

MEMO

Aan : Bianca Timmermans, Gemeente Roerdalen
Van : Jendero Gielians, K3H Architecten en Adviseurs BV
Datum : 23 juni 2021
Betreft : Motivatie ladder van duurzame verstedelijking
Kopie aan : Peter Gillis en Jos Mennen, Oostappen Vakantiegroep BV

INLEIDING

De Ladder voor Duurzame Verstedelijking (de Ladder) is een actueel en relevant thema in de ruimtelijke ordening. Sinds de opname van de Ladder in het Besluit ruimtelijke ordening op 1 oktober 2012 wordt dit instrument nu op grote schaal toegepast. De toepassing van de Ladder heeft tot veel onduidelijkheid geleid bij overheden, juristen en planologen. Voor de Minister van Infrastructuur en Milieu was dit aanleiding om een wijziging van de betreffende wetsartikelen op te stellen. Op 1 juli 2017 is de wet gewijzigd over de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. De Ladder is een instrument waarmee tot een gebalanceerde regionale ontwikkeling kan worden gekomen.

BEOOGDE SYSTEMATIEK LADDER IN HOOFDLIJNEN

De kernbepaling van de nieuwe Ladder, artikel 3.1.6 lid 2 Bro, luidt als volgt:

2. De toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied.

A: WAT IS DE ACTUELE REGIONALE BEHOEFTE

Door Van der Reest Advies is in opdracht van K3H Architecten en Adviseurs BV een onafhankelijk marktbehoefte onderzoek uitgevoerd naar aanleiding van de plannen om het bestaande park, Boschbeek Bungalow- & Camperpark, te herontwikkelen en te voorzien van een kwaliteitsimpuls op de reeds in eigendom zijnde gronden aan de Meinweg 1 te Herkenbosch. Dit onderzoek is als bijlage bijgevoegd. Uitgangspunt is een zelfstandige exploitatie met 247 plaatsen voor de toeristische markt.

T.b.v. het voortgangsproces dient de marktruimte voor deze herontwikkeling te worden aangetoond. Onderzocht moet worden of er op deze plaats c.q. in deze regio voldoende marktpotentieel aanwezig is voor een kwaliteitsimpuls van deze omvang. Zaken als bedrijfsformule, doel-groepenkeuze en marktontwikkelingen komen daarbij aan de orde.

In dit rapport wordt de marktbehoefte nader onderzocht en wordt ingegaan op wat nodig is voor een goede exploitatie.

In dit rapport staat de volgende probleemstelling centraal:

Is de beoogde herontwikkeling op deze locatie redelijkerwijs haalbaar, gezien vanuit de marktfactoren (trendontwikkelingen, vraag/aanbod, locatie en doelgroepen)?

De volgende aspecten komen daarbij aan de orde:

- Visie van de ontwikkeling.
- Marktbehoefte
 - Trends en ontwikkelingen in recreatie en toerisme
 - Recreatiemarkt Limburg
 - Midden Limburg
 - Concurrerend aanbod
 - Confrontatie vraag en aanbod
- Beleid
 - Actieplan recreatie en Toerisme Midden-Limburg (2019)
 - Structuurvisie Roerdalen 2030

Het rapport wordt afgesloten met conclusies en aanbevelingen.

De samenvatting en conclusie van het marktbehoefte onderzoek is als volgt:

Vraag en aanbod zijn niet in balans en lopen steeds verder uit elkaar, een tekort dreigt

De uitgevoerde analyse laat zien dat de inschatting van de marktruimte in het rapport “Visie en actieprogramma Recreatie en Toerisme Midden Limburg” inmiddels door de feiten is achterhaald. In plaats van een evenwichtige marktontwikkeling ontstaat de komende jaren een overspannen markt op het gebied van de verhuur van recreatiewoningen. Door een structureel dalend marktconform aanbod en een structureel stijgende vraag wordt het gat tussen vraag en aanbod steeds groter. De bezetting van de accommodaties loopt hierdoor op tot ver boven de grens van een gezonde 65%. Een deel van dit gat kan worden opgevuld met de huidige planvoorraad maar binnen afzienbare tijd is nieuw aanvullend aanbod nodig om de groei in het aantal overnachtingen vast te houden en de kansen te benutten. Indien dit niet lukt zal Midden-Limburg steeds meer marktaandeel gaan verliezen.

Nieuwe doelgroepen aanboren

Het aanbod in Midden-Limburg is vrij eenzijdig gericht op de doelgroepen Plezierzoekers en Harmoniezoekers. Overige doelgroepen vinden onvoldoende aanbod dat op hun wensen en eisen aansluit. Hier liggen dus goede mogelijkheden voor nieuwe initiatieven t.b.v. de volgende doelgroepen:

- Verbindingszoekers
- Rustzoekers
- Inzichtzoekers
- Stijlzoekers
- Avonturenzoekers

Onderscheidend productaanbod

Inspelen op de verhaallijnen uit het Actieplan Recreatie en Toerisme Midden-Limburg:

- Midden door Limburg (erfgoedtoerisme)
- The big five (natuur & landschap)
- Water, fun en winkelen

De eerste twee verhaallijnen sluiten goed aan bij het masterplan voor vakantiepark Boschbeek en ook bij de structuurvisie van de gemeente Roerdalen. Deze verhaallijnen zijn ook heel geschikt voor het aantrekken van nieuwe doelgroepen waarvoor wel nieuw logiesaanbod gecreëerd moet worden. Het toevoegen van nieuw aanbod moet in deze richting worden gezocht en de vitalisering van bestaand aanbod dient waar mogelijk op deze nieuwe doelgroepen te worden afgestemd.

Kwaliteit

De kwaliteit dient te zijn afgestemd op de doelgroep(en) die men wenst te bereiken: Inzichtzoekers, Verbindingszoekers, Rustzoekers. Dat zijn de doelgroepen die de meeste kansen bieden. Voor deze doelgroepen moet een aantrekkelijk aanbod worden ontwikkeld dat aansluit op de leefwereld van de betreffende doelgroepen. Hier liggen goede kansen voor Vakantiepark Boschbeek om de roep om kwaliteitsverbetering van de verblijfsrecreatie in Midden-Limburg c.q. Roerdalen vorm te geven.

Locatie

De locatie is uitstekend en biedt volop kansen om tot ruimtelijke kwaliteitsverbetering te komen. Het betreft een bestaand verblijfsrecreatiebedrijf dat niet meer weg te denken is op deze plek maar nog wel aanzienlijk vernieuwd moet worden om te voldoen aan de eisen van vandaag en morgen. Met het masterplan is hiertoe een eerste belangwekkende stap gezet.

B: KAN DE ACTUELE REGIONALE BEHOEFTE WORDEN OPGEVANGEN BINNEN BESTAAND STEDELIJK GEBIED

De Laddertoets geldt alleen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Beoordeeld moet dan worden of sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Daarvan is in het beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was, of kon worden gerealiseerd. Daarnaast volgt uit jurisprudentie dat wanneer het om een functiewijziging gaat, moet worden beoordeeld of er sprake is van een naar aard en omvang zodanige functiewijziging, dat desalniettemin gesproken kan worden van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarbij moet ook het ruimtebeslag betrokken worden. De functie van het bestaande bedrijf Boschbeek Bungalow- & Camperpark blijft recreatief en zal niet wijzigen. Ook blijft de herontwikkeling van Boschbeek Bungalow- & Camperpark binnen de huidige plangrenzen van de in eigendom zijnde percelen. Doordat het huidige bestemmingsplan meer aantallen toe laat dan dat door Boschbeek Bungalow- & Camperpark en Huttobia gerealiseerd worden past de herontwikkeling binnen de planologische en stedelijke kaders.

Conclusie De regionale behoefte kan worden opgevangen binnen de bestaand plangrenzen, waarmee geen uitbreiding plaats vindt van het stedelijk gebied.

C: IN HOEVERRE WORDT VOORZIEN IN DIE BEHOEFTE OP LOCATIES DIE, GEBRUIKMAKEND VAN VERSCHILLENDE MIDDELEN VAN VERVOER, PASSEND ONTSLOTEN ZIJN OF ALS ZODANIG WORDEN ONTWIKKELD

K3H Architecten is door Oostappen Vakantiegroep BV gevraagd om hen te begeleiden in de ruimtelijke procedures voorafgaand aan deze ontwikkeling en om een masterplan te maken met als doel te onderzoeken wat de maximale aantallen van de ontwikkeling zijn. Het aantal te realiseren toeristische plaatsen bedraagt 274 stuks, variërend in bestaande bungalows, nieuwe verhuurchalets en camperplaatsen. Verder worden beperkte centrale voorzieningen gerealiseerd van maximaal 400m², passend bij de omvang van het bedrijf. Per accommodatie zullen conform de geldende normeringen parkeervoorzieningen getroffen worden. Bestaande toegangswegen tot het vakantiepark blijven gehandhaafd en worden dusdanig vormgegeven dat er geen onveilige situaties ontstaan. Doordat het huidige bestemmingsplan meer aantallen toe laat dan dat door Boschbeek Bungalow- & Camperpark en Huttobia gerealiseerd worden past de herontwikkeling ook binnen de verkeerskundige kaders.

Op basis van de voorlopige beoordeling van K3H Architecten en Adviseurs BV is de herontwikkeling van Boschbeek Bungalow- & Camperpark verkeerskundig haalbaar en passend binnen het vigerende verkeersbeleid van de gemeente Roerdalen.

Conclusie De locatie is passend ontsloten voor het vakantiepark.

Algehele conclusie De geplande ontwikkeling past binnen de randvoorwaarden van de "Ladder voor duurzame verstedelijking". Er is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik.

BIJLAGE A:

MARKTBEHOEFTEONDERZOEK VAN DER REEST ADVIES