

## Bestemmingsplan Kraaijenbergse Plassen, Waterpark Dommelsvoort Ruimtelijk-economische effecten

datum | 24 mei 2012 | projectnummer | 05200021B

Conform het bepaalde in artikel 11.9, lid 6 van de Verordening ruimte Noord-Brabant is bij het aanvragen van ontheffing van de Verordening ten aanzien van het realiseren van een grootschalige ontwikkeling, onder meer een beschrijving van de ruimtelijk-economische belangen noodzakelijk. De beschrijving bevat de effecten op langere termijn van het plan op de gemengde plattelandseconomie.

In deze notitie komen aan de orde:

1. Beleidsgeschiedenis
2. Omvang waterpark en fasering uitvoering in relatie tot haalbaarheid
3. Aantallen bezoekers en overnachtingen
4. Ruimtelijk-economische effecten op de gemengde plattelandseconomie

### 1. Beleidsgeschiedenis

De ontwikkeling van Waterpark Dommelsvoort is geen nieuw gegeven. Reeds bij de start van de grootschalige ontgrondingen van de Kraaijenbergse Plassen omstreeks 1968 is het gebruik van de na ontgroning ontstane plassen aan de orde geweest in overleggen tussen de toenmalige gemeente Beers (thans Cuijk) en de provincie Noord-Brabant.

Het plassegebied krijgt een functie voor natuur (westelijk deel) en een functie voor recreatie (oostelijk en zuidelijk deel).

Het initiatief voor het ontwikkelen van een concentratiepunt voor de waterrecreatie is opgenomen in diverse provinciale beleidsdocumenten, zoals:

- Streekplan midden & oost-Brabant, 1978
- Streekplan Noord-Brabant, 1992
- Streekplan Noord-Brabant "Brabant in ontwikkeling", 2002
- Reconstructieplan Peel en Maas, 2005
- Interimstructuurvisie Noord-Brabant, 2008
- Structuurvisie Ruimtelijke Ordening, 2011

N.B. Met de invoering van de Wet ruimtelijke ordening (2008) is de rol van de provincie in ruimtelijke processen veranderd. Naar aanleiding van deze wetswijziging heeft de provincie de Verordening ruimte Noord-Brabant (2011) vastgesteld. In deze Verordening zijn geen projecten, zoals de ontwikkeling van Waterpark Dommelsvoort opgenomen, omdat geen sprake is van een provinciaal sturend belang.

De ontwikkeling van het waterpark is opgenomen in de twee meest recente beleidsdocumenten: Reconstructieplan Peel en Maas en Structuurvisie Ruimtelijke Ordening. Opgemerkt wordt dat deze beide documenten thans geldend beleid van de provincie Noord-Brabant zijn.

In het Reconstructieplan Peel en Maas is het gebied van de Kraaijenbergse Plassen opgenomen als projectlocatiegebied: *"De Kraaijenbergse Plassen is een toeristische trekpleister van bovenregionaal niveau. In dit gebied wordt intensieve watersport, dag- en verblijfsrecreatie met een uitgebreid voorzieningenpakket voorgestaan."*

Tevens zijn grote delen van het reconstructiegebied Peel en Maas aangegeven als 'kansrijk extensief recreatief landelijk gebied'.

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening bevat een beschrijving van gebiedspaspoorten, waarin per gebied kenmerken en ambities zijn opgenomen. Eén van de ambities in het gebiedspaspoort Maasvallei betreft de *"ontwikkeling van een recreatief watersportknooppunt Kraaijenbergse plassen - Dommelsvoort, waarbij optimaal wordt rekening gehouden met de natuur, cultuurhistorische en aardkundige waarden"*.

Op 1 november 1999 heeft de gemeenteraad van Cuijk een principebesluit genomen inzake de nadere uitwerking van het projectplan Waterpark De Kraaijenbergse Plassen, thans Waterpark Dommelsvoort geheten.

Het initiatief is vervolgens opgenomen in de gemeentelijke beleidsstukken StructuurvisiePlus Land van Cuijk (2001) en de Notitie Plassengebied Cuijk.

In de StructuurvisiePlus Land van Cuijk (2001) wordt een landschappelijk raamwerk gegeven met daarin het plassengebied. Aangegeven is dat op de projectlocatie Dommelsvoort versterking van intensieve recreatie mogelijk is.

## 2. Omvang waterpark en fasering uitvoering in relatie tot haalbaarheid

Het zoekgebied voor het waterpark is sinds de planvorming voor de Kraaijbergse Plassen (jaren '60 van de 20<sup>e</sup> eeuw) niet ingrijpend veranderd. De gekozen locatie is goed ontsloten via autosnelweg A73 (as Nijmegen-Venlo en de poort naar Duitsland) en provincialeweg N321. Het internationale vliegveld Weeze ligt op een reisafstand van 40 minuten. Het terrein van het waterpark heeft een oppervlakte van circa 77 hectare.

Sinds het genoemde raadsbesluit in november 1999 is Van Boekel Projectontwikkeling uit Zeeland als initiatiefnemer/ontwikkelaar betrokken bij de ontwikkeling van Waterpark Dommelsvoort. Enkele jaren later heeft Van Boekel samen met ABC Planontwikkeling uit Arnhem een consortium gevormd. Het consortium werkt aan een planvisie en een transparante grondexploitatie.

Door het consortium is gezocht naar een optimale mix van recreatieve functies. Om een vorm van toerisme en recreatie te verkrijgen die minder seizoensafhankelijk is, zijn activiteiten en voorzieningen nodig die aanvullend zijn op het verblijfsrecreatiepark.

Het consortium heeft bewust gekozen voor een andere werkwijze met betrekking tot de voorzieningen dan bij de ontwikkeling en exploitatie van reguliere vakantieparken gebruikelijk is. Bij reguliere parken wordt het aanbod van voorzieningen door de ontwikkelaar zelf gerealiseerd en geëxploiteerd.

Bij de ontwikkeling en realisatie van de voorzieningen op Waterpark Dommelsvoort wordt samengewerkt met bestaande lokale en regionale bedrijven die hun bedrijfsactiviteiten naar het waterpark verplaatsen ofwel met een bewezen concept starten. Hiermee worden ondernemers met hun specifieke expertise betrokken bij het project met het doel de voorzieningen en faciliteiten goed en snel tot stand te brengen.

Met het doel de continuïteit c.q. duurzame bedrijfsvoering van de individuele voorzieningen en daarmee het voorzieningenaanbod als geheel te waarborgen hecht het consortium er belang aan dat de exploitanten met een gezonde financiële bedrijfsvoering starten. Het consortium faciliteert de externe partijen daarom volledig bij de ruimtelijke ontwikkeling. Bovendien ligt de grondwaarde op het kostprijsniveau.

Tot nu toe hebben zich vooral lokale en regionale bedrijven 'aangemeld':

- De nieuwe jachthaven zal worden geëxploiteerd door het watersportbedrijf Brasker, dat thans reeds een havenbedrijf binnen het plangebied heeft.

- bied heeft. De omvang van de jachthaven (maximaal 500 ligplaatsen) is gebaseerd op het (markt)potentieel in de regio Cuijk.
- Het concept waterpark bleek voor Vivelli Healthclub uit Haps interessant voor de nieuwvestiging van een wellnesscenter.
  - De bestaande woonboerderij Kerkeveld 10 wordt verbouwd tot groepsaccommodatie met maximaal 60 bedden. De toekomstige exploitant heeft in zijn bedrijfsplan aangegeven dat hij een duurzame bedrijfsvoering voorstaat, waaronder het betrekken van lokale producten ten behoeve van de gasten.

De optimale mix wordt gecompleteerd met het realiseren van 550 tot 700 recreatiewoningen ten behoeve van de tweede huizenmarkt. Er zal geen sprake zijn van een 'gesloten' park. De voorzieningen binnen het park zijn tevens toegankelijk voor mensen 'van buiten'.

Naar aanleiding van een stedenbouwkundige studie is een voorlopige inrichtingsschets ontstaan op basis waarvan onderhavig bestemmingsplan is opgesteld, dat ruimte biedt aan:

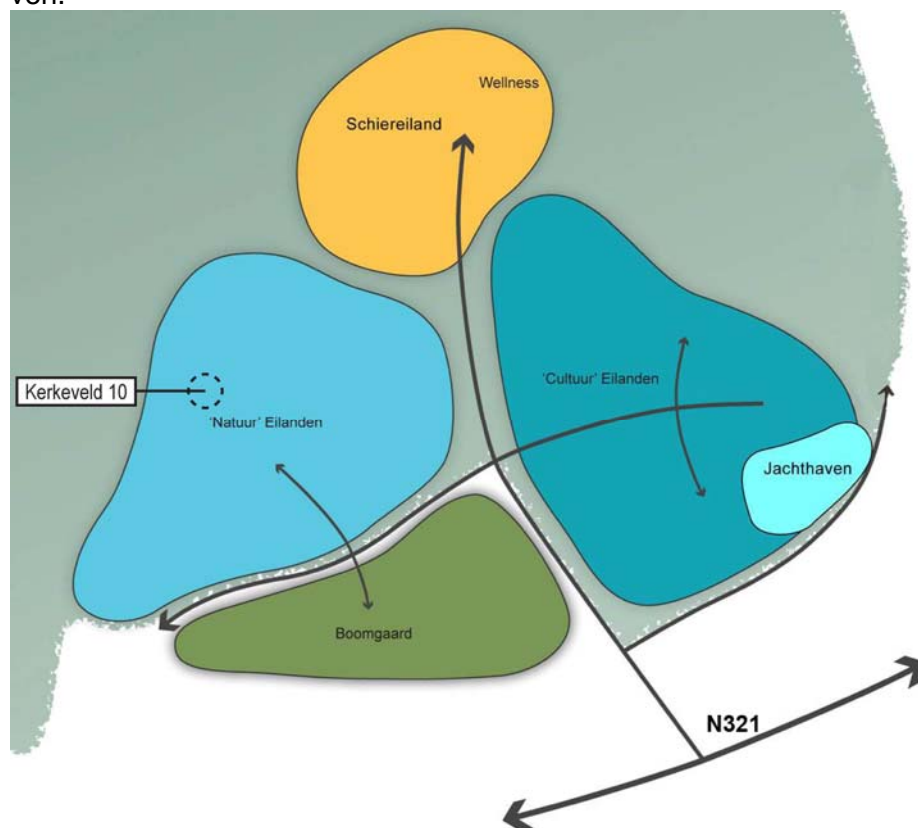
- maximaal 700 recreatiewoningen (voorkeursalternatief MER: 550), alsmede enkele groepsaccommodaties;
- dagrecreatieve voorzieningen met een oppervlakte van maximaal 7300 m<sup>2</sup>;
- detailhandel met een oppervlakte van maximaal 1200 m<sup>3</sup>;
- horeca met een oppervlakte van maximaal 1500 m<sup>3</sup>;
- een jachthaven met maximaal 500 ligplaatsen.

Waterpark Dommelsvoort heeft een achterland dat zich uitstrekt van Duitsland in het oosten en 's-Hertogenbosch in het westen, en van Arnhem in het noorden en Venlo/Roermond in het zuiden. In de genoemde regio is er geen enkel vergelijkbaar project dat zich qua schaal, ambitie, voorzieningen, waterplassen en recreatie- en watersportfaciliteiten kan meten met Waterpark Dommelsvoort.

Het consortium is er zich van bewust dat de vastgoedmarkt zich in zwaar weer bevindt. Mede om deze reden is in samenspraak met de gemeente Cuijk gekozen voor een uit te werken bestemmingsplan. Bij de verplichte uitwerking van het bestemmingsplan kan optimaal ingespeeld worden op de marktontwikkeling van dat moment. Om die reden zal een gefaseerde uitvoering plaatsvinden, te weten:

- |   |           |
|---|-----------|
| - groepsaccommodatie Kerkeveld 10                                       | 2012/2013 |
| - jachthaven  | 2013      |
| - Cultuureilanden (max. 250 recreatiewoningen)                          | 2014      |
| - Vesting/cultuureiland (max. 100 recreatiewoningen/<br>-appartementen) | 2015-2017 |
| - Natuureilanden (max. 200 recreatiewoningen)                           | 2015      |
| - Boomgaard (max. 150 recreatiewoningen)                                | 2017      |

De verschillende onderdelen zijn op onderstaande afbeelding weergegeven.



De fasering is gebaseerd op de huidige inzichten en markt. Het is echter denkbaar dat een marktverandering aanleiding kan zijn de fasering wat aan te passen en bepaalde onderdelen eerder op te pakken of juist wat uit te

stellen. Het bestemmingsplan bevat een verplichting tot uitwerking binnen de looptijd van het plan van 10 jaar. De thans voorgestane fasering bevat een tijdsplanning tot 2017, ofwel circa 5 jaar na vaststelling. In geval de ontwikkeling van het park vertraging oploopt is er eveneens circa 5 jaar uitlooptijd mogelijk binnen de looptijd van het plan. Het is aannemelijk dat het recreatiepark binnen de looptijd van het bestemmingsplan kan worden gerealiseerd. Concluderend kan worden vermeld dat zowel het bestemmingsplan als het inrichtingsplan voldoende flexibiliteit bevatten om het totale plan binnen 10 jaar te realiseren.

Behoudens de groepsaccommodatie Kerkeveld 10 worden in principe in de eerste fase van de ontwikkeling (2012-2014) de onderdelen aan de oostzijde van de hoofdonthutingsweg van het park gerealiseerd. Daarna vindt de ontwikkeling van de westzijde van het park plaats. Er is daarmee sprake van een 'natuurlijke' en logische ontwikkelingsrichting. Door deze werkwijze worden recreanten in de gerede parkdelen niet gestoord door de bouwwerkzaamheden van de overige parkdelen. Bovendien kan in de eerste periode zonder al teveel ingrepen gebruik gemaakt worden van de bestaande infrastructuur. In het uiterste geval het park niet volledig ontwikkeld kan worden of er een ruimere tijdspanne zit tussen verschillende planonderdelen is er een park dat ruimtelijk gezien samenhang vertoont en niet verbrokken in het landschap ligt.

Ook functioneel is er sprake van een logische ontwikkeling. De jachthaven kan op zichzelf functioneren en is minder afhankelijk van de overige plandelen. Het plandeel Vesting met de voorzieningen wordt pas gerealiseerd als een groot aantal recreatiewoningen is gebouwd c.q. er een 'afzetgebied' is gecreëerd. Het is realistisch de voorzieningen binnen de vesting middels een groeiscenario te realiseren om evenwicht te houden tussen de gerealiseerde woningen en het voorzieningenniveau. In het uiterste geval dat het plan slechts gedeeltelijk wordt gerealiseerd ontstaat een zelfstandig functionerend geheel.

Het ondernemersvertrouwen in de ontwikkeling is vanaf de start in 1999 aanwezig geweest. Het vertrouwen is er ook nu nog steeds, zoals blijkt uit de haalbare exploitatieberekeningen die het consortium aan de gemeente Cuijk heeft overlegd en de investeringen die de externe partijen in en aan het project doen.

Geconcludeerd wordt dat het consortium vanuit de flexibiliteit, de te realiseren verkoopprijzen en het op termijn verwachte herstel van vertrouwen in de vastgoedmarkt onverminderd positief blijft over de realisatie van het Waterpark Dommelsvoort.

De gemeente Cuijk spreekt eveneens haar vertrouwen uit in het project door het sluiten van een samenwerkings- en realisatieovereenkomst, waaraan door externen gecontroleerde en gefiatteerde financieel-economische onderbouwingen ten grondslag liggen.

### 3. Aantallen overnachtingen

In deze paragraaf is het verwachte aantal overnachtingen binnen het waterpark opgenomen.

Waterpark Dommelsvoort zal voor verschillende doelgroepen aantrekkingskracht bezitten. Het park zal jaarrond worden bezocht, maar gezien de nadruk op waterrecreatie zal het in de zomer het drukst zijn. Het watersportseizoen loopt van 1 april tot en met 31 oktober. Buiten dit seizoen zal er een lagere bezetting zijn in de gebieden voor verblijfsrecreatie. De jachthaven zal in de winter nauwelijks bezocht worden.

Om een indruk te krijgen van het aantal overnachtingen is een schatting gemaakt per gemiddelde weekdag.

#### Recreatiewoningen

In 2010 heeft het CBS de bezettingsgraad voor bungalowparken bepaald. Deze gegevens zijn ook thans nog bruikbaar. De bezettingsgraad bedroeg bij alle vakantieparken gemiddeld 35,6% (bron: "Toerisme in Nederland, Het gebruik van logiesaccommodaties 2010", CBS, Den Haag, 2011). De gemiddelde groepsgrootte van verblijfsrecreanten op een vakantiepark bedraagt landelijk 4,5 personen per recreatiewoning (bron: "Vakantiebungalowparken in Nederland", NRIT). De initiatiefnemer van het park gaat vanwege het formaat en de opzet van de woningen uit van een gemiddelde groepsgrootte van 3 personen per recreatiewoning.

In het MER is een voorkeursvariant opgenomen met 550 recreatiewoningen. Het bestemmingsplan staat maximaal 700 recreatiewoningen toe.

Uitgaande van de voorkeursvariant MER bedraagt het aantal overnachtingen op jaarbasis  $(550 \times 3 \times 35,6\% \times 365)$  214.000. Het maximale aantal in het bestemmingsplan leidt tot  $(700 \times 3 \times 35,6\% \times 365)$  273.000 overnachtingen op jaarbasis. Gemiddeld zal het aantal overnachtingen op het recreatiepark minder dan 250.000 bedragen.

#### Overige voorzieningen

Binnen de overige voorzieningen op het park vinden geen overnachtingen plaats.

### Conclusie

Het aantal overnachtingen per jaar zal maximaal 250.000 bedragen.

#### **4. Ruimtelijk-economische effecten op de gemengde plattelands-economie**

In 2010 heeft Rabobank een onderzoek uitgevoerd naar de toerisme- en recreatiesector in de regio's Land van Cuijk en Maasduinen (rapport "De Toeristische Kracht van het Land van Cuijk en Maasduinen"). Daarin is geconcludeerd dat de sector werk biedt aan ruim 4100 personen (ruim 3000 volledige arbeidsplaatsen) en daarmee voor de regio van grote betekenis is. Hoewel de sector het afgelopen decennium in de regio een sterke groei heeft gekend, is de groei minder dan landelijk het geval was. De regio is haar voorsprong kwijtgeraakt. De neerwaartse spiraal moet worden gestopt.

Een belangrijke aanbeveling uit het onderzoek is dat er meer gebruik gemaakt moet worden van het *unique selling point* de Maas. Er wordt verwachtingvol gekeken naar de ontwikkelingen nabij de Kraaijenbergse Plas om de regio als toeristisch product op de kaart te houden. In dit kader is de ontwikkeling van Waterpark Dommelsvoort van grote waarde. De gekozen schaal van het plan maakt dat het genoeg *body* heeft om aan deze verwachtingen te voldoen.

#### Directe ruimtelijk-economische effecten

Waterpark Dommelsvoort heeft directe ruimtelijk-economische effecten op de plattelandseconomie. Daarbij moet onderscheid gemaakt worden tussen de effecten die optreden tijdens de bouw c.q. de ontwikkeling van het park, en de effecten die tijdens de exploitatie optreden.

#### *Ruimtelijk-economische effecten tijdens bouw park*

De bouw c.q. ontwikkeling van het recreatiepark zal een periode van circa 6 jaar beslaan. Gedurende die periode wordt het terrein bouw- en woonrijp gemaakt en worden de gebouwen gerealiseerd.

De positieve ruimtelijk-economische effecten bestaan uit de werkgelegenheid (aannemers) en de leveranciers van bouwmaterialen. Hierbij wordt opgemerkt dat bouwbedrijf Van Boekel uit Zeeland zitting heeft in het consortium. Hiermee is participatie door een regionaal bouwbedrijf zeer waarschijnlijk.

#### *Ruimtelijk-economische effecten tijdens exploitatie park*

Het recreatiepark biedt nieuwe werkgelegenheid. Het betreft het personeel dat werkzaam is in de winkels, horeca en dagrecreatieve voorzieningen,



maar ook de personen die het park onderhouden. Het is aanneembaar dat het merendeel van het personeel uit de omgeving van het park c.q. de gemeente Cuijk komt.

Een tweede positief effect is de werkgelegenheid voor toeleveranciers van de diverse voorzieningen op het park.

Hierna worden de ruimtelijk-economische effecten van de afzonderlijke elementen van het waterpark (recreatiewoningen, jachthaven en overige voorzieningen) met bestaande voorzieningen in de gemeente en de regio beschreven.

De recreatiewoningen op Waterpark Dommelsvoort vormen geen onevenredige concurrentie voor de bestaande recreatieparken in de regio, omdat het waterpark een andere wijze van exploitatie kent en daarmee een andere doelgroep heeft. Voorts heeft het waterpark een geheel andere opzet dan de bestaande parken. De recreatiewoningen op het waterpark zijn bestemd voor de tweede woningmarkt. De recreatiewoningen worden verkocht aan particulieren en blijven derhalve niet in het bezit van één partij die de woningen bedrijfsmatig exploiteert zoals op andere parken (onder meer Landal Greenparks De Vers (Overloon, gemeente Boxmeer) en Vakantiepark Herperduin (Herpen, gemeente Oss)) het geval is. Hoewel de individuele recreatiewoningen kunnen worden verhuurd is er geen sprake van ontwrichting van de markt. Bovendien zijn deze parken voornamelijk georiënteerd op natuurrecreatie (wandelen, fietsen) waar het waterpark meer watergerelateerde reactiemogelijkheden biedt.

De overige parken in de regio, De Lithse Ham (Lith, gemeente Oss) en Eldorado (Plasmolen, gemeente Mook en Middelaar), hebben voornamelijk staanplaatsen voor stacaravans en chalets. De verhuur van recreatiewoningen is ondergeschikt. Zij bedienen een andere doelgroep.

Ook de nieuwe jachthaven binnen het waterpark leidt niet tot ontwrichting van de watersportmarkt. Het meest nabijgelegen grotere watersportgebied binnen de provincie Noord-Brabant betreft het recreatiegebied De Lithse Ham. De vaarafstand tussen De Lithse Ham en Waterpark Dommelsvoort (circa 45 km met twee sluizen) is zodanig groot dat er geen sprake is van concurrentie als passantenhaven. Daarnaast heeft De Lithse Ham als jachthaven voor vaste ligplaatsen voornamelijk een lokale en bovenlokale functie. De nieuwe jachthaven binnen het waterpark heeft een regionale en bovenregionale functie als jachthaven met vaste ligplaatsen, waarbij de verwachting is bezoekers uit het KAN-gebied (Knooppunt Arnhem-Nijmegen) en het grensgebied van Duitsland te trekken.

Dichterbij ligt de jachthaven Eldorado bij Plasmolen in de gemeente Mook en Middelaar (provincie Limburg). Exploitant Brasker heeft regelmatig contact met de exploitant van Eldorado. Zij wensen hun jachthavens comple-

mentair aan elkaar te laten functioneren. Verwacht wordt dat de jachthavens Eldorado en Dommelsvoort daarom geen onevenredige concurrentie voor elkaar zullen vormen.

De toegestane oppervlakten voor horeca, detailhandel en overige dagrecreatieve voorzieningen binnen het plangebied zijn zodanig klein dat het negatieve effect uiterst beperkt zal zijn.

#### Indirecte ruimtelijk-economische effecten

Het waterpark heeft ook indirecte ruimtelijk-economische effecten op de gemengde plattelandseconomie.

Bij de indirecte ruimtelijk-economische effecten wordt echter geen onderscheid gemaakt in effecten die tijdens de bouw c.q. ontwikkeling optreden, en effecten tijdens de exploitatie van het park. Er zijn namelijk geen indirecte effecten tijdens de bouw van het park.

Belangrijk indirect effect is de naamsbekendheid van Cuijk als gevolg van de komst van het recreatiepark Gemeente en consortium zijn ervan overtuigd dat de realisatie van dit project een grote *spin-off* en positieve economische impact heeft. Het project draagt bij aan een duurzame verbetering van de economie in de regio Noordoost-Brabant in het algemeen en de gemeente Cuijk in het bijzonder. Het gebied en de plaats Cuijk zullen door dit project meer aantrekkingskracht krijgen voor bezoekers en het imago van Cuijk zal met dit project versterkt worden.

De personen die op het recreatiepark verblijven zullen hun dagbesteding binnen het park, maar zeker ook daarbuiten doorbrengen. Dit heeft een positief effect op de dagrecreatieve bedrijven. Het gaat hierbij om bedrijven in Cuijk en de omliggende gemeente, maar ook om op grotere afstand gelegen dagrecreatieve voorzieningen, zoals De Efteling.

Tevens zullen verblijfsrecreanten dagtrips maken naar grotere steden in de omgeving, zoals Nijmegen, Venlo, Eindhoven en 's-Hertogenbosch.

#### Conclusie

Waterpark Dommelsvoort heeft positieve ruimtelijk-economische effecten op de gemengde plattelandseconomie.