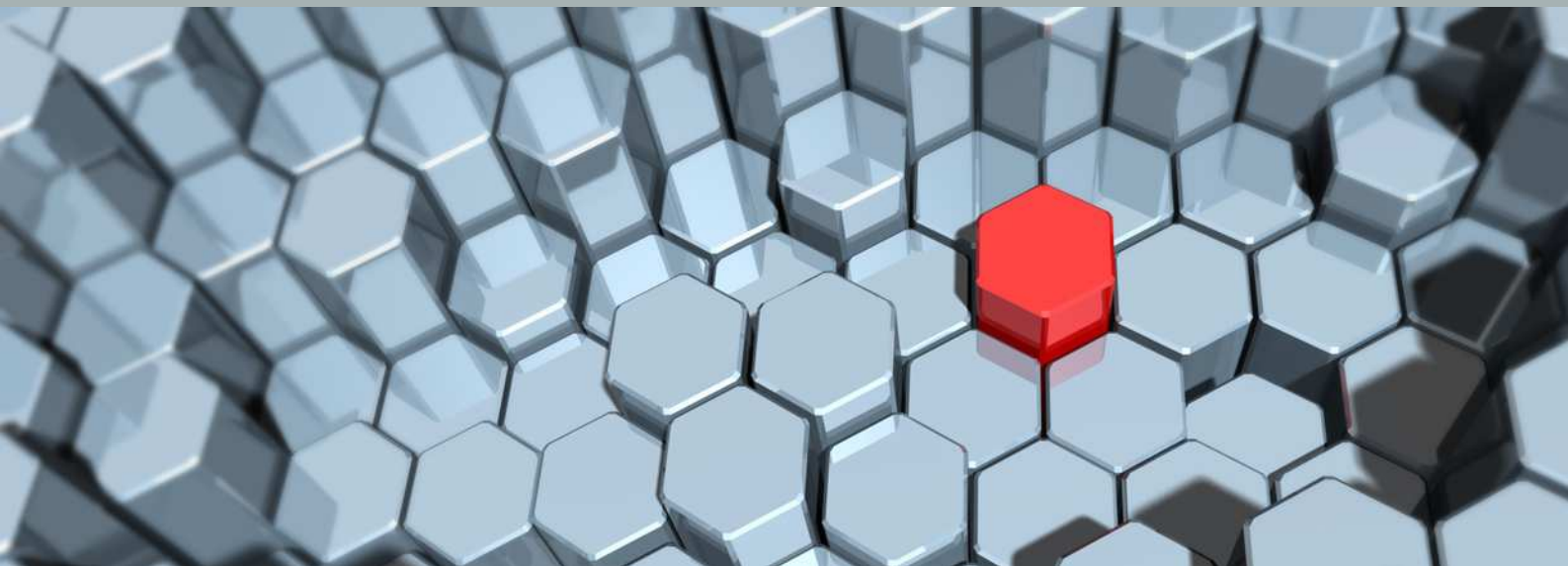


Arcen, laddertoets Recreatiegebied Walbeckerheide

Gemeente Venlo



Arcen, laddertoets Recreatiegebied Walbeckerheide

Gemeente Venlo

Rapportnummer:	211X06835
Datum:	19 oktober 2016
Contactpersoon opdrachtgever:	De heer J.M. Janssen, Terraq
Projectteam BRO:	Geert Welten
Trefwoorden:	ruimtelijk-functionele analyse, ladder voor duurzame verstedelijking, verblijfsrecreatie, leisure
Bron foto kaft:	BRO, 2
Beknopte inhoud:	Een toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking van de beoogde verblijfsrecreatieve ontwikkeling van Recreatiegebied Walbeckerheide.

BRO
Hoofdvestiging
Postbus 4
5280 AA Boxtel
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
F +31 (0)411 850 401
E info@bro.nl

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING	2
1.1 Beoogde ontwikkeling	2
1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking	2
1.3 Opzet rapport	2
2. TRENDS EN ONTWIKKELINGEN	4
2.1 Consumententrends (vraagzijde)	4
2.2 Ontwikkelingen in het aanbod	5
2.3 Conclusie	7
3. RUIMTELIJK-FUNCTIONELE ANALYSE	8
3.1 Relevante regio	8
3.2 Analyse verblijfsrecreatie Noord-Limburg	9
3.3 Behoeftte in relevante regio	12
3.4 Conclusie	14
4. CONCLUSIE: TOETS LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJING	16
4.1 Trede 1: voorziet een actuele regionale behoefte	16
4.2 Trede 2: inpassing binnen bestaand stedelijk gebied	17
4.3 Trede 3: inpassing op passend ontsloten locatie buiten bestaand stedelijk gebied	18

1. INLEIDING

1.1 Beoogde ontwikkeling

De beoogde ontwikkeling is gericht op de realisatie van 36 zogenaamde 'POD houses' met bijbehorende voorzieningen in de vorm van een ontvangstgebouw met ontbijtzaal, een multifunctionele ruimte met beperkte dagwinkelveorzieningen en de mogelijkheid iets te drinken (beide uitsluitend voor de parkgasten), alsmede een sanitairgebouw.

De 'POD houses' zijn geschikt voor 2 tot 4 personen, geschikt voor 1 tot 2 nachten verblijf. Het concept 'POD houses' gaat uit van kortdurend verblijf van gezinnen met jonge kinderen gedurende 1 of 2 nachten. Kwaliteit, (natuur-) beleving en comfort in de meest pure vorm, zijn de kernwaarden van dit innovatieve en unieke concept.

De POD houses hebben afhankelijk van het type een maximale oppervlakte van 20 m² en een maximale bouwhoogte van circa 2,6 meter. De inrichting is sober en bestaat uitsluitend uit een slaapgelegenheid en afhankelijk van de grootte, zitgelegenheid, een toilet en een koelkast. Een POD house is dan ook op te vatten als een moderne voortzetting van de trekkershut. Een trekkershut wordt gezien als kampeermiddel, waarmee de beoogde ontwikkeling het midden houdt tussen een kampeerterrein en een huisjesterrein.

1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Nieuwe stedelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan de Ladder (art. 3.1.6. lid 2 Bro). Hierna wordt ervan uitgegaan dat de beoogde leisureontwikkeling te gelden heeft als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Of dat daadwerkelijk zo is, is een juridische vraag die buiten het kader van dit onderzoek valt. In de toets worden de volgende drie stappen doorlopen (zie ook figuur 1.1):

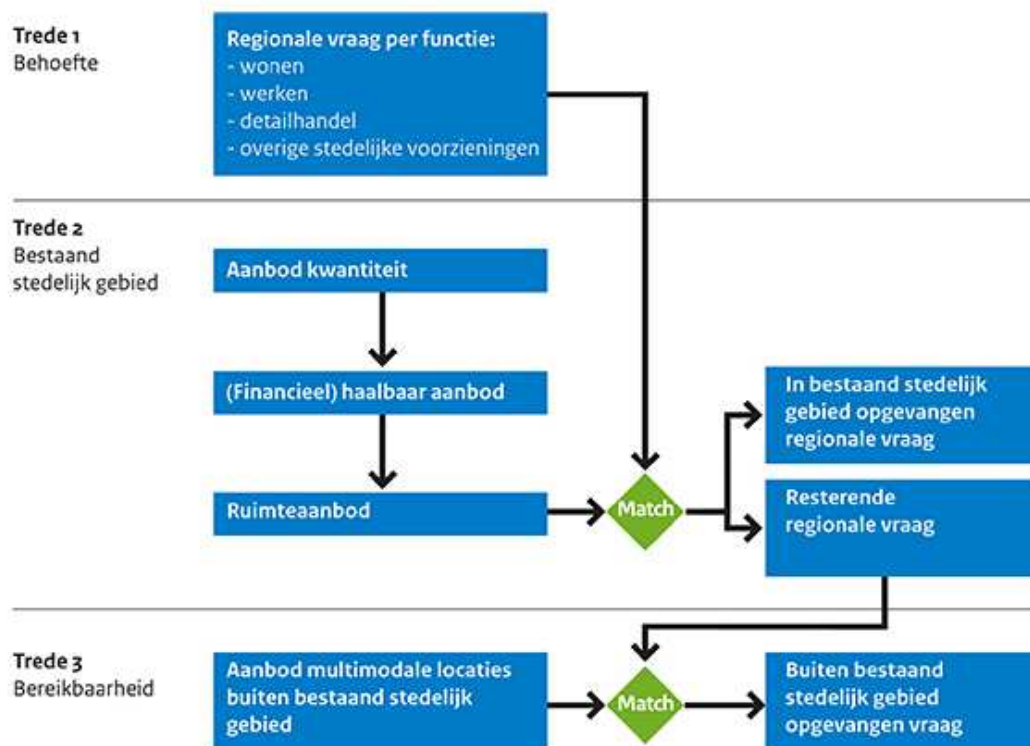
1. Is er een actuele regionale behoefte?
2. Is (een deel van) de regionale behoefte op te vangen binnen het bestaand stedelijk gebied?
3. Indien stap 2 onvoldoende mogelijkheden biedt, zoek een locatie die passend, multi-modaal ontsloten is of kan worden voor de resterende regionale behoefte.

1.3 Opzet rapport

In hoofdstuk 2 worden de beoogde ontwikkeling gezien in het licht van de trends en ontwikkelingen in toerisme en verblijfsrecreatie. In hoofdstuk 3 wordt een ruimtelijk-functionele analyse uitgevoerd van de beoogde ontwikkeling binnen de relevante regio

(Noord-Limburg). Tot slot worden in hoofdstuk 4 de drie stappen van de ladder doorlopen aan de hand van de resultaten van de analyses dit rapport.

Figuur 1.1: Ladder voor Duurzame Verstedelijking (ladderverstedelijking.minienm.nl)



2. TRENDS EN ONTWIKKELINGEN

2.1 Consumententrends (vraagzijde)

Algemeen

De belevenis- en betekeniseconomie worden steeds relevanter. Nederland ontwikkelt zich in toenemende mate tot 'leisureland'. Hierbinnen speelt toerisme een relevante rol. De toeristische sector is de afgelopen toen jaar sneller gegroeid dan de Nederlandse economie als geheel. Het aantal overnachtingen van buitenlandse toeristen in ons land is in 2014 met ruim 8 procent gestegen en ook de vakantieparticipatie van Nederlanders behoort tot de hoogste van Europa¹.

Juiste beleving

De juiste beleving is altijd relevant geweest voor toerisme en leisure, maar door de steeds kritischere consument neemt het belang hiervan verder toe. Consumenten zoeken naar die ene bijzondere beleving of emotionele lading en kunnen deze via internet eenvoudig vinden en vergelijken. Het is de consument die meer dan ooit bepaalt. Tegelijkertijd is er sprake van hybride consumentengedrag. Enerzijds vraagt de consument om een unieke beleving en wil hier ook een meerprijs voor betalen. Anderzijds blijft de consument kritisch op zijn uitgaven en laat zich leiden door kortingsacties en zoveel mogelijk tegen een scherpe prijs.

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 bevolking en economie ervan profiteren.

Deeleconomie

Een economie waar steeds meer mensen beschikbare middelen met elkaar delen (via internet) wordt de deeleconomie genoemd. Eigendom wordt steeds meer met elkaar gedeeld, al dan niet vanuit winstoogmerk. Voor de toeristische sector wordt deze trend steeds relevanter, bijvoorbeeld doordat huizen en verblijfsaccommodaties door de eigenaar zelf worden aangeboden. De aanschaf en verhuur van verblijfsaccommodatie vormt een aantrekkelijke belegging ten opzichte van de zeer lage bankrente.

Groeiende groep welvarende ouderen

Nederland vergrijst. Dit betekent dat het percentage ouderen (65-plussers) groeit in de bevolkingssamenstelling. Volgens het CBS stijgt het aandeel van 17% in 2014 naar 24%

¹ Celth, CBS, NBTC, NRITmedia, Trendrapport toerisme recreatie en vrije tijd 2015

in 2025². Tegen deze achtergrond is er een groeiende groep welvarende ouderen met veel vrije tijd die daar optimaal van wil genieten. Hierdoor verandert ook de vraag naar het toeristisch aanbod.

Binnenlands toerisme door Nederlanders

In 2014 hebben Nederlanders 17,2 miljoen vakanties in het eigen land ondernomen, hiervan waren 9,5 miljoen korte vakanties (max. 3 nachten)³. Dit aantal is de afgelopen jaren stabiel.

Er worden er in 2014 1,4% minder kampeervakanties door Nederlanders gerealiseerd dan een jaar eerder. Kijken we langer terug, dan is de achteruitgang prominenter. Vergelijken met 2002 wordt op dit moment een kwart minder gekampeerd (zowel voor lange als korte vakanties).

Groei inkomend buitenlands toerisme

In 2014 zijn er 34,4 miljoen toeristische overnachtingen ondernomen door buitenlandse toeristen. 2,7 miljoen meer dan in 2013 (9% groei). 2014 was het vijfde opeenvolgende jaar met een sterke groei van het inkomend toerisme in Nederland. De top drie landen waar de meeste toeristen vandaan komen zijn Duitsland, de VS en België en van elk van deze landen kwamen er in 2014 aanzienlijk meer toeristen naar Nederland dan in 2013³. Duitsers en Belgen komen overwegend voor een korte vakantie met de auto naar Nederland. Nederland ontving in 2014 1,98 miljoen buitenlandse gasten in bungalows. Dat waren er ruim 100.000 meer dan in 2013.

2.2 Ontwikkelingen in het aanbod

Aanbod logiesaccommodaties

In 2015 is het aantal logiesaccommodaties groter dan in 2012. Nederland telt begin 2015 9.101 logiesaccommodaties⁴. De toename van het aantal accommodaties is sinds 2012 vooral opgetreden bij huisjesterreinen. Begin 2015 kende Nederland 349 huisjesterreinen meer dan in 2012 (groei 28 procent). Bestaande vakantieparken breiden uit en (verouderde) kampeerterreinen verhuren steeds vaker ook stacaravans en chalets. Daardoor tellen zij in de cijfers niet alleen mee als kampeerterrein, maar ook als huisjesterrein. Deze ontwikkeling verklaart een deel van de groei bij huisjesterreinen. Het aantal kampeerterreinen neemt af. In absolute zin zijn over de afgelopen vijf jaren zo'n 245 kampeerterreinen verdwenen, ongeveer 8% van het totale aanbod.

² Expert Group: Future retail city center 2030, februari 2016

³ Celth, CBS, NBTC, NRI Tmedia, Trendrapport toerisme recreatie en vrije tijd 2015

⁴ 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. Bron CBS Statline

Slaapplaatsen

In de periode 2012-2015 is het aantal slaapplaatsen zeer licht gedaald (0,2%) over het totaal aantal logiesaccommodaties. Deze daling is echter volledig toe te schrijven aan de kampeerterreinen (-7%). Er verdwenen bijna 54.000 slaapplaatsen en deze markt blijft afnemen. De andere typen verblijfsaccommodaties hadden juist een grotere of een gelijke capaciteit in slaapplekken. De 1.591 Nederlandse bungalowparken en huisjesterreinen beschikten in januari 2015 over ruim 299.000 slaapplaatsen. Dit betekent ten opzichte van 2014 een stijging van respectievelijk 4% en 3% in het aanbod.

Aanboddifferentiatie en nieuwe spelers

Er treedt zowel schaalvergroting als schaalverkleining op. De bestaande vakantieparken en ook de verhuurbedrijven groeien om een completer toeristisch product aan te bieden. Tegelijkertijd zien ook steeds vaker kleinschalige initiatieven het licht. Om de consument die unieke beleving te bieden en onderscheidend te zijn, richten steeds meer vakantieparken en logiesaccommodaties zich: op een bepaald thema, meer luxe, een bepaalde ontwerpstyl of een specifieke doelgroep (fietsers/wandelaars, rustzoekers, levensgenieters, etc.). Tegelijkertijd komen er nieuwe spelers op de markt zoals Airbnb, tal van b&b's, slapen bij de boer, attractieparken met verblijfsaccommodaties en touroperators die zeer goedkope vliegvakanties aanbieden.

Integratie dagrecreatie met verblijfsrecreatie

Steeds vaker wordt dagrecreatie aan verblijfsrecreatie gekoppeld om een toeristisch totaalproduct aan te bieden. Bestaande attractieparken breiden hun verblijfsaccommodaties uit of openen nieuwe accommodaties. Tegelijkertijd investeren vakantieparken in toenemende mate in (gespecialiseerde) dagrecreatie.

Online zichtbaarheid

De juiste profilering en een goede zichtbaarheid zijn van essentieel belang, omdat de kritische consument zich op internet oriënteert. Zodoende ontstaat een enorme datastroom. Grotere vakantieketens en touroperators brengen deze 'big data' samen en transformeren het naar 'smart data' voor de consument, afhankelijk van een ruim aantal variabelen (ligging, verblijfsduur, prijs, type accommodatie). Het opzetten en beheren van dergelijke systemen vraagt grote investeringen en dit leidt tot toenemende ketenvorming.

Veroudering en nivellering

In Nederland bestaat een aantal vakantieparken en campings met verouderd aanbod. Zij verliezen de concurrentiestrijd met de vernieuwende en/of grotere accommodaties. Vaak worden deze campings en verouderde vakantieparken getransformeerd naar meer hoogwaardige, luxere parken met logiesaccommodaties. Tegen deze achtergrond komen er steeds meer vakantieparken met vakantiewoningen of tussenvormen bij. Enkel verblijfsaccommodaties met een uniek aanbod (ligging, voorzieningen, concept, etc.) en hoge kwaliteit (service, innovatie en personeel) kunnen zich onderscheiden in de verdringingsmarkt. Voor de juiste beleving wil de consument namelijk een meerprijs betalen.

Zodoende komen er steeds meer unieke vernieuwende verblijfsmogelijkheden op de markt, zoals slaapstrandhuisjes, boomhutten, duinbungalows en ook de beoogde POD's⁵.

2.3 Conclusie

In dit hoofdstuk zijn de landelijke trends en ontwikkelingen beschreven. De trends en ontwikkelingen in de relevante regio komen aan de orde in hoofdstuk 3. Op landelijk niveau is het van belang dat de vraag naar verblijfsaccommodaties toeneemt, maar dat tegelijkertijd ook het aanbod aan verblijfsaccommodaties sterk toeneemt doordat bestaande parken opschalen en er nieuwe spelers op de markt komen. Hierdoor groeit de onderlinge concurrentie. Als reactie daarop zoeken aanbieders naar die ene unieke toeristische ervaring.

Het beoogd initiatief past binnen de geschetste landelijke trends en ontwikkelingen op landelijk niveau.

- Het houdt het midden tussen een huisjesterrein en een kampeerterrein. Zodoende bedient het een nichemarkt. De POD's zijn veel luxer dan een tent maar soberder dan een bungalow op een (grootschalig) huisjesterrein.
- Door zowel de korte verblijfsduur als de unieke verblijfsaccommodatie van de POD's biedt het een unieke beleving in de regio en richt zich op jonge gezinnen die in de natuur willen verblijven (wandelen, fietsen etc.).
- Ook vindt er synergie en samenwerking plaats tussen verblijfsrecreatie en dagrecreatie. Zo zal het beoogd initiatief samenwerken met het attractiepark Irrland (boerderij-belevenisoase in Twisteden Duitsland). Vanuit dit park is namelijk een reeds gebleken belangstelling en behoefte aan overnachtingsmogelijkheden in de nabijheid van dit park.
- Tot slot sluit het beoogd initiatief aan op de dagrecreatieve mogelijkheden in het gebied. Zoals de vele fiets- en wandelroutes en andere vormen van dagrecreatie. Door de uniciteit en de kleinschaligheid van het initiatief wordt schaarste gecreëerd.

Geconcludeerd wordt dat de beoogde ontwikkeling in beginsel aansluit op de kwalitatieve behoefte van de consument.

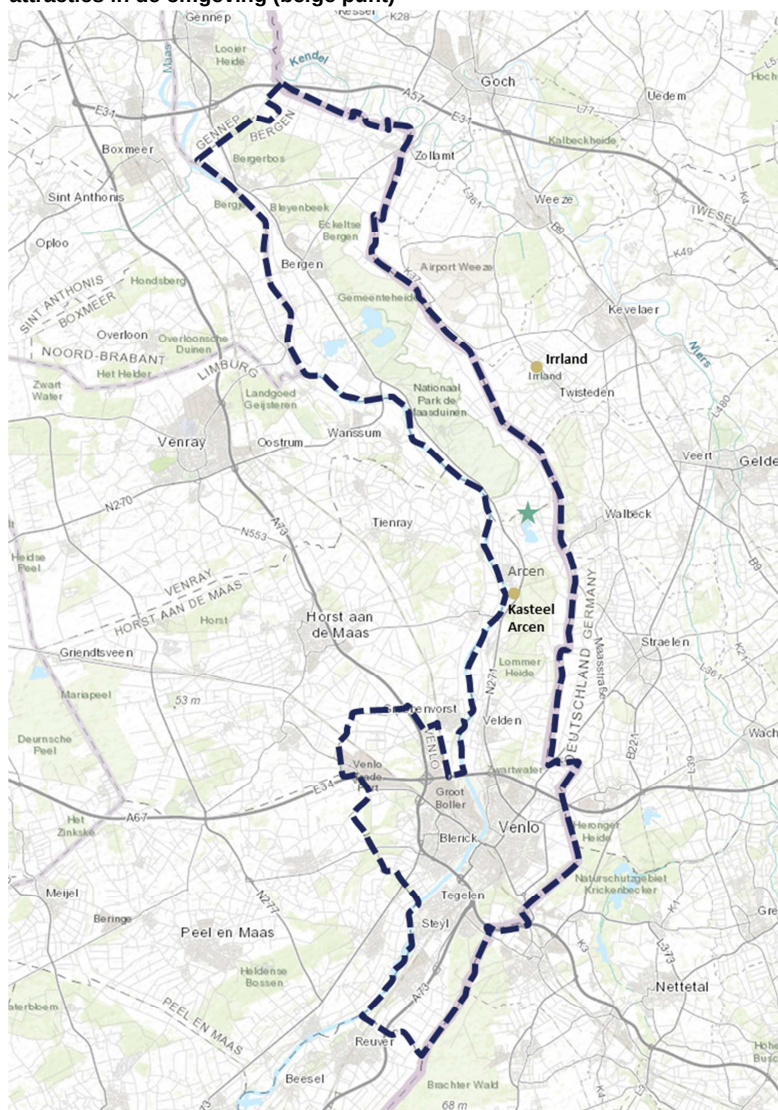
⁵ Rabobank, Cijfers en trends 2015, verblijfstoerisme

3. RUIMTELIJK-FUNCTIONELE ANALYSE

3.1 Relevante regio

De beoogde accommodatie richt zich met name op jonge gezinnen die kortdurend in de regio verblijven. De regio beschikt over voldoende attracties om interessant te zijn voor bezoekers. Zij worden aangetrokken door nabij gelegen dagattracties waaronder de centra van Arcen en Venlo, Irreland, Kasteeltuinen Arcen en de nabijheid van het regionale fietsnetwerk, het regionale wandelnetwerk, de natuurgebieden als de Hamert en Landgoed Arcen. Deze regio betreft Nationaal Park Maasduinen en omgeving en het beslaat de gemeenten Venlo en Bergen (L.).

Figuur 3.1 Begrenzing gemeente Bergen en Venlo (blauw) met projectlocatie (groene ster) en enkele attracties in de omgeving (beige punt)



Geconcludeerd wordt dat de beoogde accommodatie zich richt op bezoekers aan de regio Maasduinen, daarom is de relevante regio voor de behoefteanalyse de gemeente Venlo en de gemeente Bergen.

3.2 Analyse verblijfsrecreatie Noord-Limburg

De gemeente Venlo en de gemeente Bergen zijn onderdeel van de regio Noord-Limburg. Dit gebied bestaat verder uit de gemeenten: Beesel, Gennep, Horst aan de Maas, Mook en Middelaar, Peel en Maas, Venray. Zowel door het CBS als door de provincie worden op dit schaalniveau verschillende gegevens gepubliceerd over de toeristische sector. Bij de analyse van de behoefte aan de beoogde ontwikkeling vormt het algemene beeld in de regio Noord-Limburg het vertrekpunt.

Omvang regionaal aanbod

In totaal beschikt de relevante regio over 175 accommodaties gericht op verblijfsrecreatie (tabel 3.1). De gemiddelde omvang van de kampeerterreinen en groepsaccommodaties komt overeen met het gemiddelde van het toeristisch gebied ('Bos en Heide Zuid-Nederland') waar Noord-Limburg onderdeel van uitmaakt. De huisjesterreinen in Noord-Limburg zijn echter fors groter dan gemiddeld in het toeristisch gebied.

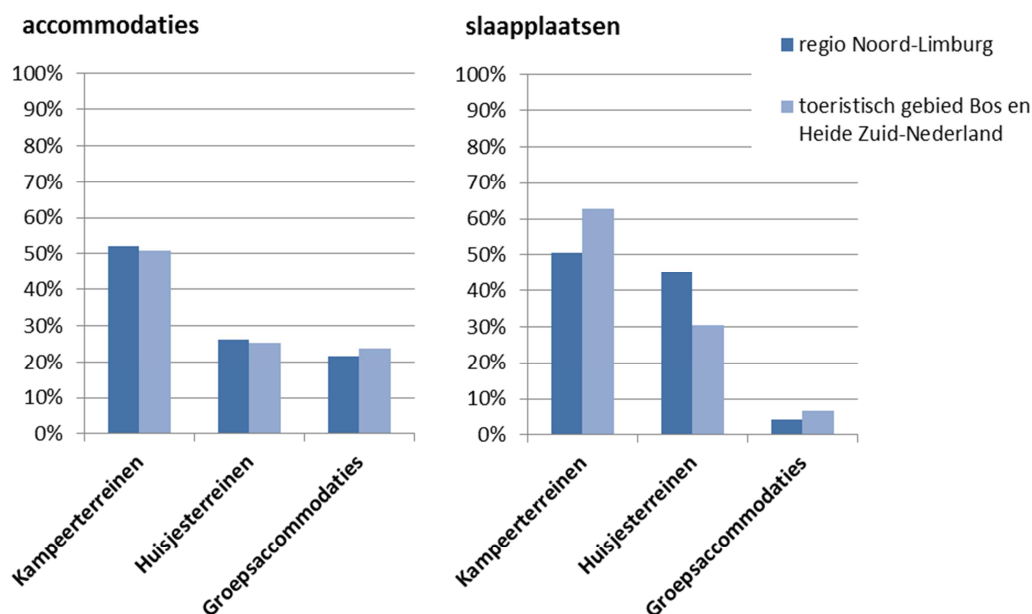
Tabel 3.1 Aanbod in verblijfsrecreatie in de regio Noord-Limburg (CBS, 2016)

	regio Noord-Limburg			toeristisch gebied Bos en Heide Zuid- Nederland
	accommodaties	slaapplaatsen	gemiddelde omvang accommodatie	gemiddelde omvang accommodatie
kampeerterreinen	91	24.040	264	273
huisjesterreinen	46	21.416	466	267
groepsaccommodaties	38	2.009	53	62
totaal	175	47.465	271	222

De ruime omvang van de huisjesterreinen in de relevante regio heeft tot gevolg dat ook het aanbod aan slaapplaatsen op huisjesterreinen in verhouding groot is (figuur 3.1), terwijl de verdeling van het aanbod uitgedrukt naar accommodaties overeenkomt met het gemiddelde.

De resultaten van bovenstaande vergelijkingen moeten in perspectief gezien worden, maar deze zijn wel een indicatie voor een onderaanbod in verblijfsmogelijkheden op kampeerterreinen in de relevante regio. De beoogde ontwikkeling bevindt zich op het grensvlak van kampeerterrein en huisjesterrein, waarmee het vernieuwing biedt in de kampeermarkt en aanvullend is op het ruime aanbod aan huisjesterreinen in de relevante regio.

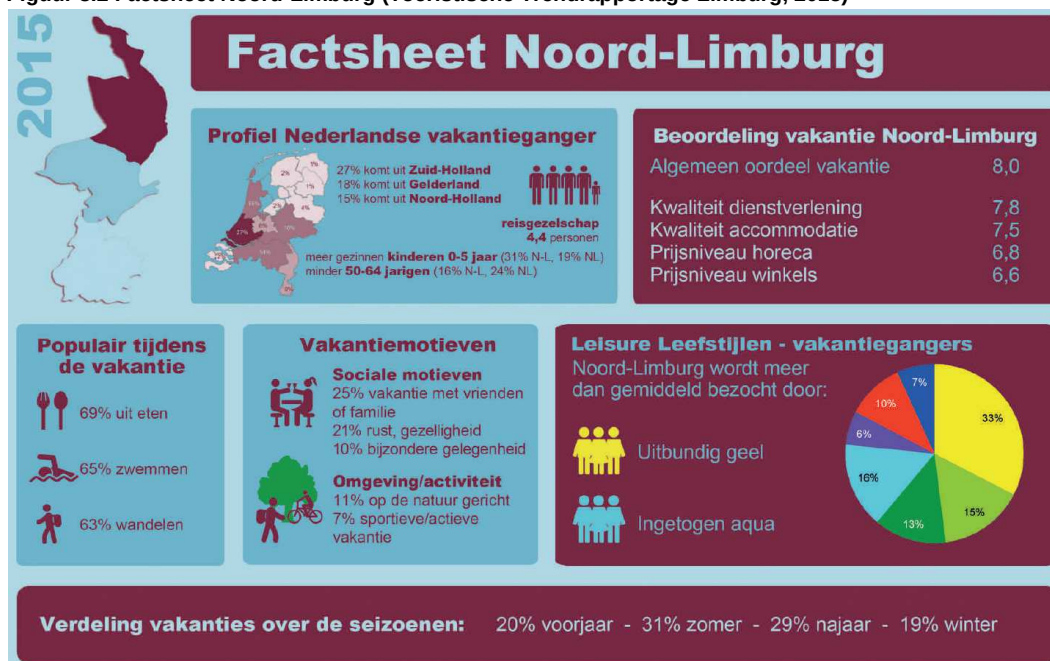
Figuur 3.1 Verdeling van aanbod verblijfsrecreatie Noord-Limburg en toeristisch gebied (CBS, 2016)



Profiel regio Noord-Limburg

De provincie geeft een toeristische trendrapportage uit met de belangrijkste trends en kengetallen voor het toerisme van Limburg. De belangrijkste resultaten daarvan zijn weergegeven op het factsheet (figuur 3.2).

Figuur 3.2 Factsheet Noord-Limburg (Toeristische Trendrapportage Limburg, 2015)



De beoogde ontwikkeling van vooral meerpersoons POD houses in een kleinschalige, natuurlijke setting sluit aan op de vakantiemotieven van bezoekers aan Noord-Limburg, omdat er ruimte wordt geboden voor vakantie met familie, rust en een op de natuur gerichte, actieve vakantie in het aantrekkelijke Maasduinen-gebied. Ook qua leefstijlen sluit de beoogde ontwikkeling aan op het profiel van de bezoekers.

- De groep consumenten in de leefstijl 'uitbundig geel' gaan er tijdens hun vakantie gaan graag op uit, met het gezin of met anderen. Een attractie in de buurt kunnen ze erg waarderen. Deze groep consumenten houdt van relaxen en gezelligheid, maar willen toch ook wel actief en sportief bezig zijn. De rustige locatie met verschillende attracties in de omgeving, waaronder Ierland, voldoet aan de wensen.
- Voor de groep consumenten met leefstijl 'ingetogen aqua' zijn cultuur, natuur en (kalme) sportieve mogelijkheden keywords in de vakantie. Lekker sportief buiten in de natuur zijn. Denk aan wandel- en fietsvakanties. Daarnaast vinden ze het belangrijk om ook kennis op te doen. Ze verdiepen zich graag in streekculturen. De regio Maasduinen, waarin de beoogde ontwikkeling ligt, sluit aan op de wensen van deze groep consumenten. Niet alleen de natuur, maar de ook de cultuur is goed vertegenwoordigd in dit gebied. Zo bevindt zich in de directe omgeving, bijvoorbeeld, het historische dorp Arcen met het Kasteel Arcen.

In opdracht van de provincie is onderzoek uitgevoerd naar de verblijfsrecreatiesector in Limburg. De resultaten hiervan zijn neergelegd in het rapport "Vitaliteit Verblijfsrecreatie Limburg" (ZKA, juni 2015). De beoogde ontwikkeling bevindt zich in Noord-Limburg. Ten aanzien van dit gebied wordt het volgende geconstateerd (figuur 3.3).

Figuur 3.3 Regioprofiel verblijfsrecreatiesector Noord-Limburg

Profielkenmerken Noord-Limburg	Effecten
Regio heeft geen profiel als toeristische bestemming	→ Lage prijs per eenheid
Grote bungalowparken met sterke merken (10% van landelijke bungalowovernachtingen)	→ Hoge omzet en veel toeristische werkgelegenheid (10% van de beroepsbevolking)
Matige kwaliteit accommodaties; weinig investeringen	→ Lage kosten per eenheid; ketenparken zijn cashcow
Sector in neergangsfase	→ Veel arbeidsmigranten en permanenten bewoning
Toeristische voorzieningen gericht op fun met services	→ Onderscheidend vermogen richten op het clusteren, versterken en verbinden van deze voorzieningen
Huidige aanbodprofilering richting gast: lime en groen	→ Bieden wat de gast wil: naast bed passief, rustig, consumptief en goedkoop vermaak

Hoewel in het regioprofiel wordt opgemerkt dat Noord-Limburg niet wordt opgevat als toeristische bestemming, is de regio Maasduinen daar een uitzondering op volgens het onderzoek.

Verder wordt in het profiel opgemerkt dat de sector in Noord-Limburg in een neergangsfase zit. In het onderzoek wordt aangegeven hoe de sector in de regio met deze omstandigheid moet omgaan 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 kunnen klimmen.
- Het provinciaal *ruimtelijk* beleid moet gericht zijn op het begeleiden van dalers en stimuleren van klimmers. Hierbij is het onder meer van belang dat wordt overgegaan op programmering en quoterings van het aanbod, want de kern van de opgave ligt juist in het begeleiden van dalers: het saneren van het niet-marktconforme 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 te komen tot afspraken.

Investeringsprogramma

De provincie heeft bovenstaande aanbevelingen meegenomen bij het samenstellen van een investeringsprogramma (Investeringsprogramma recreatie en toerisme 2016 - 2019, provincie Limburg, 2016), waarmee de volgende drie zaken in de komende jaren moeten 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.

Met de beoogde ontwikkeling wordt geïnvesteerd in vernieuwing van de sector in het kansrijke deel van Noord-Limburg – het Maasduinengebied.

3.3 Behoefte in relevante regio

Maaslandschap en de Maasduinen

Uit de voorgaande paragraaf wordt geconcludeerd dat de beoogde ontwikkeling inspeelt op de behoeften van consumenten in het aantrekkelijke Maasduinen-gebied binnen de regio Noord-Limburg. Dit gebied biedt ten opzichte van het stedelijke Venlo natuur, beekdalen en het Maaslandschap. Deze regio heeft een profiel van het profiel van kleinschaligheid, puurheid en authenticiteit. Natuur en landschap vormen de basis voor recreatie en toerisme in de regio⁶.

Om aan de behoefte van de hedendaagse recreant in deze regio tegemoet te komen moet deze de mogelijkheid hebben om een bijzondere vorm van verblijven te kie-

⁶ Strategische regiovisie gebiedsontwikkeling Maasduinen (Bergen, Gennep, Mook en Middelaar, 2010) en Strategische visie Regio Venlo (Beesel, Bergen, Gennep, Horst aan de Maas, Peel en Maas, Venlo en Venray, 2012)

zen met uitersten. Van 'glamping' (glamorous camping) tot 'back to basic' met een minimum aan voorzieningen in de natuur. Uit de regiovisie komt namelijk naar voren dat het kwaliteitsniveau van de huidige recreatieve voorzieningen onder druk staat. Dat niveau zal omhoog moeten om de toerist van de toekomst te kunnen behagen.

De beoogde ontwikkeling biedt de gewenste bijzondere vorm van overnachten die het midden houdt tussen luxe kamperen en 'basic' overnachten in een huisje. Het concept is gericht op natuurbeleving, kleinschaligheid en puurheid, waardoor het aansluit bij de behoefte van recreanten in het Maasduinengebied.

Mogelijkheden voor opvang binnen bestaand stedelijk gebied

Een belangrijk onderdeel van het concept is de natuurbeleving. De beoogde locatie maakt onderdeel uit van een bestaand natuurgebied en ligt nabij de bos- en natuurgebieden in de omgeving.

Vanzelfsprekend zijn binnen het bestaand stedelijk gebied geen locaties beschikbaar die de gewenste natuurwaarden bieden, omdat natuurgebieden geen onderdeel uitmaken van het bestaand stedelijk gebied. Hooguit betreft het stedelijk groen, maar dit geeft doorgaans niet de natuurbeleving die beoogd is bij het concept.

Het relevante aanbod in de gemeente Venlo en de gemeente Bergen⁷ bestaat uit:

- 5 campings (incl. mini-campings);
- 4 huisjesterrein (beschikken deels ook over kampeerplaatsen);
- 3 groepsaccommodaties

De groepsaccommodaties betreffen weliswaar unieke locaties, maar deze zijn gericht op verblijf met grote groepen. Hierdoor voorzien zij niet in de geconstateerde behoefte aan kleinschaligheid. Dit geldt eveneens voor de huisjesterreinen in de relevante regio. Dit betreffen allen grootschalige parken met een ruim voorzieningenaanbod, waardoor deze minder aansluiten bij de behoefte aan natuurbeleving, kleinschaligheid en puurheid.

De campings in de relevante regio bieden hoofdzakelijk reguliere kampeerplaatsen. Vooral de mini-campings bieden veel natuurbeleving, maar voorzieningenniveau is tegelijk lager dan van de beoogde ontwikkeling. Andere camping hebben weliswaar een hoger voorzieningenniveau, maar zijn tegelijk relatief omvangrijk, waardoor deze niet inspelen op de behoefte aan kleinschaligheid. Slaapplaatsen in de vorm van moderne 'trekkershutten' zijn slechts beperkt aanwezig op de camping – het betreft vaker ingerichte tenten of juist stacaravans. Geconcludeerd wordt het bestaande campingaanbod niet voorziet in de geconstateerde behoefte, waarin de POD houses wel voorzien.

⁷ Bron: Stichting Leisure Port. Deze stichting is een publiek-private samenwerking tussen de gemeenten en het toeristisch recreatieve bedrijfsleven in Noord-Limburg. Leisure Port ziet het als één van haar taken om verbanden te leggen tussen de vele spelers, zowel publieke als private partijen. De strategische partners van de stichting zijn de gemeentelijke VVV's, de SVL (Samenwerkende VVV's Limburg), de Regio Venlo-gemeenten, het INTERREG-project 'Grensoverschrijdend Dagtoerisme' en het INTERREG-project 'Proef de Grensregio'. In het overzicht is alleen professioneel geleid, regulier aanbod meegenomen dat gericht is op toeristisch verblijven.

Naast bovenstaande wordt nog gewezen op het ‘tipidorp’ van Waldfreibad Walbeck in Duitsland. Deze tipi’s zijn op te vatten als trekkershutten en zijn te huren als onderdeel van groepsarrangementen op de evenementen-locatie Waldfreibad Walbeck. Dit concept richt zich op een andere doelgroep dan beoogd voor de POD-ontwikkeling.

Plannen en initiatieven

Een scan van de lopende plannen en initiatieven heeft de in tabel 3.2 weergegeven resultaten opgeleverd. Geconcludeerd wordt dat alle initiatieven inzetten op kwaliteitsverbetering, maar dat geen van de initiatieven voorziet in de behoefte waar de beoogde ontwikkeling op is gericht, namelijk de moderne voortzetting van trekkershutten in een kleinschalige opzet en in een natuurlijke omgeving.

Tabel 3.2 Overzicht initiatieven in de relevante regio (gemeente Venlo en gemeente Bergen)

Gemeente	Locatie	Beschrijving initiatief
Venlo	Droompark Maasduinen	Uitbreiding locatie met circa 60 vakantiewoningen
Venlo	Camper Village Arcen	Bouw 245 reguliere vakantiewoningen/-chalets met name bedoeld als ‘woning’ voor consumenten die grote delen van het jaar in hun camper verblijven
Venlo	Camping De Weerd	Uitbreiding natuurcamping met ca. 125 reguliere kampeerplaatsen

Effectanalyse beoogde ontwikkeling

Gezien het bovenstaande, is de beoogde ontwikkeling complementair aan het bestaande aanbod. De POD houses voorzien in een ontbrekend segment dat het midden houdt tussen kamperen en verblijven in een huisje. De toevoeging van de beoogde 30 huisjes zal daarom geen substantieel effect hebben op een bestaande aanbieder en/of een bepaald segment binnen het huidige verblijfsrecreatieaanbod in de relevante regio. Er is dan ook geen toename van de leegstand van verblijfsrecreatielocaties te verwachten, daarom wordt geconcludeerd dat de beoogde ontwikkeling aanvaardbaar is voor het woon-, leven en ondernemersklimaat.

3.4 Conclusie

De beoogde ontwikkeling sluit aan op de kwantitatieve behoefte binnen de relevante regio: het Maasduinen-gebied binnen de regio Noord-Limburg. De hedendaagse recreant wil in deze regio de mogelijkheid hebben om een bijzondere vorm van verblijven te kiezen. Van ‘glamping’ (glamorous camping) tot ‘back to basic’ met een minimum aan voorzieningen in de natuur. De beoogde ontwikkeling biedt de gewenste bijzondere vorm van overnachten die het midden houdt tussen luxe kamperen en ‘basic’ overnachten in een huisje. Het concept is gericht op natuurbeleving, kleinschaligheid en puurheid, waardoor het aansluit bij de behoefte van recreanten in het Maasduinengebied.

In het algemeen is in Noord-Limburg sprake van een ruime omvang van de huisjesterreinen, waardoor ook het aanbod aan slaappleatsen op huisjesterreinen in verhouding groot is, terwijl de capaciteit van kampeerterreinen achterblijft. De resultaten van deze vergelijkingen zijn een indicatie voor een onderaanbod in verblijfsmogelijkheden op kampeerterreinen in Noord-Limburg. De provincie acht vernieuwing nodig in Noord-Limburg, waarbij het Maasduinengebied kansrijk is.

Voor de opvang van de behoefte aan het beoogde concept zijn binnen het bestaand stedelijk gebied (vanzelfsprekend) geen locaties beschikbaar die de gewenste natuurwaarden bieden, omdat natuurgebieden geen onderdeel uitmaken van het bestaand stedelijk gebied. Verder voorziet het bestaande aanbod noch de lopende plannen en initiatieven in de relevante regio in de behoefte waar de beoogde ontwikkeling op is gericht, namelijk de moderne voortzetting van trekkershutten in een kleinschalige opzet en in een natuurlijke omgeving.

De geringe omvang van de beoogde ontwikkeling en de complementariteit met het bestaande aanbod aan slaappleatsen maakt dat deze geen substantiële invloed heeft op de verblijfsrecreatielocaties in de relevante regio. Er is dan ook geen toename van de leegstand van verblijfsrecreatielocaties te verwachten, daarom wordt geconcludeerd dat de beoogde ontwikkeling aanvaardbaar is voor het woon-, leef- en ondernemersklimaat.

4. CONCLUSIE: TOETS LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJKING

Op basis van de analyses uit de voorgaande hoofdstukken wordt in dit hoofdstuk de ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen.

4.1 Trede 1: voorziet een actuele regionale behoefte

De beoogde ontwikkeling voorziet in kwalitatieve zin in een actuele behoefte.

- Binnen de markt voor verblijfsaccommodaties is sprake van groeiende concurrentie, waardoor locaties zich onderling positioneren op unieke kwaliteiten. Het beoogd initiatief houdt het midden tussen een huisjesterrein en een kampeerterrein, waardoor het een nichemarkt bedient. De POD's zijn veel luxer dan een tent, maar tegelijk niet op te vatten als een vakantiebungalow.
- Door zowel de korte verblijfsduur als de unieke verblijfsaccommodatie van de POD's biedt het een unieke beleving in de regio en richt zich op jonge gezinnen die in de natuur willen verblijven (wandelen, fietsen etc.).
- Er vindt synergie en samenwerking plaats tussen verblijfsrecreatie en dagrecreatie. Zo zal het beoogd initiatief samenwerken met het attractiepark Ierland (boerderij-belevenisoase in Twisteden Duitsland).
- Tot slot sluit het beoogd initiatief aan op de dagrecreatieve mogelijkheden in het gebied. Zoals de vele fiets- en wandelroutes en andere vormen van dagrecreatie.

De beoogde ontwikkeling sluit aan op de kwantitatieve behoefte binnen de relevante regio. De beoogde accommodatie richt zich op bezoekers aan het zuidelijk deel van de regio Maasduinen, daarom is de relevante regio voor de behoefteanalyse de gemeente Venlo en de gemeente Bergen.

- De beoogde ontwikkeling bevindt zich op het grensvlak van kampeerterrein en huisjesterrein, waarmee het in de relevante regio vernieuwing biedt in de kampeermarkt en aanvullend is op het ruime aanbod aan huisjesterreinen.
- De hedendaagse recreant wil in deze regio de mogelijkheid hebben om een bijzondere vorm van verblijven te kiezen. Van 'glamping' (glamorous camping) tot 'back to basic' met een minimum aan voorzieningen in de natuur. De beoogde ontwikkeling biedt de gewenste bijzondere vorm van overnachten die het midden houdt tussen luxe kamperen en 'basic' overnachten in een huisje. Het concept is gericht op natuurbeleving, kleinschaligheid en puurheid, waardoor het aansluit bij de behoefte van recreanten in het Maasduinengebied.
- Verder wordt opgemerkt dat in Noord-Limburg, waar de relevante regio onderdeel van is, sprake is van een ruime omvang van de huisjesterreinen, waardoor ook het aanbod aan slaapplekken op huisjesterreinen in verhouding groot is, terwijl de capa-

citeit van kampeerterrainen achterblijft. De resultaten van deze vergelijkingen zijn een indicatie voor een onderaanbod in verblijfsmogelijkheden op kampeerterrainen.

- De ontwikkeling past verder binnen de door de provincie gewenste vernieuwing binnen de verblijfsrecreatieve sector in Noord-Limburg. Onder meer, omdat wordt geïnvesteerd in vernieuwing van de sector in het kansrijke deel van dit gebied – het Maasduinengebied.
- De beoogde ontwikkeling van meerpersoons POD houses in een kleinschalige, natuurlijke setting sluit aan op de vakantiemotieven van bezoekers aan de relevante regio, omdat er ruimte wordt geboden voor rust, vakantie met familie en een op de natuur gerichte, actieve vakantie met een ruim aanbod aan dagattracties in de omgeving.

Voor de opvang van de behoefte aan het beoogde concept zijn binnen het bestaand stedelijk gebied (vanzelfsprekend) geen locaties beschikbaar die de gewenste natuurwaarden bieden, omdat natuurgebieden geen onderdeel uitmaken van het bestaand stedelijk gebied. Verder voorzien de bestaande accommodaties noch de lopende plannen en initiatieven in de relevante regio in de behoefte waar de beoogde ontwikkeling op is gericht, namelijk de moderne voortzetting van trekkershutten in een kleinschalige opzet en in een natuurlijke omgeving.

De geringe omvang van de beoogde ontwikkeling en complementariteit met het bestaande aanbod maakt dat deze invloed heeft op de bezettingsgraden van verblijfsrecreatielocaties in de relevante regio. Er is dan ook geen toename van de leegstand van verblijfsrecreatielocaties te verwachten, daarom wordt geconcludeerd dat de beoogde ontwikkeling aanvaardbaar is voor het woon-, leef- en ondernemersklimaat.

4.2 Trede 2: inpassing binnen bestaand stedelijk gebied

Een belangrijk onderdeel van het concept is de natuurbeleving. De beoogde locatie maakt onderdeel uit van een bestaand natuurgebied en ligt nabij de bos- en natuurgebieden in de omgeving.

Vanzelfsprekend zijn binnen het bestaand stedelijk gebied geen locaties beschikbaar die de gewenste natuurwaarden bieden, omdat natuurgebieden geen onderdeel uitmaken van het bestaand stedelijk gebied. Hooguit betreft het stedelijk groen, maar dit geeft doorgaans niet de natuurbeleving die beoogd is bij het concept.

4.3 Trede 3: inpassing op passend ontsloten locatie buiten bestaand stedelijk gebied

De beoogde locatie aan de rand van natuur, een recreatiegebied, bossen en waterpartijen sluit aan op de gewenste beleving van het concept. De beoogde locaties is passend ontsloten voor auto en fiets, met OV-haltes op ca. 2 km afstand.