



## *Verslag Zelandusdebat over kansen voor verblijfsrecreatie gehouden op donderdag 21 juni 2012 in het Oostkapelle en Domburg*

### **Bezoek aan camping *De Pekeling***



*Twan Vermeulen*

Na ontvangst met koffie en roomsoesjes in het hoofdgebouw van camping *De Pekeling* wordt het dertigtal deelnemers aan het debat 'Kansen voor verblijfsrecreatie' toegesproken door de eigenaar Twan Vermeulen. Hij geeft een korte geschiedenis van de ontwikkeling van *De Pekeling*, een gevarieerd bedrijf dat mogelijkheden biedt van traditioneel kamperen met een tent tot aan camperplaatsen. Het bedrijf heeft een zogenaamde verdunning ondergaan wat de kwaliteit sterk heeft verbeterd. Beschikte *De Pekeling* in 1983 nog over 580 plaatsen op een oppervlak van 10 hectaren, anno 2012 zijn dat er nog maar 525 en is het oppervlak van het bedrijf toegenomen tot 18 hectaren.

Twan Vermeulen: "In 1997 zijn wij begonnen met het maken van een kwaliteitsslag. De plaatsen werden vergroot, de stroomvoorziening uitgebreid, toegang tot internet werd gerealiseerd, het sanitair werd vernieuwd en gedecentraliseerd en de speeltuin en de kinderboerderij werden aangelegd." Dat was allemaal nodig omdat het imago van kamperen onder druk is komen te staan. De gasten komen vooral voor korte vakanties in het voor- en naseizoen en beslissen veel later dan voorheen waar ze naartoe gaan. De camping zou graag vrij zicht te hebben in plaats van de voorgeschreven 10 meter groenstrook. De gasten stellen uitzicht op prijs. De ontwikkeling van het landgoed tussen *De Pekeling* en *Ons Buiten* valt ook onder de kwaliteitsslag. De natuur is al aangelegd alleen wil verkoop kavels nog niet vlotten.



*Voorzieningen anno 2012*

Twan Vermeulen: "Kamperen staat voor gezelligheid, sociaal en buiten, maar ook voor veel gedoe. Een bungalow, hotel of pension staat voor individualiteit, binnen en

gemak.” De kunst is volgens hem om het beste van die twee producten te combineren. Daarbij valt te denken aan lodges, [slaapstrandhuisjes](#) tot aan concepten als [Het Betere BoerenBed](#). Daarbij is een snelle en flexibele overheid wel zo prettig. Nu duurt het tussen de 6 en 7 jaar voordat alle procedures zijn doorlopen. Wanneer ondernemers met plannen komen die landschappelijk zijn ingepast snijdt het mes aan twee kanten. Ondernemers kunnen investeren in kwaliteitsverbetering en het Zeeuwse landschap verrommelt niet. Een ander punt van zorg dat hij uit is de bedrijfsverkoopbaarheid. De bedrijven zijn door de jaren heen steeds kapitaalsintensiever geworden waardoor het bij bedrijfsbeëindiging vaak zo is dat er alleen grote spelers op de markt in staat zijn het bedrijf over te nemen.

## “Schaalvergroting door kapitaalsintensivering”

Voordat het gezelschap een rondleiding over het terrein krijgt geeft Twan Vermeulen hen een aantal vragen mee die van belang zijn voor het creëren van gelijke kansen voor verblijfsrecreatie in Zeeland. Twan Vermeulen:

“Stel vast wat accommodaties zijn. Een zes meter hoge tipi is wel bijvoorbeeld wel toegestaan in [Ouddorp](#), maar mag niet in de gemeente Veere. Is de scheiding tussen kamperen, huisjesparken en groepsaccommodaties nog wel houdbaar? Wordt het geen tijd om de strikte scheiding tussen recreatie, landschap en landbouw los te laten? Kan de nieuwbouw van accommodaties zorgen voor een impuls voor de Zeeuwse bouwsector?”



*De Pekelinge*

### De recreatieve hotspots van Domburg



*Chris Maas*

Nadat het gezelschap naar Domburg heeft verplaatst volgt een wandeling door Domburg onder leiding van Chris Maas, wethouder van de gemeente Veere (PvdA / GroenLinks). De plaats waar voorheen de Rabobank stond is voor de periode van 5 jaar omgevormd tot een parkeerplaats. Het gebrek aan parkeerplaatsen is een probleem in Domburg. Op de hoek van het Burgemeester van Teylingenpark en de Domburgseweg is het verpauperde hotel vervangen door een twaalfstal recreatieve appartementen. Bij 't Maereltje zal eveneens tot nieuwbouw worden overgegaan en verschijnt een wellnesshotel van 10 tot 12 meter hoog. Dit komt op de grens van het overgangsgebied van de Manteling van Walcheren te liggen. Vervolgens loopt het gezelschap naar het Badhotel Domburg. Het vorige hotel werd tot 1978 gebruikt, maar raakte in verval. Chris Maas: “Er is tot sloop en nieuwbouw besloten vanuit het idee tot seizoensverlening te komen en de kwaliteit te verhogen.”



*Gemeentepark voor Badhotel*

## “Seizoensverlening en kwaliteitsverbetering”



*'t Groentje*

De volgende stop is 't Groentje waar appartementen met een recreatieve bestemming met op de begane grond winkeltjes en horeca worden gebouwd. Via het in 2004-2005 gerestaureerde Badpaviljoen en de Hoge Hil wandelt het gezelschap in een mede door het weer ingegeven hoger tempo naar het gemeentehuis van Veere. Nog voor de bui echt losbarst is het gemeentehuis bereikt waar, voorzien van koffie en thee, de zaal wordt betreden voor

de inleidingen en het aansluitend debat.

### Inleidingen door de panelleden

De recreatiekansenkaart zoals die was opgenomen in het concept Omgevingsplan 2012-2018 is aangepast. Er is nu een restrictief gebied ingekleurd, hotspots zijn aangegeven en nieuwbouwlocaties zijn ingetekend. Daarmee is de tweede versie van de recreatiekansenkaart gematigder. Langs de kust wordt ingezet op reconstructie en revitalisering en de hotspots zijn gericht op innovatie en nieuwbouw.



*Tempelman, Bosch en Kemeling*

Moderator Doede Holtkamp stelt de drie inleiders kort voor en geeft het woord aan Margot Tempelman van het [Kenniscentrum Kusttoerisme](#). Zij stelt dat Zeeland geen behoefte heeft aan meer van hetzelfde. Het is volgens haar daarom jammer dat het in het concept Omgevingsplan 2012-2018 ontbreekt aan creatieve oplossingen.

Volgens Jan Willem Bosch van [Bosch & Slabbers tuin- en landschapsarchitecten](#) moet het landschap niet worden geconsumeerd, maar

moeten recreatieterreinen worden aangelegd die gelijk zijn aan het landschap waarbij hij verwijst naar het [Vebenabos](#). Jan Willem Bosch: “Tegenwoordig zien we rijen chalets met schaamgroen eromheen en noemen dat dan innovatie.”

## “Chalets met schaamgroen is geen innovatie”

De verblijfsrecreatie vraagt volgens hem om maatwerk en moet ook vanaf de buitenkant de moeite waard zijn om naar te kijken. Het is daarom zaak om binnen de kuststrook te differentiëren en te voorkomen dat het een eenheidsworst wordt. De dichtheid van de bebouwing speelt een grote rol. Verhuurparken als *Hof Domburg* zijn dichtbebouwd en hebben allerlei voorzieningen op het terrein zelf. Een park met een vereniging van eigenaren zoals het *Vebenabos* is ruimer opgezet en de mensen daar maken gebruik van voorzieningen in de kernen rondom. Jan Willem Bosch: “Haal de verplichte centrale verhuur via een exploitant er af.”



Debat in het gemeentehuis

De Domburger Ko Kemeling maakt zich sterk voor het karakter van Domburg dat volgens hem beschadigd wordt terwijl het juist versterkt zou moeten worden. De pompeusheid van een aantal projecten dat is uitgevoerd en uitgevoerd wordt of gaat worden staat in geen verhouding tot de Domburgse maat. Domburg is niet alleen maar een recreatiegebied, er wonen ook mensen.

De Domburgse bevolking zou meer bij de plannen voor de toekomst van Domburg

betrokken moeten worden en de gemeente moet beter luisteren naar de wensen van de Domburgers.

### Opmerkingen en vragen uit en discussie met de zaal

Ralf Joesse: “De omgeving wordt belangrijker dan de accommodaties?”

Margot Tempelman: “De accommodatie moet dan wel een bepaalde kwaliteit hebben.”

Gerrit Schoenmakers: “Mensen willen tegenwoordig het gerief van thuis ook op vakantie. Eigen sanitair op de camping, toegang tot internet.”



Margot Tempelman

Henk Soepenbergh: “Bij *De Pekeling* hebben we geïntegreerde camperplaatsen gezien. Wat te doen met de campers in Zeeland? In iedere gemeente wordt ander beleid gevoerd. Op Tholen hebben ze een mooie combinatie jachthaven met camperplaatsen gemaakt.”

Margot Tempelman: “De campers en de bootgebruikers zijn vergelijkbaar met elkaar. Zij willen vrij zijn en ‘ankeren’ her en der. In Zeeland is het maar op een paar plaatsen mogelijk om met campers te gaan staan. De combinatie op Tholen is mogelijk omdat het daar minder druk is dan op bijvoorbeeld Walcheren.”

Wouter van Zandbrink: “Volgens Jan Willem Bosch is de recreatiekansenkaart te weinig sturend. De overheid moet zich minder bezighouden met kansen, want dat is een taak voor ondernemers?”

Jan Willem Bosch: “Het Omgevingsplan 2012-2018 stuurt niet. Het is goed dat de overheid op kansen wijst, maar geef aan waar het landschap veilig gesteld moet worden.”

Maike Walraven: “Het is meer en meer een gemeentelijke aangelegenheid aan het worden dan een provinciale.”

Anton van Haperen: “De provincie moet de kaders stellen.”

Chris Maas: “Het Omgevingsplan 2012-2018 hinkt op twee gedachten. Er is wel een duurzaamheidsladder voor woningbouw en bedrijventerreinen. Zo’n duurzaamheidsladder zou ook kunnen worden ontwikkeld voor de recreatiesector.”

## “Duurzaamheidsladder voor recreatiesector”

Peter Holtring: “Is een gebiedsgerichte aanpak nog wel mogelijk op Walcheren?”

Jan Willem Bosch: “Een gebiedsgerichte aanpak behelst dat niet iedereen voor zich aan de slag gaat, maar dat er samenhang en synergie in komt. Bijvoorbeeld *De Pekeling* die met z’n buurman een landgoed wil ontwikkelen.”

Margot Tempelman: “Het gebied hoeft geen regio te zijn. Dat kan ook kleinschaliger. In Zeeuws-Vlaanderen worden bij *Waterdunen* dubbelslagen gemaakt door kustversterking, natuur en toeristische economie met elkaar in verbinding te brengen.”

Twan Vermeulen: “Combineer landbouw, natuur en recreatie. Bedrijven kunnen niet zo verdund bouwen als het *Vebeenabos*. De bank moet ook terugbetaald worden. Accepteer dat er naast woonwijken en industrieterreinen ook recreatieterreinen zijn.”

Wouter van Zandbrink: “De plannen die in Domburg worden uitgevoerd voldoen allen aan het bestemmingsplan. Zou provinciale bemoeienis helpen?”



*Hoge Hil*

Ko Kemeling: “We moeten verzanden in een Poolse landdag. De gemeente moet in contact treden met de bevolking om de nieren van Domburgers te proeven.”

Vanuit de zaal wordt opgemerkt dat de huidige bouwplannen die worden uitgevoerd eigenlijk wel meevallen. In de aanvankelijke plannen waren gebouwen met wel dertien verdiepingen opgenomen. Een andere opmerking vanuit de zaal staat daar haaks op en is dat de omwonenden van het oude KPN-gebouw aan de Schelpweg niet zitten te wachten om tegen een muur van 12 meter hoog aan te kijken, hetgeen volgens de recente plannen de bedoeling zou zijn. De vraag is vervolgens hoe ondernemers hier mee om moeten gaan.



*Alles in dezelfde stijl?*

Gerrit Schoenmakers: “Houdt rekening met de reeds bestaande maten. Het gemeentebestuur laat teveel eenheidsworstarchitectuur toe in Domburg.”

Maaïke Walraven: “Het is tijd een stedenbouwkundige visie voor Domburg samen met de inwoners op te stellen. De burgers van de gemeente Veere zijn inwoners en geen figuranten van badplaatsen.”

## “Wij zijn inwoners, geen badplaatsfiguranten”

Ralf Joosse: “Wanneer zijn er voldoende recreatieterreinen? Hoeveel 5-sterrenhotels kun je kwijt in Zeeland?”

Margot Tempelman: “Er is geen ontwikkelaar die zonder sluitend businessplan een 5-sterrenhotel laat bouwen. In elke ontwikkeling is het van belang diversiteit en landschappelijke inpasbaarheid in acht te nemen.”



Anton van Haperen

Anton van Haperen: “De PvdA-Statenfractie Zeeland is haar mening aan het vormen over het Omgevingsplan 2012-2018. Helder is geworden dat de recreatiesector in beweging is. Het traditionele kamperen neemt af. Experimenten met landelijke inpassing moeten mogelijk zijn, maar dan wel wanneer er sprake is van kwaliteitsverhoging voor inwoners en landschap. Er moet in de kuststrook gewerkt worden aan zonerings waar niet ontwikkeld mag worden. De gemeenten moeten hun inwoners hierbij betrekken. Denklijnen voor de toekomst zijn: 1. Een duurzaamheidsladder voor de recreatiesector maken. 2.

Herstructurering van de recreatiesector en het Omgevingsplan 2012-2018 moeten elkaar helpen en versterken.”

### Sluiting

Doede Holtkamp bedankt alle aanwezigen en de panelleden in het bijzonder voor hun komst en bijdragen aan de discussie. De panelleden, Twan Vermeulen en Doede Holtkamp krijgen namens *Zelandus* een presentje.

Henk Leunk wijst allen op de volgende twee *Zelandusdebatten* over omgevingsbeleid op 25 juni en 23 augustus over respectievelijk [landschap & open ruimte](#) en [ruimtelijke kwaliteit & leefbaarheid](#). Meer informatie over de onderwerpen, locaties en tijdstippen vindt u op de [website van de PvdA Zeeland](#).

