

Ladderonderbouwing recreatiewoningen Voorhoeveweg Weert



titel rapport
**Ladderonderbouwing
recreatiewoningen
Voorhoeveweg Weert**

datum
29 juni 2022

projectnummer
P05015

opdrachtgever
Micropark

BRO
Projectleider
DA
Projectteam
JCJV

bron Kaft
BRO

BRO
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl
www.bro.nl

BRO
Ruimte | om in te leven



*“Als we anderen de ruimte niet gunnen zullen we zelf steeds
meer opgesloten raken.”*

Prof. Hans Galjaard

Inhoudsopgave

1	Introductie	3
2	Afbakening regio, trends, aanbod en beleid recreatiewoningen	5
2.1	Relevante regio	5
2.2	Trends in logiesaccommodaties landelijk	5
2.3	Relevant aanbod logiesaccommodaties regionaal	6
2.4	Overheidsbeleid	7
2.4.1	Provinciale Omgevingsvisie Limburg (POVI)	7
2.4.2	Omgevingsverordening Limburg 2014	8
2.4.3	Onderzoek Vitaliteit verblijfsrecreatie Limburg	8
2.4.4	Gemeentelijk beleid	9
2.5	Plannen in de regio	9
3	Behoefte recreatiewoningen (vraagzijde)	10
3.1	Trends aan de vraagzijde algemeen	10
3.2	Toerisme in Nederland en Limburg	10
3.3	Conclusies behoefte en effecten recreatiewoningen	12
4	Toets ladder voor duurzame verstedelijking	13
4.1	Behoefte	13
4.2	Effecten	13
4.3	Locatie	13
4.4	Conclusie	14

1 Introductie

Achtergrond ontwikkeling

Micropark heeft plannen voor de bouw van tien hoogwaardige recreatiewoningen aan de Voorhoeveweg 2-4 te Weert, met een unieke ligging aan het water. De planlocatie heeft in totaal een oppervlakte van 7.149 m². De projectlocatie bevindt zich ten zuidwesten van de kern Weert in het gebied 'De Grote IJzeren Man'. Dit gebied kenmerkt zich door diverse mogelijkheden voor water(sport)activiteiten. Aangrenzend ligt het gebied Kempen-Broek dat eveneens een breed palet aan recreatiemogelijkheden biedt. De planlocatie wordt ontsloten via de Voorhoeveweg, die in noordoostelijke richting aansluit op de IJzerenmanweg en de Kazernelaan.

Ter plaatse is het niet toegestaan om recreatiewoningen te exploiteren. Er zijn enkel activiteiten ten behoeve van 'dagrecreatie' toegestaan. Tevens is slechts op een deel van het plangebied een bouwvlak aanwezig. In de onmiddellijke nabijheid is Bier- en Spijzenlokaal Dennenoord gevestigd.

In haar schrijven d.d. 2 september 2021 heeft de gemeente kenbaar gemaakt dat aan het plan in principe medewerking kan worden verleend middels het wijzigen van het bestemmingsplan.

Gezien de aard, omvang en ligging van de ontwikkeling is naar onze beoordeling sprake van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' conform de ladder voor duurzame verstedelijking. Het te actualiseren bestemmingsplan omvat immers nieuwe activiteiten, met een totale omvang van meer dan 500 m² bebouwd vloeroppervlak.

Het initiatief

De ontwikkeling omvat als vermeld tien recreatiewoningen aan het water, juist zuidelijk van Bier- en Spijzenlokaal Dennenoord, met een ruim en attractief terras. Kernbegrippen van het concept zijn rust, ontspanning en comfort en men richt zich dan ook primair op gasten woonachtig in stedelijke gebieden in Nederland, België en Duitsland.

De recreatiewoningen hebben een maximale omvang van max. 54 m² en krijgen een hoogwaardige en duurzame uitvoering, bouwwijze (natuurlijke materialen, deels uit de regio) en energievoorziening. De woningen krijgen veel lichtinval en uitzicht op het water en het groen. Het initiatief is mede gebaseerd op het feit, dat deze hoogwaardige, 'winterharde' vorm van verblijfsrecreatie nu nauwelijks aanwezig is in de regio.

De ontwikkeling wordt qua uitvoering, doelgroepen en marketing nauw geïntegreerd binnen het natuur- en recreatiegebied De IJzeren Man en Kempen-Broek. Gasten worden gestimuleerd om de omgeving per fiets te verkennen. De ondernemer wil graag samenwerken met regionale leveranciers en bouwbedrijven.

Voor de exploitatie (beheer, schoonmaak, onderhoud, ontvangst, service, informatieverstrekking, etc.) wordt samengewerkt met Bier- en Spijzenlokaal Dennenoord. Hierdoor ontstaan ook mogelijkheden voor gastronomische verzorging van de gasten van de recreatiewoningen (ontbijt, lunch, diner). Dit versterkt het hoogwaardige karakter van de ontwikkeling.

Introductie Ladder voor duurzame verstedelijking

De beoogde ontwikkeling is niet toegestaan binnen het vigerende bestemmingsplan. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken moet het bestemmingsplan worden gewijzigd.

Daarbij is het doorlopen van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (art. 3.1.6. lid 2 Bro) verplicht voor iedere 'nieuwe stedelijke ontwikkeling', als bedoeld in art. 1.1.1. van het Bro. Hoewel zowel de huidige als nieuwe bestemming verblijfsrecreatie betreft, moet vanwege de wijziging van verblijfsrecreatietypologie (zie boven) dit onderdeel beschouwd worden als 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'.

De Ladder voor Duurzame Verstedelijking ('ladder') heeft zorgvuldig ruimtegebruik als doel en geeft invulling aan het zorgvuldig en transparant afwegen van besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen. Daarom bevat de toelichting bij een bestemmingsplan, op basis van art. 3.1.6. lid twee, een beschrijving van:

- de behoefte aan de betreffende ontwikkeling binnen het verzorgingsgebied;
- indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.



Figuur 1: Ligging projectlocatie met globale aanduiding plangebied (rood omlijnd)

Opzet van dit rapport

In hoofdstuk 2 wordt de ontwikkeling gezien in het licht van landelijke trends, het relevante aanbod van verblijfsrecreatie in de regio en het overheidsbeleid. Tevens wordt de relevante regio afgebakend. In hoofdstuk 3 spitst de analyse zich toe op de behoefte voor de recreatiewoningen, mede aan de hand van het landelijke en regionale marktperspectief en de trends daarin.

Tot slot worden in hoofdstuk 4 de belangrijkste conclusies geformuleerd t.a.v. de toetsing aan de Ladder van de beide vermelde functies. Dit aan de hand van de beschreven analyses in dit rapport.

2 Afbakening regio, trends, aanbod en beleid recreatiewoningen

2.1 Relevante regio

De handreiking voor de ladder stelt dat de behoeftetoets moet worden uitgevoerd op basis van het ruimtelijk verzorgingsgebied van de ontwikkeling. De aard en omvang van de ontwikkeling is bepalend op welk niveau de afweging moet worden gemaakt.

Het 'oriëntatiegebied' voor mensen op zoek naar een verblijfsaccommodatie is hier dan ook afgebakend als de regio Midden-Limburg. Voor de dataverzameling nemen we de Coropregio als uitgangspunt, maar deze begrenzing valt samen met de regionale indeling als gehanteerd door de provincie Limburg.

Midden-Limburg heeft een duidelijk afgebakend 'eigen' toeristisch profiel en uitstraling, voor een belangrijk deel gericht op natuurbeleving, cultuurhistorie, stadsbezoek, gastronomie, wandelen en fietsen. De omgeving van Weert en zeker de planlocatie (IJzeren Man, Kempen-Broek) is hiertoe zeer geschikt.

2.2 Trends in logiesaccommodaties landelijk

Deze paragraaf beschrijft de belangrijkste trends in de Nederlandse logiesmarkt, met bijzondere aandacht voor recreatiewoningen.

Schaalvergroting

Nederland telde in februari 2022 5.299 verblijfsrecreatieve logiesaccommodaties (excl. hotels)¹, waarvan 30% huisjesterreinen. Sinds 2012 nam het aantal huisjesterreinen (nu 1.588) toe met +28% en het aantal slaapplekken met +29%. Gemiddeld bleef de schaalgrootte dus ongeveer gelijk. Hoewel de afgelopen jaren diverse nieuwe, grotere vakantieparken werden geopend, is ook de opkomst van kleinschalige huisjesterreinen zichtbaar in de cijfers. Het aantal kampeerterreinen neemt al jaren af. De Nederlandse huisjesterreinen beschikken over totaal ruim 343.000 slaapplekken. Deze zijn echter niet alle het gehele jaar door geopend.

Aanboddifferentiatie en nieuwe spelers

De toegenomen concurrentie in de logiessector dwingt tot innovatie en een meer doelgroepgerichte benadering qua product, locatie en communicatie. Er treedt in de sector tegelijkertijd schaalvergroting en schaalverkleining op. Bestaande vakantieparken groeien om een modern en zo compleet mogelijk product, inclusief dagrecreatie, aan te kunnen bieden. Tegelijkertijd richten kleinschalige en middelgrote accommodaties zich steeds meer op afgebakende doelgroepen en nichemarkten. Om de consument deze 'unieke beleving' te bieden en onderscheidend te zijn, hebben steeds meer vakantieparken en logiesaccommodaties bijvoorbeeld een bepaald thema, ontwerpstyl, specifieke doelgroepen (fietsers/wandelaars, rustzoekers, levensgenieters, meer-generatie vakanties, etc.) of een bijzonder kwaliteitsniveau (luxe, comfort,

'glamping'). Tegelijkertijd komen er nieuwe spelers op de markt als gastenkamers, B&B's en digitale verhuurplatforms voor kleinere accommodaties (Airbnb, Wimdu).

Integratie verblijfsrecreatie en dagrecreatie

Steeds vaker wordt dagrecreatie aan verblijfsrecreatie gekoppeld om jaar-rond een 'compleet' toeristisch totaalproduct en meerdaagse arrangementen aan te bieden. Bestaande attractieparken breiden hun verblijfsaccommodaties uit of openen nieuwe. Omgekeerd investeren vakantieparken in breed toegankelijke dagrecreatie of horeca en maken ze arrangementen met andere bedrijven (horeca, recreatie, cultuur) in de regio.

Veroudering, maar ook vernieuwing

In Nederland bieden veel vakantieparken en campings nog steeds een, naar de maatstaven van de hedendaagse consumptie, gedateerd aanbod. Dit kan betrekking hebben op hun product (ruimte, comfort, kwaliteit en onderhoud accommodaties, centrale voorzieningen en buitenruimte), uitstraling en/of presentatie online. Zij verliezen geleidelijk de concurrentiestrijd met moderne, innovatieve accommodaties. Veel verouderde campings en vakantieparken worden getransformeerd tot hoogwaardiger recreatieparken, maar ook zien we een toenemend gebruik als woonvorm voor bijvoorbeeld tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten of andere mensen ('spoedzoekers'). Alleen verblijfsaccommodaties met een goed en onderscheidend aanbod (ligging, voorzieningen, concept, etc.) en voldoende kwaliteit (ook qua service, innovatie en service) kunnen zich onderscheiden in deze verdrukkingsmarkt. Voor een optimale beleving wil de consument zeker extra betalen. Zodoende komen er steeds meer unieke, innovatieve verblijfsmogelijkheden op de markt. Voorbeelden zijn ecolodges, 'glamping'tenten, drijvende woningen, strandhuisjes, boomhutten, etc.

¹ Kampeertreinen met min. vier standplaatsen (excl. verblijf in vaste standplaatsen zoals stacaravans); huisjesterreinen en groepsaccommodaties met min. tien slaapplekken. Bron: CBS.

Verblijfsrecreatie: een paradox....

Ogenschoijnlijk bestaat er landelijk (althans cijfermatig) een 'verzadigde markt' in verblijfsrecreatie. De totale capaciteit groeit nog steeds en overstijgt in kwantitatief opzicht de vraag. Kwalitatief is veel aanbod evenwel sterk gedateerd (zie boven) en sluit het onvoldoende aan op de consumentenbehoefte, die vooral is gericht op bijzondere concepten, kwaliteitsaspecten, 'unieke' belevenissen en een goede prijs-kwaliteitsverhouding. De 'achterblijvende' parken zijn door niet-recreatieve bewoning veel minder aantrekkelijk voor toeristische gebruikers en zijn feitelijk geen recreatiepark meer.

De levenscyclus van recreatiewoningen is in het algemeen veel korter dan van reguliere woningen. Zonder ingrijpende modernisering zijn ze maximaal 10 tot 15 jaar courant voor de verhuur. Bedrijven met een verouderd aanbod zijn vaak niet in staat om de benodigde investeringen te financieren en ondervinden een afnemende bezetting. Tegelijkertijd komen innovatieve concepten die wél inspelen op de actuele behoefte in praktijk vaak moeizaam tot ontwikkeling, vaak vanwege planologische beperkingen. Recron noemt dit de 'Verblijfsrecreatie-paradox'. Dit dilemma speelt ook in Midden-Limburg.

2.3 Relevant aanbod logiesaccommodaties regionaal

Omvang regionaal aanbod

In totaal beschikt de regio Corop-regio Midden-Limburg (op lagere schaalniveaus zijn geen cijfers beschikbaar) over 85 accommodaties gericht op verblijfsrecreatie (excl. hotels), met totaal ruim 26.000 slaapplekken (zie onderstaande tabel). Dit betreft zowel kampeer- en huisjesterreinen als groepsaccommodaties. De gemiddelde omvang van accommodaties samen is duidelijk groter dan het landelijke cijfer. De huisjesterreinen in Midden-Limburg zijn opvallend grootschaliger dan landelijk; kleine complexen zijn ver in de minderheid. De

campings zijn ongeveer even groot als gemiddeld, de groepsaccommodaties daarentegen juist veel kleiner. Sommige accommodaties en met name kampeerterreinen zijn gesloten in het laagseizoen.

Het aantal slaapplekken in recreatiewoningen in Midden-Limburg is sinds 2012 toegenomen met circa 30%. Aangezien het aantal accommodaties (parken) in die periode daalde met netto 29% (nu 15 aanbieders, in 2012 21), was sprake van een aanzienlijke schaalvergroting in deze verblijfsvorm: van gemiddeld 430 bedden in 2012 tot 784 bedden in 2022.

Tabel 1 Aanbod in verblijfsrecreatie in de Corop-regio Midden-Limburg (CBS, situatie februari 2022)

	Regio Midden-Limburg			
	Accommodaties	Slaapplaatsen	Gemiddelde omvang accommodatie	Referentie gemiddelde omvang accommodatie Nederland
Kampeertreinen	49	13.694	279	271
Huisjesterreinen	15	11.759	784	241
Groepsaccommodaties	21	757	36	62
Totaal	85	26.210	308	225

Vakantieparken in de regio

De grootste parken met vrij verhuurbare recreatiewoningen in de omgeving van Weert zijn de volgende:

- Roompot Vakantiepark Weerterbergen (groot, veelzijdig, veel elkweervoorzieningen en horeca, middensegment);
- Bungalowpark Vosseven Stramproy (middelgroot, natuurgericht, beperkte eigen voorzieningen);
- Oostappen vakantiepark Slot Cranendonck (groot, veel eigen voorzieningen, marktsegment laag-midden);
- Roompot De Heihosten Someren (middelgroot, nieuw, beperkte eigen voorzieningen);
- Recreatiepark De Leistert (groot, veelzijdig, veel elkweervoorzieningen, modern).

Verder zijn er in de regio diverse kleinere 'vakantieparken' of clusters met recreatiewoningen/chalets. Ten dele zijn deze kleinere parken wat gedateerd qua uitstraling, inrichting en comfort. Enige campings in de regio bieden naast kampeerplaatsen ook recreatiewoningen of chalets aan, veelal in bescheiden vorm.

Echt onderscheidende en/of vernieuwende verblijfsvormen (van enige omvang/betekenis) zijn maar beperkt aanwezig.

Opvallend is het bescheiden aanbod van recreatieparken juist over de grens. Rond Someren zijn enige recreatieparken in aanbouw, waarvan de woningen individueel worden verkocht aan particulieren.

Conclusie is dat recreatiewoningen in de regio momenteel vooral worden aangeboden op grotere parken en slechts beperkt op kleinere complexen. Gemiddeld zijn de bestaande huisjesterreinen opvallend groot.

Er is ons geen planologische capaciteit bekend in de afgebakende regio, qua maatvoering en capaciteit geschikt voor het onderhavige initiatief voor recreatiewoningen en in samenhang met een (bestaande) horecazaak. Voor een haalbare bedrijfsexploitatie inclusief beheer en toezicht is deze samenhang van groot belang.

2.4 Overheidsbeleid

2.4.1 Provinciale Omgevingsvisie Limburg (POVI)

Met de komst en invoering van de Omgevingswet dient elke provincie haar eigen provinciale omgevingsvisie op te stel-

len. Op 1 oktober 2021 heeft de provincie Limburg de provinciale omgevingsvisie vastgesteld: 'de Provinciale omgevingsvisie Limburg'.

De POVI Limburg is een lange termijnvisie, met als doelstelling invulling geven over hoe de provincie Limburg in de periode 2030-2050 op een integrale en toekomstbestendige manier kan door ontwikkelen. Het vervangt het huidige 'Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL2014)'. De omgevingsvisie is dynamisch en flexibel, aangezien dit mogelijkheden biedt om het document te actualiseren met het oog op toekomstige veranderingen.

In de provinciale omgevingsvisie Limburg worden een aantal hoofdpunten onderscheiden:

- het creëren van een aantrekkelijke, sociale, gezonde en veilige omgeving, zowel in het landelijk- als het bebouwde gebied;
- een toekomstbestendige, innovatieve en duurzame economie (inclusief landbouwtransitie);
- klimaatadaptatie en energietransitie.

Deze opgaven, die Limburg-breed spelen, moeten met inachtneming van de specifieke eigenschappen van Limburg op een integrale en toekomstbestendige manier worden geïmplementeerd. Participatie tussen overheid, markt en inwoners van Limburg is hierbij een belangrijk uitgangspunt. In de

De vrijtijdseconomie vormt een belangrijke pijler in Limburg. Voor een florerende vrijetijdseconomie zijn de kwaliteit van landschap en natuur, aantrekkelijke steden en een goede bereikbaarheid van belang. Een stabiele balans is nodig tussen:

- beleving en bescherming van landschap en natuur;
- belangen van toeristen, recreanten en inwoners;

- uiteenlopende wensen van verschillende groepen recreanten;
- de verschillende groepen in het landelijk gebied die gebruik maken van dezelfde infrastructuur.

Vraag en aanbod van verblijfsaccommodaties dienen beter in balans gebracht te worden, zowel kwantitatief als kwalitatief. Meer van hetzelfde leidt tot verdringing en leegstand. Een voortdurende kwaliteitsslag is nodig om nieuw en bestaand aanbod aan te passen aan de veranderende vraag van zowel vaste als nieuwe gasten. Een goede kwalitatieve onderbouwing is essentieel.

Wat betreft bungalowparken en kampeerterrinen moet de ingezette kwaliteitsslag worden voortgezet, middels een maatwerkaanpak per individuele onderneming. Daarbij bestaan in praktijk vaak uiteenlopende ontwikkelingsopties.

De vele natuurparken, de Maasplassen en de unieke landschappelijke kenmerken van Midden-Limburg, gecombineerd met een grote concentratie van cultuurhistorisch waardevolle plekken met beschermde stads- en dorpsgezichten en monumenten, maken de regio een aantrekkelijke bestemming voor bezoekers. De toeristisch-recreatieve sector is een belangrijke economische motor voor de regio. De provincie zet in op bevordering van de kwalitatieve groei van toerisme boven kwantitatieve groei. Daarbij wordt gezorgd dat de groei in goede balans blijft met andere belangen zoals landschap en natuur. Op het gebied van toerisme en recreatie wordt de triple helix-aanpak ondersteund - de samenwerking tussen bedrijfsleven, onderwijs en overheid - zoals die van Keyport. Tevens worden de vitale functies van de binnensteden van Roermond en Weert behouden, die een belangrijke rol voor de regio vervullen. Er wordt ingezet op de bereikbaarheid van deze centra per fiets en met het openbaar vervoer. Hierdoor worden de kernen en steden leefbaar gehouden en

wordt een bijdrage geleverd aan de gezondheid van de inwoners en aan de verduurzaming van de mobiliteit.

2.4.2 Omgevingsverordening Limburg 2014

Met de komst van de Omgevingswet is een nieuwe omgevingsverordening nodig die past binnen de kaders en het instrumentarium van de Omgevingswet. Op 17 december 2021 heeft Provinciale Staten de nieuwe Omgevingsverordening Limburg (2021) vastgesteld. Dit is in principe een beleidsneutrale omzetting van de (beschreven) Omgevingsverordening. De inwerkingtreding is voorzien op 1 januari 2023.

De provincie Limburg beschouwt vrijetijdseconomie (leisure) als één van de Limburgse topsectoren. Dit dankzij het grote economisch belang van de sector zelf en vanwege de bijdrage die voorzieningen en evenementen leveren aan de kwaliteit van het Limburgse woon- en leefklimaat. De sector is evenwel, aldus de provincie, nogal versnipperd en er is onvoldoende synergie tussen individuele ondernemers en overheden. De provinciale opgave ligt in het versterken van de identiteit van de Limburgse vrijetijdseconomie en het verbinden van de kwaliteiten van deelgebieden. Meer regionale slagkracht is nodig om tegemoet te komen aan de veranderende consumentenwensen en Limburg aantrekkelijk te maken c.q. te houden voor (nieuwe) doelgroepen. De ambitie is om toerisme en recreatie te laten doorontwikkelen als Limburgse topsector, met respect voor de omgevingswaarden.

Voor het overige is het plangebied niet gelegen binnen milieubeschermingsgebieden of beschermingszones ten behoeve van natuur en landschap. De voorgenomen ontwikkeling past dan ook binnen het provinciaal beleid.

2.4.3 Onderzoek Vitaliteit verblijfsrecreatie Limburg

Het in opdracht van de provincie uitgevoerde onderzoek "Vitaliteit Verblijfsrecreatie Limburg" (ZKA, juni 2015) constateert, dat het kwantitatieve aanbod van bungalowparken en campings in de provincie de vraag overschrijdt en de kwaliteit onvoldoende aansluit bij de snel veranderende eisen en wensen van de consument. Er is geen behoefte aan 'meer van hetzelfde'.

In het onderzoek wordt ook aangegeven hoe de sector kan worden versterkt en wat de rol van de provincie daarbinnen is. Het volgende is daarbij van belang voor de onderhavige ontwikkeling.

- Het provinciaal *economisch* beleid moet gericht zijn op het stimuleren van klimmers, waarbij onder meer het ondernemingsklimaat wordt verbeterd door versterking van ondernemers die hiertoe in staat zijn.
- Het provinciaal *ruimtelijk* beleid moet gericht zijn op het begeleiden van dalers en stimuleren van klimmers. Hierbij is onder meer van belang dat wordt overgegaan op programmering en quoterings van het aanbod, want de kern van de opgave ligt juist in het begeleiden van dalers: het saneren van het niet-marktconforme (vaak gedateerde) aanbod. Tegelijk moeten nieuwe ontwikkelingen zorgvuldig worden afgewogen en optimaal worden gefaciliteerd.
- De provincie moet een hervormingsbeweging op gang brengen, waarbij bedrijven verantwoordelijk zijn voor hun eigen toekomst. Om deze toekomst te bepalen gaat de provincie met de bedrijven in gesprek om afspraken te maken.

2.4.4 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Weert 2025

Op 11 december 2013 heeft de gemeente Weert de Structuurvisie Weert 2025 opgesteld. Deze is in 2017 herzien. Weert, 'stad in het groen' heeft een levendig centrum met winkels, horeca en veel sporen uit een rijk verleden. De stad wordt omringd door een zeer groot en aantrekkelijk buitengebied met veel bos- en natuurgebieden, dat bovendien goed ontsloten is met grensoverschrijdende recreatieve routenetwerken. Zowel op het gebied van dag- als verblijfsrecreatie kent Weert een gevarieerd aanbod.

Weert wil zich meer profileren als het 'groene recreatieve centrum' van Midden-Limburg. Dat vraagt echter wel om een uitbreiding van het recreatieve aanbod, zowel in kwalitatieve als in kwantitatieve zin. Om Weert aantrekkelijk te houden, moet duurzaam worden geïnvesteerd in de toekomst. Deels betekent dit het behouden van het goede, deels betekent dit verandering en verbetering.

Op 26 september 2012 is de integrale Gebiedsvisie Kempen~Broek – IJzeren Man door de raad vastgesteld. Het is een belangrijk stedelijk uitloopgebied, o.a. door de vele routenetwerken en recreatievoorzieningen, met een concentratie rondom de waterplas IJzeren Man. Hierdoor is het de hoofdtoegangspoort naar het grensoverschrijdend landschapspark (natuur en recreatiegebied) Kempen~Broek. Er wordt nieuwe dagrecreatie beoogd, o.a. in en rond de IJzeren Man.

In de gebiedsvisie wordt daarom een zonering voorgesteld van noordoost (omgeving IJzeren Man) naar het zuidwesten. De landschappelijke kenmerken zijn hierin bepalend. Gekozen is voor een overgang van de meer intensieve recreatievormen rondom Bospark IJzeren-Man (dit betreft o.a. het plangebied) naar natuurgebieden met het accent op recreatieve routes.

Gelet op het voorgaande bestaan er vanuit de structuurvisie en gebiedsvisie Kempen~Broek – IJzeren Man geen belemmeringen voor de realisatie van de recreatiewoningen.

2.5 Plannen in de regio

Er zijn in de regio geen plannen bekend met de aard en omvang van onderhavige ontwikkeling.

3 Behoeftrecreatiewoningen (vraagzijde)

Een Ladderonderbouwning is in principe gericht op de kwalitatieve meerwaarde van de ontwikkeling (in brede zin) en de ruimtelijke effecten. Het omvat dus geen 'traditioneel', uitgebreid marktonderzoek voor de relevante activiteiten, aansluitend aan de middels uitgebreide jurisprudentie. Er bestaat voor de hier beoogde recreatiewoningen in wezen geen 'vanzelfsprekende' behoefte. De vraag wordt vooral bepaald door de aanbodkwaliteiten in brede zin, waarbij de combinatie tussen productconcept ("wat ben je?"), faciliteiten, uitstraling, locatie, doelgroepen, gastvrijheid en marketing centraal staan. De marktomstandigheden zijn voor de beoogde functies bovendien zeer dynamisch, aan zowel de vraag- als aanbodzijde. De kwantitatieve behoefte wordt in dit kader dan ook indicatief bepaald, met als doel de ruimtelijke effecten goed te kunnen inschatten. De beoordeling van de kwalitatieve aspecten is zoveel mogelijk geobjectiveerd.

3.1 Trends aan de vraagzijde algemeen

Algemeen

Vrijtijdsbesteding wordt in Nederland steeds belangrijker, waarbij 'beleving' en ontspanning een steeds grotere rol spelen. De toeristische sector is de afgelopen tien jaar veel sneller gegroeid dan de Nederlandse economie als geheel. De vakantieparticipatie van Nederlanders behoort tot de hoogste van Europa en het aantal buitenlandse toeristen steeg de afgelopen jaren met grote cijfers.

Het draait om beleving

De consument wordt steeds kritischer. Men zoekt naar een bijzondere beleving of emotionele lading en kan deze via internet eenvoudig traceren en vergelijken. Tegelijkertijd is er sprake van hybride consumentengedrag. Enerzijds vraagt de consument om een unieke beleving en wil hier ook extra voor betalen. Anderzijds blijft de consument kritisch op zijn uitgaven en laat zich vaak leiden door kortingsacties, scherpe prijzen en arrangementen. Voor gezinnen met jonge kinderen blijven voorzieningen als een zwembad, speeltuin, zwemplas en kinderspeelplaats belangrijke keuzefactoren voor hun vakantiebestemming.

Aandacht voor duurzaamheid

Er is steeds meer aandacht voor de duurzaamheid van toerisme, mede omdat veel consumenten dit verlangen. Duurzaam toerisme betekent dat de negatieve gevolgen voor de natuur en het milieu worden beperkt en dat tegelijkertijd de lokale en regionale bevolking en economie ervan profiteren.

Deeleconomie

Een economie waar steeds meer mensen beschikbare middelen met elkaar delen (vaak gefaciliteerd door internet) wordt de deeleconomie genoemd. Voor de toeristische sector wordt deze trend steeds relevanter, bijvoorbeeld doordat huizen en verblijfsaccommodaties rechtstreeks door de eigenaar worden verhuurd, via online platforms. De aankoop en verhuur van recreatiewoningen vormt tegenwoordig een aantrekkelijke belegging, ook voor particulieren.

Groeiende groep welvarende ouderen

Nederland vergrijsd. Dit betekent dat het percentage ouderen (65-plussers) groeit in de bevolkingssamenstelling. Volgens het CBS stijgt het aandeel van 19% in 2020 tot 24% in 2030.

Zij zijn welvarender dan ooit en hebben veel vrije tijd, willen daar bovendien optimaal van genieten. Hierdoor verandert ook de vraag naar het toeristisch aanbod.

3.2 Toerisme in Nederland en Limburg

Toerisme in Nederland

In 2019 hebben Nederlanders 17,9 miljoen vakanties in eigen land ondernomen.² Van de Nederlandse vakanties in eigen land vindt ca. 42% plaats in vakantiewoningen of stacaravans. De provincie Gelderland is de belangrijkste binnenlandse vakantiebestemming, met ca. 3,0 miljoen binnenlandse vakanties. Daarna volgen Limburg en Noord-Brabant (beide ca. 2,1 mln. binnenlandse vakanties).

Daarnaast verbleven in 2019 ruim 20 mln. buitenlandse gasten in Nederlandse verblijfsaccommodaties. Duitsland, het Verenigd Koninkrijk en België zijn de belangrijkste herkomstlanden³. Hun belangrijkste bestemmingen zijn Amsterdam, de overige Randstad en de kust. Slechts 28% verblijft elders in Nederland. Van de buitenlandse gasten overnacht totaal 15% op huisjesterreinen en 78% in hotels. Overigens betreft deze laatste categorie vooral bezoekers van grotere afstand die in de grotere steden verblijven; van de Duitsers overnacht 45% op een huisjesterrein. Voor deze accommodatievorm zijn de provincies Limburg, Drenthe en Gelderland favoriet, met Zeeland en Noord-Brabant op een gedeelde vierde plaats.

² CBS, Vakantie van Nederlanders, kerncijfers (2019). Vanwege de effecten van corona op toerisme nemen we hier het jaar 2019 als uitgangspunt.

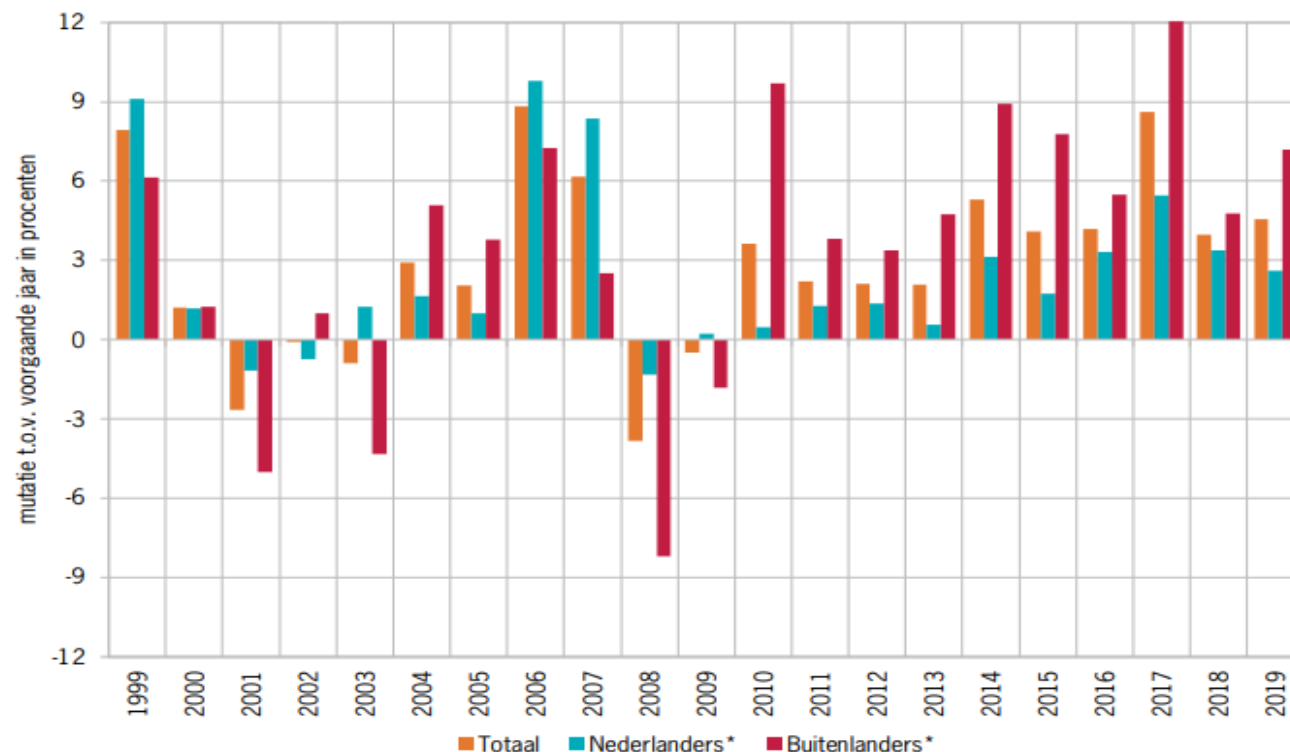
³ Celth, CBS, NBTC, PleasureworldNRIT, Trendrapport toerisme recreatie en vrije tijd 2020.

Figuur 2 illustreert het groeiende aantal gasten in Nederlandse logiesaccommodaties (excl. hotels) tussen 1999 en 2019. In de afgelopen vijf jaar nam het aantal gasten met ruim 3 miljoen toe. Met name de groei van het buitenlandse bezoek is opvallend. Vooral het aantal Duitsers, Belgen en Britten groeide sterk. Van alle Nederlandse overnachtingen vond in 2019 42% plaats in een vakantiewoning, waarmee het voor hen de belangrijkste overnachtingsplek is. Buitenlanders brachten 23% van hun overnachtingen door in deze accommodatievorm.⁴

Toerisme in Limburg

De provincie Limburg ontving in 2019 in totaal ca. 2,9 mln. Nederlandse gasten. Daarnaast kwamen er circa 1,3 mln. buitenlandse gasten. Totaal ontving de provincie in dat jaar 1,6 mln. gasten op een huisjesterrein, met gemiddeld 4,1 nachten. Van deze gasten was een derde buitenlands. De buitenlandse markt groeide in Limburg tot 2019 met hoge cijfers, ook op huisjesterreinen.⁵ De verwachting is dat deze groei postcorona geleidelijk weer zal terugkeren.

De vraag naar recreatiewoningen steeg in de provincie Limburg⁶ tussen 2012 en 2019 met 17% (aantal gasten). De vraag naar kampeerplaatsen groeide in deze periode met slechts 2%. Dit illustreert de groeiende behoefte aan recreatiewoningen in Limburg, met name t.o.v. kampeerplaatsen.



Figuur 2: Ontwikkeling aantal gasten in logiesaccommodaties Nederland, 1999-2019 (Tendrapport toerisme recreatie en vrije tijd 2020)

⁴ CBS, Logiesaccommodaties, gasten, nachten, woonland, logiesvorm, regio.

⁵ CBS; Logiesaccommodaties, gasten, nachten, woonland, logiesvorm regionaal.

⁶ Cijfers over Midden-Limburg zijn hierover niet beschikbaar.

Effecten coronavirus

In 2020 is de toerismesector hard getroffen door corona, met ruim 70% minder buitenlandse toeristen in Nederland. Wel steeg het aantal Nederlanders dat in eigen land op vakantie ging met een kwart ten opzichte van het derde kwartaal in 2019.

De effecten van het coronavirus op de behoefte aan Nederlandse recreatiewoningen zijn 'onder de streep' beperkt en zelfs positief. De bezettingsgraad was in 2020 en 2021 opvallend hoog. Dit kwam vooral doordat veel Nederlanders die zomer (en andere vakanties) in eigen land bleven. Ook het aantal Duitse en Belgische overnachtingen was relatief hoog.

Doordat Nederlandse recreatiewoningen slechts beperkt worden benut door bezoekers uit niet-buurlanden landen (zij verblijven veelal in hotels) had het grotendeels wegvallen daarvan nauwelijks effect op de behoefte aan recreatiewoningen. Onafhankelijk van het verloop van de coronacrisis blijft de behoefte naar verwachting dus minimaal op het huidige peil. Overigens kunnen de rendementen van vakantieparken wel lager uitvallen door gedeeltelijke sluiting en capaciteitsbeperking (1,5 meter norm) van horeca en recreatie op de parken.

in Midden-Limburg. Kwalitatief sluit veel aanbod niet optimaal meer aan op de actuele behoefte, zoals diverse beleidsdocumenten onderstrepen.

Het onderhavige initiatief speelt goed in op de beleidsmatige ambities in toerisme en recreatie, zowel functioneel (kwaliteit, innovatie, seizoenverbreding, etc.) als gebiedsgericht. De exploitatie van een kleinschalig recreatiecomplex in combinatie met een aantrekkelijk horecabedrijf biedt vele mogelijkheden voor klantgerichte (gastronomische) arrangementen, waarnaar een groeiende vraag is. Ook de andere voorzieningen in recreatiegebied De IJzeren Man kunnen daarvan profiteren.

3.3 Conclusies behoefte en effecten recreatiewoningen

Recreatiewoningen nemen steeds meer de plek in van het 'traditionele' kamperen met eigen tent of caravan, inspelend op de veranderende behoefte onder recreanten. Onderhavige ontwikkeling speelt hierop in en kan nieuwe doelgroepen aantrekken, gericht op landschapsbeleving, waterrecreatie en actieve recreatievormen. Het gebied Kempen~Broek – IJzeren Man, maar ook de overige regio en de stad Weert, hebben deze doelgroepen veel te bieden.

Er bestaat een groeiende behoefte aan hoogwaardige recreatiewoningen. Onderhavige ontwikkeling is complementair aan de overwegend opvallend grootschalige vakantieparken

4 Toets ladder voor duurzame verstedelijking

Mede op basis van de beschreven analyses, beoordelen we hieronder het plan voor de bouw van tien hoogwaardige recreatiewoningen aan de Voorhoeveweg 2-4 te Weert vanuit de Ladder voor duurzame verstedelijking.

4.1 Behoefte

De behoefte aan verblijfsrecreatie is de afgelopen jaren sterk gewijzigd. De vraag naar recreatiewoningen steeg in de provincie Limburg tussen 2012 en 2019 met 17% (aantal gasten), t.o.v. slechts 2% voor kampeerplaatsen.

Belangrijkste trend is de steeds kritischer consument op zoek naar kwaliteit, ruimte, ontspanning en comfort. Elke doelgroep heeft daarbij haar eigen voorkeur. Binnen de markt voor verblijfsaccommodaties moeten aanbieders van recreatiewoningen zich onderling veel beter positioneren. Dit o.b.v. hun unieke kwaliteiten en met soms scherpe keuzes in kwaliteiten, voorzieningen, inrichting en doelgroepen. Deze opgave geldt zeker ook voor Midden-Limburg. Het onderhavige initiatief richt zich met name op landschapsbeleving, rust, ontspanning en comfort.

De huisjesterreinen in Midden-Limburg zijn opvallend grootschaliger dan landelijk; kleine complexen zijn ver in de minderheid. Het aanbod is deels nogal traditioneel van karakter; het sluit kwalitatief niet (meer) optimaal aan op de actuele behoefte, zoals diverse beleidsdocumenten onderstrepen. Vakantieparken met een sterk innovatief karakter zijn bijvoorbeeld maar bescheiden aanwezig in Midden-Limburg.

De ontwikkeling genereert dus een kwaliteitsversterking van het verblijfsrecreatieve aanbod in de regio in het algemeen en het natuurstreek- en recreatiegebied De IJzeren Man/Kempens-Broek in het bijzonder. Het is een extra impuls voor seizoenverbreding (openstelling jaarrond). De ontwikkeling is daarmee complementair aan het gevestigde aanbod en trekt deels nieuwe doelgroepen naar de regio.

De effecten van het coronavirus op de behoefte aan recreatiewoningen zijn 'onder de streep' beperkt en zelfs positief. De bezettingsgraad van Nederlandse verblijfsaccommodaties (excl. hotels) was in 2020 en 2021 opvallend hoog. Dit kwam vooral doordat veel Nederlanders die zomer in eigen land bleven, maar ook het aantal Duitse en Belgische overnachtingen was relatief hoog. Deze ontwikkeling zal waarschijnlijk nog enige jaren aanhouden.

Er zijn in de afgebakende regio geen plannen of plancapaciteit bekend, die in enige mate geschikt of vergelijkbaar zijn met de onderhavige ontwikkeling.

Conclusie behoefte

Er is voldoende behoefte aangetoond voor de beoogde recreatiewoningen, vanuit zowel kwalitatief als kwantitatief perspectief. We concluderen dat de beoogde ontwikkeling inspeelt op de behoeften van (potentiele) toeristisch-recreatieve bezoekers aan de regio Midden-Limburg en het gebied De IJzeren Man/Kempens-Broek in het bijzonder.

Het vormt een aanvulling op het huidige regionale aanbod en trekt nieuwe doelgroepen naar het gebied. Daarvan kunnen ook andere bedrijven profiteren (horeca, recreatie, retail, etc.). Ook sluit het initiatief goed aan op de dagrecreatieve mogelijkheden in het gebied, waaronder fiets- en wandelroutes.

De ontwikkeling ondersteunt tevens de beleidsmatig gewenste duurzame economische en toeristische structuurversterking van Midden-Limburg. Het leidt tot product vernieuwing, kwaliteitsversterking, seizoenverbreding, marktverruiming (nieuwe doelgroepen) en hogere bestedingen lokaal en regionaal. Er wordt gestreefd naar duurzaamheid in inrichting, realisatie en energieverbruik.

4.2 Effecten

Mede omdat voldoende behoefte is aangetoond, verwachten we geen substantiële (negatieve) effecten op het aanbod van verblijfsrecreatie in de regio, dan wel een toename van de leegstand. Toerisme is in Nederland en Limburg een groeiemarkt. Dit geldt voor de binnenlandse markt, maar ook het bezoek uit buurlanden Duitsland en België. Het Coronavirus heeft hier zelfs een impuls aan gegeven.

De onderhavige ontwikkeling versterkt de regionale ruimtelijk-economische structuur in algemene zin en de toeristisch-recreatieve structuur in het bijzonder. De regionale economie wordt door het initiatief versterkt (zie paragraaf behoefte). De nieuwe doelgroepen zullen immers extra omzet en werkgelegenheid opleveren voor de lokale en regionale detailhandel, horeca en vrijetijdsvoorzieningen.

De ontwikkeling heeft kortom geen negatieve effecten op de leegstand en het woon-, leef- en ondernemersklimaat en in de regio en genereert, integendeel, in dat opzicht zelfs vooral positieve effecten.

4.3 Locatie

De beoogde ontwikkeling vindt plaats buiten het huidige stedelijke gebied als gedefinieerd vanuit de ladder voor duurzame verstedelijking. Er wordt een nauwe synergie beoogd met het bestaande natuur- en recreatiegebied De IJzeren

Man, zowel ruimtelijk, functioneel als qua doelgroepen. De realisatie van extra recreatiewoningen is hiermee onlosmakelijk verbonden. Er wordt een zeer zorgvuldige landschappelijke inrichting en inpassing gerealiseerd.

Ook vanwege de (vanuit de recreatieve aard en onderscheidend karakter noodzakelijke) verbondenheid met water, groen en ontspanning, is ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied in dit geval geen optie. Vanuit 'goede ruimtelijke ordening' is het zelfs onwenselijk. Het buitengebied biedt hiervoor dus de beste vestigingsopties en er is geen alternatieve locatie voorhanden binnen het stedelijk gebied.

De planlocatie is goed bereikbaar en ontsloten voor auto's, openbaar vervoer, fietsers en wandelaars. In de omgeving bestaat een uitgestrekt netwerk van fiets- en wandelknooppunten.

4.4 Conclusie

De bouw van tien hoogwaardige recreatiewoningen aan de Voorhoeveweg 2-4 te Weert als omschreven in hoofdstuk 1 wordt vanuit de doelstellingen en kaders van de Ladder voor duurzame verstedelijking positief beoordeeld.

De ontwikkeling versterkt de toeristisch-recreatieve structuur van de regio, op een geschikte locatie. De effecten op de leegstand en het regionale woon-, leef- en werkklimaat zijn per saldo positief. Er is voldoende behoefte aanwezig, vanuit kwalitatief en kwantitatief perspectief.

www.bro.nl | info@bro.nl

Hoofdvestiging Boxtel

Boscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400

Vestiging Amsterdam

Rijnspoorplein 38
1018 TX Amsterdam
T +31 (0)20 506 19 99

Vestiging Venlo

Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
T +31 (0)77 373 06 01