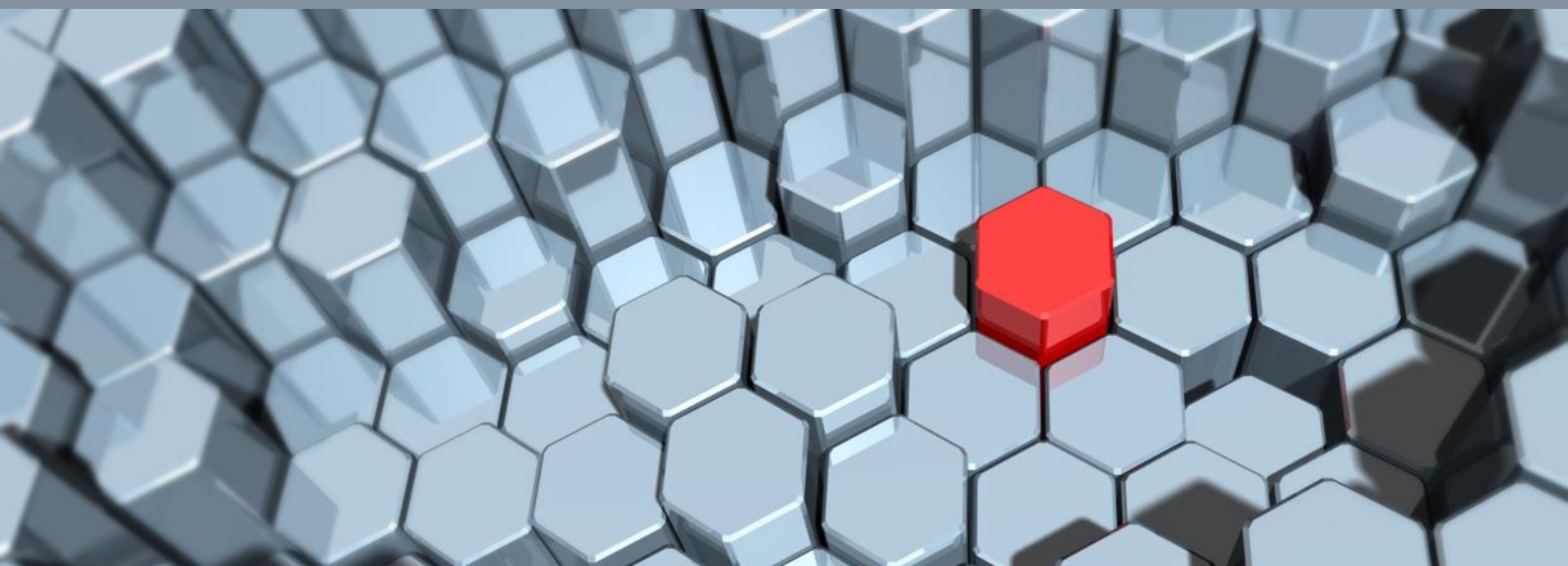


Gemeente Leudal; Toetsing vakantie- woningen Wijnaerden aan de Ladder voor duurzame verstedelijking

Kuypers Kessel Beheer BV



Gemeente Leudal; Toetsing vakantie- woningen Wijnaerden aan de Ladder voor duurzame verstedelijking

Kuypers Kessel Beheer BV

Rapportnummer:	204X00590.091323_3
Datum:	19 september 2017
Contactpersoon opdrachtgever:	De heer K. Jeurissen
Projectteam BRO:	Jan Carel Jansen Venneboer
Trefwoorden:	ruimtelijk-functionele analyse, ladder voor duurzame verstedelijking, verblijfsrecreatie, vakantiehuizen, leisure
Bron foto kaart:	BRO, 2
Beknopte inhoud:	Een toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking van de beoogde vakantiehuizen in het gebied Wijnaerden, aan de Maas in Midden-Limburg.

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

Inhoudsopgave

pagina

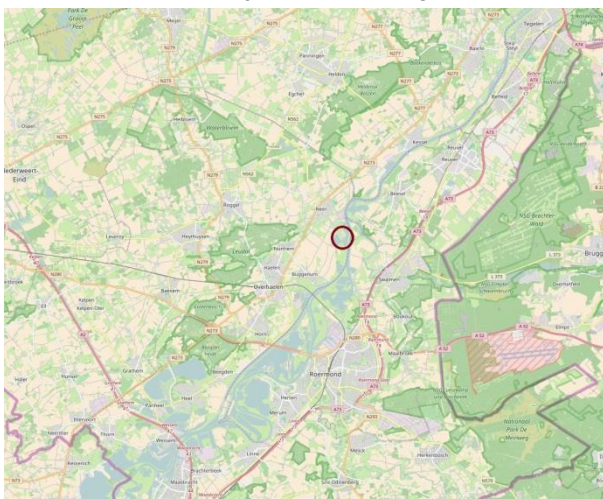
1. INLEIDING	2
1.1 Beoogde ontwikkeling	2
1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking	3
1.3 Opzet rapport	4
2. AANBOD, BELEID EN PLANNEN	5
2.1 Relevante regio	5
2.2 Trends in logiesaccommodaties landelijk	5
2.3 Aanbod logiesaccommodaties Midden-Limburg	6
2.4 Overheidsbeleid	8
2.5 Plannen in de regio	11
3. BEHOEFTE	12
3.1 Trends aan de vraagzijde	12
3.2 Toerisme in Nederland en Limburg	13
3.3 Toerisme in Midden-Limburg	14
3.4 De markt voor vakantiewoningen	16
3.5 Conclusie behoefte	18
4. TOETS LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJ KING	20
4.1 Behoefte	20
4.2 Effecten	21
4.3 Locatie	22
4.4 Conclusie	22

1. INLEIDING

1.1 Beoogde ontwikkeling

Het fraaie uiterwaardenlandschap 'Wijnaerden' ligt westelijk van de Maas, juist ten zuiden van de kern Hanssum (gemeente Leudal). Dit dorp ontwikkelt zich in toenemende mate tot een belangrijke 'Poort' naar het uitgestrekte recreatiegebied de Maasplassen, dat naast watersporters ook veel wandelaars en fietsers trekt. Na ontgronding wordt het gebied afgewerkt tot een natuurgebied met extensief recreatief medegebruik.

Kaart 1.1 Planlocatie Wijnaerden in de regio



De werkgroep Wijnaerden heeft enige jaren geleden een aantal inrichtingsvarianten gemaakt, waarvan twee met recreatiewoningen. In eerste instantie ging het om een 'regulier' vakantiepark, met circa 200-250 woningen. Omwille van de ruimtelijke inpassing, het overheidsbeleid en de marktomstandigheden bleek een dergelijke grootschaligheid evenwel niet wenselijk c.q. haalbaar.

Vervolgens is gezocht naar een kleinschaliger concept, dat voldoende onderscheidend is en beleevingswaarde heeft om 'op eigen kracht' te kunnen functioneren. Belangrijke uitgangspunten voor het concept zijn voldoende ruimte rondom en vrij zicht vanuit de woningen, ligging aan het water, een bijzondere architectuur en een passende gebiedsinrichting. Door RO groep is een inrichtingsschets gemaakt met ruimte voor 20 à 40 vakantiewoningen. In deze laatste variant moeten wel sterk kostenverhogende ophogingen worden gerealiseerd, die bovendien dilemma's kunnen opleveren qua waterhuishouding en landschapsinpassing. Bij een minimale ophoging kunnen maximaal 26 woningen worden gerealiseerd. De keuze tussen het luxe segment dan wel het eco/comfort segment moet nog worden gemaakt.

Voor het onderhavige plan is een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk. Er worden immers nieuwe voorzieningen en vastgoed toegevoegd, namelijk een park met vakantiewoningen. Het is dan ook wenselijk om het plan te toetsen aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

De 'ladder voor duurzame verstedelijking' (art 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening) is een wettelijk verplicht motiveringsinstrument, waaraan iedere 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' (art. 1.1.1. Bro) moet worden getoetst. De beoogde ontwikkeling betreft een nieuwe stedelijke ontwikkeling in het kader van het Bro.

Per 1 juli 2017 luidt het tweede lid van art. 3.1.6. als volgt:

“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, 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.”

In deze toets aan de Ladder wordt aangesloten bij de jurisprudentie omtrent de huidige ladder voor duurzame verstedelijking. In verband hiermee wordt, naast de behoefte, ook de aanvaardbaarheid van de ontwikkeling ten aanzien van het woon-, leef- en ondernemersklimaat inzichtelijk gemaakt. Hierbij zijn met name de mogelijke leegstandseffecten van belang.

Behoefte

De 'behoefte' als bedoeld in de ladder voor duurzame verstedelijking is zowel kwalitatief als kwantitatief van aard en een afgeleide van de verhouding tussen de actuele en toekomstige vraag, de trends en het huidige regionale aanbod (incl. de plancapaciteit).

- Er bestaat voor vakantiewoningen geen uniforme methodiek ter bepaling van de kwantitatieve behoefte en er zijn op regionaal niveau weinig actuele vraagcijfers beschikbaar. Bovendien is deze markt zeer dynamisch aan zowel de vraag- als de aanbodzijde. De kwantitatieve behoefte wordt in dit kader dan ook indicatief bepaald.
- Voor de beoordeling van de kwalitatieve aspecten (aanbod, vraag, behoefte, etc.) zijn waardeoordelen soms onontkoombaar.

Verzorgingsgebied en effecten

De behoefte moet worden bepaald binnen het relevante verzorgingsgebied voor de stedelijke voorziening. Het verzorgingsgebied is in dit kader afgebakend als regio Midden-Limburg. Deze regio heeft namelijk een duidelijk eigen profiel t.o.v. de andere Limburgse regio's. In paragraaf 2.1 wordt de keuze nader gemotiveerd.

Bij de keuze van het verzorgingsgebied plaatsen we de kanttekening, dat de vraag naar vakantiewoningen per definitie vooral van grotere afstand en juist minder uit het verzorgingsgebied zelf komt. Wel is het verzorgingsgebied veelal het ‘zoekgebied’ van potentiële gasten. Binnen het toeristengebied Midden-Limburg zouden derhalve eventuele effecten van de beoogde ontwikkeling *kunnen* optreden.

Locatie-afweging

Van belang is verder dat de beoogde locatie van de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied ligt. Er wordt daarom bekeken of in de geconstateerde behoefte kan worden voorzien op relevante locaties binnen bestaand stedelijk gebied die redelijkerwijs geschikt zouden kunnen zijn voor de vestiging van de beoogde ontwikkeling.

1.3 Opzet rapport

In hoofdstuk 2 worden de beoogde ontwikkeling gezien in het licht van de trends en ontwikkelingen in toerisme en verblijfsrecreatie aan de aanbodzijde en het overheidsbeleid. In hoofdstuk 3 spitst de analyse zich toe op de behoefte, mede aan de hand van het landelijke en regionale marktperspectief. Tot slot worden in hoofdstuk 4 de belangrijkste conclusies geformuleerd t.a.v. de toetsing aan de Ladder. Dit aan de hand van de beschreven analyses in dit rapport.

2. AANBOD, BELEID EN PLANNEN

2.1 Relevante regio

De beoogde accommodatie richt zich primair op recreanten die een hoogwaardige accommodatie zoeken op een bijzondere locatie in Midden-Limburg. Deze regio heeft een duidelijk eigen profiel t.o.v. de andere Limburgse regio's, voor een belangrijk deel bepaald door het landschappelijk fraaie Maasdal, watersport, cultuurhistorie en de uitgebreide toeristisch-recreatieve infrastructuur. Omdat voor Midden-Limburg bovendien veel cijfers beschikbaar over toerisme en recreatie beschouwen we dit als de relevante regio voor de onderhavige ontwikkeling.

2.2 Trends in logiesaccommodaties landelijk

Aanbod logiesaccommodaties

Nederland telde in juni 2017 6.932 logiesaccommodaties¹, waarvan 17% huisjesterreinen. Sinds juni 2012 nam het aantal huisjesterreinen (nu 1.517) toe met 22%, het aantal slaapplekken echter met slechts 13%. Deze schaalverkleining komt, doordat kampeerterreinen steeds vaker ook stacaravans en chalets verhuren. Daardoor tellen zij in de cijfers zowel mee als kampeerterrein en als huisjesterrein. Het aantal kampeerterreinen neemt af. De 1.517 Nederlandse huisjesterreinen beschikken anno 2017 over ca. 300.400 slaapplekken.

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 zowel schaalvergroting als schaalverkleining op. Bestaande vakantieparken groeien om een modern en zo compleet mogelijk product (incl. dagrecreatie) aan te kunnen bieden. Tegelijkertijd zien ook steeds vaker kleinschalige initiatieven het licht, soms gericht op nichemarkten. Om de consument die unieke beleving te bieden en onderscheidend te zijn, richten steeds meer vakantieparken en logiesaccommodaties zich op een bepaald thema, ontwerpstyl, een specifieke doelgroep (fietsers/wandelaars, rustzoekers, levensgenieters, meer-generatie vakanties, etc.) of een bijzonder kwaliteitsniveau. Tegelijkertijd komen er nieuwe spelers op de markt als Airbnb, B&B's en andere typen gastenkamers.

Integratie dagrecreatie met verblijfsrecreatie

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

¹ Hotels/pensions/jeugdaccommodaties met minimaal vijf slaapplekken; kampeerterreinen met min. vier standplaatsen (excl. verblijf in vaste standplaatsen zoals stacaravans); huisjesterreinen en groepsaccommodaties met min. tien slaapplekken. Bron CBS Statline

Online zichtbaarheid

Een sterke profilering en aantrekkelijke uitstraling zijn voor logiesaccommodaties tegenwoordig essentieel, ook omdat de kritische consument zich steeds meer via internet oriënteert. Zodoende ontstaat een enorme datastroom van aanbieders, in alle soorten en maten. Grotere vakantieketens en touroperators brengen deze 'big data' samen en transformeren het naar 'smart data' voor de consument, afhankelijk van diverse variabelen (ligging, verblijfsduur, prijs, type accommodatie). Het opzetten en beheren van dergelijke systemen vraagt hoge investeringen en dit leidt tot toenemende ketenvorming.

Veroudering, maar ook vernieuwing

In Nederland bieden relatief veel vakantieparken en campings een, naar de maatstaven van de moderne consument, gedateerd aanbod. Dit kan betrekking hebben op hun product (grootte, kwaliteit en onderhoudsniveau eenheden, centrale voorzieningen en buitenruimte), uitstraling en/of presentatie online. Zij verliezen de concurrentiestrijd met moderne, innovatieve accommodaties. Soms worden verouderde campings en vakantieparken getransformeerd naar meer hoogwaardige en luxere recreatieparken, maar ook zien we een toenemend gebruik als woonvorm voor bijvoorbeeld tijdelijke arbeidsmigranten.

Alleen verblijfsaccommodaties met een uniek aanbod (ligging, voorzieningen, concept, etc.) en hoge kwaliteit (service, innovatie en personeel) kunnen zich onderscheiden in deze verdringingsmarkt. Voor een optimale beleving wil de consument zeker extra betalen. Zodoende komen er steeds meer unieke, innovatieve verblijfsmogelijkheden op de markt. Voorbeelden zijn slaapstrandhuisjes, boomhutten, duinbungalows, etc.².

Verblijfsrecreatie: een paradox....

Ogenschijnlijk bestaat er landelijk (althans puur cijfermatig) een 'verzadigde markt' in de verblijfsrecreatie, inclusief huisjesterreinen in algemene zin. De totale capaciteit 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, 'unieke' belevenissen en een goede prijs-kwaliteitsverhouding. De levenscyclus van recreatiewoningen is in het algemeen veel korter dan van een reguliere woning, ze zijn zonder ingrijpende modernisering maximaal 10 tot 15 jaar courant voor de verhuur. Bedrijven met een verouderd aanbod zijn financieel vaak niet in staat om de benodigde investeringen op te brengen en ondervinden een afnemende bezetting. Tegelijkertijd komen innovatieve concepten die wél inspelen op de actuele behoefte in praktijk vaak moeizaam tot ontwikkeling, veelal vanwege planologische of financiële beperkingen. Recron noemt dit de 'Verblijfsrecreatie-paradox'. Dit dilemma speelt nadrukkelijk ook in Midden-Limburg.

2.3 Aanbod logiesaccommodaties Midden-Limburg

Het plangebied en de gemeente Leudal behoren tot de regio Midden-Limburg. Dit gebied omvat de gemeenten Leudal, Weert, Nederweert, Maasgouw, Beesel-Reuver, Roermond, Echt-Susteren en Roerdalen. Zowel door het CBS als door de provincie worden op dit schaalniveau diverse gegevens

² Rabobank, Cijfers en trends 2015, verblijfstoerisme

gepubliceerd over de toeristische sector. Bij de analyse van de behoefte aan de beoogde ontwikkeling vormt het algemene beeld in de regio het vertrekpunt. Voor de lagere schaalniveaus zijn geen valide cijfers voorhanden.

Omvang regionaal aanbod

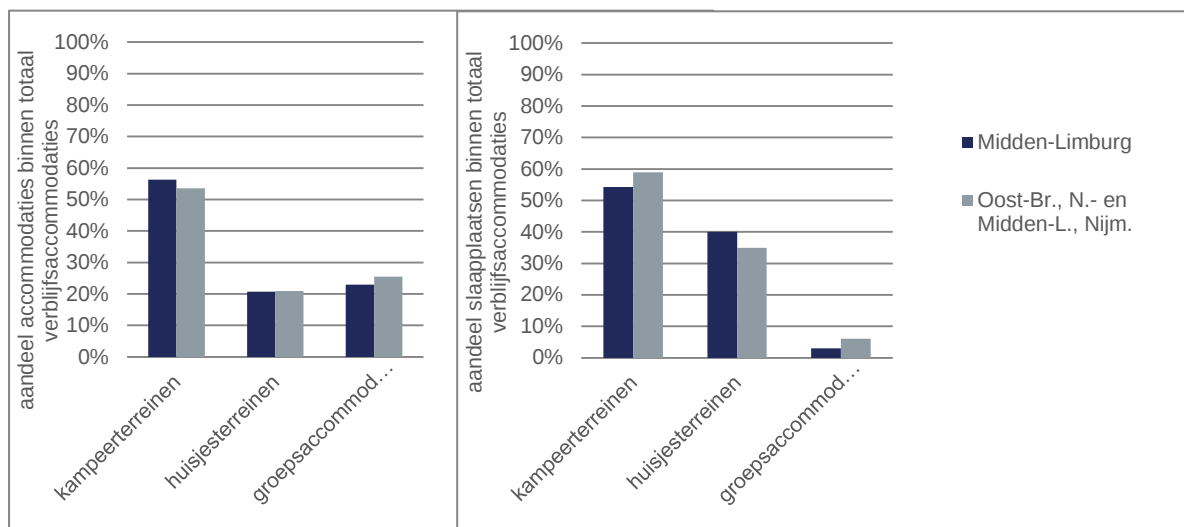
In totaal beschikt Midden-Limburg over 87 accommodaties gericht op verblijfsrecreatie met totaal 25.770 slaapplekken (tabel 2.1). Dit betreft zowel kampeer- en huisjesterreinen als groepsaccommodaties. De gemiddelde omvang van alle accommodaties is iets ruimer dan het gemiddelde in het toeristengebied Oost-Brabant/N+M-Limburg/Nijmegen, waar Midden-Limburg onderdeel van uitmaakt. Deze regio wordt in onderstaande tabel als referentie vermeld (laatste kolom).

Tabel 2.1 Aanbod in verblijfsrecreatie in de regio Midden-Limburg (CBS, 2017)

	regio Midden-Limburg			
	accommodaties	slaapplekken	gemiddelde omvang accommodatie	Referentie gemiddelde omvang accommodatie
kampeerterreinen	49	14.358	293	257
huisjesterreinen	18	10.610	589	389
groepsaccommodaties	20	802	40	56
totaal	87	25.770	296	273

De huisjesterreinen in de regio zijn relatief grootschalig. Het aantal accommodaties is weliswaar iets lager dan gemiddeld in de referentieregio, maar het aantal slaapplekken is juist wat groter: 589 t.o.v. 389 in de referentieregio (zie figuur 2.1).

Figuur 2.1 Verdeling van aanbod verblijfsrecreatie Midden-Limburg en referentieregio (CBS, 2017)



2.4 Overheidsbeleid

Beleid provincie Limburg: Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014

De provincie Limburg beschouwt vrijetijdseconomie (leisure) als één van de Limburgse topsectoren, zo stelt het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL). Dit dankzij het grote economische belang van de sector zelf én 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.

Het POL omschrijft de volgende belangrijke onderliggende waarden voor het toerisme in Midden-Limburg:

- kleinschaligheid;
- gebiedseigen;
- bourgondisch;
- rust;
- toegankelijkheid/laagdrempeligheid.

Een vitaal platteland is essentieel voor Midden-Limburg, zo stelt het POL. Zeker in deze regio heeft de kwaliteit van het landschap (inclusief Maasplassen) en de natuur een belangrijke toegevoegde waarde. Het gebied is voor bezoekers opvallend veelzijdig. Toerisme en recreatie is één van de belangrijkste economische aanjagers van de regio Midden-Limburg. Belangrijke opgave is het versterken van het Maasplassengebied als veelzijdig watersportgebied en top-waterrecreatiegebied in Nederland en de Euregio. Daarnaast moeten bestaande kwaliteiten (toerisme, natuur, cultuurhistorie) worden versterkt, seizoensverlenging (Midden-Limburg als 'elk-weerbestemming') en innovatie gestimuleerd en initiatieven verbonden.

Conform de bestuurlijke afspraken zal de toeristisch-recreatieve visie voor Midden-Limburg worden aangevuld voor het onderwerp verblijfsrecreatie. Dat is echter tot op heden niet gebeurd.

Investeringsprogramma provincie

De provincie heeft de vermelde aanbevelingen meegenomen bij het samenstellen van het Investeringsprogramma recreatie en toerisme 2016 – 2019 (provincie Limburg, 2016). Daarmee moeten in de komende jaren de volgende drie zaken worden bereikt:

- werken met de provinciale partners aan toekomstbestendige werkgelegenheid in Limburg;
- stimuleren en investeren in ondernemerschap dat nieuwe kansen benut en nieuwe investeringen uitlokt;
- selectief en scherp zijn in de provinciale rol: prioriteren projecten met hefboomeffecten, wat meer kwaliteit toevoegt en meer bestedingen en bezoekers realiseert.

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’. Het onderzoek formuleert als belangrijke ontwikkelingsvoorwaarden voor Middel-Limburg:

- ontwikkeling tot vrijetijdslandschap met vrijetijd als hoofdgebruiker;
- structureel verbinden dag- en verblijfsrecreatie;
- stimulering van conceptmatige toeristische exploitaties.

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.

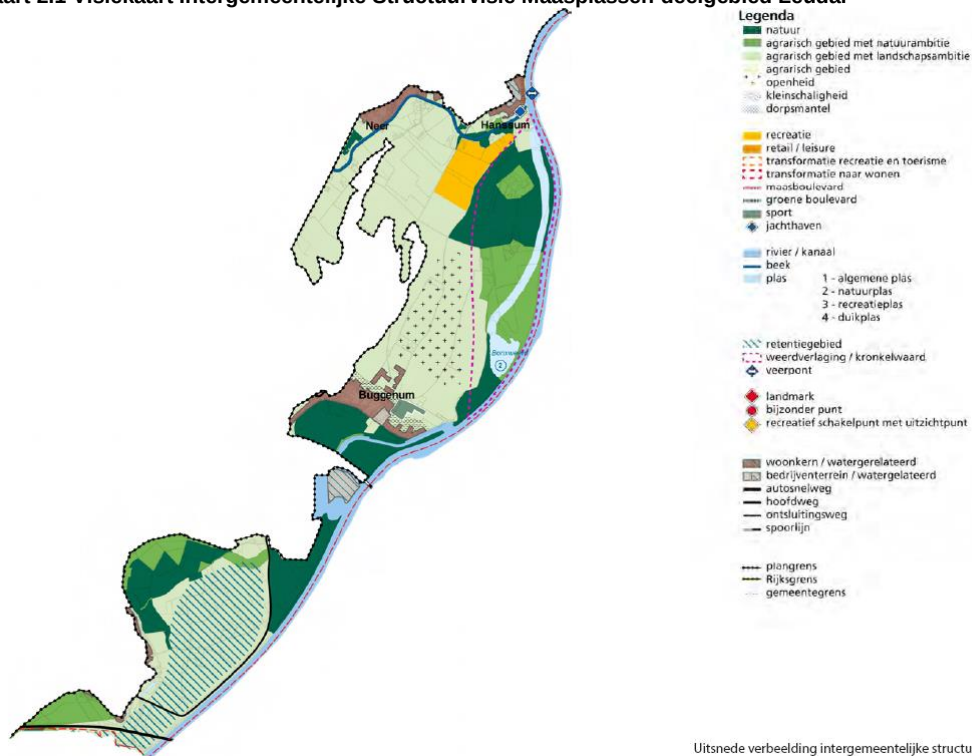
- Het provinciaal *economisch* beleid moet gericht zijn op het stimuleren van klimmers, waarbij onder meer het ondernemingsklimaat wordt verbeterd door versterking van ondernemers die hiertoe in staat zijn.
- Het provinciaal *ruimtelijk* beleid moet gericht zijn op het begeleiden van dalers en stimuleren van klimmers. Hierbij is onder meer van belang dat wordt overgegaan op programmering en quotering 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 vervolgens 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.

Intergemeentelijke Structuurvisie Maasplassen

De intergemeentelijke Structuurvisie Maasplassen 2030 heeft als ambitie het optimaal en duurzaam benutten van het economisch potentieel van de Maasplassen en het in balans brengen van de verschillende functies. Hierbij wordt rekening gehouden met de lange termijn hoogwaterbeschermingsmaatregelen en het behoud en de ontwikkeling van natuur en landschap.

Het Masterplan stelt omtrent het thema leisure, dat het niet de intentie is om initiatieven te beperken, maar om het verzilveren van de economische potenties en het maken van bewuste keuzes. De nabijheid van water is voor leisure een basisvoorwaarde, die als leidend ontwerp-motief moet worden ingezet in conceptuele en ruimtelijke zin. Qua dagrecreatie moet worden voorzien in de bestaande en nieuwe behoeften van waterrecreanten. Kerngebieden voor nieuwe leisure ontwikkelingen zijn Ophoven-Wessem, Roermond en Buggenum-Kessel. Deze laatste zone omvat o.a. de locatie Wijnaerden. De focus ligt voor nieuwe ontwikkelingen op een balans tussen dag- en verblijfsrecreatie, kwantiteit en kwaliteit, lokale en regionale ambities.

Kaart 2.1 Visiekaart Intergemeentelijke Structuurvisie Maasplassen deelgebied Leudal



Uitsnede verbeelding intergemeentelijke structuurvisie

Hierboven is het plandeel van de Structuurvisie voor de gemeente Leudal weergegeven. In Hanssum wordt de 'Poort aan de Maas' gerealiseerd, met in de toekomst een belangrijke scharnierfunctie tussen Maas en achterland, ofwel water- en landrecreatie. Hoewel gegeven de kernkwaliteiten groen, ruimte en rust het accent in het gebied zuidelijk van Hanssum ligt op extensieve recreatie, is vestiging van een toeristische trekker met spin-of hier wel een optie, aldus de Structuurvisie. Dit vanwege het belang van toerisme en recreatie als economische drager van de gemeente Leudal, maar ook de noodzaak om kleine kernen als Hanssum levendig en vitaal te houden. Belangrijk is een recreatieve zonering.

Het zoekgebied voor recreatiewoningen (hoogwatervrij, het onderhavige plangebied) wordt met name genoemd in de Structuurvisie Maasplassen. Dit inclusief de mogelijkheid van een verschuiving in de richting van het Zwaarveld.

2.5 Plannen in de regio

Een scan van de lopende plannen en initiatieven in de regio heeft de onderstaande resultaten opgeleverd:

- Gemeente Leudal: Uitbreiding Buitenhof de Leistert (98 woningen, Arcus Zuid Projectontwikkeling).
- Gemeente Maasgouw: Realisatie Maasresidence Thorn (ca. 300 luxe vakantiewoningen, Arcus Zuid Projectontwikkeling).
- Gemeente Weert: Uitbreiding bungalowpark 't Vosseven.
- Gemeente Echt-Susteren: Vervanging kampeerplaatsen Hommelheide door 105 vakantiewoningen.
- Gemeente Roerdalen: Uitbreiding camping Posterbos.

Geconcludeerd wordt dat deze initiatieven vooral inzetten op kwaliteitsverbetering van bestaande accommodaties. Alleen het relatief grootschalige, watergeoriënteerde Maasresidence Thorn betreft een concrete nieuwe ontwikkeling.

Geen van de initiatieven voorziet in een vergelijkbare behoefte als de ontwikkeling Wijnaerden. Deze ontwikkeling betreft immers de realisatie van een kleinschalig en hoogwaardig vormgegeven vakantiepark op een bijzondere locatie aan de Maas. Wijnaerden legt een sterk accent op rust, privacy en de beleving van water, natuur en landschap. De ontwikkeling richt zich bovendien primair op het hogere marktsegment en is daarmee onderscheidend van de vermelde plannen.

3. BEHOEFTE

3.1 Trends aan de vraagzijde

Algemeen

Vrijtijdsbesteding krijgt in Nederland een steeds grotere betekenis, met 'beleving' als centraal thema. De toeristische sector is de afgelopen tien jaar sneller gegroeid dan de Nederlandse economie als geheel. Het aantal overnachtingen van buitenlandse toeristen nam in 2015 toe met 4,6% t.o.v. 2014 en ook de vakantieparticipatie van Nederlanders behoort tot de hoogste van Europa³.

Juiste 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 leiden door kortingsacties en scherpe prijzen.

Aandacht duurzaamheid

Er is steeds meer aandacht voor de duurzaamheid van toerisme, mede omdat de kritische consument dit verlangt. 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. Eigendom wordt steeds meer onderling gedeeld, al dan niet om financiële overwegingen. Voor de toeristische sector wordt deze trend steeds relevanter, bijvoorbeeld doordat huizen en verblijfsaccommodaties door de eigenaar zelf worden verhuurd. De aanschaf en verhuur van verblijfsaccommodatie vormt momenteel een aantrekkelijke belegging ten opzichte van de 'traditionele' beleggingsobjecten (winkels, kantoren, etc.) en de bankrente is historisch laag.

Groeiende groep welvarende ouderen

Nederland vergrijsst. Dit betekent dat het percentage ouderen (65-plussers) groeit in de bevolkingssamenstelling. Volgens het CBS stijgt het aandeel van 18% in 2014 naar 24% in 2025⁴. Tegelijkertijd groeit de groep welvarende ouderen met veel vrije tijd, die daar bovendien optimaal van wil genieten. Hierdoor verandert ook de vraag naar het toeristisch aanbod.

³ Celth, CBS, NBTC, NRITmedia, Trendrapport toerisme recreatie en vrije tijd 2016

⁴ Expert Group: Future retail city center 2030, februari 2016

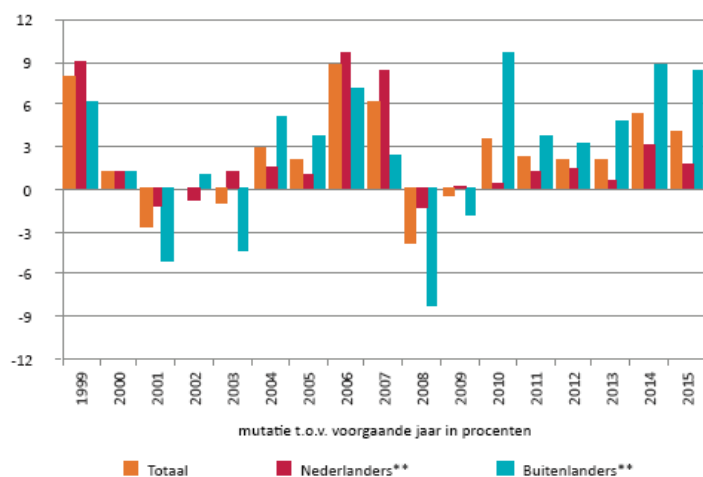
3.2 Toerisme in Nederland en Limburg

Toerisme in Nederland

In 2016 hebben Nederlanders 17,6 miljoen vakanties in eigen land ondernomen, waarvan 9,5 mln. korte vakanties (max. 3 nachten) en 8,1 mln. lange vakanties. Het binnenlands toerisme is de afgelopen jaren duidelijk toegenomen.

Daarnaast verbleven in 2016 15,8 mln. buitenlandse gasten in Nederlandse verblijfsaccommodaties. Duitsland, het Verenigd Koninkrijk en België zijn de belangrijkste herkomstlanden⁵. Het was het zevende opeenvolgende jaar met een sterke groei van het inkomend toerisme 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 Duitse gasten slaapt 31% op een huisjesterrein; goed voor 46% van hun totale aantal overnachtingen.

Figuur 3.1 Ontwikkeling aantal gasten in logiesaccommodaties in Nederland, 1999-2015



In toeristisch verhuurde vakantiewoningen werden in 2015 totaal 4,9 mln. binnenlandse vakanties doorgebracht, in eigen vakantiewoningen 1,4 mln. Daarnaast ontvingen ze 2,2 mln. buitenlandse gasten. Het aantal overnachtingen in recreatiewoningen is in 2015 t.o.v. het voorgaande jaar gestegen met 4%, de omzet zelfs met 6%⁶. Opvallend is het toenemende aantal Duitsers, Belgen en Britten.

Toerisme in Limburg

De provincie Limburg ontving in 2016 in totaal ruim 2,6 mln. Nederlandse gasten, waarmee het na Noord-Holland en Gelderland de belangrijkste binnenlandse vakantiebestemming is.

Daarnaast kwamen er in 2016 bijna 1.050.000 buitenlandse gasten, waarvan 424.000 overnachtten op een huisjesterrein. Na Zeeland heeft Limburg de meeste buitenlandse overnachtingen in deze ac-

⁵ CBS, 2017

⁶ Recron Benchmark 2016.

commodatievorm. Vooral Duitsers en Belgen kiezen vaak voor een bungalowvakantie in Limburg. De buitenlandse markt groeit ook in de provincie al enige jaren met opvallende cijfers. Toerisme en recreatie zijn voor Limburg een economische factor van betekenis: Nederlandse en buitenlandse vakantiegangers besteden er jaarlijks totaal 3,9 miljard euro, waarvan 0,9 miljard euro in de verblijfsrecreatieve sector. Dit levert totaal ca. 38.000 banen op.⁷

De bezettingsgraad van de huisjesterreinen in Limburg bedroeg in 2014 gemiddeld 40% (landelijk 35%), met een lichte toename sinds het voorgaande jaar.

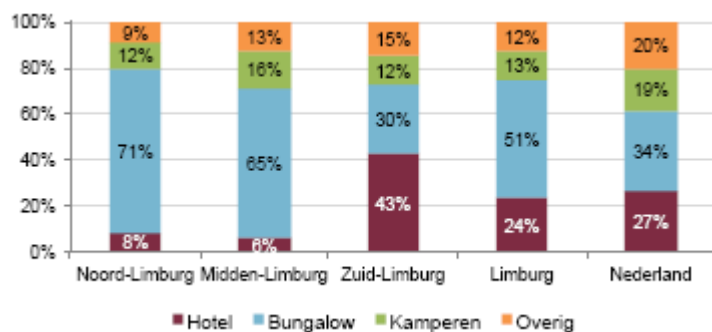
3.3 Toerisme in Midden-Limburg

De onderhavige ontwikkeling is gesitueerd in Midden-Limburg. De Toeristische Trendrapportage Limburg 2014-2015 is uitgangspunt voor deze paragraaf, omdat deze meer cijfers op regionaal niveau biedt dan het meest recente trendrapport (2015-2016).

Figuur 3.3 geeft een samenvatting op een factsheet.

In Midden-Limburg regio zijn bungalowvakanties favoriet, met 65% van alle vakanties van Nederlanders (totaal 368.000). Dit is ook vanuit landelijk en Limburgs perspectief een relatief hoog aandeel. Daarna volgen kampeervakanties, met evenwel slechts 16%. Er werden in 2014 2,1 mln. overnachtingen gerealiseerd, gemiddeld dus 5,7 nachten per vakantie. De vakanties zijn met gemiddeld 60% in zomer en najaar regionaal wat meer seizoensgebonden dan gemiddeld in Limburg (57%). Er ligt verhoudingsgewijs een sterk accent op de zomer (36% t.o.v. 31% in Limburg).

Figuur 3.2 Verdeling vakanties naar logiesvorm per regio (2014)



Andere belangrijke conclusies uit dit rapport:

- Midden-Limburg wordt verhoudingsgewijs veel bezocht door gezinnen met jonge kinderen 0-12 jaar (42%).
- 39% van de vakantiegangers is (evenals in geheel Limburg) ouder dan 49 jaar.
- 45% komt uit de drie Randstadprovincies.

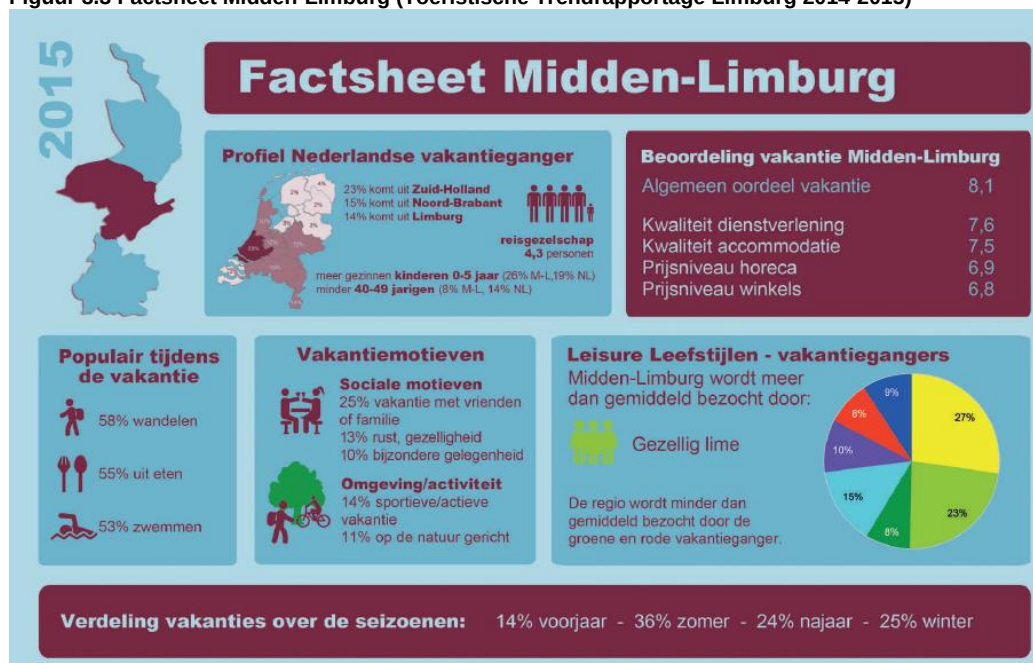
⁷ Provincie Limburg; Toeristische Trendrapportage Limburg 2015-2016.

- De regio trekt vooral vakantiegangers met de leefstijlen 'uitbundig geel' en 'gezellig lime' (samen 50%).

Voor het onderhavige initiatief Wijnaerden zijn met name de leefstijlen 'Comfort en luxe blauw', 'Rustig groen' en 'Ingetogen Aqua' interessant. Samen tellen zij voor 32% van de huidige vakantiegangers in de regio. Dit is iets minder dan het provinciaal gemiddelde (37%), dat echter in hoge mate wordt bepaald door de bezoekers van Zuid-Limburg.

- De groep consumenten met leefstijl 'Comfort en luxe blauw' hecht vooral aan tijd voor zichzelf en geniet en waardeert exclusiviteit.
- Bezoekers met als leefstijl 'Rustig groen' waarderen in de vakantie vooral rust, privacy en het 'herkenbare'.
- De leefstijl 'ingetogen aqua' richt zich in de vakantie vooral op (streek)cultuur, natuur, actieve recreatie en 'verdieping'.

Figuur 3.3 Factsheet Midden-Limburg (Toeristische Trendrapportage Limburg 2014-2015)



Ten aanzien van Midden-Limburg wordt in het rapport "Vitaliteit Verblijfsrecreatie Limburg" (zie par. 2.4) het volgende geconstateerd:

- De regio heeft nauwelijks profiel als recreatiebestemming.
- De verblijfsrecreatieve structuur is diffuus (zeer gevarieerd, zonder duidelijk profiel of samenhang).
- De kwaliteit van de accommodaties is gemiddeld.
- Er zijn twee beeldbepalende toeristische attracties: Designer Outlet Roermond en de Maasplassen.

Verder wordt in het onderzoek opgemerkt dat in Midden-Limburg de toeristische potenties onvoldoende worden benut. Het onderzoek stelt dat de regio een sterkere attractiewaarde heeft dan Noord-Limburg, maar voor een sterkere profilering moet de toeristische belevingswaarde van de Maasplassen worden vergroot en verbonden. Veel waterrecreatiebedrijven zijn in wezen parkeerplaatsen van boten en hebben geen enkele toeristische meerwaarde. Veel recreatief vastgoed wordt in de regio niet recreatief benut, door permanente bewoning en arbeidsmigranten op veel bungalowparken. In Midden-Limburg heeft 23% van de toeristische bedrijven geen toekomstperspectief door hun slechte kwaliteit, zo stelt het onderzoek. Het overwegend goede toeristische functioneren van de regio wordt vooral bepaald door enkele krachtige toeristische bedrijven.

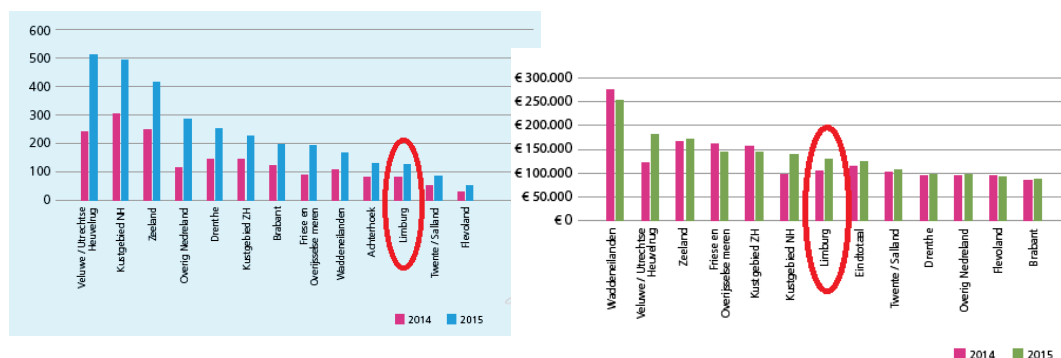
In de ruimtelijke sfeer hebben Rijkswaterstaat en de natuur door hun eigendommen een sterk bepalende invloed. Hun plannen zijn vanuit toeristisch oogpunt vaak belemmerend i.p.v. faciliterend en oplossingsgericht, aldus het onderzoek.

3.4 De markt voor vakantiewoningen

De markt voor vakantiewoningen in Nederland is recent onderzocht in opdracht van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM)⁸. Belangrijke conclusies uit dit onderzoek zijn:

- Er was in 2015 sprake van een “buitengewoon” sterk herstel van de markt voor de aankoop van recreatiewoningen t.o.v. 2014: +80% in aantal transacties. De gemiddelde transactieprijs steeg tot € 120.000,-.
- Deze toename deed zich voor in alle toeristische regio's. In de regio's Veluwe/Utrechtse Heuvelrug, kustgebied NH en Zeeland vonden de meeste verkopen plaats. In Limburg lagen de verkopen relatief laag.
- De gemiddelde transactieprijs was het hoogst op de Waddeneilanden. Limburg neemt in dit opzicht een middenpositie in.

Figuur 3.4 Aantal transacties en gemiddelde transactieprijs recreatiewoningen per regio in 2014 en 2015



Bron: Kadaster 2016, bewerking Bureau Stedelijke Planning.

⁸ NVM / Bureau Stedelijke Planning bv; Nederlandse markt voor recreatiewoningen (juni 2016).

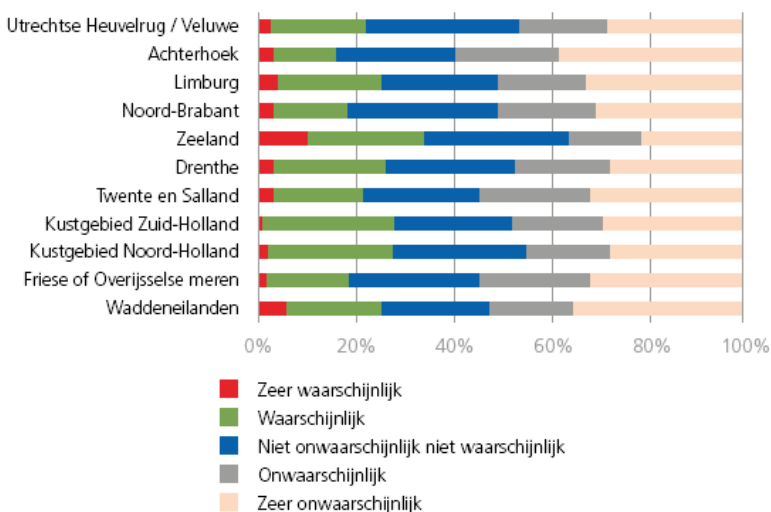
- De plancapaciteit voor nieuwbouw is landelijke opgelopen van 6.600 in 2015 tot 8.300 recreatiewoningen in 2016. In praktijk komen veel plannen echter moeizaam tot ontwikkeling, aldus het onderzoek. In Zeeland, Noord-Brabant en de Zuid-Hollandse kust bestaan de meeste plannen. In Limburg wordt de totale plancapaciteit geraamd op ca. 400 à 500 nieuwe woningen.
- De vraag richt zich steeds meer op het luxe segment en minder op de oude (qua inrichting en uitstraling vaak gedateerde) voorraad.
- Het aankoopmotief is sterk financieel gedreven (alternatieve beleggingsvorm). Mede hierdoor neemt het aanbod verder toe.
- Circa 2% van de Nederlandse huishoudens met een bruto inkomen van minimaal € 30.000,- bruto per jaar weet zeker dat ze binnen 5 jaar een recreatiewoning willen kopen⁹. Dit betreft ca. 100.000 huishoudens. Nog eens 3% overweegt een dergelijke aankoop.
- Bijna 40% van de geïnteresseerde respondenten geeft aan een nieuwbouwwoning te willen.
- Ruim de helft van de respondenten wil kopen voor eigen gebruik en af en toe verhuren. Een kwart wil kopen voor eigen gebruik en 20% uitsluitend voor verhuur.
- Kopers zijn vaak gezinnen met oudere kinderen en stellen waarvan de kinderen het huis al hebben verlaten ('empty-nesters'). Ouderen hebben relatief vaak een voorkeur voor een recreatiewoning in een bosrijke omgeving.
- De meest genoemde redenen door Nederlanders voor het kopen van een recreatiewoning in eigen land zijn gevisualiseerd in onderstaande 'Woordwolk'.



- De voorkeur van potentiële kopers van een recreatiewoning (zeer waarschijnlijk/waarschijnlijk) gaat primair uit naar de kustregio's. Deze bestemmingen worden echter op korte afstand gevolgd door de provincies Drenthe en Limburg.

⁹ O.b.v. een aselechte steekproef onder deze groep.

Figuur 3.5 Geografische voorkeuren potentiële kopers recreatiewoningen



- Qua marktperspectief voor recreatiewoningen wordt Limburg in het onderzoek van de NVM positief beoordeeld. Dit in tegenstelling tot veel andere toeristische regio's. Vooral het landschap wordt hoog beoordeeld. Daarnaast krijgen ook de aspecten vraag (relatief hoog), aanbod, plancapaciteit (beide relatief beperkt) en prijsontwikkeling (gematigd) een positieve score. De ligging wordt wel negatief beoordeeld, met name vanwege de afstand tot de Randstad, waar veel potentiële kopers wonen.

3.5 Conclusie behoefte

De trends geven aan dat de behoefte aan verblijfsrecreatie de afgelopen jaren sterk is gewijzigd, met een groeiende behoefte aan onderscheidende verblijfsvormen met een hoge belevingskwaliteit en een goed kwaliteitsniveau. Dit onderscheid kan zowel betrekking hebben op de woning zelf (inrichting, faciliteiten, architectuur), het totaalconcept (thema) als de ligging.

We concluderen dat de beoogde ontwikkeling Wijnaerden inspeelt op de behoeften van consumenten in de regio. Van de bezoekers aan de regio valt bijna een derde (32%) onder de relevante leefstijlen 'Comfort en luxe blauw', 'Rustig groen' en 'Ingetogen Aqua'. Dit zijn mensen die in bijzondere mate hechten aan natuur, actieve recreatie, rust, privacy, 'tijd voor zichzelf, exclusiviteit, duurzaamheid en (streek)cultuur.

Het verblijfsrecreatieve aanbod in de regio wordt gedomineerd door enige relatief grootschalige vakantieparken, die zich primair richten op vermaak, georganiseerde activiteiten en prijsvriendelijke accommodaties. Slechts weinig vakantieparken onderscheiden zich nadrukkelijk vanwege hun concept, ligging, bijzondere kwaliteit, doelgroepen of uitstraling. De overheersende doelgroep wordt gevormd door gezinnen met (jonge) kinderen.

De ontwikkeling Wijnaerden kan zorgdragen voor meer diversiteit in het regionale aanbod, met een sterk accent op natuurbeleving, kleinschaligheid en duurzaamheid. De doelgroep zal vanwege de bijzondere kenmerken van Wijnaerden vooral 50+ zijn (vaak “empty-nesters”) en in belangrijke mate afkomstig uit Duitsland en België. Het park biedt een unieke beleving en kan de functie en uitstraling van Hanssum als recreatieve Poort en het recreatieve medegebruik van de Maas en haar uiterwaarden een belangrijke impuls geven. Door de landschappelijke oriëntatie op de rivier de Maas wordt het gebied Maasplassen verrijkt met een bijzondere verblijfsaccommodatie.

De ontwikkeling ondersteunt de beleidsmatig gewenste toeristisch-recreatieve versterking van de Maasplassen, omdat er een verblijfsvorm wordt toegevoegd, die vanwege haar aard (kleinschalig, natuurgericht, ‘exclusief’) niet kan worden ingepast in de meer intensief gebruikte en bebouwde delen van de Maasplassen, zoals rond Roermond en Wessem. Het leidt tot een sterkere profilering van de Maas(oevers) als onderscheidende kwaliteit van de regio. Dit versterkt het toeristisch profiel conform de beleidsmatige ambities. Tevens leidt de ontwikkeling tot seizoensverbreding in Midden-Limburg, met een grotere economische en maatschappelijke spin-of.

De relatief bescheiden omvang van de ontwikkeling en de complementariteit aan het bestaande verblijfsrecreatieve aanbod betekent dat deze geen substantiële (negatieve) effecten heeft op verblijfsrecreatie in de regio. Er is dan ook geen toename van de leegstand van verblijfsrecreatielocaties te verwachten. De ontwikkeling heeft geen negatieve effecten op het woon-, leef- en ondernemersklimaat in de regio en genereert, integendeel, in dat opzicht zelfs positieve effecten op de kernen Hanssum en Neer.

4. TOETS LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJING

Mede op basis van de beschreven analyses beoordelen we het beschreven plan voor een kleinschalig en hoogwaardig vakantiepark op de locatie Wijnaerden als volgt.

4.1 Behoefte

In algemene zin is in de regio sprake van een ruim aanbod van recreatiewoningen, waaruit blijkt dat de behoefte in kwantitatief opzicht (capaciteit in aantal vakantiewoningen) goeddeels is ingevuld. Het bestaande aanbod is echter wel relatief grootschalig, met veelal uitgebreide voorzieningen en faciliteiten ter plekke. Voorbeelden zijn de grote vakantieparken De Leiestert en De Berckt. Het accent ligt momenteel in de regio momenteel, zeker bij de grotere parken, op het lagere- en middensegment en gezinnen met jonge kinderen die ter plekke veel voorzieningen en faciliteiten wensen. Bovendien worden veel recreatiewoningen in de regio in praktijk veelvuldig gebruikt voor 'reguliere' bewoning door bijvoorbeeld tijdelijke arbeidsmigranten of mensen die anderszins tijdelijke woonruimte zoeken. Daardoor is de totale beschikbare recreatieve capaciteit in wezen beperkter dan de cijfers doen vermoeden.

De beoogde ontwikkeling Wijnaerden speelt nadrukkelijk in op de kwalitatieve behoefte van particuliere kopers en huurders. Binnen de markt voor verblijfsaccommodaties is sprake van groeiende concurrentie, waardoor parken zich onderling beter (moeten) positioneren, o.b.v. hun unieke kwaliteiten. Het initiatief Wijnaerden richt zich met name op natuurbeleving, rust, privacy en exclusiviteit. Dit vanuit een kleinschalige en duurzame opzet en inrichting, een passende architectuur en een optimale landschappelijke inpassing, op een bijzondere locatie aan de Maas. De ontwikkeling vormt dus een aanvulling op het huidige aanbod en trekt deels nieuwe doelgroepen.

Ook sluit het initiatief goed aan op de dagrecreatieve mogelijkheden in het gebied, waarbij in dit kader met name de vele fiets-, wandel- en vaarroutes (recreatief medegebruik) en de monumentale stads- en dorpskernen van belang zijn.

De essentiële kenmerken van de ontwikkeling in dit kader vanuit lokaal en regionaal perspectief zijn:

- Productvernieuwing en –verbreding: hoogwaardige vakantiewoningen in een kleinschalig en innovatief concept met een 'menselijke maat', op een unieke locatie.
- Verbreding doelgroepen: meer aanbod in het hogere marktsegment, gericht op o.a. 'empty-nesters' en de buitenlandse markt. Landelijk en internationaal is in deze markt sprake van een groeiende behoefte.
- Seizoensverbreding: er wordt een 'winterharde' accommodatievorm toegevoegd. 's Winters kent de rivier de Maas een geheel eigen sfeer en uitstraling. Daarmee speelt het in op de groeiende behoefte van mensen aan een 'bijzondere beleving'.

- Een goede ruimtelijk-functionele aansluiting op het dorp Hanssum, waarmee het ontwikkelingsperspectief als 'Poort naar de Maasplassen' en aldus het woon-, werk- en leefklimaat ter plekke wordt versterkt. Dit is een belangrijk beleidsuitgangspunt van zowel de provincie Limburg als de regio Midden-Limburg.
- Wijnaerden speelt goed in op de ambitie uit de Intergemeentelijke Structuurvisie Maasplassen om het economisch potentieel van de Maasplassen optimaal en duurzaam te benutten, in balans met de verschillende functies.

Er is in de regio kortom voldoende regionale behoefte en marktruimte voor de nieuwe ontwikkeling, zeker in kwalitatieve zin. Dit conform de beschreven thematisering, omvang, doelgroepen, faciliteiten en het locatieprofiel van Wijnaerden.

Er zijn in de regio geen plannen bekend die in enige mate vergelijkbaar zijn met de onderhavige ontwikkeling. De bestaande plannen richten zich op een ander marktsegment dan Wijnaerden, met een accent op het lagere- en middensegment en gezinnen met jonge kinderen. Bovendien betreft het veelal uitbreiding van bestaande parken, mede gericht op modernisering van het voorzieningenniveau (zwembad, horeca, vermaak, etc.) ter plekke. Deze toeristische productversterking is belangrijk voor de concurrentiekracht van de regio, maar trekt nauwelijks nieuwe doelgroepen.

De ontwikkeling speelt ook sterk in op de behoefte van de *lokale, regionale en provinciale overheid*, zoals omschreven in diverse beleidsdocumenten. Het heeft meerwaarde voor de economische, toeristische en ruimtelijke structuur van de regio en in het bijzonder de Maasplassen en het dorp Hanssum als recreatieve 'Poort'. De ontwikkeling zal een impuls geven aan de noodzakelijke en beleidsmatig gewenste (toeristische) structuurversterking van de Maasplassen.

Bovendien kan Wijnaerden door haar bijzondere opzet en uitstraling fungeren als een 'archetype' van een innovatieve toeristisch-recreatieve ontwikkeling, in nauwe samenhang met natuur en landschap. Daarmee kan het ook andere initiatiefnemers stimuleren tot creatieve vormen van productversterking en doelgroepenverbreding. Dit wordt immers beleidsmatig beschouwd als essentieel voor het toeristisch-recreatieve toekomstperspectief van de regio.

4.2 Effecten

De ontwikkeling Wijnaerden heeft met maximaal 40 vakantiewoningen een relatief bescheiden omvang en dus per definitie beperkte effecten op de bestaande aanbodstructuur. Een cijfermatige analyse van de marktruimte en de effecten is derhalve weinig zinvol.

De effecten van de ontwikkeling zijn overwegend positief voor de regionale ruimtelijk-economische structuur in algemene zin en de toeristische structuur in het bijzonder. De regionale economie wordt door het initiatief versterkt (zie paragraaf behoefte). De nieuwe doelgroepen (vakantiegasten) zullen immers extra bestedingen en werkgelegenheid genereren bij de lokale en regionale detailhandel, horeca en vrijetijdsvoorzieningen. Daarnaast geeft het een impuls aan de beleidsmatig gewenste ontwik-

keling van Hanssum tot 'Poort naar de Maasplassen' en wordt zo de leefbaarheid en het woon-, werk- en leefklimaat ter plekke versterkt.

Wijnaerden is door haar bijzondere karakter en additionele doelgroepen in hoge mate complementair aan het bestaande verblijfsrecreatieve aanbod in de regio. Wel zijn beperkte effecten mogelijk op het qua inrichting en uitstraling deels gedateerde aanbod van vakantiewoningen in de regio. Beleidsmatig is evenwel reeds vastgesteld, dat hier een belangrijke opgave ligt in kwaliteitsverbetering, doelgroepenverbreding en/of transformatie naar andere functies. Elk cluster kent hierbij haar eigen kansen en beperkingen. Opheffing van de recreatiefunctie zal in veel gevallen overigens nauwelijks (ruimtelijke) effecten genereren op de omgeving dan wel het woon-, leef- en ondernemersklimaat ter plekke. Bij transformatie zullen deze effecten per saldo vaak zelfs positief uitvallen.

4.3 Locatie

Kernkwaliteiten van het concept Wijnaerden zijn de unieke ligging aan de Maas, de hoogwaardige uitvoering en inrichting, een bijzondere beleving van natuur en landschap en de ligging binnen een attractief netwerk van recreatieve wandel-, fiets- en vaarroutes. Samen maken deze aspecten het concept bijzonder en onderscheidend, wat nieuwe doelgroepen aantrekt. Vanzelfsprekend zijn binnen het bestaand stedelijk gebied geen locaties beschikbaar die de gewenste landschappelijke waarden en uitstraling bieden. Stedelijk groen is door haar geheel eigen functie ongeschikt als vestigingsplaats voor de ontwikkeling.

In de regio bestaat tevens geen planologische capaciteit voor een ontwikkeling als de onderhavige, met een vergelijkbaar gebiedsprofiel. Juist de bijzondere landschappelijke en toeristische context (aan de rivier de Maas, nabij een toeristische Poort) verschaft deze ontwikkeling immers veel onderscheidend vermogen.

De beoogde locatie aan de Maas, de nabijheid van vele recreatieve routes en de nabijheid van het watersportdorp Hanssum sluiten goed aan op de gewenste beleving van het concept. De locaties is passend ontsloten voor auto's, fietsers en wandelaars. De dichtstbijzijnde bushalte (Neer-Napoleonsweg) ligt op circa 2 km afstand.

4.4 Conclusie

De ontwikkeling Wijnaerden te Hanssum (gemeente Leudal) als omschreven in hoofdstuk 1 wordt vanuit de doelstellingen en kaders van de Ladder voor duurzame verstedelijking positief beoordeeld.

De herontwikkeling leidt tot een kwalitatief sterk, samenhangend en innovatief toeristisch-recreatief concept op een geschikte locatie, met een ruimtelijke en functionele meerwaarde voor de regio. De effecten op de regionale ruimtelijk-economische structuur zijn per saldo positief. Er is voldoende regionale behoefte aanwezig, met name vanuit kwalitatief perspectief.

