

Concept Toetsing

‘Ladder voor duurzame verstedelijking’

Uitbreiding Recreatiepark

‘t Zand Alphen

INHOUD

1	Inleiding	3
2	Bepalen regionale vraag naar ruimte (Trede1).....	4
3	Bouwen binnen bestaand stedelijk gebied (trede 2)	6
4	Bouwen buiten bestaand stedelijk gebied (trede 3)	7
5	Conclusie	8

1 INLEIDING

Recreatiepark 't Zand heeft het voornemen om een uitbreiding van de huidige camping te realiseren. De herziening van bestemmingsplan 't Zand voorziet in de uitbreiding van de bestaande camping. In deze notitie wordt ingegaan op de wettelijk verplichte toets van de plannen aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'. Deze onderbouwing vormt een bijlage bij de toelichting op de benodigde bestemmingsplanherziening voor deze ontwikkeling.

Op 1 oktober 2012 is in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de 'ladder voor duurzame verstedelijking' als motiveringseis opgenomen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Het Rijk wil met de ladder vraaggerichte programmering bevorderen. De ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten, waaronder een herziening van het bestemmingsplan.

De ladder voor duurzame verstedelijking is verankerd in het Bro in de artikelen 1.1.1 en 3.1.6; "De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden:

1. Er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
2. Indien uit de beschrijving, bedoeld in het onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
3. Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld."

De Ladder voor duurzame verstedelijking moet worden toegepast als een bestemmingsplan wordt opgesteld voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Een uitbreiding van de camping wordt gezien als een stedelijke ontwikkeling door uitbreiding in leisure-voorziening

De beoogde ontwikkeling voorziet in de uitbreiding van een bestaande camping. Aangezien er hier sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling dient er onderbouwd te worden dat de ontwikkeling voldoet aan de ladder van duurzame verstedelijking.

In deze notitie wordt de ontwikkeling getoetst aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. De drie treden komen in afzonderlijke paragrafen aan bod. Benadrukt dient te worden dat het gaat om drie opeenvolgende trappen, zo is toetsing aan trede 2 pas aan de orde als aan trede 1 wordt voldaan en trede 3 is relevant als niet voldaan kan worden aan trede 2. Om een compleet beeld te geven, wordt ingegaan op alle treden.

Tot slot wordt geconcludeerd of er op basis van beschikbare gegevens wordt voldaan aan de motiveringsvereisten en daarmee aan 'de ladder'.

2 BEPALEN REGIONALE VRAAG NAAR RUIMTE (TREDE1)

Trede 1 is bedoeld om de regionale ruimtevraag (kwantitatief én kwalitatief) voor stedelijke ontwikkelingen te bepalen. Dit betreft werken, detailhandel, wonen en overige stedelijke voorzieningen. Wanneer de regionale ruimtevraag in beeld is, kan worden beoordeeld of een voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte.

De vraag die centraal staat bij trede 1. Is of er een actuele regionale behoefte bestaat aan de geplande voorzieningen en functies. Om de regionale behoefte te bepalen is er een marktanalyse uitgevoerd voor de aspect recreëren waarbij tevens trede 1 van 'de ladder' is beschouwd.

Om de regionale behoefte te bepalen zal er eerst gekeken moeten worden wat er in deze situatie als regio bepaald wordt. Een camping omvat een bovenregionale, landelijke of zelfs een internationale behoefte.

Informatie over toerisme en kamperen kan gehaald worden vanuit het Trendrapport toerisme, recreatie en vrije tijd 2016 van NRIT Media en CBS.

Het aantal gasten was in 2015 ongeveer 4 procent groter dan in 2014; het aantal overnachtingen was 3,8 procent groter. Sinds 2013 is er sprake van een jaarlijkse groei van het toerisme in Nederland.

In de zomermaanden (juni, juli, augustus) van 2015 overnachtte bij de helft (47 procent) van de binnenlandse toeristen op een kampeerterrein, terwijl dit over het hele jaar gezien 25 procent bedroeg. Kamperen was hiermee in de zomer van 2015 het dominante type accommodatie voor de Nederlander.

Van alle accommodatietypen waren huisjesterreinen in 2015 het populairst onder Nederlandse toeristen. Over heel 2015 gezien, vonden in huisjesterreinen meer overnachtingen van Nederlanders plaats dan in andere typen accommodaties. Zoals gezegd zijn in de zomermaanden campings populairder dan huisjesterreinen, maar op jaarbasis is dit niet het geval. Van alle overnachtingen van Nederlandse gasten in 2015 vond 39 procent plaats in een huisje.

Nederland telt in 2016 11 procent minder kampeerterreinen dan in 2012.

In de periode 2012-2015 is de slaappleatsbezettingsgraad van Nederlandse logiesaccommodaties toegenomen (tabel 7.6). In alle typen accommodaties was de bezettingsgraad

in 2015 hoger dan in 2012.

Bezettingsgraad in Nederlandse logiesaccommodaties naar type, 2012-2015 * **					Tabel 7.6
	2012	2013	2014	2015	
	%				
Totaal logiesaccommodaties	23,5	24,1	25,6	26,5	
Waarvan					
Hotels, pensions en jeugdaccommodaties	42,9	42,8	44,2	45,6	
Kampeerterreinen	10,5	10,8	11,8	11,6	
Huisjesterreinen	34,5	34,5	35,2	36,6	
Groepsaccommodaties	21,5	20,2	21,3	22,4	
Bron: CBS, Statistiek Logiesaccommodaties.					

*Deze tabel hanteert de volgende ondergrenzen voor accommodaties: hotels/pensions/jeugdaccommodaties met ten minste vijf slaapplekken; kampeerterreinen met ten minste vier standplaatsen (verblijf in vaste standplaatsen zoals stacaravans, telt niet mee); huisjesterreinen en groepsaccommodaties met ten minste tien slaapplekken.

** De bezettingsgraad is gedefinieerd als het quotiënt van het daadwerkelijke aantal overnachtingen en het aantal beschikbare slaapplekken. Voor kampeerterreinen wordt gerekend met vijf slaapplekken per standplaats.

Geconcludeerd kan dus worden dat er in Nederland nog steeds meer vraag is naar kamperen.

De concurrentie in de kampeersector wordt vooral gevoerd op kwaliteit en veel minder op prijs. De vraag naar kwaliteit binnen de recreatiebranche wordt dus ook steeds groter. Om de kwaliteitsslag te kunnen blijven maken zodat Recreatiepark 't Zand mee kan blijven doen in het topsegment in de recreatiebranche zullen er meer voorzieningen en (grotere)plaatsen gerealiseerd moeten worden. Met de uitbreiding van de camping worden er meer bezoekers naar het gebied getrokken wat een positieve doorwerking heeft voor de gehele vrijetijdseconomie in de regio.

De uitbreiding van de camping wordt uitgevoerd op initiatief van de eigenaar.

Conclusie

Er blijkt zowel een kwantitatieve als kwalitatieve vraag te zijn naar verblijfsrecreatie. Hiermee is in tree 1 van de 'Ladder' voorzien.

3 BOUWEN BINNEN BESTAAND STEDELIJK GEBIED (TREDE 2)

Trede 2 motiveert of de beoogde ontwikkeling plaats kan vinden binnen het bestaand stedelijk gebied. Trede 2 is aan de orde, als toetsing aan trede 1 positief uitvalt. De ruimtevraag moet bij voorkeur worden opgevangen in het bestaand stedelijk gebied. Dit kan door op lege plekken de ruimte 'in te vullen', een andere bestemming te geven aan een gebied, door herstructurering van bestaande terreinen of door transformatie van bestaande gebouwen of gebieden. Tot dit doel dient geïnventariseerd te worden wat de potentiële ontwikkelingslocaties zijn en een inschatting te maken van de (financiële) haalbaarheid daarvan. In sommige gevallen kan de vraag volledig worden opgevangen binnen het stedelijk gebied, door lege ruimtes te benutten of, andersom, ruimte vrij te maken. In die gevallen is de ladder succesvol doorlopen en is de motivering klaar.

Kampeerterreinen bevinden zich over het algemeen buiten het bestaande stedelijk gebied, binnen landschappelijk interessante gebieden. De voorgenomen ontwikkeling betreft een uitbreiding van een bestaande camping in het buitengebied. Hierdoor is er geen sprake van de optie om de uitbreiding van Recreatiepark 't Zand te realiseren binnen bestaand stedelijk gebied doordat er dan geen aansluiting is op het huidige recreatieterrein. Daar komt bij dat een realisatie van een recreatiebedrijf zich niet leent in het stedelijk gebied maar in het kader van het vrije en groene karakter beter past in het buitengebied.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het bestaand stedelijk gebied geen mogelijkheden biedt voor de uitbreiding van Recreatiepark 't Zand.

4 BOUWEN BUITEN BESTAAND STEDELIJK GEBIED (TREDE 3)

Trede 3 motiveert waarom de beoogde ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied gerealiseerd dient te worden. Trede 3 is aan de orde, als toetsing aan trede 1 positief uitvalt en trede 2 negatief of niet aan de gehele vraag kan voldoen. Herstructurering en transformatie van bestaand stedelijk gebied bieden onvoldoende mogelijkheden om aan de regionale vraag te voldoen. Trede 3 geeft een handvat om de meest duurzame ruimte te vinden voor verstedelijking buiten het (bestaande) gebied. Hierbij staan twee vragen centraal, namelijk:

- Welke locaties zijn of worden op korte termijn multimodaal ontsloten op een wijze die past bij de schaal van de ontwikkeling?;
- Hoe kunnen deze locaties op de meest optimale manier voorzien in de invulling van de resterende actuele regionale behoefte?

Indien aan deze vragen voldaan wordt is de ladder succesvol doorlopen en is de motivering klaar.

Multimodaal ontsloten wil zeggen dat een locatie op de schaal waarop deze functioneert door meerdere vervoerwijzen is ontsloten. Momenteel is de ontsluiting van het huidige park via één toegangsweg waarlangs de verschillende vervoerswijzen ontsloten worden, dus wandelen, fietsen, vrachtwagens en auto's met of zonder caravans. Het merendeel zal met het gezin komen en behoefte hebben voor bagage. De auto is dan keuze nummer 1. Het openbaar vervoer is slechts voor een klein aantal bezoekers een reële keuze. Meer uit overweging dan uit gemak. Alphen heeft 1 ontsluiting via busvervoer tussen Breda en Tilburg. Een klein aantal van de bezoekers zal met de fiets komen. Dit zijn veelal rugzaktoeristen.

In het toekomstige plan zal het recreatieterrein een nieuwe ontsluitingsweg krijgen zodat de multimodale ontsluiting niet meer langs de dorpskern hoeft te lopen. De huidige ontsluitingsweg blijft actief waardoor de ontsluiting naar het dorp aanwezig blijft.

De ontwikkeling zal er dus voor zorgen dat de camping multimodaal goed ontsloten zal zijn. Auto's, Campers, vrachtwagens, fietsers en wandelaars zullen via een nieuwe toegangsweg de camping benaderen. De nieuwe ingang van de camping ligt op loopafstand van de halte. Voor deze groep is de camping dus ook goed ontsloten.

Het is mogelijk om op de bestaande locatie van Recreatiepark 't Zand uit te breiden en te voorzien in de behoefte. Omwille van de bestaande gebiedskwaliteiten dient de uitbreiding van de camping een goede landschappelijk inpassing met aandacht voor de omgeving te krijgen. Hiertoe is intensief overleg geweest met verschillende natuurinstanties en omwonenden. Hierbij zijn een aantal aanpassingen op het originele plan geweest zoals het verleggen van de nieuwe ontsluitingsweg zodat deze beperkt van invloed is op de aanwezige aardkundige waarden.

Conclusie

Er wordt voldaan aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

5 CONCLUSIE

Bij de gemeenten Alphen-Chaam ligt een particulier initiatief om een uitbreiding van een bestaand verblijfsrecreatiebedrijf te realiseren. Het plan voorziet in de uitbreiding van de bestaande camping met 18 ha, waarop nieuwe recreatievelden, recreatie-accommodaties, recreatievoorzieningen, een nieuw centrumgebouw en voldoende parkeerplaatsen zullen plaats vinden.

Deze ontwikkeling is in deze notitie in het kader van de wettelijke verplichte toets aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' beoordeeld.

Geconcludeerd kan worden dat er zowel kwantitatieve als kwalitatieve vraag is naar verblijfsrecreatie.

Vanuit de toetsing aan trede 2 kan geconcludeerd worden dat uitbreiding van de camping niet mogelijk is binnen het bestaand stedelijk gebied.

Aangetoond is dat de gehele ontwikkeling van Recreatiepark 't Zand voldoet aan de uitgangspunten van de ladder voor duurzame verstedelijking.