



Beoordeling plan ontwikkelingsplan Camping De Paardewei Oostburg

Advies aan de gemeente Sluis

**Namens de toetsingscommissie
Van Nuland & Partners
H.A.J. van Nuland
31 augustus 2021**

1. Inleiding

In West Zeeuws-Vlaanderen is er een toetsingscommissie actief, die adviezen uitbrengt uit over plannen van recreatiebedrijven in deze regio. De gemeente Sluis heeft de commissie gevraagd een beoordeling te geven van het plan van camping De Paardenwei in Oostburg (Brugsevaart 12) en te toetsen aan de criteria/toetsingsvragen.

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

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

Op 11 augustus 2021 heeft de toetsingscommissie een gesprek gevoerd met camping De Paardenwei en haar adviseur. Ook is de locatie ter plaatse bezocht.

De commissie heeft kennisgenomen van de volgende gegevens:

- Ontwikkelingsplan Brugsevaart 12 Oostburg IV, opgesteld door Verhage Lemahieu
- Landschappelijk inpassingsplan opgesteld door OMNA

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

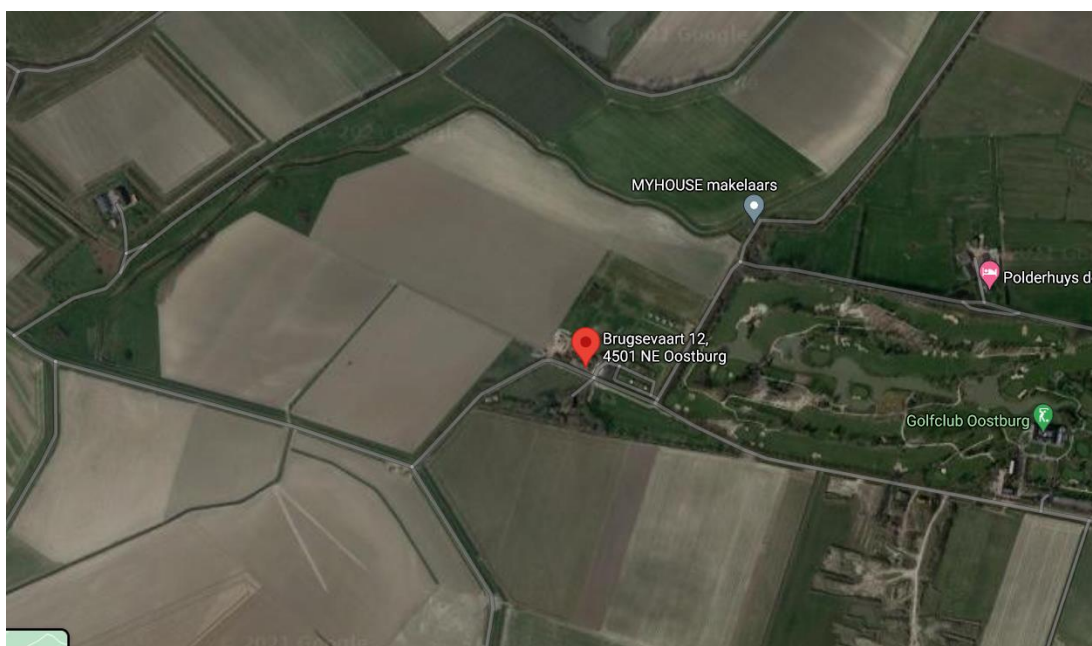
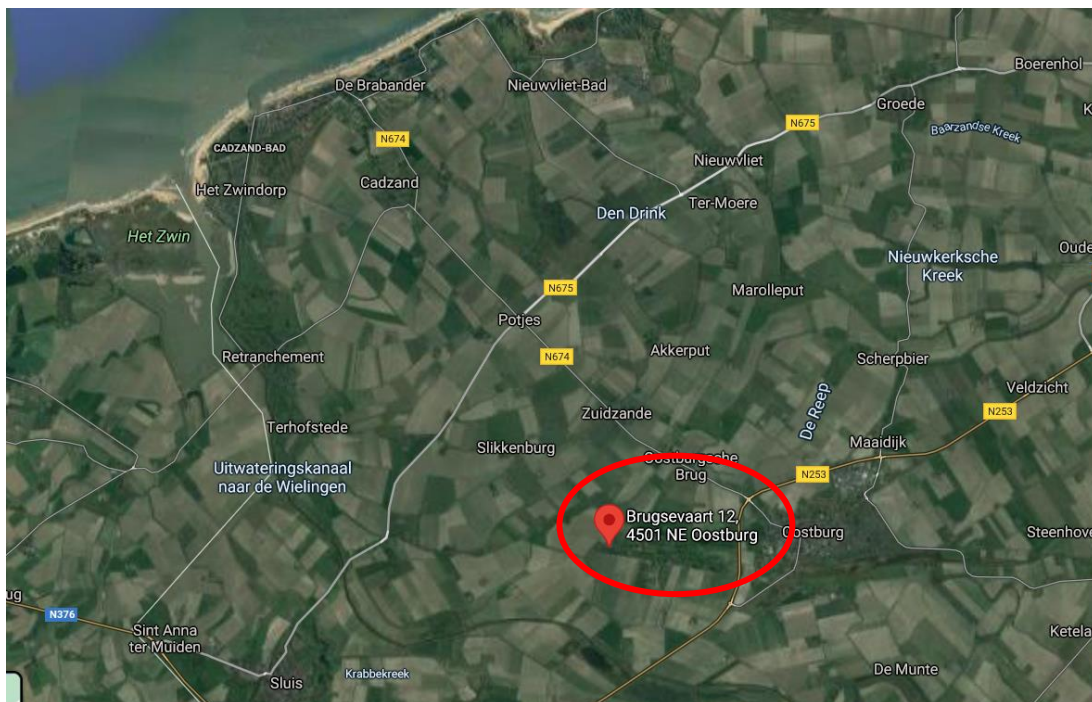
2. Samenvatting

Huidige situatie	Plan	Advies commissie
Kamperen bij de boer (25 kampeerplaatsen) en landschapscamping (40 kampeerplaatsen)	Recreatiebedrijf met 13 extra vaste plaatsen tot in totaal 78 kampeerplaatsen	Recreatiebedrijf met 13 extra vaste plaatsen tot in totaal 78 kampeerplaatsen

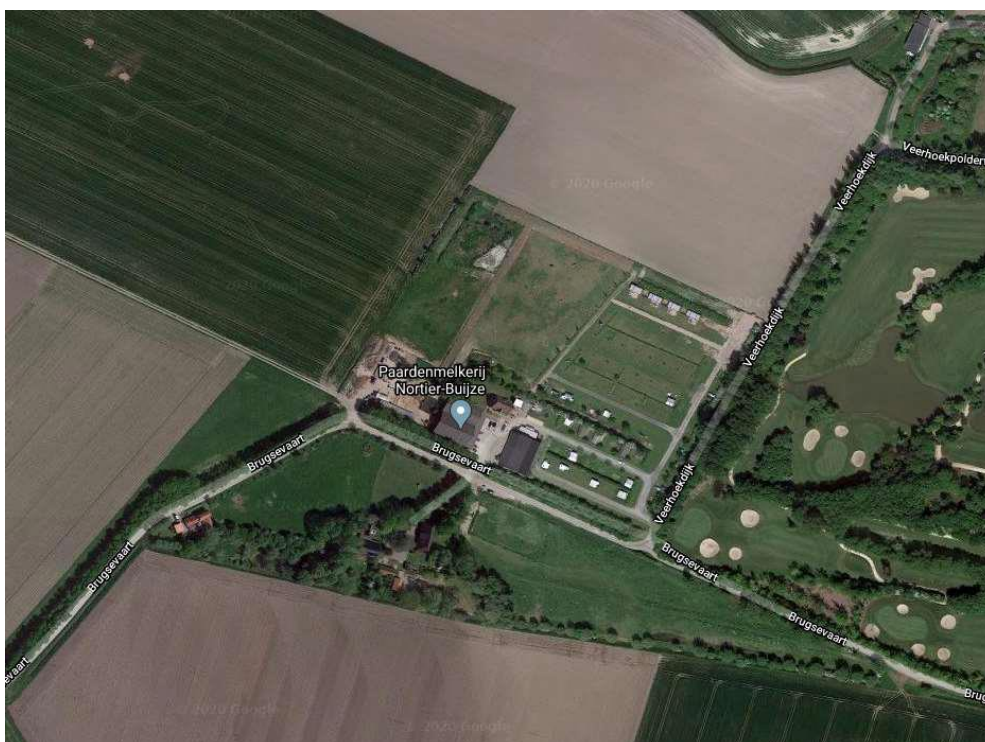
De commissie kan zich vinden in de plannen en de voorgestane ontwikkeling van het bedrijf. Het concept paard voegt zonder meer iets toe aan regio. Er is veel aandacht voor routes direct om het bedrijf. Het is een aantrekkelijk bedrijf in achterland van Zeeuws-Vlaanderen.

3. Huidige situatie

Camping de Paardenwei is gelegen aan de Brugsevaart in Oostburg en is daarmee een camping gelegen in het achterland van West-Zeeuws Vlaanderen (hemelsbreed ca 7 km van de kust).



De locatie is gelegen in de Austerlitzpolder, in het buitengebied ten westen van Oostburg. Deze polder is als een van de laatste polders in de schillen (tussen 1800-1850) van het voormalig eiland van Cadzand ingepolderd. De Brugsevaart ligt daar tegenaan, dat is een inpoldering van de laatste geul. De Austerlitzpolder en de omliggende polders kennen een open karakter omringd door oude dijken, al dan niet voorzien zijn van opgaand groen (zowel Austerlitzdijk als Oude Zeedijk zijn in eigendom van Zeeuws Landschap). Naast de agrarische gronden en kavels zijn er verschillende kleinschalige natuurgebieden aanwezig. Een opvallend element in de omgeving is het golfterrein De Brugsevaart. Dit is grotendeels omzoomd met opgaand groen waardoor het verscholen ligt in het landschap.



De familie Nortier heeft aan de Brugsevaart in Oostburg een akkerbouwbedrijf, een landschapscamping, een minicamping, een recreatieappartement, 2 B&B's, ondergeschikte horeca en een paardenmelkerij.

Het landbouwbedrijf is 60 ha groot. Er worden o.a. uien, aardappelen, bieten verbouwd.

De camping beschikt het bedrijf over 55 kampeerplaatsen, waarvan 5 zijn ingevuld met een verhuurchalets en 5 met verhuurtenten (safaritent). De camping is autovrij (centrale parkeerplaats). De horeca is geheel gericht op de eigen gasten (geen aanloop van passanten).

De paardenmelkerij onder de naam Paardenmelkerij Nortier-Buijze kent nog een beperkte omvang. Op het bedrijf zijn momenteel aanwezig: 13 paarden, 8 pony's en 5 veulens. De paardenmelk wordt alleen nog gebruik voor eigen verkoop en als ingrediënt voor (streek)producten als ijs en pannenkoeken. Paarden verblijven in groepen. Ze gaan 's-avond naar de wei en komen 's-ochtends terug naar de stal (een aantrekkelijk ritueel voor de gasten). Het bedrijf houdt vele excursies, die door de coronaperikelen zijn weggevallen.



De totale huiskavel met huidige camping en natuurweiden is ca. 3,5 ha. Hiervan is de camping ca 1,5 ha groot. De op het terrein aanwezige natuur is verdeeld over meerdere percelen. Deze percelen zijn in gebruik als paardenweide.

Paarden is het centrale thema op het bedrijf. De doelgroep is de recreant met een grote liefde voor paarden, maar die zelf geen paard hebben. Zij kunnen ervaren hoe het is om heel de dag rond de paarden te leven en helpen regelmatig een handje mee in de stallen en bij de verzorging van de paarden. Er zijn veel kinderen op het bedrijf (vooral 'paardenmeisjes').

Ook recreanten die een eigen paard mee willen nemen kunnen op de camping terecht. Er zijn aparte weilandjes voor gastpaarden. Ook de zorgtoerist is een doelgroep. Er is geïnvesteerd om de gehandicapte gast te kunnen ontvangen: er is een aangepast sanitair, een duozadel en opstapperron.

De doelgroep bestaat voor 80% uit Nederlanders, 10% uit Belgen en 10% uit Duitsers. 80% van de gasten heeft iets met paard tijdens hun verblijf. Voor de kinderen is er ruimte om te spelen (hooi, paarden, overdekt ruimte met trampoline). 's-Ochtends is er een animatieprogramma met pony's, waar veel kinderen aan meedoen.

De bestaande camping heeft een groen karakter door de opgaande beplanting rond en tussen de kampeerplaatsen. Op het terrein is veel groen aanwezig: struwelen, hagen, en solitaire wilgen. De aanwezige struiken en bomen trekken ook vele vogels en insecten aan. Op het bedrijf vinden rondleidingen met natuurgidsen plaats.

Op het bedrijf is veel aandacht voor duurzaamheid:

- Al het afvalwater wordt geloosd op een rietfilter en natuurlijk gezuiverd.
- Op de huidige paardenstal zijn recent 120 nieuwe zonnepanelen geplaatst. Deze zijn zowel voor het bedrijf als voor de nieuwe uitbreiding.

Op het bedrijf zijn op dit moment 12 (parttime) mensen werkzaam.

4. Korte omschrijving van het plan



Op een perceel ten noorden van het bedrijf wordt de camping uitgebreid door middel van 13 chalets (40-45 m²) op grote percelen (ca 500 m²). De rest van uitbreiding is een versterking van de natuur met aanleg van een wilgenbos in combinatie met bramenstruiken. De nieuwe plaatsen worden gedeeltelijk omzoomd door een haag en voorzien van een solitaire boom om de plek van de nodige schaduw te voorzien. Tussen de rijen chalets wordt een dichte strook iepen van 5 meter breed voorzien. Deze wordt ook aan de buitenste rand voorzien, hier in combinatie met sleedoorn en meidoorn.

De plannen naar vaste invulling van de kampeerplaatsen is ingegeven door de wens naar meer financiële zekerheid (heeft corona wel laten zien) en om de druk op personele inzet niet te vergroten. Deze richting wil het bedrijf verder doorzetten door als vervolgstap (gefaseerd) nog eens 13 plaatsen om te zetten van toeristische plaatsen naar vaste plaatsen. Voor alle plannen nemen ondernemers de tijd (5-10 jaren).

De huidige doelgroep en inzet op paarden blijven in de toekomst onverminderd in beeld.



Het omliggende landschap is een verlengstuk van de camping en geschikt om een wandeling of een rit te paard te maken door het Zeeuwse landschap.

In feite is er sprake van een viertal onderdelen (zie bovenstaand kaartbeeld):

- Aan de Brugsevaart-Veerhoekdijk is de camping en de paardenmelkerij (A) gelegen
- Aansluitend hieraan is een strook natuur gelegen, evenwijdig aan de Brugsevaart (B). Een smalle strook weide begeleid door een oude dijk met opgaand groen.
- Aan de zuidzijde van de Brugsevaart is de zogenaamde Konijnenberg (C) gelegen. Hier is een ophoging te zien als verwijzing naar een oud dijklichaam, mogelijk onderdeel van de Staats-Spaanse linies.
- Het laatste onderdeel is gelegen aan de Veerhoekpolderweg, ten noorden van de camping. Deze locatie omvat een historische fruitgaard als pluktuin (D).

Op alle 4 de onderdelen wordt het landschap versterkt en recreatieve beleving vergroot:

- Buiten om zone A is een recreatieroute voorzien (langs de akkerrand), begeleid door een bloeiende akkerrand. Langs de route worden tevens enkele bramenstruiken voorzien, deze bieden voor zowel mens en dier een smakelijke traktatie in de zomer. Tussen de bramenstruiken is er een doorzicht op de achterliggende weide.
- Het voornemen is om in zone B de bestaande wandelroute te verbeteren.
- In zone C wordt het hoogste punt ingericht als uitkijkpost
- De historische fruitgaard moet nog worden aangelegd (ontmoetingsplek voor gasten).
- In alle zones zijn nieuwe zitelementen voorzien die aan de recreatieve routes worden toegevoegd.

5. Toetsing aan de criteria/toetsingsvragen

a) Elementen van kwaliteitsverbetering

- Met de plannen is er beperkt sprake van kwaliteitsverbetering op het bedrijf. Dit is mede ingegeven doordat het bedrijf er prima bij ligt en uitstekend aansluit op de omgeving.
- De omzetting naar reguliere camping is met name ingegeven ter versterking van de financiële basis. Hierbij is de gemeente akkoord gegaan met een uitbreiding van 13 plaatsen.
- Positief is dat de uitstraling van de nieuwe chalets aansluit op de huidige aanwezige verhuureenheden (gebruik van hout, kleuren pallet grijs-blauw).
- De relatie met de omliggende natuur wordt versterkt met het wilgenbos (helofytenfilter) en door nieuwe wandelpaden, uitkijkposten en zithoekjes.
- Aanleg historisch pluktuin.
- Tijdens het bedrijfsbezoek kwam nog aan de orde het idee om voor de kinderen meer faciliteiten te bieden (plan voor overdekte speelvoorziening als vervanging voor de trampoline in de overdekte schuur).

b) Elementen van productdifferentiatie voor het bedrijf zelf

- Het thema paard is dominant aanwezig en vormt hét onderscheidend karakter van deze camping.
- Positief is dat hierbij ook aandacht is voor de gehandicapte gast.
- De stap naar meer vaste plaatsen is voor dit bedrijf een nieuwe doelgroep, die met een gedeeltelijke omzetting van bestaande toeristische plaatsen nog wordt versterkt
- Het bedrijf heeft op dit moment een toeristische uitstraling en dat is de kracht. Het is zaak bij de omslag naar meer vastigheid deze uitstraling wel te behouden en waar mogelijk te versterken (voorzieningen voor kinderen, wandelmogelijkheden).
- Als aandachtspunt geeft de commissie mee om na te denken over de tenaamstelling. Door verschillende namen juist als gevolg van productdifferentiatie wordt dit er niet duidelijker op. De overkoepelende naam is Trekpaardenwereld. Maar trekpaarden is geen dominant aanwezig thema. Daaronder hangen paardenmelkerij Nortier-Buijze en camping Paardenwei.

c) Aspecten van natuur en landschap (omgevingskwaliteiten)

- Het bedrijf is passend in het landschap, doordat het integraal onderdeel uitmaakt van het omringende landschap. Het past ook in het landschap van het voormalig eiland van Cadzand.
- Door de bosjes van helofytenfilter en een nieuw bosje vormt het bedrijf een geleidelijke verdichting in het landschap. Dat is positief.
- Aanwezig is een menging van bomen, heesters en onderbeplanting. Het accent ligt nogal op het scheren van de beplanting zodat dichte struwelen wallen ontstaan. Op zich prima, maar een verrijking zou zijn als er op het terrein en in de afscherming ook opgaande hogere bomen groeien (streekeigen sortiment)

- Op het bedrijf is sprake van veel groen in de vorm van hagen, struwelen en bomen. De samenstelling van de hagen mag diverser zijn (vaak maar 1 soort, monocultuur).
- Als landschapscamping is er reeds aandacht voor recreatienatuur in de directe omgeving, dat veelal in gebruik is als paardenwei. Met de plannen komt er nog meer recreatienatuur bij.
- De versterking van de recreatieve wandelroutestructuur versterkt de relatie met het landschap en het omliggende agrarische polders. Kans ligt er nog om een klompenpad te maken van de Austerlitzdijk naar de Oude Zeedijk, aansluitend op de grindwegen op de dijken rondom de polder.
- Er is aandacht voor duurzaamheid en klimaatadaptatie met lozing van afvalwater op een helofytenfilter en natuurlijke zuivering en de aanleg van zonnepanelen.
- De nieuwe vaste plaatsen worden zeer ruim ingericht en landschappelijk ingepast. Aandachtspunt is de breedte van de randbeplanting van de uitbreiding aan de noordzijde. Met een 5 meter brede strook is deze aan de smalle kant, maar gelet op het feit dat er een grondwal gemaakt wordt en vanaf de omgeving (voormalige dijken veraf van recreatiebedrijf) nauwelijks tot geen 'inkijk' is dit acceptabel.
- De relatie met de omliggende natuur wordt versterkt (extra strook landschapsnatuur, routes, zitelementen, uitkijkpunt).

d) Bijdrage aan de voorgestane ontwikkeling in de kustvisie/toegevoegde waarde van het plan voor West Zeeuws-Vlaanderen

- Het bedrijf is onderscheidend vanwege het concept paarden en voegt daarmee zonder meer iets toe aan regio.
- Het bedrijf laat zien dat er ook voor recreatie in het achterland van West Zeeuws-Vlaanderen mogelijkheden liggen en dat niet alle focus op de kust hoeft te liggen.
- Het bedrijf is een voorbeeld hoe om te gaan met routes en landschapsbeleving in de directe omgeving.

e) Samenwerking

- Middels excursies (paardenmelkerij) en rondleidingen met natuurgidsen vindt er samenwerking plaats met andere bedrijven.

f) Haalbaarheid (financieel, qua ondernemerschap, grondeigendommen e.d: niet planologisch)

- In de financiële aspecten is geen inzicht verkregen. Dus ook niet in de noodzaak om meer op het product vaste standplaatsen over te gaan.
- De investeringen lijken haalbaar, zeker gelet op de termijn die hiervoor is uitgetrokken (5-10 jaren). Het huidige bedrijf is ontstaan op basis van organische groei en ondernemers gaan hiermee door.
- De benodigde gronden voor de aanleg van het wandelpad om het terrein zijn in eigendom.

6. Advies van de commissie

De commissie is positief over de plannen en de voorgestane ontwikkeling. Het concept



paard voegt zonder meer iets toe aan regio. Er is veel aandacht voor routes direct om het bedrijf. Het is een aantrekkelijk bedrijf in achterland van Zeeuws-Vlaanderen.

De nadruk ligt op capaciteitsuitbreiding, waarvoor de gemeente ruimte biedt voor 13 nieuwe vaste plaatsen. Het is zaak de toeristische karakter van het bedrijf wel te behouden met een voorzieningenniveau gericht op paarden en met name kinderen ('paardenmeisjes').

Ondernemer heeft als doelstelling: *behoud en uitbreiding van het unieke product zijnde paardenmelkerij (inclusief bijbehorende activiteiten) in combinatie met de ruime landschappelijk ingerichte recreatieplaatsen en de aanwezigheid van omliggende (landschaps)natuur.* De gevraagde capaciteitsuitbreiding draagt hieraan zeker bij.