

Notitie

HASKONINGDHV NEDERLAND B.V.
PLANNING & STRATEGY

Aan : Cocon Vastgoed Management BV
Van : J.W. Geuke
Datum : 31 oktober 2013
Kopie : Gemeente Gemert-Bakel
Onze referentie : 9X2399/N00001/140198/Rott

Betreft : Toetsing duurzaamheidsladder (herzien)

HERONTWIKKELING RECREATIEPARK DE ROOYE ASCH

Toetsing van het initiatief aan de ladder voor duurzame verstedelijking

INLEIDING

Ontwikkelaar Wind Mee BV heeft plannen om het bestaande recreatiepark De Rooye Asch om te vormen naar een bungalowpark. Momenteel bevat het park in totaal 450 standplaatsen. Veel ervan zijn in gebruik. De rest wordt ingenomen door chalets en (uitgebouwde) stacaravans. De plannen voor De Rooye Asch gaan uit van de realisatie van 275 recreatiewoningen met gemiddeld 7 slaapplekken per eenheid. De ontwikkelaar zet in op kwalitatief hoogwaardige recreatiewoningen, waarvan de meeste aan het water en/of in het groen zijn gesitueerd.

De recreatiewoningen krijgen bij uitvoering van de plannen een differentiatie in grootte en identiteit. Er zijn nog geen gegevens bekend over de concrete uitwerking van de woningtypen naar aantal slaapplekken, het gemiddelde woonoppervlak en de kavelgrootte.

Op het park worden verder diverse gebouwde voorzieningen gerealiseerd. Het gaat hierbij naast een parkreceptie om een overdekt zwembad, een entertainmentruimte voor sport en spel, een winkel/souvenirshop, een restaurant, cafetaria en een multifunctionele zaal. Verder worden verspreid over het park enkele speelplekken gerealiseerd. Alle te realiseren voorzieningen worden afgestemd op de behoefte vanuit de gasten en tijdelijke bewoners van het vakantiepark. De voorzieningen op het park zelf worden niet ontwikkeld als zelfstandige dagrecreatieve bestemming.

Voordat Wind Mee BV haar plannen voor herontwikkeling van De Rooye Asch kan uitvoeren dient het bestemmingsplan te worden herzien.

‘Duurzaamheidsladder’ verplicht als onderbouwing van het nieuwe bestemmingsplan

Sinds 1 oktober 2012 is het wettelijk verplicht om de ladder voor duurzame verstedelijking (kortweg: ‘duurzaamheidsladder’) toe te passen als onderbouwing van een nieuw bestemmingsplan. De ‘duurzaamheidsladder’ heeft als doel om zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren en overprogrammering op regionaal niveau te voorkomen. De ladder bestaat uit drie treden:

1. Behoeft: voorziet de voorgenomen stedelijke ontwikkeling in een actuele regionale behoefte waarin nog niet elders in de regio is voorzien? Het kan zowel om een kwantitatieve als een kwalitatieve behoefte gaan.
2. Binnen- of buitenstedelijk: indien er sprake is van een actuele regionale behoefte, dan moet worden beoordeeld of deze in bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden gerealiseerd, eventueel door benutting van beschikbare gronden, herontwikkeling of transformatie van bestaande locaties.
3. Bereikbaarheid met meerdere modaliteiten: indien gekozen moet worden voor een locatie buiten het stedelijke gebied, dan gaat de voorkeur uit naar een plek die (in de toekomst) bereikbaar is via verschillende vervoerswijzen.

Ook in het geval van een herontwikkeling van recreatiepark De Rooye Asch, waarbij een gewijzigd bestemmingsplan ter inzage wordt gelegd, dient een toets van het plan aan criteria uit de duurzaamheidsladder te worden uitgevoerd.

In deze notitie wordt het initiatief van ontwikkelaar Wind Mee BV getoetst aan deze criteria. Bij het toetsen van het initiatief richten wij ons op de marktvraag voor de verhuur van vakantiebungalows/-huisjes op bungalowparken.

Trede 1. De behoefte aan vakantiehuisjes op bungalowparken in regio De Peel

De behoefte aan bungalowparken brengen we in beeld door de verwachte vraag naar vakantiehuisjes op bungalowparken af te zetten tegen het huidige en toekomstige aanbod in de regio “De Peel”. Regio “De Peel” is hierbij afgebakend zoals weergegeven in onderstaande kaart. Er is gekozen voor deze regioafbakening, omdat het gaat om Noord-Brabantse gemeenten die onderling vergelijkbaar zijn qua landschap, natuur en de lage mate van stedelijkheid. Omdat de herontwikkeling van De Rooye Asch een plan betreft voor recreatiewoningen bestemd voor de verhuur laten we het onderwerp ‘tweede woningen’ die alleen door de eigenaar zelf wordt gebruikt, buiten beschouwing. Ook laten we de ‘losse’ vakantiewoningen (particulieren die losse huizen verhuren) buiten beschouwing, aangezien het hier een ander marktsegment betreft.



Figuur 1. Regioafbakening De Peel

Hierna gaan we eerst in op een analyse van het huidige en toekomstige aanbod van bungalowparken in regio De Peel. Vervolgens gaan we in op de verwachte regionale vraag, waarna we aanbod en vraag met elkaar confronteren en conclusies trekken over de regionale behoefte.

A. Aanbod van bungalowparken

Bungalowparken zijn onderdeel van een grotere groep aan verblijfsaccommodaties. Naast bungalowparken (ook wel huisjesparken of huisjesterreinen genoemd) zijn hotels, pensions, kampeertreinen en groepsaccommodaties ook vormen van verblijfsaccommodaties. Binnen deze categorieën bestaan diverse vormen van logies. Zo zien we op bungalowparken en kampeertreinen veelal een combinatie van bungalows/huisjes, chalets, stacaravans en kampeerplaatsen. Welke logiesvormen aanwezig zijn op een park en in welke verhouding zegt iets over het kwaliteitsniveau van de verblijfsaccommodatie.

In onderstaande analyse maken we daarom onderscheid tussen vakantieparken met bungalows/huisjes (eventueel in combinatie met overige logiesvormen) en vakantieparken zonder bungalows/huisjes (doorgaans: kampeertreinen) waar alleen chalets, stacaravans en kampeerplaatsen beschikbaar zijn. Dit doen we omdat beide type parken doorgaans een andere doelgroep aan zich weten te binden. Niet alleen de aangeboden logiesvormen, maar ook de aanwezige voorzieningen (zwembad, sportvelden, winkel, horeca, etc.) op het park hebben invloed op de type verblijfsrecreant. Zo zullen typische bungalowparken met ruime zwem- en sportvoorzieningen zich op een andere doelgroep richten dan een kampeertrein met vooral stacaravans en chalets. Daarnaast speelt het prijsniveau van beide type vakantieparken een rol bij het aantrekken van een bepaalde doelgroep.

Aangezien het de ambitie van Wind Mee BV is om De Rooye Asch te transformeren in een park met bungalows/huisjes, gaan we hieronder alleen in op het aanbod aan bungalows/huisjes op bungalowparken in regio De Peel. Dit aanbod typeren we als concurrerend aanbod voor mensen die een meerdaags bezoek willen brengen aan de regio De Peel. Kampeertreinen met enkel chalets en stacaravans beschouwen we vanwege het verschil in doelgroep niet concurrerend voor de nieuwe opzet van De Rooye Asch en nemen we daarom niet mee in de analyse van het regionale aanbod.

Bestaand huisjesaanbod op bungalowparken

Onderstaande tabel geeft een overzicht van het bestaande aanbod aan bungalowparken in regio De Peel. In de tabel gaan we in op het aantal bungalows/huisjes¹, het kwaliteitsegment en of wel of geen sprake is van zwem-, sport- en horecavoorzieningen op het park. Tevens geven we aan of en in welke mate sprake is van permanente bewoning van de aanwezige verblijfsvormen.

¹ Uitgebouwde chalets zijn ook meegenomen, aangezien ze dicht tegen het kwaliteitsniveau van een bungalow/huisje aan zitten.

	Kanthoeve	Recreatiepark Parccival	Recreatiepark Maashorst	Bospark De Bikkels Deurne Vlieden	Recreatiepark de Pier	Recreatiepark De Somerense Vennen	Camping en Manege Urena	Landgoed Kraneeven	Recreatiepark 't Wolfsven Roempot
Plaats	Bakel	Schaijk	Schaijk	Vlieden	Uden	Lierop	Sint Anthonis	Asten-Ommel	Mierlo
Ketenbedrijf	-	-	-	Roempot	-	-	-	-	Roempot
Huisjes/bungalow s	350 kavels (niet allemaal bebouwd)	91	enkele uitgebouwde chalets	167	8	65	6	87	enkele uitgebouwde chalets
Chalets	ja	ja	ja	ja	ja	ja	ja	ja	ja
Sta-caravans	ja	ja	ja	nee	ja	ja	ja	ja	ja
Kampeerplaatsen	nee	nee	nee	nee	ja	ja	ja	ja	ja
Totaal aantal (verhuur)- eenheden	350 kavels (niet allemaal bebouwd)	nb	nb	nb	nb	nb	nb	nb	1067
Kwaliteitssegment van de huisjes	laag/midden	laag/midden	laag/midden	midden	midden/hoog	laag/midden	laag/midden	laag/midden	midden
Zwemvoorzieningen	nee	ja, buitenbad en natuurbad	ja, buitenbad	ja	ja	ja	ja, buitenbad	ja	ja, binnen- en buitenbad
Overige voorzieningen	horeca	horeca	horeca, sportvelden	horeca, sportvelden	horeca, sportvelden	horeca, sportvelden	horeca, sportvelden	sportvelden	horeca, sportvelden
Permanente bewoning	vrijwel volledig	gedeeltelijk	gedeeltelijk	vrijwel uitgesloten	gedeeltelijk	geen permanente bewoning	in principe niet	gedeeltelijk	alleen op jaarplaatsen

Bron: Afstudeerscriptie Permanente bewoning op recreatieparken, Frank Branten, 2012, bewerking RHDHV

Bovenstaande tabel laat zien dat in de regio De Peel momenteel circa 700-800 huisjes/bungalows zijn gevestigd op bungalowparken. Een fors deel hiervan (maximaal 350 huisjes op Recreatiepark Kanthoeve) wordt op legale en illegale wijze permanent bewoond. Daarnaast is een onbekend deel in eigendom van particulieren die hun vakantiewoning niet verhuren aan derden. Op basis van deze uitzonderingsgevallen schatten wij in dat er in regio De Peel momenteel circa 300-400 huisjes/bungalows op bungalowparken voor verhuur met recreatiedoeleinden op de markt beschikbaar zijn. Het merendeel van de huisjes kent een laag tot gemiddeld kwaliteitssegment.

In januari 2012 beschikte de gehele provincie Noord-Brabant over 29.117 slaapplekken op huisjesterreinen (bungalowparken)² voor verhuur met recreatiedoeleinden. Uitgaande van een landelijk gemiddelde van 5,2 slaapplekken per huisje³, komt dit neer op circa 5.600 huisjes op zogenaamde huisjesterreinen (het CBS gebruikt in plaats van bungalowpark het begrip 'huisjesterreinen'). Bijna de helft (48%) van het aantal slaapplekken op Brabantse bungalowparken is gevestigd in de deelregio Zuidoost-Noord-Brabant. De regio Noordoost-Noord-Brabant bezit met 9% het kleinste aandeel slaapplekken. De regio De Peel zoals afgebakend in dit onderzoek bestrijkt beide regio's voor ongeveer een even groot deel.

Het huisjesaanbod op bungalowparken in regio De Peel (circa 300-400) bedraagt hiermee circa 5-7% van het totale Brabantse aanbod, en circa 9-13% van het gezamenlijke aanbod in Noordoost- en Zuidoost Noord-Brabant.

² Bron: CBS Statline

³ Bron: CBS 2009

Het aantal slaapplekken op bungalowparken is sterk gegroeid

In heel de provincie Noord-Brabant is het aantal bungalowparken en het aantal slaapplekken op bungalowparken sterker gegroeid dan het Nederlands gemiddelde (zie tabel hierna).

	Aantal huisjesterreinen			Aantal slaapplekken op huisjesterreinen		
	2000	2011	2000-2011	2000	2011	2000-2011
Nederland	711	856	120%	182.614	241.688	132%
Noord-Brabant	53	73	138%	16.706	29.948	179%
Limburg	80	109	136%	27.985	37.181	133%

Bron: CBS Statline, bewerking RHDHV

Schaalvergroting van bungalowparken

In Nederland is de gemiddelde omvang van een bungalowpark gegroeid van 257 huisjes/bungalows in het jaar 2000 naar 290 huisjes in 2012. Deze schaalvergroting heeft zich in Noord-Brabant nog sterker gemanifesteerd. Daar is de gemiddelde grootte van een bungalowpark gestegen van 315 anno 2000 naar 428 anno 2012 (+36%). In Limburg waren de bungalowparken al in 2000 van een bovengemiddelde omvang (350 huisjes gemiddeld). In de periode 2000-2012 heeft in Limburg geen verdere schaalvergroting plaatsgevonden. De gemiddelde parkgrootte is 367 huisjes anno 2012⁴.

Gepland huisjesaanbod op vakantieparken

De volgende plannen binnen de regio De Peel, die vrijwel zeker worden gerealiseerd, zijn momenteel bekend:

- Gemeente Boekel - Boekelse Ven
Transformatie van familiecamping tot een zorgrecreatiepark met 170 chalets, een zorgcomplex en diverse horecavoorzieningen. Door de realisatie van chalets (geen bungalows), en het gerelateerde zorgconcept, wordt een andere doelgroep dan het plan voor De Rooye Asch aangesproken.
- Gemeente Geldrop-Mierlo – Chaletpark 't Wolfsven
Het plan betreft de realisatie van een nieuw chaletpark met 52 luxe recreatiechalets op ruime kavels. Dit park wordt naast het bestaande Bospark 't Wolfsven (met veel water- en zwemvoorzieningen) gerealiseerd. Aangezien de chalets worden verkocht met de mogelijkheid tot verhuur, in combinatie met het luxe karakter, zal een deel van het park dezelfde doelgroep bedienen als de geplande recreatiewoningen op De Rooye Asch.
- Het plan betreft de sanering van vijf bedrijven met intensieve veehouderij gekoppeld aan het omvormen van het gebied tot een recreatielandschap met een golfbaan, allerlei mogelijkheden voor toerisme zoals een camping en een bungalowpark en het ontwikkelen van zo'n honderd hectare nieuwe natuur. Het park zal met zijn bungalows gedeeltelijk dezelfde doelgroep bedienen als de geplande recreatiewoningen op De Rooye Asch.

⁴ Bron: CBS Statline

B. Vraag naar bungalowparken in regio De Peel

Aantal overnachtingen op bungalowparken in Noord-Brabant groeit

In de periode 2000-2011 is het aantal overnachtingen op bungalowparken (het CBS gebruikt de term huisjesterreinen) in Noord-Brabant sterker gegroeid dan het landelijk gemiddelde (zie onderstaande tabel). In absolute zin is het aantal overnachtingen in Noord-Brabant in deze periode met 314.000 toegenomen tot 3,5 miljoen in 2011. Circa de helft van deze groei wordt veroorzaakt door een groei van het aantal buitenlandse gasten; voor een groot deel bestaande uit Oost-Europese arbeidsmigranten.

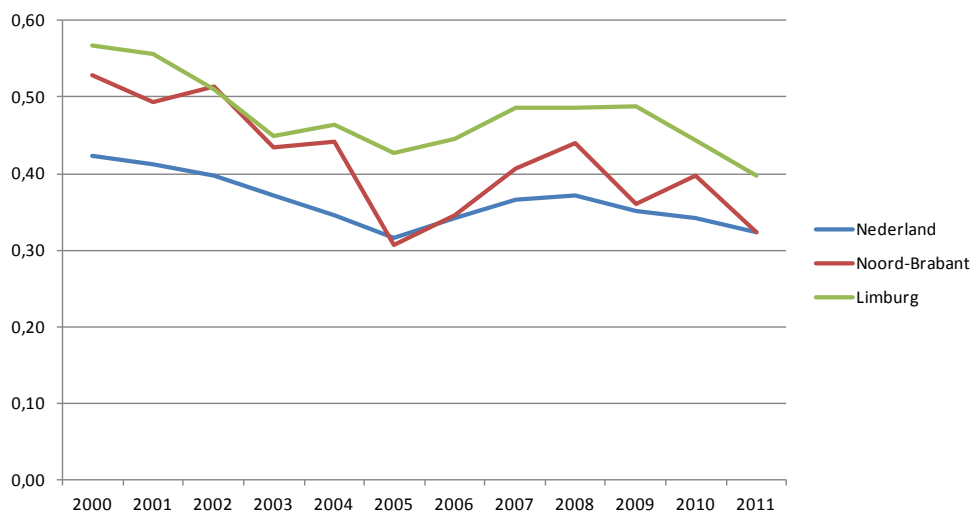
Aantal overnachtingen op huisjesterreinen (x 1 miljoen)	Uit Nederland			Uit buitenland			Totaal		
	2000	2011	2000-2011	2000	2011	2000-2011	2000	2011	2000-2011
Nederland	21,22	21,28	100%	6,98	7,32	105%	28,20	28,60	103%
Noord-Brabant	2,65	2,80	106%	0,57	0,73	127%	3,22	3,53	110%
Limburg	4,30	4,12	96%	1,50	1,27	84%	5,80	5,39	93%

Bron: CBS Statline, bewerking RHDHV

Verhouding tussen overnachtingen en slaappleatsen

Door de sterkere groei van het aantal slaappleatsen op bungalowparken (zie aanbodanalyse) dan het aantal overnachtingen, is in Noord-Brabant de verhouding tussen het aantal jaarlijkse overnachtingen en het jaarlijkse aanbod aan slaappleatsen in de periode 2000-2011 kleiner geworden. In 2000 bedroeg deze verhouding 0,53 en lag daarmee boven het landelijk gemiddelde. In 2011 is de verhouding gezakt naar 0,32 en is daarmee gelijk aan het landelijk gemiddelde. Ook in de rest van Nederland en specifiek in Limburg is deze verhouding tussen vraag aanbod kleiner geworden, door de relatief sterke groei van het aantal (huisjes op) bungalowparken ten opzichte van het aantal overnachtingen.⁵

Figuur 2. Verhouding tussen aantal overnachtingen en aanbod aan slaappleatsen op jaarbasis



Bron: CBS Statline, bewerking RHDHV

⁵ De bezettingsgraad van slaappleatsen dient niet verward te worden met de bezettingsgraad van huisjes. De bezettingsgraad van slaappleatsen is doorgaans lager dan die van huisjes, aangezien in het geval een huisje wordt verhuurd, veelal niet alle slaappleatsen worden gebruikt. Ondernemers in de sector spreken ook van bezettingsgraden, maar rekenen dan vaak met het aantal bungalows dat wordt verhuurd. Ook worden de weken waarin het park gesloten is niet meegeteld. Het CBS gaat uit van het hele jaar en van het aantal bedden.

Overaanbod in Nederlandse en Noord-Brabantse bungalowsector

Een afname van het aantal overnachtingen per slaapplek zorgt over het algemeen ook voor een afname van de gemiddelde bezettingsgraad per huisje. Volgens de RECRON staan de bezettingsgraden in heel Nederland onder druk. Dit blijkt onder meer uit het feit dat tussen 2002 -2010 een daling van 10% van het aantal vakanties per bungalow plaatsgevonden. Dit duidt volgens de RECRON op een ongezonde markt met veel prijsconcurrentie. Er is dus sprake van overaanbod in de bungalowsector. Dit neemt niet weg dat er geen kansen meer zijn voor ondernemers in de verblijfsrecreatiesector. De RECRON spreekt van een verblijfs-recreatieparadox. Enerzijds is er ontwikkelingsruimte voor kwalitatief goede verblijfsaccommodaties, zoals bungalowparken met ruime kavels in het groen met veel luxe en comfort. Tegelijkertijd zijn er dermate veel ongezonde bedrijven dat sanering van slecht functionerende bungalowparken onvermijdelijk lijkt.

Aangezien in Noord-Brabant momenteel een zelfde verhouding tussen het aantal overnachtingen en het aantal slaapmogelijkheden geldt als in Nederland, gaan we er vanuit dat ook in Noord-Brabant sprake is van een overaanbod van verhuurbare huisjes op bungalowparken.

Trends en ontwikkelingen in de verblijfsrecreatieve markt

- Steeds vaker zijn verblijfstoeristen op zoek naar luxe, beleving en comfort. Constante vernieuwing van verblijfsaccommodaties is hierdoor erg belangrijk om gasten te blijven interesseren⁶. Hieruit concluderen we dat er vooral toekomst is voor de nieuwe en bijzondere verblijfsaccommodaties met in het oog springende voorzieningen. Bungalowparken kunnen goed profiteren van de hogere eisen die de consument stelt.
- Ook de vergrijzing zorgt voor steeds hogere eisen aan vakantieparken. 65-plussers hebben veel belangstelling voor aspecten als gezondheid, comfort en veiligheid. Deze op vakantie beluste groep senioren, die ook relatief koopkrachtig zijn, zullen de binnenlandse vakantiemarkt de komende jaren een impuls geven⁷. Voor bungalowparken is dit een marktkans om op in te spelen.
- De verblijfsconsument boekt tegenwoordig meer vakanties per jaar dan voorheen, de vakanties worden wel steeds korter.
- De gemiddelde ruimtebehoefte per bungalow en per gast neemt toe. Deze trend komt voort uit de behoefte van de consument naar meer luxe en comfort. De gemiddelde toename in ruimtebehoefte per overnachtingplaats schat de RECRON op 10-30% voor de komende tien jaar. In regio De Peel is een bungalowpark met ruim opgezette kavels, met veel luxe en kwaliteit momenteel niet aanwezig.

Inschatting van de vraag naar vakantiehuisjes en bungalowparken in Noord-Brabant en in regio De Peel

Zoals hiervoor al beschreven is op de markt van bungalowparken de vraag naar overnachtingen in heel Nederland maar ook in Noord-Brabant de laatste tien jaar gestegen (in Noord-Brabant met zo'n 10%), waarbij de groei van de vraag de laatste paar jaren stagneert. Wij verwachten voor de toekomst een verdere lichte toename van de vraag naar aantal overnachtingen op bungalowparken in Noord-Brabant. Wij baseren deze groei van de vraag op de verwachting van NBTC-NIPO⁸, die uitgaat van een landelijke groei van 0,5% groei per jaar in de periode 2016-2020 en 0% groei tussen 2010 en 2015 op bungalowparken. Aangezien het aantal overnachtingen in Noord-Brabant de laatste tien jaar sterker is gegroeid dan landelijk, verwachten wij voor alle jaren tussen nu en 2020 een groei van 0,5%. In de gehele periode 2012-2020 komt dit neer op 4,5% groei. Deze groei verwachten wij ook voor regio de Peel.

⁶ Bron: Rabobank Cijfers & Trends, Vakantiecentra, 2013

⁷ Bron: Toekomstvisie Nederlandse vakantiemarkt 2020, NBTC-NIPO, 2010

⁸ Bron: Toekomstvisie Nederlandse vakantiemarkt 2020, NBTC-NIPO, 2010

C. Confrontatie van vraag en aanbod

In 2011 vonden in Noord-Brabant ruim 3,5 miljoen overnachtingen op bungalowparken plaats (CBS: huisjesterreinen). In 2020 zal dit aantal naar verwachting met 4,5% (159.000 overnachtingen) zijn gegroeid tot bijna 3,7 miljoen. Met deze groei zal de Brabantse verhouding tussen het aantal overnachtingen en het jaarlijkse slaappleatsenaanbod op bungalowparken groeien van 0,32 anno 2011 naar 0,34 anno 2020. Deze geringe stijging zorgt er voor dat de verhouding tussen vraag en aanbod nauwelijks afwijkt van het huidige landelijke gemiddelde, waarbij sprake is van overaanbod. Hieruit concluderen we dat er in Noord-Brabant in kwantitatieve zin geen behoefte bestaat aan extra vakantiehuisjes op bungalowparken bestemd voor verhuur.

Plannen Wind Mee BV in relatie tot de verwachte vraag vanuit de consument

Het plan van Wind Mee BV in de gemeente Gemert-Bakel bevat 275 huisjes in het luxe segment, met gemiddeld bijna 7 slaappleatsen per eenheid⁹. Dit leidt tot een toevoeging van 1.900 slaappleatsen. Om deze slaappleatsen een derde van de tijd - uitgaande van een jaarrondexploitatie - verhuurd te laten zijn (dit is de huidige gemiddelde bezetting van slaappleatsen op bungalowparken in Noord-Brabant), zijn 231.000 overnachtingen nodig. Dit ligt ruimschoots boven de verwachte groei van overnachtingen in heel Noord-Brabant tot 2020. De behoefte aan extra vakantiehuisjes, bestemd voor verhuur in Noord-Brabant en specifiek in regio De Peel, kan in *kwantitatieve* zin daarom niet volledig worden gemotiveerd.

Kwalitatieve behoefte door steeds hogere eisen van de consument

Kijken we naar de behoefte aan vernieuwing en kwaliteit dan ontstaat een ander verhaal. Om aan de behoefte van de markt te kunnen blijven voldoen is vernieuwing in de bungalowsector noodzakelijk, juist ook in de Peel, waar de laatste jaren relatief weinig lijkt te zijn geïnvesteerd. Met andere woorden: Als de bungalowwarken en overige verblijfsrecreatieaccommodaties in de Peel niet investeren in vernieuwing van het aanbod met meer luxe, meer diversiteit in grootte van de bungalows, in voorzieningen, en in een hogere belevingswaarde, zal er voor hen steeds minder marktvraag zijn en zal de bezetting verder teruglopen.

Indien het plan van Wind Mee BV voor De Rooye Asch voorziet in een hoogwaardige kwaliteit (watergebonden voorzieningen, veel luxe en comfort in de huisjes, ruim opgezette huisjes en kavels, wellnessvoorzieningen, et cetera) bestaan er kansen om met het park succesvol te kunnen inspelen op de toenemende behoefte aan luxe vakanties op een bungalowpark in regio De Peel. Aangezien op dit moment een dergelijke voorziening niet in de regio aanwezig is, kan De Rooye Asch daardoor in een behoefte voorzien. Momenteel zullen verblijfsrecreanten die op De Peel zijn gericht hiervoor moeten uitwijken naar luxere bungalowparken buiten de regio (waaronder Center Parcs Kempervennen, Heijderbos en Meerdal). Of zij dienen genoeg te nemen met een verblijf in een vakantiepark in een lager kwaliteitssegment (chalets, stacaravans) binnen regio De Peel.

Benadrukt moet worden dat dit kwaliteitscriterium voor de plannen van De Rooye Asch dan wel op overtuigendwijze moet worden ingevuld. Door slechts 'meer van hetzelfde' te bouwen onderscheid De Rooye Asch zich niet (of niet voldoende) van de andere parken in de regio. De behoefte is dan niet volledig aangetoond. In dat licht bezien lijkt een park met 275 huisjes met een bijzondere (omgevings-)kwaliteit potentie te bezitten om het vereiste onderscheidend vermogen te realiseren. Een beperkte woningdichtheid biedt immers letterlijk meer ruimte voor maatregelen ter verhoging van de omgevingskwaliteit en de beleving, zoals bijvoorbeeld het creëren van grotere waterpartijen, waaraan de huisjes gesitueerd kunnen worden.

⁹ Dit gemiddelde is gebaseerd op de verdeling van de typen recreatiewoningen zoals opgenomen in het Exploitatieplan De Rooye Asch (maart 2013).

Trede 2 en 3 van de duurzaamheidsladder

Aangezien het plan van Wind Mee BV betrekking heeft op de herontwikkeling van een bestaand vakantiepark, en dus is gelegen binnen bestaand bebouwd gebied binnen de gemeente Gemert-Bakel, is toetsing aan trede 2 (locatieafweging) en trede 3 (gewenste multimodale bereikbaarheid van een uitleglocatie) van de duurzaamheidsladder niet noodzakelijk als onderbouwing van het te wijzigen bestemmingsplan.