



Nota Recreatiewoningen



Inhoud

Inleiding

1

Probleemstelling

Mede vanwege de economische crisis en het instorten van de (reguliere) woningmarkt hebben zich bij de gemeente Schouwen-Duiveland diverse projectontwikkelaars en andere initiatiefnemers gemeld met het verzoek recreatiewoningen te ontwikkelen en bouwen.

- Enerzijds betreft het de ontwikkeling van nieuwe locaties die nu worden gebruikt voor andere doeleinden en nog geen recreatieve bestemming hebben.
- Anderzijds willen initiatiefnemers bestaande kampeerterreinen tot recreatiewoningenterreinen omvormen.

Onze gemeente moet dergelijke initiatieven toetsen, maar kon tot voor kort onvoldoende beoordelen of er op Schouwen-Duiveland behoefte is aan extra recreatiewoningen(terreinen), welke concepten in dat geval kansrijk zijn en aan welke voorwaarden deze concepten dan moeten voldoen (bijvoorbeeld doelgroepen, wijze van exploitatie en ruimtelijke criteria).

Doelstelling

Om een degelijke toetsing van initiatieven mogelijk te maken, heeft de gemeente Schouwen-Duiveland in 2011 een 'Behoeftesonderzoek recreatiewoningen Schouwen-Duiveland' laten uitvoeren.

Hoofddoelstelling van het onderzoek was het opstellen van een algemeen toetsingskader dat onze gemeente kan gebruiken bij de toetsing van initiatieven tot het ontwikkelen en bouwen van recreatiewoningen.

Behoeftesonderzoek recreatiewoningen

Het behoeftesonderzoek recreatiewoningen is in 2011 uitgevoerd door Kenniscentrum Recreatie in samenwerking met Bureau Kragten.

- Het onderzoek bevat een vraag- en aanbodanalyse van de eilandelijke markt voor recreatiewoningen. Uit de analyse volgt dat er op Schouwen-Duiveland meer dan voldoende recreatiewoningen beschikbaar zijn, maar dat het aanbod verouderd is en voor een aanzienlijk deel niet meer voldoet aan de marktvraag.
- Het Kenniscentrum Recreatie en Bureau Kragten geven vervolgens hun visie op de situatie en doen diverse aanbevelingen, uiteindelijk resulterend in een toetsingskader voor nieuwe initiatieven of herstructureringsopgaven.
- Tot slot hebben de opdrachtnemers de kwantitatieve en kwalitatieve gevolgen van verruiming van het 2^e woningenbeleid en het fenomeen deeltijdwonen geanalyseerd. Deze nota ziet in beginsel op de traditionele recreatiewoning, maar aspecten uit het toetsingskader kunnen soms één op één worden toegepast voor dergelijke woningen.

Vertaling in Nota Recreatiewoningen

Het behoeftesonderzoek recreatiewoningen bevat een grote hoeveelheid informatie. In deze Nota Recreatiewoningen hebben we alle analyses, kaders en visies uit het onderzoek samengebracht tot een overzichtelijk geheel. Bij aanvragen voor nieuwe projecten en/of herstructurering van bestaande recreatie(woning)terreinen kan deze nota als toetsingsinstrument ingezet worden.

Behoeftedonderzoek recreatiewoningen

2

Alvorens het toetsingskader uiteen te zetten, staan we kort stil bij de belangrijkste conclusies en meest opvallende feiten uit het behoeftedonderzoek recreatiewoningen:

- Schouwen-Duiveland heeft in absolute zin het grootste aanbod recreatiewoningen van Nederland.
- Het gebied Kop van Schouwen biedt, zowel qua ruimtebeslag als vanwege de kwetsbare omgeving, geen ruimte voor nieuwe recreatiewoningen. De zuidkust van het eiland biedt op kleine schaal mogelijkheden voor nieuwe, unieke concepten. De noordkust, meer in het bijzonder de Grevelingen, biedt nog enige (fysieke) ruimte, maar hiermee moet voorzichtig omgegaan worden. Aan de Grevelingen bevinden zich namelijk de meeste terreinen met een gedateerd aanbod en bij nieuwe ontwikkelingen kunnen deze terreinen (nog grotere) knelpunten worden.
- Het huidige aanbod aan recreatiewoningen is niet onderscheidend, intern gericht en niet voorbereid op vraag vanuit de markt. Een aanzienlijk deel van de recreatiewoningen is (sterk) gedateerd. Herstructurering van dergelijke verouderde terreinen is noodzakelijk.
- Schouwen-Duiveland kent een relatief lage bezettingsgraad voor recreatiewoningen, waardoor op bestaande parken nog voldoende aanbod beschikbaar is. Aanpassing van het aanbod op de vraag is van belang.
- Centrale verhuur, externe gerichtheid, inspelen op specifieke doelgroepen (zoals drie generatiewoningen) en unieke landschappelijke elementen (bijvoorbeeld water) zijn belangrijke elementen voor toetsing.
- De meest kansrijke doelgroepen voor Schouwen-Duiveland lijken ouderen, gezinnen met kinderen en de 'drie generatievakantiegangers'. In termen van buitenlandse marketing gaat het om de 'traditionals' en de 'upper class quality seekers'.
- De binnenlandse markt is de grootste doelgroep voor Schouwen-Duiveland. De groei van de markt voor recreatiewoningen is tot 2020 vrijwel verwaarloosbaar. België is de belangrijkste groeiemarkt tot 2020, gevolgd door Duitsland (respectievelijk 2,5% en 1,5% gemiddeld per jaar, voornamelijk in de schouderseizoenen). Voor de binnenlandse markt wordt geen autonome groei verwacht.
- Herstructurering heeft prioriteit, slechts unieke concepten op bijzondere locaties kunnen hierop een uitzondering vormen.
-
- Omvorming van kampeerterreinen naar recreatiewoningenterreinen is mogelijk, gelet op de veranderende vraag van de consument en de 'leeftijd' van vele stacaravanparken.
- Bij de toetsing van initiatieven moet het Kwaliteitsteam Buitengebied worden aangevuld met een specialist op het gebied van recreatie.

Uitgangspunten

3

Op basis van de belangrijkste conclusies uit het behoefteonderzoek kunnen we een aantal cruciale uitgangspunten formuleren:

- Herstructurering van recreatiewoningen(terreinen) gaat voor nieuwbouw.
- De gemeente Schouwen-Duiveland en belangenorganisaties voor recreatie en toerisme stimuleren de herstructurering van bestaande recreatie(woningen)terreinen en zullen hierover nader afspraken maken.
- Per project beoordelen of een deskundige op het gebied van dag- en verblijfsrecreatie moet worden toegevoegd aan het Kwaliteitsteam Buitengebied en deze persoon de ontwikkelingsvisie/het concept laten toetsen.
- Onderstaand toetsingskader standaard toepassen bij plannen voor herstructurering, nieuwbouw en omvorming van kampeerterreinen naar recreatiewoningenterreinen.

Toetsingskader

Het toetsingskader bevat richtinggevende uitspraken, waaraan nieuwe initiatieven worden getoetst. We toetsen kwantitatieve en kwalitatieve aspecten. Een plan moet een gedegen en complete ontwikkelingsvisie bevatten met niet alleen een focus op het terrein zelf, maar ook een beschrijving van de relatie met de omgeving. Indien noodzakelijk kunnen we het Kwaliteitsteam Buitengebied om een (onafhankelijk) advies vragen over de ontwikkelingsvisie.

Het toetsingskader heeft echter een niet-limitatief karakter, geeft vooral richting bij de beoordeling en biedt ons de mogelijkheid plannen bij te sturen. Het behoefteonderzoek dient als naslagwerk en kan altijd bij de beoordeling worden betrokken. Verder wordt het initiatief nog getoetst aan relevante wet- en regelgeving en vigerend beleid.

Herstructurering gaat voor nieuwbouw

Op basis van het behoefteonderzoek recreatiewoningen hanteren we de volgende prioriteiten:

1. Herstructurering van bestaande recreatiewoningenterreinen;
2. Nieuwbouw op een bijzondere locatie met een voor Zeeland uniek concept;
3. Omvorming van bestaande reguliere kampeerterreinen met enkel permanente standplaatsen.

Ad 1) Door herstructurering van bestaande recreatiewoningenterreinen vindt in beginsel geen uitbreiding plaats van het aantal recreatiewoningen, maar kan de bezettingsgraad van het betreffende terrein wel verbeterd worden. We beseffen dat in enkele gevallen een kleine uitbreiding met eenheden wellicht noodzakelijk is vanwege de benodigde investering. Aangezien we herstructurering willen bevorderen, zullen we enkele aspecten uit het toetsingskader niet toetsen.

Ad 2) Indien er sprake is van een combinatie van een bijzondere locatie en een uniek concept, dan stellen wij de initiatiefnemer in de gelegenheid zijn plannen uit te voeren. Dit sluit aan bij Tij van de Toekomst, waarin we ruimte geven voor nieuwvestiging van bijzondere en unieke recreatieve concepten. Blauwdrukken voor bijzondere locaties en unieke concepten bestaan niet, maar enkele richtinggevende elementen zijn wel te noemen. Een bijzondere locatie (A locatie) is gelegen aan, op of onder het water of in of direct bij (beschermde) natuur. Een uniek concept:

- Maakt een verbinding met de omgeving;
- Heeft een bijzondere, onderscheidende architectuur; veelal aansluitend op de typische architectuur van de streek;
- Heeft een duidelijke thematisering;
- Bewerkt een duidelijk afgebakende markt waar in de omgeving nog niet of beperkt verblijfsaanbod voor is.

Door de combinatie locatie/concept kan een locatie uitgroeien tot een A+ locatie. Over de combinatie bijzondere locatie/uniek concept vragen we zo nodig advies aan het Kwaliteitsteam Buitengebied.

Ad 3) Door omvorming van bestaande reguliere kampeerterrainen vindt er weliswaar uitbreiding van het aantal recreatiewoningen plaats, maar zal het aantal permanente standplaatsen minimaal met hetzelfde aantal afnemen. Voor zowel kampeerhuisjes als recreatiewoningen gelden namelijk deels dezelfde kwalitatieve eisen (maximale oppervlakte en verhouding perceel/eenheden). Het aantal grondgebonden eenheden neemt niet toe.

Om enige differentiatie in het verblijfsrecreatieve product te behouden is het belangrijk dat niet alle kampeerterrainen worden omgevormd naar recreatiewoningenterreinen. Door slechts reguliere kampeerterrainen met enkel permanente standplaatsen om te vormen, voorkomen we dat niet-permanente standplaatsen 'uit het assortiment' verdwijnen. Een kampeerterein splitsen om een deel daarvan om te zetten naar recreatiewoningen is niet toegestaan. Voor dergelijke terreinen geldt eveneens de combinatie bijzondere locatie/uniek concept.

Locatie

In aanvulling op het bestaande beleid voor het buitengebied geldt dat locaties aan en op het water prioriteit hebben. Voor locaties geldt in het algemeen het volgende:

- De recreatiewoningen in de Kop van Schouwen liggen te midden van kwetsbare natuur. Binnen de Kop van Schouwen is uitbreiding van het areaal aan verblijfsaccommodaties niet toegestaan, uitgezonderd de compensatiegronden in de Regiovisie Schouwen-West. Verder is alleen herstructurering en omvorming van bestaande terreinen binnen de parkgrenzen mogelijk. Verblijfsrecreatie op het strand is ook niet toegestaan.
- Binnen de Gouwekreek zijn conform de Structuurvisie en Landschappelijk raamwerk Buitengebied geen recreatiewoningenterreinen toegestaan, omdat deze terreinen de karakteristieke openheid en leegte aantasten.
- Langs de Oosterschelde en Plan Tureluur zijn alleen kleinschalige, natuurgerichte recreatiewoningenterreinen mogelijk (maximaal 100 slaapplekken). Het maximum aantal accommodaties is sterk afhankelijk van de aard van het initiatief en de exacte locatie. Nieuwe ontwikkelingen dienen de aanwezige natuurwaarden te versterken.
- Langs de Grevelingen zijn binnendijks enkele (fysieke) mogelijkheden voor de aanleg van recreatiewoningenterreinen. Het kan hierbij gaan om omvormingen van bestaande kampeerterrainen en ook nieuwvestiging. De open zones Scharendijke - Den Osse en Den Osse - Brouwershaven moeten wel behouden blijven. In de open polder Dreischor worden geen verdichtingen toegestaan.



- Buitendijks, onder meer op (en wellicht zelfs onder) de Grevelingen, zijn mogelijkheden voor unieke concepten aanwezig. Hierbij dient wel te worden opgemerkt dat de buitendijkse gebieden bescherming genieten via Natura 2000.
- De hoofdontsluitingswegen (N-wegen) vormen voor bezoekers het eerste beeld van Schouwen-Duiveland. De hoofdontsluitingswegen liggen nagenoeg geheel als autonoom element in het landschap, waardoor de karakteristieke elementen van het landschap (openheid) optimaal beleefd worden. Ontwikkelingen langs deze wegen zijn daarom niet toegestaan.

Algemeen

De cursief gedrukte aspecten worden **niet** automatisch getoetst bij herstructurering, om zodoende herstructurering van recreatiewoningenterreinen te bevorderen. Bovendien moet bij herstructurering ook de huidige exploitatie van het terrein in de beoordeling worden betrokken.

Type recreatiewoningenterrein

- Nieuwvestiging van recreatiewoningenterreinen is alleen mogelijk als de initiatiefnemer aantoont dat het project uniek is voor Schouwen-Duiveland:
 - Er is geen vergelijkbaar recreatiewoningenterrein aanwezig op Schouwen-Duiveland;
 - Het initiatief richt zich op een specifieke en/of eigen doelgroep;
 - Door het unieke karakter concurreert het initiatief niet direct met het aanwezige aanbod aan recreatiewoningen op Schouwen-Duiveland;
 - Nieuwvestiging van stacaravan- en chalet parken is niet toegestaan. Uitbreidingen en herstructureringen van bestaande terreinen is vanuit het oogpunt van brandveiligheid en kwaliteitsverbetering wel toegestaan, indien dit noodzakelijk is voor een gezonde economische bedrijfsvoering.

Landschap en landschappelijke inpassing

- De aanwezige landschappelijke kenmerken vormen de basis voor de landschappelijke inbedding (zie Landschappelijk Raamwerk).
- Aanwezige landschappelijke waarden, zoals dijken, reliëf, waterstructuren en waardevol groen blijven behouden (zie Landschappelijk Raamwerk).
- Recreatiewoningen in de randzone tasten het landschapsbeeld niet aan. Doordachte architectuur, kleurstelling, kapvorm e.d. spelen daarbij een belangrijke rol.
- Voor recreatiewoningenterreinen groter dan 2 hectare, waarbij de keuze valt op landschappelijke inpassing door middel van een beplantingsstrook, geldt het volgende:
 - De bebouwingsvrije zone heeft een breedte van minimaal 20 meter, waarbij de beplantingsstrook een minimale breedte heeft van 10 meter;
 - De bebouwingsvrije zone heeft een breedte van minimaal 30 meter, indien voor een meer open vorm van landschappelijke inpassing wordt gekozen.
- De beplanting aan de buitenzijde van vakantieparken bestaat uit een gevarieerd assortiment van overwegend inheemse beplanting (zowel bomen als struiken).



- Ontwikkelingen in de directe nabijheid van kwetsbare natuur leiden tot een verrijking en/of uitbreiding van deze natuurgebieden, bijvoorbeeld door het uitbreiden van deze natuurgebieden en het realiseren van verbindingzones.

Interactie

- *Het recreatiewoningenterrein is zowel ruimtelijk als functioneel naar buiten gekeerd, bijvoorbeeld doordat:*
 - *De initiatiefnemer zoekt buiten de plangrenzen naar een meerwaarde voor het terrein, door bijvoorbeeld samenwerking te zoeken met lokale ondernemers.*
 - *Bestaande en/of nieuwe recreatieve routes niet rond, maar juist door het park gelegd worden en/of een directe aansluiting bieden aan de routes.*
 - *Het park heeft visuele relaties met zijn omgeving.*
- *Het initiatief heeft zowel ruimtelijk als functioneel een meerwaarde voor de omgeving, waarbij minimaal één (centrum)voorziening wordt toegevoegd die in de directe omgeving nog niet voor handen is.*

Parkeren

- Per vier personen is minimaal één parkeerplaats bij de recreatiewoning aanwezig.
- Daarnaast is er per vier woningen minimaal één centrale parkeerplaats beschikbaar.

Perceelgrootte en bouweisen

- Voor recreatiewoningen wordt in beginsel de verhouding 1:4 (woning/perceel) gehanteerd.
- Recreatiewoningen hebben in beginsel een oppervlakte van 75 vierkante meter, een goothoogte van 3,5 meter en een totale hoogte van 7,5 meter. Trends en ontwikkelingen in relatie tot het concept (zoals de drie generatiewoningen) bieden mogelijkheden van de maximale maten af te wijken.

Architectuur

- De architectuur van de recreatiewoningen is gethematiseerd naar de aard van het recreatiewoningenterrein.
- Het kleurgebruik van de kampeerhuisjes en recreatiewoningen is weinig opvallend. Het gebruik van felle kleuren en volledig witte muren is niet toegestaan.
- Binnen één park zijn meerdere architectuurstijlen toegestaan.
- Binnen ieder straatbeeld ontstaat een aantrekkelijk en gevarieerd beeld door variatie in architectuur en situering van het object op de kavel.
- Er mogen maximaal vijf identieke recreatiewoningen naast elkaar staan.

Voorzieningen

- *Voorzieningen zijn seizoen verlengend.*
- *Voorzieningen zijn onderscheidend ten opzichte van het bestaande aanbod aan voorzieningen.*



- *Voorzieningen vormen een verbreding van het voorzieningenaanbod buiten de parken (in de kernen), zonder de voorzieningen in de kernen zelf te schaden en hebben een meerwaarde voor de bewoners van Schouwen-Duiveland (openbaar nut).*

Doelgroepen

- De meest kansrijke doelgroepen voor Schouwen-Duiveland zijn ouderen, gezinnen met kinderen en de 'drie generatievakantiegangers'. Nieuwe en bestaande initiatieven moeten daarop inspelen.
- De binnenlandse markt is de grootste doelgroep voor Schouwen-Duiveland, maar België is de belangrijkste groeimarkt tot 2020, gevolgd door Duitsland. Nieuwe en bestaande initiatieven moeten daarop inspelen.
- *Nieuwe initiatieven moeten zich in beginsel richten op nieuwe doelgroepen.*

Exploitatie

- *Op het recreatiewoningenterrein is sprake van een (centrale) bedrijfsmatige exploitatie door een ondernemer/ontwikkelaar of een landelijke opererende organisatie.*
- *De recreatiewoningen kunnen verkocht worden, maar de grond onder de woningen blijft in eigendom bij een ondernemer/ontwikkelaar.*
- Een initiatiefnemer beschikt over een (intentie)overeenkomst of een andersoortig document, waaruit blijkt dat de grond zijn eigendom is/wordt of op een andere wijze langdurig tot zijn beschikking staat/zal staan (bijvoorbeeld erfpacht).
- *Objecten binnen vakantieparken worden minimaal 9 maanden per jaar verhuurd om leegstand te voorkomen.*



Tot slot

4

Het behoefteonderzoek recreatiewoningen is begin 2011 gegund aan Kenniscentrum Recreatie en Bureau Kragten. Op dat moment waren er bij onze gemeente diverse verzoeken in behandeling dan wel op een andere wijze in procedure. Voor deze projecten geldt dat het toetsingskader wel ingezet kan worden voor een nadere toetsing, maar niet als belemmering kan optreden in het verdere proces. Het gaat om projecten waarbij:

- Er voor 1 januari 2011 een principeverzoek is ingediend en het college (onder voorwaarden) besloten heeft medewerking te verlenen.
- Er voor 1 januari 2011 een planologische procedure is gestart.
- Het project voor 1 januari 2011 is vastgelegd in een visie of beleidsdocument, zoals het Raamplan Entree Brouwersdam Zuid en de Regiovisie Schouwen-West.

Het is wenselijk om in 2015 korte evaluatie uit te voeren. Enerzijds kunnen de effecten van het beleid gemeten worden. Anderzijds kunnen nieuwe ontwikkelingen in de recreatiesector en/of de woningmarkt leiden tot wijzigingen van het beleid.



Laan van St. Hilaire 2
4301 SH Zierikzee

Postadres:
Postbus 5555
4300 JA Zierikzee

T (0111) 452 000
F (0111) 452 452

gemeente@schouwen-duiveland.nl
www.schouwen-duiveland.nl