

Park Euregiotuinen

een goed bewaard geheim.....

van damme
recreatie



22-9-2017

Euregiotuinen een goed bewaard geheim.

1. Inleiding

- 1.1 Geschiedenis
- 1.2 Aanleiding
- 1.3 Motivatie
- 1.4 Een andere benadering

2. Onze analyse en visie

- 2.1 Achtergrond
- 2.2 Toegevoegde waarde
- 2.3 De SWOT
- 2.4 Conclusies
- 2.5 De visie als basis

Inhoudsopgave

3. Ons plan

- 3.1 Het Plan
- 3.2 Het Verpozen
- 3.3 Het Verblijven
- 3.4 Het Beleven
- 3.4 De Broedplaats
- 3.5 Het Samenzijn

4. Onze aanbieding

1.1 Geschiedenis

Het initiatief voor het plan “Euregiotuinen” is eind negentiger jaren geïnitieerd en in de periode 2002-2003 aangelegd. Door het uitblijven van de geprognoseerde bezoekersaantallen en de daarmee gepaard gaande negatieve exploitatie heeft het park, enkele maanden na de opening, in 2004 de deuren moeten sluiten. In de daaropvolgende jaren zijn er verschillende initiatieven geweest om een functie te geven aan het voormalige terrein Euregiotuinen. Dit heeft niet geleid tot een nieuwe invulling van het gebied.

1.2 Aanleiding

Inmiddels zijn dertien jaar verstreken en is gemeente Sluis op zoek naar een geschikt initiatief voor het voormalige terrein Euregiotuinen. Zij heeft daarvoor geïnteresseerden uitgenodigd een aanbod aan de gemeente te doen, bestaande uit een omschrijving van het plan en een bod.

1 Inleiding

2017 “Als ik zo door de tuinen loop, het gebouw zie te midden van de woeste begroeiing, dan komt er een gevoel van nostalgie naar boven. Een prettige plek die rust uitademt ondanks de chaos eromheen. Terug naar de basis is iets wat opkomt in mij. Een gebouw wat eer doet aan zijn omgeving en een gebied eromheen vol potentie. Op dit moment staat het dertien jaar leeg, het gebouw raakt in verval en het moge duidelijk zijn dat er hier en daar gesnoeid mag worden. Maar juist doordat moeder natuur haar stempel heeft mogen zetten en door het gebrek aan bemoeienis van de mens, juist daardoor zijn de potenties duidelijk geworden.....”

2003 “Het entreegebouw bij de Euregiotuinen in Oostburg staat opvallend in het midden van het terrein. “We hebben de aarde opengeklapt en daar is het gebouw ingekomen. Het is dus als het ware vanuit de grond ontstaan. Waar de wortels van de planten zitten, verblijven nu de mensen.” Zo omschrijven de architecten van Rau & partners de achterliggende gedachte. Het gebouw is als een kas voor mensen en vormt een intermediair tussen binnen en buiten door al het glas in de gevels.”



1.3 Motivatie

Voor wie het wil- en kan zien, is het duidelijk dat de natuur haar werk doet. Tegen de verdrukking in heeft zij de zwakte van het gebied omgevormd tot een nieuwe kracht. Na het maken van de plannen- en de inrichting van het terrein door de mens, hebben natuurlijke processen door de loop van de jaren een eigen DNA ontwikkeld.

1.4 Een andere benadering

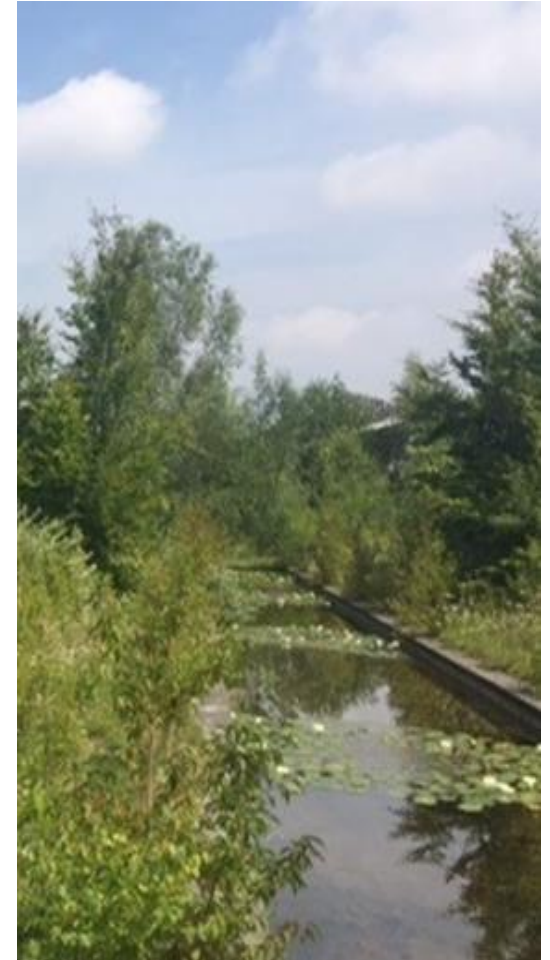
We leven in een tijd van veranderende inzichten en grote veranderingen. We zijn op zoek naar nieuwe oplossingen voor nieuwe uitdagingen. Trends volgen elkaar in rap tempo op en voor onze bezoekers is het vanzelfsprekend dat aan zijn of haar verwachtingen moet worden voldaan. Ook al zijn de verwachtingen van morgen nog nauwelijks te duiden.

Deze ontwikkelingen vragen een nieuwe benadering voor de ontwikkeling van ons toeristisch- recreatief product. Een benadering waarbij authenticiteit de basis vormt voor de geloofwaardigheid van de beleving en we met flexibele concepten het beste in kunnen spelen op de korte life-cycle van de trends. Een benadering waarbij organisch ontwikkelen op basis van circulaire principes en samenwerking in co-creatie, steeds belangrijker wordt.

Van Damme Recreatie is zich bewust van deze ontwikkelingen en van de kwaliteiten van onze regio. Niet alleen de gouden rand van de kust vertegenwoordigt belangrijke waarden. Ook het achterland speelt een belangrijke rol in de beleving van Zeeuws- Vlaanderen. Juist hier zien wij kansen voor de ontwikkeling van het terrein van de voormalige Euregiotuinen tot een park voor iedereen. Een aanwinst voor Oostburg en de regio.

Dit is de reden waarom wij dit plan, met de werknaam “Park Euregiotuinen”, samen met ons bod aan u voorleggen.

.....Een mooi gebied wat opbloeit in de zoektocht naar circulair ondernemen. Samen met initiatiefnemers die inspelen op alternatieve voorzieningen en faciliteiten, die mens en milieu samenbrengen door het aardse in elkaar naar boven te halen. Het bouwen met lokale (gerecycled) materialen horeca met streekproducten en het laten bloeien van lokale flora en economie.....



2.1 Achtergrond

De ontwikkeling van het terrein van de voormalige Euregiotuinen staat niet op zichzelf. Iedere ingreep en verandering is van betekenis voor het plan en haar omgeving. Uitgangspunt daarbij is het creëren van zo veel mogelijk toegevoegde waarde voor de regio. Economische, ecologische- en maatschappelijke toegevoegde waarde.

2.2 Toegevoegde waarde

Niet meer van het zelfde, maar gericht ingezet op nieuwe belevingen en activiteiten, aanvullend op het huidige regionale aanbod van het toeristisch-recreatief product van de regio. Dat is de inzet. Uitgaan van de kracht van de plek en deze vertalen naar belevingen die voor de regio uniek zijn, is niet zonder risico. Daarvoor hebben we kracht & zwakte, en kansen & bedreigingen met elkaar geconfronteerd. Om zo een beeld te krijgen van de toekomst van deze plek.

2 Onze analyse en visie

..... een plek voor ontspanning, met evenementen en fairs, een plek die opbloeit door initiatiefnemers die inspelen op alternatieve voorzieningen en faciliteiten. gebaseerd op het lokale DNA. waar we inzetten op circulair bouwen, horeca met streekproducten. Waar het gebouw dient als leerhuis, speelplaats voor jong en oud, culinaire hotspot en zichtbaar is vanaf het gehele terrein. Het kloppend hart van het gebied.



2.3 SWOT

Strength:

- Centrale ligging in West Zeeuws-Vlaanderen
- Goede bereikbaarheid via wegennetwerk
- Goede ligging en verbinding van/naar het kustgebied en Vlaanderen
- Mooie locatie bij de dragende kern Oostburg
- Goede parkeergelegenheid
- Robuust en gevarieerd basis ontwerp
- Speels, avontuurlijk en verrassend
- Past in- en verbind zich met de omgeving
- Inmiddels half volwassen begroeiing
- Substantieel van omvang
- Bijzondere uitstraling van het gebouw

Weakness:

- Negatieve associatie bij vorige functie/naam
- Planologische onzekere situaties
- Ligt dicht bij een kern
- Aangrenzende woningen
- Er moet veel onderhoud gebeuren voor het operationeel kan zijn
- Schade aan dak en glazen gevels
- Merk/Thema verwarring
- Weersafhankelijk

SWOT

Opportunity's:

- Kan een toegevoegde waarde leveren aan de regio
- Kan het aanbod van belevingen in de streek te versterken
- Kan inspelen op toeristische en recreatieve voorzieningen en belevingen die nu nog ontbreken zoals:
 - Thematische festivals-/evenemententerrein
 - Thematische fairs, sport & spelterrein, culinaire evenementen
- Kan ruimte bieden aan kleinschalige lokale initiatieven binnen bovengenoemde thema's, Start up's, broedplaats voor jonge ondernemers op gebied van toerisme- recreatie, streekproducten ambachten, kunst, en vermaak,
- Diverse Pop-up thema's in verschillende programma's en of arrangementen
- Inspelen op nieuwe trends als Glamping, circulair ontwikkelen – inrichten en bouwen

Threats:

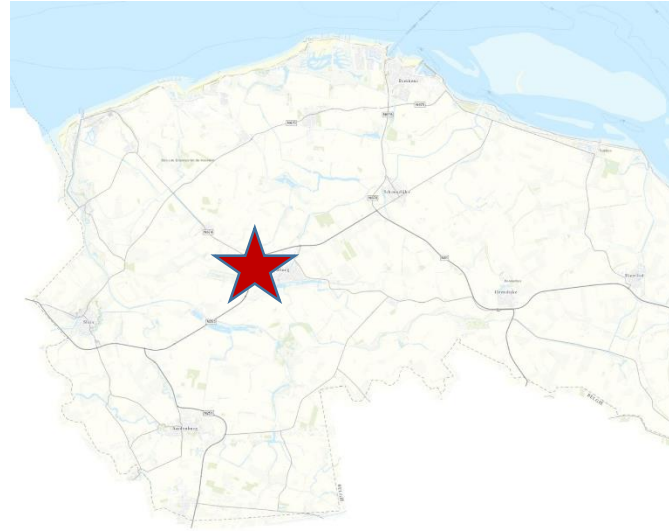
- Succes afhankelijk van verschillende factoren
- Grote afhankelijkheid van:
 - een sterk concept
 - planologische medewerking
 - aansprekende belevingen
- Onvoldoende planologische mogelijkheden voor haalbaar plan
- Bezwaren uit de omgeving
- Onvoldoende bezoekers
- Negatieve exploitatie
- Onvoldoende flexibiliteit om in te spelen op ontwikkelingen
- Zonder sterke ondernemers geen goede uitvoering concept
- Te weinig mogelijkheden om grote risico's af te dekken
- Een "13 in een dozijn" plan
- Gebrek aan ondernemersvisie en daadkracht

2.4 Conclusies

Uit onze analyse volgt dat het voormalige terrein van de Euregiotuinen ruimte biedt aan tal van mogelijkheden. Maar er zijn ook substantiële risico's te benoemen, zoals de vraag welke ontwikkelingen uiteindelijk planologisch worden toegestaan en of de kosten van renovatie, en herontwikkeling zullen opwegen tegen de inkomsten op de korte en de lange termijn. Maar binnen de afwegingen die wij hebben gemaakt zien wij vooral de kansen.

Goed aangetakt op het wegennet, met voldoende ruimte voor parkeren. Met haar oppervlak van 13 hectare en wisselende landschappen, bieden de verschillende plekken in het park hun eigen sfeer om te beleven. Plekken die elk voor zich weer ruimte bieden voor verschillende functies en activiteiten. Speels en verrassend.

Hierbinnen kunnen nieuwe functies als vanzelfsprekend, als bouwstenen, op hun plek worden gelegd. Waarbij de inmiddels half volwassen begroeiing de bijzondere uitstraling van het centrumgebouw versterkt. Een gebouw dat, met zijn bijzondere karakteristieke uitstraling, oprijst uit het landschap.



2.5 De visie als basis

Hier wil je zijn. Om te zien, te luisteren, te horen, te proeven, te beleven, te genieten. Voor elk wat wils. Niet altijd alles, maar alles op zijn tijd. Ook als de weersomstandigheden eens wat minder zijn. Onderscheidend en aanvullend, op wat er al in de regio wordt geboden, biedt deze plek ruimte voor thematische fairs, evenementen en kleine festivalactiviteiten.

Met evenementen in en rond het centrumgebouw en de wat grotere meerdaagse evenementen in het zuidelijk deel van het park. Alles op de plaats die het best past in het DNA van de plek.

Genieten van de plek, de ruimte, verrast zijn dat deze plek bestond. Een plek waar het goed toeven is ook wanneer de weersomstandigheden eens wat minder zijn. Met een centrum waar, naast passende horecavoorzieningen, verschillende soorten belevingen worden gevonden en geboden.....

Avontuurlijk-, natuurlijk- en “cultuurlijk” Zeeuws Vlaanderen, het landje apart

Bij het beleven denken wij aan muziek, kunst, culinaire en sportieve evenementen.

Met daarbij bijzondere elementen die ruimte bieden voor, creatieve- en culinaire- initiatieven van startups, binnen in het centrumgebouw en buiten in de open lucht..... Naast kleinschalige, bijzondere vormen van verblijf.

Dit is de basis van ons plan, horeca en beleving, fairs en evenementen, kleinschalige bijzondere verblijfsrecreatie, en enkele familieaccommodaties. Dat alles in een programma van belevingen, als toegevoegde waarde voor het toeristisch recreatief product van West Zeeuws-Vlaanderen.



3.1 Het Plan

In de inleiding hebben we aangegeven waarom wij het belangrijk vinden mee te dingen naar de ontwikkeling van het terrein van de voormalige Euregiotuinen. Vervolgens hebben wij in de analyse aangegeven hoe wij het DNA van deze plak willen inzetten en welke toegevoegde waarde wij gaan ontwikkelen. In dit hoofdstuk gaan wij in op de wijze waarop wij dat denken te doen en welke ideeën, plannen en concrete initiatieven we hebben, die samen de bouwstenen vormen om park Euregiotuinen te realiseren.

De wijze van planontwikkeling

Dit plan is een eerste stap, een vlekkenplan als ontwikkelingsperspectief, met concrete planonderdelen die op korte termijn worden gerealiseerd, maar ook een plan met ideeën en wellicht met hier en daar een droom, die nader uitgedacht en uitgewerkt gaan worden. Plannen en ideeën die we voor een deel ook samen met andere partners verder gestalte willen geven. Vanzelfsprekend gaan wij daarbij uit van een positieve exploitatie op de korte- en voor de lange termijn.

Bij de ontwikkeling vinden wij het belangrijk uit te gaan van een organische ontwikkeling dat wil zeggen dat plannen in samenhang met hun omgeving, op een verantwoorde wijze worden uitgewerkt en gerealiseerd en op basis van potenties en succes de gelegenheid krijgen te groeien. Daarbij speelt duurzaam ontwikkelen een belangrijke rol. Dit geldt zowel voor onze eigen planonderdelen, als ook voor de plannen die wij samen met partners gaan ontwikkelen.

3 Ons plan

..... Een overkoepelend plan voor beleven en verblijven, voor nieuwe initiatieven, pop ups, en startende ondernemers met een verbinding met de toeristische sector en met een visie en een eigen plek om hun project op te starten – met als algemeen doel Zeeuws-Vlaanderen te beleven. Daarbij leent het gebied zich uitstekend voor uiteenlopende evenementen.....



De Uitgangspunten

Wij zien het terrein van de voormalige Euregiotuinen als een plek die, in zijn half volgroeide status, stilaan haar eigen plek opeist. Een plek, waar wij, samen met partners, een nieuwe toekomst met nieuwe toegevoegde waarde kunnen creëren. Het creëren van die nieuwe toegevoegde waarde is geen vanzelfsprekende weg over gebaande paden, maar zal veel meer een ontdekkingsstocht zijn. Een groeimodel, samen met anderen.

Bij de ontwikkeling van het park, vinden wij het belangrijk uit te gaan van een organische ontwikkeling. Dat wil zeggen dat plannen in samenhang met hun omgeving, op een ecologisch- en economisch- verantwoorde wijze worden uitgewerkt en worden ontwikkeld.

Een ander uitgangspunt is dat het park flexibel moet kunnen meebewegen op de snelle veranderingen die in de maatschappij plaatsvinden. Agile ontwikkelen (behendig, wendbaar), is ontwikkelen van uit het bewustzijn dat de trends- en hypes binnen de belevingseconomie elkaar steeds sneller opvolgen. Daarvoor zullen wij de ontwikkeling van het plan gefaseerd, en vooralsnog, vanuit het centrumgebied naar buiten, laten plaatsvinden.

Op deze wijze denkt Van Damme Recreatie, het park Euregiotuinen, succesvol te kunnen ontwikkelen.

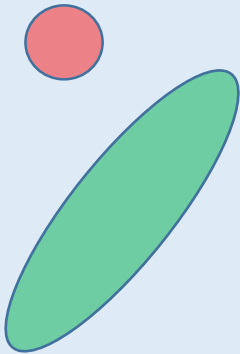


De bouwstenen

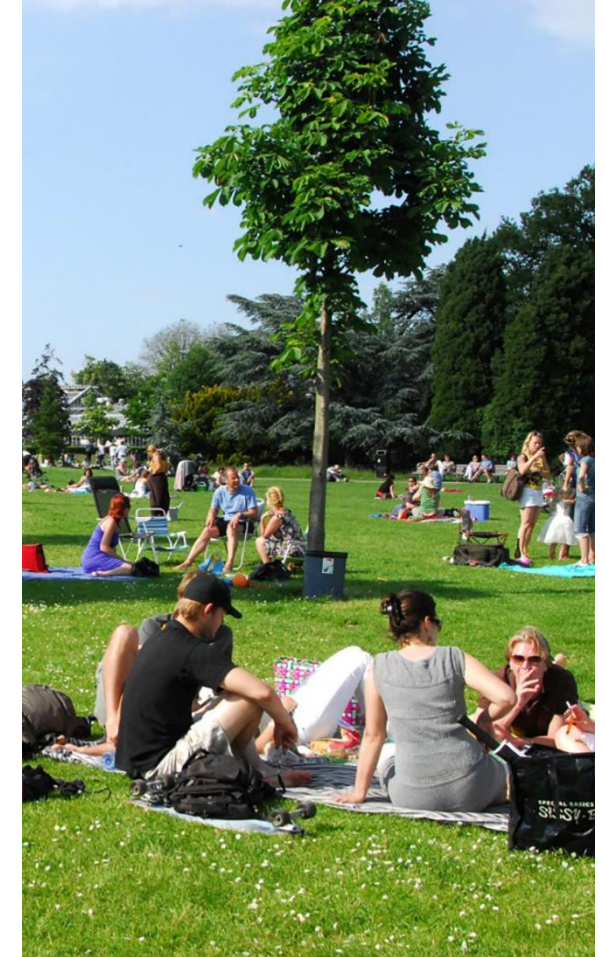
Ons plan is opgebouwd uit verschillende elementen die de bouwstenen vormen waarmee het park is opgebouwd.

In ons plan onderscheiden we achtereenvolgend de volgende bouwstenen:

- Het verpozen,
- Het verblijven;
- het beleven,
- De broedplaats
- Het samenzijn.



Deze onderdelen volgen hun eigen dynamiek, een dynamiek die samenkomt in dit plan.



3.2 Het Verpozen

Het verpozen gaat over het centrumgebied, het gebouw en haar omgeving.

Het centrale gebouw als ontmoetingsplaats voor bezoekers die komen kijken, spelen, leren, zien, proeven, luisteren en dat alles beleven in dit deel van de "duurzame ontdekkings- en belevingstuinen van dit landje apart.

Laagdrempelig voor alle generaties, een plek waar ieder zijn eigen beleving kan leven. Kan genieten van wat er om hem heen gebeurt, van het spelen in de omliggende speelnatuur. Met plekken die aansluiten op de beleving van- en inspelen op activiteiten voor verschillende leeftijdscategorieën.

Het centrale gebouw is multifunctioneel. Met als vaste basis de horeca en uitnodigend ingericht om in te spelen op verschillende thema's en activiteiten. In het gebruik van deze plek zien we ruimte en mogelijkheden, voor samenwerking met ondernemers in de regio. De vaste horeca, als kern van het gebied.

Daarbij staat het gebouw ten dienste van kleine- en grote evenementen en -projecten van- of voor partners en andere initiatiefnemers.



3.3 Het Verblijven

Voor het verblijven kiezen wij voor kleinschalige verblijfsrecreatieve voorzieningen van hoge kwaliteit. Glamping. Passend bij de aard en de schaal van het park.

Geïnspireerd door circulair bouwen, gaan wij verkennen en uitwerken wat haalbaar is. Wij denken daarbij aan zo'n 15 tot maximaal 20 bijzondere verblijven verstrooid in het landschap van het park, over een oppervlak van 2 tot 3 hectare, op unieke en verrassende plekken. Enkele geclusterd bij elkaar, andere meer afgezonderd.

Functioneel ontworpen, productbewust op basis van circulaire uitgangspunten, herbruikbaar, rekening houdend met de te verwachten productlevenscyclus. Vanuit de behoefte van de gebruiker, comfortabel, flexibel, prettig bewust, het gevoel de belevingsdiversiteit en het comfort niveau,



3.4 Het Beleven

Het park is nu al een beleving. Steeds meer ontwikkelt het haar eigen DNA. Een verzameling kleine en grote groene kamers. Verscholen in de structuur van het verwilderde landschap. Verbonden door laantjes, overgroeide paden en waterpartijen. Voor elk wat wils.

Ook als het weersomstandigheden wat minder zijn kan het park Euregiotuinen, een mooie aanvulling zijn op het huidige toeristisch-recreatief product.

Bij het beleven denken wij aan muziek, kunst, culinaire en sportieve evenementen. Afhankelijk van de aard en omvang van het evenement vindt het ergens op het park de beste plek.

Compact en intensief, wat dichterbij het centrumgebied en de wat grotere, meerdaagse evenementen in het zuiden van het park.

We zijn met een partij in gesprek voor duurzame familiefestivals. We denken na hoe we met arrangementen de kust met het achterland kunnen verbinden en de toerist kunnen verleiden ook het achterland te ontdekken en te beleven.

Daarnaast bieden wij, partijen uit de regio, de mogelijkheid gebruik te maken van de faciliteiten van het park.

PROEF
ZEEUWS VLAANDEREN



3.5 De Broedplaats

We gaan experimenteren met een plaats voor beginnende ondernemers met een andere, unieke visie op de wereld. Uniek als park Euregiotuin. Start ups die zich richten op nieuwe ontwikkelingen in de recreatie en de beleavingsindustrie.

Misschien wat idealistisch....maar toch.....

Nieuwe ontwikkelingen in duurzaam beleven en doen, dienstbaar in workshops en/of cursussen in onthaasten, yoga, mindfulness. Of productontwikkeling binnen de creatieve industrie. Ook hier vanuit organische groei gedacht
Pas afgestudeerde kunnen hier de ruimte krijgen om hun visie vorm te geven, mits passend in de omgeving en aansluitend of versterkend vanuit het karakter van het park.

Een broedplaats voor ideeën, visies en wie weet, de wereld van morgen. Een ontstaansplek waar de nieuwe generatie van dromen werkelijkheid kan maken, kan proberen en leren, vallen en opstaan, maar boven alles – mag ontdekken en kan ontwikkelen.



3.6 *Het Samenzijn*

Het park voorziet in enkele onderkomens voor grotere groepen mensen die samen willen zijn.

Families en vrienden. Het zijn verblijfplaatsen waar beleving en genieten van de omgeving en wat er om je heen gebeurt voorop staat.

Behoeftte aan een moment in de buitenlucht, genietend van het Zeeuws-Vlaamse landschap met een warme chocomelk toe, of met het gezin genieten van de herfstfair op zondag.

Een weekend weg met de familie in het achterland van Zeeuws-Vlaanderen, met de kust om de hoek. Een avond genieten met een hapje en een drankje onder het genot van de warme klanken van de lokale jazz band. Stuk voor stuk belevingen waar park Euregiotuinen zicht uitstekend voor leent.

Ook hier is het streven dat we vanuit een circulair concept werken en bouwen.



Voor Van Damme recreatie is de ontwikkeling van het terrein van de voormalige Euregiotuinen een logische stap. Met nieuwe uitdagingen. Een beetje uit onze comfort zone. Dat maakt ons scherp en creatief. Dat is niet nieuw. Door de jaren heen hebben we vaker het initiatief genomen om nieuwe wegen in te slaan.

In nauwe samenwerking met gemeente Sluis, de Dienst Landelijk Gebied, en de Gebiedscommissie hebben we samen met onze partners en adviseurs een belangrijke bijdrage mogen leveren aan de kwaliteit van de omgeving van Strandcamping Groede en Groede Podium.

Daarbij hebben we ervaren dat we met elkaar veel kunnen bereiken. Ieder van uit zijn eigen rol en verantwoordelijkheid.

4 *Onze aanbieding*

Onze aanbieding hebben we in dit plan omschreven. Samengevat bestaat het plan uit de volgende onderdelen:

- Het verpozen in het centrumgebied, een brasserie-restaurant met mogelijkheden voor evenementen;
- Het verblijven in 15 tot 20 bijzondere verblijven in deze unieke omgeving;
- Het beleven door een programma van culturele, culinaire en sportieve evenementen;
- De broedplaats een plek voor startups en andere partners voor het ontwikkelen van nieuwe producten;
- Het samenzijn in 2 of 3 groepsverblijven in wisselwerking met wat er op en in het park te beleven is;
- Het organiseren van meerdaagse evenementen;
- Mogelijkheden om campers te laten overnachten op het parkeerterrein;
- Overnachtingsmogelijkheden voor meerdaagse evenementen;