

stec
groep



Laddertoets Lampzinspolder

Stec Groep aan City Developer-S

Lukas Meuleman
6 juni 2018

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
2	Uitgangspunten	4
2.1	Ladder als motiveringsvereiste voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen	4
2.2	Beoogd bestemmingsplan Lampzinspolder maakt een 'nieuwe' stedelijke ontwikkeling mogelijk.....	4
2.3	Lampzinspolder is een ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied	5
2.4	Projectprofiel: Lampzinspolder is een unieke ontwikkeling	6
3	Ruimtelijk verzorgingsgebied	8
3.1	Verzorgingsgebied van Lampzinspolder omslaat een ruime marktregio	8
3.2	Ruimtelijke effecten beperken zich naar verwachting tot Zeeuws kustgebied binnen gemeente Sluis	8
4	Behoefte Lampzinspolder	9
4.1	Markt voor toerisme groeit stevig door op verschillende schaalniveaus.....	9
4.2	Lampzinspolder speelt in op een resterende behoefte van maximaal 135 recreatiewoningen t/m 2027 in gemeente Sluis	10
4.3	Lampzinspolder voorziet eveneens in een kwalitatieve behoefte aan recreatiewoningen	12
4.4	Lampzinspolder leidt naar verwachting niet tot onaanvaardbare ruimtelijke effecten	13
4.4.1	Het plan Lampzinspolder kan niet worden gefaciliteerd in bestaand stedelijk gebied.....	13
4.4.2	Lampzinspolder leidt tot een beperkte groei van de bestaande voorraad.....	13

1 Inleiding

Aanleiding

Vastgoedontwikkelaar Van Garderen & Dekker Vastgoedontwikkeling Nieuwvliet b.v. wil in de Lampzinspolder, ten oosten van de kern Nieuwvliet-Bad recreatiewoningen ontwikkelen. Er wordt een park beoogd van een hoogwaardige kwaliteit met woningen in een hoog segment. De dichtheid van het aantal woningen op het park is laag waardoor rust en privacy moet worden geborgd. Het vakantiepark wordt landschappelijk verankerd in de bestaande omgeving. Om het plan te kunnen realiseren is een bestemmingswijziging nodig.

City Developer-S begeleidt dit initiatief vanuit expertise in gebiedsontwikkeling. City Developer-S is zich er van bewust dat ook dit project moet worden getoetst aan de Ladder voor duurzame verstedelijking (hierna: de Ladder). Er is een bepaalde behoefte aan verblijfsrecreatie aan de Zeeuwse kust, zo blijkt uit verschillende bronnen, maar tegelijkertijd is er ook al veel aanbod. De Laddertoets wordt als middel ingezet om een mogelijke behoefte aan het vakantiepark Lampzinspolder te toetsen. In voorliggende rapportage is deze ontwikkeling getoetst aan de Ladder.

Opzet van de Laddertoets

We doorlopen de Ladder zoals vereist in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening. In voorliggende Laddertoets zetten we in hoofdstuk 2 allereerst de uitgangspunten vanuit de Ladder en het project Lampzinspolder uiteen. We gaan hierbij achtereenvolgens in op de Laddersystematiek en het projectprofiel van Lampzinspolder. In hoofdstuk 3 bepalen we het relevante ruimtelijk verzorgingsgebied en maken hierbij onderscheid tussen de regio waar in een vraag kan worden voorzien en de regio waarbinnen mogelijke ruimtelijke effecten zich voor kunnen doen. In hoofdstuk 4 bepalen we vervolgens de behoefte aan de functies binnen het plan Lampzinspolder (kwantitatief dan wel kwalitatief). We baseren ons bij het bepalen van de behoefte voornamelijk op input van ZKA, dit bureau gespecialiseerd in marktonderzoek naar leisure en verblijfsrecreatie. Verder baseren we ons op bestaande landelijke onderzoeken en ramingen, specifieke marktonderzoeken voor de marktregio en de planomschrijving. Ten slotte bespreken we de mogelijke ruimtelijke effecten die het plan met zich meebrengt we gaan hierbij onder andere in op mogelijkheden binnen 'bestaand stedelijk gebied', op mogelijke leegstandseffecten en de effecten op de markt voor verblijfsrecreatie.

2 Uitgangspunten

2.1 Ladder als motiveringsvereiste voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen

De Ladder is een motiveringsvereiste voor ruimtelijke plannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken. In de toelichting van het bestemmingsplan dient dan een motivering voor de Ladder te zijn opgenomen. Sinds 1 juli 2017 is de Laddersystematiek in het Besluit ruimtelijk ordening (Bro) gewijzigd. De Ladder is verankerd in artikel 3.1.6. lid 2 Bro en luidt als volgt:

‘De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien’.

De Ladder is alleen van toepassing op een plan dat een ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’ mogelijk maakt. Is dit het geval dan is een beschrijving van de behoefte nodig. Voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied is een uitgebreidere motivering vereist waarin wordt ingegaan op de vraag waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien.

Om de vereisten van de Ladder te bepalen gaan we hierna achtereenvolgens in op de vraag (1) of er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en (2) of de ontwikkeling binnen of buiten bestaand stedelijk gebied is gelegen.

2.2 Beoogd bestemmingsplan Lampzinspolder maakt een ‘nieuwe’ stedelijke ontwikkeling mogelijk

Is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling (NSO), dan is een plan Ladderplichtig. Een stedelijke ontwikkeling wordt in artikel 1.1.1 Bro gedefinieerd als een:

‘Ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijk voorzieningen’.

In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang vastgesteld, jurisprudentie geeft meer duidelijkheid. Bij wonen geldt bijvoorbeeld dat in beginsel sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling bij een woningbouwlocatie vanaf 12 woningen. Voor andere stedelijke voorzieningen volgt uit jurisprudentie dat van een nieuwe stedelijke ontwikkeling sprake is bij uitbreiding van 400 m² tot 500 m² bvo. Accommodaties voor leisure en accommodaties voor (verblijfs)recreatie zijn in jurisprudentie aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling. Gezien de beoogde 124 recreatiewoningen en de diverse beoogde aanvullende functies is het plan Lampzinspolder een stedelijke ontwikkeling.

De Ladder is alleen van toepassing op **nieuwe** stedelijke ontwikkeling. Daarvan is in beginsel sprake als het nieuwe bestemmingsplan meer bebouwing mogelijk maakt of een functiewijziging van zodanige aard en omvang mogelijk maakt, dat sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Aan beide voorwaarden voldoet het plan Lampzinspolder. De bebouwingmogelijkheden nemen dusdanig toe dat sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Bovendien wordt een recreatiebestemming toegekend aan de gronden in het plangebied waar dit op basis van het vigerende bestemmingsplan niet mogelijk is. Ofwel: het nieuwe bestemmingsplan voor Lampzinspolder is Ladderplichtig. Dit betekent dat een beschrijving van de behoefte in ieder geval nodig is.

2.3 Lampzinspolder is een ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied

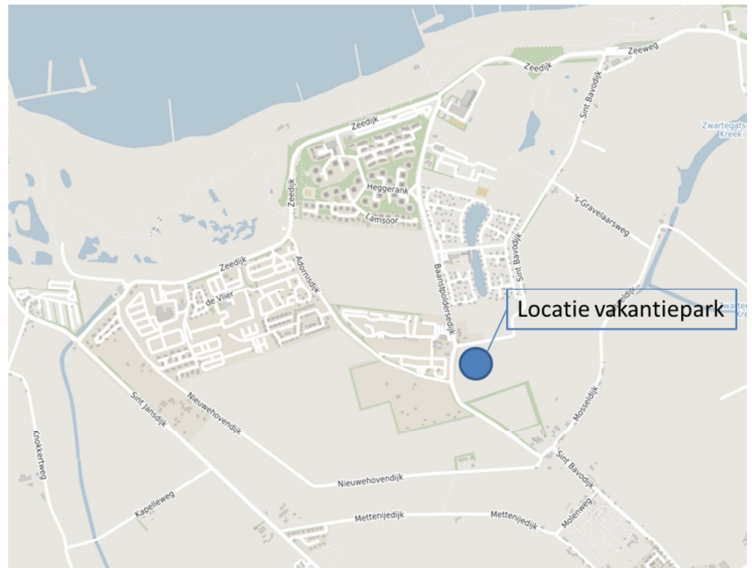
Voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijke gebied (BSG) is extra motivering vereist. Daarom bepalen we of het plan Lampzinspolder een ontwikkeling binnen of buiten BSG betreft. Artikel 1.1.1 Bro geeft als definitie:

‘Bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur’.

Naast de hiervoor genoemde definitie van bestaand stedelijk gebied, blijkt uit jurisprudentie dat ook de geldende bestemming van een plangebied relevant kan zijn. Geldt er bijvoorbeeld een agrarische bestemming (die de ontwikkeling ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel, leisure of horeca niet mogelijk maakt), dan is veelal geen sprake van BSG¹.

In onderstaand figuur is de beoogde locatie voor Lampzinspolder weergegeven. De locatie voor Vakantiepark Lampzinspolder heeft momenteel een agrarische bestemming met waarde. De locatie ligt daarbij niet in een ‘stedenbouwkundig samenstel van bebouwing’ maar op agrarische grond. Het nieuwe bestemmingsplan maakt een ontwikkeling met diverse ‘stedelijke’ functies mogelijk. Daarbij constateren wij dat zowel de ligging buiten het bestaand stedelijk weefsel als de functiewijziging, tot de conclusie leidt dat er geen sprake is van een ontwikkeling binnen BSG. Een extra afweging van alternatieven binnen BSG is daarmee noodzakelijk.

Figuur 1: Beoogde locatie Lampzinspolder



Bron: Plan Lampzinspolder, 2017; Open Basiskaart, 2018; Bewerking Stec Groep, 2018.

¹ zie bijvoorbeeld: ABRvS 29 april 2015, ECLI:NL:RVS:2015:1340.

2.4 Projectprofiel: Lampzinspolder is een unieke ontwikkeling

De beoogde ontwikkeling van Lampzinspolder is een ontwikkeling van verblijfsaccommodaties en ondersteunende functies. Het gaat hierbij om een uniek concept voor (verblijfs-) recreatie.

Projectprofiel Vakantiepark Lampzinspolder

Aspect				
Ligging en omvang	<ul style="list-style-type: none"> De beoogde locatie voor het plan Lampzinspolder ligt in de gemeente Sluis, anderhalve kilometer ten zuidoosten van de Noordzee/Westerschelde, ten oosten van Nieuwvliet-Bad en ten Noordwesten van Nieuwvliet.. Het betreft een locatie in het buitengebied op agrarische grond. Rondom de locatie ligt verschillend ander verblijfsrecreatieaanbod. Ten noorden van de locatie ligt Landal Strand Resort Nieuwvliet-Bad, ten zuidwesten ligt Restaurant De Vijf Weeghen, en verder zijn er verschillende Chalets en stacaravanlocaties gevestigd. De omvang van de projectlocatie is circa 10 hectare. Het totale het bebouwde oppervlak voor verblijfsrecreatie is circa 17.000 m² bvo. 			
Bereikbaarheid	<ul style="list-style-type: none"> De planlocatie is via de Lampzinsdijk bereikbaar. De N675 ligt op circa anderhalve kilometer. De dichtstbijzijnde bushalte ligt naast de beoogde locatie. 			
Bestemmingsplan	Het bestemmingsplan maakt de volgende bebouwde functies mogelijk:			
	Bebouwing	Aantal units	Omvang in m ² bvo per unit	Totale omvang bvo
	4-persoonswoningen	50	98	4.900
	6-persoonswoningen	51	140	7.140
	8-persoonswoningen	9	150	1.350
	10-persoonswoningen	6	185	1.110
	16-persoons familiehuizen	4	285	1.140
	20-persoonsfamiliehuizen	4	372	1.488
	Centrumgebouw	1	PM	PM

Lampzinspolder is een unieke ontwikkeling binnen de regio

Voor deze Laddertoets baseren we de omschrijving van het concept van Vakantiepark Lampzinspolder op de omschrijving zoals die is opgenomen in de plantoelichting Lampzinspolder Ontwikkeling Recreatiewoningen (september, 2017). Bij de ontwikkeling van de locatie wordt ingezet op een hoge landschappelijke kwaliteit. Kern hierin is de beleving van de typische geul-polderstructuur met daarin een hoogwaardig verblijfsrecreatief landschap. Door middenin het park een open ruimte met een groenblauw karakter vorm te geven, wordt zorg gedragen voor lucht en ruimte in het park. Verder wordt het centrum- en entreegebied gecreëerd in aansluiting op de centrumfunctie van de omliggende bedrijven (Camping Zonneweelde). Hierdoor kunnen complementaire centrumvoorzieningen mogelijk gemaakt worden. Bijzonder aan de opzet van het park is 'dat het geen gesloten introvert karakter krijgt maar een open structuur'. Vanaf Restaurant de Vijf Weeghen kan iedereen straks via de krekensstructuur op het park verder wandelend richting het strand en visa versa. De opzet van het park voldoet daarmee aan de Kustvisie.

Lampzinspolder onderscheidt zich van de reeds bestaande vakantieparken in gemeente Sluis. De ruime opzet van het plan maakt het vakantiepark uniek. De kavels zijn zeer ruimtelijk opgezet, ook de woningen zijn grootschalig opgezet. Ruimtelijke randvoorwaarden van het plan - zoals opgenomen in de planregels en in de te sluiten anterieure overeenkomst - borgen daarbij dat er daadwerkelijk een uniek concept wordt gerealiseerd (bron: City Developer-S):

- Ruime omvang resort:** Het plan is van een omvang van circa 10 hectare. Een dergelijke omvang maakt een ruime opzet van verkaveling mogelijk. De verblijfsaccommodaties komen in een ruimtelijke omgeving te liggen waardoor privacy, rust en ruimte worden geborgen.
- Beperkt bebouwingsdichtheid:** De bebouwingsdichtheid van Lampzinspolder ligt met 12,7 huizen per hectare laag. Dit biedt een garantie op rust en ruimte.
- Ligging:** De locatie ligt in een rustige en natuurlijke omgeving. De beoogde locatie is omsloten door agrarische grond en campings. De locatie ligt nabij de zee maar niet in de drukke kuststrook.
- Omvang verblijfsaccommodaties:** De verblijfsaccommodaties hebben een omvang van minimaal 98 m² bvo voor 2 personen en velen malen groter voor verblijfsaccommodaties voor meerdere bezoekers. De verblijfsaccommodaties zijn van een dusdanige omvang zodat hoogwaardige en luxe

accommodaties kunnen worden geboden. Het is in redelijkheid te veronderstellen dat de verblijfsaccommodaties niet zullen voorzien in 'simpele' reguliere panden. Op Lampzinspolder zijn de verblijfsaccommodaties 98 m² bvo tot 372 m² bvo. Dit terwijl het oppervlak van een gemiddelde recreatiewoning op vakantieparken in de omgeving van Lampzinspolder lager ligt².

- **Ruimte voor aanvullende voorzieningen:** Het plan voorziet in aanvullende functies per woning. Zo zal 30 tot 40% van de woningen beschikken over een inpandig zwembad en heeft een groot deel de beschikking over wellness-faciliteiten zoals een sauna, hottub, etc.

² Parken als Landal Port Greve (60 tot 125 m²), Landal Resort Haamstede (65 tot 180 m²), CenterParcs Port Zélande (60 tot 100 m²) bieden over het algemeen velen malen kleinere verblijfswoningen. Zelfs het luxe en exclusieve Oasis Parcs Punt-West Hotel & Beachresort biedt met gemiddeld 127 tot 190 m² per woning, gemiddeld kleiner aanbod

3 Ruimtelijk verzorgingsgebied

3.1 Verzorgingsgebied van Lampzinspolder omslaat een ruime marktregio

Er bestaat geen standaardmethode om het verzorgingsgebied van verblijfsrecreatie te bepalen zoals dit voor andere functies wel veelal het geval is. Zo is het verzorgingsgebied van een woonplan of een bedrijventerrein goed te bepalen op basis van verhuisbewegingen en de mate van uniekheid van het plan. Voor een recreatief programma is dit veelal lastiger. Hier is voornamelijk de aantrekkingskracht van de ontwikkeling bepalend voor de herkomst van de bezoekers en daarmee voor de marktregio van het beoogde plan. Hierbij geldt voor recreatieplannen veelal: des te unieker het concept, des te groter de reikwijdte van een plan.

De verblijfsrecreatie op Lampzinspolder heeft een uniek karakter. Bezoekers van Lampzinspolder zullen naar verwachting uit een zeer ruime regio komen. Het verzorgingsgebied van Lampzinspolder beslaat naar verwachting grote delen van Nederland en België. Ook zijn de vakantieparken in het Zeeuwse kustgebied zeer populair onder Duitse bezoekers.

TER INDICATIE: MARKTREGIO HUIDIGE VERBLIJFRECREATIE ZEEUWSE KUST

Om inzicht te krijgen in de herkomst van bezoekers aan Lampzinspolder kijken we ter indicatie naar de huidige herkomst van verblijfsgasten in de Zeeuwse kustregio. Hoewel Lampzinspolder moeilijk te vergelijken is met het huidige aanbod aan verblijfsrecreatie, geeft de herkomst van huidige bezoekers wel een beeld van het huidige verzorgingsgebied van verblijfsrecreatie in het Zeeuwse kustgebied. Op basis van onderzoek van Kenniscentrum Kusttoerisme (2017) concluderen we dat van de 'reguliere verblijfsrecreatie' circa de helft binnenlandse bezoekers betreft. Daarnaast komt bijna een kwart van alle bezoekers uit Duitsland en bijna een kwart uit België. Circa 5% komt vanuit ander landen. Op basis van het huidige aanbod kan dus worden gesteld dat het primaire marktgebied in Nederland ligt aangevuld met een schil vanuit Duitsland en België.

3.2 Ruimtelijke effecten beperken zich naar verwachting tot Zeeuws kustgebied binnen gemeente Sluis

De regio waarbinnen het toevoegen van Lampzinspolder merkbaar is, is naar verwachting kleiner dan de regio waar gasten vandaan komen. Een bezoeker aan Lampzinspolder kiest specifiek voor een verblijfsaccommodatie aan de Zeeuwse kust. De bezoeker zal naast Lampzinspolder mogelijk ook andere verblijfslocaties overwegen aan de zuidkant van de Zeeuwse kust. Er zal dus mogelijk ook een effect op bestaande verblijfsrecreatie zijn. We verwachten dat een gemiddelde recreatieve verblijfsgast bereid is aan de zuidkant van het Zeeuwse kustgebied een vergelijkbare verblijfsaccommodatie te zoeken (dit staat nagenoeg gelijk aan de gemeente Sluis). Hierdoor zal het effect zich dus ook beperken tot deze regio. Mogelijke ruimtelijke effecten zullen naar verwachting dan ook niet in heel Nederland merkbaar zijn, maar zullen zich veelal beperken tot gemeente Sluis.

4 Behoeft Lampzinspolder

4.1 Markt voor toerisme groeit stevig door op verschillende schaalniveaus

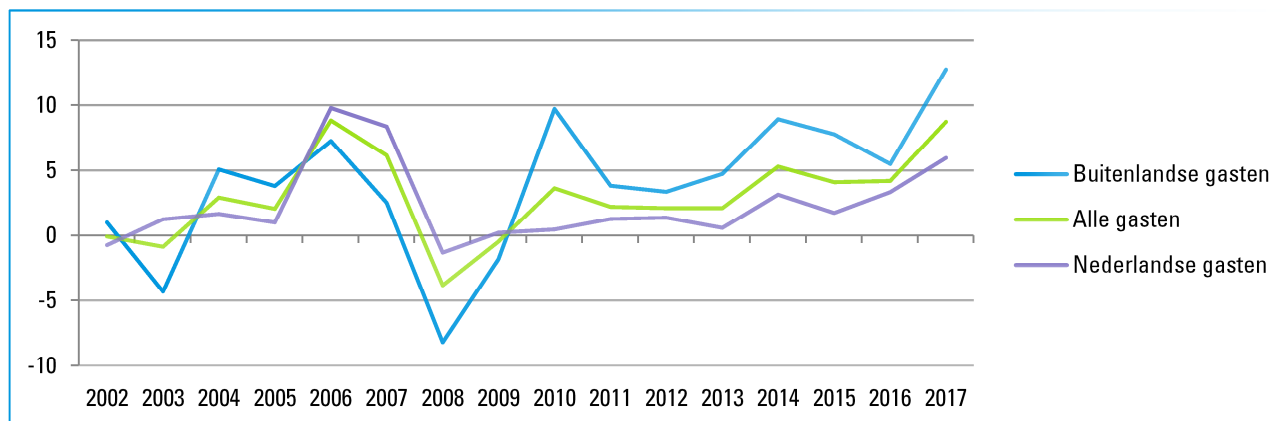
Bezettingsgraden verblijfsaccommodatie stijgen: sterkste groei sinds 2006

De hotel- en (verblijfs)recreatiemarkt in Nederland trekt weer aan, zo blijkt uit cijfers van het CBS (2017 en 2018), ING (2017) en ABN AMRO (2017). Het aanbod stijgt landelijk minder hard mee waardoor bezettingsgraden stijgen. Deze aantrekkelijke markt is in eerste instantie voornamelijk in de grote (toeristische) steden te merken (met name Amsterdam). In de landelijke regio's is deze groei minder, hier doen vooral Noord-Holland en Zeeland het goed.

In 2017 is het aantal gasten dat in Nederlandse logiesaccommodaties verbleef, gestegen naar 42 miljoen, een groei van bijna 9% ten opzichte van een jaar eerder. Dit is de sterkste groei sinds 2006. Dat blijkt uit de laatste toerismecijfers van het CBS (april, 2018). De groei van het toerisme in 2017 wordt vooral gedragen door buitenlandse gasten, met een toename van 13% vergeleken met een jaar eerder. De 17,8 miljoen buitenlandse gasten verbleven samen 44 miljoen nachten in Nederlandse logiesaccommodaties, een stijging van 11 procent ten opzichte van 2016.

Figuur 2: Ontwikkeling aantal gasten in Nederlandse logiesaccommodaties

(% verandering t.o.v. voorgaande jaar)



Bron: CBS, maart 2018

Provincie Zeeland presteert bovengemiddeld op het gebied van verblijfsrecreatie

In Zeeland is de bezettingsgraad met ruim 71% bovengemiddeld hoog. De vraag in de provincie Zeeland is sneller gestegen dan in Nederland, zo concludeert ZKA (bron: notitie vakantiepark Lampzinspolder Nieuwvliet, 2018). Tussen 2007 en 2017 nam in Zeeland de vraag naar toeristische overnachtingen in vakantiewoningen en chalets ruim 40% toe (circa 3,5% groei gemiddeld per jaar) naar circa 4,5 miljoen overnachtingen, terwijl in Nederland de vraag met minder dan 20% toenam³.

In gemeente Sluis is de groei vooral zichtbaar in bungalowovernachtingen

Ook in de gemeente Sluis is een flinke groei te zien in zowel de vraag naar verblijfsaccommodaties als ook het aanbod aan verblijfsaccommodaties. De groei van het aantal verblijfsaccommodaties boort

³ Overnachtingen in tweede woningen blijven in het genoemde aantal overnachtingen buiten beschouwing, alsmede overnachtingen in andere accommodatievormen.

automatisch ook een extra vraag aan, zo lijkt het (bron: ZKA, 2018). Er is een autonome groei te zien in de vraag naar voornamelijk bungalowovernachtingen. ZKA (Notitie vakantiepark Lampzinspolder Nieuwvliet, 2018) concludeert:

In het rapport van Kenniscentrum Kusttoerisme 'Toerisme in de gemeente Sluis', Omvang en economisch belang 2014-2015-2016 zijn er trends zichtbaar. Samenvattend over de jaren 2014-2016 is in het algemeen een groei te zien volgens dit rapport, het meest zichtbaar is de groei (17%) van bungalowovernachtingen. De groei is waarschijnlijk voor een deel te toe te wijzen aan de groei van capaciteit. Bovendien is deze capaciteit ook meer gericht op een "jaarrond" exploitatie. Ook voor de komende jaren is een groei te verwachten in het aantal overnachtingen bij bungalowparken. Deze groei is te verklaren door het grote toename van de capaciteit (360 recreatiewoningen Roompot Beach resort) en tevens ook door terrein de Winnen (al gaat hier om slechts een kleine schaal). Deze capaciteit zal deels ingevuld worden door de vervangingsvraag van voorheen chalets e.d.,

Vraag én aanbod aan (reguliere) verblijfsaccommodaties in gemeente Sluis is groot

Uit globale ramingen voor de gemeente Sluis (bron, ZKA 2018) blijkt dat er momenteel kwantitatief weliswaar nog een fikse uitbreidingsvraag naar nieuwe verblijfsaccommodaties bestaat maar dat er tegelijkertijd ook harde⁴ plannen zijn voor nieuwe verblijfsaccommodaties. In Zeeland is het aanbod aan chalets en vakantiewoningen de afgelopen 10 jaar met in totaal circa 40% gegroeid. De bezettingsgraad bleef over deze periode gelijk: de vraag groeit in gelijke tred mee met het aanbod. De bezettingsgraad in de chalets en vakantiewoningen in gemeente Sluis is momenteel circa 40% (ZKA, 2018). De keten-vakantieparken hanteren over het algemeen een minimale bezettingsgraad van 60%. De bezettingsgraad in gemeente Sluis is daarmee lager dan de norm van vakantieparken van grote ketens als Landal, CenterParcs, Hogenboom en Roompot.

4.2 Lampzinspolder speelt in op een resterende behoefte van maximaal 135 recreatiewoningen t/m 2027 in gemeente Sluis

Uitbreidingsvraag tot maximaal circa 435 recreatiewoningen verwacht t/m 2027

ZKA (2018) raamt heeft in de notitie de vraag naar bungalowparken voor de middellange termijn geraamd (5 tot 7 jaar). Op basis van deze raming wordt een uitbreidingsvraag van circa 160 tot 210 bungalows verwacht voor de 5- tot 7-jaarsperiode⁵. De bestemmingsplanperiode voor het plan Vakantiepark Lampzinspolder is echter 10 jaar. We rekenen daarom voor deze Laddertoets de raming van ZKA door naar de periode 2018 t/m 2027⁶. Op basis van de input voor de berekening van de marktruimte die ZKA hanteert verwachten we een marktruimte voor de komende 10 jaar van circa 310 kamers wanneer we uitgaan van een gewenste bezettingsgraad van 60% en een ruimte van circa 395 kamers wanneer we uitgaan van de huidige bezettingsgraad (47%). ZKA geeft bij de berekeningen aan dat 'de marktruimte gebaseerd is op zoveel mogelijk op de markt afgestemde analyses, maar blijft gebaseerd op aannames en inschattingen en dient derhalve geïnterpreteerd te worden met een bandbreedte van 10%'. Hier van uitgaande verwachten we een resterende uitbreidingsvraag t/m 2027 van circa 280 tot 435 kamers.

Deel van het aanbod in Sluis is verouderd waardoor op termijn een vervangingsopgave van circa 95 recreatiewoningen ontstaat

In Zeeland en in gemeente Sluis is momenteel een flink aanbod aan verblijfsaccommodaties gevestigd. Tegelijkertijd blijkt uit diverse rapportages⁷ dat de huidige voorraad sterk is verouderd en deze veelal niet meer kan voorzien in de kwalitatieve vraag van gasten. Een groot deel van de verblijfsaccommodaties is bovendien aan vervanging toe. De huidige voorraad voorziet daarbij kwantitatief gezien mogelijk wel in voldoende aanbod maar kan kwalitatief onvoldoende voorzien in de behoefte van de gasten in Sluis.

⁴ Tot de harde plannen rekenen we plannen die vastgesteld zijn in een bestemmingsplan maar nog niet zijn gerealiseerd.

⁵ Er wordt in de berekening door ZKA gerekend met een tijdsperiode van 6 jaar.

⁶ Voor de methode voor de berekening van de vraag verwijzen we naar het rapport van ZKA (Notitie vakantiepark Lampzinspolder Nieuwvliet, 2018).

⁷ O.a. Kenniscentrum Kusttoerisme Sluis; Vitaliteit Verblijfsrecreatie Zeeland, ZKA 2015; 'Naar het behoud en een betere bescherming van de gouden rand van de Zuidwestelijke Delta, 2015.

De recreatiewoningmarkt in de Zeeuwse kustdelta is in de loop van jaren verzadigd geraakt, zo blijkt uit onderzoek van ZKA (Vitaliteitsonderzoek Zeeland, 2015). Uit het Vitaliteitsonderzoek Zeeland blijkt dat door de verzadiging in de markt op termijn circa 1.400 recreatiewoningen 'het contact met de markt verliezen', dit is 23% van het totale aanbod aan vakantiewoningen in het Zeeuwse kustgebied. Het reguliere aanbod van verblijfsaccommodaties sluit niet aan op de veranderende marktvraag: het aanbod en plannen in het lagere en middensegment is erg hoog, terwijl de vraag in dit segment niet met het aanbod meestijgt (Vitaliteitsonderzoek Zeeland, 2015). Aan nog meer plannen in dit lagere segment is dan ook niet tot nauwelijks behoefte. ZKA (2015) constateert dat investeringen in hoogwaardige verblijfsaccommodaties in de kustregio noodzakelijk zijn voor een vitale verblijfsrecreatiemarkt aan de Zeeuwse kust. Zo blijkt uit de analyse van ZKA dat het aanbod in het hoogwaardige segment in de regio beperkt is terwijl deze vraag wel groot is. Er ontstaat een specifieke behoefte aan hoogwaardige verblijfsaccommodaties. Tegelijkertijd zet deze ruime voorraad de markt op slot zo stelt ZKA waardoor nieuwe en kwalitatief hoogwaardige concepten die wel in een behoefte kunnen voorzien, moeilijk van de grond komen. ZKA constateert dat deze investeringen juist gewenst zijn om de kwaliteit van de markt te versterken. Zo blijkt er bijvoorbeeld op basis van analyse van ZKA een specifieke behoefte aan hoogwaardige verblijfsaccommodaties in het 4- en 5-sterren segment. Ook is er een resterende behoefte naar specifieke concepten die een eigen marktvraag genereren.

ZKA (2018) geeft in de notitie over Lampzinspolder aan dat er naar verwachting nog een behoorlijke vraag vanuit vervanging te verwachten valt:

'Daarnaast zal er in de komende jaren mogelijk een verdere vervangingsvraag ontstaan als gevolg van wegvallen minder vitaal aanbod noemen. Gezien de trend van meer luxe verwachten wij dat een deel van het aantal niet-vitale woningen als marktruimte zal ontstaan. Gezien de historie van ontwikkelingen in de sector zal dit nog enkele jaren duren.'

Hoe groot deze vervangingsvraag in Sluis daadwerkelijk is, is momenteel nog onduidelijk. Voor geheel Zeeland wordt verwacht dat circa 23% van de voorraad het contact met de markt verliest. Wanneer we uitgaan van de huidige voorraad aan bungalows in de gemeente Sluis (1.810) en dit percentage van 23% betekent dit een vervangingsvraag van circa 415 bungalows. Het vervangingspercentage voor geheel Zeeland ligt vrij hoog, vooral de vakantiehuizen die niet op a-locaties liggen of niet de kwaliteit kunnen bieden zoals verwacht zullen op termijn worden vervangen. We verwachten dat dit percentage in de gemeente Sluis daarom lager zal liggen dan in Zeeland aangezien het merendeel van de recreatiewoningen in Sluis nabij het strand ligt. Stel dat circa 5% van het huidige aanbod over een 10-jaarsperiode vervangen dient te worden, dan betekent dit een extra vraag vanuit vervanging van circa 95 woningen t/m 2027.

Nog 396 recreatiewoningen in hard planaanbod binnen gemeente Sluis

Op basis van input van de gemeente Sluis zijn er nog een kleine 400 recreatiewoningen in harde plannen opgenomen (bron: ZKA, 2018). Het gaat om het plan Roompot Beach Resort Nieuwvliet Bad met 360 recreatiewoningen en om Terrein de Winnen in Retranchement met 36 recreatiewoningen. Naast de genoemde plannen is er nog een plan voor Chalets in het plan Waterdunen in Nieuwvliet-Bad. We rekenen dit aanbod niet tot het vergelijkbare harde planaanbod omdat het hier om een dermate ander type aanbod gaat: stacaravans versus bungalows (bron: ZKA, 2018).

In een maximaal scenario nog ruimte verwacht voor circa 135 recreatiewoningen

We verwachten voor periode t/m 2027 nog een behoefte van circa 135 recreatiewoningen binnen de gemeente Sluis. We baseren ons daarbij op het volgende:

- De uitbreidingsvraag naar recreatiewoningen is circa 280 tot 435 kamers
- We ramen de vraag vanuit vervanging van de huidige voorraad op circa 95 recreatiewoningen
- De huidige harde plancapaciteit bedraagt 396 recreatiewoningen

Door de verwachte vraag (uitbreiding + vervanging) te verminderen met het huidige planaanbod, concluderen we dat er nog een behoefte resteert aan recreatiewoningen van maximaal circa 135 stuks. Aangezien de door ZKA geraamde cijfers conservatief zijn⁸, vinden we het aannemelijk dat deze maximaal geraamde behoefte ook een realistische inschatting geeft van de behoefte voor de komende 10 jaar. Geredeneerd vanuit de Laddersystematiek betekent dit dus ook een resterende behoefte voor de komende 10 jaar van 135 recreatiewoningen. Het plan Lampzinspolder voorziet in circa 125 recreatiewoningen. We verwachten daarmee dat Lampzinspolder inspeelt op de te verwachten behoefte. Mocht het maximale scenario niet worden gehaald, dan zal er mogelijk een (beperkt) overaanbod ontstaan. Dit overaanbod is in potentie beperkt en zal op een totaal van circa 2.300 woningen (huidige voorraad + planvoorraad een nihil overaanbod betekenen).

4.3 Lampzinspolder voorziet eveneens in een kwalitatieve behoefte aan recreatiewoningen

Lampzinspolder voorziet naar verwachting voor de periode 2018 – 2027 in een kwantitatieve behoefte van 135 recreatiewoningen. Naast een kwantitatieve behoefte voorziet vakantiepark Lampzinspolder naar verwachting ook in een kwalitatieve behoefte zo blijkt uit analyses van ZKA (2018).

Bezoekers van recreatiewoningenmarkt vragen om meer luxe, a-locaties en een combinatie van dag- en verblijfsrecreatie

Vakantiepark Lampzinspolder speelt in op de huidige trends, ontwikkelingen en behoeften die spelen in de recreatiewoningenmarkt.

ZKA (2018) neemt op basis van haar jarenlange expertise in de leisure- en (verblijfs)recreatiemarkt de volgende trends waar (bron: Notitie vakantiepark Lampzinspolder Nieuwvliet, 2018):

- Consument zoekt steeds meer luxe en verblijft in grotere woningen:
Een aantal factoren leidt ertoe dat de consument steeds meer luxe wenst in de vakantiewoning. Eén factor is het economisch herstel van de afgelopen jaren. De consument durft weer geld uit te geven en is geïnteresseerd in woningen met bijvoorbeeld luxe voorzieningen als een sauna. Een andere factor is vergrijzing. Omdat gebrek aan mobiliteit bij een hogere leeftijd toeneemt dienen recreatiewoningen van alle gemakken te zijn voorzien. Bovendien gaan consumenten steeds vaker in groepsverband op reis. Daarom worden steeds meer recreatiewoningen gebouwd die ook geschikt zijn voor vakanties met grotere groepen, bijvoorbeeld de (groot)ouders met (klein)kinderen;
- Ontwikkelingen vooral op A-locaties:
Nieuwe vakantieparken worden vooral ontwikkeld op toeristisch aantrekkelijke locaties. De aantrekkelijkheid van de kust als toeristische bestemming - ook voor de buitenlandse toerist - zorgt er daarmee voor dat met name in kustregio's veel (grootschalige) ontwikkelingen zijn geweest;
- Combinatie dag- en verblijfsrecreatie:
Steeds vaker kiezen dagrecreatieve aanbieders voor de ontwikkeling van verblijfsaanbod. Op die manier creëert de dagrecreatieve aanbieder de mogelijkheid het verblijf van de toerist te verlengen. Ook verblijfstoeristische bedrijven zien het belang van een aantrekkelijk dagrecreatief aanbod als middel om de toerist tot een bezoek te verleiden. De gezinsmarkt blijft hierbij een belangrijke rol spelen. Het type dagrecreatief aanbod dient afgestemd te worden op de doelgroep.

Lampzinspolder speelt in op veranderende behoefte vanuit de markt

Vakantiepark Lampzinspolder speelt in op de trends en behoeftes vanuit de markt. De trend van meer luxe en ruime woningen op ruime kavels is precies waar Lampzinspolder op inzet. De beoogde locatie in de Lampzinspolder heeft een relatief lage dichtheid: in totaal zijn er 12 eenheden per hectare gevestigd. De

⁸ ZKA geeft aan dat het aantal overnachtingen in Zeeland in de afgelopen 10 jaar met 3,5% is gegroeid. Vanuit verschillende bronnen wordt ook voor de komende jaren gerekend met groeicijfers van circa 3,7 tot 4% op korte termijn. Aangezien de markt conjunctuurgevoelig is en er voor de komende jaren lagere economische groeicijfers worden verwacht gaat ZKA voor het verzorgingsgebied uit van een gemiddelde jaarlijkse groei van 2%, dit is beduidend lager dan de gerealiseerde groei in de afgelopen 10 jaar.

Bovendien is de raming voor de vraag vanuit vervanging eveneens zeer conservatief ingestoken. Waar voor geheel Zeeland uit wordt gegaan van een vervangingspercentage van circa 23%, rekenen we voor gemeente Sluis met 5%.

dichtheid komt vrijwel overeen met het naastgelegen Landal Nieuwvliet-Bad, dat een dichtheid kent van 11 vakantiewoningen per hectare. Dat wil zeggen dat Lampzinspolder een ruime opzet van het park kent en er voldoende ruimte is voor privacy, rust en ruimte (bron: ZKA, 2018). ZKA concludeert op basis van een benchmark met andere hoogwaardige en luxe vakantieparken dat Lampzinspolder voorziet in actuele vraag naar luxe parken. Zo is naast de ruime kaveldeling ook de omvang van het vloeroppervlak van de beoogde vakantiewoningen in de Lampzinspolder groot. Dit geldt zowel bij de 4- als 6-persoons vakantiewoningen. Bovendien beschikt een behoorlijk deel van de vakantiewoningen over een eigen, inpandig zwembad. Kijkend naar het totaalplaatje valt op dat Lampzinspolder in een zeer exclusief segment zit.

Ook de trend dat ontwikkelingen vooral plaatsvinden op A-locaties is van toepassing. De planlocatie, op loopafstand van het strand, kan zeker getypeerd als toeristische toplocatie.

Voor de trend van een combinatie met dagrecreatie is het binnenzwembad bij (een deel van) de huisjes een goed voorbeeld. Ook de combinatie (en open verbindingen) met andere verblijfsaccommodaties en recreatievoorzieningen sluiten goed aan bij deze trends. In het huidige beoogde plan wil het recreatiepark in de Lampzinspolder de faciliteiten aanbieden door strategische samenwerkingen aan te gaan met naastgelegen bedrijven.

4.4 Lampzinspolder leidt naar verwachting niet tot onaanvaardbare ruimtelijke effecten

4.4.1 Het plan Lampzinspolder kan niet worden gefaciliteerd in bestaand stedelijk gebied

Het plan Lampzinspolder voorziet in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte zo blijkt uit bovenstaande analyse. De kwalitatieve toevoeging zit vooral in het kunnen bieden van hoogwaardige luxe verblijfsaccommodaties in een ruim opgezet plan. Vakantiepark Lampzinspolder biedt ruimte (en rust) waarin de gast verblijft in een luxe accommodatie. De 10 hectare die het plan mogelijk maakt kan gezien de omvang (en ook de beoogde kwalitatieve invulling) niet in bestaand stedelijk gebied worden gefaciliteerd. Binnen BSG in en om Sluis is geen 10 hectare beschikbaar of beschikbaar te maken.

4.4.2 Lampzinspolder leidt tot een beperkte groei van de bestaande voorraad

Het toevoegen van het de recreatiewoningen op vakantiepark Lampzinspolder betekent een toevoeging van 125 woningen op een totale voorraad van ruim 2.300 woningen (incl. harde plannen). Dit betekent een toevoeging van circa 5% op het totaal aantal recreatiewoningen. Het toevoegen van de woningen op Lampzinspolder zal naar verwachting daarmee niet leiden tot een duurzame ontwrichting van de recreatiemarkt in gemeente Sluis of in de provincie Zeeland. Lampzinspolder voorziet naar verwachting in een specifieke kwalitatieve behoefte binnen Sluis. Het park is van een kwalitatief dusdanig hoog niveau dat er wordt voorzien in een specifieke kwalitatieve behoefte. Naar verwachting zijn er geen of slechts beperkte ruimtelijke effecten te verwachten aangezien er zich kwantitatief naar verwachting geen overaanbod zal voordoen. Bovendien acteert Lampzinspolder binnen een specifieke markt (niet vergelijkbaar met het merendeel van het huidige aanbod). Leegstand doet zich mogelijk op termijn voor maar dit leidt niet zozeer tot een ontwrichting van de verblijfsrecreatiemarkt maar vooral tot een kwalitatieve verbeterslag van het aanbod, zo is onze verwachting. Aanbod dat niet aansluit bij de marktvraag wordt op deze manier uiteindelijk uit de markt gefilterd. Er ontstaat op lange termijn een gezonde marktsituatie.

CONCLUSIE LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJING

Lampzinspolder voorziet in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte binnen het verzorgingsgebied. De ontwikkeling zal naar verwachting niet leiden tot onaanvaardbare ruimtelijke effecten binnen regio; naar verwachting wordt de recreatiemarkt van de regio juist versterkt.

NOTITIE LAMPZINSPOLDER

City Developer-S
T.a.v. de heer Neerhof

's-Hertogenbosch, 5 juni 2018

Betreft: Notitie laddertoets vakantiepark Lampzinspolder, Nieuwvliet

1. INLEIDING

Vastgoedontwikkelaar Van Garderen & Dekker Vastgoedontwikkeling Nieuwvliet BV wil in de Lampzinspolder, ten oosten van de kern Nieuwvliet-Bad, recreatiewoningen ontwikkelen. City Developer-S begeleidt dit initiatief. Deze ontwikkeling moet getoetst worden aan de ladder voor duurzame verstedelijking (hierna: de ladder).

Aan ZKA Leisure Consultants is gevraagd om ter input van deze laddertoets (welke de Stec Groep verder uitwerkt) de behoefte te toetsen van deze ontwikkeling. In onderhavige notitie is deze laddertoets uitgewerkt en wordt antwoord gegeven op de volgende vragen:

- *Raming van de kwantitatieve vraag*, zover mogelijk door vertaald naar de marktregio (gemeente Sluis): wat is het huidige en geplande kwantitatieve aanbod?, hoeveel vraag is er naar vakantiewoningen?, welke kwantitatieve behoefte komt hieruit naar voren?
- *Bepalen van de kwalitatieve vraag*. Is er sprake van een specifieke kwalitatieve behoefte naar hoogwaardige vakantiewoningen in een luxe segment?
- *Duiding van de kwalitatieve behoefte*. Hoe ziet deze behoefte er in kwalitatieve termen uit (zoals kwaliteitsniveaus, omvang per eenheid, voorzieningenniveau, etc.)?

Deze notitie is als volgt opgebouwd:

- Beschrijving en beoordeling planconcept (zie 2);
- Beschrijving en beoordeling beleidskaders (zie 3);
- Beschrijving en beoordeling planlocatie (zie 4);
- Analyse huidige en toekomstige markt, inclusief benchmark met enigszins vergelijkbare parken (zie 5);
- Bepalen van de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte (zie 6);
- Conclusies en aanbevelingen (zie 6).

Ten aanzien van het planconcept is uitgegaan van de input die geleverd is door City Developer-S. De input is mondeling en per e-mail geleverd; ZKA heeft geen kennis genomen van verdere kwaliteitsplannen/onderbouwingen hiervan.

2. PLANCONCEPT

Beschrijving planconcept

Op basis van opgave van City Developer-S en aangeleverde documentatie zijn de conceptuele uitgangspunten als volgt

Aantal eenheden: 124 recreatiewoningen;

- | | |
|--------------------------------|--------------------------|
| ○ 50 x 4-persoonswoningen | (98 m ² bvo) |
| ○ 51 x 6-persoonswoningen | (140 m ² bvo) |
| ○ 9 x 8-persoonswoningen | (150 m ² bvo) |
| ○ 6 x 10-persoonswoningen | (185 m ² bvo) |
| ○ 4 x 16-persoonsfamiliehuizen | (285 m ² bvo) |
| ○ 4 x 20-persoonsfamiliehuizen | (372 m ² bvo) |
- **Ruimtebeslag:** 10 hectare, gemiddelde dichtheid: 12,4 woningen per hectare.
 - **Kavelgrootte:** De kavels variëren tussen de 430 m² en 1.100 m²¹
 - **Conceptuele invulling:** Bij de ontwikkeling van de locatie wordt ingezet op een hoge landschappelijke kwaliteit. Kern hierin is de beleving van de typische geul-polderstructuur met daarin een hoogwaardig verblijfsrecreatief landschap. Door middenin het park een open ruimte met een groenblauw karakter vorm te geven, wordt zorg gedragen voor lucht en ruimte in het park. Deze ruimte haakt op minimaal twee punten aan op het omringende landschap. Deze kwalitatief hoogwaardige groenblauwe ruimte is te beleven vanuit de omgeving. Vanaf de Nooddijk ontstaat een ruime open zichtrelatie met het park. Een secundaire ruimtelijke verbinding wordt gemaakt op de oostelijke Sint-Bavodijk waar de recreant mede door de hogere ligging van het dijkprofiel een fraai zicht krijgt over het groenblauwe centrumgebied van het park. Verder wordt het centrum- en entreegebied gecreëerd in aansluiting op de centrumfunctie van de omliggende bedrijven (Camping Zonneweelde). Hierdoor kunnen complementaire centrumvoorzieningen mogelijk gemaakt worden. Bijzonder aan de opzet van het park is ook dat het geen gesloten introvert karakter krijgt maar een open structuur. Vanaf Restaurant de 5Weeghen kan iedereen straks via de krekstructuur op het park verder wandelend richting het strand en visa versa. De opzet van het park voldoet daarmee aan de aangescherpte vanuit de vastgestelde Kustvisie.
 - **Voorzieningen op park en in directe omgeving:** Het beoogde park kan door deze samenwerking voorzien in een receptie, restaurant, supermarkt, zwembaden (deels bij de woningen en centraal gelegen), (overdekte) speeltuinen, fietsverhuur, Op circa 1 – 1.5 kilometer ligt de Zeeuwse kust. Voor het bestemmingsplan is het noodzakelijk dat het park ook zelf in deze voorzieningen kan voorzien, zodat het park niet afhankelijk is van de samenwerkingen met omliggende bedrijven en het park ook zelfstandig kan functioneren.
 - **Voorzieningen in/bij de woningen:** Het park wil minimaal eenzelfde niveau en hoger kwaliteitsniveau bieden dan het naastgelegen Landal park. Dit betekent

¹ Bron: Beoordeling plan ontwikkeling recreatiewoningen Lampzinspolder te Nieuwvliet (Nuland & Partners)

dat een groot deel van de vakantiewoningen worden voorzien van luxe en vele voorzieningen. In een aantal woningen (circa 30-40%) komen inbandige zwembaden². De initiatiefnemers hebben met dit type vakantiewoningen goede ervaringen elders (waddeneilanden). Ook worden er woningen gerealiseerd met wellness (sauna, hottub en sunshowers). Iedere vakantiewoning is in de basis voorzien van verdere luxe, zoals een vaatwasmachine, nespresso apparaat en boxspring bedden. Ook wordt gewerkt met servicediensten, zoals boodschappenservice, extra schoonmaakservice en samenwerkingen met ondernemers in de omgevingen. Daarnaast heeft iedere vakantiewoning minimaal een parkeerplaats direct gelegen naast de woning.

- **Bedrijfsvoering en type exploitatie:** voor de beoogde vakantiewoningen wordt een bedrijfsmatige exploitatie beoogd, uitgaande van volledige verhuur van de vakantiewoningen. De verhuur wordt gedaan door 1 verhuur/ beheerorganisatie, welke op dit moment nog onbekend is (maar wel definitief gekozen gaat worden). De vakantiewoningen kunnen door particulieren worden gekocht, inclusief eigen grond. Bij de koop dienen ze verplicht lid te worden van de Vereniging van Eigenaren, waardoor er ook akkoord moet worden gegaan met het onderhoudsplan. Binnen het park gelden strenge regels t.a.v. onderhoud van tuinen, bijgebouwen(niet mogelijk) en de overige algemene zaken.

Beoordeling planlocatie en concept

De planlocatie beoordelen wij over het algemeen zeer positief, vlakbij het strand van Nieuwvliet–Bad in het toeristische deel van Zeeuws Vlaanderen. Het park ligt op korte afstand van Sluis en Knokke. De locatie is een logische plaats naast aangrenzende percelen met een recreatiebedrijven.

Het concept is kwalitatief hoogwaardig met een verfijnde landschappelijke inpassing. Door het hoge niveau van de voorzieningen zoals een privé overdekt zwembad in (een deel van) de recreatiewoningen wordt een aparte doelgroep aangesneden. Hierdoor zal het park zich onderscheiden van de andere recreatieparken. Met het park wordt een doelgroep aangesproken welke tot voor kort (voor de komst van Landal) nog niet c.q. nauwelijks werd bediend in Nieuwvliet-Bad. Grote voordeel van dit type concepten is dat de bezettingsgraad het hele jaar rond goed tot uitstekend is. Dit heeft een positief effect voor de ondernemers in de directe omgeving.

² Bron: City Developer-S

Afbeelding 1.1: Planlocatie beoogd park Lampzinspolder



Bron: Openstreetmap.org, Bewerking ZKA Leisure Consultants, 2018

De beoogde locatie ligt op circa 1 – 1.5 kilometer van de Zeeuwse kust en is omringd door tal van verblijfsrecreatieve bedrijven (zie tabel 1.1), als campings en vakantieparken. Dit toont aan dat het een zeer toeristische locatie is. Hieronder is een selectie gemaakt van de omliggende bedrijven ten aanzien van het boogde vakantiepark.

Tabel 1.1: Overzicht omliggend aanbod planlocatie

Naam	Type
Landal Resort Nieuwvliet-Bad	Bungalowpark
Roompot Beach Resort Nieuwvliet-Bad	Bungalowpark
Boerenhoeve Nieuwvliet	Camping
Camping de Zwinhoeve	Camping
Herweijer	Camping
Minicamping St. Jan	Camping
Camping de Catshoek	Camping
Camping Schippers	Camping
Camping Hof ter Willegen	Camping
Camping 't Schorre	Camping
Camping Nooitgedacht	Camping
Camping De Hoogte	Camping
Camping Nieuwenhoven	Camping
Ardoer camping International	Gemengd bedrijf
Strandcamping Groede	Gemengd bedrijf
Camping Zonneweelde	Gemengd bedrijf
Droompark Bad MeerSee	Gemengd bedrijf

Camping De Hoogte	Gemengd bedrijf
Camping 't Schorre	Gemengd bedrijf
Droompark Schoneveld	Gemengd bedrijf
Strandcamping Groede	Gemengd bedrijf
Zomerpark Het Zwin	Gemengd bedrijf
Camping Zwarte Gat	Naturistencamping
Stacaravanterrein Adornis	Stacaravanterrein

De vele recreatiebedrijven in de directe omgeving benadrukken de toeristische aantrekkingskracht van de locatie. Om meer inzicht en gevoel bij de beoogde ontwikkeling in de Lampzinspolder te krijgen, gaan we verder met de marktanalyse in hoofdstuk 5. Slechts een deel van de bovenstaande bedrijven wordt ook in de marktanalyse als vergelijkbaar en concurrerend aanbod meegenomen.

Aan de locatie en het plan vallen verder de volgende positieve als minder positieve punten op.

Tabel 1.2: Positieve en minder positieve punten locatie Lampzinspolder

Positief
De locatie van Lampzinspolder is een toeristische A-1 locatie. Het strand is op redelijke loopafstand, 1,5 km via een vrij liggend fietspad afgescheiden van de rijbaan.
De openbare ruimte en strandpaviljoens zijn kwalitatief sterk aan de kust.
Cadzand Bad, Sluis en Knokke zijn interessant, bezoekwaardig, dichtbij met de auto en goed bereikbaar.
Er zijn voldoende hoogwaardige wandel- en fietsroutes, en zijn direct ontsloten vanaf het park.
Nieuwvliet-Bad is sterk in ontwikkeling op hoogwaardig kwalitatief recreatief gebied, en heeft voldoende verblijfstoeristisch aanbod van goede kwaliteit, denk hierbij aan de ontwikkelingen van naastgelegen Landalpark en Roompot Beach resort in Nieuwvliet.
Er zijn samenwerkingsmogelijkheden met aangrenzende bedrijven, Restaurant 'De vijf Weeghen' en recreatiebedrijf 'Zonneweelde'. Hierbij valt te denken aan het gebruik maken van elkaars voorzieningen (horeca, verhuur fietsen e.d., en overdekt zwembad). Gepland wordt om deze synergie te benutten.
In de toekomst zullen er geen/ nauwelijks nieuwe recreatiebedrijven op nieuwe locaties worden toegevoegd, omdat er een zeer restrictief beleid is vanuit het Kustpact (zie hoofdstuk 3).
Hoogwaardige horeca in de omgeving, zoals Pure C in Cadzand Bad, La Trinité in Sluis e.d.
Het concept is zeer onderscheidend door de kwalitatief hoogwaardige voorzieningen en uitstraling. Denk hierbij aan de privé overdekte zwembaden in (een deel van) de recreatiewoningen.

De open opzet/structuur van dit park geeft een betere inpassing in de omgeving en hierdoor is de beleving positiever door niet elke m2 productief uit te melken.

Minder positief

De Noordzee kust van Zeeuws Vlaanderen is lastiger te bereiken dan andere delen in Zeeland omdat dit via de Westerscheldetunnel (tol € 5,00) of via België (Antwerpen) moet. Uiteraard is voor de Belgische gasten de bereikbaar goed.

Nieuwvliet(-Bad) heeft als dorp onvoldoende toeristische aantrekkingskracht om te gaan bezoeken. Sluis en Groede daarentegen hebben dit wel. Sluis is in 15 autominuten en op ca. 13 km te bereiken vanuit Nieuwvliet. Groede is in 9 autominuten en op ca. 6.8 km te bereiken vanaf de locatie.

3. BELEIDSKADERS

Het beoogde plan valt binnen de beleidskaders van de Zeeuwse Kustvisie die in 2017 is vastgelegd. Daarnaast heeft ZKA 2014 een onderzoek verricht naar de vitaliteit van de verblijfsrecreatie in Zeeland. Dit onderzoek geeft ook adviezen met betrekking tot de Zeeuwse kust. Hieronder vindt u een nadere toelichting.

De Zeeuwse Kustvisie (juni 2017)

In de Zeeuwse Kustvisie wordt gemeld dat voor dit specifieke plangebied er behoefte aan *'een meer samenhangende integrale visie op de ontwikkeling van Nieuwvliet-Bad'* is. Aan dit masterplan wordt nu gewerkt.

Echter, op de uitkomsten van dit masterplan hoeft niet gewacht te worden omdat dit initiatief de status heeft van 'Pijlijnproject binnen de Zeeuwse Kustvisie'. Dit zijn projecten die al vergevorderd zijn, nog voordat de Zeeuwse Kustvisie is vastgesteld. Deze projecten kennen daardoor andere regels. Als het om een pijlijnproject gaat, is het belangrijkste dat vóór 1 januari 2019 er een vastgesteld bestemmingsplan moet zijn.

Voor een succesvolle planologische procedure is het wel aan te bevelen om rekening te houden met de uitgangspunten van de Zeeuwse Kustvisie. De Zeeuwse Kustvisie noemt de volgende vier uitgangspunten

1. Het realiseren van een kwaliteitsverbeteringslag voor de bestaande parken rond de Adornispolder;
2. Het realiseren van een oplossing voor de verkeerssituatie als gevolg van het samenkomen van conflicterende mobiliteitssoorten en recreatieve routes tussen Nieuwvliet-Bad en de duinboulevard;
3. Het realiseren van een geleidelijke overgang naar het omliggende open agrarische landschap. Beperkte extensieve recreatieve ontwikkelingsmogelijkheden behoren daarbij tot de mogelijkheden;
4. Het behoud van het open landschap in de Nieuwehovenpolder;

Met name punt 3 is van belang voor dit initiatief. Bij Lampzinspolder is dan ook goed rekening gehouden met het extensieve karakter. De planlocatie krijgt een openbaar

toegankelijke uitstraling wat ook goed aansluit bij de visie. Voor ontwikkelingen in het aandachtsgebied geldt dat ze zich moeten houden aan het ontwikkelkader, hieronder verder uitgewerkt.

Ontwikkelkader

Naast bovengenoemde zaken zullen nieuwe ontwikkelingen op basis van een businessplan onderbouwd moeten zijn en hebben plannen een centrale bedrijfsmatige exploitatie. Ontwikkelingen zetten qua verschijningsvorm en type accommodatie in op een innovatief en hoogwaardig concept. Hierdoor wordt bijgedragen aan een gedifferentieerd product de Zeeuwse kust. Ontwikkelingen leveren een bijdrage aan de werkgelegenheid, behoud van voorzieningen en zijn een toegevoegde waarde voor de leefomgeving.

Om de potenties van het recreatieve product van de Zeeuwse Kwaliteitskust optimaal te benutten, moeten ontwikkelingen in Zeeland minimaal aan de volgende basiskwaliteit voldoen:

A. Ruimtelijke kwaliteit

Kwaliteitsverbetering van bestaande bedrijven vindt plaats binnen de bestaande oppervlakte en eenheden van het bedrijf en de dichtheid en omvang van de bebouwing is passend in het betreffende landschap.

B. Economische haalbaarheid:

Ontwikkelingen vinden plaats op basis van een businessplan en voorzien in een centrale bedrijfsmatige exploitatie.

C. Markt en onderscheidend vermogen van het concept:

Ontwikkelingen zetten qua verschijningsvorm en type accommodatie in op een innovatief en hoogwaardig concept.

D. Sociaal maatschappelijke bijdrage:

Ontwikkelingen leveren een bijdrage aan de werkgelegenheid, behoud van voorzieningen en zijn een toegevoegde waarde voor de (leef)omgeving.

Vitaliteitsonderzoek Zeeland

In 2014 is er een vitaliteitsonderzoek geweest in Zeeland. De belangrijkste zaken daaruit staan hieronder verwoord.

De weg van differentiatie.

Het gaat goed met verblijfsrecreatie in Zeeland. Het overgrote deel van de Zeeuwse verblijfsrecreatiesector is vitaal. Meer onderscheidend aanbod zou de rode draad van nieuw beleid moeten zijn:

- Stimuleer differentiatie aan de kust door nieuwe toetreders te verleiden om met risicodragend kapitaal te investeren in familiebedrijven.
- Stimuleer innovatie in de regio binnenwater door ontwikkeling van waterbelevingsconcepten.

- Focus via versterking van ondernemersvaardigheden op optimalisatie in het binnenland.

Kust heeft een sterk toeristisch profiel maar moet waken voor eenzijdige groei.
Het gevaar dreigt dat de parken teveel op elkaar lijken en door enkele operators worden geëxploiteerd waardoor kleinere segmenten in de markt worden genegeerd. Dit kan leiden tot eenzijdigheid van het aanbod waardoor de groei in zijn eigen staart bijt omdat de vraag hierdoor afneemt. Differentiatie en intensieve competitie ontbreken. Ca. 1.400 bungalows aan de kust verliezen het contact met hun markt tot 2020³. Op termijn zullen deze bungalows herontwikkeld moeten worden en aangepast worden naar de wensen van de consument. Hierdoor zal er vervangingsvraag ontstaan, dat zal leiden tot extra marktruimte.

Binnenland heeft een beperkt toeristisch profiel.
Traditie, veelal kleinschaligheid en rust zijn belangrijke waarden. In het binnenland zijn veel verblijfsrecreatiebedrijven die “doen wat ze altijd deden”. Deze bedrijven functioneren nog wel een hele tijd door. Evenwel krimpt hun markt langzaam (bijv. de jaarplaats markt) en neemt de druk op het ondernemerschap toe⁴.

Het initiatief voor de Lampzinspolder ligt op ongeveer 1 - 1,5 kilometer vanaf de duinovergangen. In het vitaliteitsonderzoek ligt het daarmee op de grens tussen ‘kust’ en ‘binnenland’. Gezien het karakter van het gebied, lijkt het meest relevant om het tot de ‘kust’ te laten behoren.

Het vitaliteitsonderzoek geeft aan dat op deze plek de recreatiebedrijven gelegen zijn omdat de kust heeft een sterk toeristisch profiel heeft. Daarnaast is aan de kust differentiatie noodzakelijk, niet teveel van hetzelfde maar onderscheidende concepten waar hoge kwaliteit moet gewaarborgd blijft.

Conclusie

Lampzinspolder zal een kwaliteitsverbeteringsslag realiseren en is een “pijplijnproject”. Daarnaast zal deze nieuwe ontwikkeling innovatief zijn met een hoogwaardig concept dat op basis van hoofdstuk 1 ook onderscheidend zal zijn ten opzichte van bestaande parken en parken die in ontwikkeling zijn. Hiermee sluit Lampzinspolder aan bij het beleid op de Zeeuwse Kustvisie.

De aanbevelingen uit het Vitaliteitsonderzoek Zeeland die betrekking hebben voor Lampzinspolder zijn; differentiatie en onderscheidend toeristisch profiel. Lampzinspolder sluit aan bij de aanbevelingen van het Vitaliteitsonderzoek Zeeland.

4. MARKTANALYSE EN BENCHMARK

Uitgangspunt verzorgingsgebied

Een bezoeker aan het vakantiepark Lampzinspolder zal ook andere enigszins vergelijkbare parken in de kustregio van Zeeuws-Vlaanderen overwegen. De effecten van deze ontwikkeling beperken zich naar verwachting tot dit gebied. De

³ Bron: Vitaliteitsonderzoek Zeeland 2014, ZKA

⁴ Bron: Vitaliteitsonderzoek Zeeland 2014, ZKA

kustregio van Zeeuws-Vlaanderen, dat wil zeggen de gemeente Sluis, wordt derhalve als verzorgingsgebied voor de marktanalyse gehanteerd (dit is vooraf afgestemd met Stec Groep). Voor dit gebied wordt onderstaand ingegaan op:

- Marktontwikkeling provincie Zeeland;
- Het huidige aanbod aan vakantieparken (kwantitatief en kwalitatief). Focus op clustering van woningen, niet op solitaire woningen;
- Actuele plannen en ontwikkelingen;
- Huidige vraag/overnachtingen;
- Trends en ontwikkelingen (kwalitatief);
- Benchmark

Marktontwikkeling provincie Zeeland

Hieronder brengen we de omvang en ontwikkeling van de vraag en het aanbod in de provincie Zeeland in beeld.

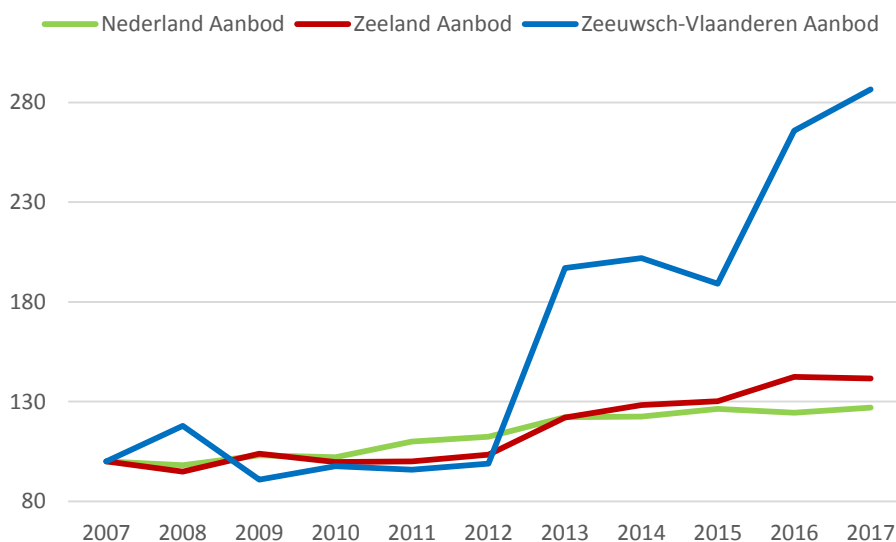
Huidige vraag en aanbod, en ontwikkeling van beiden

Het Centraal Bureau voor de Statistiek registreert zowel de toeristische vraag naar verblijf als het toeristische aanbod van eenheden op parken met vakantiewoningen en chalets⁵. Uit de cijfers van het CBS blijkt het volgende:

- Zeeland beschikte in 2017 over ruim 38.000 slaapplekken, oftewel ruim 7.500 vakantiewoningen en chalets die toeristisch verhuurd werden. Daarmee is het aanbod in Zeeland tussen 2007 en 2017 met ruim 40% toegenomen (gemiddeld 3,5% per jaar);
- Het CBS publiceert ook aanbodgegevens op COROP-niveau. In Zeeland is sprake van twee COROP-regio's, namelijk Zeeuwsch Vlaanderen en Overig Zeeland. Overig Zeeland kende een aanmerkelijk minder snelle aanbodtoename dan Zeeland als geheel. De meeste ontwikkelingen waren in die periode dus in Zeeuws-Vlaanderen. Voorbeelden hiervan zijn Landal Resort Nieuwvliet-Bad en Noordzee Résidence Cadzand Bad (Roompot). De aanbodtoename in de COROP-regio Overig Zeeland was procentueel zelfs kleiner dan het landelijk gemiddelde;

⁵ Het CBS definieert een huisjesterrein als een terrein met een aantal zomerhuisjes, stacaravans, (vakantie-)bungalows of (vakantie-) appartementen, die hoofdzakelijk door de exploitant of beheerder van het complex beschikbaar zijn. Appartementen met hoteldienstverlening zijn geen onderdeel van deze definitie, en enkel terreinen met minimaal tien slaapplekken worden opgenomen. Gezien het feit dat een recreatiewoning over gemiddeld circa vijf slaapplekken beschikt zijn twee recreatiewoningen voldoende om als huisjesterrein te worden aangemerkt. In 2012 heeft het CBS haar definities aangepast. De ondergrens van het aantal slaapplekken om in de analyse te worden opgenomen is destijds verlaagd. ZKA heeft hiervoor een correctie uitgevoerd op het aanbodcijfer voor de jaren 2007-2011.

Grafiek 3.1: Ontwikkeling slaapplekken vakantiewoningen en chalets 2007-2017 (2007=100)



Bron: Statistiek Logiesaccommodaties CBS, bewerking ZKA

Hieronder bekijken we de vraag(ontwikkeling) van de provincie Zeeland en Zeeuwsch-Vlaanderen, waarbij we ook gelijk de vergelijking maken met Nederland. Zoals aangegeven is de marktregio kleiner. Gegevens van het CBS laten het volgende beeld zien⁶:

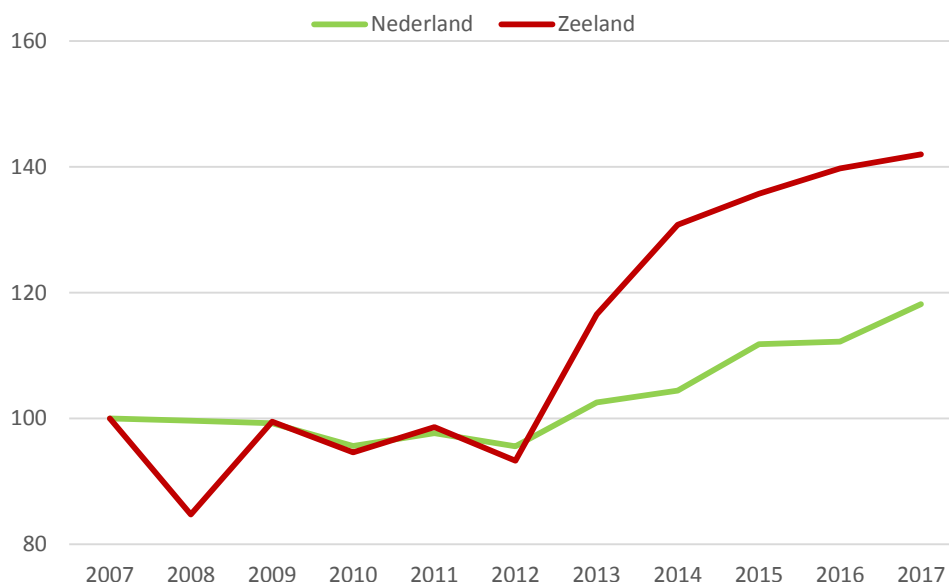
- De vraag in de provincie Zeeland is sneller gestegen dan in Nederland. Tussen 2007 en 2017 nam in Zeeland de vraag naar toeristische overnachtingen in vakantiewoningen en chalets ruim 40% toe (circa 3,5% groei gemiddeld per jaar) naar circa 4,5 miljoen overnachtingen, terwijl in Nederland de vraag met minder dan 20% toenam⁷;
- De vraag- en aanbodtoename aan chalets en vakantiewoningen was in Zeeland tussen 2007 en 2017 procentueel vrijwel gelijk (circa 40% groei). De bezettingsgraad van parken met vakantiewoningen en chalets, die volgt uit de verhouding tussen vraag en aanbod, is in Zeeland daarmee nagenoeg stabiel gebleven. Ofwel, de aanbodgroei is in Zeeland geabsorbeerd door de markt. In Nederland is sprake van een daling van de bezettingsgraad, omdat de vraag minder hard gegroeid is dan het aanbod;

⁶ Ook wat betreft de vraagmeting heeft het CBS in 2012 haar definities aangepast. ZKA heeft hiervoor een correctie uitgevoerd over de jaren 2007-2011. Ten tijde van het schrijven van de rapportage was het aantal overnachtingen op huisjesterreinen in december 2017 nog niet beschikbaar. ZKA heeft het aantal overnachtingen voor die maand geraamd aan de hand van de groei van de overige maanden van het jaar en het aantal overnachtingen in december 2016.

⁷ Overnachtingen in tweede woningen blijven in het genoemde aantal overnachtingen buiten beschouwing, alsmede overnachtingen in andere accommodatievormen.

- De forse groei in overnachtingen is het gevolg van toenemende populariteit van Zeeland onder buitenlandse (Duitse, Belgische) verblijfgasten. Het aantal overnachtingen door buitenlandse gasten nam in Zeeland tussen 2007 en 2017 gemiddeld per jaar met 5,5% toe (circa 5,0% in Nederland), de binnenlandse vraag gemiddeld met circa 1,3% per jaar (circa 0,4% in Nederland). Hoewel de vraag uit het buitenland voor meer groei heeft gezorgd valt dus ook op dat Zeeland een relatief populaire bestemming is en blijft onder Nederlanders;
- Een verdere uitsplitsing van de vraag is vanwege beperkte beschikbaarheid van data niet mogelijk. Wel valt te stellen dat het bezoekmotief van de buitenlandse gast doorgaans de kust is bij een vakantie in Zeeland, waardoor de aanname gemaakt kan worden dat dergelijke groeipercentages ook in de gemeente Sluis zijn gehaald.

Grafiek 3.2: Ontwikkeling vraag vakantiewoningen en chalets 2007-2017 (2007=100)



Bron: Statistiek logiesaccommodaties CBS, bewerking ZKA

Huidige aanbod gemeente Sluis

Hieronder is het vergelijkbaar aanbod in de gemeente Sluis opgesomd. Zoals eerder aangegeven ligt de focus op vakantieparken. Solitaire woningen worden niet in beschouwing genomen.

Tabel 3.1: Huidig vergelijkbaar aanbod in marktgebied (gemeente Sluis)

Park	Plaats	Type
Roompot Vakanties Noordzee Résidence	Cadzand-Bad	Bungalowpark
Roompot Beach Resort Nieuwvliet-Bad	Nieuwvliet bad	Bungalowpark
Landal Strand Resort Nieuwvliet-Bad	Nieuwvliet-Bad	Bungalowpark
Roompot vakanties Zeebad	Zeebad	Bungalowpark
Landgoed de Lente	Breskens	Bungalowpark

Op basis van bovenstaand vergelijkbaar aanbod in de gemeente Sluis zien wij het park: Landal Strand Resort Nieuwvliet-Bad als meest hoog gepositioneerd aanbod⁸. Uit de benchmark (verderop in dit hoofdstuk) blijkt dat het beoogde park in de Lampzinspolder minimaal vergelijkbaar is met Landal Strand Resort Nieuwvliet-Bad. Een groot deel van de beoogde vakantiewoningen bij Lampzinspolder is uitgerust met een privé-zwembad, waardoor het zich nog beter kan onderscheiden van het overig marktaanbod. Bovendien biedt het park in de Lampzinspolder erg ruime vakantiewoningen aan, ruimer dan het vergelijkbare aanbod⁹. Er kan gesteld worden dat het beoogde park zich dan ook erg onderscheidt ten opzichte van het huidige aanbod.

Actuele plannen

De actuele plannen zijn geïnventariseerd door middel van een interview met de gemeente Sluis. Tevens zijn grootschalige ontwikkelingen net buiten het verzorgingsgebied geïnventariseerd door middel van interviews met gemeenten. In onderstaande tabel zijn de harde plannen weergegeven. Harde plannen zijn plannen met een (bestuurlijke) status en/of met een planologische procedure die gestart of concreet in voorbereiding is. De zachte plannen zijn niet van toepassing en het betrof hier twee kleinere plannen van ieder 20 recreatiewoningen waarvan een plan in Cadzand Dorp en een plan in Nieuwvliet Bad.

De harde plannen zijn opgesomd in onderstaande tabel. De totale omvang van deze harde plannen is 771 eenheden, rekenend met 375 eenheden voor Waterdunen.

Tabel 3.2: Omvang harde plannen gemeente Sluis

Actuele Harde Plannen	Locatie	Aantal	Type uitbreiding
Roompot Beach Resort Nieuwvliet Bad	Nieuwvliet-bad	360	Recreatiewoningen ¹⁰
Terrein de Winnen	Retranchement	36	Recreatiewoningen ¹¹
Waterdunen	Nieuwvliet-Bad	350-400	Chalets ¹²
Totaal omvang harde plannen		771	

In de bovenstaande tabel wordt duidelijk dat “Terrein de Winnen” en Roompot Beach Resort Nieuwvliet-Bad vergelijkbare recreatiewoningen ontwikkelen. Het betreft ca. 400 vergelijkbare recreatiewoningen (771 – 375) die een deel van de beschikbare marktruimte in gaan nemen. Bij Roompot Beach Resort Nieuwvliet-Bad worden de stacaravans vervangen door recreatiewoningen. Per saldo komen er nauwelijks of een beperkt aantal eenheden bij. Echter, het type aanbod is dermate anders dan in de voorgaande situatie (stacaravans versus bungalows). Deze

⁸ Op basis van onderzoek (deskresearch & benchmarks) naar de positionering van ketens plaatst ZKA dit park boven het overige vergelijkbaar aanbod

⁹ Bron: Pre-Check vakantiepark Lampzinspolder door Stec Groep

¹⁰ Recreatiewoning demontabel/verplaatsbaar

¹¹ Recreatiewoning niet demontabel/ niet verplaatsbaar met fundament

¹² Recreatiewoning demontabel/verplaatsbaar

bungalows zullen naar verwachting deels concurreren met de bungalows beoogd in de Lampzinspolder.

Afbeelding 3.1: Impressie ontwikkelingen Waterdunen



Toerisme in de gemeente Sluis

In het rapport van Kenniscentrum Kusttoerisme 'Toerisme in de gemeente Sluis', Omvang en economisch belang 2014-2015-2016 zijn er trends zichtbaar. Samenvattend over de jaren 2014-2016 is in het algemeen een groei te zien volgens dit rapport, het meest zichtbaar is de groei (17%) van bungalowovernachtingen. De groei is waarschijnlijk voor een deel te wijzen aan de groei van capaciteit. Bovendien is deze capaciteit ook meer gericht op een "jaarrond" exploitatie. Ook voor de komende jaren is een groei te verwachten in het aantal overnachtingen bij bungalowparken. Deze groei is te verklaren door het grote toename van de capaciteit (360 recreatiewoningen Roompot Beach resort) en tevens ook door terrein de Winnen (al gaat hier om slechts een kleine schaal). Deze capaciteit zal deels ingevuld worden door de vervangingsvraag van voorheen chalets e.d., dit is een vervangingsvraag zoals is beschreven in het 'Vitaliteitsrapport Zeeland', zie hoofdstuk 2 Beleidskaders.

- Daarnaast is er een trend gaande, die hieronder nader wordt omschreven, van meer luxe en grotere woningen. Bovendien verschuift het kamperen ook steeds meer naar verhuuraccommodaties;
- In het Kustpact waar de Zeeuwse kustvisie een uitwerking van is, geeft bij (her)ontwikkelingen van recreatieparken nauwelijks ruimte voor groei, zie hoofdstuk 2. Dit betekent dat in de toekomst nauwelijks nieuwe ontwikkelingen zullen plaatsvinden. Wanneer de groei blijft dan zal er op een gegeven moment marktruimte ontstaan.

Samenvattend, is een duidelijke groei van aantal overnachtingen te constateren in gemeente Sluis. Deze groei is deels een autonome groei van de vraag naar bungalowovernachtingen. Daarnaast is ook een groei die veroorzaakt wordt door een vervangingsvraag vanuit de kampeerbedrijven. Op deze vervangingsvraag speelt Roompot Beach resort in, en zal gericht zijn op een jaarrond exploitatie.

Trends en ontwikkelingen (kwalitatief)

Op basis van onze grote en jarenlange expertise in de markt van recreatiewoningen – landelijk en specifiek in Zeeland – worden de volgende trends en ontwikkelingen waargenomen

- *Consument zoekt steeds meer luxe en verblijft in grotere woningen:* een aantal factoren leidt ertoe dat de consument steeds meer luxe wenst in de vakantiewoning. Eén factor is het economisch herstel van de afgelopen jaren. De consument durft weer geld uit te geven en is geïnteresseerd in woningen met bijvoorbeeld luxe voorzieningen als een sauna. Een andere factor is vergrijzing. Omdat gebrek aan mobiliteit bij een hogere leeftijd toeneemt dienen recreatiewoningen van alle gemakken te zijn voorzien. Bovendien gaan consumenten steeds vaker in groepsverband op reis. Daarom worden steeds meer recreatiewoningen gebouwd die ook geschikt zijn voor vakanties met grotere groepen, bijvoorbeeld de (groot)ouders met (klein)kinderen.
- *Ontwikkelingen vooral op A-locaties:* nieuwe vakantieparken worden vooral ontwikkeld op toeristisch aantrekkelijke locaties. De aantrekkelijkheid van de kust als toeristische bestemming, ook voor de buitenlandse toerist, zorgt er daarmee voor dat met name in kustregio's veel (grootschalige) ontwikkelingen zijn geweest;
- *Combinatie dag- en verblijfsrecreatie:* steeds vaker kiezen dagrecreatieve aanbieders voor de ontwikkeling van verblijfsaanbod. Op die manier creëert de dagrecreatieve aanbieder de mogelijkheid het verblijf van de toerist te verlengen. Ook verblijfstoeristische bedrijven zien het belang van een aantrekkelijk dagrecreatief aanbod als middel om de toerist tot een bezoek te verleiden. De gezinsmarkt blijft hierbij een belangrijke rol spelen. Het type dagrecreatief aanbod dient afgestemd te worden op de doelgroep.

Beoordeling van de trends in relatie tot Lampzinspolder

De bovengenoemde drie trends sluiten aan bij het initiatief aan de Lampzinspolder. De trend van meer luxe en ruime woningen op ruime kavels is precies waar Lampzinspolder op inzet. Ook de logische trend dat ontwikkelingen vooral plaatsvinden op A-locaties is van toepassing. De planlocatie, op loopafstand van het strand, kan zeker getypeerd als toeristische toplocatie. Tot slot, voor de trend van een combinatie met dagrecreatie is het binnenzwembad bij (een deel van) de huisjes een goed voorbeeld.

Benchmark

De plannen voor Vakantiepark Lampzinspolder zijn vergeleken met andere parken uit de regio of elders in Nederland. Deze benchmark bestaat uit de volgende parken:

- Landal Nieuwvliet-Bad (keten: Landal);
- Landal Reeuwijkse Plassen, *Reeuwijk* (keten: Landal);
- Curios Bloemendaal aan zee (keten: Curios);
- Harbour Village, *Arnhemuiden* (Verhuur: *Largo Resorts*);
- Camping klein Vaarwater, *Buren Ameland* (Geen keten).

Voor bovenstaande parken is gekozen vanwege de kwaliteit van zowel de accommodaties als het gastvrijheidsconcept. Doordat Lampzinspolder ook als uitgangspunt heeft om zich aan te sluiten bij een keten, vergelijken we ook voornamelijk met parken die onderdeel zijn van een keten. Bovendien gaat het om recreatieparken die in een hoog segment van de markt opereren, om zodoende ook een beeld te krijgen hoe Lampzinspolder zich in dit segment verhoudt.

Deze 'benchmark cases' zijn vergeleken op de volgende aspecten:

- Aantal woningen;
- Hectare;
- Dichtheid;
- Belangrijkste centrale voorzieningen;
- Vloeroppervlakten 4- en 6-persoons vakantiewoningen.

In onderstaande tabellen zijn de resultaten uitgewerkt. Hieruit trekken we de volgende conclusies:

- De beoogde locatie in de Lampzinspolder heeft een relatief lage dichtheid van het aantal eenheden per hectare: 12 eenheden per hectare. De dichtheid komt vrijwel overeen met het naastgelegen Landal Nieuwvliet-Bad, dat een dichtheid kent van 11 vakantiewoningen per hectare. Dat wil zeggen dat Lampzinspolder een ruime opzet van het park kent en er voldoende ruimte is voor privacy om de vakantiewoning;
- De vloeroppervlakten van de beoogde vakantiewoningen in de Lampzinspolder vrij groot zijn, zowel bij de 4- als 6-persoons vakantiewoningen;
- Het park biedt vergelijkbare voorzieningen aan in vergelijking met de meeste benchmarkparken, enkel Harbour Village wijkt sterk af door enkel een beachclub te faciliteren. Kijkend naar het totaalplaatje valt op dat dit park in een zeer exclusief segment zit. Voor de Lampzinspolder is er met overige parken enkel het verschil dat de benchmarkparken de voorzieningen op het eigen terrein hebben liggen. In het huidige beoogde plan wil het recreatiepark in de Lampzinspolder de faciliteiten aanbieden door strategische samenwerkingen aan te gaan met naastgelegen bedrijven.

Tabel 3.3: Dichtheid benchmarkparken

Park	Aantal vakantiewoningen	Grootte in ha (indicatie)	Afgerond
Harbour Village	79	10,7	7
Landal Nieuwvliet-Bad	193	17	11
Lampzinspolder	124	10	12
Landal Reeuwijkse Plassen	283	11,7	24
Camping Klein Vaarwater	956	40,5	24
Curios Bloemendaal aan zee	113	4,2	27

Tabel 3.4: Vloeroppervlakten vakantiewoningen benchmarkparken

Park	Oppervlakten 4p-woningen	Oppervlakten 6p-woningen
Harbour Village ¹³	-	162-176
Landal Nieuwvliet-Bad	73-80	90
Lampzinspolder	98	140
Landal Reeuwijkse Plassen	69-106	106-134
Qurios Bloemendaal aan zee	45-84	72
Camping Klein Vaarwater	n.b.	n.b.

Tabel 3.5: Belangrijkste centrale voorzieningen benchmarkparken

Park	Belangrijkste centrale voorzieningen
Harbour Village	<ul style="list-style-type: none"> • Beachclub
Landal Nieuwvliet-Bad	<ul style="list-style-type: none"> • Binnenzwembad • Indoorspeelplaats • Restaurant • Speeltuin(en)
Lampzinspolder¹⁴	<ul style="list-style-type: none"> • Restaurant • Speeltuinen • Supermarkt • Zwembaden (deels bij de woningen en centraal gelegen), (overdekte)
Landal Reeuwijkse Plassen	<ul style="list-style-type: none"> • Binnenzwembad • Natuurspeeleiland • Parkshop met koffiecorner
Camping Klein Vaarwater	<ul style="list-style-type: none"> • Binnenzwembad • Bowlingbanen • Fitness • Indoorspeelplaats • Restaurant • Speeltuin(en) • Strandpaviljoen • Supermarkt
Qurios Bloemendaal aan zee	<ul style="list-style-type: none"> • Brasserie en mini-markt met bakker • Speeltuin

¹³ Geen 4-persoons vakantiewoningen gerealiseerd

5. BEHOEFTE VAKANTIEPARK LAMPZINSPOLDER

Met de huidige bungalowmarkt als basis is de marktruimte voor de middellange termijn berekend (komende 5-7 jaar) Hieruit vloeit de behoefte voor de recreatiewoningen in de Lampzinspolder voort. Hieronder wordt deze berekening voor de gemeente Sluis volledigheidshalve stapsgewijs getoond (met 2016 als peiljaar voor de vraag en 2017 als peiljaar voor het aanbod¹⁵). De berekende marktruimte heeft betrekking op de huurmarkt.

- *Huidig aantal persoonsovernachtingen in 2016:* circa 1.381.362;¹⁶ Dit zijn de persoonsovernachtingen in de gemeente Sluis op bungalowparken.
- *Aantal woningnachten:* Gemiddeld verblijven gasten in de gemeente Sluis 5,6 nachten in een bungalow. ZKA gaat ervan uit dat een bungalow in deze verblijfsperiode gemiddeld 80% bezet is. Dit betekent dat het aantal woningnachten in 2016 circa 309.500 bedraagt.
- *Woningbezetting bungalows:* In de gemeente sluis zijn er 1.810 bungalows. Door het aantal woningnachten in bungalows te delen door het jaarlijkse aanbod (1.810*365) ontstaat de woningbezetting. De woningbezetting voor bungalows in de gemeente Sluis bedraagt 47%. Bij de ketens ligt dit percentage een stuk hoger, daarom gaan we ook uit van een normbezetting van 60% bij de verdere raming van de marktruimte.;
- *Groeipercentages per jaar per marktsegment.* In de afgelopen 10 jaar (2007/2017) is het aantal overnachtingen in de provincie Zeeland op huisjesparken gemiddeld met circa 3,5% gegroeid. De marktprognose voor de middellange termijn is positief. NBTC-NIPO Research verwacht dat de vraag naar vakanties in recreatiewoningen toe zal nemen, onder andere vanwege verdere vergrijzing (bron: Toekomstvisie Nederlandse vakantiemarkt 2020). Ook andere bronnen gaan uit van positieve cijfers, met name op de korte termijn, met prognoses van circa 4% meer toeristische overnachtingen in vakantieparken voor 2018 en 2019¹⁷. Een factor die belemmerend kan werken op de groei is de conjunctuur. Zeeland heeft in de afgelopen jaren kunnen profiteren van het verhoudingsgewijs omvangrijke nieuwe aanbod dat de provincie herbergt, waardoor de vraaggroei hoger was dan in andere provincies in Nederland. Het is een reële verwachting dat in de komende jaren de groeicurve zal afvlakken, zeker als de economische ontwikkeling van Nederland in de toekomst per saldo minder snel stijgt en de rentestanden omhoog gaan. Het Centraal Planbureau gaat voor 2018 en 2019 uit van groeipercentages van respectievelijk 3,2% en 2,7%¹⁸, maar op de middellange termijn (tot en met 2021) bedraagt de groeiverwachting 1,8%¹⁹. Voor de provincie Zeeland gaan wij uit van een conservatieve groeiverwachting, die lager is dan de historische groei in de provincie. In de afgelopen tien jaar is deels sprake geweest van hoogconjunctuur en bovendien van lage rentestanden tijdens laagconjunctuur,

¹⁵ Voor 2017 gaat ZKA er van uit dat er geen extra eenheden zijn toegevoegd

¹⁶ Bron: Kenniscentrum kusttoerisme 2016, bewerking ZKA

¹⁷ Bron: ABN AMRO, Visie op sectoren – Leisure, april 2018.

¹⁸ Bron: CPB, Centraal Economisch Plan 2018

¹⁹ Bron: CPB, Actualisatie middellangetermijnverkenning 2018-2021

waardoor de ontwikkeling van vakantieparken gestimuleerd werd. In de afgelopen drie jaren vlakke bovendien de vraaggroei in Zeeland al af naar gemiddeld 2,4% per jaar. Wij rekenen met een gemiddelde jaarlijkse groei van gemiddeld 2% per jaar, om bovengenoemde redenen;

- *Groei kamernachten.* Op basis van de groeipercentages is de vraag – uitgedrukt in kamernachten – berekend voor de komende 5-7 jaar. Dit leidt tot een groei in kamernachten voor de komende 5-7 jaar van circa 39.047 kamernachten in de gemeente Sluis;
- *Marktruimte komende 5-7 jaar:* Vervolgens is de marktruimte berekend uitgaande van een normatieve bezetting voor een duurzaam rendabele exploitatie. 60% is als normatieve bungalowbezetting gehanteerd, gebaseerd op en ervaringscijfers onder ketens in de (landelijke) verblijfsrecreatie markt. Bovengenoemde groei van kamernachten correspondeert met een ruimte voor circa 178 vakantiebungalows in de gemeente Sluis, uitgaande van een normbezetting van 60%.
- Wanneer uitgegaan worden van een marktruimte aan de hand van een huidige bungalowbezetting van circa 50% ontstaat er ruimte voor circa 190 vakantiebungalows in de gemeente Sluis.

De marktruimte is aldus geraamd op circa 178 vakantiebungalows in de gemeente Sluis voor het totaal van de komende 5-7 jaar uitgaande van een normbezetting van 60%. Uitgaande van de huidige bezetting als norm is de marktruimte geraamd op circa 190 vakantiebungalows. Deze marktruimte is gebaseerd op zoveel mogelijk op de markt afgestemde analyses, maar blijft gebaseerd op aannames en inschattingen en dient derhalve geïnterpreteerd te worden met een bandbreedte van circa 10% naar boven en naar beneden. Dit correspondeert derhalve met een bandbreedte van circa 160 tot 210 bungalows.

Hiermee vergeleken is de voorraad aan actuele harde plannen met vergelijkbare eenheden in deze met circa 400 recreatiewoningen groot. De totale harde planvoorraad was nog groter zoals eerder beschreven, maar bestond deels uit chalets en niet uit recreatiewoningen (project Waterdunen). Deze marktruimte heeft betrekking op 'reguliere' vraag. Bungalowparken die inspelen op een additionele niche kunnen deels nieuwe gasten trekken en hiermee een eigen markt ontwikkelen (bijv. door eigen (grootschalige) voorzieningen of een voor de regio nieuwe of ondervertegenwoordigde prijs-kwaliteitsverhouding). Voorbeelden hoe dergelijke additionele vraag kan worden gecreëerd:

Inspelen op een nog ondervertegenwoordigde prijs-kwaliteitverhouding

Lampzinspolder richt zich op een segment wat in een dusdanig hoog segment zit dat dit niet vergelijkbaar is met overige parken. Het concept met in elk huisje een eigen privé binnenzwembad is dusdanig onderscheidend dat dit in enige mate een eigen vraag zal creëren.

6. CONCLUSIES

Uit de kwantitatieve analyse constateren wij dat er een marktruimte is voor (maximaal) circa 210 recreatiewoningen. Op dit moment zijn er circa 400 recreatiewoningen aan harde plannen die spoedig gerealiseerd gaan worden. Per saldo lijkt dat er een overaanbod is van 190 recreatiewoningen.

Het overschot komt grotendeels door de realisatie van 360 recreatiewoningen van Roompot Beach Village/ resort. Deze woningen worden gerealiseerd op het terrein van een eerdere camping. De stacaravans worden hier vervangen door recreatiewoningen. Het totale aanbod aan eenheden blijft hier dus min of meer gelijk, er is echter wel verandering in het type aanbod (stacaravans worden recreatiewoningen). Dit is conform de landelijke trend (kampeerterreinen worden vervangen door huisjesterreinen). Dit aanbod is echter dusdanig in type anders dat het niet geheel getypeerd kan worden als vervangingsvraag. Dit aanbod zal dan ook slechts een deel concurreren met het terrein in de Lampzinspolder.

De ketens Roompot en Landal hebben een dusdanige marketingkracht waar Lampzinspolder niet makkelijk tegen kan concurreren, ook al is het aanbod onderscheidend en richt het zich op een doelgroep in een hoger segment. Daarbij speelt ook dat de parken in Nieuwvliet nieuw zijn wat een extra aantrekkingskracht heeft bij de consumenten. Beide parken liggen ook dichterbij het strand, wat een groot uniek verkoopargument is. In dit onderzoek hebben we niet gekeken naar eventueel geschiktere locaties.

Lampzinspolder heeft een dusdanig onderscheidend karakter dat het (deels) een eigen doelgroep aan zal boren. Daarnaast zal de kwalitatieve inpassing van het park en het niveau van de voorzieningen een hoog niveau hebben waardoor een vergelijking met andere parken een vergelijking is van appels met peren.

De realisatie van Lampzinspolder zal enige jaren in beslag nemen. In die tijd zal ook duidelijk worden in welke verhouding Roompot Beach Village resort in een vervangingsvraagbehoefte voorziet of toch in een behoefte van een nieuwe markt. Wij schatten in dat het hier voornamelijk de behoefte van de een vervangingsvraag zal vervullen.

Het totale huidige aanbod recreatiewoningen in de gemeente Sluis zal in de komende jaren enorm groeien, met ruim 40%. We gaan er dan vanuit dat ook de harde plannen van Waterdunen gerealiseerd gaan worden.

Daarnaast zal er in de komende jaren mogelijk een verdere vervangingsvraag ontstaan als gevolg van wegvallen minder vitaal aanbod noemen. Gezien de trend van meer luxe verwachten wij dat een deel van het aantal niet-vitale woningen als marktruimte zal ontstaan. Gezien de historie van ontwikkelingen in de sector zal dit nog enkele jaren duren.

Ervan uitgaande dat er sprake is van een dusdanig onderscheidend park met de daarbij behorende voorzieningen, programma en service, is er mogelijk ruimte voor een nieuw park. Hiervoor zal wel een verdere uitwerking gemaakt moeten worden met een beeldkwaliteitsplan en afspraken met de ontwikkelaar waarin het nieuwe concept is uitgewerkt, op dit moment ontbreekt dat nog. Hier zou de additionele vraag die dit concept realiseert, onderbouwd moeten worden.

Lampzinspolder voorziet naar verwachting in een specifieke kwalitatieve behoefte binnen Sluis. Het park is van een kwalitatief dusdanig hoog niveau dat er wordt voorzien in een kwalitatieve behoefte binnen een specifieke niche.

Naar verwachting zijn er geen of slechts beperkte ruimtelijke effecten te verwachten aangezien het kwantitatieve overaanbod beperkt is. Dit overaanbod vervalt als er rekening wordt gehouden dat Roompot Beach resort grotendeels de behoefte voorziet van een vervangingsvraag. Lampzinspolder ook een additionele vraag gaat creëren. Ca. 1.400 bungalows aan de kust verliezen het contact met hun markt tot 2020, die op termijn ook weer ontwikkeld moeten worden. Er nu is uitgaan van een termijn van 6 jaar, maar de bestemmingsplan procedure tot realisatie vaak langer duurt. Dit betekent dat er dan ook meer marktruimte zal ontstaan door de tijd.

Leegstand doet zich mogelijk voor, bij parken die het contact met de markt hebben verloren, maar dit leidt vooral tot een kwalitatieve verbetering van het aanbod. Aanbod dat niet aansluit bij de marktvraag wordt op deze manier uiteindelijk uit de markt gefilterd. Er ontstaat op lange termijn juist een gezonder marktsituatie.

's-Hertogenbosch, 5 juni 2018

