

Factsheet BOB's

Wat is een BOB?

Een Bijzondere Overnachtingsplaats Borsele (BOB) is een bijzondere accommodatie (eventueel tijdelijk) op een unieke plaats binnen de gemeente Borsele. Deze zorgt voor een bijzonder verblijf en belevenis voor de gast. Een bijzondere overnachtingsplaats kan als een nieuw object of in een (verbouwd) bestaand gebouw worden gerealiseerd. De belangrijkste criteria voor een bob zijn:

1. Het betreft een kleinschalige overnachtingsplaats
2. Het is bijzonder qua locatie en verschijningsvorm.

Doelgroep:

De hedendaagse consument gaat op zoek naar unieke, bijzondere en vooral: authentieke belevenissen. Hierop inspeland en passend bij het borsele karakter is de beoogde doelgroep niet de massa (kust) toerist, maar de toerist die cultuur, rust en educatie zoekt. Het gaat hier om de belevenis.

Stichting Landschapspark Borsele heeft hieruit 3 doelgroepen gedefinieerd.

- **Volledig opgaan.** Deze groep wil zich uit liefde voor de natuur in deze natuur verdiepen. Zij willen graag meer te weten komen over flora en fauna, door de natuur struinen en het liefst alleen of met iemand die dezelfde interesse en liefde heeft voor de natuur.
- **Er tussen uit.** Deze groep wil weg uit de dagelijkse omgeving om de batterij op te kunnen laden. Een groene omgeving vormt het decor voor dit tot rust komen.
- **Interesse.** Deze groep wil zowel weg uit de dagelijkse omgeving als iets leren. Zij willen interessante dingen te weten komen over de natuur en cultuur en deze ook bekijken.

Regels Gemeente

Vanuit de gemeente is de bereidheid om voor een BOB af te wijken van de bestaande regels. "Een omgevingsvergunning om van het toelaatbare gebruik en bouwen af te wijken kan door het bevoegd gezag worden verleend voor bijzondere overnachtingsplaatsen ten behoeve van verblijfsrecreatief gebruik op bijzondere locaties."

De volgende beoordelingsregels zijn hierbij van toepassing;

1. de bijzondere overnachtingsplaats dient onderscheidend te zijn gelet op de architectuur dan wel de verschijningsvorm en gelet op de locatie;
2. er dient een inventieve en originele relatie te zijn tussen de architectuur dan wel de verschijningsvorm van de overnachtingsplaats en de locatie waar de

overnachtingsplaats zich bevindt; verwezen wordt naar referentiebeelden hier onder;

3. de bijzondere overnachtingsplaats op een locatie is kleinschalig in omvang en aantal. Het maximum aantal eenheden per locatie is 3. Een indicatieve omvang is maximaal 30^{2*}
4. een bijzondere overnachtingsplaats is toegestaan in een (verbouwd) bestaand gebouw of wordt gerealiseerd als nieuw object.

* indicatief maar niet leidend

Referentiebeelden

Voor de toepassing van de beoordelingsregel zoals genoemd hierboven onder punt 2 gelden de volgende, niet limitatieve, referentiebeelden ter ondersteuning van de creatieve invulling van bijzondere overnachtingsplaatsen.

1. architectuur die wegvalt in het landschap of juist de karakteristiek van het landschap versterkt;
2. architectuur die aansluit bij een thema;
3. kracht van de omgeving vertaald in het ontwerp van de bijzondere overnachtingsplaats;
4. uitnodigend tot beleving van de bijzondere locatie;
5. kunstzinnig;
6. spraakmakend element in het landschap;
7. exclusiviteit in relatie tot beleving;
8. verbinding van de locatie met de overnachtingsplaats rond een thema zoals:
 - a. Omgeving Sloegebied/Borssele: Qua beeldvorming en architectuur aansluiten bij Industrieel Toerisme en nieuwe natuurontwikkeling.
 - b. Omgeving Fort Ellewoutsdijk/kuststrook Westerschelde in combinatie met Liberation Route. Qua beeldvorming en architectuur aansluiten bij Dark Tourism. Bijvoorbeeld slapen in een bunker of jeep.
 - c. Omgeving Zak van Zuid –Beveland: Qua beeldvorming en architectuur aansluiten bij karakteristieke dijken en heggegebied of een ander thema. Bijvoorbeeld: slapen in kunst.





Uitgangspunt Stichting Landschapspark Borsele

Uitgangspunt is dat de BOB's worden ontwikkeld met zorg voor milieu, natuur en landschap. Een BOB mag geen versturende invloed hebben op het landschap en de omgeving. De vormgeving en het gebruik van de BOB's dienen te worden afgestemd op de geplande locaties. Daarnaast dient de druk op natuur en milieu te worden geminimaliseerd.

Toeristenbijdrage

Ook de BOB's dienen toeristenbijdrage te voldoen aan de gemeente Borsele. Dit komt ongeveer neer op een bedrag van rond de €25,00 per plaats per jaar.

Procedure

Als u ideeën of al vergevorderde plannen heeft voor het realiseren van een BOB, kunt u deze voorleggen bij de Stichting Landschapspark Borsele, of rechtstreeks bij de gemeente Borsele. Het vergunningetraject heeft een looptijd van 8 weken met de mogelijkheid om deze 6 weken te verlengen. Wij raden aan om uw plan eerst informeel voor te leggen bij de Stichting of bij de gemeente. Er kan dan worden gekeken of uw plan kan worden aangemerkt als BOB en eventueel in aanmerking komt voor een vergunning.

U dient hiervoor in:

- Aanduiding/Sfeerimpressie van de locatie
- Eerste schets van de gewenste overnachtingsplaats, inclusief oppervlakte-, en hoogtematen

Als de haalbaarheid van uw BOB is beoordeeld worden in het vervolgtraject tekeningen gevraagd die zijn opgesteld door een architect.