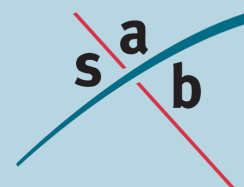


Rapport quickscan behoefte verblijfsrecreatie

Ontwikkeling Lingemeren, gemeente Buren

Dekker Van de Kamp

Datum: 7 december 2010
Projectnummer: 90489.02



INHOUD

Samenvatting	3
Inleiding	3
Toetsing aan beleidsuitgangspunten	3
Vraag en aanbod van verblijfsrecreatie in de regio	4
Conclusies	5
1 Inleiding	6
1.1 Aanleiding	6
1.2 Leeswijzer	7
2 Afbakening “intensieve recreatievoorzieningen”	8
2.1 Inleiding	8
2.2 Recreatiewoningen	8
2.3 MICE	9
2.4 Ten slotte	9
3 Beleid	10
3.1 Inleiding	10
3.2 Rijksoverheid	10
3.3 Provincie Gelderland	11
3.4 Regio Rivierenland	13
3.5 Gemeente Buren	16
3.6 Ten slotte	17
4 Behoefte aan verblijfsrecreatieve voorzieningen	19
4.1 Inleiding	19
4.2 Trends en ontwikkelingen bij verblijfsrecreatie	19
4.3 Crisis	20
4.4 Meer luxe, meer variatie	21
4.5 Rivierenland	22
4.6 Indicatieve berekening	22
5 Aanbod aan verblijfsrecreatievoorzieningen	25
5.1 Inleiding	25
5.2 Aanbod verblijfsrecreatie	25
6 Vergelijking van vraag en aanbod van recreatiewoningen	30
6.1 Inleiding	30
6.2 Vraag en aanbod	30
7 Conclusies	31

Bronnen	32
Literatuur	32
Websites	32
Interview	32

Samenvatting

Inleiding

Dekker Van de Kamp heeft het initiatief genomen om een ontwikkelingsvisie op te stellen voor verdere uitbreiding en inpassing van de plassen in het gebied De Beldert - Lingemeer in de gemeente Buren. Inmiddels zijn verschillende varianten opgesteld voor de gebiedsontwikkeling. Daarbij wordt ook gekeken naar mogelijkheden voor verblijfsrecreatie.

Toetsing aan beleidsuitgangspunten

Bij vaststelling van beleid toetst een overheid haar standpunten aan het beleid van de hogere overheden. Voor de voorliggende plannen geldt dat beleid relevant is als het betrekking heeft op het plangebied of op recreatie en toerisme in het algemeen en verblijfsrecreatie in het bijzonder.

In de Nota Ruimte van de Rijksoverheid (vastgesteld 2006) is aangegeven dat het plangebied onderdeel is van het Nationaal Landschap. Binnen de grenzen van het ruimtelijk beleid kunnen zich hier economische functies blijven ontwikkelen. De toeristisch-recreatieve betekenis van deze gebieden moet toenemen. Ontwikkeling van verblijfsrecreatieve voorzieningen in het plangebied sluit aan bij het beleid van de Rijksoverheid, mits rekening wordt gehouden met instandhouding van de kenmerkende landschapskwaliteiten van het gebied.

Ontwikkeling van intensieve recreatieve (verblijfs)voorzieningen in het plangebied sluit ook aan bij de beleidsuitgangspunten van Provincie Gelderland. Wel moeten de beoogde ontwikkelingen aan diverse voorwaarden voldoen. Er moet rekening worden gehouden met de omgevingskenmerken van het gebied en met de uitstraling naar voorzieningen in de omgeving. De voorzieningen moeten bijdragen aan het regionale toeristisch-recreatief product. Bij de ontwikkeling van recreatiewoningen moet rekening worden gehouden met eisen aan maatvoering die de provincie stelt. Er moet sprake zijn van een bedrijfsmatig geëxploiteerd terrein. Ook moet rekening worden gehouden met een landelijke fietsroute die het plangebied doorkruist.

Het stimuleren van recreatie en toerisme ten behoeve van economische groei en welzijn is speerpunt van beleid van Regio Rivierenland. Daarbij dient te worden aangesloten bij de eigenschappen 'rust en ruimte' van het gebied. De regio kent een zwak aanbod aan verblijfsrecreatievoorzieningen. Ook de zakelijke markt kan worden versterkt. De nadruk bij het versterken van recreatie en toerisme ligt op concentratiegebieden. De Beldert is daar één van, evenals de Lingezone. Uitbreiding van deze gebieden is mogelijk. Het plangebied omvat De Beldert en ligt aan de Linge. Versterking betreft vooral het aanbod aan verblijfsrecreatie en de mogelijkheden voor waterrecreatie. Daarbij moet rekening worden gehouden met de ruimtelijke kwaliteiten van het gebied. Een en ander betekent dat ontwikkeling van verblijfsrecreatieve voorzieningen in het plangebied leidt tot realisatie van de beleidsambities van de regio.

In de gemeentelijke structuurvisie is aangegeven dat het plangebied ligt in een centrumontwikkelzone voor recreatie en ontgrondingen. Ook heeft het de potentie om ontwikkeld te worden tot bijzondere woonomgeving gecombineerd met waterrecreatie, leisure en pleasure. Het gebied is geschikt voor grootschalige recreatievoorzieningen. Wel moet dan rekening worden gehouden met het behoud van het landelijke karakter van het gebied en met versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Ook voor het gemeentelijk beleid geldt dus dat de ambities worden gerealiseerd door ontwikkeling van verblijfsrecreatieve voorzieningen en recreatieve voorzieningen in het plangebied.

Ontwikkeling van verblijfsrecreatie in het plangebied sluit dus aan bij het overheidsbeleid. Wel moet er sprake zijn van een goede ruimtelijke inpassing. Bij de ontwikkeling van recreatiewoningen moet rekening worden gehouden met eisen aan maatvoering die de provincie stelt. Er moet sprake zijn van een bedrijfsmatig geëxploiteerd terrein. Ook moet rekening worden gehouden met een landelijke fietsroute die het plangebied doorkruist.

Vraag en aanbod van verblijfsrecreatie in de regio

Consumenten maken niet vaak gebruik van verblijfsrecreatie in de eigen regio. Voorzieningen moeten het dus hebben van bovenregionale toestroom. Vooral in de recreatiesector geldt dat een goed aanbod zijn eigen vraag schept. Daardoor is het nauwelijks zinvol exacte prognoses te berekenen over aantallen klanten die van verblijfsrecreatieve voorzieningen gebruik gaan maken. Door het bestaande en toekomstige aanbod te vergelijken met ontwikkelingen in de marktvraag, kan wel inzicht worden gegeven in de behoefte aan recreatievoorzieningen.

Nederlanders ondernemen steeds vaker vrijetijdsactiviteiten. Daarbij is sprake van groeiende aandacht voor de kwaliteit van de vrijetijdsinvulling. Er is een tendens richting luxe, ontspanning, gezondheid en beweging.

De recreatiemarkt is trendgevoelig en veranderlijk. Binnen de markt voor verblijfsrecreatie is sprake van een groeiende behoefte aan comfort, luxe en voorzieningen. Mede door toename van het aantal kapitaalkrachtige ouderen in Nederland. Bungalowparken en recreatiewoningen profiteren van deze ontwikkeling, in tegenstelling tot campings. Consumenten vragen steeds meer voorzieningen bij recreatiewoningen, zowel in de omgeving als in de woning zelf. Ook uit cijfers van NBTC-NIPO blijkt dat verblijfsrecreatie een groeimarkt is. Hoewel door het aanhouden van de crisis in 2010 voor het eerst het aantal binnenlandse vakanties in Nederland licht is gedaald, wordt verwacht dat met het voorbijgaan van de crisis de markt weer aantrekt.

Uit een indicatieve behoefteraming blijkt dat komende tien jaar behoefte ontstaat aan circa 350 nieuwe recreatiewoningen in Rivierenland. Tegelijk geldt dat het bestaande aanbod in het algemeen kleinschalig is en relatief sober. Het sluit daardoor minder goed aan op de veranderende marktvraag. Diverse initiatiefnemers spelen in op de groeimarkt. Bij de grotere nieuwe initiatieven in de regio is in totaal sprake van een beoogd aanbod aan 491 recreatiewoningen. De grote meerderheid daarvan bestaat uit chalets die vooral geschikt zijn voor een wat korter verblijf.

Er kan worden geconcludeerd dat er in Rivierenland sprake is van een flinke behoefte aan luxe recreatiewoningen die geschikt zijn voor een relatief langdurig verblijf. Het Regionaal Bureau voor Toerisme Rivierenland onderschrijft deze conclusie.

In Rivierenland zijn enkele grote campings en diverse kleinere kampeergelegenheden. Ook zijn er enkele tientallen kleinschalige bed & breakfastvoorzieningen. Verspreid in de regio zijn er circa 11 hotels. Echter geen daarvan richt zich specifiek op de groeiende behoefte van consumenten aan wellness, gezondheid, luxe en lifestyle. Dit terwijl consumenten steeds vaker voor een hotelovernachting kiezen bij een weekend weg in eigen land.

Intensieve recreatieve voorzieningen zijn nauwelijks aanwezig in Rivierenland. Er is geen attractiepark en er zijn nauwelijks grotere overdekte dagrecreatieve voorzieningen aanwezig. Echt grootschalige attracties passen minder bij het karakter van het gebied. Wel zouden kleinschaliger dagrecreatieve voorzieningen een aanvulling kunnen betekenen op het regionale aanbod. Vooral als ingespeeld wordt op de markt-vraag die zich steeds meer richt op luxe, gezondheid, wellness en lifestyle.

Conclusies

Versterking van toerisme en recreatie is in Regio Rivierenland speerpunt van beleid. Versterking van het aanbod aan verblijfsrecreatieve voorzieningen is niet strijdig met de beleidsuitgangspunten voor het plangebied. Er is vanuit de markt behoefte aan realisatie van luxere recreatiewoningen in Rivierenland die geschikt zijn voor een relatief langdurig verblijf. Er ontbreekt in de regio vooralsnog een bungalowpark van een van de bekende ketens, evenals een hotel dat inspeelt op de groeiende behoefte aan luxe, gezondheid en lifestyle. Kleinschaliger dagrecreatieve voorzieningen kunnen een goede aanvulling betekenen op de verblijfsrecreatieve voorzieningen in het plangebied.

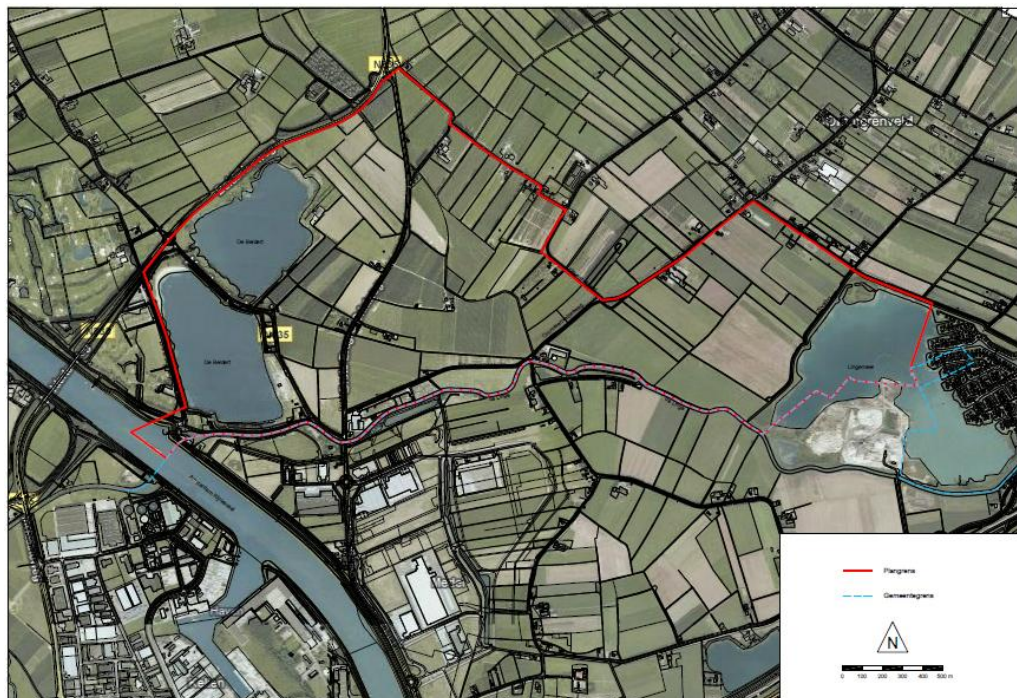
De gebiedskenmerken rust, ruimte en water maken het plangebied zeer geschikt voor de ontwikkeling van dergelijke voorzieningen.

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Dekker Van de Kamp heeft het initiatief genomen om een ontwikkelingsvisie op te stellen voor de verdere uitbreiding en inpassing van de plassen in het gebied De Beldert – Lingemeer in de gemeente Buren.

Het plangebied ligt ten noordoosten van Tiel, aan de oostkant van het Amsterdam-Rijnkanaal. Het gebied omvat de plassen van De Beldert en het deel van het Lingemeer dat ligt op het grondgebied behorend bij gemeente Buren.



Afbeelding: plangebied

In de ontwikkelingsvisie 'Ontwikkeling zandwinning Lingemeer' (La4Sale, mei 2009) wordt uitgegaan van ruimte voor groen, natuur, extensieve recreatie en woningen. Inmiddels zijn verschillende varianten opgesteld voor de ontwikkeling van het gebied. Daarbij wordt ook gekeken naar mogelijkheden voor verblijfsrecreatie.

Ten aanzien van ontwikkeling van het plangebied is een Notitie Reikwijdte en detailniveau opgesteld (13 juli 2010) die is voorgelegd aan de Commissie voor de m.e.r.. De commissie gaf daarbij aan dat ten aanzien van recreatieve voorzieningen in het gebied ingegaan moet worden op beoogd gebruik. Het toekomstig gebruik moet worden onderbouwd en er moet inzicht worden gegeven in de aannames die eraan ten grondslag liggen.

Dit levert twee belangrijke vragen op. Welke behoefte bestaat er aan intensieve recreatievoorzieningen in dit gebied en in de regio? In hoeverre sluit ontwikkeling van intensieve recreatieve voorzieningen in het plangebied aan bij het beleid van gemeente,

regio en provincie? De voorliggende notitie geeft daar inzicht in. Bij het opstellen van deze quick scan is uitgegaan van de op dat moment bestaande informatie.

1.2 Leeswijzer

In de visie die voor het plangebied is opgesteld wordt uitgegaan van verblijfsrecreatie. Dit sluit aan bij beleidsuitgangspunten van verschillende overheden, waarbij wordt aangegeven dat het plangebied of delen daarvan geschikt zijn voor verdere ontwikkeling van 'intensieve recreatie'. In deze rapportage wordt allereerst ingegaan op terminologie rond "intensieve recreatievoorzieningen" zodat eenduidigheid ontstaat over verschillende gebruikte begrippen.

Omdat de plannen voor ontwikkeling van verblijfsrecreatie zijn gebaseerd op de beleidsuitgangspunten van de verschillende overheden, wordt dit beleid in hoofdstuk 3 inzichtelijk gemaakt. Relevant beleid betreft zowel ruimtelijke uitgangspunten voor het plangebied als uitgangspunten ten aanzien van recreatie en toerisme, waar het zich toespitst op verblijfsrecreatie.

Om een haalbaar plan te kunnen ontwikkelen moet er zicht zijn op behoefte vanuit de markt. In hoofdstuk 4 wordt daarom ingegaan op de behoefte aan verblijfsrecreatieve voorzieningen en trends en ontwikkelingen daarin. Voor Rivierenland is een indicatieve berekening opgesteld over de groeiende behoefte aan recreatiewoningen.

Naast behoefte is het aanbod mede bepalend voor de haalbaarheid van de plannen. In hoofdstuk 5 is het aanbod aan verblijfsrecreatievoorzieningen beschreven, waarbij vooral op recreatiewoningen wordt ingegaan. In hoofdstuk 6 worden vraag en aanbod van recreatiewoningen in Rivierenland naast elkaar gezet.

Hoofdstuk 7 bevat de conclusies. Een samenvatting bevindt zich voor in het rapport.

2 Afbakening “intensieve recreatievoorzieningen”

2.1 Inleiding

Onder meer in de gemeentelijke Structuurvisie Buren, wordt aangegeven dat het plangebied is beoogd als gebied waar “intensieve recreatie” kan worden ontwikkeld. Regio Rivierenland ziet het gebied als concentratiegebied voor recreatie en toerisme. In de visie die is opgesteld voor het plangebied wordt uitgegaan van verblijfsrecreatie.

Om zoveel mogelijk duidelijkheid te scheppen en begripsverwarring te voorkomen, wordt in dit hoofdstuk kort ingegaan op de verschillende begrippen.

Recreatie kan worden gedefinieerd als “alle activiteiten die in de vrije tijd plaatsvinden en ontspanning als doel hebben” (Bron: www.encyclo.nl).

Toerisme kan worden gedefinieerd als “vormen van recreatie gericht op het reizen en verblijven buiten de eigen woonomgeving” (Bron: www.encyclo.nl).

Deze definiëring betekent feitelijk dat de term “verblijfsrecreatie” onjuist is, omdat het daarbij per definitie gaat om toerisme. Het is echter gemeengoed om de term te gebruiken als het gaat om recreatie waarbij overnachtingen plaatsvinden buiten de eigen woning en met uitzondering van overnachtingen bij familie en kennissen.

Intensieve recreatie kan worden gedefinieerd als “ontspanningsmogelijkheden, meestal op een weinig kwetsbaar terrein, waarvoor veel voorzieningen nodig zijn en waaraan veel mensen tegelijkertijd op dezelfde plek deelnemen. Bijvoorbeeld bezoeken van attractiepark, sportwedstrijden, verblijven in bungalowpark” (Bron: www.encyclo.nl).

Volgens deze definitie is dus van alles mogelijk. Kenmerkend is vooral dat veel mensen op dezelfde plek deelnemen aan de aangeboden ontspanningsmogelijkheden. Onder meer wordt als voorbeeld een bungalowpark genoemd, maar ook andere vormen van ‘verblijfsrecreatie’ vallen onder de beschrijving. Het kan gaan om kampeerterrein, hotel, solitaire recreatiewoningen etcetera.

2.2 Recreatiewoningen

De term ‘recreatiewoning’ wordt voor sterk uiteenlopende verblijfsvoorzieningen gebruikt. Om daar enig inzicht in te geven, gaan we er in deze paragraaf kort op in.

‘Recreatiewoningen’ kennen een grote verscheidenheid aan verschijningsvormen: van stacaravan tot chalets tot aan complete luxe woningen. Er kan sprake zijn van huur, koop, of bijvoorbeeld van gehuurd kavel met een chalet in eigendom.

Er kan enigszins een onderscheid worden gemaakt tussen recreatiewoningen die vooral zijn bedoeld voor verblijf van kortere duur (gezien grootte, materiaal, voorzieningen e.d.) en woningen die meer gericht zijn op verblijf voor langere duur. Maar ook dat onderscheid is niet scherp af te bakenen. Er blijft een groot grijs gebied.

Wel is er één duidelijk criterium: er is alleen sprake van recreatiewoningen indien permanente bewoning niet is toegestaan.

2.3 MICE

MICE staat voor Meetings, Incentives, Conventions and Exhibitions. Het wordt ook wel omschreven als de 'zakelijke markt'. Veelal gaat het om vergaderruimte en congresfaciliteiten, waarbij ook overnachtingsmogelijkheden en horecavoorzieningen aanwezig zijn.

De MICE-markt maakt onderdeel uit van intensieve recreatievoorzieningen. Mede vanwege de noodzakelijke schaal en de verkeersaantrekkende werking. Kenmerk van deze markt is dat ze sterk gedomineerd wordt door ketens van aanbieders, zoals Van der Valk of Regardz. De zakelijke markt is gevoelig voor conjunctuurschommelingen.

2.4 Ten slotte

In de gebiedsvisie die voor het plangebied is opgesteld wordt uitgegaan van verblijfsrecreatie. In dit rapport wordt daarom met name op verblijfsrecreatie verder ingezoomd. Alleen indien het relevant is wordt ook ingegaan op andere vormen van intensieve recreatie. Dit wordt dan uitdrukkelijk aangegeven.

3 Beleid

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de beleidsuitgangspunten voor het plangebied van de verschillende overheden. En op relevante beleidsuitgangspunten die betrekking hebben op recreatie en toerisme in het algemeen en verblijfsrecreatie in het bijzonder.

Opgemerkt wordt dat de ervaring leert dat beleidsuitgangspunten niet altijd goed op elkaar aansluiten als het om recreatie en toerisme gaat. Zo lopen initiatieven voor recreatievoorzieningen vaak vast op beleid rond ruimtelijke ordening, ook indien ze beoogd zijn in gebieden waar recreatie en toerisme speerpunt van beleid is. Het is dus van groot belang bij planvorming zoveel mogelijk rekening te houden met zowel uitgangspunten rond ruimtelijke kwaliteiten als met beleid voor recreatie en toerisme.

3.2 Rijksoverheid

De visie van de Rijksoverheid op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland is vastgelegd in de Nota Ruimte. Deze nota is in 2006 aangenomen door de Eerste Kamer.

Het plangebied ligt in het Rivierengebied, een omgeving die in de Nota Ruimte is aangeduid als Nationaal Landschap. Dit typerende landschap met uiterwaarden, oeverwallen en komgronden is ontstaan langs de Linge, de Lek en de Kromme Rijn. De kleiige komgronden werden lange tijd alleen als hooi- en weilanden gebruikt. Op de oeverwal en stroomruggen bloeien de boomgaarden van de Betuwe en de Kromme Rijn. Andere markante kenmerken zijn eendenkooien, grienden en populierenbossen.

In het algemeen stelt de Nota Ruimte dat Nationale Landschappen gebieden zijn met internationaal zeldzame of unieke en nationaal kenmerkende landschapskwaliteiten en in samenhang daarmee bijzondere natuurlijke en recreatieve kwaliteiten. Het uitgangspunt is dat de landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten behouden blijven en waar mogelijk worden versterkt. Ook wordt gesteld dat in samenhang hiermee de toeristisch-recreatieve betekenis van deze gebieden moet toenemen. Binnen Nationale Landschappen is daarom 'behoud door ontwikkeling' het uitgangspunt voor het ruimtelijk beleid. De landschappelijke kwaliteiten zijn medesturend voor de wijze waarop gebiedsontwikkeling plaatsvindt. Uitgangspunt is dat de nationale landschappen zich voldoende moeten kunnen ontwikkelen, terwijl de bijzondere kwaliteiten van het gebied worden behouden of worden versterkt (ja-mits regime).

Toetsing:

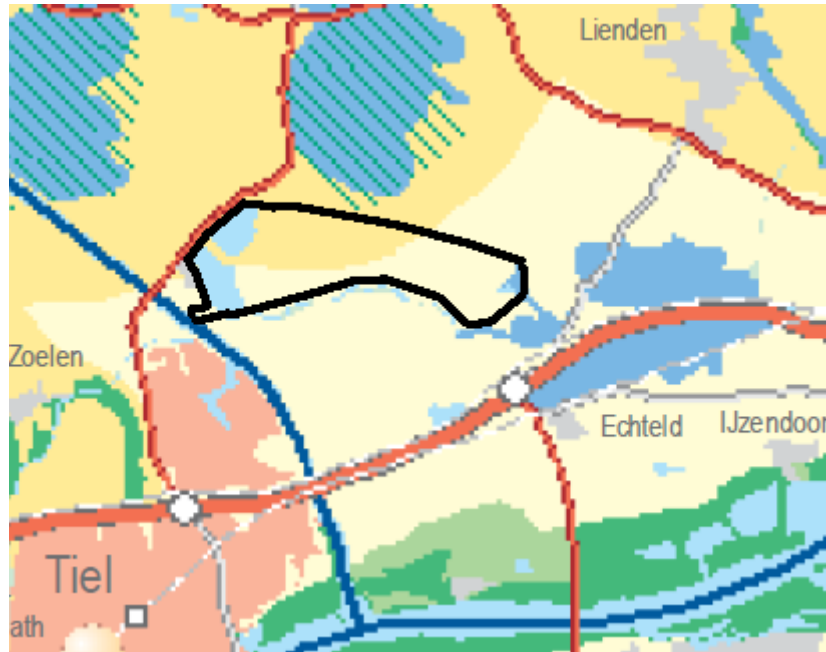
Economische functies in het landschap kunnen zich, binnen de grenzen van het ruimtelijk beleid, normaal blijven ontwikkelen. "Behoud door ontwikkeling" is dan ook het uitgangspunt voor het ruimtelijk beleid in de Nationale Landschappen. Tegelijk moet de toeristisch-recreatieve betekenis van deze gebieden toenemen.

Dit betekent dat ontwikkeling van verblijfsrecreatieve voorzieningen in het plangebied aansluit bij het beleid van de Rijksoverheid, mits rekening wordt gehouden met instandhouding van de kenmerkende landschapskwaliteiten.

3.3 Provincie Gelderland

De uitgangspunten van het provinciaal ruimtelijk beleid zijn vastgelegd in het Streekplan Gelderland (2005).

Volgens het Streekplan ligt het plangebied deels in een gebied waar sprake is van een waardevol landschap en deels in een gebied dat wordt omschreven als multifunctioneel platteland. In de onderstaande afbeelding is met een zwarte lijn indicatief het plangebied aangegeven. De donkergele kleur geeft het waardevolle landschap aan. De lichtgele kleur geeft de ligging aan van multifunctioneel platteland.



Afbeelding: Uitsnede Beleidskaart Ruimtelijke Structuur uit Streekplan Provincie Gelderland, bewerkt. (2005)

Als uitgangspunt voor het multifunctioneel gebied geldt dat initiatieven voor intensieve vormen van recreatie en toerisme in beginsel mogelijk zijn. Het is daarbij van belang dat gemeenten de verkeersafwikkeling en de mate van (boven)lokale uitstraling op mens en milieu in ogenschouw nemen. Voorkomen moet worden dat nieuwe initiatieven onoverkomelijke belemmeringen opwerpen voor de ontwikkeling van agrarische bedrijven in de directe omgeving.

Daarnaast dient de relatie te worden gelegd met de omgevingskenmerken en de bijdrage aan het regionaal toeristisch-recreatieve product.

Voor de waardevolle landschappen wordt het 'ja, mits'-beginsel gehanteerd ten aanzien van de ontwikkeling van toeristisch-recreatieve voorzieningen. Het al dan niet toestaan is naar de aard schaal en verschijningsvorm van initiatieven in deze gebieden nadrukkelijk afhankelijk van de effecten op de kernkwaliteiten en gebiedskenmerken.

Op de onderstaande afbeelding is te zien dat ten noorden van het plangebied sprake is van een beschermingsgebied voor Ganzen en Weidevogels. Voor weidevogel- en ganzengebieden geldt dat vanuit milieuoverwegingen respectievelijk verstoringspro-

blematiek nieuwvestiging en uitbreiding met intensieve vormen van recreatie niet kan worden toegestaan. Dit beschermingsgebied overlapt niet met het plangebied. Wel moet er in de ruimtelijke onderbouwing van de plannen te zijner tijd op worden ingegaan.



Afbeelding: Uitsnede Beschermingskaart uit Streekplan Provincie Gelderland (2005)

Uit de hierboven weergegeven Beschermingskaart die behoort bij het Gelders Streekplan blijkt dat door het plangebied een landelijke fietsroute loopt. Bij ontwikkeling van de plannen voor het gebied dient deze route te worden ingepast. Deze inpassing sluit naadloos aan bij een versterking van het toeristisch-recreatieve karakter van het gebied.

In het Gelders Streekplan zijn specifieke beleidsuitgangspunten opgenomen ten aanzien van recreatiewoningen. Terreinen met recreatiewoningen dienen gezien hun aard en functie een aan de omgeving aangepast karakter te hebben. Om dit te waarborgen zijn richtlijnen ten aanzien van oppervlakte en bouwvolume gesteld; er wordt een maximummaat toegestaan van 75 m² en 300 m³ (inclusief berging en kelder). Uitbreidingen of nieuwvestiging van terreinen voor recreatiewoningen of stacaravans kunnen alleen worden toegestaan indien er sprake is van een bedrijfsmatig geëxploiteerd terrein, vastgelegd in het bestemmingsplan. Hieronder wordt verstaan, 'het via een bedrijf, stichting of andere rechtspersoon voeren van een zodanig beheer/exploitatie, dat in de logiesverblijven daadwerkelijk recreatieve (nacht)verblijfsmogelijkheden worden geboden'. Aan de bouw van solitaire recreatiewoningen wordt geen medewerking verleend.

Voor recreatiewoningen geldt als nadere eis dat deze slechts mogen worden opgericht en gebruikt voor de verhuur ten behoeve van wisselend gebruik.

Bij nieuwe initiatieven voor complexen van recreatiewoningen dienen eerst bestaande planologische restcapaciteiten binnen de regio te worden betrokken alvorens nieuwvestiging of uitbreiding aan de orde is.

Toetsing

Ontwikkeling van intensieve recreatieve (verblijfs)voorzieningen in het plangebied sluit aan bij de beleidsuitgangspunten van Provincie Gelderland voor dit gebied. Wel moeten beoogde ontwikkelingen aan een aantal voorwaarden voldoen. Er moet rekening

worden gehouden met de omgevingskenmerken van het gebied en met de uitstraling van de voorzieningen op de omgeving. De voorzieningen moeten bijdragen aan het regionale toeristisch-recreatief product. De ontwikkelingen mogen geen belemmering vormen voor omliggende agrarische bedrijven.

Verder moet bij de ontwikkeling van recreatiewoningen rekening worden gehouden met eisen van maximale maatvoering die de provincie stelt. Ook dient er sprake te zijn van een bedrijfsmatig geëxploiteerd terrein.

Ten slotte geldt voor het plangebied dat rekening gehouden moet worden met de inpassing van de landelijke fietsroute die het plangebied doorkruist.

3.4 Regio Rivierenland

Structuurvisie Rivierenland 2004 - 2015

In 2004 heeft Regio Rivierenland haar structuurvisie vastgesteld voor de periode 2004 - 2015. In de regionale structuurvisie wordt uitdrukkelijk ingegaan op het onderwerp recreatie en toerisme. Belangrijk uitgangspunt daarbij is dat aansluiting gezocht moet worden bij het kenmerk 'rust en ruimte' van de regio. De kenmerkende eigenschappen rust en ruimte van Rivierenland sluiten goed aan bij de onthaastingstendens in de maatschappij. Daarom wil de regio haar achterstand in de ontwikkeling van recreatie en toerisme ten opzichte van vergelijkbare regio's in Nederland inlopen.

Voor de ontwikkeling van (voor de regio relatief grootschalige) recreatief-toeristische activiteiten in Rivierenland zijn concentratiegebieden aangewezen. Dit om te voorkomen dat dergelijke ontwikkelingen zich verspreiden over de regio. Maar ook omdat concentratie mogelijkheden biedt tot het samenstellen van toeristisch-recreatieve arrangementen. Verspreid over de regio zijn er vier concentratiegebieden. Naast De Gouden Ham in West Maas en Waal, De Zandmeren in de Bommelerwaard en het Eiland van Maurik is dit ook De Beldert. Bij De Beldert gaat het om een concentratie van verblijfsrecreatie, waterrecreatie en extensieve recreatie. Uitbreiding van de bestaande concentratiegebieden is mogelijk, mits de ruimtelijke ontwikkelingen gericht zijn op voortzetting of herstel van onderscheid tussen uiterwaarden, dijken, oeverwallen en kommen.

Het plangebied omvat De Beldert. Tegelijk ligt het aan de Linge. Het Lingegebied heeft een andere karakterisering in de regionale visie. Daar gaat het om extensievere recreatie met verspreide verblijfsaccommodaties.

Onder andere uit de regionale visie blijkt dat de regio geen of een onvoldoende attractief imago heeft en dat er onvoldoende verblijfsaccommodatie is. Daarbij worden de categorieën hotels, pensions en bed & breakfast met name genoemd. Bijvoorbeeld recreatiebungalows worden in de nota niet genoemd.

Kansen tussen de Dijken

In november 2006 stelde Regio Rivierenland de recreatieve visie Kansen tussen de Dijken op. Deze is gebaseerd op de toeristisch-recreatieve gebiedsvisie uit 2005. Beide visies vloeien voort uit het Toeristisch Recreatief Actieplan (TRAP) van de regio dat in 2000 werd opgesteld.

De belangrijkste doelstellingen van het toeristisch-recreatieve beleid in Rivierenland zijn het realiseren van economische groei en welzijn. De economische doelstelling kan worden bereikt door meer bezoekers, die langer blijven, meer besteden en vaker terugkomen.

Regio Rivierenland stelt als randvoorwaarde bij het versterken van recreatie en toerisme dat rekening wordt gehouden met de aard en schaal van het landschap. De regio maakt daarbij onderscheid tussen vier verschillende toeristisch-recreatieve gebieden:

1. de kernen: kleine plattelandskernen met weinig inwoners en weinig voorzieningen;
2. de buitengebieden;
3. de concentratiegebieden: De Gouden Ham, Eiland van Maurik, De Zandmeren en De Beldert;
4. de boegbeelden: bijvoorbeeld de Tuinen van Appeltern, landgoedfair Mariënwaerd en het fruitcorso Tiel.

De regio streeft naar het realiseren van een gemiddelde omzetgroei in de toeristisch-recreatieve sector van 10% in de periode 2007 – 2011. In de concentratiegebieden streeft men naar een gemiddelde omzetgroei van 15%.

In de visie Kansen tussen de Dijken werd onder meer aangegeven dat het aanbod aan mogelijkheden voor kort verblijfsrecreatie één van de zwakke punten van de regio is. Ook hier werd met name een gebrek aan hotel- en pensionruimte genoemd. In deze nota stelde men een zwak aanbod vast aan toeristische standplaatsen en weinig aanbod van vakantiebungalows en groepsaccommodaties. Verder werd gesteld dat ook de zakelijke markt aantrekkelijk is voor het Rivierengebied.

Uit de bovenstaande visie kan geconcludeerd worden dat de gemeenten in de regio streven naar economische groei vanuit het toeristisch product, met aandacht voor behoud van kleinschaligheid en het landschap. Maar dat hier en daar ook grootschaliger ontwikkelingen en verblijfsrecreatie mogelijk zijn, waarbij De Beldert geldt als een van de concentratiegebieden. Daar is ruimte voor verdere omzetgroei en streven naar verlenging van de verblijfsduur.

In het regionale beleid is geen exacte aanduiding gegeven van de omvang van de concentratiegebieden. De plas De Beldert ligt in het plangebied. Dit betekent dat het plangebied op zijn minst gedeeltelijk aangewezen als concentratiegebied.

In het regionale visiedocument is aangegeven dat in de concentratiegebieden ruimte bestaat voor het realiseren van extra voorzieningen die bestedingen, verblijfsduur en/of herhalingsbezoek stimuleren. Het aantal bezoekers in deze gebieden mag groeien. De economische groei dient primair te worden gerealiseerd door het verhogen van bestedingen en de verblijfsduur van de bezoekers. De concentratiegebieden zijn ook de locaties die mogelijkheden bieden om het aanbod aan (overdekte) dagrecreatieve voorzieningen in Rivierenland uit te breiden.

Het is duidelijk dat het verbeteren van de kwaliteit van het toeristisch-recreatief product, het verbeteren van faciliteiten voor waterrecreatie, ontwikkeling van het aanbod MICE (Meetings, Incentives, Conventions, Exhibitions, ofwel: de zakelijke markt) en

het ontwikkelen en benutten van de concentratiegebieden worden gezien als speerpunten voor toeristisch recreatief beleid in de regio.

In de regiovisie is verder aangegeven dat grootschalige ontwikkelingen en verblijfsrecreatie mogelijk zijn. Vooral de laatste biedt kansen voor het gebied.

Hoewel de MICE-markt economisch gevoelig is, is het complementair aan de reguliere toeristisch-recreatieve sector. De vraag naar dergelijke voorzieningen groeit, vooral naar kleine en middelgrote accommodaties. De regio ziet dergelijke ontwikkelingen bij de kernen en bij concentratiegebieden.

Verder is in het regionaal beleid vastgelegd dat men de faciliteiten voor waterrecreatie en watersport verder wil verbeteren, vooral het 'varen'. Watersport is in de regio populair én wordt steeds vaker beoefend door de groeiende groep ouderen. Versterking van 'varen' wordt nagestreefd door ontwikkeling van vaarrondjes en door het toevoegen van rivierpleisterplaatsen.

Het is duidelijk dat de regio kansen ziet voor ontwikkeling van het toeristisch product in het plangebied. Helaas is onduidelijk waarop de regionale behoefte aan overnachtingsplaatsen is gebaseerd. Het is opvallend dat de regionale beleidsstukken nog steeds voortborduren op het beleidsstuk dat in 2000 door Leisure Result is opgesteld. Die nota is verouderd, onder meer door de eerder genoemde veranderingen in de bevolkingsprognoses. Dit wil echter niet zeggen dat er geen behoefte aan verblijfsrecreatie en recreatiewoningen zou zijn. Door vergrijzing van de bevolking en groei van het aantal kapitaalkrachtige ouderen zal de behoefte weleens verder zijn toegenomen. Helaas is het in het algemeen ongebruikelijk dat er behoefteonderzoek wordt uitgevoerd naar recreatiewoningen. Wellicht speelt hierin mee dat juist bij recreatie een goed aanbod behoefte aantrekt.

Monitor Vrijetijdseconomie

Recent is in Regio Rivierenland het initiatief genomen om een nieuwe Monitor Vrijetijdseconomie op te stellen. De bedoeling is dat deze monitor meer duidelijkheid verschaft over onder meer werkgelegenheid binnen recreatie en toerisme en waardering van de regio door bezoekers. Eind 2010 is de monitor gereed. Dit betekent dat op korte termijn nieuwe cijfers beschikbaar komen die wellicht nuttig zijn als aanvulling op het voorliggend rapport.

Toetsing

Speerpunt van het regionaal beleid is het stimuleren van recreatie en toerisme ten behoeve van economische groei en welzijn. Daarbij dient te worden aangesloten bij de kenmerkende eigenschappen 'rust en ruimte' van het Rivierengebied. Dit past bij de onthaastigstendens in de maatschappij en biedt dus kansen.

De nadruk bij het versterken van recreatie en toerisme ligt op concentratiegebieden. De Beldert is daar één van, evenals de Lingezone. Uitbreiding van de bestaande concentratiegebieden is mogelijk. Het plangebied omvat De Beldert en ligt aan de Linge. De regio kent een zwak aanbod aan verblijfsrecreatievoorzieningen. Ook de zakelijke markt kan worden verbeterd.

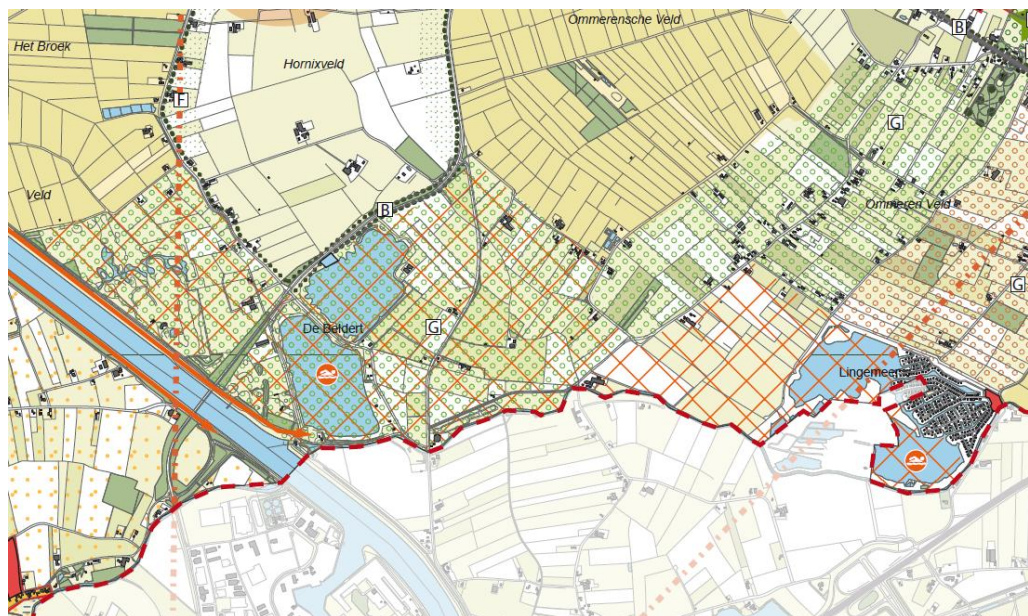
Versterking van de concentratiegebieden betreft vooral het aanbod aan verblijfsrecreatie en de mogelijkheden voor waterrecreatie. Daarbij dient rekening te worden gehouden met de kenmerkende ruimtelijke kwaliteiten van het gebied.

Realisatie van verblijfsrecreatieve voorzieningen in combinatie met waterrecreatieve voorzieningen in het plangebied betekent dus realisatie van de beleidsambities van de regio.

3.5 Gemeente Buren

In oktober 2009 is de gemeentelijke Structuurvisie Buren vastgesteld voor de periode 2009-2019.

Op de Structuurvisiekaart van gemeente Buren (Structuurvisie Gemeente Buren 2009 - 2019) is voor het plangebied aangegeven dat het valt binnen de 'centrumontwikkelzone recreatie en ontgrondingen' en dat een groot deel (met name fase 2 van het plangebied) valt binnen de zone die is bedoeld als landschappelijke versterkingszone stroomruggen.



Afbeelding: Uitsnede uit Structuurvisiekaart Buren (2009)

Het gebied rond Lingemeer is dus aangeduid als ontwikkelgebied voor recreatie en toerisme. Het is opvallend dat in dezelfde visie als een soort toekomstbeeld voor Lingemeer het volgende is aangegeven op pagina 172: "Het gebied heeft de potentie om verder ontwikkeld te worden tot bijzondere woonomgeving, gecombineerd met (water)recreatie, leisure and pleasure, landgoederen etc. Daartoe kan de hele zone tot aan de Beldert ontwikkeld worden. Een meer gemengd woonmilieu kan daarbij wenselijk zijn (meerdere doelgroepen)."

Hoewel er dus uitgegaan wordt van ontwikkeling van recreatie en toerisme, wordt door de gemeente dus ook woningbouw in dit gebied nagestreefd.

In de gemeentelijke structuurvisie (Structuurvisie gemeente Buren 2009-2019) is er specifiek aandacht voor de toeristisch-recreatieve sector. De gemeente wil deze sector verder versterken, met aandacht voor het behoud van het landelijk karakter. Ook wil men de 'waterbeleving' verder bevorderen. De nadruk ligt op het meerdaags ver-

blijf van de rust en ruimte zoekende toerist. Gestreefd wordt naar een netwerk waarin in elk geval de veertien kernen en de belangrijkste waterrecreatiegebieden en verblijfssterreinen met elkaar zijn verbonden. Ook wil men de cultuurhistorische waarde van de voormalige Romeinse grens vergroten. Belangrijk is ook dat er in de gemeente een aantal waterrecreatiegebieden liggen. Specifiek is aangegeven dat enkele relatief grootschalige voorzieningen gewenst zijn bij het Eiland van Maurik en bij De Beldert.

De Beldert geldt als concentratie van de intensieve recreatievoorzieningen. De plannen voor het hele gebied rondom De Beldert houden onder meer in:

- recreatieve ontwikkelingen in de zone tussen De Beldert en het Lingemeer ter verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;
- creëren van sterke verbindingen met het omringende landschap, grootschalige boomgaardcomplexen en het versterken van het recreatief padennetwerk.

Voor de 'ontwikkelingszone recreatie en ontgrondingen Beldert-Lingemeer' is in de structuurvisie aangegeven dat het gebied nu al gekenmerkt wordt door een concentratie aan verblijfsrecreatieterreinen en grootschalige voorzieningen waaronder dags-tranden en golfbanen. In de visie wordt het gebied uiterst geschikt geacht voor verdere ontwikkeling als verblijfsrecreatie en grootschalige recreatievoorzieningen. Het gebied biedt goede mogelijkheden voor ontwikkeling van een aaneengesloten recreatieve zone met veel water. Nieuwe ontgrondingen kunnen daarbij een rol spelen. Wel dient er bij de recreatieve ontwikkeling een zonering te worden aangebracht.

De zone langs de Linge dient voorbehouden te zijn aan extensieve en rustige vormen van recreatie. Meer intensieve vormen kunnen worden geconcentreerd aan de goed te ontsluiten noordzijde.

Toetsing

In de gemeentelijke structuurvisie is aangegeven dat het plangebied ligt in een centrumontwikkelzone voor recreatie en ontgrondingen. Ook heeft het de potentie om ontwikkeld te worden tot bijzondere woonomgeving gecombineerd met waterrecreatie, leisure en pleasure. Het gebied is geschikt voor grootschalige recreatievoorzieningen. Bij het versterken van de toeristisch-recreatieve sector moet wel rekening worden gehouden met behoud van het landelijk karakter van het gebied en met versterking van de ruimtelijke kwaliteit.

Evenals bij het regionale beleid geldt ook voor het lokale beleid dat de ambities worden gerealiseerd door realisatie van verblijfsrecreatieve voorzieningen en recreatievoorzieningen in het plangebied.

3.6 Ten slotte

Bij vaststelling van beleid toetst een overheid haar standpunten aan haar eigen vastgestelde beleid en aan het beleid van de hogere overheden. Zowel rijk, provincie, regio en gemeente hanteren ten aanzien van het plangebied het uitgangspunt dat ontwikkeling van intensievere vormen van recreatie en toerisme in het plangebied mogelijk is, mits rekening wordt gehouden met de omgevingskenmerken van het gebied en met de uitstraling van de voorzieningen op de omgeving. Door de lagere

overheden worden er specifiekere voorwaarden gesteld aan de plannen zodat deze voldoen aan de eisen van ruimtelijke kwaliteit.

Ontwikkeling van verblijfsrecreatie sluit dus aan bij het overheidsbeleid. Maar bij de uitwerking van de plannen moet rekening worden gehouden met een goede ruimtelijke inpassing.

4 Behoeftte aan verblijfsrecreatieve voorzieningen

4.1 Inleiding

Er zijn grote verschillen tussen verblijfsrecreatievoorzieningen wat betreft het aantal bezoekers dat zij trekken. Deels heeft dit te maken met de ligging van de voorziening, deels met de aard en kwaliteit van de voorzieningen en van de accommodatie en deels met de kwaliteit van het ondernemerschap. Een uniek aanbod met een goede profilering levert ondernemingen extra bezoekers en meer omzet op.

Het aantal bedrijven en banen in de vrijetijdssector neemt nog steeds toe. In steeds meer gebieden vormt de sector een belangrijke nieuwe economische pijler. In het algemeen kan worden gesteld dat de markt ook structurele problemen kent. Zo sluit een deel van het aanbod niet aan op de vraag. Het ligt het op de verkeerde locatie of het voldoet niet meer aan de veranderde eisen die de consument is gaan stellen.

Vooraf in de recreatiesector geldt, dat een goed aanbod zijn eigen vraag schept. Bij verblijfsrecreatie geldt dat consumenten niet vaak in de eigen regio gebruik maken van verblijfsrecreatie. De voorzieningen moeten het dus hebben van de toestroom van klanten van buiten de regio en zelfs van buiten Nederland. Dit betekent dat het nauwelijks zinvol is om prognoses te berekenen over aantallen klanten die van verblijfsrecreatievoorzieningen gebruik gaan maken. Bij behoefte aan woningen of aan bedrijventerrein kan dat wel, omdat de overgrote meerderheid van de consumenten uit dezelfde regio en zelfs dezelfde gemeente of kern afkomstig is als waar men wil hervestigen.

Toch is het mogelijk om duidelijk inzicht te geven in de behoefte aan nieuwe voorzieningen voor verblijfsrecreatie in het plangebied. Dit door het bestaande en toekomstige aanbod in de regio te vergelijken met algemene ontwikkelingen in de marktvraag. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op die marktvraag in regio Rivierenland. In het volgende hoofdstuk wordt nader ingegaan op het regionale aanbod.

4.2 Trends en ontwikkelingen bij verblijfsrecreatie

De recreatiemarkt is trendgevoelig en veranderlijk. Binnen de markt voor verblijfsrecreatie is sprake van een groeiende behoefte aan comfort, luxe en voorzieningen. De arbeidsparticipatie van Nederlanders is ongekend hoog geworden. Daardoor is de behoefte aan ontspanning en 'er even tussenuit' nog nooit zo groot geweest. Consumenten gaan vaker kort op vakantie en zoeken een unieke ervaring, een beleving en authenticiteit. Met name bungalowparken en recreatiewoningen profiteren van deze trend, in tegenstelling tot bijvoorbeeld campings en kampeerterreinen. Er is één uitzondering: kamperen bij de boer gedijt juist door de soberheid en rust.

Uit de publicatie Cijfers en Trends van de Rabobank (2010) blijkt dat er nu en op langere termijn sprake is van goede kansen voor de verblijfsrecreatiemarkt. In Nederland is sprake van een snelle toename van het aantal ouderen. Deze zijn veel meer kapitaalcrachtig dan in het verleden. Ze hebben meer vrije tijd, zijn op zoek naar luxe, comfort en service en zijn bereid daarvoor te betalen. Deze groep vormt een belang-

rijke doelgroep voor verblijfsrecreatie en draagt bij aan de seizoensverlenging, die ook is vergroot door de vakantiespreiding.

Een andere doelgroep voor verblijfsrecreatie in Nederland zijn jonge gezinnen met kinderen. De omvang van deze doelgroep neemt enigszins af door krimp van de bevolkingsomvang in combinatie met vergrijzing. Jongeren en twintigers zijn tegenwoordig globetrotters en behoren daardoor minder tot de doelgroep voor verblijfsrecreatie in Nederland.

Specifiek voor hotels geldt, dat hotelovernachtingen steeds gewoner worden gevonden. Steeds vaker kiest de consument voor een hotel bij een weekend weg in eigen land. In 2007 groeide het aantal hotelovernachtingen in Nederland bijvoorbeeld met ruim 8%. Die groei werd vooral veroorzaakt door een groeiend aantal overnachtingen door Nederlanders en door de zakelijke markt. Dit leidt tot een groei van het aantal plannen van nieuwbouw van hotels.

Ook uit cijfers van NBTC-NIPO (bron: Continu Vakantie Onderzoek, 2010) blijkt dat de verblijfsrecreatie in Nederland een groeimarkt is. In de periode 2005 – 2009 steeg het percentage van de bevolking dat minstens één maal per jaar op vakantie gaat van 80,8% naar 81,3%. Het aantal overnachtingen nam in die periode met 3% toe van 268 miljoen naar 276 miljoen. Het aantal binnenlandse vakanties steeg van 17,3 miljoen in 2005 naar 18 miljoen in 2009.

Tot 2009 steeg ook de gemiddelde uitgave tijdens binnenlandse vakanties. In 2005 was deze € 22,= per dag, in 2009 bedroeg het € 25,=.

In Nederland heeft circa 1 op de 20 huishoudens een recreatiewoning als tweede woning, hetzij in Nederland, hetzij in het buitenland. In 2008 was de belangstelling voor een tweede woning groot: 5% van de Nederlanders gaf aan in de komende 5 jaar een tweede huis te willen kopen. Van hen wilde de helft in het buitenland kopen. Ongetwijfeld heeft de crisis hier een flinke verandering in gebracht. Toch mag verwacht worden dat met het voorbij gaan van de crisis, de tweede woningmarkt weer aantrekt. De verwachting van NBTC-NIPO is dan ook dat het aantal verblijven in eigen tweede woningen komende jaren behoorlijk zal gaan groeien.

4.3 Crisis

Als gevolg van de internationale kredietcrisis die begon in 2007, is ook de Nederlandse economie in een crisis terechtgekomen. Waar veel sectoren hinder hebben van de economische crisis, gold voor de verblijfsrecreatiesector juist dat deze er van profiteerde. De crisis leidde in eerste instantie namelijk tot meer binnenlands toerisme. Zo draaide de sector in 2009 een behoorlijk goed jaar. Naast een groeiend aantal binnenlandse toeristen, is er ook een groeiend aantal buitenlandse bezoekers. De gemiddelde bezettingsgraad voor de Nederlandse verblijfsrecreatie is daardoor toegenomen. Wel leidt de crisis tot lagere bestedingen van consumenten in bijvoorbeeld horeca of winkels bij verblijfsrecreatie.

Uit recente cijfers van NBTC-NIPO (Continu Vakantie Onderzoek, 26 november 2010) blijkt dat in 2010 ook het aantal binnenlandse vakanties licht is afgenomen: met één procent ten opzichte van het jaar ervoor. Het aanhouden van de crisis wordt genoemd als oorzaak.

Opgemerkt wordt dat de hotelbranche al langer kampt met negatieve gevolgen van de crisis. 2010 kan daarbij worden gezien als een overgangsjaar waarbij de stabilisatie van de omzet het hoogst haalbare is. Maar ook in de hotelbranche geldt, dat er sprake is van grote verschillen die onder meer worden veroorzaakt door ligging, aanwezige voorzieningen en ondernemerschap. Hotels met goede voorzieningen die inspelen op de groeiende behoefte aan comfort en luxe, weten in het algemeen meer klanten te trekken. Het is duidelijk dat actieve ondernemers het verschil weten te maken door een onderscheidend vermogen te realiseren.

4.4 Meer luxe, meer variatie

De behoefte aan meer luxe is zichtbaar in de groei van overnachtingen in bungalows en hotels ten kosten van onder meer kamperen. Maar ook in het type bungalow of hotel dat van de groei profiteert. Meer luxe, daar kan de consument mee worden agetrokken. Uit onderzoek van bureau NRIT blijkt dat in de top-10 van meest gewenst voorzieningen in een vakantiebungalow, een magnetron, vaatwasser, dvd-speler, internetaansluiting, houtkachel, bubbelbad en sauna staan. De conclusie is dat het in een vakantiebungalow net zo luxe mag zijn als thuis, en liever nog iets luxer.

Het imago van vakantiebungalows kan worden verbeterd. Ze worden erg geassocieerd met 'meer van hetzelfde'. Dit terwijl consumenten juist steeds meer op zoek zijn naar een 'beleving', naar iets kenmerkends. Een duidelijk herkenbaar profiel van een vakantiecentrum zou daar op in spelen.

Er is sprake van groeiende aandacht voor de kwaliteit van de vrijetijdsinvulling. Daarbij is een tendens zichtbaar richting luxe, gezondheid, ontspanning en beweging. Zo staat wandelen staat op nummer 1 in de lijst van meest ondernomen vrijetijdsactiviteiten (Bron: Continu Vakantie Onderzoek, NBTC-NIPO, 2010) en groeit alsmaar verder. Wandelen wordt gevolgd door winkelen, fietsen, uit eten en fitness. Daarvan wordt alleen fitness steeds vaker beoefend. Terrasbezoek en wandelsport zijn twee andere groeiende vrijetijdsbestedingen.

Deze ontwikkeling leidt ertoe dat consumenten steeds meer voorzieningen vragen die nog lang niet altijd worden geboden in de nabije omgeving van de recreatiewoning. Hierbij kan worden gedacht aan zwemvoorzieningen, tennisbaan, voetbalveld, aanlegsteiger of haventje, nabijgelegen watervoorzieningen, aanvullende horeca, winkel-tje / minisupermarkt, centrale receptie, restaurant, visvijver, park of hondenuitlaatplaats. Ook worden goede veiligheidsvoorzieningen als een omheining op prijs gesteld.

Naast voorzieningen in de directe omgeving geldt het dus ook voor voorzieningen in de woning zelf.

4.5 Rivierenland

Enkele trends en ontwikkelingen die relevant zijn specifiek voor het Rivierengebied, zijn beschreven in de toeristisch-recreatieve visie Kansen tussen de Dijken (Regio Rivierenland, 2006).

Ook in regio Rivierenland is sprake van een toenemende vakantieparticipatie. Vooral het aantal middellange vakanties neemt toe. De groep 50-plus groeit snel en is actief. Er is in het algemeen een groeiende belangstelling voor watersport.

Rivierenland heeft vooral veel te bieden op het gebied van natuur, cultuur, waterrecreatie, fietsen en wandelen. Kenmerkend zijn de rust en ruimte en de kleinschaligheid van de kernen. Rivierenland is daarmee vooral aantrekkelijk voor jonge gezinnen en voor de groeiende doelgroep ouderen.

4.6 Indicatieve berekening

Periodiek onderzoek naar aantallen bezoekers en aantallen overnachtingen wordt uitgevoerd door onder meer het Gelders Overijssels Bureau voor Toerisme en door NBTC-NIPO. Er zijn veel verschillen tussen de diverse onderzoeken, onder meer door verschillen in gehanteerde definities en verschillende indelingen in regio's. Onderstaande indicatieve berekening is gebaseerd op cijfers van het Continu Vakantie Onderzoek van NBTC-NIPO (2006-2009) voor het Gelders Rivierengebied. De cijfers van dit onderzoek worden vaak gebruikt als basismateriaal voor prognoses en visies voor de toeristisch-recreatieve sector in Nederland.

In de periode 2005 – 2009 ontwikkelde het aantal binnenlandse vakanties zich positief, zoals in de vorige paragraaf al werd aangegeven. In de onderstaande tabel is aangegeven hoe de ontwikkeling er uitzag per type accommodatie.

Accommodatie	2005	2009
Hotel	2.870	3.352
Bungalow	5.020	5.652
Kamperen	2.840	2.739
Overig	2.430	2.185
Vaste standplaats*	4.160	4.032
Totaal	17.310	17.960

* Zoals zomerhuisje, stacaravan, kajuitboot.

Tabel: Aantal binnenlandse vakanties (x 1.000) naar accommodatie (Bron: Continu Vakantie Onderzoek, NBTC-NIPO, 2009)

De toename van het aantal vakanties vond vooral plaats in hotels en bungalows. Andere accommodaties werden juist minder vaak bezocht.

Uit de gegevens van NBTC-NIPO (Kerncijfers over Vakanties van Nederlanders, 2010) blijkt dat Gelderland veruit de belangrijkste provincie is voor binnenlandse vakanties. Jaarlijks worden ongeveer 3,5 miljoen vakanties in deze provincie doorge-

bracht. Het aantal vakanties van buitenlanders in Gelderland bedraagt nauwelijks 10% van het totaal aantal vakanties.

Het aantal binnenlandse vakanties kan ook worden uitgesplitst naar toeristengebied. Het Gelders Rivierengebied komt daar als volgt uit.

Gebied	2005	2009	Procentuele verandering
Gelders Rivierengebied	130	150	15%
Nederland	17.310	17.960	3%

Tabel: Aantal binnenlandse vakanties (x 1.000) naar toeristengebied (Bron: Continu Vakantie Onderzoek, NBTC-NIPO, 2009)

Zoals blijkt uit de bovenstaande tabel, bedroeg het aantal vakanties in 2005 van Nederlanders in Rivierenland 130.000. In 2009 was dit opgelopen tot 150.000. Waar in Nederland sprake was van een groei van het aantal vakanties van ruim 3%, was er in het Gelders Rivierengebied een toename van maar liefst 15%.

Uit berekeningen van Bureau Economisch Onderzoek van Provincie Gelderland (2007) blijkt dat de binnenlandse toeristen die Rivierenland bezoeken vooral afkomstig zijn uit het westen.

De herkomst is als volgt:

- 57% uit Noord- en Zuid-Holland en Utrecht
- 20% uit Gelderland
- 10% uit Friesland, Drenthe en Groningen
- 10% uit Limburg, Noord Brabant en Zeeland
- 4% uit Overijssel en Flevoland

Volgens cijfers van Gelders Overijssels Bureau voor Toerisme, is bij een vakantie in Rivierenland gemiddeld sprake van 4,8 overnachtingen. Dit is iets lager dan het gemiddelde voor Nederland, dat 5,1 nachten duurt. In de onderstaande tabel is het aantal overnachtingen weergegeven door binnenlandse vakanties in Nederland en in het Gelders Rivierengebied.

Gebied	2005	2009	Verandering
Gelders Rivierengebied	624	720	96
Nederland	88.281	91.596	3.315

Tabel: Aantal overnachtingen door binnenlandse vakanties (x 1.000) naar toeristengebied (Gebaseerd op Continu Vakantie Onderzoek, NBTC-NIPO, 2009)

Helaas zijn geen exacte cijfers bekend over het aandeel vakanties in recreatiewoningen en bungalows in de regio. Wel is bekend dat er landelijk een stijging plaatsvindt van dergelijke vakanties. In 2005 was 29% van alle binnenlandse vakanties in Nederland een vakantie in een bungalow. In 2009 was dit percentage opgelopen tot 32%. Als we dit groeipercentage toepassen op regio Rivierenland, dan betekent dit het volgende.

In 2005 hebben volgens deze cijfers van NBTC-NIPO dus circa 37.700 binnenlandse vakanties in Rivierenland plaatsgevonden in bungalows. Door groei van het aantal vakanties en groei van het aandeel vakanties dat plaatsvindt in bungalows, is dit aantal volgens deze cijfers opgelopen tot circa 48.000 vakanties in bungalows.

Uitgaand van het gemiddeld aantal van 4,8 overnachtingen bij een vakantie in Rivierenland, betekent dit dat het aantal overnachtingen in bungalows in Rivierenland tussen 2005 en 2009 is toegenomen van 180.960 tot 230.400. Dit betekent een toename van maar liefst 27%.

Op basis van deze gegevens kan een ruwe indicatie worden gegeven wat dit betekent voor het aantal vakantiebungalows. De bezettingsgraad van vakantiebungalows is erg verschillend. Op grotere bungalowparken is de bezettingsgraad aanzienlijk hoger dan bij kleinschalige initiatieven. Uit vergelijking van de bezettingsgraad van vakantiebungalows in diverse parken en van solitaire bungalows, blijkt dat we uit kunnen gaan van een gemiddelde bezetting van maximaal 40%. Uitgaand van de gemiddelde huishoudensgrootte in Nederland, gaan we er vanuit dat er gemiddeld 2,4 personen overnachten in een bungalow.

Er is tussen 2005 en 2009 in Rivierenland een toename geweest van 49.440 overnachtingen in bungalows. Uitgaand van 2,4 personen per bungalow, zou het gaan om 20.600 gezinsovernachtingen in bungalows.

Een gemiddelde bezettingsgraad van een bungalow van 40% betekent dat circa 146 nachten per jaar de bungalow bezet is. Om het toegenomen aantal overnachtingen in vakantiebungalows van alleen al de periode 2005 – 2009 onder te kunnen brengen, zou een extra aanbod nodig zijn van circa 141 bungalows.

Indien we dergelijke ontwikkelingen doortrekken naar de toekomst, dan betekent dit dat gemiddeld per jaar circa 35 nieuwe vakantiebungalows nodig zijn om de groeiende behoefte onder te kunnen brengen. Voor de periode 2010 – 2020 zou het dan gaan om circa 350 nieuwe vakantiebungalows.

Zoals gezegd is in de bovenstaande berekening van veel aannames uitgegaan. Het is slechts een grove indicatieve berekening. Er is geen rekening gehouden met de grote bestaande voorraad aan recreatiewoningen en chalets in Rivierenland die niet meer voldoen aan de alsmaar stijgende behoefte aan luxe en nieuwe voorzieningen van de hedendaagse consument.

Ook is geen rekening gehouden met buitenlanders die in Rivierenland hun vakantie doorbrengen en daarbij voor ongeveer 10% van de markt zorgen. Het is niet bekend in hoeverre buitenlandse toeristen hun vakantie in Rivierenland doorbrengen in een vakantiebungalow. Het is daarom niet mogelijk om door te rekenen wat dit betekent voor de marktvraag naar vakantiebungalows.

Maar vooral mag niet worden vergeten dat juist in de markt van recreatie en toerisme geldt, dat een goed aanbod vraag aantrekt. Versterking van het complete aanbod leidt tot een groter aantal bezoekers naar het Riviereengebied. Zeker wanneer het aanbod inspeelt op de ontwikkelingen in de marktvraag.

5 Aanbod aan verblijfsrecreatievoorzieningen

5.1 Inleiding

Bij het aanbod aan verblijfsrecreatievoorzieningen is een inventarisatie gemaakt voor Regio Rivierenland, tenzij anders is vermeld. Deze regio bestaat uit elf gemeenten, te weten Buren, Culemborg, Druten, Geldermalsen, Lingewaal, Maasdriel, Neder-Betuwe, Neerijnen, Tiel, West Maas en Waal en Zaltbommel.

Kenmerkend voor het aanbod aan recreatievoorzieningen én verblijfsrecreatie in de regio is dat het relatief kleinschalig is. Er zijn geen grote attractieparken en bungalowparken. Ook zijn er nauwelijks grotere overdekte dagrecreatieve voorzieningen als een tropisch zwemparadijs of wellnessresorts. Echt grootschalige attracties passen ook minder goed bij wat de regio wil uitstralen en waar de regio sterk in is (zoals rust en ruimte).

Wel zijn er enkele grote campings met veel voorzieningen. Ook zijn er enkele concentratiegebieden van meer intensieve recreatie en toerisme. Deze zijn al benoemd in het hoofdstuk 'Beleid'.

In het algemeen sluit het aanbod aan toeristische voorzieningen aan bij de kenmerken van het Rivierenland: rust, ruimte, natuur. Veel bezoekers komen dan ook voor de vele mogelijkheden die er zijn voor wandelen, fietsen en watersport (met name varen). Kleinschaliger overdekte dagrecreatieve voorzieningen zouden een aanvulling kunnen betekenen op hetgeen de regio te bieden heeft. Temeer wanneer ingespeeld wordt op de veranderende marktvraag die zich steeds meer richt op luxe, gezondheid, wellness en lifestyle.

In dit hoofdstuk gaan we nader in op het aanbod aan verblijfsrecreatie. Daarbij maken we onderscheid in verschillende vormen.

5.2 Aanbod verblijfsrecreatie

5.2.1 *Campings, bed & breakfast,*

Regio Rivierenland kent diverse kampeerlocaties. Op veel plaatsen is het mogelijk om 'bij de boer' te kamperen. Een dergelijke voorziening is relatief eenvoudig te realiseren, aangezien de mogelijkheid ervoor vaak wordt geboden in bestemmingsplannen voor het buitengebied.

Ook zijn er enkele grote campings, zoals 't Groene Eiland bij De Gouden Ham, De Vergarde bij Maurik en het Eiland van Maurik die evenals het plangebied in de gemeente Buren zijn gelegen. Bij de grotere campings is sprake van veel voorzieningen en van een aanbod aan chalets. Zowel de voorzieningen als de chalets worden steeds verder uitgebreid.

In regio Rivierenland zijn enkele tientallen bed & breakfastvoorzieningen. Deze zijn allemaal kleinschalig, en verder zeer divers in verschijningsvorm. Zowel de luxe als het type gebouw als het soort locatie loopt sterk uiteen.

Klanten van een bed & breakfast zijn vaak op zoek naar bijzondere bestaande gebouwen, zoals een herenboerderij, kasteel of een voormalig schoolgebouw. Herstructurering van bestaande bijzondere gebouwen spelen meer op die behoefte in dan nieuw te bouwen panden.

5.2.2 Hotels

In Rivierenland zijn circa 11 hotels aanwezig. Een overzicht is hieronder weergegeven:

Hotel	Plaatsnaam
Moeke Mooren	Appeltern
De Twee Linden	Beneden Leeuwen
De Prins	Buren
De Os en het Paard	Deil
Het Wapen van Balveren	Echteld
De Gouden Molen	Rossum
't Veerhuis	Wamel
Schildkamp	Asperen
Van der Valk	Tiel
Sporthotel Activeworld	Druten
Regardz	Zaltbommel

In de meeste gevallen gaat het om relatief kleine hotels, gericht op relatief kort verblijf door toeristen. Alleen de hotels in Tiel en Zaltbommel zijn wat meer gericht op de zakelijke markt. Beiden zijn zeer goed bereikbaar vanaf de A15.

In de regio ontbreekt een hotel dat zich specifiek richt op wellness, gezondheid en luxe.

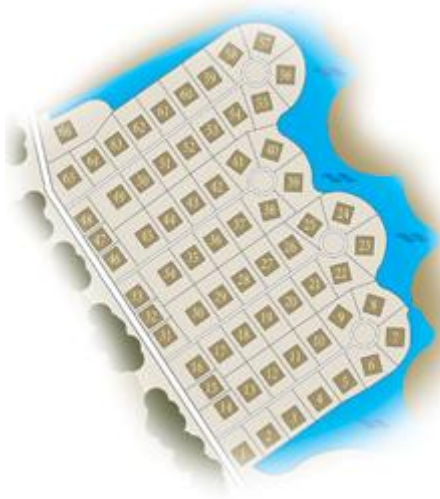
5.2.3 Recreatiewoningen

Kleinschaligheid is een kenmerk van recreatie en toerisme in Rivierenland. Dit geldt ook voor het bestaande regionale aanbod aan recreatiewoningen. De bekendste namen van bungalowparken in Nederland zijn Landal Greenparks, Center Parcs, RP Holidays / Roompot Vakanties en Hogenboom Vakantieparken. Geen van deze namen, noch andere grootschalige bungalowparken, zijn gevestigd in het Rivierengebied.

Wel is er sprake van diverse kleine initiatieven. Vaak gaat het om één of enkele recreatiewoningen die worden aangeboden door particulieren. Ook zijn er recreatiewoningen die worden aangeboden bij de bestaande campings. Met name de grotere campings spelen in op de marktontwikkeling richting 'meer luxe' door het aanbod aan vooral chalets te vergroten.

Via Funda is geïnventariseerd wat het actuele aanbod is aan recreatiewoningen die te koop staan. Dit aanbod blijkt te bestaan uit circa 25 recreatiewoningen binnen een straat van 15 kilometer rond gemeente Buren. Bij het actuele aanbod gaat het in veruit de meeste gevallen om relatief eenvoudige chalets. Slechts in enkele gevallen worden stenen woningen aangeboden met een wat grotere inhoud.

Bij het bestaande aanbod aan recreatiewoningen in Rivierenland (zowel voor verhuur als koop) valt op dat het vaak gaat om vrij kleinschalige en relatief sobere voorzieningen. Er zijn uitzonderingen die luxer zijn, zoals Vakantiehuisjes Betuwe, bij Kesteren. Daarnaast zijn er verschillende relatief grote nieuwe ontwikkelingen. Deze nieuwe ontwikkelingen worden hieronder beschreven.



Rijk van Batouwe

Nabij Lienden is het park 'Rijk van Batouwe' in aanbouw. Het betreft de ontwikkeling van een bungalowpark van 66 kavels, waarvan een aantal aan het water gelegen is.

De chalets die er worden gerealiseerd kunnen worden aangepast aan allerlei individuele wensen.

Afbeelding: Plattegrond van Rijk van Batouwe

Rivierendal

Rivierendal betreft de ontwikkeling van een groot park met vakantiebungalows nabij Ochten. Er is zowel sprake van verhuur als verkoop.

Het plan bestaat uit meerdere fasen, waarvan fase 1 vrijwel gereed is. Uiteindelijk worden er 320 kavels gerealiseerd.



Afbeelding: Plattegrond Rivierendal

Vergarde

Een recente ontwikkeling die grotendeels heeft plaatsgevonden, betreft de locatie Vergarde bij Erichem. Hier is sprake van in totaal 68 huurkavels waarop koopchalets staan. De locatie is nog niet geheel uitgegeven.

De Rotonde bij Enspijk

Vrijetijdspark De Rotonde bij Enspijk is aan het uitbreiden met chalets door de ontwikkeling van een nieuw chaletveld. Hier worden 37 nieuwe chalets aangeboden. Een deel daarvan ligt aan het water.



Afbeelding: nieuwe chalets bij De Rotonde

Plannen rond De Beldert

Ook dichterbij De Beldert is sprake van enkele nieuwe ontwikkelingen van verblijfsrecreatie.

In oktober 2008 heeft Stichting Uiterwaarden een initiatief gepresenteerd voor het gedeeltelijk opvullen van de Noordplas van de Beldert. De inrichtingsplannen bestaan onder meer uit een park voor verblijfsrecreatie met een nog onbekend aantal recrea-

tiewoningen. Er is nog geen marktverkenning uitgevoerd ten aanzien van deze plannen, omdat nog niet duidelijk is of ondieping en afdichting van de noordplas wel realiseerbaar is.

Op 13 februari 2009 is bij de gemeente Buren een ontwerpschets ingediend voor de realisatie van elf recreatiewoningen bij Zoelen (ten westen van het Amsterdam-Rijnkanaal), onder de naam Recreatiepark Soelesteyn.

In maart 2009 is een hernieuwd verzoek ingediend voor de bouw van 36 recreatiewoningen en enkele appartementen nabij Zoelen.

5.2.4 Ten slotte: Lingemeer

Door vaststelling van het bestemmingsplan Woongebied Lingemeren in 2009 is na jarenlange discussie de status van 372 recreatiewoningen in Lingemeren veranderd in permanente woning.

Omdat bij deze woningen in de praktijk altijd sprake is geweest van permanente bewoning, kan niet zomaar worden gesteld dat door deze verandering recreatiewoningen zijn onttrokken aan de bestaande voorraad. Toch moet worden opgemerkt dat de betreffende woningen oorspronkelijk zijn ontwikkeld om te voldoen aan een behoefte aan recreatiewoningen. In werkelijkheid zijn de woningen daar niet voor gebruikt.



Afbeelding: woningen aan het Lingemeer

6 Vergelijking van vraag en aanbod van recreatiewoningen

6.1 Inleiding

In bovenstaande hoofdstukken is (onder meer) ingegaan op behoefte aan recreatiewoningen en op het aanbod in Rivierenland. Daarbij werd al aangegeven dat er enig onderscheid gemaakt moet worden tussen recreatiewoningen die vooral bedoeld zijn voor korte vakanties (vooral chalets) en recreatiewoningen die ook geschikt zijn voor een langer verblijf. Bij het aanbod is vooral gekeken naar nieuwe ontwikkelingen, aangezien deze het meest aansluiten op de veranderde marktvraag.

De vraag van consumenten richt zich steeds meer op luxere verblijfsaccommodaties met steeds meer voorzieningen, zowel in de recreatiewoning als in de omgeving daarvan. In het algemeen geldt dat de bestaande voorraad recreatiewoningen onvoldoende aansluit bij deze toegenomen behoefte aan luxe en voorzieningen.

6.2 Vraag en aanbod

In het vorige hoofdstuk is vastgesteld dat het bestaande aanbod aan recreatiewoningen veelal kleinschalig is en enigszins verouderd en sober.

Diverse initiatiefnemers spelen echter in op de groeiemarkt en op de tendens naar meer luxe en voorzieningen. In totaal is er bij de grotere nieuwe initiatieven in de regio sprake van een beoogd aanbod van 491 recreatiewoningen. De grote meerderheid hiervan bestaat uit chalets die vooral geschikt zijn voor een wat korter verblijf.

Er zijn in gemeente Buren drie plannen voor ontwikkeling van recreatiewoningen. Twee daarvan liggen in het plangebied.

Uit de indicatieve behoefte-raming die is opgesteld in hoofdstuk 4 blijkt dat komende tien jaar behoefte ontstaat aan circa 350 nieuwe recreatiewoningen op basis van het groeiend aantal vakanties en overnachtingen in Regio Rivierenland. Tegelijk is een deel van het aanbod verouderd doordat de marktvraag is veranderd.

Omdat vooral nieuwe chalets worden ontwikkeld terwijl er een groeiende marktvraag bestaat aan luxere recreatiewoningen met veel voorzieningen, kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een flinke behoefte aan luxere recreatiewoningen die geschikt zijn voor een relatief langdurig verblijf.

Tijdens de uitvoering van de voorliggende quickscan is een interview afgenomen met een medewerker van het Regionaal Bureau voor Toerisme (RBT). Tijdens dat interview werd uitdrukkelijk ingegaan op zowel de kwaliteiten als de omvang van vraag en aanbod van verblijfsmogelijkheden in Rivierenland. Tijdens het interview werd door het RBT aangegeven dat er veel marktruimte is voor moderne recreatiewoningen. Zowel voor voorzieningen voor korter verblijf als voor recreatiewoningen die een wat meer permanent verblijfskarakter hebben, zoals vakantiewoning die dienen als tweede woning, liggend in het landelijk gebied voor mensen die in de stad wonen. Tegelijk gaf het RBT aan dat marktpartijen al op deze marktvraag inspelen, maar vooral door recreatiewoningen voor korter verblijf te ontwikkelen.

De uitkomsten van het interview onderschrijven dus de bevindingen die ook resulteren uit de vergelijking van vraag en aanbod die eerder in dit hoofdstuk is beschreven.

7 Conclusies

Het bestaande aanbod aan recreatiewoningen in de regio is in het algemeen vrij kleinschalig en relatief sober. Het sluit daardoor minder goed aan op de veranderde marktvraag. Diverse initiatiefnemers spelen in op de groeiemarkt. De overgrote meerderheid van de nieuwe initiatieven bestaat uit chalets die vooral geschikt zijn voor een korter verblijf.

In Rivierenland is daardoor nog steeds sprake van een flinke behoefte aan luxere recreatiewoningen die geschikt zijn voor een relatief langdurig verblijf. Ook valt op dat er in de regio geen bungalowpark aanwezig is van een van de bekende ketens.

Naast deze behoefte aan recreatiewoningen valt op dat er in de regio geen hotel is dat inspeelt op de marktvraag die zich steeds meer toelegt op luxe, gezondheid en lifestyle. Dit terwijl consumenten steeds vaker voor hotelovernachtingen kiezen bij een weekend weg in eigen land. Ontwikkeling van een dergelijke hotelvoorziening zou aansluiten bij deze marktvraag.

Verder zijn er in Rivierenland nauwelijks intensieve recreatieve voorzieningen aanwezig. Grootschalige attracties passen minder bij het karakter van het gebied. Wel zouden kleinschaliger dagrecreatieve voorzieningen een aanvulling kunnen betekenen op het regionale aanbod. Vooral als ingespeeld wordt op de marktvraag die zich steeds meer richt op luxe, gezondheid, wellness en lifestyle.

De gebiedskenmerken (rust, ruimte, water) maken het plangebied zeer geschikt voor de ontwikkeling van dergelijke voorzieningen.

Ontwikkeling van verblijfsrecreatie, bijvoorbeeld aangevuld met kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen, sluit aan bij het overheidsbeleid. Versterking van toerisme en recreatie is speerpunt van beleid. Versterking van het aanbod aan voorzieningen is niet strijdig met de beleidsuitgangspunten voor het plangebied. Wel moet bij de uitwerking van de plannen rekening worden gehouden met een goede ruimtelijke inpassing.

Bronnen

Literatuur

- ‘Factsheet Recreatie; campings en bungalowparken’. ABN-AMRO, september 2005.
- ‘Kansen tussen de Dijken; toeristisch-recreatieve visie en actieplan Rivierenland’. Regio Rivierenland, 2006.
- ‘Ontwikkelkracht’. Provinciale Adviescommissie Gebiedsontwikkeling, Gelderland, 2006.
- ‘Protocol Gelderse Gebiedsontwikkeling’. Provincie Gelderland, 2007.
- ‘Sociaaleconomische Visie Rivierenland 2009 - 2020’. StER, 2009.
- ‘Streekplan Gelderland’. Provincie Gelderland, 2005.
- ‘Structuurvisie Buren 2009 - 2019’. Gemeente Buren, oktober 2009.
- ‘Structuurvisie Rivierenland 2004 - 2015’. Regio Rivierenland, 2004.
- ‘Trendsheets; trends in de vrijetijdseconomie Rivierenland’. Gelders Overijssels Bureau voor Toerisme, 2010.

Websites

- www.encyclo.nl
- www.gobt.nl
- www.mediorweb.nl/campings_kamperen/campinggids_nederland
- www.nbtcniporesearch.nl/cvo/resultaten/kerncijfers
- www.rijkvanbatouwe.nl
- www.rivierenland.biz
- www.selektresorts.nl

Interview

- Interview Regionaal Bureau voor Toerisme Rivierenland: Jeroen van Noort. 11 november 2011.

