

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 bijzonder gebouw worden gerealiseerd. De belangrijkste criteria voor een BOB zijn:

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

Doelgroep

De hedendaagse toerist gaat op zoek naar unieke, bijzondere en vooral: authentieke belevenissen. Hierop inspeland en passend bij het Borselse 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.

Regels Gemeente

In Borsele is er de mogelijkheid 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:

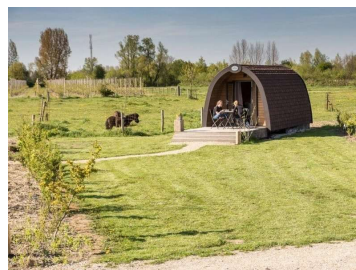
1. de bijzondere overnachtingsplaats dient onderscheidend te zijn gelet op de architectuur dan wel de verschijningsvorm en gelet op de locatie;
2. er dient een inventieve en originele relatie te zijn tussen de architectuur dan wel de verschijningsvorm van de overnachtingsplaats en de locatie waar de 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 in totaal (van de eenheden gezamenlijk) maximaal 30m²*.
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/Borsele: 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

Uitgangspunt is dat de BOB's worden ontwikkeld met zorg voor milieu, natuur en landschap. Een BOB mag geen verstorende 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.

Stichting Landschapspark Borsele

Door de krachten van bedrijven, overheid en (vrijwilligers)organisaties te bundelen wil de Stichting Landschapspark Borsele de aantrekkelijkheid van Borsele vergroten en Borsele onderscheidend op de kaart zetten zodat er meer bezoekers komen, inwoners hier graag wonen en het voor bedrijven aantrekkelijk is om hier te ondernemen. Vanuit die rol kan de stichting de BOB's via hun kanalen onder de aandacht brengen bij het publiek en helpen met de promotie.

Toeristenbijdrage

Ook de BOB's dienen toeristenbijdrage te voldoen aan de gemeente Borsele.

Procedure

Als u ideeën of al vergevorderde plannen heeft voor het realiseren van een BOB, kunt u deze voorleggen bij de gemeente Borsele. Het vergunningentraject 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 gemeente. Dit doet u door een conceptaanvraag in te dienen via het Omgevingsloket Online (www.omgevingsloket.nl). Hierop moet u inloggen met uw DigiD. Bij de laatste vraag vinkt u aan dat het gaat om 'vooroverleg' ipv 'indienen'. 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;
- Een toelichting op het idee achter het ontwerp in relatie tot de locatie.

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

Meer informatie over het aanvragen van een omgevingsvergunning vindt u op onze website www.borsele.nl/omgevingsvergunning.

Een BOB is niet de enige mogelijkheid voor het aanbieden van recreatief nachtverblijf in Borsele. Kijk voor andere mogelijkheden ook eens op www.borsele.nl/recreatief-nachtverblijf.

*Door de komst van de Omgevingswet kan de werkwijze rondom de BOB's wijzigen.