het dagtoerisme om. De grootste ontwikkeling hier zit in de strandpaviljoens die zich blijven uitbreiden en nieuwe activiteiten aanbieden.
- Badplaatsen die zich vooral richten op de verblijfsrecreatie, zoals de badplaatsen in Zeeland, Kop van Noord-Holland en de Wadden. Deze badplaatsen hebben een dunbevolkt achterland en te maken met bevolkingskrimp. Door de bevolkingskrimp wordt de focus op toerisme vaak sterker: toerisme kan ervoor zorgen dat het voorzieningenniveau en de leefbaarheid in deze gemeenten op peil blijft. Er is een groot aanbod aan verblijfsrecreatieve voorzieningen, maar dit sluit niet altijd meer aan bij de wensen vandaag de dag. Met name de jaren '80 bungalowparken, met kleine, dicht op elkaar gebouwde woningen, moeten worden vernieuwd om een aantrekkelijk product te blijven bieden. Grotere woningen die verder uit elkaar staan, vragen echter ook meer ruimte. In deze badplaatsen zal de ruimte dan ook vooral nodig zijn voor de toevoeging van kwaliteit in plaats van kwantiteit. Jaarrondexploitatie komt alleen voor in de badplaatsen die ook in het laagseizoen een toeristenstroom weten aan te trekken die voldoende is voor een rendabele exploitatie, aangezien het eigen achterland daar te klein voor is.
- Badplaatsen met niet veel meer dan een strandopgang. Vanuit de bestaande functies is hier geen ruimtevraag te verwachten. Zoals voor alle andere badplaatsen ook geldt, blijven strandhuisjes en andere ontwikkelingsmogelijkheden voor verblijfsrecreatie interessant voor projectontwikkelaars.

Typering Ouddorp-Bad

Afgaande op de herkomst van de bezoekers valt Ouddorp-Bad tussen twee typering in: het is zowel gericht op de dagrecreatie als op de verblijfsrecreatie. De omvang van de verblijfsrecreatieve voorzieningen maken dat Ouddorp-Bad vooral tot de laatste categorie behoort. De bijbehorende problematiek – verouderde voorzieningen – is er in ieder geval aanwezig, daarom zijn er diverse initiatieven gericht op vernieuwing (zie hoofdstuk 4). Een belangrijk punt bij deze noodzakelijke vernieuwing is de groeiende vraag naar ruimte, omdat ingezet wordt op kwaliteit in plaats van kwantiteit.

De omvang van de 'dag'-voorzieningen (horeca, detailhandel en vermaak) maken dat Ouddorp-Bad voor dagrecreanten niet veel meer is dan een strandopgang. Het strand zelf beschikt over een aantal strandtenten die een belangrijk deel van de omzet halen bij de daggasten. Bij uitbreiding van het voorzieningenaanbod is het nadelig dat in dagrecreatie sprake is van een sterke seizoenspiek, waarbij jaarrond toeristentrekkers in Ouddorp-Bad nauwelijks aanwezig zijn. Een belangrijk deel van het draagvlak voor nieuwe voorzieningen zal dan ook afkomstig moeten zijn van de verblijfsrecreanten.

2.5. Conclusie

Met name op het gebied van detailhandel en horeca blijft het centrum van de woonplaats Ouddorp de belangrijkste functie vervullen. In aanvulling daarop is plaats voor specifieke winkels en/of voor winkels gericht op de verblijfsrecreanten en de daggasten in het gebied.

De afstand tot het centrum van Ouddorp betekent voor deze consumenten een barrière, wat een rem op bezoek aan het centrum inhoudt. Een deel van de toeristen zal door de afstand het centrum niet bezoeken en elders aanvullende aankopen doen (bijvoorbeeld op weg naar huis).

Het vestigen van een beperkt aantal commerciële voorzieningen in Ouddorp-Bad kan zorgen voor de noodzakelijke vernieuwing en versterking van de kwaliteit van de recreatieve voorzieningen. Hierdoor

zullen de bestedingen van toeristen in het gebied toenemen. Bij een gerichte invulling van het gebied zullen dit aanvullende bestedingen zijn en is er nauwelijks sprake van een verplaatsing van bestedingen uit het centrum naar Ouddorp-Bad.

3. Beleidskaders

Voor de beleidsmatige mogelijkheden in het gebied zijn diverse beleidskaders van rijk, provincie en gemeente van belang.

3.1. Rijksbeleid

Besluit ruimtelijke ordening (2012)

Nieuwe stedelijke ontwikkelingen moeten onder andere voldoen aan de ladder voor duurzame verstedelijking (Ladder voor duurzame verstedelijking): Is sprake van een actuele regionale behoefte (trede 1), kan de behoefte in bestaand stedelijk gebied worden opgevangen (trede 2) en kan de locatie multimodaal worden ontsloten (trede 3).

Toetsing

Er is behoefte aan (verblijfs)recreatie en bijbehorende voorzieningen in dit kustgebied. Consumenten willen meer luxe, comfort en voorzieningen. Bovendien is er steeds meer behoefte aan korte vakanties, verspreid over het jaar. Dit is nader onderbouwd in paragraaf 4.1. Een locatiekeuze binnen bestaand stedelijk gebied is niet aan de orde, omdat de behoefte gerelateerd is aan kustrecreatie. De locatie is goed ontsloten.

3.2. Provinciaal beleid

Visie ruimte en mobiliteit (2014)

De provincie streeft naar levendige, qua functies gemengde stads- en dorpsgebieden met een aantal krachtige en kwalitatief onderscheidende centra. Het provinciale detailhandelsbeleid is gericht op een gezonde detailhandelsstructuur, waarbij leegstand, afname van de ruimtelijke kwaliteit en aantasting woon- en leefklimaat worden voorkomen.

De ontwikkeling van verblijfsrecreatie wordt, net als andere ruimtelijke ontwikkelingen, in de eerste plaats gestuurd via het handelingskader ruimtelijke kwaliteit. Eventuele nieuwe ontwikkelingen worden niet op kaart opgenomen, maar zijn gehouden aan het handelingskader ruimtelijke kwaliteit. Dat betekent dat gemeenten of andere initiatiefnemers niet gebonden zijn aan vooraf vastgelegde zoeklocaties. Wel is bij een nieuwe ontwikkeling (uitbreiding of herstructurering bestaande complexen of ontwikkeling van een nieuw complex) het handelingskader ruimtelijke kwaliteit van toepassing, waarbij de mogelijkheden en kwaliteitseisen afhankelijk zijn van de aard, omvang en locatie van de ontwikkeling. De provincie blijft permanente bewoning van recreatiewoningen beschouwen als een onwenselijke ontwikkeling.

Verordening Ruimte (2014)

Artikel 2.1.1 lid 1 Ladder voor duurzame verstedelijking

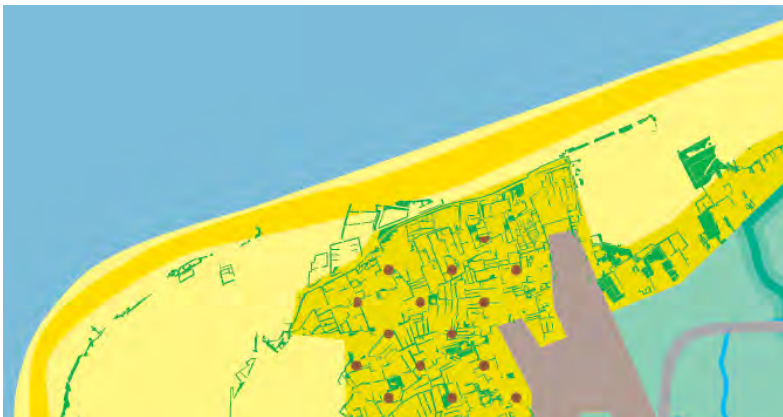
Een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moet voldoen aan de volgende eisen:

- a) de stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele behoefte, die zo nodig regionaal is afgestemd;

- b) in die behoefte wordt binnen het bestaand stads- en dorpsgebied voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, of
- c) indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stads- en dorpsgebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt gebruik gemaakt van locaties die,
 - i. gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld,
 - ii. passen in de doelstellingen en richtpunten van de kwaliteitskaart van de Visie ruimte en mobiliteit, waarbij artikel 2.2.1 van toepassing is, en
 - iii. zijn opgenomen in het Programma ruimte, voor zover het gaat om locaties groter dan 3 hectare.

Toetsing:

Er is behoefte aan verblijfsrecreatie en bijbehorende voorzieningen op deze locatie aan de kust. De locatie is goed ontsloten en de ontwikkeling past binnen de richtpunten van de kwaliteitskaart. Ontwikkelingen zijn mogelijk binnen landschappelijke kamers en langs linten. Dit is nader uitgewerkt in het gebiedsprofiel (zie hierna).



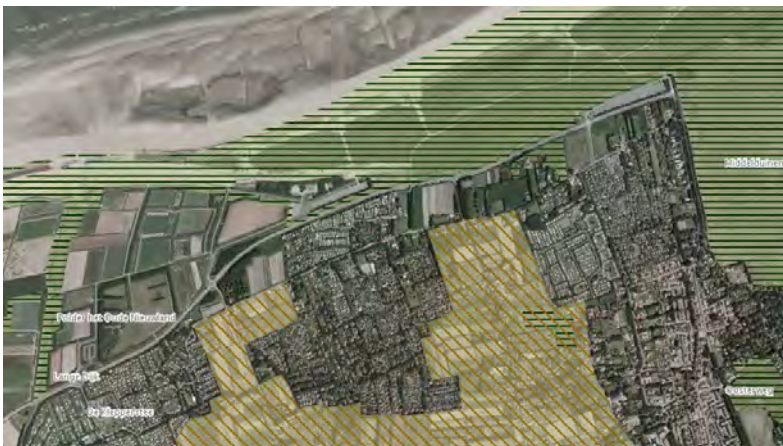
Uitsnede ruimtelijke kwaliteitskaart: aangemerkt als 'natuurlijke duinen en schurvelingen'.

Artikel 2.2.1 Lid 1 Ruimtelijke kwaliteit bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen

Een bestemmingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, onder voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit. Omdat de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de richtpunten van de kwaliteitskaart, zou in dit geval uitgegaan kunnen worden van 'inpassen'. Zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving is een vereiste.

Lid 2 Uitzonderingen vanwege beschermingscategorieën

In het projectgebied gelden geen bijzondere kwaliteitseisen. De projectgebieden grenzen wel aan EHS.



Uitsnede kaart beschermingscategorieën

Artikel 2.1.4 Detailhandel

In lid 3 zijn de uitzonderingen benoemd voor detailhandelsontwikkelingen buiten de centra. Kleinschalige detailhandel is onder andere mogelijk in de vorm van een gemakswinkel en bij sport-, culturele, medische, onderwijs, recreatie- en vrije tijdsvoorzieningen, benzinestations, alsmede andere locaties met veel bezoekers of passanten, met een assortiment dat aansluit op de aard van deze voorzieningen of locaties. De ontwikkelingsmogelijkheden in het projectgebied sluiten aan bij deze regeling.

Gebiedsprofiel Goeree-Overflakkee (2012)

Het gebiedsprofiel is een handreiking voor ruimtelijke ontwikkelingen. In deze gebiedsprofielen zijn de belangrijkste kwaliteiten en ambities voor een gebied in kaart gebracht.

Het plangebied van Ouddorp-Bad ligt aan de kust van Goeree-Overflakkee, tussen Ouddorp en de duinen in de polder het Oude Nieuwland. De ambities voor dit gebied heeft de gemeente o.a. vastgelegd in de Toekomstvisie Goedereede 2020 en de Economische Visie. Het doel is de toegankelijkheid, ruimtelijke kwaliteit en circulatie te verbeteren.

Verdere ambities zijn een kwalitatieve verbetering van de verblijfsrecreatie en de uitbreiding van de recreatievoorzieningen met een hoogwaardig programma zoals kunst, cultuur, speelduin en waterelementen.

Het plangebied is gelegen op de kop van het eiland in het cultuurhistorisch waardevolle schurvelingenlandschap tussen het strand en de duinen en Ouddorp.

Bij de uitwerking van de casus Ouddorp-Bad is ingezet op het versterken van het kleinschalige en gedifferentieerde karakter van het landschap en het behoud en ontwikkeling van het schurvelingenlandschap alsook het versterken van de toegankelijkheid en beleefbaarheid van het duinlandschap.

Raamwerk

Het schurvelingenlandschap wordt ingezet als landschappelijke raamwerk voor de uitbreiding van de verblijfsrecreatieterreinen. Er wordt op de kavels een raamwerk van groenstroken aangebracht, daarbinnen is ruimte voor bebouwing. Met deze ontwikkeling kan het schurvelingenlandschap worden doorgezet tot aan de duinrand en de relatie tussen beide landschappen daarmee worden versterkt. Bij de herstructurering van de bestaande terreinen wordt ingezet op het behoud en de ontwikkeling van het cultuurhistorisch waardevolle schurvelingenlandschap. Er wordt hierbij ingezet op het herstel van de wallen en behoud van de kleinschalige structuur van de kamers. Over of langs de randen van de terreinen worden openbare paden aangelegd zodat de terreinen, die een privaat karakter hebben, niet als barrière fungeren. Deze nieuwe routes worden opgenomen in de recreatieve routestructuur.

Overige recreatieve voorzieningen worden gesitueerd in de linten en dragen bij aan het afwisselende en levendige karakter. De nieuwe ontwikkelingen passen in de korrelgrootte van de linten. Doorzichten richting het achterliggende landschap worden behouden. De linten worden tevens benut voor het verbeteren van de verbinding tussen het strand en de duinen en het achterliggende landschap rondom Ouddorp. De linten worden hierbij doorgetrokken tot aan de duinen en opgenomen in het routenetwerk.

De Vrijheidsweg vormt momenteel een barrière in het gebied. Door het duinlandschap uit te breiden tot aan de Vrijheidsweg en de parkeerplaatsen wordt de zichtbaarheid en beleefbaarheid van de duinrand versterkt. Ook worden waar mogelijk de vangrails en dicht opgaande beplanting verwijderd zodat de weg onnadrukkelijker in het landschap komt te liggen. De oversteekbaarheid wordt verbeterd.



Gebiedsprofiel Goeree-Overflakkee, uitsnede uitwerking casus Ouddorp-Bad

3.3. Gemeentelijk beleid

Raamplan Ouddorp-Bad (2013)

In het raamplan is de ontwikkelingsvisie voor het gebied aangegeven. Het projectgebied is aangemerkt als intensiveringsgebied waarvan de identiteit versterkt moet worden.



Raamplan

-  Versterkt duinlandschap met natte voet
-  Uitbreiding duinlandschap als recreatieomgeving (onderdeel uitplaatsingsgebied)
-  Ontwikkelzone met allure door toevoeging beplanting, bos en lanen
-  Koesteren van het schurvelingenlandschap
-  Herprofilering Vrijheidsweg tot weg met landschappelijk karakter
-  Oude Nieuwlandseweg: toegangsweg met verblijfskwaliteit
-  Nieuwe voorzieningen aan doorgetrokken linten (indicatief)
-  Opwaardering parkeerplaatsen, ingebed in de duinzone
-  Opwaardering strandtoegangen
-  Aanpak routing door duinen, kustroute met bijzondere plekken
-  Fiets- en wandelpaden langs en over recreatieterreinen

De zone tussen de Oud Nieuwlandse Wetering en Oude Nieuwlandseweg vormt de kern van Ouddorp-Bad en is dé toekomstzone voor doorontwikkeling van recreatieve voorzieningen, men name daar waar koppeling aan de bestaande linten mogelijk is. Voor deze zone zet de gemeente in op het versterken van de ruimtelijke identiteit om toekomstige recreatieve ontwikkelingen op te kunnen nemen en het gebied meer 'body te geven'.

Deze zone ligt grotendeels binnen de typering 'schurvelingenlandschap', maar is op delen nu nog vrij kaal en open. Door het verdichten en uitbreiden van het bestaande raamwerk van beplanting en het aanplanten van lanen op toegangswegen wordt de bossfeer versterkt, waarbij gerefereerd wordt aan de kwaliteiten van de binnenduintrand in de directe omgeving (zoals bv omgeving Oostdijk en Groenedijk). De toegevoegde beplanting moet gebiedseigen zijn en een meerwaarde hebben vanuit de

landschappelijke beleving. De ruimte op openbaar gebied is echter beperkt, versterking van de identiteit zal dan ook grotendeel op de kavels zelf moeten gebeuren. Ontwikkeling van nieuwe (recreatieve) voorzieningen moet dan ook gepaard gaan met de aanplant van voldoende bomen. Hier en daar kunnen randen van bosschages opener gemaakt voor meer doorzicht in het gebied. In de 'kamers' is ruimte voor een mix van landbouw (bv bloementeelt), wonen en ontwikkeling van toeristisch recreatieve voorzieningen. Voor dit gebied is het van belang om ook de visie op landschap en natuur goed uit te werken.

3.4. Conclusie

Het ontwikkelen van kleinschalige detailhandel en verblijfsrecreatie is beleidsmatig mogelijk, met name binnen landschappelijke kamers en langs oude linten. Het beleid is gericht op versterking van het schurvelingen- en duinlandschap, de lintenstructuur en de ontwikkeling van Ouddorp-Bad als aantrekkelijk (verblijfs-)recreatiegebied. Economische ontwikkeling levert een bijdrage aan kwaliteitsverbetering van het gebied.

4. Trends in recreatie en ontwikkelingen Ouddorp-Bad

In dit hoofdstuk wordt de algemene trend in verblijfstoerisme gekoppeld aan de situatie in Ouddorp-Bad. Vervolgens wordt een overzicht gegeven van de concrete initiatieven in verblijfsrecreatie van de ondernemers in het gebied.

4.1. Ontwikkelingen in kustrecreatie

Toerisme algemeen

Kustrecreatie en toerisme worden beïnvloed door een aantal duidelijke trends en ontwikkelingen, waarvan diversificatie van het aanbod een van de belangrijkste trends is. Deze trend komt voort uit de individualisering in de samenleving die ertoe leidt dat er meer doelgroepen ontstaan met ieder hun eigen wensen en eisen (Kenniscentrum recreatie, 2008). Om een aantrekkelijk toeristisch product te bieden, probeert men zich te richten op specifieke doelgroepen.

Niet alleen de verblijfsrecreatieve voorzieningen, maar ook het aanvullende voorzieningenaanbod specialiseert zich. Zo komen strandpaviljoens in steeds meer soorten en maten voor, bungalowparken vernieuwen zich en naast de reguliere hotels keert de van oudsher sterke welzijnssector onder invloed van de vergrijzing ook terug in de vorm van zorg- en wellness-faciliteiten (Leisure Result 2009; PZC 2009).

Vooraf in de horeca worden de lokale kwaliteiten benadrukt. Authentieke ervaringen worden belangrijker, waarmee service moet passen bij de locatie. Authentiek betekent juist niet dat het aanbod overal hetzelfde is: in Scheveningen of Zandvoort is authentiek juist druk en levendig, terwijl rust en ruimte passen bij de Wadden of in Zeeland (Decisio, 2013).

Een andere duidelijke trend is de seizoenverlenging. Het motto van veel kustgemeenten 'iedere dag een stranddag', wordt steeds meer de praktijk. Regelgeving over jaarrondopening, het bredere aanbod aan activiteiten en meer comfortabele vakantiewoningen, maken de kust voor een grotere groep het hele jaar door aantrekkelijk.

De vergrijzing draagt ook bij aan de seizoenverlenging: er is immers een steeds grotere groep die niet gebonden is aan de vakantieperiodes, veel vrije tijd heeft en bovendien wat te besteden heeft. Huishoudens met een hoofdkostwinner tussen 55 en 65 jaar hebben in vergelijking met jongere en oudere leeftijdsgroepen het hoogste besteedbare inkomen (Welvaart in Nederland, CBS, 2012). Dit is de groep die in het komende decennium met pensioen zal gaan. De kwaliteitsslag die paviljoens en bungalowparken ook in Ouddorp-Bad maken, sluit goed aan bij de behoeften van deze doelgroep.

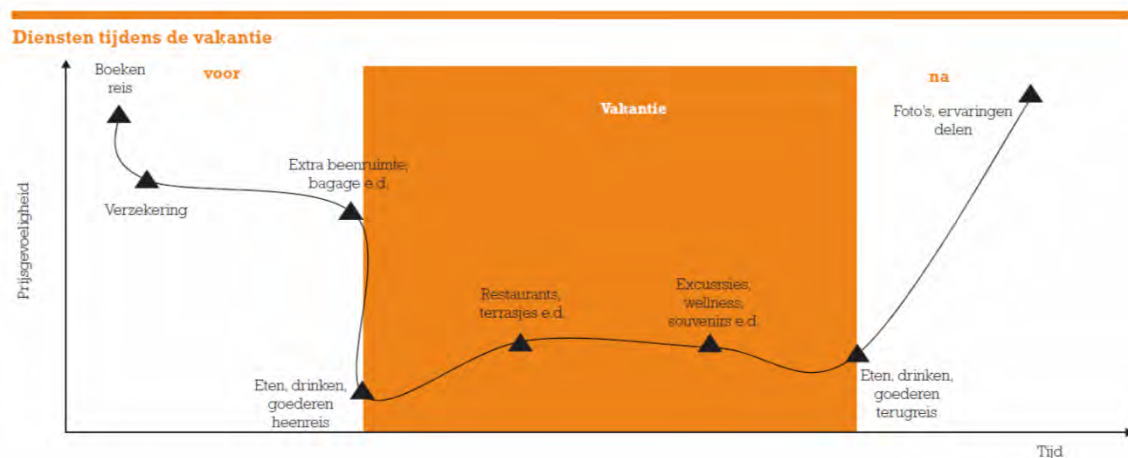
Uit het voorgaande valt te concluderen dat er goede toekomstperspectieven zijn voor Ouddorp-Bad, wanneer deze zich weet te vernieuwen en het voorzieningenaanbod weet te specificeren naar de belangrijkste doelgroepen. Hierbij is het van belang dat het kenniscentrum Kusttoerisme (2013) de volgende twee mythes heeft ontkracht (zie kaders). Voor Ouddorp-Bad is de belangrijkste conclusie hieruit dat er voldoende draagvlak is voor aanvullende voorzieningen, omdat grote(re) delen van het jaar een draagkrachtig publiek kan worden aangetrokken.

Mythe: *op vakantie in eigen land, a poor man's holiday*: Het beeld van een vakantie in eigen land is niet bij iedereen positief. Het spreekt minder tot de verbeelding dan een verre vakantie. Je gaat alleen in Nederland op vakantie als je weinig te besteden hebt. Maar niets is minder waar. Juist mensen uit een hogere sociale klasse gaan vaker en langer in eigen land op vakantie (wellicht naast de andere vakanties die ze ondernemen). Personen uit de hogere welstandsklassen gaan relatief vaker op vakantie. Ze hechten meer belang aan vakanties dan lagere welstandsklassen. Daar komt bij dat het vrij besteedbare inkomen minder onder druk staat dan bij lagere welstandsklassen.

Mythe: *een slechte zomer zorgt voor een uittocht van Nederlanders naar het buitenland*: Het weer in Nederland is erg onvoorspelbaar en daarmee is Nederland geen zon-zekere vakantiebestemming. In de media wordt slecht zomerweer vaak gekoppeld aan een 'run' op reizen naar het buitenland. Maar uit de cijfers blijkt dat dit niet waar is. Slechts bij 1 op de 20 lange zomervakanties in 2011 was het slechte weer de voornaamste reden om naar het buitenland te gaan. Natuurlijk gaan er in het hoogseizoen veel mensen op vakantie in het buitenland, maar deze vakanties zijn al lang van tevoren geboekt en zijn dus geen last-minute beslissing naar aanleiding van slecht weer. Ook bij vakanties die langer van tevoren geboekt zijn speelt het weer een ondergeschikte rol in het keuzeproces in vergelijking tot andere redenen, zoals aanbiedingen.

Uitgaven

Het Economisch Bureau van de ING heeft de prijsgevoeligheid van consumenten onderzocht in verschillende stadia van hun vakantie (figuur 4.1). Hieruit valt af te leiden dat bij het boeken van de reis sterk op de prijs wordt gelet, maar tijdens de vakantie de prijsgevoeligheid laag is. Dit gedrag maakt dat in toeristische gebieden de horeca en de detailhandel goede zaken kunnen doen. Dit geeft ook in Ouddorp-Bad draagvlak voor commerciële voorzieningen.



Figuur 4.1 Prijsgevoeligheid van consumenten in verschillende stadia van de vakantie (Travel 2020, ING, 2014)

Dagrecreatie

De belangrijke trends op het gebied van dagrecreatie zijn het groeiend aantal evenementen en de groei van de strandporten (Decisio, 2013).

In Nederland is het aantal grootschalige evenementen tussen 1999 en 2009 verdubbeld en de kust heeft ook van deze ontwikkeling meegeprofiteerd. Het 'strandgevoel', de goede verbindingen en de ligging buiten de bebouwde kom met veel ruimte en beperkte overlast maken het strand een gewilde locatie voor evenementen.

Concert@Sea op de Brouwersdam is waarschijnlijk een van de grootste en bekendste met 80 duizend bezoekers, maar daarnaast zijn er andere grote en vele kleine festivals, dancefeesten, zandsculptuurwedstrijden en sportevenementen die jaarlijks vele duizenden bezoekers trekken.

De bezoekerspiek van evenementen is te incidenteel om draagvlak te bieden voor de commerciële voorzieningen in Ouddorp-Bad. Uiteraard kunnen evenementen wel voor extra toeloop van daggasten zorgen in de rustiger tijden van het jaar.



Strandsporten op de Brouwersdam

De strandsporten hebben zich snel ontwikkeld in de afgelopen jaren. Zo werd Kite-surfen eind jaren '80, begin jaren '90 door een enkele pionier beoefend. Nu is er een hele economische sector ontstaan van scholen en evenementen en zijn er duizenden actieve sporters.

Niet alleen in omvang van het aantal beoefenaars, maar ook in diversiteit is het aanbod van strandsporten sterk toegenomen. Deze sector blijft zich vernieuwen met activiteiten als powerkiten, blokarten, flyboarden en paragliden.

Strandsporten kunnen met hun grote ruimtebeslag ook tot conflicten leiden met andere activiteiten op het strand. Om die reden zijn de brede stranden bij IJmuiden, Wijk aan Zee en de Brouwersdam erg populair.

Wellicht kunnen de voorzieningen in Ouddorp-Bad kunnen aanhaken op de sportieve dagbezoeker met verhuur en verkoop van benodigde materialen. Ook horeca-aanbieders kunnen zich specialiseren in deze doelgroep. De afstand van de beoogde voorzieningenconcentraties in Ouddorp-Bad en de 'concurrentie' met het op strandsport gerichte aanbod aan de Brouwersdam maken dat de mogelijkheden in Ouddorp-Bad niet overschat moeten worden.

Verblijfsrecreatie

De belangrijkste feiten en trends in verblijfsrecreatie zijn schematisch weergegeven in tabel 4.1 (bron: Kenniscentrum Kusttoerisme).

In paragraaf 4.2 komt de vernieuwing van de verblijfsrecreatieve voorzieningen in Ouddorp-Bad aan de orde. Voor de aanvullende voorzieningen kan uit het schema worden geconcludeerd dat moet worden ingezet op luxe, comfort en hoogwaardige voorzieningen. Er is daarbij vraag naar authenticiteit en voorzieningen voor elk weertype.

Gericht op de verblijfsrecreanten en de daggasten is daarom in Ouddorp-Bad ruimte voor kleinschalige detailhandel, gediversifieerde horeca en aanbieders van ontspanningsactiviteiten. Dit draagt bij aan seizoensverlenging. Terwijl diezelfde seizoensverlenging het draagvlak verhoogd.

Voor een deel zullen consumenten nu al het centrum van Ouddorp bezoeken voor deze functies. Hier zal ook de belangrijkste concentratie aanwezig blijven. In aanvulling daarop is er plaats voor functies in Ouddorp-Bad.

Tabel 4.1 Trends in verblijfsrecreatie (onderstreping zaken van belang voor Ouddorp-Bad door Rho)

	Campings	Hotels	Bungalows
Feiten	• In de maanden november t/m maart wordt nauwelijks gekampeerd. • De meeste kampeervakanties vinden plaats in juli en augustus • Verreweg de meeste kampeervakanties worden ondernomen door gezinnen met kinderen jonger dan 16 jaar. • De gemiddelde verblijfsduur op een camping is ten opzichte van vorig jaar gelijk gebleven aan 9,3 nachten. • <u>De activiteit die vaak wordt ondernomen tijdens een kampeervakantie in Zeeland is een bezoek aan het strand en uit eten gaan.</u>	• Hotelvakanties hebben een goede spreiding over het jaar. • De meeste hotelvakanties worden ondernomen in februari en maart. • Verreweg de meeste hotelvakanties worden doorgebracht samen met de partner. • De gemiddelde verblijfsduur in een hotel is gestegen van naar 2,7 in 2012 naar 3,1 nachten in 2013. • <u>De activiteit die tijdens een hotelvakantie vaak wordt ondernomen is 'uit eten gaan'.</u>	• Bungalowvakanties worden het hele jaar door ondernomen • De meeste bungalowvakanties in Zeeland worden ondernomen in september en oktober • Verreweg de meeste bungalowvakanties worden ondernomen door gezinnen met kinderen jonger dan 16 jaar • De gemiddelde verblijfsduur is gedaald van 5,4 nachten in 2012, naar 5,0 nachten in 2013 • De activiteit die vaak wordt ondernomen tijdens een bungalowvakantie in Zeeland is een bezoek aan het strand en wandelingen maken.
Trends	• De vraag naar minicampings (kamperen bij de boer) neemt jaarlijks licht toe en ook natuurkampeerterreinen mogen zich al enkele jaren verheugen op meer belangstelling. • <u>Accent op beleving en comfort. Blijvende vernieuwing is noodzakelijk om de klant te blijven interesseren (vervangingsproduct).</u> • Belang internet (online zoeken en boeken) en social media neemt toe. • Meerdere (kortere) vakanties per jaar en vaker last minute. • <u>Consument zoekt comfort, luxe en voorzieningen.</u> • Integratie dag- en verblijfsrecreatie.	• Toenemende populariteit budget hotels. • Inzetten van kortingsacties. • Toetreding van buitenlandse ketens. • Er komen meer en grotere hotels. • <u>Inspelen op authenticiteit en beleving: 'het creatieve aanbod' wint het van de massa.</u> • Prijs en uitstraling zijn belangrijker dan sterren. • <u>Hoogwaardige voorzieningen steeds belangrijker.</u> • 'Reward systems / loyalty cards' werken bij zakelijke gasten.	• Van de huisjesterreinen is circa 25% aangesloten bij een bungalowketen. De drie grootste bungalowketens, Center Parcs, Landal GreenParcs en Roompot, hebben een groot deel van de markt in handen. • <u>Accent op beleving en comfort. Blijvende vernieuwing is noodzakelijk om de klant te blijven interesseren (vervangingsproduct).</u> • Belang internet (online zoeken en boeken) en social media neemt toe. • Meer aandacht voor duurzaamheid. • Meerdere (kortere) vakanties per jaar en vaker last minute. • <u>Consument zoekt comfort, luxe en voorzieningen.</u> • Integratie dag- en verblijfsrecreatie. • <u>De vraag naar bungalows is goed gespreid over het jaar. Er is vraag naar voorzieningen voor elk weertype.</u>

4.2. Vernieuwing en uitbreiding in verblijfsmogelijkheden Ouddorp-Bad

In Ouddorp-Bad en omgeving zijn diverse initiatieven voor vernieuwing en uitbreiding van het verblijfsrecreatieve aanbod.



1. Recreatiepark de Klepperstee. Huidige situatie: 360 toeristische plaatsen, 760 stacaravans, 123 recreatiewoningen. Nieuwe situatie: 580 stacaravans, 227 recreatiewoningen.
2. Klepperduinen (Resort Ouddorp Duin). Huidige situatie: 50 camperplaatsen, 54 stacaravans. Nieuwe situatie: 50 camperplaatsen, 54 stacaravans, 250 recreatiewoningen.
3. Recreatiegebied Dijkstelweg/Klarebeekweg (diverse terreinen). Circa 750 stacaravans en 250 recreatiewoningen.
4. RCN Toppershoedje. Huidige situatie 187 toeristische plaatsen, 72 stacaravans en 57 recreatiewoningen.
5. Noordzeepark e.o. Circa 50 stacaravans en 650 recreatiewoningen.
6. Duynhille / Duinzicht. Oude situatie 493 stacaravans en 16 recreatiewoningen. Nieuwe situatie: 236 recreatiewoningen en 55 hotelsuites.
7. Ouddorp-Bad Oost. Nieuwe gebiedsontwikkeling met in totaal circa 100 recreatiewoningen.
8. Oude Nieuwland e.o. Circa 160 stacaravans en 100 recreatiewoningen.

Figuur 4.2 Ontwikkelingen in verblijfsrecreatie Ouddorp-Bad

Veel van de in figuur 4.2 weergegeven ontwikkelingen betreffen vernieuwing van de bestaande verblijfsrecreatieterreinen. Deels worden hierbij verouderde accommodaties (vaak stacaravans) vervangen door nieuwe chalets en recreatiewoningen. Om te kunnen voldoen aan de hedendaagse kwaliteitseisen wordt doorgaans gewerkt met een ruimere opzet, waardoor in sommige gevallen minder eenheden terugkomen. De verwachting daarbij is dat de nieuwe eenheden beter jaarrond te verhuren zijn, waardoor per saldo het aantal verblijfstoeristen per jaar in Ouddorp-Bad zal toenemen.

Voor de mogelijkheden in deelgebied Ouddorp Duin is de vernieuwing van de park de Klepperstee en vooral de komst van Klepperduinen/Resort Ouddorp Duin van belang (respectievelijk 1 en 2 in figuur 4.2). Het aantal verblijfseenheden neemt door deze ontwikkeling toe. Voor beide gebieden wordt het wenselijk geacht dat de voorzieningen ten behoeve van de verblijfsrecreatie (deels) worden geconcentreerd in Duin. Hierbij valt te denken aan zaken als de receptie, maar ook horeca en een zwembad.

Deelgebied Ouddorp Oost (met 7 aangeduid in figuur 4.2) haakt vooral aan op de ontwikkeling van hotel Duinzicht en het achterliggende park Duynhille. Hier zijn voorzieningen wenselijk die bij het hotel ontbreken en/of in het verlengde daarvan liggen, zoals ontspanning en horeca. In het gebied zelf zijn ook verblijfsrecreatie-eenheden voorzien, hetgeen bijdraagt aan het draagvlak van voorzieningen.

Het groter aantal recreatiewoningen in Ouddorp-Bad draagt bij aan het draagvlak voor bijbehorende voorzieningen verder toenemen. Recreatiewoningen maken jaarrond-recreatie mogelijk. Een aanbod dat is afgestemd op de huidige wensen van de consument (meer luxe) trekt ook meer recreanten en daarmee meer draagvlak voor jaarrond-voorzieningen.

4.3. Draagvlakanalyse

Verblijfstoerisme

In 2012 is onderzocht hoeveel Nederlandse overnachtingen plaatsvinden op Goeree-Overflakkee. Het betreft in totaal 1.563.000 overnachtingen. Uiteraard vinden die niet allemaal plaats in Ouddorp, maar daar is wel het overgrote deel van de overnachtingscapaciteit aanwezig. Het aandeel buitenlanders is niet bekend. Dezelfde bron (Kenniscentrum kusttoerisme) heeft voor Zeeland vastgesteld dat de verhouding tussen Nederlandse en buitenlandse overnachtingen ligt op 1/3 – 2/3. Voor buitenlanders (met name Duitsers) is Goeree-Overflakkee wat minder eenvoudig te bereiken en tegelijkertijd ligt het eiland dichtbij Rotterdam. Wij schatten daarom in dat het aantal buitenlandse overnachtingen lager ligt dan het Zeeuwse gemiddelde. We gaan er daarom van uit dat het aandeel buitenlandse overnachtingen 1/4 van het totaal betreft. Het totaal aantal overnachtingen komt dan op 1.500.000 + 500.000 = circa 2 miljoen.

Uitgaven verblijfstoeristen

De Nederlanders geven ongeveer 15 euro per dag uit, waarvan 14% in de detailhandel en 22% in de horeca. Voor de buitenlandse gasten is het totale bedrag niet bekend. De samenstelling van de totale uitgaven zal anders zijn (hogere reiskosten bijvoorbeeld). We gaan er evenwel van uit dat de bestedingen aan horeca en detailhandel ter plaatse even groot zullen zijn.

Tabel 4.2 Uitgaven verblijfstoeristen in Ouddorp in de detailhandel en de horeca

Uitgaven toeristen in:		detailhandel		Horeca	
Ned overnacht.	1.500.000	€	3.255.000	€	5.115.000
Btl overnacht.	500.000	€	1.085.000	€	1.705.000
	2.000.000	€	4.340.000	€	6.820.000

De bijdrage van verblijfstoeristen in Ouddorp aan de totale winkelomzet komt uit op meer dan € 4 mln. In de horeca wordt bijna € 7 mln. uitgegeven door toeristen die langer verblijven.

Uitgaven daggasten

Uiteraard doen ook dagjesmensen uitgaven in de detailhandel en horeca. Ook hiervoor biedt het Zeeuwse onderzoek aanknopingspunten voor de situatie in Ouddorp. Zo blijkt dat het economisch belang van dagjesmensen net zo groot is als dat van de verblijfstoeristen. Dat wil zeggen dat bovenstaande bedragen zouden kunnen worden verdubbeld om de totale impact van het toerisme te benaderen. Voor de detailhandel kan daarom uitgegaan worden van een omzetspotentieel uit toerisme van circa € 8 mln. (2 X € 4 mln.).

Mogelijkheden om in te spelen op het draagvlak

In Nederland hebben winkels een gemiddelde omzet van € 2.980,- per m² per jaar (detailhandel.info, 2014). Er wordt van uitgegaan dat de detailhandel in een toeristisch gebied ook dit jaargemiddelde moet halen voor economisch-duurzaam functioneren (hierin is uiteraard een sterk seizoensverloop). Een winkelomzet vanuit toeristische bestedingen van ruim € 8 mln. per jaar geeft een potentiële omvang van het winkelaanbod van circa 3.000 m² bvo. Een groot deel hiervan bevindt zich reeds in het centrumgebied van Ouddorp. Vanwege de afstand van dit gebied tot Ouddorp-Bad zullen echter niet alle toeristen Ouddorp centrum bezoeken. Dit geeft ruimte om ook in Ouddorp-Bad toeristische bestedingen vast te houden. Hierbij zijn de volgende overwegingen van belang.

Hoewel het seizoen zich meer en meer spreidt in de tijd, is er nog steeds sprake van een duidelijk piek in de zomermaanden. Het grootste deel van de omzet uit toerisme wordt dan ook gerealiseerd in een relatief kort tijdsbestek. Er is dan niet zo zeer sprake van een kwart extra omzet gedurende het hele jaar, maar dubbele of zelf driedubbele drukte in de zomermaanden (piekperiode). De uitdaging is in dergelijke gevallen om het winkelapparaat dusdanig van omvang te laten zijn dat in de zomer geen (drukke-)problemen ontstaan, terwijl de omvang en opzet zodanig moet zijn dat er in de wintermaanden geen leeg ogend winkelgebied ontstaat.

De vestiging van enkele winkels buiten het centrum die meebewegen met deze 'omzetgolf' kan daar een goede manier voor zijn. Dit vraagt nadrukkelijk om (seizoens-) winkels die zich voornamelijk op het toerisme richten. Gechargeerd: in de zomermaanden moet de omzet gemaakt worden voor het hele jaar. Kleinschalige winkelunits passen in dat beeld.

Verder hebben met name verblijfstoeristen vraag naar levensmiddelen op korte afstand van de verblijfsplek. Een winkel in dagelijkse goederen (mini-supermarkt) is passend in het Ouddorp-Bad. Een dergelijke voorziening moet zich nadrukkelijk richten op de locatie waar de vraag is geconcentreerd: de parken met verblijfsrecreatie.

Voor horeca zijn onvoldoende kengetallen beschikbaar om de potentiële omvang concreet te berekenen, maar de verwachting bestaat dat ook binnen de horeca voldoende ruimte voor groei en vernieuwing aanwezig is.

4.4. Huidige mogelijkheden voorzieningen Ouddorp-Bad

Uit de analyse van trends en ontwikkelingen en de draagvlakanalyse elders in dit hoofdstuk komt naar voren dat er bij de consument behoefte is aan (hoogwaardige) aanvullende voorzieningen in of nabij de verblijfsrecreatieterreinen. Uiteraard bestaat deze behoefte al geruime tijd, daarom heeft ieder verblijfsrecreatieterrein in het huidige planologische regime reeds de mogelijkheid om eigen centrumvoorzieningen te realiseren.

Slechts enkele terreinen maken gebruik van deze mogelijkheid. Tot voor kort beschikten De Groene Weide (inmiddels Duynhille), De Start, Het Noordzeepark en De Klepperstee over een eigen campingwinkel – al dan niet met aanvullende horeca. Echter, recent zijn de winkels op De Groene Weide/Duynhille en De Start gesloten. Bij de beoogde ontwikkeling van Ouddorp-Duin zal ook de winkel op De Klepperstee sluiten.

Geconcludeerd wordt dat de mogelijkheden voor eigen centrumvoorzieningen beschikbaar zijn voor de verblijfsrecreatieterreinen, maar dat deze daar slechts beperkt gebruik van maken. Naar verwachting is het draagvlak voor dergelijke voorzieningen voor ieder park afzonderlijk te beperkt. De beoogde centrale concentratie gericht op meerdere gebieden kunnen hiervoor een oplossing bieden.

4.5. Conclusie

Er is een groeiende behoefte aan jaarrond verblijfsrecreatie en dagrecreatie. Consumenten vragen wel meer luxe, comfort en voorzieningen. De ontwikkeling van Ouddorp-Bad is alleen kansrijk als ingespeeld wordt op de huidige wensen van consumenten, daarom zijn er al veel plannen voor de vernieuwing en uitbreiding van recreatiewoningen. Om de kwaliteit van het gebied verder te verhogen zijn meer jaarrond voorzieningen wenselijk in het Ouddorp-Bad. De verblijfsrecreatieterreinen afzonderlijk hebben naar verwachting lang niet altijd voldoende draagvlak voor 'eigen' voorzieningen, daarom is het een oplossing de aanvullende voorzieningen op twee centrale plekken te concentreren.

De uitgaven van verblijfstoeristen en daggasten bieden voldoende potentie om het aanbod aan detailhandel en horeca uit te breiden in Ouddorp-Bad. Hierbij moet rekening gehouden worden met het seizoensverloop van de bestedingen. Wel is er duidelijk potentie voor een volwaardige mini-supermarkt.

5. Analyse mogelijkheden voorzieningen Ouddorp-Bad

In het voorgaande is vastgesteld dat in Ouddorp-Bad behoefte bestaat aan uitbreiding en vernieuwing in het voorzieningenaanbod. De omvang van de verblijfsrecreatie en de dagrecreatie bieden voldoende potentie voor ondernemers om hierop aan te haken. Om te onderzoeken welk voorzieningenaanbod passend is in Ouddorp-Bad wordt in dit hoofdstuk een benchmarkanalyse uitgevoerd.

5.1. Benchmarkanalyse

Samenstelling benchmark

Om de mogelijkheden van Ouddorp-Bad in beeld te brengen, is een benchmark samengesteld van locaties aan de Noordzeekust die overeenkomen met de typering van Ouddorp-Bad: een strandopgang met vooral verblijfsrecreatie in de omgeving (zie paragraaf 2.1). Bij alle plaatsen in de benchmark ligt de woonkern met centrumgebied op enige afstand. Het voorzieningenaanbod van deze woonkernen is niet meegenomen in de benchmark.

Analyse

In tabel 5.1 zijn de locaties in de benchmark met bijbehorend aanbod weergegeven.

Dagelijkse goederen

In het aanbod aan dagelijkse goederen is het totaal oppervlak beperkt tot enkele aanbieders met een maximum oppervlak van enkele honderden vierkante meters. Nergens bereikt de omvang een maat die past bij een reguliere supermarkt, namelijk groter dan 1.000 m² wvo.

Aanwezigheid van aanbod in dagelijkse goederen wordt bepaald door de omvang van de verblijfsrecreatie – veel van deze winkels bevinden zich ook op die terreinen. Badplaatsen die vooral dagrecreanten ontvangen hebben doorgaans geen aanbod in dagelijkse goederen.



Impressie van het uiterlijk / assortiment van een hedendaagse mini-supermarkt (Spar)

In Ouddorp-Bad is ruimte voor detailhandel in dagelijkse goederen als de huidige voorzieningen op de verblijfsrecreatieparken deels geconcentreerd kunnen worden op één van de twee ontwikkellocaties.

Vooraf op deelgebied Duin is de komst van detailhandel in dagelijkse goederen passend. Hier is/wordt de dichtheid aan verblijfseenheden het grootst. Ook is voor dergelijke detailhandel ruimte benodigd en deelgebied Duin kent meer ontwikkelruimte.

Door samenvoeging van de bestaande 'campingsupers' (en ongebruikte planologische mogelijkheden; zie paragraaf 4.4) kan er een volwaardig voorzieningenaanbod worden gerealiseerd bestaande uit in ieder geval één hedendaagse minisupermarkt, eventueel aangevuld met één of enkele versspecialisten. Mogelijk kan dit worden geëxploiteerd door bestaande verszaken uit de woonkern Ouddorp. Vooral aan vers brood is behoefte bij verblijfsrecreanten.

De nieuwe mini-supermarkt in deelgebied Duin is complementair aan de supermarkten in de woonkern Ouddorp. De opzet en het assortiment zijn namelijk vooral gericht op de 'impuls'-aankopen door de bezoekers. Het assortiment is daardoor specifiek van samenstelling – veel producten voor directe consumptie – en veel beperkter dan van een reguliere supermarkt. Als de verblijfsrecreanten meer boodschappen willen doen zijn zij aangewezen op de supermarkten in de woonkern. Tegelijk zorgt de aanvullende supermarkt in Ouddorp-Bad ervoor dat men niet voor iedere aankoop naar het centrum van Ouddorp moet, hetgeen de verkeersstromen beperkt.

Tabel 5.1 Voorzieningenaanbod binnen benchmark naar aantal met oppervlak detailhandel weergegeven in m² wvo (Locatus, september 2014)

	dagelijkse goederen		niet-dagelijkse goederen		horeca	diensten
	N	opp.	N	opp.	N	N
Nieuwvliet-Bad	4	541	2	384	15	5
Dishoek / Valkenisse	-	-	2	105	13	-
Duingebied Zoutelande / Joossesweg	1	60	1	126	9	-
Duingebied Oostkapelle	1	18	1	72	10	-
Duingebied Vrouwenpolder	1	20	-	-	11	-
Duingebied Kamperland	1	35	2	1.422	7	-
Duingebied Burgh-Haamstede / Westenschouwen	5	722	1	112	20	-
Duingebied Renesse	2	425	1	60	12	1
Duingebied Rockanje	-	-	1	160	11	1
Duingebied Hoek van Holland	-	-	3	130	38	2
Castricum aan Zee	-	-	-	-	3	1
Sint Maartensvlotbrug	2	380	4	165	11	7
Duingebied Julianadorp	-	-	-	-	10	1
gemiddelde	1	169	1	210	13	1
gemiddelde > 0	2	275	2	274	13	3
Ouddorp-Bad	2	132	1	290	8	-

Niet-dagelijkse goederen

De meeste locaties in de benchmark beschikken over een of meer winkels niet-dagelijkse goederen. In tabel 5.2 is deze sector uitgesplitst naar branche. Daaruit is af te leiden dat er geen eenduidige lijn is te ontdekken in het aanbod. Dit komt deels omdat het assortiment van winkels in de recreatiegebieden

niet gemakkelijk te scharen is onder één branche. Vaak wordt er een combinatie verkocht van toeristisch interessante producten, zoals kleding, woonaccessoires, sportartikelen en speelgoed.

De belangrijkste conclusie is dan ook dat er enige ruimte moet zijn voor winkels in niet-dagelijkse goederen. De branchering is hierbij van ondergeschikt belang, omdat er doorgaans sprake zal zijn van een breed productaanbod. Daarbij is tevens een combinatie mogelijk met horeca of dienstverlening (zoals verhuur). Enkele units van circa 100 m² wvo lijkt passend.

In Ouddorp-Bad kan specifiek ruimte worden geboden aan sportgerelateerde detailhandel, al dan niet in combinatie met verhuur en/of horeca (zie ook paragraaf 3.1), zoals ook aan de Brouwersdam aanwezig is. De verwachting bestaat dat de Brouwersdam zich beter leent voor dergelijke winkelaanbod, maar er is geen reden dit in Ouddorp-Bad uit te sluiten.

Binnen de brede mix aan voorzieningen die in deelgebied Duin is voorzien is aanvulling met detailhandel in niet-dagelijkse goederen het meest passend. Hier is de potentiële dichtheid aan passanten (verblijfsrecreanten en daggasten) ook het grootst.

Vanwege de beperkte potentie aan winkels in niet-dagelijkse goederen wordt concentratie van alle nieuwe detailhandelsontwikkelingen van belang geacht. Zo kan de detailhandel optimaal van elkaar profiteren. Teveel spreiding van de detailhandel over beide deelgebieden zou de marktkansen verkleinen. Concentratie is daarom het streven, maar het gebied is vrij groot en niet voor elke aankoop zullen verblijfstoeristen in de omgeving van Oost naar Ouddorp-Duin willen uitwijken. Een beperkt winkelaanbod is daarom mogelijk in deelgebied Oost.

Tabel 5.2 Winkelaanbod in niet-dagelijkse goederen naar branche (Locatus, september 2014)

	mode & luxe						vrije tijd				in-en-om-het-huis							
	kleding & mode		huish. & luxe artikelen		antiek & kunst		sport & spel		media		plant & dier		doe-het-zelf		wonen		auto & fiets	
	N	opp.	N	opp.	N	opp.	N	opp.	N	opp.	N	opp.	N	opp.	N	opp.	N	opp.
Nieuwvliet-Bad	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	294	-	-	1	90	-	-
Dishoek / Valkenisse	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2	105
Duingebied Zoutelande/ Joossesweg	-	-	-	-	-	-	1	126	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Duingebied Oostkapelle	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	72	-	-	-	-	-	-
Duingebied Vrouwenpolder	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Duingebied Kamperland	-	-	-	-	-	-	2	1.422	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Duingebied Burgh-Haamstede/ Westenschouwen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	112	-	-	-	-	-	-
Duingebied Renesse	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	60	-	-	-	-	-	-
Duingebied Rockanje	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	160	-	-	-	-	-	-
Duingebied Hoek van Holland	1	30	1	35	-	-	-	-	1	65	-	-	-	-	-	-	-	-
Castricum aan Zee	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Sint Maartensvlotbrug	1	45	-	-	1	45	-	-	-	-	-	-	2	75	-	-	-	-
Duingebied Julianadorp	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ouddorp-Bad	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	290	-	-	-	-	-	-

Horeca

In vergelijking tot de plaatsen in de benchmark (tabel 5.1) heeft Ouddorp-Bad een beneden gemiddeld aanbod aan horecavoorzieningen. In hoofdstuk 2 is vastgesteld dat het huidige aanbod vooral bestaat uit strandpaviljoens enerzijds en de horeca behorend bij de verblijfsrecreatieparken anderzijds.

De samenstelling van het horeca-aanbod maakt dat er ruimte is voor groei in 'algemeen' bereikbare horeca. Deze kan dan zowel de daggasten als de verblijfsrecreanten bedienen. Het zorgt voor diversificatie van het aanbod.

Bij een groei met vijf horecazaken komt het aanbod in Ouddorp-Bad overeen met het gemiddelde.

Vanwege de ruime (en groeiende) omvang van de verblijfsrecreatie in het gebied is een ook een bovengemiddelde omvang (ten opzichte van de benchmark) van het horeca-aanbod passend.

De beperkte omvang van deelgebied Oost maakt dat hier ruimte is voor enkele horecazaken in verschillende segmenten (van broodjes en patat tot een restaurant).

Specifiek voor deelgebied Duin geldt dat hier een deel van de horeca geconcentreerd kan worden die regulier op de verblijfsrecreatieparken te vinden is. Op deze wijze wordt de drempel voor een bezoek aan deze horeca lager, wat bijdraagt aan het draagvlak. Hierbij valt te denken aan uiteenlopende horecagelegenheden: van fastservicebedrijven (broodjes, patat) tot restaurants (buffet, familie, à la carte), een bar of een feestzaal.

Voorzieningen voor ontspanning en overige voorzieningen

Uit eerdere hoofdstukken komt naar voren dat gezondheid en wellness belangrijke trends zijn in het toerisme. Zo hebben steeds meer hotels een wellnesscenter.

In beide ontwikkelgebieden in Ouddorp-Bad (Duin en Oost) is potentie om aan te haken op de vraag naar dergelijke voorzieningen. Er kan ruimte worden geboden in de vorm van ontspanning, zoals een wellnesscenter of een saunacomplex. Hierbij is ook medische/verzorgende invulling mogelijk, omdat de vraag naar dergelijke functies groeit onder invloed van de vergrijzing.

Verder kan er ruimte worden geboden aan bedrijven die zich strandsporten (kitesurfen, powerkiten, blokarten, flyboarden en paragliden).

Dienstverleners komen nauwelijks voor in de duingebieden. Voor eventuele consumentendiensten wijken de toeristen uit naar de centrumgebieden van de woonkernen in de omgeving.

5.2. Conclusie

In de analyses in de voorgaande hoofdstukken zijn de mogelijkheden voor ontwikkeling in Ouddorp-Bad onderzocht. Met de benchmarkanalyse in dit hoofdstuk is daar een specifiekere invulling aan gegeven. Er is voor gekozen om het karakter van de deelgebieden Duin en Oost aan te houden bij het bepalen welke invulling passend is.

- Duin is hierbij een grootschaliger toeristencentrum, omdat in dit gebied tevens een deel van de ondersteunende voorzieningen van de Klepperstee en het te ontwikkelen gebied de Klepperduinen wordt geconcentreerd. Ook is in dit deelgebied meer ruimte beschikbaar. Deze ruimte en het potentieel aan gasten in dit gebied maakt dat in Duin meeste ontwikkelruimte kan worden geboden. Dit centrum is tevens toegankelijk voor de dagrecreanten en de bezoekers van de overige parken in Ouddorp-Bad.
- Oost is een kleinschalig gebied. Hier wordt ruimte geboden voor een beperkt horeca-aanbod en een aanbod aan aanvullende voorzieningen; deels de voorzieningen die bij het hotel ontbreken. Detailhandel en dienstverlening is beperkt mogelijk – hetzij zelfstandig, hetzij ondergeschikt aan de hoofdfunctie horeca. Door het voorzieningenaanbod in Oost beperkt te houden wordt een spreiding en daarmee verwatering van de voorzieningen voorkomen, zodoende is de kwaliteitsverbetering van het voorzieningenaanbod in Ouddorp-Bad het grootst.

Dit onderscheid levert de volgende passende invulling op – binnen een bandbreedte.



Figuur 5.1 De deelgebieden Duin en Oost in Ouddorp-Bad

Oost:

Detailhandel

- 0-2 vestigingen in dagelijkse en/of in niet-dagelijkse goederen. Het betreft enkele kleine winkels gericht op de behoeften van de verblijfsrecreanten en de daggasten (zoals levensmiddelen, kranten/tijdschriften, strandspullen, toeristische aankopen). Voor de verblijfsrecreanten op de omliggende terreinen is de afstand tot Ouddorp-Duin namelijk (te) groot voor dergelijke 'snelle aankopen'. Totaal oppervlak: maximaal 150 m² bvo.

Horeca

- 1-3 horecagelegenheden gericht op de verkoop van producten die ter plaatse kunnen worden geconsumeerd en/of worden meegenomen naar het strand. Totaal oppervlak: maximaal 500 m² bvo.

Ontspanning

- 1-3 bedrijven gericht op wellness, gezondheid en of sport, zoals wellnesscenter, een saunacomplex of een bedrijf in sportieve activiteiten. De omvang van deze bedrijven is beperkt tot de maximum ontwikkelruimte in het deelgebied.

Verhuur en overige diensten

- 0-1 ruimten voor verhuurbedrijven of consumentgerichte dienstverleners.
- Naar verwachting is er slechts beperkt vraag naar ruimte vanuit deze activiteiten. Vaker zullen deze worden aangeboden als ondergeschikte functie bij de bedrijven gericht op ontspanning of de horeca.

Bij de horeca, bedrijven in ontspanning, verhuur of overige dienstverlening is ruimte voor ondergeschikte detailhandel.

Duin:*Detailhandel*

- 1 hedendaagse 'camping-/buurtsuper' – dit is nadrukkelijk geen reguliere (discount of full-service) supermarkt. Het oppervlak is maximaal 500 m² bvo.
- 0-4 speciaalzaken in dagelijkse en/of in niet-dagelijkse goederen. De dagelijkse goederen kunnen levensmiddelen en artikelen voor de persoonlijke verzorging betreffen. De winkels niet-dagelijkse goederen zijn gericht op de verkoop van producten aan verblijfstoeristen en dagrecreanten. Er is geen branchering van toepassing. Het maximum totaaloppervlak is 450 m² bvo. De maximum omvang per winkelunit is 150 m².
- 0-1 sportwinkel (gericht op strandsporten in de omgeving). Het maximum totaaloppervlak is 600 m² bvo. Deze ruimte zou niet direct planologisch moeten worden aangeboden, maar mogelijk moeten worden nadat een geschikte kandidaat zich aanmeldt.

Horeca

- 1-5 horecagelegenheden gericht op producten die ter plaatse geconsumeerd kunnen worden en/of worden meegenomen naar het strand. Naar verwachting bestaat er vanuit de verblijfsrecreanten tevens vraag naar horeca met ruime openingstijden, bijvoorbeeld een bar of een feestzaal. Dergelijke horeca is passend binnen deelgebied Duin.
- Totaal oppervlak: maximaal 700 m² bvo.

Ontspanning

- 1-3 bedrijven gericht op wellness, gezondheid en of sport, zoals wellnesscenter, een saunacomplex of een bedrijf in sportieve activiteiten. De omvang van deze bedrijven is beperkt tot de maximum ontwikkelruimte in het deelgebied.

Verhuur en overige diensten

- 0-2 ruimten voor verhuurbedrijven of consumentgerichte dienstverleners.
- Naar verwachting is er slechts beperkt vraag naar ruimte vanuit deze activiteiten. Vaker zullen deze worden aangeboden als ondergeschikte functie bij de detailhandel, de bedrijven gericht op ontspanning of de horeca.

De detailhandel kan worden gecombineerd met ontspanning, horeca- en/of verhuur-activiteiten en vice versa

6. Borging in bestemmingsplannen

Oost

Voor dit gebied wordt momenteel een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Er kunnen maximaal 2 detailhandelsvestigingen worden toegestaan, met een gezamenlijk bvo van ten hoogste 150 m². Daarnaast kunnen er maximaal 3 horecavestigingen worden toegestaan, met een gezamenlijk bvo van ten hoogste 500 m². Dit betreft horeca uit categorie 1a en 1b van de Staat van Horeca-activiteiten. Ondergeschikte detailhandel in de horecavestigingen is mogelijk.

Wellness/sauna en verhuur van op de recreatiegerichte attributen (met ondergeschikte detailhandel) kan ook worden toegestaan.

Duin

Hier vigeert het bestemmingsplan Verplaatsingsgebied. De gronden zijn bestemd voor Recreatie – Dagrecreatie. Bijbehorende en daaraan ondergeschikte horeca uit ten hoogste categorie 1 of 2 van de Staat van Horeca-activiteiten is toegestaan.

Activiteiten als wellness/sauna en verhuur van op de recreatie gerichte attributen kunnen passend binnen de bestemming worden geacht.

Via een bestemmingsplanherziening kunnen de volgende functies mede mogelijk worden gemaakt:

Detailhandel:

- 1 supermarkt met een bvo van maximaal 500 m²
- In aanvulling daarop maximaal 450 m² aan detailhandel, met een maximum bvo van 150 m² per vestiging

Horeca:

- Maximaal 700 m² bvo
- Maximaal categorie 2 van de Staat van Horeca-activiteiten

Eventueel consumentgerichte dienstverlening

Geen voorwaarden opnemen

7. Conclusies

De conclusies in de hoofdstuk worden gegeven aan de hand van beantwoording van de onderzoeksvragen uit hoofdstuk 1.

Hoe kan Ouddorp-Bad worden getypeerd?

Afgaande op de herkomst van de bezoekers valt Ouddorp-Bad tussen twee typering in: het is zowel gericht op de dagrecreatie als op de verblijfsrecreatie. De omvang van de 'dag'-voorzieningen (horeca, detailhandel en vermaak) maken dat Ouddorp-Bad voor dagrecreanten niet veel meer is dan een strandopgang. Het strand zelf beschikt over een aantal strandtenten die een belangrijk deel van de omzet halen bij de daggasten.

Met name op het gebied van detailhandel en horeca blijft het centrum van de woonplaats Ouddorp de belangrijkste functie vervullen. In aanvulling daarop is plaats voor specifieke winkels en/of voor winkels gericht op de verblijfsrecreanten en de daggasten in het gebied.

De afstand tot het centrum van Ouddorp betekent voor consumenten in Ouddorp-Bad een barrière, wat een rem op bezoek aan het centrum inhoudt. Een deel van de toeristen zal door de afstand het centrum niet bezoeken en elders aanvullende aankopen doen (bijvoorbeeld op weg naar huis).

Het vestigen van een beperkt aantal commerciële voorzieningen in Ouddorp-Bad kan zorgen voor de noodzakelijke vernieuwing en versterking van de kwaliteit van de recreatieve voorzieningen. Hierdoor zullen de bestedingen van toeristen in het gebied toenemen. Bij een gerichte invulling van het gebied zullen dit aanvullende bestedingen zijn en is er nauwelijks sprake van een verplaatsing van bestedingen uit het centrum naar Ouddorp-Bad.

Wat zijn de beleidskaders?

Het ontwikkelen van kleinschalige detailhandel en verblijfsrecreatie is beleidsmatig mogelijk, met name binnen landschappelijke kamers en langs oude linten. Het beleid is gericht op versterking van het schurvelingen- en duinlandschap, de lintenstructuur en de ontwikkeling van Ouddorp-Bad als aantrekkelijk (verblijfs-)recreatiegebied. Economische ontwikkeling levert een bijdrage aan kwaliteitsverbetering van het gebied.

Wat is de invloed van de trends in recreatie in het algemeen en de concrete ontwikkeling in de verblijfsrecreatie voorzieningen in Ouddorp-Bad?

Er is een groeiende behoefte aan jaarrond verblijfsrecreatie en dagrecreatie. Consumenten vragen wel meer luxe, comfort en voorzieningen. De ontwikkeling van Ouddorp-Bad is alleen kansrijk als ingespeeld wordt op de huidige wensen van consumenten, daarom zijn er al veel plannen voor de vernieuwing en uitbreiding van recreatiewoningen. Om de kwaliteit van het gebied verder te verhogen zijn meer jaarrond voorzieningen wenselijk in het Ouddorp-Bad.

De uitgaven van verblijfstoeristen en daggasten bieden voldoende potentie om het aanbod aan detailhandel en horeca uit te breiden in Ouddorp-Bad. Hierbij moet rekening gehouden worden met het seizoensverloop van de bestedingen. Wel is er duidelijk potentie voor een volwaardige mini-supermarkt.

Welke ruimte voor centrumvoorzieningen kan geboden worden per deelgebied?

Het karakter van de deelgebieden Duin en Oost is bepalend voor de passende invulling.

- Duin is hierbij een grootschaliger toeristencentrum. De beschikbare ruimte en het potentieel aan gasten in dit gebied maakt dat in Duin meeste ontwikkelruimte kan worden geboden. Hier bevindt zich straks een belangrijk deel van de voorzieningen voor geheel Ouddorp-Bad.
- Oost is een kleinschalig gebied met een meer 'dorps' karakter. De hoofdfunctie horeca en dienstverlening. Detailhandel is er slechts kleinschalig.

Door het voorzieningenaanbod in Oost beperkt te houden wordt een spreiding en daarmee verwatering van de voorzieningen voorkomen, zodoende is de kwaliteitsverbetering van het voorzieningenaanbod in Ouddorp-Bad het grootst.

Dit onderscheid levert de volgende passende invulling op – binnen een bandbreedte. De gemeente stelt hiermee de kaders waarbinnen tot een duurzame stedelijke ontwikkeling kan worden gekomen. Hierbij is uitgangspunt dat de voorzieningen in Ouddorp-Bad een aanvulling vormen op het totale voorzieningenaanbod van Ouddorp (inclusief het centrumgebied). Ook moet binnen de kaders een economische haalbare ontwikkeling mogelijk zijn. Voor de invulling wordt verwacht dat de markt zijn werk doet.

Oost:

voorziening	aantal	oppervlak
Detailhandel	0-2	max. 150 m ² bvo
horeca	1-3	max. 500 m ² bvo
ontspanning	1-3	begrensd door omvang deelgebied
verhuur en overige diensten	0-1	niet nader bepaald

In deelgebied Oost is ruimte voor ondergeschikte detailhandel.

Duin:

voorziening	aantal	oppervlak
mini-supermarkt	1	max. 500 m ² bvo
detailhandel in dagelijkse goederen	0-2	max. 150 m ² bvo
detailhandel in niet-dag. goederen	0-2	max. 300 m ² bvo
horeca	1-5	max. 700 m ² bvo
ontspanning	1-3	begrensd door omvang deelgebied
verhuur en overige diensten	0-2	niet nader bepaald

De detailhandel kan worden gecombineerd met ontspanning, horeca- en/of verhuur-activiteiten en vice versa

Hoe kan de ruimte voor ontwikkelingen planologisch worden geborgd?

Voor het deelgebied Duin kan deels worden aangehaakt op de vigerende regeling. Deels zal er nieuwe regeling moeten worden opgesteld.