

Recreatiepark Wulpdal

De behoefte en het DNA van Tholen Samenwerken



Behoeftte onderzoek recreatiewoningen gemeente Tholen

Inhoudsopgave

- A. Aanleiding onderzoek
- B. Doelstelling onderzoek
- C. Leeswijzer

- 1 Hoofdstuk 1**
 - 1.1 Het DNA van het eiland Tholen
 - 1.2 De 9 kernen van Tholen met hun eigen unieke kenmerken

- 2 Hoofdstuk 2**
 - 2.1 Wat is er te doen en te zien op Tholen

- 3. Hoofdstuk 3**
 - 3.1 Wat is er aan verblijfsrecreatie op het eiland Tholen
 - 3.2 Wat is er aan verblijfsrecreatie in de indirecte omgeving van het eiland Tholen
 - 3.3 Overzicht verblijfsrecreatieterreinen

- 4 Hoofdstuk 4**
 - 4.1 Wat vind het gemeentebestuur Tholen

- 5 Hoofdstuk 5**
 - 5.1 SWOT-analyse toerisme & recreatie Tholen

- 6 Hoofdstuk 6**
 - 6.1 Inzet Provincie Zeeland

- 7 Hoofdstuk 7**
 - 7.1 Trends, Bedrijf en Markt

- 8 Hoofdstuk 8**
 - 8.1 Ontwikkeling

- 9 Hoofdstuk 9**
 - 9.1 Samenvattend oordeel

Inleiding

A. Aanleiding onderzoek

Voor de realisatie van Recreatiepark Wulpdal op het eiland Tholen is het noodzakelijk dit initiatief te toetsen aan de marktruimte voor nieuwe recreatiewoningen. De provincie heeft meer inzicht nodig in het bestaande aanbod van recreatiewoningen op Tholen, de vraag naar recreatiewoningen en de relevante criteria die hierbij een rol spelen.

Dit rapport is gemaakt door: **Gemeente Tholen**
Nootendaal
Bouwgroep de Nijs-Soffers
Roos Vastgoed & Ontwikkeling

B. Doelstelling onderzoek

Het behoeft onderzoek richt zich op recreatiewoningen in Sint Maartensdijk – Scherpenisse.

Doelstelling: het verkrijgen van inzicht in de behoefte naar recreatiewoningen in de periode tot 2025.

C. Leeswijzer

- **Hoofdstuk 1** gaat over het DNA van de gemeente Tholen en de kenmerken van de 9 kernen van Tholen.
- **Hoofdstuk 2** geeft een omschrijving wat er zoal te doen is op het eiland Tholen.
- **Hoofdstuk 3** geeft een overzicht wat er is aan verblijfsrecreatie op het eiland Tholen en in de directe omgeving van Tholen.
- **Hoofdstuk 4** behandelt wat het gemeentebestuur van Tholen vindt.
- **Hoofdstuk 5** gaat in op de sterkten, zwakten (SWOT analyse) en de kansen.
- **Hoofdstuk 6** zegt iets over de inzet van de Provincie Zeeland.
- **Hoofdstuk 7** gaat over beleving thematisering en concepten.
- **Hoofdstuk 8** De ontwikkeling van Wulpdal.
- **Hoofdstuk 9** Samenvattend oordeel.

Hoofdstuk 1

1.1 Het DNA van het eiland Tholen

In samenwerking met de Provincie Zeeland heeft de gemeente Tholen de zoektocht ondernomen naar het DNA oftewel de identiteit van Tholen. In een tweetal workshops hebben inwoners, organisaties, ondernemers en het gemeentebestuur, zogenaamd 'DNA-materiaal' gejut. Op basis van deze inbreng is het DNA boek tot stand gekomen. In het DNA boek staan 7 thema's centraal en ieder thema heeft een kernwoord. Deze thema's en kernwoorden, in combinatie met citaten van (voormalige) inwoners en beelden, verbeelden de identiteit, de unieke kenmerken van Tholen.

Hieronder worden deze kenmerken aangegeven voor de gemeente Tholen in het algemeen en daarna worden per kern de unieke kenmerken genoemd.

1. Panoramisch leven

Het panoramische landschap van Tholen voelt alomvattend. Akkerlanden lopen over in natuurgebieden en bijna overal op Tholen heb je de horizon als uitzicht. Binnen die enorme ruimte wonen de Tholenaren in hun kleine kernen.

2. Leven van het land – traditie

Tholen is van oudsher een agrarisch gebied bij uitstek. De voornaamste gewassen zijn tarwe, suikerbieten, vroege aardappelen en uien. Daarnaast neemt de bloemzaadteelt een grote plaats in. In het Thoolse landschap zijn traditionele kenmerken terug te vinden zoals historische boerderijen, streekproducten en de Thoolse makelaar; de pauw met de hangende staart.

3. Leven met het water – eb & vloed

Bij de watersnoodramp van 1953 werd ruim de helft van Tholen en Sint Philipsland door het zeewater overstroomd. In het zwaar getroffen Stavenisse vielen 153 doden. *“De watersnoodramp zit in het collectief geheugen van de Tholenaren gegrift. De herinnering voorkomt dat we hoogmoedig worden.” Cor Oudesluijs, Sint-Maartensdijk.* Naast deze trieste ervaringen met het water, brengt het water ook kansen voor Tholen, namelijk voor de ontwikkeling van recreatie & toerisme op het gebied van (onder) watersport.

4. Leven met elkaar – verscheidenheid

In de gemeente Tholen leven mensen met verschillende geloofsovertuigingen met elkaar. Op zondag gaan mensen naar de kerk, maar er zijn ook mensen die op zondag recreëren. Het verenigingsleven is groot. *“We zijn authentiek, herkenbaar. De bezoekers kunnen daar van alles van denken, maar er is hier wel een vorm van echtheid in deze samenleving waar je trots op kan zijn”.* Lies Hage, akkerbouwer Scherpenisse.

5. Beleven – ongerept

Het ongerepte landschap van Tholen is uniek voor het recreëren op Tholen. Inwoners en bezoekers komen dan ook graag fietsen, wandelen, (onder)watersporten en kamperen.

6. Ondernemend leven – handelsgeest

Thoolse bedrijven zijn veelal innovatief en ondernemen duurzaam, tussen de bedrijven onderling wordt goed samengewerkt. Dit komt wellicht omdat de Tholenaren een groot gemeenschappelijk gevoel ervaren.

7. **Kwaliteit van leven;** de 9 kernen van Tholen met hun eigen unieke kenmerken.

Het eiland Tholen: dat is rust, ruimte en o zoveel meer. De smalle, kronkelige polderweggetjes langs dijken met vergezichten over akkers en grasmatten, maken dit eiland ideaal voor natuur en rustliefhebbers. Geen massatoerisme, maar puur natuur. Al fietsend of wandelend ontdekt u de mooiste plekjes van het eiland. Vanaf de veertig kilometer lange zeewering rond het eiland heeft u een prachtig uitzicht over de Oosterschelde. Bij helder weer lijkt het alsof u de Zeelandbrug kunt aanraken.

De dijken zijn ideale rustplaatsen om 's zomers neer te strijken. Lekker genieten van de zon en de verkoelende zeebries, of van het schone zeewater. De Oosterschelde kan namelijk gerekend worden tot de schoonste wateren van Europa. Vanaf de dijk loopt u zo het water in. Ideaal om lekker pootje te baden, te zwemmen, vissen of duiken.

Het Nationaal Park Oosterschelde is een waar paradijs voor watersporters, sportduikers en recreanten. Ontdek hoe mooi dit unieke stukje Zeeland is. De onderwaterwereld is volgens kenners adembenemend. De vele duiklocaties rond het eiland bevestigen dat. Aan wal is het eiland minstens zo mooi. De slikken en schorren van de Krabbenkreek bij Sint-Annaland en het natuurgebied De Pluimpot bij Sint-Maartensdijk zijn enkele gebieden die ongerepte natuur herbergen. Geen gecultiveerd gebied dat aangelegd is door mensenhanden, maar dat door de natuur gevormd is tot wat het nu is. Natuurschoon in de meest zuivere vorm.

Het eiland Tholen is niet alleen natuur. Pure eenvoud siert de pittoreske Thoolse plaatsjes, die u mee terug in de tijd nemen.

1.2 De 9 kernen van Tholen met hun eigen unieke kenmerken

Tholen - Vestingstad, rijk aan cultuur en water

Neem nu de stad Tholen. Het middeleeuwse stratenpatroon is vandaag de dag nog steeds zichtbaar. De smalle straten en kleine arbeiderswoningen zijn een lust voor het oog. Eén van de mooiste straatjes is zonder meer de Venkelstraat. Maar ook de slanke walkorenmolen De Hoop op de stadswal en het historische stadhuis, zijn trekpleisters van dit pittoreske stadje. Op het eiland vinden we kleine dorpjes zoals Sint-Maartensdijk en Stavenisse, waar de tijd lijkt stil te hebben gestaan. U zult hier geen massatoerisme aantreffen. Dit is Zeeland op z'n mooist. Het stadje Tholen ligt aan het Schelde-Rijnkanaal en is met 7500 inwoners de grootste plaats van het eiland. De kern van Tholen is omgeven door een stervormige veste. Nu zijn de wallen een gordel van groen en de moeite waard voor een wandeling.

Sint Maartensdijk -Oranjestad

Smalstad Sint-Maartensdijk heeft een rijk verleden. In 1491 kreeg Smerdiek (Zeeuws dialect) stadsrechten. De stad werd versterkt met grachten, wallen en poorten. Achter deze poorten stond een kasteel waar destijds beroemde bewoners zoals Jacoba van Beieren en Frank van Borsselle hebben gewoond. In het monumentale gemeentehuis, (nu Hotel 't Raedthuys) dat in 1628 in opdracht van Frederik Hendrik gebouwd werd, hangen enkele schilderijen van de Oranjes. Ook nu is Sint-Maartensdijk nog steeds bekend bij onze Koninklijke familie. Zo is Prinses Beatrix Vrouwe van Smerdiek. Het centrum bestaat uit veel smalle straten met prachtige gevels. Op De Kaai en aan de historische markt, vindt u veel knusse dorpswinkeltjes met verse (streek) producten. Op de Kaai is het iedere vrijdagmiddag tussen 13.00 uur en 16.30 uur, weekmarkt Sint Maartensdijk. In Sint Maartensdijk zijn veel gezellige winkeltjes en een fraai recreatiecentrum 'Haestinge'. Net buiten Sint Maartensdijk ligt het beboste natuurgebied de Pluimpot, een afgesloten zeearm van de Oosterschelde. Sint-Maartensdijk is bekend door de band met de Oranjes. De 17e eeuwse portretten van de Oranjes die hier lange tijd hingen zijn in 2008 naar het gemeentehuis in Tholen verhuisd. Maria van Nassau stichtte in 1592 in Scherpenisse het nog steeds bestaande kloveniersgilde. Naast het voormalige raadhuis is ook het VVV kantoor gehuisvest, met op de bovenverdieping de "Oranje kamer". Daar komt de historie van Sint-Maartensdijk met het huis van Oranje tot leven.

Scherpenisse - Bron van het eiland

Tussen Poortvliet en Sint-Maartensdijk ligt de kleinste woonkern van het eiland: Scherpenisse. De vijftig meter hoge watertoren is een typisch kenmerk van het dorp. De toren is van heinde en verre te zien. Opvallend is ook de kerk van Scherpenisse. Deze staat niet in het midden van het dorp, zoals in veel oude dorpen wel het geval is. Op de Hoge Markt staat een bijzonder pand uit de 16e eeuw. Hier stopte vroeger de postkoets, waarmee de post van Walcheren naar Holland werd vervoerd. Het in de wijde omtrek bekende Hotel-restaurant De Gouden Leeuw is daar nu gevestigd, een aanrader als u van streekgerechten houdt. Een andere bezienswaardigheid van een hele andere orde is de Vliedberg (terp) aan de Westkerkseweg net buiten het dorp. Deze terp herinnert aan de strijd tegen het water. Ook is Scherpenisse het vertrekpunt van het pontje Gorishoek-Wemeldinge-Yerseke.

Poortvliet - Verrassend centraal

Met de kerk in het midden van het dorp is Poortvliet een echt ring dorp. In een oude oorkonde van 1200 wordt Poortvliet voor het eerst vermeld. Het dorp ligt in een van de oudste bedijkingen en in de grootste polder van het eiland Tholen tussen Tholen-stad en Scherpenisse. Zodra u het dorp binnenkomt, ziet u bij het luidplantsoen een woonhuis dat dateert uit de 18e eeuw, met in de voortuin een prachtige waterpartij. Dit is de voormalige ambts-woning van de burgermeesters van Poortvliet. De grote gotische kerk in het midden van de ring, laat duidelijk zien dat Poortvliet in de Middeleeuwen van enig belang was. De kerk is tijdens de Tachtigjarige Oorlog door brand zwaar beschadigd geraakt, maar is later in ere hersteld. Op de torenklok staan de gewichtige Latijnse woorden: 'Vivos Voco Mortus' wat zoveel betekent als: 'Ik roep de levenden en beweene de doden'. Een andere opvallende verschijning in het dorp is de korenmolen 'De Korenaar' uit 1710. In de loop der jaren hebben zich aan de rand van het dorp enkele grote ondernemingen gevestigd. Met name door Woonboulevard Poortvliet heeft het dorp regionale bekendheid gekregen. De vele vierkante meters vormen een prima dagbesteding.

Oud-Vossemeer - Roosevelt

In het noordoosten van het eiland Tholen ligt het dorp Oud-Vossemeer. Dit kleine dorpje heeft nauwe banden met de bekende presidentsfamilie Roosevelt uit de Verenigde Staten. In het begin van de 17e eeuw emigreerde de stamvader van het geslacht Roosevelt vanuit Oud Vossemeer naar New York (Nieuw-Amsterdam). Het wapenschild van de familie hangt nu nog steeds in het Ambachtsherenhuis. Het pittoreske dorp, ligt net als Tholen (stad), aan het Schelde-Rijnkanaal en is omgeven door uitgestrekte polders. Bezienswaardigheden zijn naast de Nederlandse Hervormde kerk, het Ambachtsherenhuis, het Smidsklokje en korenmolen 'De Jager'. Het natuurgebied 'Het Rammegors' ligt in de nabijheid. Dit is een oud schorregebied met interessante flora en fauna. Zeker een aanrader voor vogel- en natuurliefhebbers. Verder onderscheidt Oud-Vossemeer zich door zaken als carnaval en zondagvoetbal. Dit komt mede door de katholieke en Brabantse invloeden op het dorp. Oud Vossemeer is elk jaar start- en aankomstplaats voor de zevendorpenwandeltocht die de wandelaars door heel de gemeente Tholen voert.

Sint-Annaland - Bruisend dorp aan de Oosterschelde

Sint-Annaland is genoemd naar de schutsheilige van Anna van Bourgondië, Sint Anna, de moeder van Maria. De jachthaven van Sint-Annaland staat in rechtstreekse verbinding met de Oosterschelde. Het streekmuseum 'De Meestooft' is ondergebracht in het voormalig gemeentehuis. Een bezoek hieraan geeft een indruk van leven en werk in de vorige eeuw. In de Voorstraat staat het Nonnetjeshuis, een 17e eeuws huis met een trapgevel, waarin drie mensenschuwe zusters woonden. Na de dood van de laatste zuster gingen voor het eerst na jaren de luiken voor de ramen weer open. In het voormalige gemeentehuis is het streekmuseum De Meestooft gevestigd, een museum waarin u nog even terug kunt dromen naar grootmoeders tijd. Op de Molendijk staat de oudste molen van het eiland, een houten standaardmolen uit de 17e eeuw. Naast de markante gebouwen staat Sint-Annaland bekend als een agrarisch dorp met vooral tuinbouw. Deze tuinbouw zorgt in het voorjaar en in de zomer voor kleurige bloemenvelden. Met name in de tijd van de 'vroeg aardappelen' is er veel bedrijvigheid op de plaatselijke veiling. Het dorp heeft een rijk verenigingsleven en goede sportvoorzieningen, zowel indoor (sport- en gemeenschapscentrum de Wellevaete) als outdoor (tennissen, voetbal en watersporten). De jachthaven en de recreatieve mogelijkheden in het gebied daar omheen worden momenteel flink uitgebreid.

Stavenisse - Leven met het water

Op het uiterste puntje van het eiland Tholen ligt Stavenisse. Tijdens de Watersnood van 1953 was Stavenisse, met 153 verdrinken mensen, het zwaarst getroffen dorp van het eiland. Het zeemonster, aan de weg naar Sint-Maartensdijk, herinnert aan de ramp. De haven werd na de ramp als zwakke schakel gezien en met sluiting bedreigd. Wegens hevig verzet is dit plan nooit doorgezet. De haven is nu in zeer in trek bij de watersporters en sportvissers. Het dorp is een echt 'voorstraatsdorp' met prachtige 17e, 18e en 19e eeuwse gevels met leilinden. Dit geeft het dorp een historisch karakter. Bij Stavenisse liggen twee kleine natuurgebieden; Het Diepe Gat en de Geulse Weel. Het zijn twee welen; overblijfselen van eerdere dijkdoorbraken. Een bijzonder gebied.

Sint-Philipsland - De ronde van Flupland

Het eiland Sint Philipsland is het kleinst bewoonde eiland van Zeeland. Het eiland kenmerkt zich door een prachtig polderlandschap, dat omringd wordt door de Oosterschelde. Op het eiland liggen de dorpjes Sint Philipsland en Anna Jacobapolder. Het dorpje Sint Philipsland is een typisch ringstraatsdorp. De brede Voorstraat, met zijn gezellige winkeltjes, is het hart van het dorp.

Anna Jacobapolder - Ruim Oord

Op het uiterste puntje van het voormalige eiland Sint Philipsland, ligt Anna Jacobapolder. Het dorpje Anna Jacobapolder is nog geen twee eeuwen oud. 'Het veer Anna Jacobapolder – Zijpe is gestremd'. Menig nieuwslezer heeft deze zinsnede tot 1988 de ether in gezonden. Vanaf 2009 is het veer tijdens de zomermaanden weer in gebruik voor voetgangers en fietsers. Voor autoverkeer is het veer niet bestemd. De Philipsdam is al jaren de ideale verbinding met Schouwen-Duiveland. De dorpskern van Anna Jacobapolder is erg klein. Voor veel voorzieningen is het dorp aangewezen op het verderop gelegen Sint Philipsland.

Hoofdstuk 2

2.1 Wat is er te doen en te zien op Tholen

De Oosterschelde

Bijna nergens vind je zoveel mogelijkheden om van het water te genieten als op het eiland Tholen. De unieke ligging aan het Nationaal Park Oosterschelde is uiteraard een groot voorrecht. Velen komen speciaal voor het grootste natuurpark van Nederland naar onze gemeente. De watersportmogelijkheden zijn legio en hetzelfde geldt voor de recreatieve faciliteiten. Bovendien zijn ook de jachthavens van het stadje Tholen, Sint-Annaland en Stavenisse zeer de moeite waard. Om nog maar te zwijgen van de Zilte Zaligheden en heerlijke zeegroenten die de lokale horeca u tijdens de seizoenen voorschotelt. Het eiland Tholen is dus ook letterlijk 'genieten van het water'.

De Oosterschelde is het grootste en natste nationaal park van Nederland. Het is een wereld van getij, wind en vooral water, veel water. Door het getij is het landschap altijd anders. Bij eb zie je de platen en slikken, bij vloed is het een spel van wind en water. Onder water een prachtig kleurige wereld. Achter de dijken herinneringen aan het leven van de Zeeuwen met de zee in de vorm van karrevelden, inlagen en kreekgebieden. Strandjuten, een laarzentocht maken over schorren en slikken, snorkelen, kajakken, fietsen over de dijken, een bezoek aan een mosselkwekerij of een natuurvaartocht.

Vogels spotten

Dankzij de getijdenbeweging is de Oosterschelde een aantrekkelijk gebied voor vogels. Vele soorten vinden er rust en ruimte om te broeden. Een belangrijke voedselbron vormen de diertjes die in de bodem en op het slik leven. Op hun menu staan onder meer slakjes, wormen, schelpdieren, garnaaltjes en krabben. Bij laagwater bevinden de vogels zich op de slikken en platen om zich tegoed te doen aan voedsel. Veel beter kun je ze bekijken als het hoogwater is, en ze

een droog plekje zoeken op de schorren of in de binnendijkse gebieden. In deze inlagen en karrevelden, maar ook in de natuurgebieden vinden de vogels een beschutte plek.

Verbonden met het water

Vissen op of aan de oever van de Oosterschelde is uitdagend en heeft bijzondere charmes. Beleef de stilte tijdens de schemering aan het water of 's nachts in het donker. Of ervaar het ochtendgloren vanuit een bootje. Het geeft een intens gevoel van vrijheid en verbondenheid met het water. Het zuivere Oosterschelde water is een voedselrijk milieu, waar je mooie gezonde vissen aan de haak kunt slaan. Tong, bot, schar, paling, wijting, makreel en geep zijn enkele van de eetbare soorten die in de Oosterschelde voorkomen. Het is altijd een hele kunst om ze te vangen. Voor het sportvissen in zee heb je geen vergunning nodig.

Zeilen

Zeilen op de Oosterschelde is uitdagend, omdat stroming en wind steeds voor andere omstandigheden zorgen. Vooral de stroming maakt het zeilen tot een waar avontuur. Een stevige wind is met de stroom mee geen enkel probleem, maar pas op als ze tegen elkaar inwerken. Dan zijn de golven steiler dan steil en zijn er 'putten' in het water.

Zelf leren zeilen op Tholen ?

Op het terrein van scheepswerf Duivendijk in Tholen is zeilschool TG17 gevestigd.

Duiken - wondere onderwaterwereld

U kunt de Oosterschelde moeilijk vergelijken met de Rode zee, maar het is zeker de moeite waard om hier je hoofd onder water te steken! Er zijn zelfs duikers die na het afschuimen van de wereldwateren zeggen dat het nergens mooier is dan in de Oosterschelde vanwege de enorme diversiteit aan flora en fauna die er te ontdekken valt. De Oosterschelde vormt een thuis voor meer dan 250 diersoorten, en door het schommelen van temperatuur van -2 tot + 24 graden zijn er onderwater seizoenen gevormd. Naargelang het jaargetijde vind je in de Oosterschelde verschillende dieren terug welke zich ook verschillend gedragen naargelang het seizoen. Zo vind je enkel in mei-juni parende sepia 's, terwijl de snotdolf paart in April-Mei. Elk dier heeft zijn seizoen, samenhangend met de watertemperaturen. De Oosterschelde is voor veel dieren de broed- en kraamkamer voor het leven in de Noordzee. Dat is de reden dat men de Oosterschelde tot Nationaal park heeft uitgeroepen. Het water biedt een thuishaven voor bv. zeebaars, harder, tong, schar, tarbot, griet, paling, puitaal, botervis, grondel, lipvis, zeenaalden, zeepaardjes, zeedonderpadden, sepia, snotdolf, zeehonden, bruinvissen, te veel om op te noemen.

Watersnood

Op het eiland Tholen vindt men verschillende overblijfselen die herinneren aan "de ramp van 53". Tijdens deze ramp zijn er op het eiland Tholen veel dijken doorgebroken waardoor er heel veel mensen verdronken. Je vindt er nog steeds dijkdoorgangen die men kon afsluiten door middel van vloedplanken, om bij hoge waterstand het water tegen te houden. Bij Sint Maartensdijk is een natuurgebied ontstaan doordat men de haven van Sint Maartensdijk na de ramp heeft gedempt. Dit was een van de eerste Delta werken. Stavenisse was door de ramp het zwaarste getroffen. Na de ramp werden aan Stavenisse houten woningen geschonken door de Noorse koning Haakon. Deze staan nog steeds in de Haakonstraat, al zijn ze niet allemaal meer van hout. In het streekmuseum "De Meestooft" staat nog een originele Noorse woning die men overgeplaatst heeft van Stavenisse naar Sint Annaland. Net voor Stavenisse, vanuit richting Sint Maartensdijk, staat een gedenkteken aan de ramp, in de vorm van een vis (zeemonster) en een paal die de waterstand tijdens de rampnacht van 1 februari 1953 aangeeft. Een bezoek aan het watersnoodmuseum is zeker de moeite waard.

Strandjes

In luwe hoekjes van de Oosterschelde liggen kleine, knusse strandjes. Je kunt er zwemmen, snorkelen, vissen naar garnaaltjes of gewoon pootje baden. Is het water nog te koud? Dan is het ook erg leuk om langs de strandjes te

speuren naar aangespoeld materiaal, zoals wieren, schelpen en andere (sporen van) waterdieren. Neem als je op stap gaat eens een zoekkaart mee! Leuke Oosterscheldestrandjes vind je onder meer bij Gorishoek.

Natuur

Waar vind je zo'n grote verscheidenheid aan natuur als op het eiland Tholen? Wandelend, fietsend of rondtoerend met auto of motor, val je van de ene verbazing in de andere. Uitgestrekte polders met zware kleigrond, worden doorkruist met typische polderwegen en omzoomd door karakteristieke bloemendijken. Het eiland Tholen weet zich omringd door water: variërend van het Schelde-Rijnkanaal tot het Nationaal Park Oosterschelde. Maar ook in de negen Thoolse woonkernen is wonderschone natuur te vinden. Rustzoekers en natuurliefhebbers komen in deze omgeving prima aan hun trekken. o.a.

- | | |
|-----------------------|-------------------|
| - Rumoortschorren | Sint-Philipsland |
| - De Bruintjeskreek | Sint-Philipsland |
| - Slikken van de Heen | Sint-Philipsland |
| - Scherpenissepolder | Scherpenisse |
| - Vliedberg | Scherpenisse |
| - Van Haaftenpolder | Oud-Vossemeer |
| - Eendenkooi | Anna Jacobapolder |
| - De Pluimpot | Sint-Maartensdijk |
| - Schakerloopolder | Tholen(stad) |

Trek er op uit op het Eiland Tholen (e.o.).

Verken het eiland te voet, fiets of auto. Waai uit aan de Oosterschelde, of geniet van alle mogelijkheden die het eiland te bieden heeft. Het afwisselende Thoolse landschap leent zich perfect voor een verkenningstocht per fiets. Stippel met het fiets knooppuntennetwerk je route uit of ontdek de Zeeuwse eilanden met een van de themaroutes. Wandel je liever? De Thoolse wandelnetwerken leiden je langs de mooiste stukjes Tholen: stille boerenlandpaden, unieke natuur, lieve dorpjes, stoere dijken en woeste golven. Ook buiten het Eiland Tholen (de plek waar Zeeland, Brabant kust) is er in Zeeland van alles te beleven. Denk hierbij aan de mossel - en oestervisserij in Yerseke. Ook het buitenland is veel dichterbij dan u denkt. Zo ligt Antwerpen op nog geen 40 minuten rijden van het Eiland Tholen

Zwembaden

Zwemmen in de Oosterschelde of ... in één van de openluchtwzembaden die het Eiland Tholen biedt Het eiland Tholen heeft twee openluchten zwembaden. Zwembad "DeSpetter" (adres: Zoekweg 4) is te vinden in Tholen (stad) de andere, "Haesting" (adres: Sportlaan 2) in Sint-Maartensdijk. Verder vindt u openlucht zwembaden op camping Gorishoek, camping de Muie en camping Stavenisse. Deze zijn echter alleen toegankelijk voor gasten van deze campings.

Slecht weer?

In Bergen op Zoom vindt u overdekt zwembad "De Schelp". Ook "Sportpunt Zeeland" in Goes is een aanrader. Dit subtropisch zwemparadijs vormt het kloppend hart van het sport- en ontspanningscentrum en biedt meer dan duizend vierkante meter zwemplezier. Dit zwemparadijs is onderverdeeld in een recreatiebad, peuter- en kleuterbad, whirlpool, wedstrijdabad en twee baden met variabele diepte. De grootste attractie vormen de twee super glijbanen de "speed" en "tube" met spannende lichteffecten.

Musea

Streekmuseum De Meestof – Sint Annaland

Hoe leefden de mensen vroeger en waar werkten ze?
 Hoe gingen zij gekleed in de Thoolse klederdracht?
 Werkten de wagenmaker, de timmerman en de smid samen?
 Hoe zag een schoolklas eruit in 1910?
 En hoe leerden de kinderen in die tijd?
 Kom het allemaal ontdekken in streekmuseum de Meestof.

Oranje kamer

De Oranjekamer wil het historisch verband laten zien tussen Sint-Maartensdijk en het huis van Oranje en wat daaraan vooraf ging. In het museum is er een presentatie over het ontstaan van Sint-Maartensdijk in de vroege middeleeuwen en de bouw van het kasteel. Als in 1625 Frederik Hendrik Heer van Sint-Maartensdijk wordt, worden stadhuis en kasteel grondig verbouwd en uitgebreid.

In de presentatie is te zien hoe omvangrijk het kasteel in die tijd was. In de glorie dagen bestond de donjon en ridderzaal, en de voorburch met stoeterij, brouwerij, kapel, bakkerij en natuurlijk de hoofdboort. In 1818 is het kasteel afgebroken, alleen de slotgracht is aan de rand van het dorp nog zichtbaar.

Fiets museum Vieux Velo

In het buurtschap Strijenham, nabij Poortvliet vindt u het fietsmuseum van Cees van den Berg.

Watersnoodmuseum Stavenisse

Het museum is gevestigd in het voormalig gemeentehuis van Stavenisse. Een belangrijke plaats tijdens de Watersnoodramp van 1953; vele dorpingen vonden daar tijdens de rampnacht onderdak. Het dorp werd zeer zwaar getroffen, 156 mensen kwamen om het leven. In het Watersnoodhuis wordt niet alleen het verhaal van de Ramp op Tholen verteld, maar ook van de acties die naderhand op gang kwamen.

Roosevelt informatiecentrum in Oud-Vossemeer

Aangenomen wordt dat de voorouders van de Amerikaanse presidenten Theodore en Franklin Delano Roosevelt in het dorp woonden. Eleanor Roosevelt, de weduwe van de laatstgenoemde president, bracht in 1950 zelfs een bezoek aan Oud-Vossemeer. In het dorp is ook een kunstwerk te vinden dat verwijst naar de vier vrijheden die Franklin Delano Roosevelt in 1941 formuleerde.

Streekproducten

Koop je streekproducten via de veilingklok, een stoer idee op Tholen !!!

Je streekproducten bij afslag kopen op de enige Zeeuwse streekproducten veiling, dat kan op het eiland Tholen. In de zomermaanden juni, juli en augustus kan jong en oud bij de toeristische Streekproducten veiling op iedere woensdagochtend en woensdagmiddag plaatsnemen in de bankjes en de klok bedienen om een goede prijs af te slaan voor het gewenste streekproduct. Producenten en leveranciers uit Tholen, Zeeland en de Brabantse Wal zorgen iedere week voor verse en lekkere seizoensgroenten zoals asperges, aardbeien, uien, appels, peren en rood fruit. Daarnaast worden ook echte Thoolse vis, eieren, kasproducten en bloemen uit de regio geveild.

Kruidentuin

In 2000 is Hans van Nieuwenhuijzen begonnen met ongeveer 35 keukenkruiden waar de campinggasten gebruik van mochten maken. In de afgelopen 15 jaar is de kruidentuin door ervaring en opgedane kennis uitgegroeid tot een volwaardige kruidentuin en zeker een bezoek waard. Momenteel zijn er zo'n 500 in- en uitheemse keuken- en medicinale kruiden, 50 verschillende soorten vergeten groeten, denk aan boomspinazie, abc- en ijskruid en een 50 tal exotische planten, bijvoorbeeld Afrikaanse lelies, een amandel- en kakiboom te bewonderen. U kunt diverse soorten keukenkruiden proeven tijdens de rondleiding. Veel kruiden worden zelf opgekweekt.

Er worden rondleidingen verzorgd vanaf 1 mei tot 1 oktober. Deze leuke en informatieve rondleiding kunt u uitbreiden met één van de arrangementen in het restaurant, Eeterij Kruytenburg.

Rondvaart / rondje pontje

Vaartochten

Maak eens een natuurvaartocht om van de absolute rust en schoonheid te genieten. Onderweg zijn bijzondere watervogels te zien en met een beetje geluk zie je zelfs zeehonden en bruinvissen. Bij de natuurvaartochten is een gids aan boord die boeiend over het Nationaal Park Oosterschelde kan vertellen. Kijk voor meer informatie over deze en andere vaartochten ook eens op www.frisiarondvaarten.nl.

Pontjes

Wat dacht je van eilandhoppen per boot en fiets? Dat kan via 'fiets een rondje met een pontje'. Net als vroeger verbinden de pontjes de eilanden weer met elkaar. Kijk voor meer informatie op www.rondjepontje.nl.

Kinderboerderij

Als u toch op het eiland Tholen bent is het zalig om met de kinderen een rondje over de kinderboerderij te wandelen. Op kinderboerderij 't Lamsoortje wonen een groot aantal dieren. De boerderij is ongeveer 1,5 ha. groot. Er zijn o.a. pony's, een ezel, een dwergzeeboe, geiten en schapen. Maar ook kippen, eenden, ganzen enz. ontbreken niet.

Evenementen

Vooral in de zomer vinden er bijna dagelijks activiteiten plaats, zoals verschillende markten, folklore, muziekoptredens en diverse sportieve evenementen. Echter ook in de rest van het jaar wordt er een diversiteit aan leuke activiteiten georganiseerd. Ook voor de sportieve gasten worden er tal van activiteiten georganiseerd zoals onder andere de "Natte laarzen tocht", de "Zeven dorpentocht" en de Colorryn. Zie www.eilandtholen.nl.

Hoofdstuk 3

3.1 Wat is er aan verblijfsrecreatie op het eiland Tholen

In de gemeente Tholen bevinden zich 11 hotels (inclusief bed & breakfast), 11 campings, 3 jachthavens en 3 chalet- / bungalowparken. Dit zijn in totaal dus 28 verblijfsaccommodaties. Er bevinden zich ook 4 camperplaatsen op het havenplateau in Tholen. Voor een uitgebreid overzicht van het aanbod verblijfsaccommodaties verwijzen we u naar de "toeristische rapportage Tholen 2010/2011".

1. Camping 't Oude Dorp

Camping 't Oude Dorp ligt aan de Keetenweg in Stavenisse en grenst aan de noord- en westzijde aan de zeedijk. Het campingterrein heeft een totale oppervlakte van circa 2,5 hectare. De camping beschikt over 113 permanente en 10 niet-permanente standplaatsen.

Voor de familie staat op het terrein een chalet voor privégebruik. In het kader van het bestemmingsplan wordt deze woning beschouwd als een bedrijfswoning. Daarnaast is op het terrein een woning voor de huisvesting van personeel aanwezig.

De groenstroken voor de landschappelijke inpassing zijn rondom het gehele terrein aanwezig. De groenstroken variëren in breedte van circa 4 meter (zijde zeedijk) tot circa 10 meter (grenzend aan het buitengebied). De noord- en noordwestzijde van het terrein ligt in de kern- en beschermingszone van de primaire waterkering.

2. Camping Coöperatieve Vereniging Irenehoeve UA

Camping Coöperatieve Vereniging Irenehoeve UA is gevestigd aan de Keetenweg in Stavenisse aan de zeedijk. De camping heeft een oppervlakte van circa 1,6 hectare. Camping Coöperatieve Vereniging Irenehoeve UA beschikt over 68 permanente standplaatsen. Er zijn geen niet-permanente standplaatsen aanwezig.

Voor de landschappelijke inpassing zijn aan de zuidwestzijde en de zuidoostzijde groenstroken aanwezig variërend van circa 8 tot 11 meter. Aan de noordwestzijde is gedeeltelijk een groenstrook aanwezig van circa 4 meter. Aan de noordoostzijde is een afschermdende haag aanwezig waardoor de camping niet vanuit het landelijk gebied zichtbaar is.

Ten noorden van de camping is een horecagelegenheid met bedrijfswoning aanwezig. Deze behoren niet tot de camping maar zijn in particulier bezit- / particuliere exploitatie. Zowel campinggasten als bezoekers van elders komen naar deze horecagelegenheid.

3. Bungalowpark Oud-Kempen

Bungalowpark Oud-Kempen ligt aan de Buurtweg in Stavenisse. Het park heeft een oppervlakte van circa 4,5 hectare. Het terrein beschikt over 116 recreatiewoningen, die zijn geclusterd in 29 eenheden van 4 woningen, die rug aan rug in een carré zijn opgesteld. In het hart van het terrein bevinden zich een tennisbaan, een zwembad en een gebouw met enkele centrale voorzieningen. Hier zijn ook horecavoorzieningen aanwezig.

Rondom het gehele terrein is een groenstrook aanwezig van circa 4 meter voor de landschappelijke inpassing van het terrein.

4. Camping Stavenisse

Camping Stavenisse ligt aan de Scheldseweg in Stavenisse. De westzijde van de camping grenst aan de zeedijk. Recent zijn er voor het terrein nieuwe plannen ontwikkeld waardoor het campingterrein kan voldoen aan de eisen van de recreant en de ondernemer, brandveiligheid en landschappelijke inpassing.

Door het benutten van het perceel aan de westzijde van de camping en door middel van een kwaliteitsverbetering van de huidige camping kan aan deze richtlijnen en aan de wensen van de recreanten en de ondernemer worden voldaan.

Het totale terrein (inclusief uitbreiding) heeft een oppervlakte van circa 8,1 hectare. De camping beschikt in de nieuwe situatie over 53 niet-permanente standplaatsen en 200 permanente standplaatsen. Daarnaast beschikt de camping over twee bedrijfswoningen.

Rondom het gehele uitbreidingsterrein ligt een 7 tot 10 meter brede groenstrook. Naast deze groenstrook moeten stroken groen en groenhagen de camping een meer natuurlijke sfeer geven.

5. Bungalowpark Aan d'n Oever

Bungalowpark Aan d'n Oever ligt aan de Dijkweg in Stavenisse. Het terrein heeft een oppervlakte van circa 1 hectare. Het terrein beschikt over 32 recreatiewoningen (koop). Op het terrein zijn geen centrale voorzieningen of gebouwen voor dienstverlening en beheer aanwezig.

Aan de noord- en westzijde grenst het bungalowpark aan Camping Stavenisse en aan de zuidwestzijde aan de zeedijk. Aan de oostzijde grenst het bungalowpark aan het agrarisch gebied.

Rond het terrein is een groenstrook aanwezig variërend van circa 4 meter aan de zijde van de dijk tot circa 8 meter aan de oostzijde, grenzend aan het buitengebied. De zuidwestzijde van het terrein ligt in de kern- en beschermingszone van de primaire waterkering.

6. Camping De Muie

Camping De Muie ligt aan de Muieweg in Sint-Maartensdijk tegen de zeedijk. Het campingterrein heeft een totale oppervlakte van circa 13 hectare; inclusief het terrein van de kinderboerderij van circa 1,6 hectare. De camping beschikt over 242 permanente en 30 niet-permanente plaatsen en één bedrijfswoning.

Camping De Muie is ook eigenaar van de zeedijk langs de Muiepolder (oppervlakte ruim 5 hectare). Dit dijkvak is opengesteld voor recreatief gebruik en maakt deel uit van de kern- en beschermingszone van de primaire waterkering.

De camping is rondom voorzien van een groenstrook van circa 10 meter ten behoeve van de landschappelijke inpassing. Aan de noordzijde kan deze groenstrook vervallen omdat door aanplant van groenvoorzieningen op de aangrenzende gronden het recreatiebedrijf volledig aan het zicht wordt onttrokken.

7. Camping De Zeester

Camping De Zeester ligt aan de Gorishoeksedijk in Scherpenisse. De camping grenst aan de oostzijde aan de zeedijk. Het campingterrein heeft een totale oppervlakte van circa 2 hectare. De camping beschikt over 100 permanente, 6 niet-permanente (toeristische) standplaatsen en één bedrijfswoning.

Met uitzondering van een klein gedeelte, is rondom het gehele terrein een groenstrook aanwezig variërend tussen de 5 en 20 meter ten behoeve van de landschappelijke inpassing. Daarnaast is de camping deels gelegen in de kern- en beschermingszone van de primaire waterkering.

8. Camping De Hoeve

Camping De Hoeve is gevestigd aan de Havenweg in Scherpenisse. De camping heeft een oppervlakte van circa 1,6 hectare. De camping voorziet in 70 permanente en 8 niet-permanente (toeristische) standplaatsen. Op het terrein is daarnaast één bedrijfswoning aanwezig. Rondom het terrein is een groenstrook van circa 4 meter aanwezig voor de landschappelijke inpassing.

9. Camping Gorishoek

Camping Gorishoek ligt aan de Gorishoeksedijk 25 in Scherpenisse. Het campingterrein heeft een totale oppervlakte van circa 5,2 hectare. De camping beschikt over 180 permanente en 35 niet-permanente (toeristische) standplaatsen en 16 recreatiewoningen.

Op het terrein zijn verschillende faciliteiten aanwezig zoals een zwembad, speelvoorzieningen, een recreatieruimte, een campingwinkel, een café/kantine en een kinderboerderij. Daarnaast bevinden zich op het terrein 2 bedrijfswoningen.

De breedte van de rond de camping aanwezige groenstroken varieert van circa 4 tot 10 meter.

10. Camping De Striene

Camping De Striene is gevestigd in Poortvliet aan de Van der Slikkeweg, aan het nationaal park 'De Oosterschelde'. De camping richt zich op gasten die een tweede thuis zoeken. Rust en ruimte zijn de sleutelwoorden. De in totaal 55 permanente standplaatsen zijn royaal van opzet en van alle luxe voorzien.

Het westelijke deel van het terrein wordt ingericht voor 56 recreatiewoningen. Recreatieoord De Striene heeft een totaal oppervlak van circa 5 hectare. Op het terrein zijn verschillende faciliteiten aanwezig. Daarnaast bevindt zich op het terrein een bedrijfswoning.

11. Vakantiepark de Pluimpot

Het Vakantiepark De Pluimpot ligt aan de Geertruidaweg ten zuiden van de kernen Sint-Maartensdijk en Scherpenisse en ingeklemd tussen de Gorishoeksedijk en natuurgebied De Pluimpot. Aan de zuidzijde grenst het terrein aan een klein natuurgebied (Gorishoek) en aan de noordzijde aan agrarische gronden.

Het huidige vakantiepark De Pluimpot heeft een oppervlakte van circa 12 hectare. Op het terrein zijn 446 verblijfsrecreatie-eenheden aanwezig, waarvan 290 permanente standplaatsen en 46 particuliere recreatiewoningen.

Daarnaast bevinden zich op het terrein 2 bedrijfswoningen (Geertruidaweg 3 en 5). Op het terrein zijn verschillende centrale voorzieningen aanwezig, zoals onder andere sanitairgebouwen, een milieustraat, een campingwinkel en een horecagelegenheid. De totale oppervlakte van de gebouwen waarin deze voorzieningen zijn ondergebracht, bedraagt circa 800 m² (exclusief de bedrijfswoningen). De recreatieve mogelijkheden bestaan uit een activiteitenzolder, midgetgolfbaan, speeltuinen en sportvelden.

Herstructurering en uitbreiding vakantiepark

Het huidige Vakantiepark De Pluimpot wordt in zijn geheel gesaneerd, inclusief bedrijfswoning Geertruidaweg 3 en een recreatiewoning op het terrein. De situatie voor de overige 46 particuliere recreatiewoningen wijzigt niet; deze worden behouden.

Aan de noordzijde wordt het terrein uitgebreid met 12 hectare. Aan de westzijde grenst de uitbreiding aan natuurgebied De Pluimpot. Aan de oostzijde vormt de groenstrook de begrenzing van het terrein. In totaal worden ten hoogste 440 nieuwe chalets gerealiseerd, waarvan ca. 220 ter vervanging van de huidige staanplaatsen.

12. Waterrijk Oesterdam

De locatie ligt aan de Oesterdam grenzend aan het Zoommeer. De Speelmansplaten omvatten zowel het land als het water. Het gebied ligt goed beschermt en is niet direct zichtbaar vanaf de doorgaande weg door de begroeiing waar het gebied mee is begrensd. Het gebied omvat zowel land als water.

Op dit moment realiseert Waterrijk Oesterdam 75 recreatiewoningen op de noordwestzijde van het park, ruime recreatiewoningen/watervilla's met een eigen aanlegsteiger. Daarnaast wordt er bij het park een jachthaven gerealiseerd voor circa 120 boten en een havengebouw waar de havengerelateerde voorzieningen zullen worden ondergebracht. In het park zelf is een parkwinkel, een boodschappenservice en een restaurant. Daarnaast zal op het park een zwembad (uitsluitend voor de gasten van het park) en speelruimten worden gerealiseerd.

Er is een uitbreiding beoogd met maximaal 115 recreatiewoningen. In totaal zullen er maximaal 90 recreatiewoningen op het park komen. Het aantal ligplaatsen zal worden vergroot met 95 ligplaatsen. Dit betekent dat er in totaal 215 ligplaatsen in de jachthaven worden gerealiseerd.

Het voorzieningengebouw bij de entree zorgt straks voor voldoende ruimte voor de havengerelateerde faciliteiten en de recreatieve voorzieningen zoals horeca. Hierbij worden maximaal 10 recreatieve nachtverblijven gerealiseerd. Aan de oostzijde van het park zijn een botenhelling en twee loodsen gerealiseerd ten behoeve van de watersport.

13. Chaletpark de Krabbenkreek

Het chaletpark bevindt zich aan de Nieuwlandseweg in Sint Annaland op het mooie Zeeuwse eiland Tholen. Het chaletpark Krabbenkreek is opgezet in 2006 en biedt plaats aan maximaal 150 chalets.

14. Landschapscamping Kruytenberg

De camping is ideaal gelegen, centraal op het Eiland Tholen in Zeeland. De kampeervelden bieden ruimte voor maximaal 60 niet-permanente standplaatsen voor kampeermiddelen en maximaal 25 standplaatsen en worden omringd door een (eigen) natuurgebied waarin u heerlijk kunt wandelen en kunt genieten van de natuur en rust in de puurste vorm, totaal zo'n 8 ha.

Het natuurgebied is o.a. ingericht met een waterpoel, een slenk, boomgaard, vogelrijk grasland, een vliedberg en een heuse vlinder- en kruidentuin.

15. Minicamping Klinkenoord

Mini-camping 'Klinkenoord' ligt op het eiland Tholen bij het plaatsje Sint-Maartensdijk, aan de Oosterschelde. De camping bestaat uit maximaal 25 standplaatsen verscholen tussen het groen en een kampeerveld. Ook is er een speelveld met speeltuintje aanwezig voor de kinderen.

3.2 Wat is er aan verblijfsrecreatie in de indirecte omgeving van het eiland Tholen

Hieronder worden de bungalowparken omschreven die binnen een straal van ongeveer 20 kilometer van Tholen liggen, centrale voorzieningen op het park hebben, een omvang van minimaal 90 bungalows kennen en niet gelegen zijn in de 'echte' kuststrook. Voor deze criteria is gekozen, omdat deze bungalowparken vergelijkbaar zijn met het beoogde recreatiepark Wulpdal (op **figuur 1** wordt getoond waar de bungalowparken gelegen zijn).

1. Vakantiepark Aquadelta te Bruinisse

Grootschalig bungalowpark met daarop enkele honderden accommodaties in de vorm van appartementen, buitenhuizen, familievilla's, cottages en een driesterren hotel. De vakantiewoningen variëren van 2- tot 20-persoons. Met name vrijstaande buitenhuizen en familievilla's zijn voorzien van veel luxe, comfort en ruimte. Het bungalowpark heeft zeer uitgebreide faciliteiten zoals, bowling, tennis, fietsverhuur, speeltoestellen, overdekt zwembad, diverse horecafaciliteiten, supermarkt en wasserette.

2. Roompot Beach Resort te Kamperland

Bungalowpark met ongeveer 140 bungalows en camping met veel centrale voorzieningen. De luxe vakantievilla's zijn gebouwd rondom een jachthaven. Er zijn accommodaties te huur van 4 tot 14 personen welke beschikken over 2 tot 7 slaapkamers. De accommodaties variëren in luxe. Onder andere de volgende voorzieningen zijn aanwezig op het park: subtropisch zwembad, diverse restaurants, strandpaviljoen, indoor speeltuin, kano-, waterfiets- en bootverhuur, supermarkt.

3. Buitenplaats Hof van Zeeland te Heinkenszand (Hoogenboom Vakantieparken)

Bungalowpark omvat ongeveer 160 bungalows met diverse type woningen en een aantal faciliteiten (restaurant, brasserie, fietsverhuur en openlucht zwembad). Op het park staan vrijstaande en halfvrijstaande 4- tot 8 persoonsbungalows. De oppervlakte van deze bungalows variëren van 60 tot 120 m². Er zijn zowel gelijkvloerse woningen als woningen met een verdieping.

4. Port Greve te Brouwershaven (Landal GreenParks)

Groot park van 35 hectare met daarop 575 bungalows. Het park ligt direct aan het Grevelingenmeer en heeft een aantal centrale voorzieningen, zoals een zwembad, supermarkt en restaurant. Er zijn 4- tot 8-persoonsbungalows en 4- tot 6-persoonsappartementen te huur welke maximaal over vier slaapkamers beschikken. De bungalows zijn geschakeld, tweeonder- een-kap of vrijstaand. Appartementen zijn gestapeld. Bungalows en appartementen beschikken over een woonkamer met zit- en eethoek, radio-/cd-speler, televisie, ruime keuken met magnetron en een Senseo koffiezetapparaat en een terras met tuinmeubilair. Daarnaast zijn ook luxere bungalows beschikbaar.

5. Villapark de Paardekreek te Kortgene

Park met ongeveer 90 bungalows gecombineerd met een camping en jachthaven. Alle bungalows beschikken over vier slaapkamers, twee badkamers (met stoomdouche en ligbad), wasmachine, grote tuin en aparte berging. De woningen hebben een verdieping en zijn geschikt voor 8 personen. Een aantal woningen zijn geschakeld uitgevoerd. Op het park zijn onder andere de volgende centrale voorzieningen aanwezig: kinderzwembad, indoorspeeltuin, buitenspeeltuin, tennisbaan, supermarkt en restaurant.

6. Bungalowpark Familyland te Hoogerheide

Dit park ligt in tegenstelling tot de hiervoor beschreven parken niet in Zeeland, maar in Noord-Brabant. Het park omvat ongeveer 125 bungalows en villa's en 60 kampeerplaatsen. Te huur zijn eenvoudige Finse bungalows tot zeer luxe villa's. De accommodaties hebben allen minimaal 3 slaapkamers en zijn geschikt tot maximaal 8 personen. Het park wordt binnenkort met 25 vakantiewoningen uitgebreid.

3.3 Overzicht verblijfsrecreatieterreinen

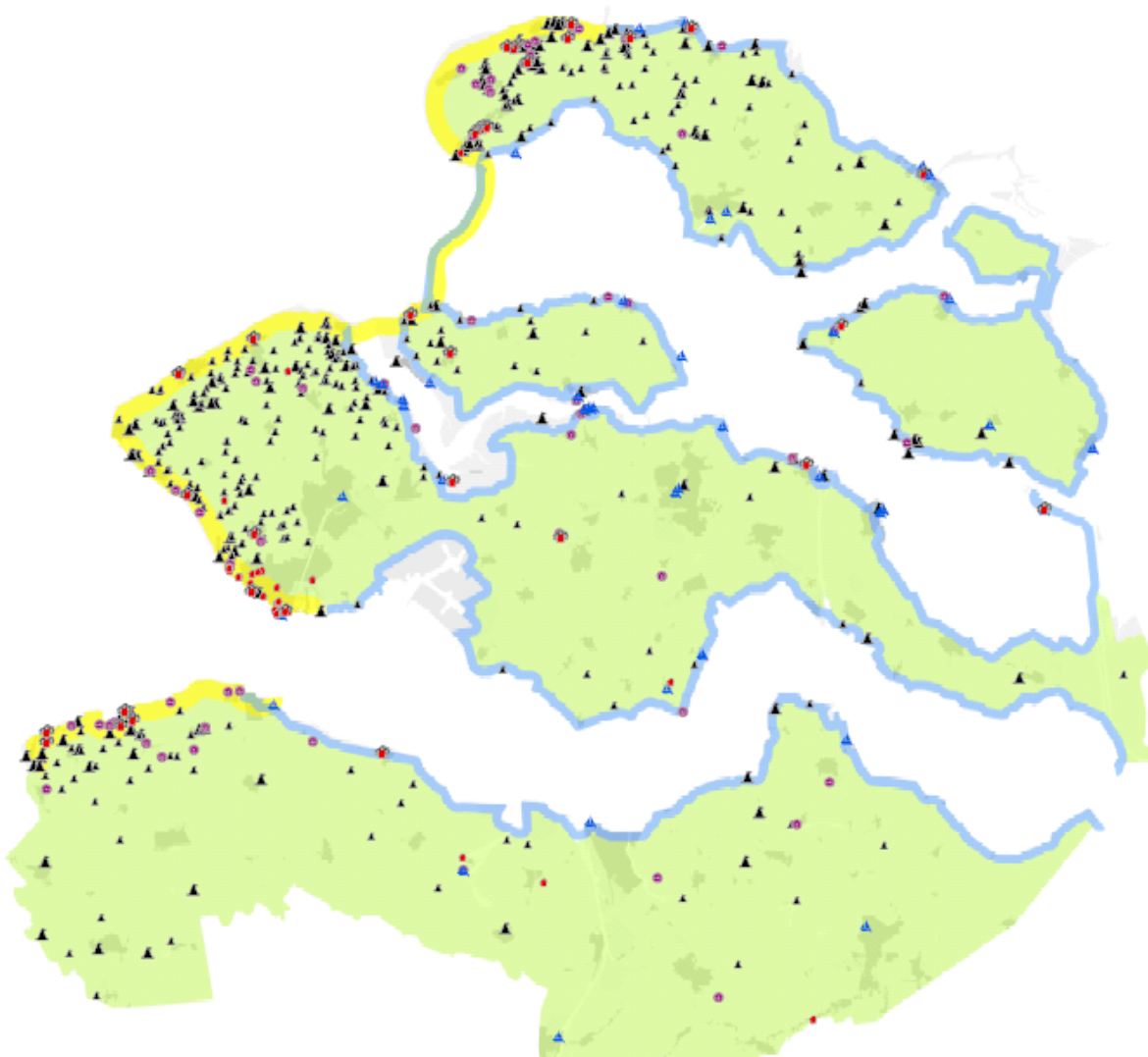
Verblijfsrecreatieterrein	Oppervlakte ha.	Permanent	Standplaats (sp) Recreatiewoning(rw)	Niet permanent
Camping 't Oude Dorp	2,5	113	sp	10
Camping Irenehoeve	1,6	68	sp	0
Bungalowpark Oud-Kempen	4,5	116	rw	0
Camping Stavenisse	8.1	200	sp	53
Bungalowpark Aan d'n Oever	1	32	rw	0
Camping de Muie	13	242	sp	30
Camping de Zeester	2	100	sp	6
Camping De Hoeve	1,6	70	sp	8
Camping Gorishoek	5,1	180 16	sp rw	35
Camping De Striene	5	55 56	sp rw	0
Vakantiepark Pluimpot	24	440	rw	0

In planning volgens BP				
Waterrijk Oesterdam		190	rw	0
Chaletpark de Krabbenkreek		150	sp	
Landschapscamping Kruytenberg	8	25	sp	60
Minicamping Klinkenoord		25	sp	
Vakantiepark Wulpdal in planning	10	167	rw	0
Aquadelta Bruinisse		391 262	rw app	
Roompot Beach Resort Kamperland		140	rw	0
Buitenplaats Hof van Zeeland Heinkenszand		160	rw	
Port Greve Brouwershaven	35	575	rw	
Villapark de Paardenkreek Kortgene		90	rw	
Familypark Hoogerheide N.B.		150	rw	60
Totaal			rw	202



Figuur 1 (in omgeving buiten de gemeente Tholen)

Ruimtelijke spreiding en verblijfsrecreatie regio's in Zeeland



Hoofdstuk 4

4.1 Wat vindt het gemeentebestuur Tholen

Toekomstvisie Bestemming Tholen 2025

De toekomstvisie wordt momenteel geactualiseerd. Uit een recent gehouden enquête door TNS NIPO onder inwoners van Tholen blijkt dat een ruime meerderheid van de respondenten van mening is dat de gemeente moet investeren in voorzieningen voor toerisme.

(verdere) ontwikkeling van recreatie & toerisme op het gebied van:
(onder)watersport
natuur/landschap
cultuur(historie)

Nota economische bedrijvigheid en werkgelegenheid 2004

kwaliteitsverbetering bestaande voorzieningen (campings, fietsinfrastructuur)
 uitbreiding watersport
 doelgerichte promotie
 uitbreiding kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen
 uitbreiding aanbod verblijfsrecreatieve voorzieningen
 benutten cultuurhistorisch potentieel

Horecanota 2009

Door meer op de (recreatieve) bezoeker te richten is groei nog mogelijk. Aandachtspunt hierbij is de algehele verbetering van de bestaande horeca. Ook zou meer differentiatie van het aanbod een goede zaak zijn. Daarnaast kan de horeca een rol vervullen in het aanbieden van verblijfsaccommodatie aan de recreant en de zakelijke markt. De belangrijkste rol is hierbij weggelegd voor ontwikkelende partijen en ondernemers.

Rapport van aanbevelingen Eco XXI 2010

Qua toerisme kan de gemeente nog verbeteren op duurzaamheid in bedrijven. Het vermarkten van hoge kwaliteit, schone en duurzame zwemzones, stranden en jachthavens kan beter. Hoewel dit voornamelijk een taak van het bedrijfsleven is, kan de gemeente deze verbetering stimuleren door partijen bijeen te brengen en het gemeentelijk duurzaamheidsbeleid hiermee in overeenstemming te brengen.

Kadernotitie verblijfsrecreatieterreinen 2008

Nieuwe verblijfsrecreatieterreinen dienen een vernieuwend karakter te hebben en moeten een toevoeging zijn op het bestaande aanbod.

Rapport toetsingskader waterrecreatieve ontwikkelingen Tholen 2008

Op basis van de aanbevelingen in dit rapport heeft het college in juni 2008 een voorkeursvolgorde uitgesproken voor waterrecreatieve ontwikkelingen (jachthavenprojecten) in de gemeente Tholen, namelijk: 1 Gorishoek, 2 Stavenisse, 3 Bergse Diepsluis.

4. 2 Toeristisch ontwikkelingsplan Tholen 2013 - 2016

Type gast

Bij de meerderheid van de gasten spreekt het type vakantie 'rust-natuur' aan, dit met zo'n 43%. Hieronder volgt een beschrijving van dit type gast:

"Je zoekt tijdens je vakantie vooral rust en natuur, lekker buiten zitten en genieten van een boek of de omgeving. In een groene omgeving kom je helemaal tot rust en voel je je thuis. Als de basiszaken maar aanwezig zijn, is je vakantie al compleet. Gewoon en vertrouwd zijn hierbij de kernwoorden. Wandelen of andere rustige/rustgevende activiteiten hebben je interesse."

Belevingswerelden

Vakantie draait steeds meer om emoties, gevoelens, interesses, ervaringen en uiteindelijk de unieke beleving die de gast mee naar huis neemt. Iedereen viert vakantie op zijn eigen manier maar uitonderzoek van RECRON blijkt dat er overeenkomsten zijn die een vakantiebeleving kunnen typeren.

Er zijn 5 belevingswerelden te onderscheiden. Voor de regio Beveland & Tholen valt de belevingswereld "avontuurlijk paars" op. Deze groep zoekt actief, maar is ook geïnteresseerd in bijzondere logiesmogelijkheden. Luxe, maar ook exclusiviteit past hierbij en sluit aan bij genoemde regio's. Hier vindt veelal kleinschaliger toerisme plaats met

bijzondere vormen logies en veel mogelijkheden om te wandelen, te fietsen en te watersporten. Voor vaste gasten geldt vaak dat zij in de belevingswereld "uitbundig geel" passen. Het gaat hier om de sociale contacten, familie-bijeenkomsten en dergelijke.

Volgens de ondernemers kent Tholen zowel toeristische gasten als zakelijke gasten. Als toeristische gasten komen er veel (actieve) 50 plussers om te wandelen of te fietsen (hierbij worden vaak de bloemvelden als USP van de regio gezien). Ook wordt Tholen bezocht door gezinnen met jonge kinderen. Het eiland is niet zozeer geschikt voor oudere kinderen omdat er in de omgeving niet veel vertier is. Voornamelijk zijn de toeristen van Nederlandse, Belgische of Duitse afkomst. In de zomer zijn er meer Duitsers dan de rest van het jaar.

Werkgelegenheid

In 2010 waren er op Tholen 408 personen werkzaam in de toeristisch-recreatieve sector. In de totale werkgelegenheid op Tholen heeft de sector een aandeel van 5,2%. In Zeeland heeft de toeristisch-recreatieve sector een aandeel van 8,4% in de werkgelegenheid.

Hoofdstuk 5

5.1 SWOT-analyse toerisme & recreatie Tholen

Sterkten

Goede bereikbaarheid
Ligging in NPO

Veilig
Natuur
Water

Authenticiteit qua landschap en cultuur
Geen 'toerisme-moeheid' bij inwoners

Weidsheid/panoramisch
Sterke gemeenschapszin

Ondernemersgeest
Positieve instelling gemeente; gunstig politiek klimaat
Positieve houding inwoners ten opzichte van toerisme
Eigen identiteit kernen; diversiteit
Rust en ruimte
Besef tot samenwerking
Kleinschaligheid
Zondagsrust

Zwakten

Onbekendheid
Onvoldoende samenwerking/afstemming(versnippering)
Imago (Tholen te ver, religieuze achtergrond)
Ontoegankelijkheid natuur
Onvoldoende toeristische cijfers/niet meetbaar;
niet inzichtelijk wat de voordelen zijn van de toerist voor de middenstand
Geen elkweervoorziening
Onvoldoende aantrekkelijke fiets- en wandelroutes langs horecapunten
Te weinig initiatieven
Oververtegenwoordiging vaste gasten op campings
Verouderde voorzieningen op campings

Kansen

Trend eco-superior; meer behoefte aan milieuvriendelijke accommodaties/voorzieningen
 Ontwikkelen eco-toerisme (er zijn nog geen verstorende elementen) Verder ontwikkelen elektrisch vervoer
 'Stille oase' in verstedelijkt gebied

Omgeving biedt mogelijkheden voor uitstapjes naar Breda, Antwerpen en overig Zeeland
 Behoefte aan veiligheid

Trend; het nieuwe werken; Gratis wifi-netwerk
 Mensen gaan vaker en korter op vakantie en dichterbij huis
 Vanwege financiële crisis meer in eigen land op vakantie
 Behoefte aan authenticiteit
 Inspelen op 24-uurs economie, bijv. door het bieden van een boodschappenservice
 Behoefte aan variatie en beleving
 Vanwege dreiging in goedkope vakantie landen meer in eigen land op vakantie.

Kansen

Een belangrijke kans voor Tholen is 'stille oase' in verstedelijkt gebied. Mensen uit de stad hebben tegenwoordig steeds meer behoefte om te onthaasten in een rustige omgeving en de drukte van alledag even te vergeten. Tholen is een aantrekkelijk gebied om te onthaasten. Het is rustig, weids en zowel landschap als cultuur is nog authentiek, nog niet aangetast door stedelijke invloeden en massatoerisme. De ligging in Nationaal Park Oosterschelde, het grootste Nationaal Park van Nederland, is uniek. Deze sterkten kunnen beter benut worden om de kans van 'stille oase' in verstedelijkt gebied te kunnen verzilveren. Dit kan door meer voorzieningen op en aan de Oosterschelde te ontwikkelen (bijvoorbeeld bezoekerscentrum met uitkijkpunt over de Oosterschelde, vernieuwende vormen van verblijfsaccommodatie in de natuur, verbeteren duikvoorzieningen).

Een andere belangrijke kans voor Tholen is de trend dat mensen vaker, korter en dichtbij huis op vakantie gaan. In tegenstelling tot wat mensen vaak denken, is Tholen goed bereikbaar. Dit is een belangrijke sterkte van Tholen, waarop meer ingezet moet worden om mensen die in eigen land op vakantie gaan en ook in voor- en naseizoen, naar Tholen te trekken. Dit kan door het aanbod in dagrecreatieve voorzieningen uit te breiden, zoals meer horecapunten langs fietsroutes en het realiseren van een wandelroutenetwerk. Deze activiteiten kunnen namelijk het gehele jaar door plaatsvinden. Ook het realiseren van een elkweervoorziening, zoals een binnenspeeltuin of overdekt zwembad, is een belangrijke toevoeging op het aanbod.

Een relevante bedreiging voor Tholen is het te laat zijn ten opzichte van ontwikkelingen in de omgeving. In buurgemeenten, zowel in Brabant als in Zeeland, gebeurt op toeristisch gebied veel. De Brabantse Wal gemeenten profileren zich de laatste jaren nadrukkelijk door middel van het organiseren van activiteiten, het aanleggen van wandel- en fietsroutes en promotie. Ook op Noord-Beveland en Borsele wordt de laatste jaren extra ingezet op toeristische ontwikkelingen. De gemeente staat positief tegenover toeristische ontwikkelingen op Tholen. Ook (toeristische) organisaties en inwoners staan hier positief tegenover. Dit blijkt onder andere uit de gehouden bijeenkomsten in het kader van de Toekomstvisie Bestemming Tholen. Een belangrijke conclusie die hierbij naar voren kwam is dat recreatie en toerisme speerpunt zou moeten zijn voor Tholen. Uit de gehouden enquête onder inwoners was het merendeel van de respondenten van mening dat de gemeente moet investeren in voorzieningen voor toeristen en recreanten.

Bedreigingen

Goedkope buitenlandse bestemmingen te laat' ten opzichte van ontwikkelingen in de omgeving

24-uurs-economie
 Financiële crisis voor watersport; minder watersporters; minder bestedingen
 Natura 2000

Om Tholen toeristisch gezien verder te ontwikkelen en beter op de kaart te zetten is bij ondernemers en organisaties het besef van noodzaak tot samenwerking doorgedrongen. Een andere bedreiging voor Tholen zijn de goedkope buitenlandse bestemmingen. Mensen kiezen vaak op het laatste moment voor eenonzekere en goedkope buitenlandse bestemming. Het is lastig deze concurrentie aan te gaan, maar ook hierbij speelt promotie van sterkten als ligging in NPO, authenticiteit en rust en ruimte een belangrijke rol. Ook is het belangrijk dat het aanbod in verblijfsaccommodatie kwalitatief goed is en een goede prijs-kwaliteitverhouding heeft.

Belangrijke kansen voor Tholen zijn 'stille oase' in verstedelijkt gebied en de trend 'ecosuperior'; het ontwikkelen van eco-toerisme. Een grote zwakte van Tholen is het imago. Dit staat het verzilveren van de kansen in de weg. Veel mensen hebben het idee dat Tholen te ver weg is en de religieuze invloed zou verdere toeristische ontwikkelingen in de weg staan. Tholen is juist erg goed bereikbaar, dit is een van de sterkten van Tholen. De bereikbaarheid is erg verbeterd door de aanleg van de A4. Ook de Westerschelde tunnel draagt ertoe bij dat steeds meer Belgen de weg naar Tholen weten te vinden. Het kan veel beter worden gecommuniceerd dat Tholen goed bereikbaar is. Het imago wordt ook bepaald door de zondagsrust. Zondagsrust is tegenwoordig uniek. Naast de intrinsieke waarde die zondagsrust voor veel mensen heeft, hebben steeds meer mensen behoefte om te 'onthaasten' of anders gezegd te 'ontmoeten'. Er 'moet' even niets, je hebt daardoor wel tijd anderen te 'ontmoeten'. Juist die aspecten kunnen beter worden gepositioneerd.

Een bedreiging is dat we 'te laat zijn' ten opzichte van de ontwikkelingen in de omgeving. We moeten proberen de zwaktes imago, onbekendheid en onvoldoende samenwerking te versterken om deze bedreiging af te weren. Zoals bij punt 3 al aangegeven, is het van belang de goede bereikbaarheid beter te promoten en het unieke kenmerk zondagsrust positiever te positioneren. Meer/betere promotie is ook van belang om de bekendheid te vergroten en er kan meer worden samengewerkt tussen ondernemers/organisaties en overheid om de kansen van Tholen te verzilveren en de bedreigingen af te weren.

Zoals hierboven aangegeven zijn goedkope buitenlandse bestemmingen een bedreiging voor Tholen. Het feit dat Tholen onbekend is en niet zo'n positief imago heeft maakt de bedreiging nog groter. Zoals al meer naar voren komt, is het van groot belang om de toeristische mogelijkheden van Tholen beter te profileren.

Wat willen we bereiken en hoe gaan we dat doen?

Het aantrekken van dag- en verblijfsrecreanten moet een impuls geven aan de bestedingen. Dit draagt bij aan groei van de werkgelegenheid en aan de instandhouding of uitbreiding van het voorzieningenniveau. De kwaliteit en kwantiteit van het toeristisch product zorgen ervoor dat de bezoeker het zodanig naar zijn zin heeft, dat hij terugkomt en/of Tholen bij anderen aanbeveelt.

Hoe gaan we dit bereiken:

Verdere ontwikkeling (onder)watersport:

Betere voorzieningen duiklocaties, uitbreiding ligplaatsen bij Bergse Diepsluis en Gorishoek, land-water relatie verbeteren.

Verdere ontwikkeling natuur/landschap:

Verbeteren fiets knooppuntensysteem, uitbreiding buitendijkse fietspaden (waar mogelijk), aanleg wandelroutenetwerk, toegankelijkheid natuurgebieden verbeteren, realiseren bezoekerscentrum NPO, stimuleren agrotourisme.

Verdere ontwikkeling cultuur(historie):

Toegankelijkheid vergroten cultuurhistorische monumenten, cultuurhistorische elementen meer onder de aandacht brengen door middel van thematisering (o.a. Sint-Maartensdijk Oranjestad, Oud-Vossemeer Roosevelt, Stavenisse watersnood).

Bekendheid vergroten van recreatiemogelijkheden bij bezoekers, bewoners en ondernemers.

Het toeristisch ontwikkelen van de kernen (uitbreiden toeristische voorzieningen) op basis van het DNA van Tholen/identiteit van de kernen.

Het stimuleren van seizoensverlenging; aanbod richten op recreatiemogelijkheden in voor en naseizoen.

Het ondersteunen van kwaliteitsverbetering op recreatieterreinen en het stimuleren en ondersteunen van ondernemersinitiatieven.

Productontwikkeling

1) Tholen is erg authentiek. Een waarde die in de huidige, steeds groter wordende maatschappij erg belangrijk gevonden wordt. Dit authentieke karakter kan uitstekend worden benut en past bij de vraag van de gast van nu en van de toekomst. Het versterken van die authentieke elementen en het inzetten van de kracht van de diversiteit van de kernen (DNA) zijn aanknopingspunten voor nieuwe economische ontwikkelingen.

2) De gast die Tholen al kent is bijzonder tevreden. Nieuwe gasten zijn vaak verwonderd. Men wandelt, fietst en verwondert zich over het bijzondere landschap; de weidsheid; de prachtige land-waterplekken. Het is nog niet mogelijk om op al deze mooie plekken te komen. De toegankelijkheid van natuurgebieden en buitendijkse fietspaden moeten, waar mogelijk, worden verbeterd.

3) Bij slecht weer zijn er op Tholen weinig mogelijkheden voor vermaak. Er zou een elkweervoorziening moeten worden gerealiseerd (overdekt zwembad, indoor speeltuin). Er kunnen ook elkweervoorzieningen worden gecreëerd doordat verschillende voorzieningen aan elkaar worden gekoppeld aan de hand van arrangementen. Het maken van een rondvaart over de Oosterschelde, zoals een zeehonden- en bruinvissensafari, kan ook met slecht weer. Dit is dus al een elkweervoorziening op zich.

Deze kan worden uitgebreid met bijvoorbeeld een museumbezoek en een diner met streekproducten. Op relatief korte afstand van Tholen, in West-Brabant, zijn ook activiteiten te ondernemen bij slecht weer. Het is zaak om door middel van het creëren van een goed netwerk in de directe omgeving en door middel van een goede informatievoorziening, Tholen en omgeving gezamenlijk te vermarkten.

4) De trend behoefte aan persoonlijke aandacht is kansrijk voor Tholen. Het kleinschalige karakter van Tholen kan hier goed op inspelen. Met het geven van persoonlijke aandacht aan de gast kunnen toeristisch-recreatieve bedrijven zich onderscheiden en positieve aandacht genereren.

5) De trend 'eco-superior' is tevens kansrijk voor Tholen. De consument wil dat het product beter is dan andere producten en ook nog eco-vriendelijk. Milieuvriendelijke accommodaties hebben niet langer een 'stoffig' imago en zijn niet per definitie meer campings met alleen koud water en zonderstroomvoorziening.

Ondernemers zullen ervoor moeten zorgen dat de accommodaties/producten niet alleen aantrekkelijk zijn om het milieuvriendelijke gebruik, maar ook voor de kwaliteit en het comfort. Tholen heeft in 2010 de zilveren ECO XXI award toegekend gekregen. In de aanbevelingen van het bijbehorende rapport staat dat de gemeente qua toerisme nog kan verbeteren op duurzaamheid in bedrijven.

Het vermarkten van hoge kwaliteit, schone en duurzame zwemzones, stranden en jachthavens kan beter. Hoewel dit voornamelijk een taak van het bedrijfsleven is, kan de gemeente deze verbetering stimuleren door partijen bijeen te brengen en het gemeentelijk duurzaamheidsbeleid hiermee in overeenstemming te brengen. In 2011/2012 is hiermee een start gemaakt door het aanbieden van een cursus duurzaam ondernemen aan de recreatie ondernemers.

Een onderdeel van deze cursus was de Green Key, het internationaal milieukeurmerk voor recreatiebedrijven. Het is een kans voor ondernemers om op het gebied van duurzaam toerisme innovatieve producten te ontwikkelen, bijvoorbeeld ecolodges, huisjes gebouwd van zoveel mogelijk duurzame materialen.

6) De behoeften van de doelgroep moeten worden afgestemd met wat Tholen te bieden heeft en op deze manier kunnen nieuwe productmarkt combinaties gemaakt worden. De doelgroep van Tholen houdt van rust en natuur en wandelen en de basiszaken moeten aanwezig zijn.

Er is ook een doelgroep die houdt van kleinschalig toerisme en bijzondere logiesmogelijkheden (luxe, exclusiviteit) en wandelen, fietsen en watersporten. Bijzondere vormen van verblijfsrecreatie in de natuur zouden hierbij aansluiten, bijvoorbeeld een huisje op het water of een hotel met wellness- of zorgmogelijkheden. Dagrecreatievoorzieningen als een restaurant op het water, theetuinen langs fietsroutes en een boeren boodschappenroute passen bij het kleinschalige en authentieke karakter van Tholen. Het verbeteren van het fiets knooppuntensysteem (route langs meer bezienswaardigheden en horecapunten) en aanleg wandelroutenetwerk zijn voorzieningen die aansluiten bij de behoeften van de doelgroep.

7) Verblijfsrecreatie (hotels, bed & breakfast, campings) mag overal toenemen mits een vernieuwend/innovatief karakter en een toevoeging op het bestaande aanbod. Er moet een duidelijke relatie zijn van verblijfsrecreatie met de kern, ontwikkeling krijgt een passende eigen identiteit/thema en toename gaat gepaard met natuur-/landschapsontwikkeling. Koppeling verblijfsrecreatie aan uitbreiding dagrecreatie. Voorzieningen passen qua aard en schaal bij de gemeente.

8) In het kader van productdifferentiatie en kwaliteitsverbetering is uitbreiding van verblijfsrecreatieterreinen mogelijk.

9) Recreatievoorzieningen overal mogelijk maken mits vernieuwend en een toevoeging op het bestaande aanbod en passend bij de identiteit van de kern en aansluiten op de behoefte van de doelgroep en inwoner.

10) Het grootste deel van het Thoolse buitengebied is primair bestemd voor de landbouw. Recreatief medegebruik is hier mogelijk onder de voorwaarde dat de activiteiten de landbouwfunctie niet beperken. Verder stimuleren agrotourisme, proberen landbouw en recreatie aan elkaar te verbinden, bijv. boeren boodschappenroute, open dagen boerderijen met activiteiten voor kinderen, informatie over gewassen op het land, overdekte speelvoorziening etc.

Stimuleren realisatie dagrecreatieve voorzieningen in recreatiegebied Bergse Diepsluis (duikvoorzieningen, strandrecreatie, horecavoorziening en ligplaatsen).

Een aantrekkelijke omgeving is een belangrijke voorwaarde voor verdere toeristische ontwikkelingen. Verschillende aspecten spelen hierbij een rol; een schone, kleurige en fleurige omgeving en een nette uitstraling van met name de entree van kernen en de historische centra. Ook ruime openingstijden van winkels is hierbij van belang. De focus Land in Zee! In combinatie met het concept Zeeën van tijd, ruimte voor jezelf is het nieuwe uitgangspunt voor de toeristische promotie van Zeeland. Ook voor de toeristische productontwikkeling van Tholen kan dit worden gebruikt. Er moet nagedacht worden over nieuwe product-marktcombinaties die passen bij dit concept.

Agrotourisme

Onder **agrotourisme** verstaat men recreatie op het agrarische platteland. Het maakt deel uit van de zogenaamde **verbrede landbouw** waarbij landbouw niet alleen gericht is op voedselproductie. De Europese Unie stimuleert agrotourisme om het platteland te vitaliseren, maar ook buiten Europa bestaan agrotouristische projecten.

Recreanten waarderen deze vorm van toerisme omdat het tegemoet komt aan hun wensen op het gebied van rust, natuur, ontspanning, bewegingsmogelijkheden (fietsen, wandelen) en gastvrijheid. Concrete activiteiten die men tot agrotourisme rekent zijn onder meer:

- excursies en demonstraties op de boerderij
- kamperen dan wel bed & breakfast op boerderijen
- boerengolf en (andere) outdooractiviteiten
- wandelingen over het platteland

- verhuur van visvijvers
- verhuur of stalling van dieren (paarden)
- verkoop van producten en restauratieve voorzieningen op de boerderij (stimuleren; boerderijen openstellen voor bezoekers; informatie over gewassen op het eiland, fietstocht langs ondernemers met streekproducten waar fietsers deze streekproducten kunnen kopen, bezoek aardappelveiling Sint-Annaland, organiseren evenement met streekproducten)

Doelgroep

1) Tholen ontvangt veel vaste gasten; vaste gasten komen vaker, maar hebben een lager bestedingspatroon dan toeristische gasten. Ondernemers geven aan dat ook vaste gasten heel belangrijk zijn voor Tholen. Zij zijn trouw aan Tholen, doen hier hun boodschappen en trekken er regelmatig op uit. Daarom moeten de nieuwe voorzieningen aansluiten op de wensen van zowel de toeristische als de vaste gast.

2) De ligging van Tholen maakt dat België een interessante en kansrijke markt is voor de toeristische gast.

3) De doelgroepen waar Tholen zich op moet richten zijn rust- en natuurzoekers, die houden van wandelen en fietsen. Gewoon en vertrouwd zijn de kernwoorden voor deze doelgroep. Ook de doelgroep die houdt van kleinschalig toerisme met bijzondere (luxe/exclusieve) vormen van accommodatie en veel mogelijkheden voor wandelen, fietsen en watersport past bij Tholen. Deze doelgroepen kunnen we betitelen als 'actieve recreant' die houdt van rust en natuur. De leeftijdscategorie van de doelgroep is 55+ en gezinnen met jonge kinderen.

4) Ook de inwoners van Tholen zijn een belangrijke doelgroep voor Tholen, zij zijn degenen die het meest frequent recreëren op Tholen. Daarom moeten de (toeristische) voorzieningen mede ontwikkeld worden voor deze doelgroep.

5) De ligging van Tholen op de grens met West-Brabant maakt dat ook inwoners en bezoekers van West-Brabant een belangrijke doelgroep zijn voor Tholen. Tholen is zeer dichtbij en geeft toch een beleving die in West-Brabant niet te vinden is

6) Sinds de aanleg van de camperplaatsen in Tholen is gebleken dat ook campers Tholen weten te vinden. Het aantal campers neemt nog steeds toe, waardoor de camperaar een doelgroep is waar Tholen zich de komende jaren op blijft richten.

Hoofdstuk 6

6.1 Inzet Provincie

De Provincie maakt toekomstgerichte verblijfsrecreatieve ontwikkelingen mogelijk op locaties die economisch en landschappelijk wenselijk en goed bereikbaar zijn. Ook streeft de Provincie naar kwaliteitsverbetering van het verblijfsrecreatieve product.

Algemeen recreatiebeleid

De Provincie wil de toeristisch-recreatieve potenties van Zeeland optimaal benutten. Daarom is gekeken naar het marktperspectief voor de meest ruimtevragende verblijfsrecreatieve sectoren (kamperen, recreatiewoningen, hotellerie en watersport). Dit onderzoek heeft geleid tot een recreatie kansenkaart (zie kaart 3 van het omgevingsplan Zeeland 2012-2018 welke is opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan Recreatiepark Wulpdal), die de onderlegger vormt voor het recreatiebeleid. Voor de geboden verblijfsrecreatieve ontwikkelingsmogelijkheden wordt onderscheid gemaakt in hotspots, kustzone, regionale ontwikkelingslocaties en overig Zeeland.

De hotspots

Uitgangspunt voor de hotspots is dat meerdere kansrijke (verblijfs)recreatieve ontwikkelingen worden gecombineerd tot initiatieven met een economische meerwaarde voor het gebied. In de hotspots wil de provincie samen met

gemeenten, bedrijven en (nieuwe) investeerders uitwerking geven aan een toekomstbestendig verblijfsrecreatief product. Per hotspot wordt op de recreatie kansenkaart inzichtelijk gemaakt welke kansen er voor het betreffende gebied liggen. Ook andere ontwikkelingen die bijdragen aan het realiseren van een samenhangend verblijfsrecreatief product zijn mogelijk. Nieuw vestiging van bedrijven behoort tot de mogelijkheden. Bij de nadere uitwerking van de hotspots ziet de provincie nadrukkelijk een rol weggelegd voor zichzelf.

De regionale ontwikkelingslocaties

Binnen de regionale ontwikkelingslocaties is over het algemeen sprake van een clustering van bestaande bedrijven. Voor deze bedrijven gelden dezelfde ontwikkelingsmogelijkheden als voor de bestaande bedrijven in de kustzone. Daarnaast worden mogelijkheden geboden voor nieuw vestiging van bedrijven die zich richten op specifiek voor de locatie geldende kansen. Deze verschillen per regionale ontwikkelingslocatie en zijn aangeduid op de recreatie kansenkaart. Recreatiepark Wulpdal valt binnen deze ontwikkelingslocatie.

Recreatiewoningen

Aan de realisatie van nieuwe recreatiewoningen met een verblijfsrecreatieve bestemming zijn specifieke voorwaarden gekoppeld. Het gaat achtereenvolgens om:

- Een centrale exploitatie voor bedrijfsmatige verhuur en bedrijfsmatig beheer van het park, dat bestemmingsplanmatig en contractueel dient te worden vastgelegd. **Recreatiepark Wulpdal voldoet hieraan.**
- Tenminste de ondergrond waarop de gemeenschappelijke voorzieningen worden gerealiseerd (o.a. infrastructuur, centrumvoorzieningen etc.) zijn in eigendom van één partij. Daarbij kan worden overwogen de ondergrond van het gehele park in eigendom van één partij te houden (bijv. via publiekrechtelijke erfpacht). **Recreatiepark Wulpdal voldoet hieraan.**
- De financiële haalbaarheid wordt aangetoond van een (langdurige) bouw, beheer en verhuurexploitatie. **Recreatiepark Wulpdal voldoet hieraan.**
- De bedrijfsmatige beheerder door middel van privaatrechtelijke overeenkomsten zorg draagt voor de kwalitatieve instandhouding van het gehele park. **Recreatiepark Wulpdal voldoet hieraan.**

Hoofdstuk 7

7.1 Trends, Bedrijf en Markt

- Meer beleving, thematisering en luxere concepten. De consument wil alleen een meerprijs betalen voor een uniek product dat een bijzondere herinnering creëert. De uniciteit kan zitten in de ligging, het concept of bijzondere voorzieningen. In het verlengde hiervan ziet de Rabobank een toenemende integratie van verblijfsrecreatie met dagrecreatie en vice versa. Vakantieparken bieden wellness, dagattracties of groot-schalige horeca. Pretparken en dierentuinen openen vormen van logies om de verblijfsduur te verlengen.
- Meer aandacht voor duurzaamheid. Aandacht is vooral gericht op het terugdringen energie- en waterverbruik en afval.
- Schaalvergroting. Steeds grotere parken en verhuurorganisaties, toename van samenwerkingsverbanden; Hebben maar niet houden. Het niet langer in eigen bezit willen hebben van een vakantiewoning of starcaravans. Heeft grote impact op de verkoop van vakantiewoningen aan particulieren en de exploitatie van campings met louter jaarplaatsen.
- Veranderende consumentenvraag, onder meer: opkomst multigeneratievakanties: met (groot)ouders en (klein)kinderen gezamenlijk op vakantie. Mensen gaan vaker en korter op met vakantie en men boekt steeds vaker last minute. Er is een groeiende behoefte om terug naar de natuur te gaan (*back to basics*). De opkomst van natuurcampings past in deze trend.

- Groeiende macht van review- en boekingsites. Nagenoeg iedereen boekt een vakantie pas na het lezen van online reviews.
- Opkomst 'flexibele aankomst- en vertrektijden' waardoor de standaard verblijfsperiodes (weekend, midweek, week) worden los gelaten.
- Marketing via 'storytelling' door juiste inzet social media en met name toenemende invloed van populaire bloggers en vloggers op de keuze van de gast voor een toeristische bestemming of accommodatie.

Kansen en bedreigingen

- Verkoop via eigen (online) kanalen in plaats van via boekingsites en wederverkopers. Hierbij is 'storytelling' essentieel (het wat, hoe en waarom van het bedrijf). Net zoals het simpel en overzichtelijk houden van het aanbod met transparante en heldere prijzen. Dit vraagt wel gerichte investeringen in ICT en het op de juiste manier toepassen van online marketing- en verkooptools.
- Toenemende vraag naar luxe en comfort. Opkomst van 'glamping' en hotelservices (onder meer ontbijt aanbieden, ontwikkelen hotelconcepten). Veel bedrijven kopiëren elkaar, de uitdaging is om een eigen, uniek, concept te ontwikkelen om zo schaarste te creëren en onderscheidend te blijven.
- Samenwerken met touroperators om buitenlandse toerist te trekken en bovenal te ontzorgen. Weinig parkexploitanten bieden nog een totaalpakket in de vorm van vervoer (vliegen, auto) en overnachting.
- Structurele groei aantal campers in Nederland; verwachting is dat het aantal campers gaat verdubbelen in de komende vijf jaar.
- Samenwerking met ondernemers in de regio voor het promoten van de streek als toeristische *place to be*. Het op regionaal niveau sturen van het aanbod in overleg met gemeentes, provincie, ondernemers en marketingbureaus is absolute noodzaak om verdere verzadiging van de markt te voorkomen.
- Toenemende macht van de grote verhuurorganisaties, touroperators en online boekingsplatforms. Deze proberen steeds meer grip te krijgen op logiesaanbieders, zonder zelf assets te bezitten (flexibel verdienmodel; relatief weinig kapitaalslasten en herinvesteringsverplichtingen). Als tegenreactie: toenemende samenwerkingsverbanden tussen de diverse individueel opererende parken.

Bedrijf en markt

- Het aantal overnachtingen in Nederlandse recreatiebungalows is vorig jaar ten opzichte van 2014 met circa 4% gestegen, de daarmee samenhangende omzet steeg met 6%. Dat blijkt uit de RECRON Benchmark onder de grote concerns in de verblijfsrecreatie, waaronder Center Parcs, Landal GreenParks, Roompot Vakanties, Hogenboom Vakantieparken en Libéma Vakantieparken. Ook het ContinuVakantieOnderzoek laat een toename van het aantal bungalowvakanties te zien. Opvallend is dat gasten eerder boekten.
- De groei in 2015 is vooral gerealiseerd in het eerste en derde kwartaal van 2015. Bij deze cijfers geldt dat rekening gehouden moet worden met een capaciteitsgroei (toename aantal accommodaties) van bijna 2% op het eind van het jaar.
- De eerste drie kwartalen van 2015 hebben Nederlandse logiesaccommodaties (hotels, bungalows en campings) 29 miljoen gasten ontvangen. Dat zijn er 3,8% meer dan in dezelfde periode in 2014. Het aantal overnachtingen steeg met 3,5% naar 84,5 miljoen. Het aantal buitenlandse gasten steeg met 7,6% naar 11,8 miljoen die samen 30 miljoen overnachtingen (+8,5%) realiseerden. Toch droegen ook gasten uit eigen land bij aan de groei in zowel gasten (+1,4%) als overnachtingen (+0,9%). In absolute aantallen ontvingen logiesaccommodaties bijna een half miljoen extra gasten. Daarvan kwamen er 364.000 uit het buitenland en 110.000 uit Nederland (CBS, NRIT, januari 2016).

- De Nederlandse logiesaccommodaties ontvingen in heel 2014 aanzienlijk meer gasten dan het jaar ervoor. Er kwamen vooral meer buitenlanders. De groei van het aantal gasten was het grootst in de provincie Zeeland. In 2014 verbleven 36 miljoen gasten in Nederlandse logiesaccommodaties, zoals hotels, bungalows, campings en groepsaccommodaties. Dat waren er 6% meer dan in 2013. Het aantal Nederlandse gasten nam met 4% toe, uit het buitenland kwamen er zelfs 9% meer dan in 2013.
- De toename van Duitse, Britse en Belgische gasten (met respectievelijk 12, 11 en 10%) heeft de meeste invloed op de groei in 2014. Samen waren zij goed voor 54% van alle buitenlandse gasten.
- De toename van de gasten was met 17% veruit het grootst in de logiesaccommodaties in Zeeland, op afstand gevolgd door Noord-Holland (9%) en Zuid-Holland (8%). In deze drie provincies nam niet alleen het aantal buitenlandse toeristen toe, maar groeide ook het aantal Nederlandse gasten relatief sterk. In Limburg en Noord-Brabant is het aantal gasten gelijk gebleven, in Flevoland bleef de groei beperkt tot 1% (bron: CBS).
- Zie [CBS cijfers](#) voor de actuele bezettingsgraad van huisjesterreinen en hotels. Ook per provincie is informatie beschikbaar. Recentelijk heeft CBS een grote update uitgegeven over statistieken in de vakantiemarkt. Zie de links 'korte vakanties in Nederland' en 'lange vakanties in Nederland'.
- Volgens NBTC-NIPO zal de kampeermarkt de komende jaren jaarlijks met 1% krimpen. De laatste 10 jaar daalde het aantal toeristische binnenlandse kampeervakanties van 3,2 miljoen naar 2,5 miljoen.

Aanbod

- Het aantal campings staat medio 2015 op ruim 3.000. Een jaar eerder waren er dat nog ruim 100 meer. In totaal wordt het aantal standplaatsen geschat op circa 400.000, waarvan 40% toeristisch en 60% vast (jaar- en seizoenplaatsen). Het totaal aantal slaapplekken wordt geschat op circa 760.000. De gemiddelde capaciteit per camping komt eind 2015 uit op 253 personen.
- Nederland telt medio 2015 circa 1,600 huisjesterreinen met in totaal bijna 300.000 slaapplekken. Uit cijfers van het CBS blijkt dat het aantal 'huisjesterreinen' stevig groeit. Als we de capaciteit in 2015 afzetten tegen 2012, dan komt de totale groei op 28%. Het totale aantal slaapplekken op huisjesterreinen nam in drie jaar tijd nam eveneens fors toe: +12,5%. De conclusie is dat het gemiddeld aantal slaapplekken per bungalowpark is afgenomen. Ook kan gesteld worden dat een deel van de verdwenen kampeerplekken omgezet is naar bungalows/huisjes. Het gemiddeld aantal toeristische slaapplekken per park kwam medio 2015 uit op 188. Een belangrijke kanttekening bij deze cijfers: het CBS rekent slaapplekken in vast verhuurde huisjes of bungalows niet mee. Het aantal groepsaccommodaties staat medio 2015 op 968. Het totaal aantal slaapplekken in groepsaccommodaties ligt op circa 55.000.

Omzet

In 2014 steeg de omzet van campings en bungalowparken in Nederland met 4,5% ten opzichte van 2013. De totale jaaromzet van de branche is circa 1,2 miljard euro. De inkomsten bestaan voornamelijk uit verhuur van accommodatie.

Omzetmutatie campings en bungalowparken (in %)

2010 2011 2012 2013 2014

Waardemutatie 0,9 -0,8 3,0 3,1 4,5

Bron: CBS

Recreatie en toerisme

De aantrekkelijkheid van de omgeving en de ontwikkeling van de Zeeuwse toeristische sector hangen nauw samen. Dat vraagt een integrale benadering. De toeristische markt is momenteel zeer dynamisch en de ontwikkelingen zijn niet alleen positief. Er liggen kansen, maar die vragen om vernieuwing en alertheid. Zonder ruimtelijke kwaliteit is er bovendien geen toekomst voor het toerisme in Zeeland. En omgekeerd is economische vitaliteit nodig om de ruimtelijke kwaliteit te kunnen behouden en versterken in Zeeland. Doelstelling van het beleid is: het realiseren van een gezonde en dynamische bedrijfstak met meer werkgelegenheid en toekomst in een landschappelijk aantrekkelijke omgeving en in samenhang daarmee: het realiseren van een kwaliteitsimpuls in met name de verblijfsrecreatieve sector (vernieuwing, innovatie, ambitie).

Om de dynamiek in de verblijfsrecreatieve sector tot stand te brengen zullen eigentijdse middelen moeten worden ingezet. Een ontwikkelingsgerichte benadering, met een actieve overheid in samenwerking met marktpartijen passend bij de kwaliteiten van Zeeland. Het beleid spitst zich daarbij toe op het volgende: de recreatiesector voldoende (fysieke) ruimte geven om zich te ontwikkelen; het in relatie brengen met elkaar van enerzijds de sanering- of herstructureringsopgave en anderzijds nieuwe impulsen, ambities en uitbreidingen; het gelijktijdig doen van investeringen in de recreatie en in de omgevingskwaliteit (landschappelijke inpassing en verevening).

Kwaliteitsverbetering

De toekomstige recreant zal een ander toeristisch product vragen, onder andere een meer luxe verblijf en een gedifferentieerder aanbod. Bedrijven krijgen de mogelijkheden om hierop in te spelen door het maken van een kwaliteitsslag (onder andere door het vergroten van standplaatsen, en het creëren van luxere accommodaties).

Dergelijke kwaliteitsslagen vergen een financiële inspanning van bedrijven en die zullen daarom ook in staat worden gesteld om deze inspanning te leveren door ruimte te geven voor groei van het aantal eenheden op het bedrijf en bijbehorende groei van de fysieke omvang van het bedrijf. Voorwaarde voor en aandachtspunten bij dergelijke plannen zijn de toepassing van het principe van verevening en een goede landschappelijke inpassing. Tevens moet aantoonbaar sprake zijn van kwaliteitsverbetering van het bedrijf. Gezien de veranderende vraag (meer luxe) is omschakeling naar andere vormen van verblijfsaccommodaties (verstening) in principe mogelijk, met in achtneming van kwaliteitseisen.

Landschappelijke inpassing

Nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied moeten aansluiten bij het bestaande karakter van het landschap en mogen het bestaande landschap niet verstoren. Als algemeen uitgangspunt geldt daarom dat een nieuwe ontwikkeling zodanig in het landschap moet worden ingebed dat het als een logisch onderdeel uitmaakt van het landschap. Als algemene regel geldt hiervoor een afscherpende groengordel van 10 meter. **Afwijking hiervan is gemotiveerd mogelijk** (zie de onderbouwing landschappelijke inpassing gemaakt door landschapsarchitect Bosch en Slabbers uit Middelburg)

Achterland

Tholen maakt deel uit van het zogenoemde toeristische achterland van de provincie Zeeland. De provincie wil dat specifieke kansen worden benut. Voor bestaande bedrijven is de aanpak gericht op kwaliteitsverbetering. Uitgangspunt bij de recreatieve ontwikkeling blijft concentratie. Concentratie van de verblijfsrecreatie heeft verschillende voordelen: onderlinge versterking van de bedrijven, vergroten draagvlak voor voorzieningen, mobiliteitsgeleiding, zorgvuldig ruimtegebruik en voorkomen versnippering.

Van bovenstaande is ook de **voorwaarde voor Wulpdal** af te leiden. Op dat hoge niveau moet worden geopereerd. Niet met de korte termijn doelstelling van verkopen, maar met de lange termijn doelstelling een echt vakantiepark voor zowel vakantiegangers en weekend verblijvers als de eigenaren te realiseren. Als aan die voorwaarde wordt voldaan, zal o.i. de beoogde gefaseerde afzet van ca. 167 vakantiehuisjes geen probleem zijn, mits ook aan de andere, meer technische en administratieve voorwaarden wordt voldaan.

"Match" tussen het project op die locatie en de doelgroepen

Uitgangspunt moet zijn de beschreven hoogwaardige kwaliteit in bouw, in beheer en services, in verhuur en vooral gerichtheid op lange termijn. Dat uitgangspunt is daarom een absoluut vereiste en kan vanzelfsprekend (publiekprivaat) contractueel worden vastgelegd, al dan niet met boetebedingen,

Met dat uitgangspunt is uiteraard cruciaal de "**match**" tussen het project op die locatie en de doelgroep. Die locatie, zo nabij de Oosterschelde, met haar status van Nationaal Park, haar qua fauna en flora brede aanbod, de historie ervan, de toegankelijkheid, de vele organisaties doende die te vermarkten, de logische relaties met gastronomie (voor Belgen ligt "fruits de mer" voor het oprapen), de duikmogelijkheden (Gorishoek is een locatie (hotspot) in de Benelux), rondom de Zeeuwse authenticiteit, is een heel sterke basis voor:

- De Nederlandse markten (van vakantiegangers en aspirant-eigenaren)
- De Duitse markt (van vakantiegangers) i.v.m. hun hang naar "groot water" (strand, grote meren en rivieren) en het juist in die randzone tussen land en water verblijven om van daaruit waterrecreatieve activiteiten te ondernemen.
- De Vlaamse markt (van vakantiegangers en aspirant-eigenaren), met name de grote, bevolkingsrijke regio Antwerpen. Daar is immers geen kust of "groot water", gedomineerd door natuur / landschap. De koopkracht is veel groter dan in Nederland en uiteraard is er de heel nabije ligging. Met bovendien de laatste jaren de sterk toenemende behoefte aan recreatief fietsen onder invloed van het in Belgisch Limburg uitgevonden knooppunten fietsroute systeem.
- De markt van duikers, ongeacht hun nationaliteit. Voor de gegevens daaromtrent wordt verwezen naar het grote en breed verspreide NOB-onderzoek. In die zin zal het product van Wulpdal verder geperfectioneerd moeten worden: uitbreiding dienstverlening door middel van een "Duikschuur".

Wel/geen intensieve recreatieve voorzieningen ?

Heel makkelijk is de acceptatie van de opvatting dat verhuurparken op langere termijn slechts haalbaar zijn mits er uitgebreide of intensieve recreatieve voorzieningen zijn. Die opvatting wordt vanzelfsprekend ook gevoed doordat de grote, tot de verbeelding sprekende en in de publiciteit zijnde parken die wel hebben. Feit is echter dat een groot deel van de weliswaar kleinere parken die juist niet hebben en daarmee ook een geheel ander publiek aanspreken.

Namelijk niet de vakantiegangers, die vermaakt moeten worden, voortdurend bezig gehouden moeten worden met intensieve animatieprogramma's, uitgebreide Horeca-, kantine- en Bingo-activiteiten eisen. Wel die vakantiegangers, die daar wars van zijn, hun eigen wegen zoeken, natuur en actieve recreatie op prijs stellen, authenticiteit in de omgeving waarderen en dat alles ook buiten de vakantieverblijfplaats ontdekt. Overigens met als gevolg dat ook hun bestedingen grotendeels buiten het park plaats vinden. Dat in tegenstelling tot de parken met de vele "toeters en bellen".

Vanzelfsprekend zijn enige voorzieningen noodzakelijk. Speelruimte voor de allerkleinste gasten, speel- en ontdekmogelijkheden voor de iets oudere kinderen, een adequate receptie en uiteraard een sociale ontmoetingsplaats, waar een hapje en een drankje te verkrijgen. Het gaat er immers ook juist om tegemoet te komen aan de genoemde "aloude kampeerbeleving". Echter wel op zodanige wijze dat de op Wulpdal beoogde ingetogenheid in de beleving niet in het gedrang komt.

Hoofdstuk 8

8.1 Ontwikkeling van Recreatiepark Wulpdal

Het door Wulpdal gepresenteerde project bestaat uit een middelgrote ontwikkeling van **167 recreatiewoningen** op ca. 10 hectare grond (thans landbouwgrond) midden in een recreatief concentratiegebied aan de Gorishoeksedijk ten zuiden van Sint-Maartensdijk en Scherpenisse op het Zeeuwse eiland Tholen. Een dergelijk recreatief concentratiegebied komt elders **nauwelijks** voor in de Zeeuwse binnenwaterregio, zo blijkt uit ons vitaliteitsonderzoek verblijfsrecreatie.

Aan de zuidwestkant van het plangebied ligt Nationaal Park de Oosterschelde. Ten noordwesten grenst Vakantiepark De Pluimpot. De Pluimpot heeft plannen om maximaal 440 eenheden/recreatiewoningen/chalets te (her)ontwikkelen.

Aan de noordzijde van de planlocatie ligt camping de Gorishoekse Hoeve, een middelgrote camping met jaarplaatsen en toeristische (verhuur)plaatsen. Ten zuiden van het plangebied ligt camping De Zeester, een kleine jaarplaats camping.

Wij zijn ervan overtuigd dat het project Wulpdal succesvol gerealiseerd kan worden als het hele recreatieve concentratiegebied waar Wulpdal onderdeel van uit zal maken in kwaliteit verbeterd. Alle functies en ontwikkelingen in het gebied zullen elkaar moeten gaan versterken.

Inmiddels zijn er gesprekken geweest met de eigenaar van camping Gorishoek, tevens eigenaar van camping de Hoeve en met camping de Zeester. Beide eigenaren zien in recreatiepark Wulpdal geen concurrent en zijn ervan overtuigd dat de verblijfsrecreatiemarkt op deze locatie behoefte heeft aan een nieuw verblijfspark met duurzame recreatiewoningen.

Roompot Vakanties heeft reeds een aanbieding gedaan om het park in de verhuur te nemen. Op termijn wil Roompot ook de exploitatie gaan uitvoeren.

Intentie tot samenwerking

Middels dit schrijven spreken wij namens Roompot Vakanties, te Kamperland, op voorhand en ter bevordering van het vergunningentraject, de intentie uit om tot samenwerking over te gaan omtrent de verhuur en exploitatie werkzaamheden van het nieuwbouw project 'Vakantiepark Wulpdal', gelegen te Sint-Maartensdijk. De voorgenomen samenwerking zal van start gaan na gefaseerde oplevering van het vakantiepark, naar schatting met ingang van boekjaar 2018.

Kenmerken van het plan

1. Het kenmerkende open landschap behouden door een (eveneens) open parkstructuur waarin een oorspronkelijke krekensstructuur wordt aangebracht.
2. Het plan bestaat uit een extensief bebouwd park van ca. 10 hectare (waarvan 17 % bebouwd) met 167 woningen. Dat betekent ca. 16 woningen per hectare op royale kavels.
3. Inzetten op particuliere verkoop van de recreatiewoningen op basis van een helder parkreglement waarin o.a. voorwaarden over afrasteringen, erfafscheidingen en onderhoudskosten worden geregeld.
4. Denk aan flexibele verblijfsperiodes, opgemaakte bedden, het bijhouden van de tussen de huisjes gelegen groenvoorzieningen. Het ophalen van de vuilnis etc.

5. Het plan bestaat uit degelijke/duurzame parkvoorzieningen zoals speeltoestellen voor kinderen, receptie, duikwinkel, vismogelijkheden en café.
6. Het plan zal aansluiten bij de identiteit van Tholen: behoudend en rustig door een extensieve opzet en typisch Thoolse bouwstijl van de recreatiewoningen. Dit is een duidelijk andere positionering dan de intensieve en extraverte Zeeuwse kust.
7. Roompot Vakanties heeft aangegeven dat er behoefte is aan accommodatie voor grote groepen. Recreatiepark Wulpdal voldoet hieraan.
8. Een sterk punt van recreatiepark Wulpdal is de keuze voor een specifieke doelgroep, geen massa recreatie zoals aan de kust. Het aantal parken voor deze doelgroep is beperkt.

Recreatiepark Wulpdal

Positionering / thema

Gelet op het DNA van Tholen en de behoefte van de doelgroep die Tholen aantrekt is gekozen voor de positionering/thema:

Onthaasten, natuur, watersport, authenticiteit en wellness / gezondheid aan de Oosterschelde.

Aansluiting park bij DNA Tholen, dus traditioneel en degelijk. Onderzoek heeft aangetoond dat in Tholen een voorkeur bestaat voor een traditionele woning met een Zeeuwse uitstraling.

Diversiteit met relevante in de onmiddellijke nabijheid gelegen omliggende recreatieparken

Waterrijk Oesterdam

De woningen van Waterrijk Oesterdam hebben een geheel andere uitstraling dan de woningen op Wulpdal. Deze woningen vallen onder het Largo concept van Roompot. Het is vanuit Roompot niet de bedoeling om dit concept ook op Wulpdal toe te passen.

Camping de Pluimpot

Op Camping de Pluimpot mogen volgens het bestemmingsplan 440 recreatiewoningen gerealiseerd worden waarvan ca. 220 nieuwe en ca. 220 ter vervanging van de huidige staanplaatsen. Er zijn echter geen stukken aanwezig waaruit herleidt kan worden welk marktsegment dit betreft. In gesprekken met de eigenaar is duidelijk geworden dat ingestoken wordt op het bouwen van chalets. Dit is een duidelijk lager segment dan Wulpdal voor ogen heeft.

Uit bovenstaande blijkt dat Waterrijk Oesterdam zich richt op het hogere segment en camping de Pluimpot op het lagere marktsegment. Met een positionering van Wulpdal in het middensegment zal het gehele marktpotentieel op Tholen kunnen worden bediend.

Potentiële kopers van de woningen op recreatiepark Wulpdal

Een groot deel van de potentiële kopers zoekt een vakantiewoning of tweede huis om wat langer te verblijven. Veel kopers geven ook aan dat ze iets verstandigs willen doen met hun spaargeld. Beleggen op de beurs vindt men riskant en het geld maar laten staan tegen de lage spaarrentes heeft ook geen zin. In de praktijk betekent dat meestal dat het huis gebruikt wordt voor de eigen vakanties maar steeds meer wordt de vakantiewoning daarnaast ook verhuurd. Zo beleven ze plezier aan hun trotse bezit en als ze het huis zelf niet gebruiken levert de huur een aardig inkomen op.

Een deel van deze groep koopt zelfs specifiek voor het huurrendement. Men heeft dan vaak weinig (emotionele) binding met het object en het vakantiehuis wordt meer gezien als een Financial, een soort obligatie en een alternatief voor aandelen.

Naast de Nederlandse markt zien we serieuze kansen in België, met name in de rijkere gemeentes rondom Antwerpen.

Potentiële bezoekers van recreatiepark Wulpdal

Potentiële bezoekers op basis van segmentatie sociale milieus

Via het Mentality-model zijn een aantal sociale milieus te onderscheiden waarin we op basis van het DNA van Tholen en de beleving van recreatiepark Wulpdal ons willen richten. Dit zijn de nieuw conservatieven, post-materialisten en postmoderne hedonisten.

	nieuwe conservatieven	post-materialisten	postmoderne hedonisten
ambities	traditionele normen / waarden beschermen sociale status	zelfontplooiing solidair / sociaal bewogen immateriële waarden	vrij zijn leven in het hier en nu nieuwe ervaringen opdoen onafhankelijk zijn
maatschappij	hiërarchisch kritisch historisch geïnteresseerd	betrokken reflectief / kritisch solidair / tolerant	weinig betrokken tolerant gelijke kansen
leefstijl	kunst en cultuur sober en risicomijdend hechten aan etiquette	principeel niet consumptiegericht niet vermaakgericht	impulsief avontuurlijk vrijblijvend

In onze marketingcampagne houden we rekening met bovenstaande bezoekerssegmentatie.

Potentiële bezoekers op basis van leeftijd / gezinssamenstelling / geloof / demografie

Belgen

Voor de Belgen heeft Tholen een geweldige reputatie voor wat betreft watersporten als duiken, zwemmen en vissen. Een bezoek op een willekeurige zaterdag leert dat onder het contingent duikers en vissers zich veel Belgen bevinden. Een aantal woningen zal specifiek ingericht worden op mensen die voor de watersport naar Tholen komen. Verder aanboren van de Belgische markt is 1 van de speerpunten van onze verhuurorganisatie Roompot.

Duitsers (Noordrijn-Westfalen)

De wat oudere Duitsers die vroeger graag in de badplaatsen vertoefden maar nu meer behoefte hebben aan rust, authenticiteit en diepgang in hun leven.

Grote (gereformeerde) gezinnen (met jonge kinderen)

Deze doelgroep heeft behoefte aan een rustige omgeving waar aandacht en respect is voor hun kernwaarden wat prima past bij het DNA van Tholen.

Multigeneraties

Multigeneratie vakanties zijn enorm populair aan het worden. Hierbij gaan minimaal drie generaties samen op reis: opa's en oma's, ouders en kleinkinderen.

Zorgbehoevenden

Door een vergrijzing van de bevolking neemt het aantal mensen wat zorg nodig heeft toe. Op recreatiepark Wulpdal worden een aantal woningen hier specifiek voor ingericht. Daarnaast wordt samenwerking gezocht met een fysiotherapeut, huisarts en een thuiszorgorganisatie om noodzakelijke zorg te kunnen bieden.

Actieve senioren

Dit is een steeds grotere groep mensen met vaak een goede financiële positie die naar Tholen komen om te wandelen en te fietsen en die graag gebruik maken van aanwezige wellness faciliteiten. Zij hebben al redelijk wat van de wereld gezien en zijn nu op zoek naar comfort, authenticiteit, natuur, gezondheid en rust.

Realisatie Wulpdal impuls voor revitalisering en samenwerking in nabije omgeving

Met de gemeente Tholen en diverse andere betrokken partijen vinden gesprekken plaats om een overdekt zwembad te realiseren, waar de gasten van Recreatiepark Wulpdal, de omliggende campings en de bevolking van Tholen gebruik van kan maken.

Met camping Gorishoek aan de noordkant bestaat inmiddels een wederzijdse intentie om tot intensieve samenwerking te komen welke kan resulteren in het volgende:

- directe verbinding van de camping over terrein Wulpdal met Oosterschelde
- onderzoek / bereidheid om met diverse partijen tot gezamenlijke realisatie / exploitatie van een zwembad / elk weervoorziening te komen waardoor we een seizoensverlenging / verhoging bezettingsgraad kunnen realiseren.
- In de toekomst een landschappelijke samensmelting van beide parken.
- revitalisering van bestaande camping door meer parkachtige omgeving en grotere standplaatsen.
- vergroten van aantal niet vaste standplaatsen, waardoor het bestedingspatroon van de gasten op Tholen hoger wordt.
- gebruik van restaurant Smaeck door gasten Wulpdal, hierdoor zal dit restaurant het gehele jaar geopend zijn (nu alleen van april t/m oktober)
- de nabijgelegen camping de Hoeve is van dezelfde eigenaar, dit ter info.

Met camping de Zeester zijn ook enkele gesprekken geweest welke geresulteerd hebben in het navolgende:

- door duikers die verblijven op Wulpdal mag gebruik worden gemaakt van het vulstation op het terrein van de Zeester.
- Wulpdal wil bezoekers van de Zeester toegang bieden tot haar faciliteiten.
- Wulpdal is op termijn bereid een verdere samenwerking met camping de Zeester te onderzoeken.

Met camping de Pluimpot hebben meerdere gesprekken plaatsgevonden waarvan hieronder het resultaat is weergegeven:

- door Wulpdal is aangeboden om op basis van gelijke financiële condities die het fundament vormen van de ontwikkeling van Wulpdal, ook het zuidelijk deel circa 5 hectare van het terrein van de Pluimpot te ontwikkelen. Helaas lagen de financiële standpunten van beide partijen veel te ver uit elkaar.
- ook afspraken over samenwerking op andere gebieden zijn tot op heden gestrand, voornamelijk omdat geen duidelijkheid is verkregen over de intenties van de eigenaar.
- intentie vanuit Wulpdal blijft om actief de samenwerking te blijven zoeken, dit biedt namelijk de beste kansen voor het hele gebied.

Met bouwbedrijf Sprangers is gesproken over de ontwikkeling en perspectieven van het Baken. Gezien hun intentie om hier permanente bewoning te realiseren is deze momenteel geen gesprekspartner.

Activiteiten / faciliteiten gasten aansluitend bij het DNA van Tholen

Uit het toeristisch beleid van de gemeente Tholen en de huidige trends is gebleken dat er op Tholen behoefte is verblijfsaccommodatie met voorzieningen voor duikers, een elkweervoorziening (zwembad, binnenspeeltuin), voorzieningen voor fietsers, wandelaars, luxe logiesmogelijkheden (exclusiviteit) en arrangementen met streekproducten. Ook blijkt vissen op binnenwateren steeds populairder te worden. In 2017 zal de 2^e fase van het wandelnetwerk Tholen worden aangelegd aan de zuidkant van het eiland.

Activiteiten / faciliteiten gerelateerd aan Oosterschelde

- hoogwaardige wellness met als thema Oosterschelde in de huisjes.
- Wellness – Fitness faciliteiten in het centrumgebouw.
- inrichting deel van de woningen aan behoeftes watersporters.
- rondleiding met gids over de slikken / schorren van de Oosterschelde.
- rondvaarten / zehonden spotten op de Oosterschelde i.s.m. lokale ondernemer.
- verbeteren faciliteiten in nabijheid Oosterschelde (toiletten).
- fietstochten / wandelingen buitendijks langs Oosterschelde.
- zwemmen aan strand / dijken in onmiddellijke nabijheid Wulpdal.
- aanbieden van duikcursussen in samenwerking met lokale ondernemer.
- aanbieden van excursies naar o.a. zeevingen Oosterschelde i.s.m. lokale ondernemer.
- excursie naar gebied Rammengors, een belevenis op zich.
- aanbieden van zeilcursussen i.s.m. lokale ondernemer.
- dagtocht via fietsveer over Oosterschelde naar Goes.
- Beleefpunt/informatiepunt NPO
- Informatie over onderwaterwereld, ook voor niet-duikers, bijvoorbeeld camera opnamen van het onderwaterleven.

Kernen Tholen

- bezoek historisch centrum / stervormige veste in Tholen.
- bezoek meubelboulevard Poortvliet, 1 van de grootste van Nederland.
- bezoek historisch centrum / markt St. Maartensdijk.
- bezoek jachthaven St. Annaland.
- historische tocht (fiets) met gids door diverse kernen als St. Maartensdijk en Oud-Vossemeer op zoek naar de binding met de Oranjes en de roots van president Roosevelt. (Rooseveltcentrum wordt in April 2016 geopend).
- bezoek streekmuseum de Meestof.
- bezoek Watersnoodhuis

Natuur Tholen

- bezoek / vogels spotten natuurgebied Gorishoek.
- bezoek aan de Vliedberg (terp) nabij Wulpdal.

Agrotoerisme

- boerenfietstochten in samenwerking met lokale ondernemers.
- bezoek bloemenpluktuin Akkerlust in samenwerking met lokale ondernemer.
- bloemenvelden rondom St. Annaland.

Eten en drinken

- bezoek streekproductenveiling St. Annaland.
- in horecagelegenheid Wulpdal worden specifiek streekproducten aangeboden.
- streekproducten eten in Vis aan de Markt te Scherpenisse.
- Bezoek restaurant “SMAEK”, op de naast gelegen camping Gorishoek
-

Sportief

- wandelen (buitendijks en langs Thoolse wandelnetwerken)
- fietsen (buitendijks en langs fietsknooppunten / overige routes)
- wandelen door “nieuwe natuur” langs Schelderijnkanaal bij St. Philipsland.
-

Faciliteiten recreatiepark Wulpdal deels in samenwerking met omliggende terreinen

- visvijver
- wellness / zwembad
- oplaadpunten voor elektrische auto's en fietsen
- horecagelegenheid / receptie
- binnenspeeltuin

- speeltoestellen buiten
- pannaveld / tennisbaan
- duikwinkel / fietsverhuur
- boodschappenservice
- free wifi
- midgetgolf
- narrow casting systeem in woningen om lokaal toerisme te bevorderen
- touch screen bij receptie met informatie over activiteiten / weer e.d.
(in samenwerking met VVV)
- thuiszorg / fysiotherapie / huisarts e.d. voor zorgwoningen (Roompotcare o.i.d.)

Landschappelijke inpassing

Door Wulpdal is aan landschapsarchitect Bosch en Slabbers de opdracht gegeven om een vernieuwende parkuitstraling te ontwerpen welke aansluit bij de beleving van Tholen. Vanuit dit gegeven is een ontwerp ontstaan dat zich kenmerkt door een typische Thools landschap met kreken en meidoornhagen met in afwijking van veel andere parken een halfopen structuur met de omgeving die Tholen zo typeert.



Daarnaast is de ontwikkeling van Wulpdal ingebed tussen 2 bestaande recreatieterreinen waardoor een natuurlijk aangesloten terrein ontstaat.

Verder is het de bedoeling om camping Gorishoek op termijn landschappelijk een beter geheel te laten vormen met Wulpdal. Hierover zijn al wederzijds intenties uitgesproken. Dit kan op langere termijn mogelijk ook gelden voor camping de Zeester.

Toekomstbestendigheid

Het beheer van het park wordt gevoerd door een professionele beheersorganisatie waarbij de uitstraling en kwaliteit van het park geborgd zullen gaan worden. De eigenaren van de woningen zullen jaarlijks via de VVE een verplichte financiële bijdrage leveren voor professioneel onderhoud aan de woningen en parkinrichting. Ook zal via het parkreglement geborgd worden dat de landschappelijke uitstraling en het open karakter van het park behouden blijft. Toekomstbestendigheid betekent vooral dat een park vernieuwend en verrassend moet blijven. Dit vergt investeringen. De VVE zal worden verplicht om hiervoor jaarlijks een bedrag te reserveren.

Duurzaamheid

Bij Wulpdal doen wij alles met respect voor mens en natuur. Duurzaamheid is de nieuwe trend en zal dat ook blijven. Wulpdal zal het Greenkey label op zijn park als keurmerk gaan voeren. Greenkey is hét keurmerk voor duurzame toeristische accommodaties. De huizen op Wulpdal zullen een betere energieprestatienorm krijgen dan op dit moment wettelijk vereist. Dit doen wij door diverse energiebesparende maatregelen toe te passen zoals het verwarmen van de vakantiewoningen met een luchtwarmtepomp, waardoor we de woningen volledig zonder gasbehoefte kunnen realiseren.

De duurzaamheid van Recreatiepark Wulpdal komt ook door het gebruik van LED verlichting, gescheiden afvalverwerking en milieuvriendelijke onkruidbestrijding. Ook komen er natuurvriendelijke oevers langs het water. Het centrumgebouw wordt voorzien van zonne-energie.

bouwfase

algemeen

- toepassen van duurzaam gekapt hout.
- geen gasaansluitingen.
- gescheiden inzameling afval.
- aansluiten op persriool i.p.v. IBA-aansluiting.

woningen

- toepassen van luchtwarmtepompen.
- betere epc waarde dan wettelijk verplicht.
- waterbesparende douches (max. 9 liter / minuut).
- waterbesparende wastafelkranen (max. 6 liter / minuut).
- waterbesparende toiletten.

centrumgebouw

- toepassen van zonnepanelen.
- schuimblussers met biologisch afbreekbaar blusschuim.

park

- toepassen van gebiedseigen beplanting.
- extra waterberging.

exploitatiefase

management

- registreren van hoeveelheden en kosten van gas, elektra en afval en streven naar vermindering.
- positief beleid ontwikkelen aangaande maatschappelijk verantwoord ondernemen.

communicatie

- communiceren met gasten en medewerkers aangaande eco-beleid.
- faciliteren van educatieve activiteiten op gebied van natuur en milieu.

maatschappelijke betrokkenheid

- leveren van een maatschappelijke bijdrage
- samenwerking zoeken met maatschappelijke organisaties
- deel van de woningen wordt ingericht voor zorgbehoevende.

reiniging

- schoonmaken op milieuverantwoordelijke wijze.
- milieuvriendelijke bestrijdingsmiddelen.

afval

- gescheiden inzameling van afval
- maatregelen ter beperking van hoeveelheid afval / recyclebaar

energie

- gebruik maken van groene stroom uit Nederland.
- onderzoeken compenseren van CO2 uitstoot eigen stroomverbruik.
- led verlichting op het park.
- energiezuinige lampen in de woningen.

mobiliteit

- communiceren bereikbaarheid met openbaar vervoer op website.
- informatie over openbaar vervoer op park aanwezig.
- oplaadpunten voor elektrische fietsen.
- oplaadpunten voor elektrische auto's.
- stimuleren gebruik fiets / openbaar vervoer medewerkers.
- verhuur van fietsen.

eten en drinken

- aanbieden van biologische en fairtrade producten.
- aanbieden van streekproducten.
- communiceren over herkomst van producten.
- niet aanbieden van vis die wordt overbevist of waarvan de manier van vangen te belastend is voor het milieu.

inkoop

- duurzaamheid is een selectie criterium bij inkoop.
- gebruiken van duurzaam printpapier.
- milieuvriendelijke - / geen disposables.

Kengetallen van Wulpdal

RECREATIEPARK WULPDAL			
		m2	m2
1	Perceel bruto	109085	109085
	Waterconcept	8500	<u>-8500</u>
	Perceel netto		100585
2	aantallen	167	
3	totaal bebouwd woningen	13876	-13876
4	voorzieningengebouw concept	1	-2000
5	bijgebouw bij recreatiewoning	12	-2004
6	onderhoudsgebouw	1	-500
7	bedrijfswoning	1	-120
9	p.p. per woning	18	
10	totaal p.p. bij woning	3006	-3006
11	crow norm overige p.p.p.w	1,5	
12	overig parkeren woningen	4509	-4509
13	Parkeren Hoofdgebouw 12 p.p	216	-216
14	diversen/onvoorzien	pm	pm
15	wegen opgenomen pw.	89	-14863
	totaal		59491
	groen per woning	167	356
	bebouwd	18500	
	percentage bebouwd	17 %	
	percentage onbebouwd	83 %	
Aantallen	woningen	m2 p.w..	m2 totaal
25	4 persoons	68,25	1706,25
60	6 persoons	68,25	4095,00
45	8 persoons	90,25	4061,25
25	10 persoons	108,47	2711,75
12	12 persoons	108,47	1301,64

Hoofdstuk 9

9.1 Samenvattend oordeel en advies

Alleen door zich te onderscheiden is het mogelijk om op structurele wijze diverse doelgroepen gedurende het hele jaar - en dus niet alleen tijdens de gebruikelijke vakantie(top)weken – aan te trekken. Dit betekent voor Recreatiepark Wulpdal dat het onderscheidend vermogen voor een zeer belangrijk gedeelte -zoals hiervoor reeds opgemerkt -via de aard, omvang, kwaliteit en daardoor ook diversiteit van de bungalows zal moeten worden geëffectueerd.

Dit impliceert niet nog meer van hetzelfde (zoals nu door de bestaande campings wordt aangeboden), maar juist een afwijkend bungalowaanbod om andere oftewel ‘nieuwe’ doelgroepen in de vorm van luxe-/kwaliteitszoekers en/of omvangrijkere groepen (meerdere gezinnen of bijvoorbeeld een familiegroep) aan te kunnen trekken.

Standaard (en dus niet als opties) dienen diverse luxere kwaliteitsvoorzieningen in de bungalows aanwezig te zijn in de vorm van bijvoorbeeld een vaatwasser, wasmachine, flatscreen, open haard, tv's op slaapkamers, internetaansluiting/narrow casting systeem, sauna, sunshower etc. Ook met de centrale voorzieningen en parkuitstraling die op het park wenselijk is (*dagwinkelvoorzieningen en een Wellness /Fitness voorziening*) kan Wulpdal zich verder profileren.

De centrale voorzieningen moeten dan wel dusdanig onderscheidend zijn dat dit een aantrekkingskracht op potentiële bezoekers uitoefent. Hierbij kan gedacht worden aan een winkel met vers producten uit de streek. Wat de grootte van de woningen betreft dient al snel uitgegaan te worden van bungalows met een oppervlakte ruim tussen 70 en 140 m² of meer. Dit op percelen die qua oppervlakte de 350 m² overstijgen. De wensen op dit vlak van huurders versus 2e woningbezitters ontlopen elkaar niet zo veel. Ook huurders wensen steeds grotere bungalows op eigen percelen, die daarbij voldoende privacy bieden.

Naast haast vanzelfsprekende zaken zal Wulpdal unieke elementen aan het bungalowpark moeten toevoegen. De vakantieganger wil aan het thuisfront een verhaal kunnen vertellen. Daarbij kan gedacht worden aan thematisering of het hanteren van een duidelijk concept. Het thema ‘**wellness**’ werd hiertoe al als voorbeeld aangeduid, waarvan het verder verkennen van de mogelijkheden voor Wulpdal de moeite waard is. Tenslotte willen wij graag voor de verhuur van de bungalows een op dit gebied ervaren professionele organisatie in schakelen. **(Zie de intentieverklaring van Roompot Recreatie).**

Het product moet goed in de markt worden gezet. Recreatiepark Wulpdal moet gaan opvallen tussen alle andere parken. Niet alleen in de begin periode moet Wulpdal goed in de markt worden gezet, maar ook op de lange termijn. Onder andere een consumentvriendelijke website zoals die van Roompot zal van belang zijn om landelijke bekendheid te generen. Primair is hierbij het directe ‘achterland’ (West-) Brabant van belang, alsmede de groeiende Belgische markt.

Slot

De opzet en inrichting van Recreatiepark Wulpdal en de keuze van faciliteiten/aanbod, is allemaal gebaseerd op het DNA van Tholen, de behoeften van de doelgroep en de trends. Tevens is er rekening gehouden met de beleidskaders van de gemeente Tholen en de provincie Zeeland en afstemming met het huidige aanbod.

Wij zien dan ook voldoende kansen en toekomst perspectief voor Recreatiepark Wulpdal



Dit rapport is gemaakt in samenwerking met

Gemeente Tholen

Nootendaal

Bouwgroep De Nijs-Soffers

Roos Vastgoed & Ontwikkeling

