



Beoordeling plan ontwikkelingsplan Camping Polderzicht Sluis

Advies aan de gemeente Sluis

**Namens de toetsingscommissie
Van Nuland & Partners
H.A.J. van Nuland
30 januari 2022**

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 Polderzicht in Sluis (Praatvlietweg 1) en te toetsen aan de criteria/toetsingsvragen.

Bij de beoordeling van het plan van camping Polderzicht 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

De commissie heeft kennisgenomen van de volgende gegevens:

- Ontwikkelingsplan Camping Polderzicht Praatvliegweg 1, opgesteld door Verhage Lemahieu
- Landschappelijk inpassingsplan opgesteld door OMNA

Op 24 januari 2022 heeft de toetsingscommissie een online gesprek gevoerd met camping Polderzicht en haar adviseur.

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

2. Samenvatting

Huidige situatie	Plan	Advies commissie
Landschapscamping met 85 kampeerplaatsen, 2 trekkershutten, appartement en stacaravan	Recreatiebedrijf met 73 kampeerplaatsen en 29 chalets, 2 trekkershutten, appartement en stacaravan	Recreatiebedrijf met 73 kampeerplaatsen, 17 chalets en 12 kampeerplaatsen op uitbreidingslocatie, 2 trekkershutten, appartement, bestaande stacaravan vervangen door chalet. In latere fase mogelijk 12 kampeerplaatsen op uitbreidingslocatie vervangen door 12 chalets

De commissie kan zich niet helemaal vinden in de plannen en de voorgestane ontwikkeling van het bedrijf. De kwaliteitsslag op het bestaande bedrijf is beperkt en staat niet in verhouding tot de gevraagde uitbreiding met 29 chalets. De commissie adviseert een uitbreiding met 17 chalets, waarmee het bedrijf een steviger bedrijfseconomische basis krijgt ook met het oog op de bedrijfsopvolging. De commissie koppelt hieraan wel de voorwaarde dat de standplaatsen op het huidige bedrijf allemaal minimaal 150 m² groot worden. Op de uitbreidingslocatie kunnen dan naast de 17 chalets ook de 12 kampeerplaatsen komen die als gevolg van de standplaatsvergroting op het bestaande terrein vervallen.

De landschappelijke inpassing dient in de ogen van de commissie op enkele punten te worden versterkt. Met name aan de zuidzijde van de uitbreiding opteert de commissie voor een robuuste houtwal in plaats van een haag.

De commissie hecht eraan dat het toeristisch karakter van het bedrijf ook op deze locatie in het achterland voor een deel wordt behouden. De locatie is voldoende interessant voor rustzoekers die voor een kort verblijf komen. In dit kader doet de commissie de suggestie om veel meer dan op dit moment een extra accent op vogelaars te leggen.

Mogelijk dat de bedrijfseconomische ontwikkeling van het bedrijf op termijn een verdere omzetting van de 12 kampeerplaatsen naar 12 chalets op vaste plaatsen nodig maakt.

3. Huidige situatie

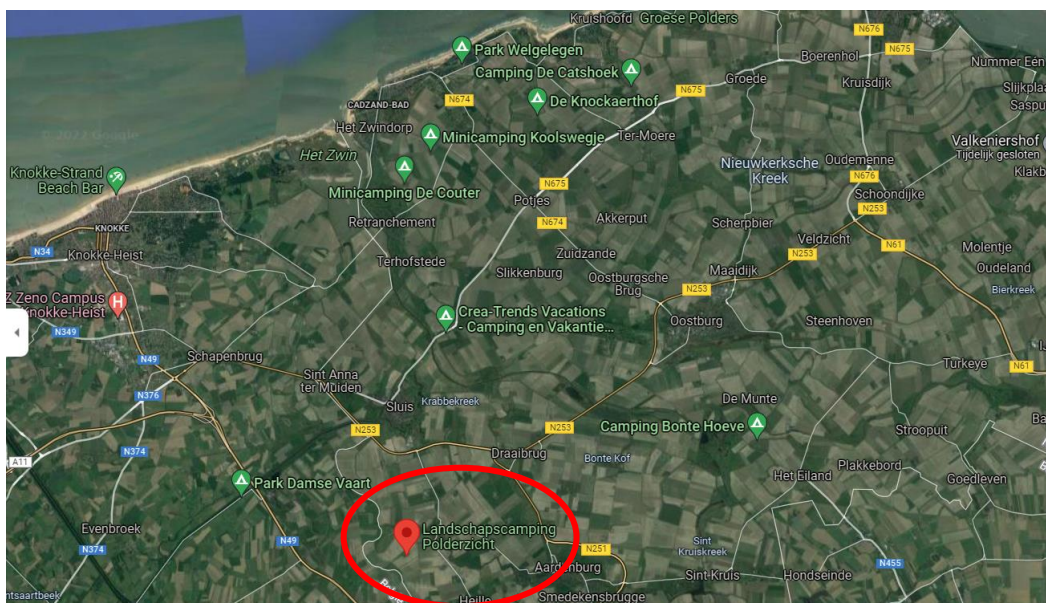
Camping Polderzicht is gelegen aan de Praatvlietweg in Suis in het achterland van West-Zeeuws Vlaanderen (hemelsbreed ca 10 km van de kust).

Het ligt midden in het agrarische buitengebied ten zuiden van de kern Sluis en ten noorden van de kern Aardenburg. Beide kernen liggen op circa 2,5 kilometer afstand. Andere bebouwing is binnen een straal van ruim 250 meter niet aanwezig.

Het bedrijf ligt nagenoeg op de grens met het aangrenzende Vlaanderen.

Ten noorden van de camping ligt een grootschalige open polder, de Bewester Eede bezuiden Sint-Pietersdijk. Het zuidelijke deel van de camping is gelegen in een voormalige getijdengeul, het Lapscheurse Gat.

In het omliggende landschap zijn diverse relictten van de ontstaansgeschiedenis van de streek te vinden.

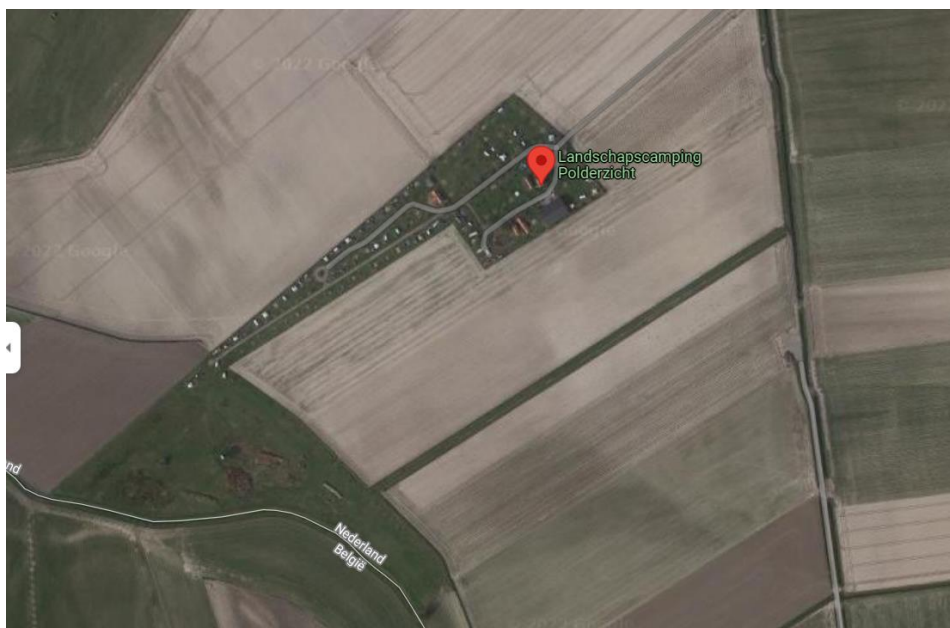


De familie Hermans is in 1984 met de minicamping gestart en deze is later uitgebreid tot een landschapscamping met op dit moment 85 kampeerplaatsen, 2 trekkershutten, een verhuurstacaravan en een appartement. Het akkerbouwbedrijf is op 25 hectare groot. De landbouwgronden worden verhuurd. Ondernemers komen uit het onderwijs. Er is interesse bij zoon en diens vriendin voor bedrijfsopvolging.

De camping is ca 3,5 ha groot. Ondernemers zijn aangesloten bij SVR (Stichting Vrije Recreatie). De 85 kampeerplaatsen kennen een sterke vaste bezetting. Zo worden 65-70 plekken verhuurd als seizoenplaats. De toercaravans zijn in winter grotendeels weg zijn, hetzij worden ze opgeslagen in de op het terrein aanwezige loods, hetzij meegenomen door de gasten. Voor de seizoenplaatsen is een wachtlijst. De overige plaatsen zijn voor toeristisch verhuur al is ook hier een groot deel bezet met voorseizoenarrangementen. Doelgroepen voor toeristisch verhuur zijn o.a. wandelaars en fietsers.

Het voorzieningenniveau is beperkt met een fietsenstalling in de loods en enkele speeltoestellen. Op de loods liggen 400 zonnepanelen.

De vaste gasten komen duidelijk voor de rust en weidsheid. Ze zijn afkomstig uit België en Nederland (50-50%). Veel gasten zijn op leeftijd en voor sommigen wordt het kamperen steeds lastiger. Ondernemers krijgen vragen van gasten die om een vaste accommodatie vragen.



Bijzonder is de langgerektheid van de camping met een compact deel rondom het woonhuis en de loods (ongeveer 150 bij 150 m) en een strook van 300 meter lengte taps toelopende van ca. 70 naar ca. 30 m breed. De kampeerplaatsen rondom de woning zijn gemiddeld 100-150 m² groot. Op de smalle strook zijn de plaatsen 150 m². Auto's worden geparkeerd op de plaats zelf. De kampeerplaatsen hebben een stroomaansluiting van 6-10 Amp (er wordt langzaam maar zeker opgeschaald naar 10 Amp). De langgerektheid maakt dat er op 4 plaatsen een sanitaire voorziening is gerealiseerd.

In het kader van de landschapscamping is op het einde van de smalle strook een natuurgebied ingericht van 5 ha (zie hieronder). Het natuurgebied is gelegen in een voormalige getijdgeul. De noordoostelijke rand van het natuurgebied kent een glooiing in het terrein als overblijfsel van de oude zeedijk.

campinggedeelte. De chalets zijn ca 45 m2. Deze worden ontsloten door een nieuwe weg die aansluit op de bestaande ontsluitingsstructuur. De nieuwe plaatsen worden 300 m2 groot. Op elke staanplaats is het mogelijk om twee auto's naast het chalet te parkeren.



Sfeerbeelden uitstraling en kleurgebruik nieuwe chalets.

Ondernemers kiezen voor bovenstaand kleurenpalet van de chalets. De kleuren beperken zich tot grijze en bruine tinten die aansluiten op de groene inpassing.

De ontwikkeling van de camping zal op natuurlijke wijze ontwikkelen waarbij de realisatie wordt voorzien in een tijdsbestek van circa 5 a 10 jaar.

Op de bestaande camping verdwijnen 12 kampeerplaatsen met name op het oude terrein rondom de woning. De vrijkomende ruimte wordt benut voor vergroting van de resterende kampeerplaatsen zodat ze ook op dit terreingedeelte minimaal 150 m2 groot zijn.

Ondernemers zetten in op versterking van wandelproduct in de directe omgeving en in het natuurgebied. Zo is het plan om een gemaaid pad van 550 m aan te leggen evenwijdig aan een bestaande sloot waarmee de mogelijkheid wordt geboden om het natuurgebied ten zuiden van de camping te bezoeken. Langs het wandelpad komt een bloeiende akkerrand. Via het nieuwe campinggedeelte kunnen wandelaars via een gemaaid pad (met daarnaast wederom een bloeiende akkerrand van 6 meter breed) weer terug naar de openbare weg en het wandelnetwerk.

In het natuurgebied komen twee zitelementen. Er komt een informatiebord waarop uitleg wordt verstrekt over de aanwezige roofvogels in het gebied. Om het verblijfgebied van de roofvogels te verbeteren wordt nabij het aanwezige bosje een torenvalkkast geplaatst.

De landschappelijke inpassing wordt als volgt versterkt:

- De nieuwe 29 staanplaatsen worden aan weerszijden voorzien van een beukenhaag van 1,8 m hoog, zodat er voldoende privacy tussen de verschillende plaatsen aanwezig zal zijn.
- In de open ruimte tussen het chalet en de weg wordt op elke staanplaats een boom geplant.
- De beukenhaag aan de achterzijde van de noordelijk gelegen chalets is reeds gedeeltelijk aanwezig en wordt waar nodig aangevuld.
- Aan de achterzijde van de zuidelijk gelegen chalets wordt een robuuste haag van circa 2 meter breed voorzien, bestaande uit diverse streekeigen soorten. Deze haag varieert in hoogte tussen 1 tot 2 meter, waardoor het contact met het omliggende landschap behouden blijft.

Door de combinatie van de bomen op de staanplaatsen en de haag aan de zuidzijde zal het zicht vanuit de omgeving op de nieuwe chalets beperkt zijn.

5. Toetsing aan de criteria/toetsingsvragen

a) Elementen van kwaliteitsverbetering

- Er is sprake van een beperkte kwaliteitsverbetering op de bestaande camping. Deze bestaat in feite uit enige standplaatsvergroting door de opheffing van 12 kampeerplekken op het oude terrein, waardoor de overige kampeerplaatsen tot minimaal 150 m² kunnen worden vergroot.
- Het wandelproduct in het bestaande natuurgebied wordt versterkt met zitelementen, informatiebord en nestkasten.
- Het concept is gebaseerd op de weidsheid van de agrarische omgeving en het ontbreken van voorzieningen.
- De tarieven op het bedrijf zijn relatief laag en daarmee trekt de camping ook gasten aan met een beperkte beurs.
- Gelet op de oververtegenwoordiging van de doelgroep ouderen is het van belang na te denken over wat ouderen prettig vinden voor hun verblijf. Denk aan aangepast sanitair, medisch (defibrillator) en dergelijke, rolstoeltoegankelijkheid.
- Het huidige aanbod van toeristische plaatsen wordt voor het overgrote deel ingevuld met vaste gasten, zodat er in feite meer sprake is van een vaste standplaatsenbedrijf (met toercaravans). Het uitbreidingsplan met de 29 chalets voor vaste gasten versterkt deze bedrijfsfilosofie. Dit is gelet op de ligging begrijpelijk en er is duidelijk vraag naar.
- Maar een uitbreiding met 29 kampeerplaatsen met chalets is aanzienlijk en staat in de ogen van de commissie niet in verhouding tot de voorgestane kwaliteitsverbetering op het huidige bedrijf. Het is met name ingegeven vanuit versterking van de bedrijfseconomische basis om bedrijfsopvolging meer kansrijk te maken.

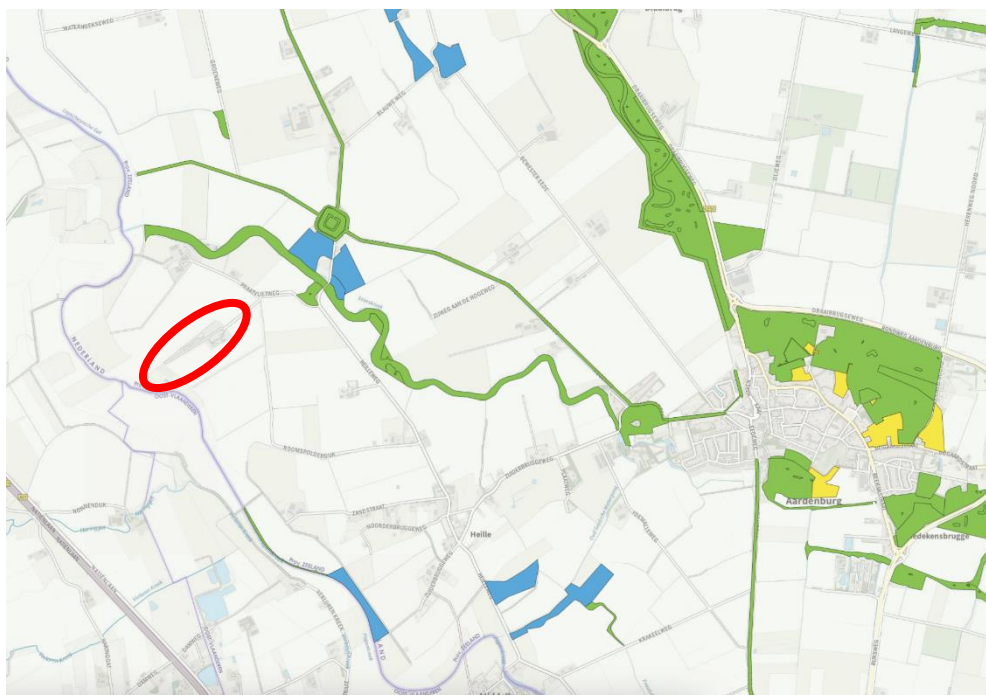
b) Elementen van productdifferentiatie voor het bedrijf zelf

- Met de aanleg van chalets is er sprake van productdifferentiatie op het bedrijf. De chalets worden verkocht aan gasten voor eigen gebruik en de standplaatsen worden verhuurd (jaarplaatsen). Ondernemers geven aan mogelijk ook zelf enige chalets aan te schaffen en te gaan verhuren. Zij opteren in dat geval liever voor langverhuur (1-2 jaren) dan kort toeristisch verhuur.
- Advies is om de huidige verhuurstacaravan te laten vervallen en deze op te nemen in het chaletprogramma. Dit bevordert de eenduidige uitstraling van het bedrijf.
- De grootte van de nieuwe standplaatsen (300 m²) is ruim en passend bij de vraag op deze locatie.
- Ondernemers kiezen voor een type chalet dat qua materiaal en kleurstelling passend is in de omgeving. Van groot belang acht de commissie dat deze uniformiteit bewaakt wordt en dat het geen uitbreiding wordt met allerlei verschillende nieuwe en oude stacaravans. De commissie is het met ondernemers eens dat hiervoor de tijd genomen moet worden als dat nodig is.
- Belangrijk acht de commissie ook dat de ondergrond in handen blijft van de ondernemers. Dit is ook het voornemen, maar vraag is of dit nog ergens vastgelegd kan worden.

- Ondernemers gaan voor de verkoop van de nieuwe chalets de gasten screenen of ze passen bij het bedrijf. Ofschoon hiervoor weinig zekerheden zijn in te bouwen, ziet de commissie dit als positief.
- Met de chalets krijgt het bedrijf een jaarrondexploitatie.
- De inrichting van het nieuwe terreingedeelte is traditioneel: twee rijen met chalets. Er is geen verbinding of integratie met het huidige terrein. Op zich is dat jammer, maar de opzet van de huidige camping maakt dat dit een logische keuze is. Wellicht is er wel via beplanting meer samenhang te krijgen.

c) Aspecten van natuur en landschap (omgevingskwaliteiten)

- De versterking van de recreatieve wandelroutestructuur met zaken als bankjes, informatiebord en nestkasten versterkt de relatie met het landschap en het omliggende agrarische polders.
- Met de aanleg van een gemaaid wandelpad van 550 m wordt aansluiting gezocht op het bestaande wandelknooppuntensysteem. Via de aanleg van een eveneens gemaaid wandelpad op de uitbreiding van de camping wordt het mogelijk een rondje te lopen.
- Het huidige natuurgebied wordt vooral bezocht door de huidige gasten. Met de aansluiting op het wandelknooppuntensysteem wordt er hopelijk meer gewandeld door externen. Het zou mooi zijn als de nieuwe wandelstructuur onderdeel kan worden van een verdere aanpassing van het bewegwijzerde wandelknooppuntensysteem. Als het lukt om meer aan te sluiten op de aanwezige landschappelijke groenstructuren (zie onderstaand kaartbeeld) wordt het gebied nog aantrekkelijker voor wandelaars van buiten. Dit is iets dat ondernemers zelf niet in de hand hebben (er zijn ook gronden van derden mee gemoeid) en naar de commissie begrijpt is het ook al eerder verkend, maar het blijft de moeite waard hiervoor aandacht te vragen.



- Om de aanloop van derden te bevorderen zou meer dan in de plannen is opgenomen de focus op vogelaars gelegd kunnen worden bijvoorbeeld in de vorm van kijkwanden (ondernemers noemen ook zelf het voorbeeld bij Waterdunen). Ook kan er meer informatie over vogels e.d. gegeven worden. Ook ondernemer zelf heeft interesse in en kennis van vogels. Kortom vogelaars zouden als onderscheidende doelgroep voor de camping en als wandelaars meer aandacht kunnen krijgen.
- Aandachtspunt is de landschappelijke inpassing aan de zuidzijde van het bedrijf bij de uitbreiding. In de ogen van de commissie is deze in de plannen onvoldoende (gelet op zichtbaarheid op de chalets in de winterperiode). De geplande hoogte is 1-2 meter en de breedte 2 m. Er is ruimte voldoende voor een meer robuuste inpassing. In plaats van een haag opteert de commissie voor een houtwal van minimaal 5 m breed en 2 m hoog. Daarin kunnen ook enkele bomen worden opgenomen worden. De houtwal hoeft niet aaneengesloten te zijn en kan ook doorzichten bieden door middel van (grotere) onderbrekingen.
- Er is aandacht voor duurzaamheid en klimaatadaptatie met lozing van afvalwater op een helofytenfilter en natuurlijke zuivering en de aanleg van zonnepanelen.

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

- 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

- In feite is er geen sprake van samenwerking.

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

- Ondernemers geven aan dat er interesse is bij de zoon en diens vriendin in kader van bedrijfsopvolging.
- De noodzaak voor uitbreiding is niet onderbouwd. De uitbreiding wel draagt bij aan de continuïteit van het bedrijf voor de bedrijfsopvolgers.
- Er is geen inzicht in de financiën verkregen. Als indicatie voor de kosten van de nieuwe chalets is € 60.000-€ 90.000,- aangegeven. Duidelijk is dat de bouw van chalets op dit moment in Nederland lange wachttijden kent. Dit heeft een prijsverhogend effect en is daarmee wel een aandachtspunt.
- De investeringen lijken haalbaar, zeker gelet op de termijn die hiervoor is uitgetrokken (5-10 jaren).
- De benodigde gronden voor de aanleg van de uitbreiding en het aan te leggen wandelpad zijn in eigendom.

6. Advies van de commissie

De commissie kan zich niet helemaal vinden in de plannen en de voorgestane ontwikkeling van het bedrijf. De kwaliteitsslag op het bestaande bedrijf is beperkt en staat niet in verhouding tot de gevraagde uitbreiding met 29 chalets. Een uitbouw met 20% van het huidige aantal aanwezige eenheden betekent 17 eenheden extra. Dit zou in de ogen van de commissie kunnen in de vorm van 17 chalets. Hiermee krijgt het bedrijf een steviger bedrijfseconomische basis ook met het oog op de bedrijfsopvolging. De commissie koppelt hieraan wel de voorwaarde dat de standplaatsen op het huidige bedrijf allemaal minimaal 150 m² groot worden. Op de uitbreidingslocatie kunnen dan naast de 17 chalets ook de 12 kampeerplaatsen komen die als gevolg van de standplaatsvergroting op het bestaande terrein vervallen.

De landschappelijke inpassing dient in de ogen van de commissie op enkele punten te worden versterkt. Met name voor de zuidzijde van de uitbreiding opteert de commissie voor een robuuste houtwal in plaats van een haag. De houtwal kan worden voorzien van (grotere) onderbrekingen om voldoende de relatie met het omliggende gebied te behouden.

Sterke punten van het bedrijf zijn de ligging in het weidse achterland, de focus op relatief oudere gasten die komen voor de rust en de uitbreiding van het wandelproduct in de omgeving. Het bedrijf ontwikkelt zich meer en meer tot een vaste standplaatsbedrijf met seizoenplaatsen en chalets op jaarplaatsen. De commissie hecht eraan dat het toeristisch karakter van het bedrijf ook op deze locatie in het achterland voor een deel wordt behouden. Ook voor rustzoekers die voor een kort verblijf komen, is de locatie interessant. In dit kader doet de commissie de suggestie om veel meer dan op dit moment een extra accent op vogelaars te leggen. Ook is meer aandacht gewenst voor voorzieningen/aanpassingen voor de doelgroep ouderen, die in grote meerderheid op het bedrijf een kampeerplek/chalet hebben/krijgen.

Mogelijk dat de bedrijfseconomische ontwikkeling van het bedrijf op termijn een verdere omzetting van de 12 kampeerplaatsen naar 12 chalets op vaste plaatsen nodig maakt. Hiermee zou in het ruimtelijke spoor al rekening gehouden kunnen worden. Maar de commissie is nog niet zo ver.

Er is al met al sprake van een aantrekkelijk bedrijf in het achterland van Zeeuws-Vlaanderen.