

Behoefteonderzoek realisatie recreatiewoningen

Camping Slutkeboer Manderveen

Reinder Jacobi

In opdracht van Marb Consultancy

Versie: 1.0

Datum: 12-6-2024

Inhoud

1	Inleiding.....	4
2	Plan camping Slutkeboer	5
3	Onderbouwing behoefte	7

1 Inleiding

Aan de Langemaatsweg 16 te Manderveen heeft de familie Grootelaar (hierna initiatiefnemer) sinds begin jaren '90 een camping, genaamd Slutkeboer. Op het erf wonen meerdere gezinnen, waarvan de dochter en schoonzoon de camping hebben overgenomen.

De initiatiefnemer heeft de wens om de camping uit te breiden met een aantal recreatiewoningen. Daarnaast worden enkele veranderingen en vernieuwingen doorgevoerd, die de camping toekomstbestendig zullen maken.

De initiatiefnemer heeft de gemeente Tubbergen verzocht medewerking te verlenen aan realisatie van het plan en hiervoor het omgevingsplan aan te passen. Hiervoor dient een ruimtelijke onderbouwing te worden opgesteld. Een van de onderdelen van de ruimtelijke onderbouwing is het aantonen van de behoefte van het plan.

Deze rapportage beschrijft de economische haalbaarheid van het plan. Daarbij is uitgegaan van het rapport van Hannink Landschapsontwerpers van 15 mei 2023, waar het plan en de ruimtelijke en landschappelijke onderbouwing uitgebreid staan beschreven. In hoofdstuk 2 wordt een korte samenvatting van het plan weergegeven. Hoofdstuk 3 gaat in op de onderbouwing van de behoefte van het plan.



Figuur 1: Luchtfoto plangebied (bron: Google Maps).

2 Plan Camping Slutkeboer

Plan

Onderstaande schets (figuur 2) geeft het plan op hoofdlijnen weer. De bedoeling is om de reguliere camping terug te schalen met een vermindering van 55 kampeerplekken. In plaats hiervan worden acht recreatiewoningen gerealiseerd op het meest westelijk gelegen veld. Hiernaast mogen (conform bestaand bestemmingsplan) dan nog 25 kampeerplekken en 4 logiesverblijven benut worden. De woningen zijn bedoeld voor verblijfsrecreatie gericht op rustzoekers en mensen die het buitenleven willen beleven. Het plan is gericht op de doelgroepen 'Rustig groen', 'Stijlvol en luxe blauw' en ook 'Gezellig lime' uit het doelgroepenmodel van de Recron. Dit is deels het hogere segment in de markt gericht op stijl en klasse, maar ook het iets lagere segment waar rust en ontspanning centraal staat wordt bediend (zie bijlage 1).



Figuur 2: landschappelijke inpassing (bron N + L landschapsontwerpers)

Het plan sluit nauw aan bij de landschappelijke karakteristieken van het gebied. Op het westelijke deel van het perceel zullen nieuwe recreatiewoningen worden gebouwd, in totaal acht stuks (F). De woningen zullen gefaseerd worden gebouwd. De half verharde toegangsweg zal vanaf de camping worden doorgetrokken naar de recreatiewoningen (E). Vanaf de recreatiewoningen zal ook een half verhard wandelpad worden aangelegd (G) dat verbonden wordt met het bestaande wandelpad over het zandpad aan de westkant van het terrein. In het midden van het recreatieterrein zal een natuurlijke speeltuin worden aangelegd met een bloemenweide (H en I). In de huidige struweelrand zullen openingen worden gemaakt om de openheid van het landschap terug te brengen en zichtlijnen te creëren vanuit de recreatiewoningen (J). Tussen de camping en het terrein met de recreatiewoningen is een overgangsdeel dat wordt aangeplant met fruitbomen (K) wat ervoor zorgt dat beide delen (camping en terrein met recreatiewoningen) aan elkaar worden verbonden. De recreatiewoningen hebben een eigen parkeerplaats, maar er zullen extra parkeerplaatsen worden aangelegd ten behoeve van de recreatiewoningen (N), deze worden omrand door een struweelrand (M). Ook zal er een nieuw sanitair gebouw worden gerealiseerd voor de campinggasten (O). Met de voorgestelde ontwikkeling zal worden voldaan aan het gestelde beleid.

3 Onderbouwing behoefte

Beschikbaarheid gronden

De initiatienemer is eigenaar van de voor de ontwikkeling benodigde gronden. Deze zijn hiervoor ook beschikbaar (vrij van rechten derden).

Planschade/ nadeelcompensatie

Het plan leidt niet tot nadelige ruimtelijke effecten voor de omgeving. Er is geen risico op planschade/ nadeelcompensatie.

Financierbaarheid

De initiatiefnemer is in staat om de uitvoering van de plannen zelf te financieren.

Toetsing aan Ladder voor duurzame verstedelijking

De instructieregel in artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) verplicht om bij een wijziging van het omgevingsplan, dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, rekening te houden met de behoefte aan de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling. In het Bkl is een stedelijke ontwikkeling gedefinieerd als: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Ook de nieuwbouw van recreatiewoningen kan gezien worden als nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Bij het toepassen van de ladder voor duurzame verstedelijking voor onderhavig plan, dienen de volgende vragen beantwoord te worden:

- Is er een regionale behoefte?
- Is een deel van de regionale behoefte op te vangen binnen het bestaand stedelijk gebied?
- In hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld?

Is er een regionale behoefte?

Uit het 'trendrapport toerisme, recreatie en vrijetijd 2023'* blijkt dat er een groei is als het gaat om het aantal slaapplekken in vakantiewoningen (zie bullit 3 in figuur 3). Ook het aantal overnachtingen is gegroeid ten opzichte van 2019 (zie bullit 5 in figuur 3 en 4). Ook de omzet blijft groeien in 2023 (zie figuur 5). Verder blijkt dat het aantal kampeerplekken terugloopt ten opzichte van 2015 (zie bullit 3 in figuur 3).

Onderhavig plan voorziet in een behoefte met het toevoegen acht recreatiewoningen en een inperking van de kampeerplekken.

**Het Trendrapport toerisme, recreatie en vrije tijd geeft in 368 pagina's een samenhangend beeld van de gehele Nederlandse vrijetijdssector. Op basis van de meest toonaangevende (statistische) onderzoeken en bronnen komen de belangrijkste trends en ontwikkelingen aan bod.*

2 Verblifsrecreatie

Onder verblifsrecreatie verstaan we in dit hoofdstuk huisjesterreinen, kampeerterreinen en groepsaccommodaties. Het domein verblifsrecreatie omvat de huisjesterreinen, kampeerterreinen en groepsaccommodaties in Nederland. Termen en onderverdeling vallen samen met die zoals het CBS ze gebruikt; dit maakt het gebruik van cijfers en statistieken ook beter hanteerbaar. Hotels en bed&breakfast's worden dus bewust niet tot deze sector gerekend en zijn in het deel over de horeca behandeld. De praktijk kent vele mengvormen van de typen terreinen, waardoor niet alle bedrijven precies in één hokje passen, maar de hoofdactiviteit van een onderneming is hierin leidend.

Voor vraag en aanbod maken we gebruik van de Bedrijvendemografie, de Statistiek Logiesaccommodaties, het Vakantie Onderzoek van het CBS en de Nationale Database Verblifsrecreatie van NRIT.

Hoofdpunten

- Begin 2023 telde het CBS 4.960 bedrijven die actief waren in de verblifsrecreatie. In 2022 werden 305 bedrijven in de verblifsrecreatie opgericht. Het aantal faillissementen in de verblifsrecreatie is al jaren heel erg gering.
- In de Nationale Database Verblifsrecreatie zijn eind 2023 in totaal 3.921 verblifsrecreatieve bedrijven opgenomen. Minicampings komen met een aandeel van 39% het meest voor, gevolgd door gemengde vakantieparken (22%) en bungalow- en villaparken (17%). Chalet- en stacaravanparken (7%) en pure campings (7%) en natuurkampeerterreinen (4%) komen minder vaak voor.
- De verblifsrecreatie biedt in 2023 in totaal 1,1 miljoen slaapplekken aan. Dat zijn er 3% minder dan in 2015. De afname zit met name bij groepsaccommodaties (-12%), en kampeerterreinen (-9%). Het aantal slaapplekken op huisjesterreinen groeide met 15%.
- In elk kwartaal van 2022 groeide de omzet in de verblifsrecreatie ten opzichte van een jaar eerder. In het eerste en tweede kwartaal van 2022 groeide de omzet met respectievelijk 18,2% en 27,0%. In de twee laatste kwartalen van het jaar was de omzetgroei met 7,6% en +15,7% wat gematigder.
- De verblifsrecreatieve sector ontving in 2022 in totaal 16,7 miljoen gasten die samen 77,5 miljoen overnachtingen realiseerden. Hiermee herstelde de markt zich ten opzichte van 2019

Figuur 3: vraag en aanbod verblifsrecreatie, bron 'Trendrapport toerisme, recreatie en vrije tijd 2023'

- met een groei van 9,1% in aantallen gasten en 12,3% in overnachtingen. De Nederlandse verblifsrecreatie trekt de meeste gasten aan uit eigen land (73%).
- De meeste gasten overnachten op huisjesterreinen, 10,1 miljoen gevolgd door kampeerterreinen met 5,0 miljoen gasten en groepsaccommodaties die zo'n 1,6 miljoen ontvingen.
 - Nederlanders brachten in 2022 16,5 miljoen vakanties in Nederland door. Daarvan vonden 6,2 miljoen vakanties plaats in een vakantiehuis of stacaravan en 2,3 miljoen in een tent caravan of camper. De meeste daarvan (91%) zijn zogenaamde toeristische vakanties. Negen procent betreft vakanties in een eigen recreatieve accommodatie.
 - In 2022 zijn 7% minder recreatiewoningen in Nederland verkocht dan in 2021 tegen een aanmerkelijk hogere verkoopprijs. Een gemiddelde recreatiewoning kostte bijna 223.000 euro, 25% meer dan in 2021. Er stonden wel meer recreatiewoningen te koop.

Figuur 4: vraag en aanbod verblifsrecreatie, deel 2, bron 'Trendrapport toerisme, recreatie en vrije tijd 2023'

2.2 Economisch

2.2.1 Omzet

Het CBS geeft tevens elk kwartaal omzetindicaties per branche aan. Vakantieparken vallen binnen de hoofdcategorie 'horeca' onder 'overige logiesverstrekking'.

Omzet veert sterk op na pandemie

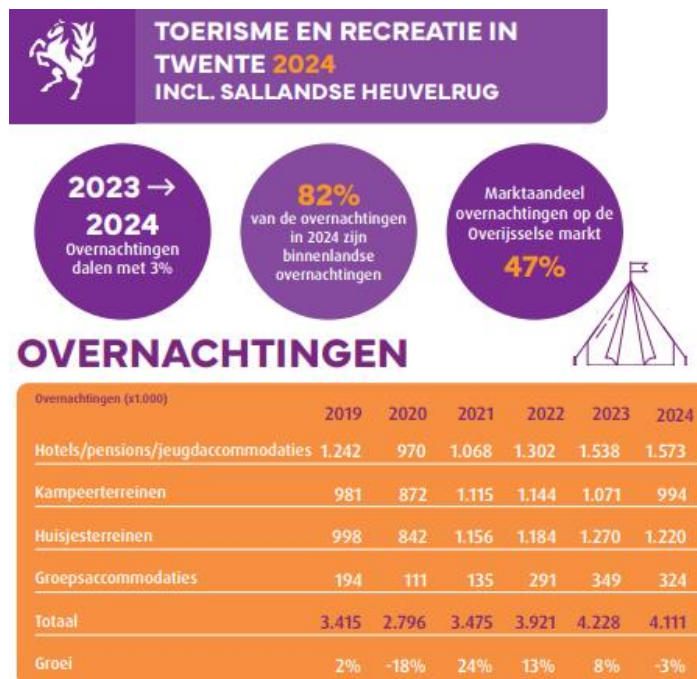
In elk kwartaal van 2022 groeide de omzet in de verblijfsrecreatie ten opzichte van een jaar eerder. Vanwege de aantrekkende vraag als gevolg van het wegvallen van de coronamaatregelen niet geheel onverwacht. In het eerste en tweede kwartaal van 2022 groeide de omzet met respectievelijk 18,2% en 27,0%. In de twee laatste kwartalen van het jaar was de omzetgroei met 7,6% en +15,7% wat gematigder.

Omzet blijft groeien in 2023

In 2023 kwam de omzetgroei met plussen van rond de vijf procent in de eerste kwartalen in een wat rustiger vaarwater. In het derde kwartaal van 2023 bedroeg de omzetgroei in de verblijfsrecreatie zo'n 3,5%. Omdat de verblijfsrecreatie over het algemeen minder hard is getroffen door de gevolgen van

Figuur 5: omzet verblijfsrecreatie, bron 'Trendrapport toerisme, recreatie en vrije tijd 2023'

Verder kan verwezen worden naar de 'factsheet recreatie en toerisme in Twente 2024' van MarketingOost. Het aantal overnachtingen in huisjesterreinen is in vijf jaar tijd gestegen van 998 in 2019 naar 1220 in 2024. Een stijging van 222 van gebaseerd op de regio. Daarmee wordt aangetoond dat er een regionale behoefte is.



Figuur 6: aantal overnachtingen in Twente in 2024, bron 'factsheet recreatie en toerisme in Twente 2024'

Is een deel van de regionale behoefte op te vangen binnen het bestaand stedelijk gebied? Onderhavig plan behelst recreëren op het platteland van Twente, waarbij qua ruimtelijke inrichting aansluiting wordt gezocht bij de al bestaande recreatievoorzieningen van de camping. Het plan is tevens bedoeld om de economische ontwikkeling van het buitengebied van Tubbergen te stimuleren. Deze ontwikkeling is daarom niet te realiseren binnen bestaand stedelijk gebied.

In hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld?

De locatie ligt in het buitengebied van Tubbergen aan de Langemaatsweg te Tubbergen. Gezien de aard van de voorziening zullen de meeste recreanten met de auto komen. Het park is gelegen op de fiets- en wandelroutestructuur van Twente .

Ligging in de omgeving

Uit het Trendrapport toerisme, recreatie en vrije tijd en het factsheet 'recreatie en toerisme in Twente 2023' blijkt dat de vraag naar recreatiewoningen in vergelijking met de afgelopen jaren sterk toeneemt. Ook wordt aangegeven dat het belangrijk is, dat recreatiewoningen in een toeristisch aantrekkelijk gebied gesitueerd zijn.

De locatie van de camping is gelegen in een natuurrijke omgeving en er zijn diverse fiets- en wandelroutes, onder andere naar de watermolen van Bels en de Molen van Frans bij het naburige Vasse, deze molens zijn ingericht als museum en restaurant. Ook is de locatie van de camping vlakbij het dal van de Mosbeek gelegen, dit is een uniek natuurgebied om te fietsen of te wandelen. Verder is de stad Ootmarsum in de buurt gelegen, een dorp dat bekend staat om de vele kunstenaars, galerieën en musea.



Figuur 3: Camping Slutkeboer

Conclusie

Het plan voldoet daarmee aan het vereiste van een zorgvuldig ruimtegebruik. Er is geen sprake van overprogrammering.

Toetsing aan Beleidsnota Verblijfsrecreatie in Noordoost Twente 2018

In de raadsvergadering van 29 oktober 2018 is de nota 'Verblijfsrecreatie in Noordoost Twente' vastgesteld. Hierin zijn de kaders voor de ontwikkeling van nieuwe initiatieven op het gebied van de verblijfsrecreatie vastgelegd. In de nota wordt aangegeven dat Noordoost-Twente een aanzienlijk marktaandeel heeft als het gaat om het aantal toeristische overnachtingen in Twente. Er is sprake van een stijgende lijn, ook voor wat betreft de toeristische bestedingen ten aanzien van bungalows en appartementen. De analyse van de verblijfsrecreatie in de nota laat zien dat er weinig vernieuwing en innovatie binnen de verblijfsaccommodaties is en dat de kwaliteit soms ook te wensen overlaat.

Tegelijkertijd zijn er ook kansen, onder meer: de toenemende vraag naar verblijfsaccommodaties in een natuurlijke omgeving en toenemende vraag naar vernieuwende agrotouristische concepten. Het plan voor de realisatie van recreatiewoningen bij camping Slutkeboer sluit naadloos bij deze kansen aan en speelt in op de in de nota geconstateerde toenemende vraag naar verblijfsrecreatie in Noordoost Twente.

De gemeenten in Noordoost Twente hebben de volgende doelstelling voor de verblijfsrecreatie geformuleerd:

Versterking van het verblijfstoerisme in Noordoost-Twente door middel van kwaliteitsverbetering, productvernieuwing en differentiatie in het verblijfsrecreatief aanbod.

Voor bungalows op recreatieterreinen, waar in het geval van de bungalows bij camping Slutkeboer sprake van is, gelden vanuit de nota een aantal uitgangspunten en voorschriften:

- Bij nieuwvestiging moet sprake zijn van een versterking en verbreding van het recreatief aanbod in Noordoost-Twente.
- Permanente bewoning is uitgesloten.
- Grotere (familie-) vakantiewoningen kunnen onder voorwaarden worden toegestaan.
- Gronden dienen verblijfsrecreatieve bestemming te hebben.
- De maximale inhoud bedraagt 300 m³, met een degelijke onderbouw is uitbreiding mogelijk tot maximaal 700 m³.

In een straal van 5 kilometer rond de beoogde planlocatie, is het volgende aanbod aan recreatiewoningen te vinden (bron: www.vvvtubbergen.nl):

- Herterij: 3 appartementen bij edelhertenboerderij;
- Vakantieboerderij Roolsboer: 3 appartementen in authentieke Twentse sfeer;
- B&B / Vakantiewoning De Bosmeen: Bed & Breakfast tevens te huren als vakantiewoning;
- De Boderie: Vakantiehuisjes en Groepsaccommodatie in boerderijsfeer;
- Vakantiehuizen "Landgoed Baasdam": 3 vakantiewoningen in landgoedsfeer;
- Gastenboerderij Klein Baasdam: B&B, vakantiewoning en chalet;
- B&B / Vakantiewoning "Mooi zo logeren": sfeervol tuinhuis als vakantiewoning;
- Vakantiewoning "De Eikenhoeve": vakantiewoning bij boerderij;
- Vakantiewoning "Erve Wolbert": vakantiewoning in gedeelte boerderij;
- Vakantiewoning "De Smid": vrijstaande vakantiewoning;
- Twente Bed & Breakfast: tweepersoons vakantiehuis;
- Erve Snieder: groepsaccommodatie en vakantiewoning;
- Vakantieboerderij Kempers: groepsaccommodatie;
- Recreatiepark 'n Kaps: 3 bungalows en een groepsaccommodatie

Het bestaande aanbod is beperkt en bestaat vooral uit eenvoudige vakantiewoningen, voornamelijk geconcentreerd rond het dorp Vasse. In de omgeving Tubbergen / Geesteren zijn verhoudingsgewijs weinig vakantiewoningen. Het bestaande aanbod richt zich voornamelijk op gezinnen, ouderen en rustzoekers.

Met het plan voor de recreatiewoningen bij camping Slutkeboer wordt het aanbod verder versterkt. Met name met de ligging aan de noordwestkant tussen de kernen Tubbergen en Geesteren wordt met het plan een onderscheidend aanbod in de lokale markt voor verblijfsaccommodaties gerealiseerd. Doelgroepen daarbij zijn 'Rustig groen', Stijlvol en luxe blauw' en ook 'Gezellig lime'.

Aan de eisen in de Nota Verblijfsrecreatie die hiervoor genoemd zijn wordt met het beoogde plan voldaan.

Eindconclusie

Op basis van bovenstaande is onderbouwd dat er voldoende behoefte bestaat voor deze ontwikkeling.

Uit de vraag-aanbod analyse hebben we geconcludeerd dat het verblijfsrecreatieve aanbod voor de avontuurzoeker, en in mindere mate voor de plezierzoeker, inzichtzoeker en rustzoeker, beperkt is in relatie tot de vraag. We hebben geconstateerd dat er kansen lijken te liggen voor de avontuurzoeker, plezierzoeker en inzichtzoeker.”)

Bijlage 1

Uitbundig Geel	Echte levensgenieters. Houden van samen met anderen actief en sportief recreëren. Vaak jonge gezinnen. Zoeken graag de gezellige drukte op, recreëren is lekker eten, genieten en leuke dingen doen. Beschikken over iets meer budget dan gemiddeld.
Gezellig Lime	Recreëren is lekker vrij zijn, rust en ontspanning. Zijn gericht op het eigen gezin, de directe leefomgeving. Het gemiddeld inkomen ligt wat lager, zijn prijsgevoelig. Een braderie of rommelmarkt is gezellig, je komt er altijd wel iemand tegen. Veel gezinnen met wat oudere kinderen en oudere tweepersoonshuishoudens.
Rustig Groen	Rustige recreanten. Geen grote wensen, houden van privacy en rust. Vaak één en tweepersoonshuishoudens in de oudere leeftijdscategorie. Willen de drukte vermijden en gaan daarom dus niet graag naar evenementen en grote attracties. In de eigen omgeving is genoeg moois te zien en te ontdekken, je hoeft er niet ver voor te reizen. Doe maar gewoon dan doe je al gek genoeg.
Ingetogen Aqua	Rustige, geïnteresseerde recreanten. Zoeken inspirerende activiteiten. Gaan vaak samen met hun partner op stap. Waarderen sportieve en culturele mogelijkheden. Willen meedoen met de maatschappij en alle veranderingen die zij daarin zien.
Stijlvol en Luxe Blauw	Zelfverzekerd. Vinden dat ze in hun vrijetijd wel wat luxe en stijlvolle ontspanning verdienen. Zakelijk en intelligent. Houden van stijl en klasse, meer gericht op exclusievere vormen van recreatie. Recreëren is ontspanning en afstand nemen van de dynamiek van alledag. Actief sporten en aandacht besteden aan het sociale netwerk (ons soort mensen). Jonge één en tweepersoonshuishoudens en huishoudens met oudere kinderen.
Ondernemend Paars	Laten zich graag verrassen en inspireren, met name door cultuur. Nieuwe dingen zien, ontdekken en beleven. Het gewone is vaak niet goed genoeg, op zoek naar een bijzondere ervaring. Cultuur, activiteit en sportiviteit. Ontspannen door sauna of een Wellness arrangement. Vaker mensen van middelbare leeftijd, 35-54 jaar. Met name één en tweepersoonshuishoudens. Voorkeur voor individuele activiteiten.
Creatief en Inspirerend Rood	Creatief, op zoek naar uitdagingen en inspirerende ervaringen. Bewegen zich graag buiten de gebaande paden. Vaak hoog opgeleid, maar door het grote aandeel jongeren nog niet altijd een hoog inkomen. Recreatie betekent naast sportiviteit en ontspanning ook het zoeken naar vernieuwende stromingen, moderne kunst en andere culturen.