

ONDERSCHEIDEND KARAKTER VIJF LUXE RECREATIEWONINGEN PALLANDE 1B OIRSCHOT

12 MAART 2021



ONDERSCHEIDEND KARAKTER VIJF LUXE RECREATIEWONINGEN PALLANDE 1B OIRSCHOT

12 MAART 2021

Status:
eindrapport

Datum:
12 maart 2021

Een product van:
Bureau Stedelijke Planning bv
Silodam 1E
1013 AL Amsterdam
020 - 625 42 67
www.stedplan.nl
amsterdam@stedplan.nl

Team Vrije tijd
Arjen van Tellingen MSc

Voor meer informatie: Drs. Toine Hooft, th@stedplan.nl

Review:
Drs. Toine Hooft

In opdracht van:
ZLTO, namens initiatiefnemer



De in dit document verstrekte informatie mag uitsluitend worden gebruikt in het kader van de opdracht waarvoor deze is opgesteld. Elk ander gebruik behoeft de voorafgaande schriftelijke toestemming van Bureau Stedelijke Planning BV©.

Projectnummer: 20210018
Referentie: 20210018 ZLTO Oirschot recreatiewoningen RO

INLEIDING	7
1 CONCEPT LUXE RECREATIEWONINGEN PALLANDE 1B OIRSCHOT	8
2 DE MARKT VOOR RECREATIEWONINGEN	10
3 AANBOD RECREATIEWONINGEN BUITENGEBIED OIRSCHOT.....	13
4 AANVULLING OP HET BESTAANDE VERBLIJFSRECREATIEVE AANBOD.....	16

INLEIDING

De initiatiefnemer, woonachtig en met zijn bedrijf gevestigd aan Pallande 1b in het buitengebied van Oirschot neemt deel aan de warme saneringsregeling voor varkenshouderijen. Na beëindiging van de agrarische bedrijvigheid wil de initiatiefnemer een vijftal recreatiewoningen in het luxere segment, bedoeld voor de verhuur, realiseren.

De gemeente Oirschot heeft te kennen gegeven in principe medewerking te willen verlenen, mits aangetoond wordt dat de vakantiehuisjes een toevoeging zijn op het bestaande verblijfsrecreatieve aanbod in het buitengebied van Oirschot. ZLTO ondersteunt met de warme saneringsregeling en de ruimtelijke onderbouwing voor de recreatiewoningen en heeft Bureau Stedelijke Planning verzocht het onderscheidend karakter van de luxe recreatiewoningen te motiveren. In dit rapport leest u onze bevindingen. Achtereenvolgens komen aan bod:

1. een beknopte omschrijving van het beoogd concept, de vijf luxe recreatiewoningen;
2. het bestaande aanbod recreatiewoningen in Oirschot, en;
3. conclusies toevoeging aan het bestaande verblijfsrecreatieve aanbod.



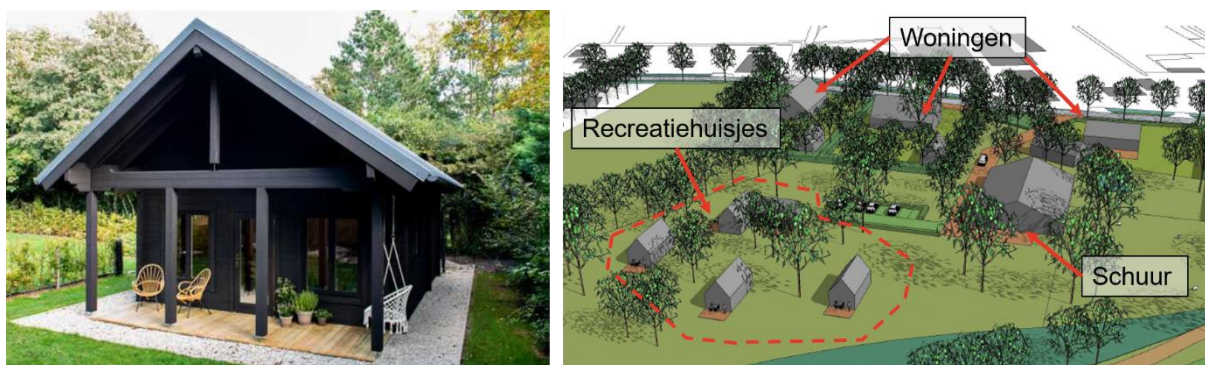
FIGUUR 1 HUIDIGE SITUATIE MET VARKENSTALLEN (LINKS) EN TOEKOMSTIGE SITUATIE MET VAKANTIEHUISJES (RECHTS)
Bron: Buro AURA

KENMERKEN PROJECT >>

In de huidige situatie is een varkensbedrijf gevestigd op de grond waar de recreatiewoningen moeten komen. Het plan is om vijf recreatiewoningen te realiseren voor het luxere segment.

	• Maximaal 60 m² aan bebouwingsoppervlakte per woning. • Uitstraling gebaseerd op rust, ruimte, natuur en luxe. • De recreatiewoningen zullen door middel van kleur- en materiaalgebruik passen bij de uitstraling van de omgeving.
	• Hoogwaardige afwerking. • Alle basisvoorzieningen zoals keuken en badkamer. • Maar ook luxe wellnessvoorzieningen zoals een jacuzzi en/of hottub en/of sauna.
	• Capaciteit 2 personen met eventueel een slaapruiimte voor 2 extra personen. • Doelgroepen: mensen tussen de 30-70 die redelijk actief in het leven staan en op zoek zijn naar natuur, rust, ruimte en ontspanning (gezinnen met kinderen vallen buiten de doelgroep).
	• Wat betreft de verhuurprijs wordt uitgegaan van prijzen van het luxere segment: € 135 - € 150 per nacht.

TABEL 1 KENMERKEN CONCEPT
Bron: Initiatiefnemers



FIGUUR 3 IMPRESSIE UITERLIJK EN RUIMTELIJKE SITUERING RECREATIEHUISJES
Bron: Buro AURA

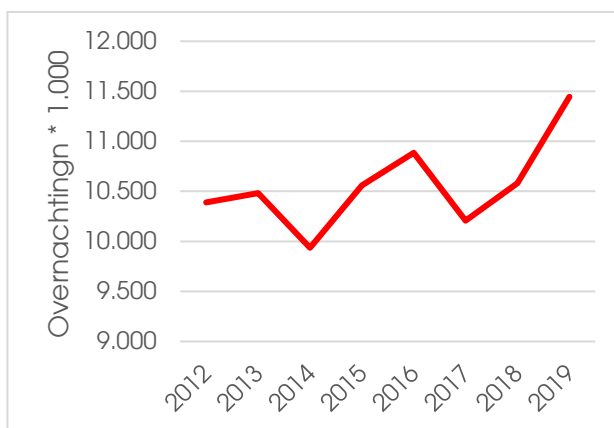
2 DE MARKT VOOR RECREATIEWONINGEN

In dit hoofdstuk komen de belangrijkste trends en ontwikkelingen op de markt van recreatiewoningen aan bod.

VRAAG EN AANBOD LOGIESACCOMMODATIES >>

VRAAG

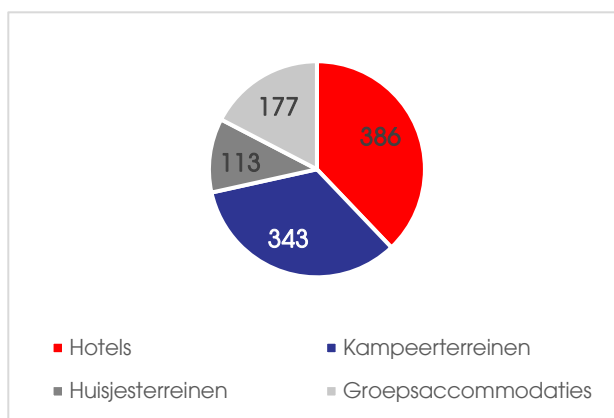
- Het aantal toeristische overnachtingen stijgt al jaren opeen. Tussen 2012 en 2019 nam het aantal overnachtingen in Nederland toe van 92,9 miljoen naar 123,4 miljoen, een stijging van 33%. Grotendeels door Amsterdam.
- In Noord-Brabant was de stijging iets lager dan gemiddeld met 10%. Van 10,4 miljoen in 2012 naar 11,4 miljoen in 2019.
- Opvallend is wel de grote stijging in 2019. Tussen 2018 en 2019 was de stijging van het aantal overnachting na Noord-Holland het sterkst in de provincie Noord-Brabant (+8%).



ONTWIKKELING OVERNACHTINGEN LOGIESACCOMMODATIES N-BRABANT

AANBOD

- Ten opzichte van 2012 is de totale capaciteit aan slaapplaatsen in Nederland toegenomen in 2020, maar het aantal logiesaccommodaties afgenomen.
- Van alle Nederlandse provincies heeft Noord-Holland begin 2020 de meeste logiesaccommodaties: 1.374. Gevolgd door Gelderland (1.294) en Noord-Brabant (1.109)
- Noord-Brabant heeft een relatief laag aandeel hotelaccommodaties en huisjesterreinen en een hoog aandeel kampeerterreinen en groepsaccommodaties.



AANBOD LOGIESACCOMMODATIES NOORD-BRABANT

Trends in toerisme, recreatie en vrije tijd

- Gemiddeld besteden Nederlanders ca. 44 uur per week aan vrijetijdsactiviteiten. Met name recreatief wandelen en fietsen is populair. Verblijfsrecreatie nabij wandel- en fietsroutes is dan ook in trek.
- De vraag naar verblijven in de natuur is ook fors toegenomen – zowel in de omgeving van als in en rondom de accommodatie. Denk aan eco-lodges of natuurhuisjes.
- De Nederlandse bevolking gaat sterk vergrijzen. De vakantiebestedingen van 65-plussers zullen dan ook fors toenemen. Hierdoor wordt een toenemende vraag naar kleinschalige verblijfsrecreatie voor korte duur verwacht.
- 65-plussers geven doorgaans 26% meer uit tijdens korte vakanties dan vakantiegangers onder de 65 jaar en zijn meer gericht op kwaliteit. In 64% van de vakanties gaan ouderen erop uit in de natuur.

Bron: CBS (2020). Trendrapport toerisme, recreatie en vrije tijd

Invloed van de coronacrisis

De vrijetijdssector wordt/is momenteel onevenredig hard geraakt door de coronacrisis. Het aantal toeristische overnachtingen in Nederland is vorig jaar met 30 procent afgenomen naar 86,2 miljoen door de coronacrisis. Vooral bij hotels (intercontinentale gasten laten het afweten) en groepsaccommodaties (grote groepen zijn niet mogelijk) was een scherpe daling te zien. Op basis van de laatste prognoses van het NBTC¹ gaan wij uit van een flinke daling in toeristische overnachtingen in 2020 en 2021 gevolgd door een herstel van 3-4 jaar. De verwachting is dat het binnenlands toerisme het eerst zal aantrekken en de markt rond 2024 weer volledig hersteld is.

Opmerkelijk genoeg heeft de verhuur van vakantiewoningen nauwelijks onder corona geleden. Het aantal overnachtingen van Nederlandse gasten steeg omdat Nederlanders voor lange vakanties vaker voor binnenlandse vakantiebestemmingen kozen, mede door de mooie zomer. De kopersmarkt is zelfs bijzonder te goed te noemen, daar (Nederlands) kopers op zoek zijn naar een tweede woning dicht bij huis (omdat ze niet naar het buitenland kunnen), de thuiswerktrend en de lage rentestand.²

KWALITATIEVE TRENDS RECREATIEWONINGEN >>

Door de groei in vraag en aanbod van recreatiewoningen worden er steeds meer eisen gesteld aan nieuwe initiatieven³:

- **Concept en doelgroep.** Om als recreatiebedrijf op te vallen is een onderscheidend concept en doelgroepkeuze belangrijk. De accommodaties,

¹ NBTC, NBTC Focus 2021, januari 2021

² Zie hiervoor onder meer het artikel in het NRC Handelsblad "Iedereen is op zoek naar een vakantiewoning" (26 februari 2021", <https://www.nrc.nl/nieuws/2021/02/26/heel-nederland-lijkt-op-zoek-naar-een-vakantiewoning-a4033477>

³ NVM, De Nederlandse markt voor recreatiewoningen, 2019

de omgeving, de voorzieningen, infrastructuur, het management, de esthetische uitstraling en het verhaal moeten één geheel vormen.

- **Luxe en comfort.** Er worden steeds hogere en meer flexibele kwaliteitseisen gesteld aan recreatiewoningen, zowel door huurders als kopers. Dit betekent een toenemende vraag naar luxe en comfortabele recreatiewoningen met bijbehorende voorzieningen en goede afwerking. Dit vertaalt zich naar de verkoopcijfers die afgelopen jaren zijn gegroeid.
- **Voorzieningen.** Wat betreft de voorzieningen is vooral de nabijheid van winkels voor dagelijkse boodschappen een belangrijk criterium.⁴

⁴ Website vakantiehuiswinkel.nl

3 AANBOD RECREATIEWONINGEN BUITENGEBIED OIRSCHOT

De gemeente Oirschot kent een aantal vakantieparken en verhuurders van recreatiewoningen, B&B's en groepsaccommodaties. Hieronder is het aanbod van recreatiewoningen in de gemeente uiteengezet. De prijzen zijn gebaseerd op vanaf prijzen per nacht voor 2 volwassenen in januari 2021. Prijsvariatie per seizoen is niet meegenomen in deze tabel.

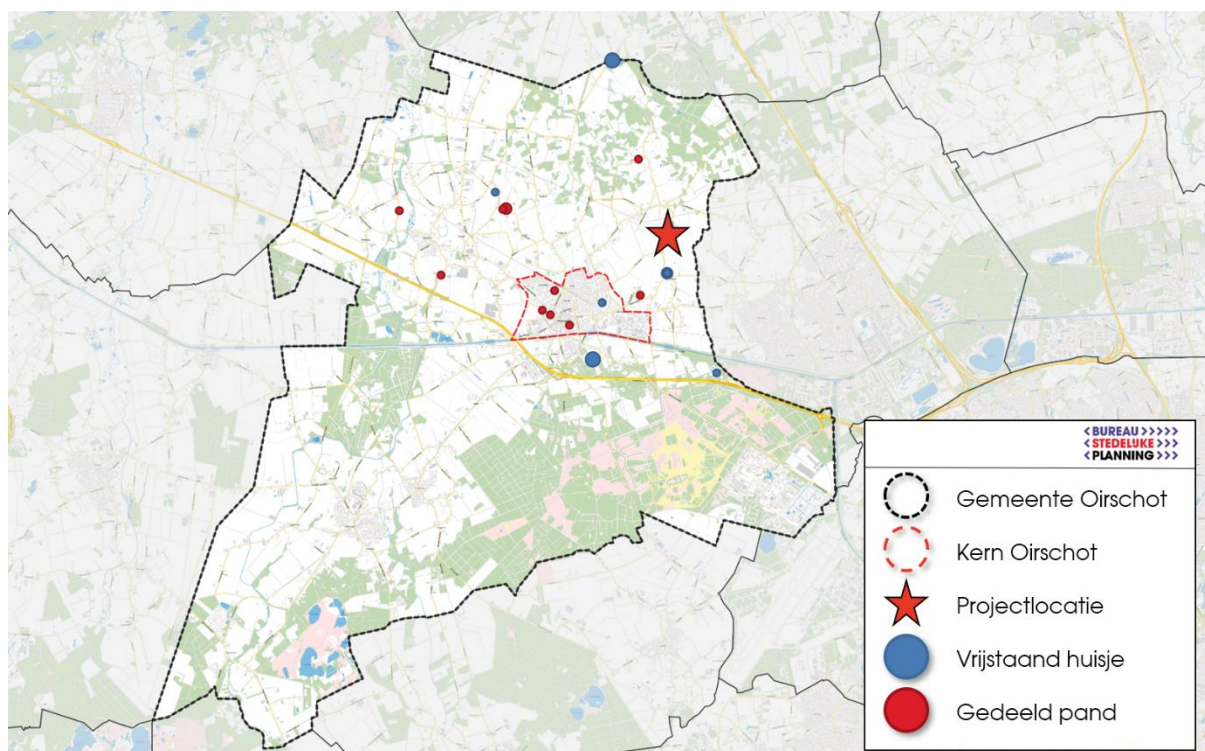
NAAM	AANTAL HUISJES	CAPACITEIT PERSONEN	KENMERKEN	LIGGING GEMEENTE	ADRES	PRIJS/ NACHT
Vrijstaande huisjes						
Buitengoed De Bollen (en Het Bakhuisje)	4	11	3 huisjes met eigen keuken: 3 personen per huis huisje zonder keuken: 2 personen (Het Bakhuisje)	Buitengebied	Straten 13	€ 90 Het Bakhuisje- € 100
B&B Le Pavillon	1	2	Tuinhuisje met eigen keuken	Centrum	Raffendonkstraat 18	n.b.
Vakantiepark Latour	8*	vanaf 4 personen	5 huisjes voor 4 personen 3 huisjes voor 6 personen	Buitengebied	Bloemendaal 7	€ 274
B&B De Notelhoek	1	4	2 verhuurbare kamers	Centrum	Snellaertstraat 1	€ 50
De Goeientier	1	4	Vrijstaand huisje met keuken	Buitengebied	Krukkerd 5	€ 84
Herberg De Schutskuil	8	32	8 huisjes voor max. 4 personen	Buitengebied	Oude Grintweg 100	€ 85
Gedeeld pand						
Huys en Hoff	1	2	Privégedeelte van huis (eigen voordeur) met eigen keuken	Centrum	Dirk van Ameijdenstraat 8	€ 77
De Donkhoeve	2	12	Huisje met keuken: 8 personen Kamer 1: 4 personen	Buitengebied	Polsdonken 2	€ 89
B&B De Ouw Skuur	1	9	Appartement: 3 personen Kamer 1: 4 personen Kamer 2: 2 personen	Buitengebied	Lubberstraat 11	€ 95
B&B Boertel de Meander	1	12	3 kamers: 2 personen per kamer 1 kamer: 4 personen 1 wellness suite voor 2 personen Ook als geheel te verhuren	Buitengebied	Langendonksedijk 3	€ 88 Wellness-suite €249

Ameide-hoeve	1	6	3 kamers	Buitengebied	Termeidesteeg 2	€ 70
Het Groene Bed	1	3	1 kamer met eigen entree, sauna en tuin met jacuzzi	Centrum	Nieuwstraat 35	€ 105
B&B Hoeve Polsdonk	1	9	Kamer 1: 5 personen Kamer 2 & 3: 2 personen	Buitengebied	Polsdonken 1	€ 70
B&B In de Speyk	1	2	Tuinhuisje	Centrum	Jan van Speyklaan 11	€ 92
B&B Wijnhoeve Koning-bosch	1	8	Kamer 1: 2 personen Kamer 2: 2 personen Appartement: 4 personen	Buitengebied	Liempsedijk 6	€ 75
B&B Het Pronkbed	1	6	3 kamers: 2 personen per kamer	Centrum	Pochelarij 7	€ 95

TABEL 2 AANBOD RECREATIEWONINGEN OMGEVING OIRSCHOT

Bron: Booking.com en Google

* Naast 8 verhuurbare vakantiehuisjes, ook ca. 32 (vakantie)koopwoningen



FIGUUR 4 AANBOD VAKANTIEHUISJES GEMEENTE OIRSCHOT

Bron: BRT Achtergrondkaart, bewerking Bureau Stedelijke Planning

De recreatiewoningen in Oirschot verschillen in omvang en concept. Er bevinden zich relatief veel recreatiewoningen in het buitengebied. De meeste directe concurrenten voor het project van de initiatiefnemer zullen vanwege de luxe (wellness)faciliteiten en vergelijkbare ligging in het buitengebied B&B Boertel de Meander Wellness, Buitengoed De Bollen en Het Groene Bed zijn.

- **B&B Boertel de Meander Wellness.** Deze recreatie suite, gelegen op de Langendonksedijk 3 bij Spoordonk in het noordwesten van Oirschot, zal de grootste concurrent zijn op basis van concept. Deze moderne suite, gesitueerd in de landelijke omgeving van Oirschot, is uitgerust met een jacuzzi en een (Finse) sauna. De wellness suite oogt net en modern. Het betreft echter wel slechts één kamer zonder keuken en is in feite onderdeel van de B&B Boertel de Meander: één pand met 4 verhuurbare kamers.
- **Buitengoed De Bollen.** Buitengoed De Bollen betreft een terrein met 3 “natuurhuisjes” met keuken en een separaat verhuurbaar Bakhuisje zonder keuken. Alle 4 recreatiewoningen zijn vrijstaand en bevinden zich in het buitengebied ten oosten van Oirschot. De natuurhuisjes zijn kwalitatief goed afgewerkt en hebben als thema de natuur. Natuurlijke bouwmaterialen en kleuren komen terug in het exterieur en interieur. Buitengoed De Bollen valt onder het duurdere segment recreatiewoningen, maar hebben geen wellness aanbod.
- **Het Groene Bed.** Op basis van de wellness faciliteiten van het project Van Kroonenburg-Spanjers zal deze B&B ook concurrentie bieden. Het Groene Bed betreft een kamer in het centrum van Oirschot met een sauna en een jacuzzi in de tuin. Een groot verschil met Van Kroonenburg-Spanjers is echter het ontbreken van een eigen keuken en de ligging in het centrum.

PLANAANBOD >>

Momenteel speelt één concrete ontwikkeling voor recreatiewoningen binnen de gemeente:

- **Buitengoed de Bollen (Straten 13)** Er is een omgevingsvergunning verleend om nog twee vakantiehuisjes te bouwen.
- **De ‘Pallande Hoeve’ (Pallande 1).** Op het terrein wordt een oude varkensstal omgebouwd tot verblijfsaccommodatie. Het plan richt zich op short stay verblijf voor high tech werkers in Brainport Eindhoven. Het initiatief spreekt daarmee een andere doelgroep aan dan voorliggend plan.

Mogelijke nieuwe recreatiewoningen ontwikkeling in toekomst

In de gemeente Oirschot zijn een aantal varkenshouderijen die nu of in de nabije toekomst gebruik willen maken van de saneringsregeling. Als mogelijke andere functie staat daarbij recreatie bij velen op de agenda. Na contact met de gemeente Oirschot blijkt dat er op het moment van het opstellen van dit rapport (februari 2021) vier bedrijven in de gemeente zijn die momenteel gebruik maken van de warme saneringsregeling voor varkenshouderijen. Op het voorliggend initiatief na hebben deze bedrijven nog geen concrete plannen voor recreatiewoningen.

4 AANVULLING OP HET BESTAANDE VERBLIJFSRECREATIEVE AANBOD

In dit hoofdstuk is aangegeven dat het beoogd concept van vijf luxe recreatiewoningen voor de verhuur in het buitengebied van Oirschot een waardevolle aanvulling is op het bestaande verblijfsrecreatieve aanbod.

REGIONALE BEHOEFTE AAN RECREATIEHUISJES >>

Het toerisme is een groeimarkt en de verwachting is dat de groei na de coronacrisis weer verder door zal zetten. De behoefte aan nieuwe toeristische verblijfsaccommodaties zal daarom toenemen. Met name voor huisjesterreinen liggen er kansen in de provincie en gemeente.

- Het aandeel van huisjesterreinen op het totale logiesaanbod in Noord-Brabant blijft wat achter bij het landelijke gemiddelde. Hier liggen dan ook mogelijkheden voor uitbreiding.
- De luxe recreatiewoningen dragen bij aan het versterken van het verblijfsrecreatief aanbod in de provincie door in te spelen op de behoefte aan kwalitatieve verblijfsaccommodaties en kleinschalige vakantieparken.
- Ook dragen ze bij aan een versterking van het toeristisch-recreatief potentieel van de gemeente Oirschot door de kleinschaligheid, afgebakende doelgroep, en aansluiting op het landschap.

AANVULLING OP BESTAAND AANBOD >>

De beoogde vijf luxe recreatiewoningen in het buitengebied van Oirschot spelen in op de trends en ontwikkelingen binnen de markt van recreatiewoningen en vormen een verrijking voor het bestaande verblijfsrecreatieve aanbod in de gemeente:

- **Vrijstaande recreatiewoningen.** Het richt zich op een specifieke en groeiende doelgroep die luxe, ruimte, rust en comfort waardeert. Het voorliggende concept betreft luxe, vrijstaande recreatiewoningen, dus privérúimten, waar deze doelgroep op gesteld is. In de gemeente Oirschot heeft alleen Buitengoed de Bollen ook vrijstaande recreatiewoningen, echter zijn deze minder luxe (geen wellnessfaciliteiten).
- **Wellnessfaciliteiten (jacuzzi, hottub en sauna).** Wellnessfaciliteiten zijn een grote pré voor deze doelgroep. In de omgeving Oirschot heeft alleen B&B Boertel de Meander en het Groene Bed een Wellness Suite. Het grote verschil is echter dat dit geen vrijstaande huisjes betreffen maar kamers binnen een groter pand.

- **Gunstige ligging.** De locatie is gelegen in het buitengebied van de gemeente Oirschot, met alle ruimte en rust van dien. Het karakteristieke centrum van Oirschot is nabij, op circa 2 kilometer, een korte fietsafstand. Nabij de locatie ligt een fietspad door de weilanden naar het centrum van Oirschot. Daarnaast grenst de locatie aan Het Groene Woud en biedt dit veel wandel- en fietsmogelijkheden.

SLOTCONCLUSIE >>

De vrijstaande luxe recreatiewoningen met wellness (jacuzzi, hottub en sauna), voorzien in een specifieke behoefte aan luxe, ruimte, rust en comfort. Het luxe en vrijstaand karakter van de recreatiewoningen zijn uniek in de gemeente Oirschot, zo ook de combinatie met wellness. Kortom, een welkom aanvulling op het bestaande verblijfsrecreatieve aanbod.