

# Experiment Landschapscamping van start in Zeeland

Deze Zeeuwse kust is in de loop der jaren door de toeristische ontwikkelingen vol geraakt. De (natuur)kwaliteiten van de kust van Schouwen-Duiveland, Walcheren en Zeeuws-Vlaanderen zijn onder invloed van de toegenomen automobiliteit en verstedelijking onder druk komen te staan. Tevens vindt er een ontwikkeling plaats waarbij de recreant méér wil dan passief genieten van zon, zand en zee en daarom actief het achterland intrekt. Het provinciaal bestuur van Zeeland heeft dan ook besloten dat nieuwe verblijfsrecreatieve initiatieven in principe niet meer in het kustgebied mogen worden gerealiseerd. De recreatieve ontwikkeling van het achterland krijgt daarop voorrang. In het Streekplan Zeeland 1997 is derhalve het Experiment Landschapscamping opgenomen waarbij provincie met gemeenten en ondernemers een coalitie sluit om te komen tot een nieuw verblijfsrecreatief product in het landelijk gebied. Daarnaast zijn ook de VZG (Vereniging Zeeuwse Gemeenten) en DLV-Adviesgroep N.V. in de coalitie bij het experiment betrokken. Momenteel zijn vijf agrarische ondernemers in de Provincie Zeeland van start gegaan met de ontwikkeling van deze zogenaamde Landschapscamping. Het principe van een landschapscamping is dat de landschap- of natuurontwikkeling wordt betaald door de verblijfsrecreant; voor elke standplaats op de camping wordt meer dan achthonderd vierkante meter primaire landbouwgrond uit productie genomen en als natuur- of landschapsterrein ingericht.

## AANLEIDING

De familie Delst, akkerbouwer te Zonnemaire (Schouwen-Duiveland) herstelt diverse oude natuurelementen zoals een karreveld, drinkpoelen en de natuurlijke loop van de kreek. Ook bestaan plannen voor het herstel van de hoogstamboomgaard met fruit, een weide met notenbomen en het realiseren van een vleermuiskelder. Langs het natuurgebied met een oppervlakte van vijf hectare komt een wandel- en ruitroute. De inrichting en het beheer van het natuurgebied worden bekostigd door de opbrengsten van de twee hectare grote camping met zestig standplaatsen. In het seizoen van 1999 gaan de poorten van de Landschapscamping open.

Het initiatief van de familie Delst dat in 1991 ontstond, is de aanleiding geweest tot het door de Provincie Zeeland mogelijk gemaakte Experiment Landschapscamping. Aanleiding was het ontbreken van voldoende toekomst-

CARL DORTMANS\*

**WAls tegenhanger van het stedelijk toerisme kiezen veel binnen- en buitenlandse gasten voor een verblijf op het platteland. Nog altijd geldt dit voor circa twintig procent van de van de Nederlandse bevolking. De van oudsher bekende vakantiegebieden zijn ondermeer het Friese Merengebied, de Veluwe, de Waddeneilanden en de Noordzeepadplaatsen waaronder de Zeeuwse kust.**

perspectief in de akkerbouw. Gezien de aard en omvang van het plan vereiste de Provincie van de gemeente een gebiedsvisie waarin het initiatief was opgenomen. Ook noodzaakte de ruimtelijke effecten van het plan (natuurwaarden, verkeersaantrekkende) tot een professioneel uitgewerkt inrichtings- en beheersplan. Aangezien het begrip Landschapscamping nog niet

volgt: De Vereniging Zeeuwse Gemeenten verdeelt het aantal campings over de verschillende gemeenten en stimuleert de voortgang. Provincie Zeeland heeft de randvoorwaarden voor de ontwikkeling van een Landschapscamping opgesteld en treedt op als stimulerende en toetsende partij. De ondernemer laat als initiatiefnemer het Inrich-

## Belangrijkste randvoorwaarden Experiment Landschapscamping Zeeland

Het bedrijf moet gelegen zijn in een 'Ontwikkelingszone Plattelandstoerisme'; De Landschapscamping blijft gekoppeld aan de agrarische bedrijfsvoering; Campinggrootte tussen 24 en 60 standplaatsen, maximale dichtheid dertig standplaatsen/hectare.;

Per standplaats 833 vierkante meter landbouwgrond uit productie (60 standplaatsen = vijf hectare natuur);

Gebouwde voorzieningen zoveel mogelijk concentreren op het bouwblok;

Alleen toeristische kampeermiddelen gedurende het recreatiesizoen toegestaan;

De landschapscamping beslaat hooguit een kwart van de totale oppervlakte cultuurgrond;

Zaken die niet in het bestemmingsplan of in de kampeervergunning geregeld kunnen worden, worden per geval in contractvorm vastgelegd;

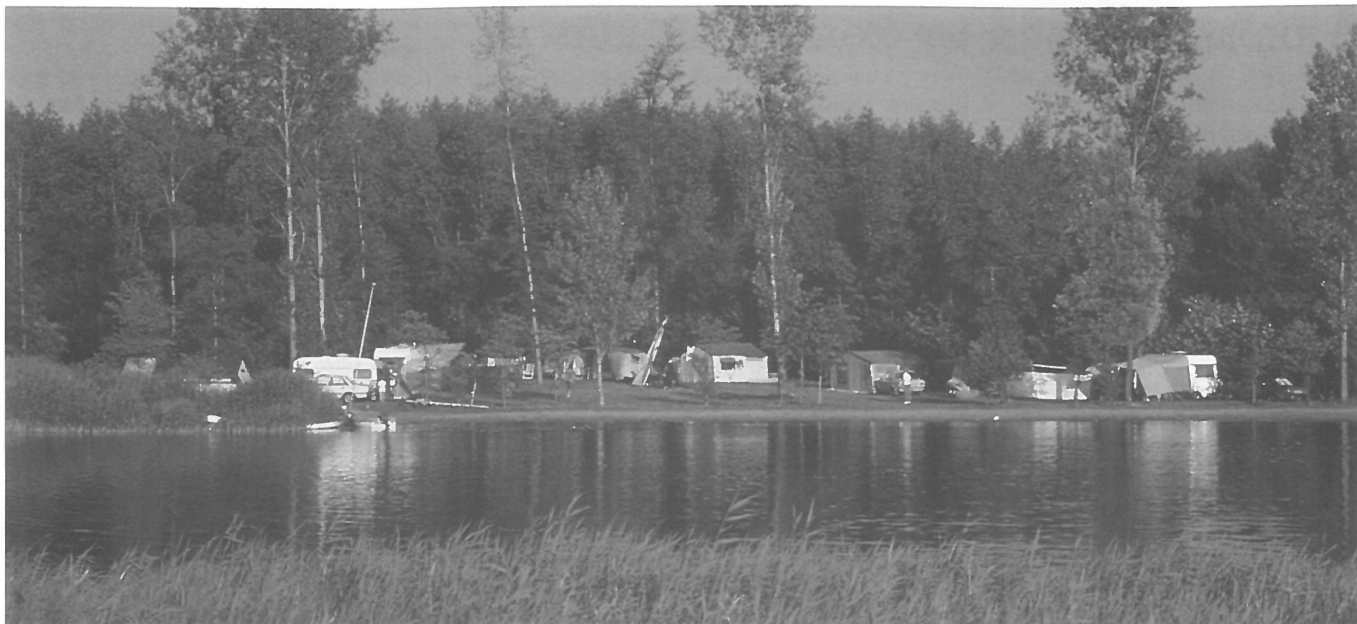
De camping mag geen bedrijfsmatige beperkingen inhouden voor nabijgelegen agrarische bedrijven.

bestond waren er ook geen regels waaraan een dergelijke camping moest voldoen. Hiervoor werd een breed opgezette Werkgroep Landschapscamping opgesteld. In het Streekplan van de provincie is nu aangegeven op welke lokaties en onder welke voorwaarden nieuwe Landschapscampings kunnen worden gesticht (zie kader).

## COALITIE

In de coalitie van partijen rond het Experiment Landschapscamping is de taakverdeling als

tings- en Beheersplan vervaardigen. De gemeente stelt een gebiedsvisie op waarin de landschapscamping is opgenomen en toetst het Inrichtings- en Beheersplan. Vervolgens dient zij de landschapscamping planologisch te regelen. DLV-Adviesgroep treedt op als contactpersoon tussen de partijen en als belangenbehartiger van de ondernemers. Tenslotte kunnen de partijen genoemd worden die voor de opdrachtgevers (gemeenten, ondernemers) gebiedsvisies en Inrichtings- en Beheersplannen uitwerken. In het Zeeuwse Experiment Landschapscamping is na de eva-



De Nederlander op vakantie in Zeeland. Bron: NBT/Leeden

luatie in het jaar 2000 mogelijk plaats voor meer landschapscampings. Dat het concept aanslaat spreekt blijkt uit de interesse vanuit andere delen van Nederland. In het Friese Harich is in 1998 reeds de eerste natuur- en landschapscamping gestart. In mei 1998 is na twee jaar overleg het contract met de gemeente ondertekend. De ondernemer is vol lof over de medewerking van de Provincie, WCL en Staatsbosbeheer. De camping loopt zo goed dat het er naar uitziet dat de vraag het aanbod snel zal overtreffen.

## AFWEGING

De landschapscamping levert voor de verschillende sectoren winstpunten op. De verplichte koppeling aan een volwaardig agrarisch bedrijf staat er garant voor dat de toeristisch- recreatieve neveninkomsten terecht komen bij de agrarische sector. Deze sector die in Zeeland nog altijd voor een groot deel bestaat uit de productie van bulkgoederen (aardappelen, suikerbieten) ziet op deze wijze mogelijkheden om in plaats van deze laagwaardiger functie van landbouwgrond een nieuwe functie te realiseren. Het derde winstpunt is de bijdrage die een landschapscamping levert aan het landschap en de natuur. Tenslotte is de toeristische sector in de provincie gebaat bij toevoeging van een nieuw verblijfsrecreatief product. Toch blijken in de praktijk vanuit verschillende hoeken bezwaren te komen. Bewoners in de directe omgeving vrezen vooral overlast door recreanten en waardevermindering van het onroerend goed. Het ingrijpen in het landschap kan eveneens leiden tot bezwaren vanuit natuurorganisaties. Tenslotte blijkt een sterke gevoeligheid voor de verkeersaantrekkende werking. Gelet op de mogelijk sterk vertragende werking van bezwaren kan worden aangeraden om reeds in een vroeg stadium te overleggen met zowel omwonenden als met natuur- en landschapsorganisaties.

## RISICO

Inherent aan een experiment is het feit dat er risico's aan kleven. Deze risico's liggen op het financiële, procedurele en planologische vlak. De financiële risico's bestaan allereerst uit de aanloopkosten die moeten worden gemaakt terwijl er geen zekerheid bestaat van uitvoering van het plan. De kosten voor uitvoering van een inrichtings- en beheersplan bedragen tien tot twintigduizend gulden. Subsidiemogelijkheden zijn er nauwelijks voorhanden. Wanneer het plan verder in de procedure wordt afgeketst zijn deze kosten tevergeefs gemaakt. Bij doorgang van het initiatief bedragen de investeringen afhankelijk van de omvang van de landschapscamping één à twee ton. Een aanzienlijk deel van deze kosten zit in de ontwikkeling van het natuurgebied hetgeen geen revenuen oplevert. Een rendabele exploitatie van het kampeergedeelte is ondanks het vakantie karakter van Zeeland en gelet op de vaak geïsoleerde ligging in het achterland, niet gegarandeerd. Een kostenpost die geen investeringen vergt maar niet over het hoofd gezien mag worden is de waardedaling van ongeveer vijftienduizend tot zestigduizend gulden van elke hectare landbouwgrond die de bestemming natuur krijgt. Daar staat tegenover dat de toevoeging van een landschapscamping bij een boerderij naar verwachting leidt tot een waardevermeerdering van het totale bedrijf. Voor de exploitatie van een landschapscamping met vijf hectare natuur en zestig standplaatsen kan worden uitgegaan van jaarlijkse opbrengsten van circa honderdduizend gulden en jaarlijkse kosten van ongeveer negentigduizend gulden. In deze kosten is een vergoeding voor arbeid van dertig gulden per uur al verrekend. Deze genoemde bedragen zijn zeer globaal. De uitgangssituaties van de zeven deelnemers in het experiment zijn erg verschillend; terwijl de ene ondernemer de uitvoering van de inrichting voor een belangrijk deel kosteloos binnen de landinrichting kan la-

ten uitvoeren, drukken bij een andere ondernemer de rentelasten van de aan te kopen grond zwaar op het resultaat. Aan de opbrengstenkant is de ligging van groot belang; een landschapscamping aan de kust kan betere bezettingspercentages en hogere overnachtings- prijzen realiseren dan een camping op een minder gunstige locatie.

De procedurele risico's zijn voor de ondernemer niet gering aangezien het vastlopen van de procedure afhankelijk kan zijn van andere partijen. Allereerst dienen gemeente en provincie zich te kunnen vinden in het inrichtings- en beheersplan. Wanneer dit door gemeente en provincie is goedgekeurd bestaat de kans nog dat de noodzakelijke bestemmingswijziging wordt afgeketst. Bezwaren kunnen behalve van omwonenden ook komen van natuur- en milieuorganisaties die een toename van de recreatieve druk ontoelaatbaar vinden. De ondernemer is daarnaast afhankelijk van de kwaliteit van de door de gemeente op te stellen gebiedsvisie en de snelheid waarmee deze geleverd kan worden. In de praktijk blijkt het niet eenvoudig de partijen in de procedure goed op elkaar af te stemmen. Het grootste planologische risico bestaan uit de onomkeerbaarheid van de bestemmingswijziging voor natuur. Mocht de exploitant ooit besluiten tot beëindiging van de landschapscamping, dan blijft de natuurbestemming bestaan terwijl daar geen inkomsten tegenover staan. De bestemming 'kampeerterrein' leidt vanwege mogelijke stankhinderoverlast, gecombineerd met het gevoelige karakter van verblijfsrecreatie, tot een belemmering van de agrarische mogelijkheden in de directe omgeving. Het voordeel van de bestemming 'recreatie' is dat deze zal leiden tot een waardevermeerdering van het terrein.

\* De auteur is werkzaam bij DLV-Adviesgroep N.V., Productgroep Recreatie, Sport en Horeca.