



Ruimte. Mensen. Toekomst.

**Behoefteonderzoek
recreatiewoningen Herenweg 55-57
Rijnsaterwoude**
Gemeente Kaag en Braassen



colofon

projectnaam
Behoefteteonderzoek recreatiewoningen Herenweg 55-57 Rijnsaterwoude

datum
30 augustus 2023

projectnummer
P06751

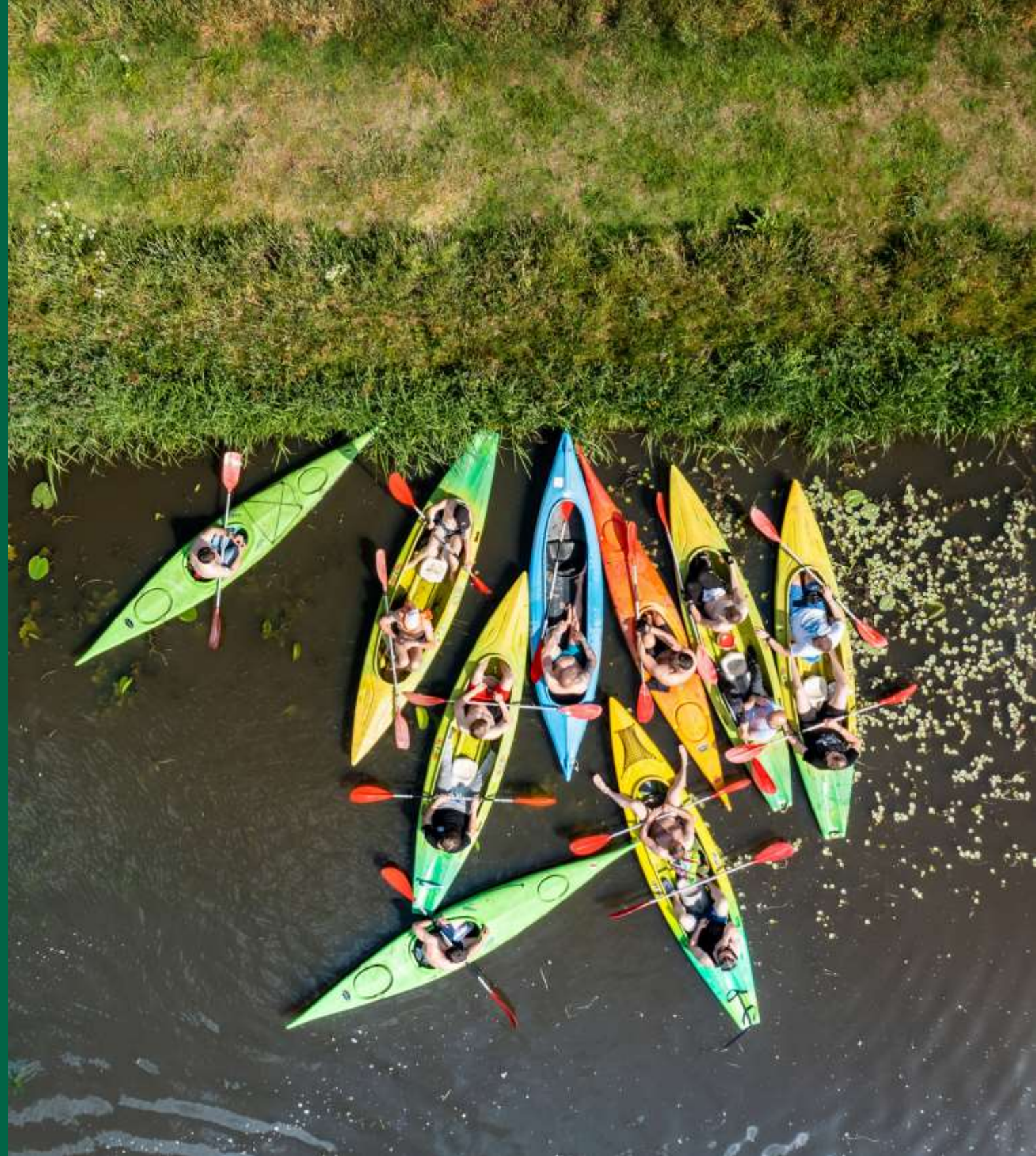
opdrachtgever
Condor Project Development B.V.

BRO
projectleider
JCJV

projectteam
JCJV

bron kapt
BRO

Boscheweg 107
5282 WV Boxtel
+31 (0)411 850 400
info@bro.nl
www.bro.nl



Inhoudsopgave

1	Introductie	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Beschrijving ontwikkeling	4
1.3	Opzet rapport	5
2	Trends, aanbod en beleid logiesaccommodaties	6
2.1	Afbakening verzorgingsgebied	6
2.2	Trends in logiesaccommodaties landelijk	6
2.3	Relevant aanbod logiesaccommodatie regionaal	7
2.4	Overheidsbeleid	7
	2.4.1 Provincie	7
	2.4.2 Regio	8
	2.4.3 Gemeente	9
3	Behoefte recreatiewoningen (vraagzijde)	10
3.1	Trends aan de vraagzijde	10
3.2	Toerisme in Nederland en Zuid-Holland	10
3.3	Conclusies behoefte en effecten recreatiewoningen	12
4	Behoeftetoets	13
4.1	Huidige situatie	13
4.2	Behoefte	13
4.3	Effecten	14
4.4	Locatie	14
4.5	Conclusie laddertoets	14

1 Introductie

1.1 Aanleiding

Condor Project Development wil een recreatiepark realiseren op de locatie van de huidige jachthaven Meerzicht te Rijsaterwoude (gemeente Kaag en Braassem). De ligplaatsen voor boten worden ten dele verplaatst en er worden o.a. 36 recreatieappartementen, 25 drijvende recreatiearken en 91 ligplaatsen (deels reeds aanwezig) gerealiseerd. Tevens worden een receptie, restaurant en een parkeerdek. De twee bestaande bedrijfswoningen worden waarschijnlijk bestemd als burgerwoningen.

De ontwikkeling omvat een herontwikkeling en kwaliteitsverbetering van de huidige, zeer laagwaardige bebouwing en omgevingskwaliteit. Alleen de kade langs de havenkom blijft intact. Er wordt gestreefd naar duurzaamheid in inrichting, materialisatie en energieverbruik.

De gemeente Kaag en Braassem staat in principe positief t.a.v. het initiatief, maar wil eerst meer zicht op de behoefte aan de ontwikkeling, mede omdat de locatie in planologische zin buiten stedelijk gebied ligt.

Binnen het huidige bestemmingsplan is de beoogde ontwikkeling niet volledig toegestaan. Om de ontwikkeling formeel mogelijk te maken is een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk. In art 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is vastgelegd dat de toelichting bij een bestemmingsplan of projectafwijking moet voldoen aan de systematiek van de Ladder voor duurzame verstedelijking (hierna: 'ladder'). De ladder is een wettelijk verplicht motiveringsinstrument waaraan iedere 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' (art 1.1.1 Bro) moet worden getoetst. Dit geldt in onderhavige ontwikkeling (vanwege karakter en omvang) voor de nieuwe recreatiewoningen.

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.”

Het doel van de Ladder is zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving. De Ladder geeft daarmee invulling aan het nationaal ruimtelijk belang gericht op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten.

1.2 Beschrijving ontwikkeling

Ontwikkeling

Het recreatiepark wordt gerealiseerd op de locatie van de huidige jachthaven Meerzicht te Rijsaterwoude. Dit is een klein dorp aan de oostzijde van het Braassemermeer, een geliefde watersportbestemming in de regio. Vooral in Roelofarendsveen en Oude Wetering, aan de westzijde van het meer, bevinden zich diverse, veelal goed geoutilleerde jachthavens. In Rijsaterwoude is een kleinere jachthaven gevestigd, in eigendom van een vereniging: 't Venegat. Het Braassemermeer maakt deel uit van de zogenaamde Staande Mastroute-West.



Locatie in regionaal perspectief

De ligplaatsen voor boten worden ten dele verplaatst, met een toekomstige capaciteit van 91 (overdekt, onoverdekt en passantenplaatsen) ligplaatsen. Daarnaast worden 36 recreatieappartementen (max. 60 m² GO) en 25 –arken (max. 60 m² footprint, 2 lagen), een receptie, restaurant, parkeerdek en twee (bedrijfs)woningen gerealiseerd. De uitvoering van de bebouwing, arken en de inrichting van de buitenruimte wordt modern, verzorgd en duurzaam.

Er blijven daarnaast max. 91 ligplaatsen voor boten beschikbaar (deels overdekt), waaronder 8 passantenplaatsen. Meerzicht behoudt dus haar belangrijke watersportfunctie.



Voorkeursplan ontwikkeling (bron: Mulderblauw)



Artist Impression ontwikkeling (bron: Mulderblauw)

De horecavoorziening omvat ca. 450 m² bvo (inclusief backoffice) heeft in het vigerende bestemmingsplan een niet-gespecificeerde functieaanduiding. Het restaurant krijgt een fraai uitzicht over de jachthaven en het Braassemermeer. Door de relatief bescheiden omvang (minder dan 500 m² bvo) en de ondergeschikte functie is de horeca niet ladderplichtig en

hoeft de behoefte niet te worden aangetoond. Aan de voorzijde van het recreatiepark wordt een receptie gerealiseerd, voor ontvangst van de gasten, informatieverstrekking en beheer en toezicht. Tevens wordt een ruim parkeerdek aangeboden.

De locatie is per auto snel bereikbaar vanaf de A4 (afslag Nieuw-Vennep), zonder extra verkeersdruk in de omliggende kernen. Hiermee onderscheidt het zich van veel andere locaties aan het water in gemeente en regio.

Doelgroepen

De recreatiewoningen en -arken worden duurzaam uitgevoerd, met een hoog kwaliteitsniveau en fraaie vormgeving. Ze richten zich primair op recreanten die behoefte hebben aan waterrecreatie, ontspanning en rust. Dit betreft zowel gezinnen, vriendengroepen als stellen, van alle leeftijden. De ervaring leert dat gasten in deze categorie zowel op waterrecreatie (eigen vaartuig of huurboot) als landgebonden recreatie zijn gericht (cultuurhistorie, landschapsbeleving, wandelen/fietsen, stadsbezoek, etc.).

De recreatiewoningen en –arken worden verhuurd via een professionele verhuurorganisatie. Permanente bewoning wordt niet toegelaten. Alle huurders moeten inchecken via de receptie.

1.3 Opzet rapport

Voor het initiatief wordt onderzocht of en op welke manier de toevoeging van de functies recreatiewoningen en -arken te verantwoorden is vanuit de doelstellingen van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

Hiertoe is een compact ruimtelijk-functioneel onderzoek uitgevoerd, waarbij zowel de kwantitatieve als kwalitatieve behoefte aan de ontwikkeling zijn onderzocht binnen het verzorgingsgebied. Bovendien zijn de

te verwachten effecten van de ontwikkeling in beeld gebracht. Tenslotte is gekeken naar de locatieafweging binnen of buiten het bestaand stedelijk gebied. Met de resultaten van het onderzoek is de Ladder voor Duurzame Verstedelijking doorlopen.

In hoofdstuk 2 wordt een nadere toelichting gegeven op het relevante verzorgingsgebied, trends in recreatiewoningen, het relevante aanbod in de regio en het overheidsbeleid. Hoofdstuk 3 gaat nader in op de behoefte aan recreatiewoningen en –arken in de regio, inclusief trends en de toeristische markt in Nederland en Zuid-Holland.

In hoofdstuk 4 tenslotte wordt de onderzoeksvraag beantwoord en de Ladder voor Duurzame Verstedelijking doorlopen.

2 Trends, aanbod en beleid logiesaccommodaties

2.1 Afbakening verzorgingsgebied

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.

De beoogde nieuwe verblijfsrecreatie richt zich op recreanten die op zoek zijn naar zowel water- als landgebonden recreatie. Voor de functie verblijfsrecreatie is evident dat de vraag echter per definitie vooral van grotere afstand komt en juist minder uit het verzorgingsgebied zelf. Het ‘oriëntatiegebied’ voor de nieuwe verblijfsrecreanten zal een actieradius hebben van indicatief maximaal 15-20 minuten (auto, daluren) vanaf de planlocatie. Mede vanwege de beschikbaarheid van actuele, betrouwbare cijfers is het verzorgingsgebied hier afgebakend als de Corop-regio Agglomeratie Leiden en Bollenstreek.¹

Deze regio omvat naast twee belangrijke watersportgebieden (Braasmeermeer en Kagerplassen) ook een bijzonder weidelandschap met fraaie dorpjes, de monumentale stad Leiden en de toeristisch-recreatief zeer populaire badplaatsen Katwijk en Noordwijk. Veel gasten van het nieuwe vakantiepark zullen meerdere plekken in de regio en daarbuiten bezoeken per auto, fiets of boot. Ook Amsterdam ligt op relatief korte afstand.

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 april 2023 5244 verblijfsrecreatieve logiesaccommodaties (excl. hotels), waarvan 30% huisjesterreinen. Deze laatste categorie is immers het beste vergelijkbaar met onderhavig initiatief. Sinds 2012 nam het aantal huisjesterreinen landelijk (nu 1.575) toe met +27% en het aantal slaappleatsen met +29%. Gemiddeld bleef de schaal-grootte dus ongeveer gelijk. Hoewel de afgelopen jaren diverse nieuwe, grotere vakantieparken werden geopend, is ook de opkomst van kleinschalige vakantieparken zichtbaar in de cijfers, vaak als transformatie van campings. De Nederlandse huisjesterreinen beschikken over totaal ruim 344.000 slaappleatsen. 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, watersporters, rustzoekers, levensgenieters, meer-

generatie vakanties, etc.) of een bijzonder kwaliteitsniveau (luxe, comfort, ‘glamping’). Waterkanten en drijvende recreatiewoningen genieten bijzondere belangstelling, vooral vanwege de rust en verkoeling door nabijheid van water. Tegelijkertijd komen er nieuwe spelers op de markt als gastenkamers, B&B’s en digitale verhuurplatforms voor kleinere accommodaties (Airbnb, Bookings).

Koppeling verblijfsrecreatie en dagrecreatie

Steeds vaker wordt dagrecreatie aan verblijfsrecreatie gekoppeld om jaarrond 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 consument, 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 (locatie, ligging, voorzieningen, concept, etc.) en voldoende kwaliteit (ook qua service, innovatie en service) kunnen zich onderscheiden in

¹ Deze regio omvat de gemeenten Hillegom, Kaag en Braassem, Katwijk, Leiden, Leiderdorp, Lisse, Noordwijk, Oegstgeest, Teylingen, Voorschoten, Zoeterwoude.

deze verdringsmarkt. Voor een optimale beleving wil de consument tegenwoordig (veel) extra betalen. Er ontstaan dan ook steeds meer unieke, innovatieve verblijfsmogelijkheden op de markt. Voorbeelden zijn ecolodges, verhuurtenten ('glamping'), recreatiearken, strandhuisjes, boomhutten, etc.

Verblijfsrecreatie: een paradox....

Ogenschijnlijk bestaat er landelijk (althans cijfermatig) een ‘verzadigde markt’ in verblijfsrecreatie. De totale capaciteit groeit nog steeds en lijkt geleidelijk de vraag in kwantitatief opzicht te overtreffen. Kwalitatief is in Nederland 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. Een groeiend aantal ‘achterblijvende’ parken is 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 wèl 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 Zuid-Holland.

2.3 Relevant aanbod logiesaccommodatie regionaal

Omvang

In totaal biedt de regio Corop-regio Leiden en Bollenstreek (op lagere schaalniveaus zijn geen actuele cijfers beschikbaar) 40 accommodaties

Tabel 1 Aanbod in verblijfsrecreatie in de Corop-regio Agglomeratie Leiden en Bollenstreek (CBS, situatie december 2022, meest recent)

	Regio Agglomeratie Leiden en Bollenstreek			
	Accommodaties	Slaapplaatsen	Gemiddelde omvang accommodaties	Referentie gemiddelde omvang accommodaties Nederland
Kampeerterreinen	23	7.000	305	271
Huisjesterreinen	31	4.625	149	241
Groepsaccommodaties	6	264	44	62
Totaal	40	11.889	198	225

gericht op verblijfrecreatie (excl. hotels), met totaal bijna 12.000 slaapplaatsen (zie tabel). Dit betreft zowel kampeer- en huisjesterreinen als groepsaccommodaties. De gemiddelde omvang van accommodaties samen is regionaal wat kleiner dan het landelijke cijfer. Alleen de kampeerterreinen zijn wat groter dan landelijk. De huisjesterreinen in de regio zijn met gemiddeld 149 slaapplaatsen juist opvallend klein. Dit geldt ook voor de groepsaccommodaties. Sommige accommodaties en met name kampeerterreinen zijn gesloten in het laagseizoen.

Geografisch beeld en kwaliteiten

Het aanbod van recreatiewoningen concentreert zich in de regio vooral rond de Noordzeebadplaatsen Katwijk en Noordwijk. Elders in de regio, ook rond de grote meren, is de capaciteit opvallend beperkt. Wel zijn er vele kleinschalige aanbieders van Bed & Breakfast, gastenkamers en solitaire recreatiewoningen. Deze worden veelal verhuurd binnen een andere hoofdfunctie, bijvoorbeeld op boerenbedrijven.

Zowel het Braassemermeer als de Kagerplassen zijn vooral gericht op watersporters, met een eigen dan wel een gehuurde boot. Daarnaast zijn deze plassen uiteraard een geliefd decor voor fietsers en wandelaars en worden ze gebruikt voor oeverrecreatie. Verblijfsrecreatie van enige omvang is er nauwelijks, zeker niet aan het Braassemermeer. Enige uitzondering is het Park Wijde Aa aan het gelijknamige water, met zowel recreatiewoningen als kampeerplaatsen (ca. 14 kilometer van de

planlocatie Meerzicht). Dit park heeft echter (in tegenstelling tot onderhavig initiatief) vooral een ‘landgebonden’ uitstraling en inrichting (het ligt binnendijs), ondanks de eigen aanlegplaatsen voor boten. Het doelgroepenprofiel van dit park is naar onze beoordeling breed.

Er is ons geen planologische capaciteit bekend in de regio, qua maatvoering en capaciteit geschikt voor het onderhavige initiatief voor recreatiewoningen en –arken in samenhang met een jachthaven.

2.4 Overheidsbeleid

2.4.1 Provincie

Omgevingsvisie Zuid-Holland (2019)

De Omgevingsvisie Zuid-Holland (per 1 april 2019 in werking getreden), omvat diverse ambities voor de fysieke leefomgeving, die voortkomen uit actuele maatschappelijke opgaven:

- naar een klimaatbestendige delta;
- naar een nieuwe economie: the next level;
- naar een levendige meerkernige metropool;
- energievernieuwing;
- best bereikbare provincie;
- gezonde en aantrekkelijke leefomgeving.

T.a.v. buitenstedelijke recreatieve ontwikkelingen (zoals de onderhavige) stelt de provincie, dat de behoefte aan grootschalige recreatieve ontwikkelingen buiten bestaand stads- en dorpsgebied moeten worden onderbouwd en regionaal afgestemd. Nieuwe recreatiewoningen worden alleen toegelaten in een bestaand of nieuw verblijfsrecreatiepark, ook om het (ongewenste) risico op permanente bewoning te minimaliseren. De voorkeur gaat daarbij uit naar herontwikkeling of intensivering van bestaande locaties.

Omgevingsverordening Zuid-Holland (vastgesteld 20 februari 2019)

Deze verordening is, met het oog op duurzame ontwikkeling, de woonbaarheid van de provincie en de bescherming en verbetering van het leefmilieu, gericht op het in onderlinge samenhang bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit;

- Doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften.
- Zorgvuldig beheren, beschermen en ontwikkelen van de natuur, getuigen op de intrinsieke waarde, dierenwelzijn, het behouden en herstellen van de biologische diversiteit, economische belangen, volksgezondheid en openbare veiligheid.
- Zorgvuldig ruimtegebruik is als basisprincipe opgenomen vanuit de zorg voor een goede omgevingskwaliteit.

Dat betekent dat een stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen in beginsel plaatsvindt binnen stedelijk gebied. Hierbij past ook dat er wordt gekeken naar eventuele hergebruiksmogelijkheden van leegstaand of leegkomend erfgoed.

Voor ontwikkelingen van buitenstedelijke recreatie als een verblijfsrecreatiepark (in het algemeen gebonden aan het buitengebied) hoeven alleen de behoefte (nut en noodzaak) en leegstandseffecten te worden onderzocht, zo stelt de provincie. Dit geldt dus ook voor onderhavige ontwikkeling.

Perspectief Toerisme Zuid-Holland 2030 (2018)

De provincie Zuid-Holland stelt als ambitie dat iedere Zuid-Hollander profiteert van toerisme in 2030. Dit willen zij tot stand brengen door onder meer de volgende uitgangspunten:

- Het benutten van toeristische troeven. Dat kan door deze beter te verbinden met het regionale aanbod. De steden kunnen worden benut als hubs om het voorzieningenniveau binnen de stad en de omgeving te versterken.
- Het versterken van omgevingskwaliteit. Investeren in de kwaliteit van bestemmingen, vervoersnetwerken en voorzieningen is gewenst om de toeristische belevingswaarde van Zuid-Holland te versterken. Met name de kwaliteit van de verblijfsvoorzieningen vraagt om aandacht.
- Het versterken van duurzaam toerisme. Het vanuit eigen identiteit en kracht ontwikkelen van bestemmingen met respect voor mens en omgeving wordt steeds belangrijker.

Marktverkenning verblijfstoerisme provincie Zuid-Holland (2018)

In 2018 genereerde het verblijfstoerisme in Zuid-Holland 12,4 miljoen persoonsovernachtingen. De gerelateerde bestedingen bedroegen toen ruim 2 miljard euro. Het aandeel van de hotels is in deze provincie veruit het hoogste. Het strand en de metropoolsteden hebben internationale aantrekkingskracht, het hotelaanbod is van hoog niveau en er worden innovatieve concepten ontwikkeld, aldus het onderzoek.

T.a.v. de regio 'Landelijk Zuid-Holland' (w.o. Braassemmermeer) concludeert het onderzoek, dat het perspectief van veel bedrijven onder druk staat, mede door de kleinschaligheid en matige innovatie. Diverse vakantiewoningen worden niet-toeristisch gebruikt (o.a. permanente bewoning).

Voor de bungalowsector verwacht het onderzoek, dat de marktvraag (vanaf 2018) harder zou groeien dan in het verleden. Dit deels door re-

cente vernieuwingen in het aanbod. De binnenlandse gast krijgt de provincie opnieuw in beeld en zo ontstaan mogelijkheden om de marktgroei te verruimen. Het onderzoek raamde tussen 2018 en 2023 een marktruimte van totaal +421 recreatiewoningen in de gehele provincie.

Noot BRO: deze ramingen waren weliswaar pre-corona, maar de markt lijkt zich inmiddels reeds hersteld te hebben en overnachtingscijfers liggen nu al hoger dan in 2019. De marktruimte voor nieuwe recreatiewoningen is voor de komende jaren waarschijnlijk dus beduidend ruimer als berekend in 2018.

2.4.2 Regio

Regionale Structuurvisie Holland Rijnland 2020 (2009)

In de Regionale Structuurvisie wordt de weg uitgelegd voor het versterken van de regio, zowel in het stedelijk als het landelijk gebied. De 'groen-blauwe kwaliteit' van de regio staat centraal. Er moet rekening worden gehouden met de gebruiks- en belevingswaarde van de verschillende landschappen in de regio. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moet de recreatieve bereikbaarheid van het landschap minimaal gelijk blijven, dan wel verbeterd worden.

Keuzes van Holland Rijnland om de recreatie en het toerisme te versterken omvatten o.a.:

- Versterking van de samenhang in het toeristische aanbod in de regio.
- Verbetering van stad-landverbindingen en verbindingen tussen (recreatie)gebieden.
- Impuls voor de watersportrecreatie door verbetering van voorzieningen en verbindingen over het water.
- Stimuleren van kleinschalige recreatie.

Toerisme wordt gezien als een belangrijke kans om de economische structuur van de regio te versterken. Het Braassemmermeer wordt door

de regio als een sterke toeristische troef beschouwd. Uitbreiding en verbetering van de kwaliteit van jachthavens en het aantal passantenplaatsen wordt in beginsel toegejuicht.

Verblijfsrecreatie krijgt in de regionale visie nauwelijks aandacht, behalve dat grootschalige uitbreiding in het lage segment niet wenselijk wordt geacht.

2.4.3 Gemeente

Omgevingsvisie Kaag en Braassem

De recreatieve sector wordt in de Omgevingsvisie gekenmerkt als een van de belangrijke economische motoren van de gemeente. Dit mede dankzij de unieke ligging in het Hollands Plassengebied en het Groene Hart. Aantrekkelijk voor zowel recreanten als inwoners die beleving, ontspanning, ruimte of rust zoeken.

De gemeente wil recreatieve initiatieven blijven stimuleren, rekening houdend met de groenblauwe structuur en de schoonheid van zowel buitengebied als kernen. Bestaande watersport- en recreatiebedrijven krijgen ruimte om te groeien en nieuwe bedrijven in de dag- en verblijfsrecreatieve sector krijgen de kans om zich te vestigen. Wel moet er een goede balans zijn tussen de vraag van de recreant en het aanbod van recreatie. Voorzieningen moeten passen binnen de omgeving en een kwaliteitsimpuls geven aan gebieden. Per gebiedstype wordt gekeken wat mogelijk is.

De planlocatie maakt deel uit van een in de Omgevingsvisie gedefinieerd, lang ‘recreatielint’, waarbij de verbinding tussen water en land voorop staat. Zeer attractief voor fietsers en wandelaars, met bijbehorende voorzieningen.

Nota Recreatie en Toerisme gemeente Kaag en Braassem

Deze nota stamt uit 2009 en dus inmiddels nogal gedateerd. Daarom beschrijven we alleen de belangrijkste algemene uitgangspunten van deze gemeentelijke visie op recreatie en toerisme, voor zover relevant:

- een beter zichtbaar en beleefbaar plassengebied voor recreanten;
- meer vertier aan het water;
- meer toeristische (vrij beschikbare) accommodaties en kampeerplaatsen;
- meer onderlinge samenhang binnen het toeristisch-recreatieve aanbod;
- een aantrekkelijker horeca-aanbod;
- een langere verblijfstijd en hogere bestedingen van recreanten (economische spin-off);
- meer profijt uit de watersport, goed gefaciliteerde aanlegplaatsen nabij de kernen;
- kwaliteitsverbetering en uitbreiding van jachthavens, bredere toegankelijkheid;
- seizoensverbreding in dag- en verblijfsrecreatie;
- inkadering in regionale toeristisch-recreatieve structuren;
- et cetera.

We constateren dat de herontwikkeling van Meerzicht te Rijnsaterwoude goed past binnen het provinciale, regionale en gemeentelijke beleid.

3 Behoefte recreatiewoningen (vraagzijde)

Een Ladderonderbouwing is in principe gericht op de kwalitatieve meerwaarde (in brede zin) en de ruimtelijke effecten van de ontwikkeling. Het omvat dus geen ‘traditioneel’, uitgebreid marktonderzoek voor de relevante activiteiten, aansluitend aan de middels uitgebreide jurisprudentie. Er bestaat voor de hier beoogde recreatiewoningen en -arken 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. Er is in algemene zin sprake van een duidelijke groei. 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

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 kinderanimatie 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.

Welvarende senioren

Nederland vergrijst. 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 en overwegend gezonder en vitaler dan ooit en hebben veel vrije tijd, waarvan ze optimaal willen genieten. Hierdoor verandert ook de vraag naar het toeristisch aanbod.

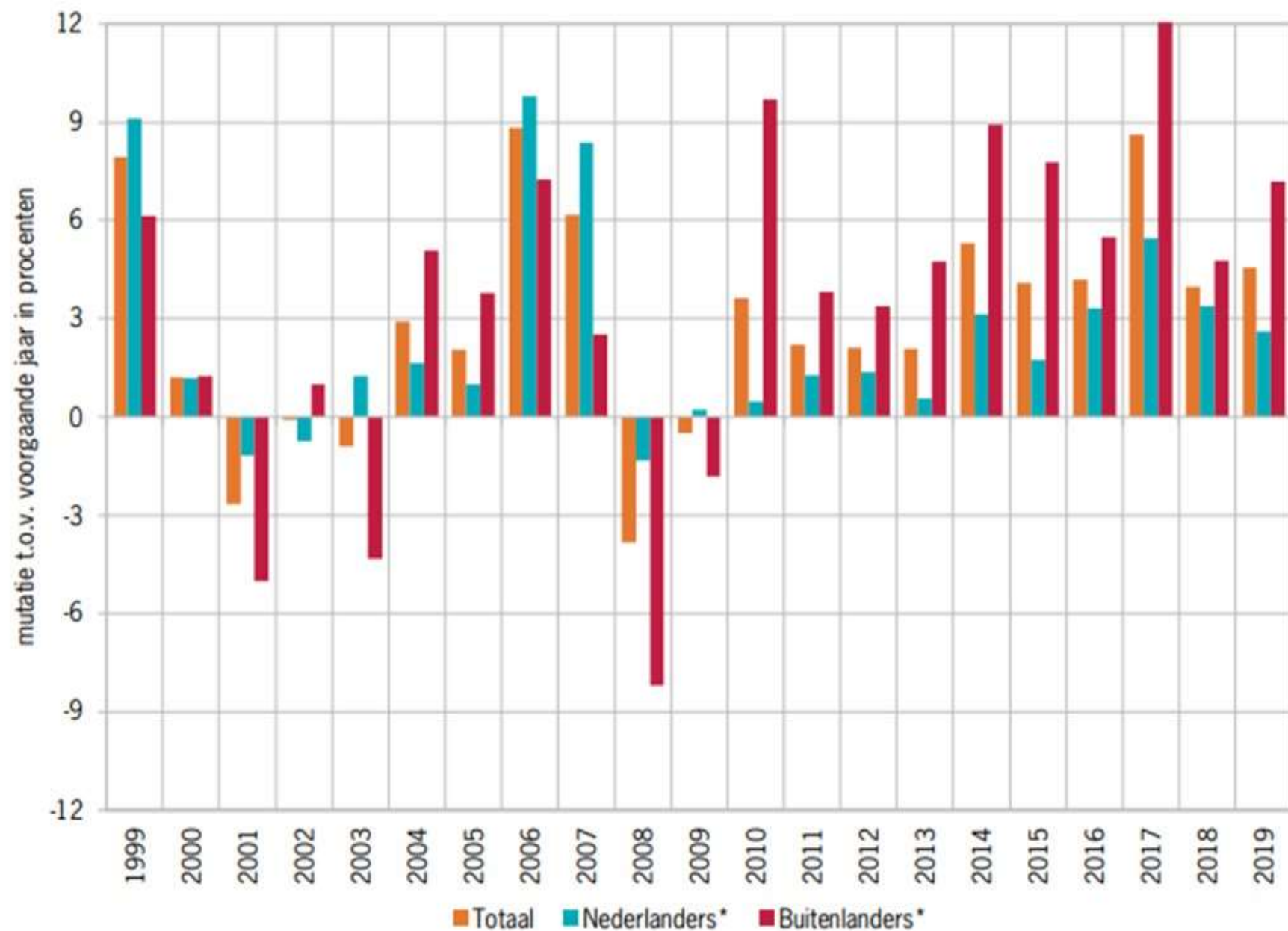
3.2 Toerisme in Nederland en Zuid-Holland

Toerisme in Nederland

In 2019 ondernamen Nederlanders totaal 17,9 miljoen vakanties in eigen land. Over 2022 zijn nog geen volledige cijfers beschikbaar en 2020/2021 zijn vanwege de coronapandemie niet representatief. Van de Nederlandse vakanties in eigen land vindt ca. 42% plaats in vakantiewoningen of stacaravans, waarmee het voor hen de belangrijkste overnachtingsplek is. 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 herkomstlanden. 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.

Figuur 1 illustreert het sterk toenemende aantal gasten in Nederlandse verblijfsaccommodaties (excl. hotels) vanaf 2012. In zeven jaar tijd groeide het aantal gasten met ruim drie miljoen. Met name de groei van het buitenlandse bezoek is opvallend, vooral uit Duitsland, België en het Verenigd Koninkrijk.



Figuur 1: Ontwikkeling aantal gasten in logiesaccommodaties Nederland, 1999-2019 (Trendrapport toerisme recreatie en vrije tijd 2020)

Toerisme in Zuid-Holland

De provincie Zuid-Holland ontving in 2022 in totaal ca. 3,3 mln. Nederlandse gasten. Daarnaast kwamen er circa 2,2 mln. buitenlandse gasten. Totaal ontving de provincie in dat jaar 877.000 gasten op een huisjesterrein, die er gemiddeld 4,9 nachten verbleven. Dit betreft overwegend de kustzone en grote steden in de provincie. Van deze gasten was iets minder dan de helft buitenlands. Opvallend is de groei van de buitenlandse markt in Zuid-Holland tussen 2012 en 2022, ook op huisjes-terreinen.

De vraag naar recreatiewoningen steeg in de provincie Zuid-Holland tussen 2012 en 2022 met 57% (aantal gasten). Deze groei was aanzienlijk groter dan in de hotel- en kampeersector. Het illustreert de groeiende behoefte aan recreatiewoningen in de provincie.

Effecten coronapandemie

In 2020 werd de toerismesector hard getroffen door corona. De effecten van het coronavirus op de behoefte aan Nederlandse recreatiewoningen blijken inmiddels 'onder de streep' positief. De bezettingsgraad van deze accommodatievorm was in 2020 t/m 2022, in tegenstelling tot andere logiesvormen, opvallend hoog. In 2022 was (ondanks coronabeperkingen in het eerste kwartaal) de totale bezetting landelijk hoger dan in 2019, zowel qua aantal gasten als overnachtingen. Dit komt vooral doordat in deze jaren Nederlanders hun vakanties vaker in eigen land spendeerden, maar ook het aantal Duitse en Belgische overnachtingen neemt sterk toe. De meest recente cijfers duiden op een verder groeiende behoefte aan een verblijf in recreatiewoningen.

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 waterrecreatie, landschapsbeleving, stedenbezoek en actieve recreatievormen. De regio heeft deze doelgroepen veel te bieden, maar verblijfsmogelijkheden rond de grote plassen zijn er relatief weinig. Terwijl juist deze plassen een unieke combinatie bieden van ontspanning, beweging, rust en verkoeling.

Er bestaat in algemene zin een groeiende behoefte aan hoogwaardige en/of bijzondere recreatieve verblijfsvormen, waaronder recreatiearken en appartementen aan het water. Kwalitatief sluiten veel aanbieders evenwel niet goed meer aan op de actuele behoefte, zoals diverse beleidsdocumenten onderstrepen.

Onderhavige ontwikkeling is dus in hoge mate complementair aan het bestaande, relatief schaarse, aanbod in de regio. Het initiatief speelt goed in op de beleidsmatige ambities in toerisme en recreatie, zowel functioneel (kwaliteit, ontspanning, verkoeling, innovatie, seizoenverbreding, etc.) als gebiedsgericht. Ook andere sectoren (horeca, retail, cultuur, recreatie, etc.) kunnen daarvan profiteren.

4 Behoeftetoets

Mede op basis van de beschreven analyses, constateren we dat er voldoende behoefte is aan het plan voor de herontwikkeling van de huidige jachthaven Meerzicht te Rijsaterwoude tot een breder geprofileerd recreatiepark. In dat kader zijn met name de 36 nieuwe recreatieappartementen relevant als ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’ (zie hoofdstuk 1). Aansluiting wordt gezocht bij de Ladder systematiek.

Hoewel de jurisprudentie geen duidelijkheid verschaft over de ‘status’ van recreatie–arken vanuit het perspectief van de Ladder, maken deze wel deel uit van onderhavige behoeftetoets. Ze kunnen immers in theorie effecten hebben op het bestaande verblijfsrecreatieve aanbod, zoals leegstand. Omdat in dit geval voldoende behoefte is aangetoond, worden geen negatieve effecten verwacht.

4.1 Huidige situatie

De ruimtelijke kwaliteit en uitstraling van de betrokken gronden en opstallen is momenteel slecht. Direct aan de weg staat een zeer vervallen, nu onbewoonde woning. Achter een vrij grote open ruimte (grasveld) staan een bedrijfsgebouw en een grootschalige loods, deels eveneens in vervallen staat.

Hiermee detoneert de locatie sterk met de overwegend goed verzorgde bebouwing en buitenruimte langs de Herenweg en met name in het rustieke dorp Rijsaterwoude. We constateren dat de beoogde ontwikkeling van het recreatiepark in elk geval een duidelijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plekke behelst. Bovendien wordt de relatie met het water vanaf de weg (ruimtelijk, functioneel, zichtlijn) door de ontwikkeling enorm versterkt. Dit sluit aan op diverse beleidsuitgangspunten.

4.2 Behoeft

De beschreven ontwikkeling voorziet in een behoefte binnen het verzorgingsgebied, gezien de behoefte, beleidskaders en trends en ontwikkelingen.

- De sector verblijfsrecreatie is zeer dynamisch en vertoont, ook post-corona, een opvallende groei. Er bestaat vooral een groeiende behoefte aan kleinschalige accommodaties met bijzondere, onderscheidende kenmerken en kwaliteiten (inrichting, faciliteiten, vormgeving, buitenruimte, uitzicht) en een hoge beleavingswaarde op ‘unieke’ locaties. Gericht op specifieke doelgroepen of nichemarkten. Onderhavige ontwikkeling is hiervan een goed voorbeeld, met name doordat het enerzijds drijvende recreatiearken en anderzijds appartementen met volledig zicht op het water (Braassemermeer) betreft.
- Een locatie aan het water als de onderhavige is extra kansrijk, o.a. vanwege aspecten als ontspanning, beweging (opties varen, fietsen, wandelen), verkoeling en rust. Gasten kunnen kiezen uit vele recreatieve routes (water- of landgebonden), stads- of strandbezoek of andere bestemmingen in de regio. Toevoeging van dit accommodatietype, in een relatief kleinschalige opzet, zal de keuze in de regio verbreden en voorziet kortom in een behoefte.
- De ontwikkeling speelt ook sterk in op de behoefte van de lokale, regionale en provinciale overheid, zoals omschreven in diverse beleidsdocumenten. Het initiatief heeft meerwaarde voor de economische, toeristische en ruimtelijke structuur van de regio. Het zorgt voor een bredere toeristische verzorgingsfunctie, waarvan ook het lokale en regionale MKB kan profiteren.
- De behoefte aan verblijfsrecreatie is de afgelopen jaren sterk gewijzigd. De vraag naar recreatiewoningen groeide bovengemiddeld, ook in Zuid-Holland.

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 en verwante accommodatie 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 onderhavige regio. Het onderhavige initiatief richt zich met name op water- en landschapsbeleving, rust, ontspanning en comfort.

Het huidige aanbod van huisjesterreinen (recreatiewoningen) in de regio relatief beperkt en deels nogal traditioneel van karakter. Het sluit kwalitatief deels niet (meer) optimaal aan op de actuele behoefte, zoals diverse beleidsdocumenten onderstrepen. Er is in de regio slechts één ‘regulier’ vakantiepark van enige omvang gevestigd, namelijk Park Wijde Aa. Deze heeft echter een minder nadrukkelijke relatie met het water dan onderhavige ontwikkeling.

De ontwikkeling genereert kortom een kwaliteitsversterking van het verblijfsrecreatieve aanbod in de regio in het algemeen en van het Braassemermeer 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.

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

Er is derhalve voldoende behoefte aangetoond voor de beoogde recreatiewoningen en -arken, vanuit zowel kwalitatief als kwantitatief perspectief. Het beantwoordt aan de behoeften van (potentiele) toeristisch-recreatieve bezoekers aan de regio. Het vormt een aanvulling op het huidige regionale aanbod en trekt nieuwe doelgroepen naar het gebied.

De ontwikkeling leidt tot product vernieuwing, kwaliteitsversterking, seizoenverbreding, marktverruiming (nieuwe doelgroepen) en hogere bestedingen lokaal en regionaal. Ook sluit het initiatief goed aan op de dagrecreatieve mogelijkheden in het gebied, waaronder waterrecreatie, fietsen, wandelen, stads- of strandbezoek.

4.3 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 Zuid-Holland een groeimarkt. Dit geldt zowel voor de binnenlandse markt als het bezoek uit buurlanden Duitsland en België. De coronapandemie heeft hier 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 vorige paragraaf). De nieuwe doelgroepen zullen immers extra omzet en werkgelegenheid opleveren voor de lokale en regionale detailhandel, horeca en recreatie.

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.

4.4 Locatie

Voor ontwikkelingen van buitenstedelijke recreatie zoals een verblijfsrecreatiepark hoeven vanuit de Ladder alleen de behoefte en leegstandseffecten te worden onderzocht. Deze functie is immers in het algemeen gebonden aan het buitengebied (Omgevingsverordening Zuid-Holland).

We benadrukken dat de ontwikkeling zowel ruimtelijk, functioneel als qua doelgroepen sterk is verbonden met het Braassemermeer. Er wordt ter plekke een zeer zorgvuldige landschappelijke inrichting en inpassing gerealiseerd en de ruimtelijke kwaliteit ter plekke wordt aanzienlijk verstrekt.

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 dus geen optie. Vanuit het uitgangspunt ‘goede ruimtelijke ordening’ is het zelfs onwenselijk.

De locatie is per auto snel bereikbaar vanaf de A4 (afslag Nieuw-Vennep), zonder extra verkeersdruk in de kernen. Hiermee onderscheidt het zich van veel andere locaties aan het water in gemeente en regio. In de omgeving bestaat een uitgestrekt netwerk van fiets- en wandelknooppunten en vaarroutes.

4.5 Conclusie laddertoets

De herontwikkeling van de huidige jachthaven Meerzicht te Rijnsaterwoude, inclusief o.a. 36 nieuwe recreatieappartementen en 25 recreatie-arken 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.

Ruimte. Mensen. Toekomst.

Amsterdam

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

Boxtel

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

Venlo

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

info@bro.nl
www.bro.nl

