

Bijlage 8

Verantwoording op grond van de Verordening Ruimte 2012, provincie Noord-Brabant

Artikel 2.1 Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit

1. Een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied draagt bij aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, in het bijzonder aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. De toelichting bij dat plan bevat daaromtrent een verantwoording.

De toelichting vormt in feite een integrale verantwoording van het plan, waarbij een zorgvuldig ruimtegebruik uiteraard één van de pijlers vormt. Hierna wordt nader op dit punt ingegaan.

2. Het principe van zorgvuldig ruimtegebruik bedoeld in het eerste lid houdt in ieder geval in dat:

a. ingeval van vestiging van een ruimtelijke ontwikkeling is verzekerd dat gebruik wordt gemaakt van bestaande bebouwing, tenzij in deze verordening uitdrukkelijk anders is bepaald;

In dit geval is niet zozeer sprake van een beoogde vestiging van een functie in een gebouw, maar wordt beoogd een bestaand recreatieterrein te herstructureren.

b. uitbreiding van het op grond van het per 1 maart 2011 geldende bestemmingsplan toegestane ruimtebeslag slechts is toegestaan mits de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde ruimtelijke ontwikkeling binnen dat toegestane ruimtebeslag te doen plaatsvinden.

Het onderhavige plan bevat zowel een bescheiden uitbreiding aan oppervlakte als mogelijkheden tot intensievere bebouwing van de bestaande oppervlakte. De uitbreiding is met name bedoeld om het huidige toegelaten aantal recreatieverblijven te kunnen realiseren. De achtergrond hiervoor is gelegen in het feit dat van het bestaande areaal delen moeten worden aangewezen voor o.a. de groene (kartel-)rand rond het park, verbeterde parkeervoorzieningen, het realiseren van een waterplas en het realiseren van centraal recreatieve voorzieningen. Daarnaast wordt ernaar gestreefd om binnen het park zoveel mogelijk bomen en groenvoorzieningen te behouden. Tot slot moet ook rekening worden gehouden met de minder efficiënte verkaveling van de te handhaven bestaande recreatiewoningen.

Om het park voldoende exploitabel te maken moet worden ingezet op een capaciteit die gelijk is aan de bestaande, bestemde capaciteit. Die is, zoals gezegd, dan alleen mogelijk na een beperkte uitbreiding van het park en voorts door middel van enige verdichting. Uiteraard zit aan dat laatste een grens: te zeer verdicht bouwen zou afbreuk doen aan zowel de ruimtelijke als de recreatieve kwaliteit.

3. Ten behoeve van het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit bevat de toelichting bij een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid een verantwoording waaruit blijkt dat:

a. in het bestemmingsplan rekening is gehouden met de gevolgen van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling voor de in het plan begrepen gronden en de naaste omgeving, in het bijzonder wat betreft de bodemkwaliteit, de waterhuishouding, de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten, de cultuurhistorische waarden, de ecologische waarden, de aardkundige waarden en de landschappelijke waarden alsmede de op grond van deze verordening toegelaten ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden;

In de toelichting wordt specifiek ingegaan op de genoemde thema's. Kortheidshalve wordt hiernaar verwezen:

- bodemkwaliteit > zie paragraaf 5.5
- waterhuishouding > zie paragraaf 5.7
- archeologie > zie paragrafen 2.4 en 3.3.6
- cultuurhistorie > zie paragraaf 2.3
- aardkundige waarden > zie paragraaf 2.5
- landschappelijke waarden > zie paragrafen 4.2 en 4.5

b. de omvang van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling, in het bijzonder wat betreft de omvang van de beoogde bebouwing, past in de omgeving;

Het plan is vooral gericht op de realisatie van normale recreatieverblijven voor een gezin of kleine groep. Hierbij hoort een maximum inhoud van 400 m³ per recreatiewoning oftewel circa 75 m² grondoppervlak. Daarnaast zijn een beperkt aantal verblijven toegestaan tot 500 m³ respectievelijk 650 m³. Hiermee wordt ingespeeld op het kunnen ontvangen van wat grotere groepen (zoals families) die samen in een woning willen verblijven. Deze bebouwing hangt uiteraard nauw samen met de functie van recreatieterrein. Om de ruimtelijke uitstraling naar het omliggende landelijke gebied te beperken wordt rond het park een robuuste groene afscherming aangelegd, welke slechts wordt onderbroken indien de gronden niet in eigendom zijn van de ontwikkelaar.

Daarnaast worden in het plan passende maximum goot- en bouwhoogten voorgeschreven, die enerzijds een eigentijdse ontwikkeling mogelijk maken, maar anderzijds aansluiten bij wat in het omliggende buitengebied gebruikelijk is.

c. een op de beoogde ruimtelijke ontwikkeling afgestemde afwikkeling van het personen- en goederenvervoer, waaronder een goede aansluiting op de aanwezige infrastructuur van weg, water of spoor, waaronder openbaar vervoer, is verzekerd, een en ander onder onverminderd hetgeen in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening, hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en elders in deze verordening is bepaald.

Voor een toelichting op de verkeerskundige ontsluiting van het park wordt kortheidshalve verwezen naar paragraaf 4.4 van de toelichting.

4. Het eerste tot en met derde lid is niet van toepassing op een uitwerking van een bestemmingsplan als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder b, van de wet.

(n.v.t.)

Artikel 11.9 Afwijkende regels voor verblijfs- en dagrecreatie

In afwijking van artikel 11.6, eerste lid, onder a, kan bestemmingsplan dat is gelegen in de groenblauwe mantel of agrarisch gebied, niet zijnde een landbouwontwikkelingsgebied of een vestigingsgebied glastuinbouw, voorzien in een VAB-vestiging of een uitbreiding van een verblijfsrecreatief terrein of van een dagrecreatief terrein, mits:

a. de beoogde ontwikkeling binnen de groenblauwe mantel niet leidt tot de bouw van gebouwen met een totale omvang van meer dan 1,5 hectare.

(n.v.t.)

b. in geval de bouw van recreatiewoningen op een verblijfsrecreatief terrein wordt beoogd, deze woningen bedrijfsmatig of in enigerlei vorm van onderlinge samenwerking door de rechthebbenden worden beheerd.

Ja, dat is het geval. Dit wordt mede geborgd door hiertoe in de specifieke gebruiksregels een bepaling op te nemen.

2. In afwijking van artikel 11.6, tweede lid, onder e, kan een bestemmingsplan dat is gelegen in agrarisch gebied, niet zijnde een landbouwontwikkelingsgebied, een vestigingsgebied glastuinbouw of de Nieuwe Hollandse Waterlinie, voorzien in een VAB-vestiging of een uitbreiding van een verblijfsrecreatief terrein of van een dagrecreatief terrein, waarbij de beoogde ontwikkeling blijkt een economisch effectenonderzoek leidt tot een te verwachten aantal bezoekers en overnachtingen samen genomen meer dan 100.000 per jaar tot ten hoogste 250.000 per jaar bedraagt, mits de toelichting van het bestemmingsplan bevat:

Ook bij maximale invulling van dit plan blijft het maximum aantal overnachtingen onder de grens van 250.000 per jaar. Dit vloeit enerzijds voort uit het feit dat de meeste van de (maximaal) 275 nieuwe recreatieverblijven bestemd zullen zijn voor gezinnen en vergelijkbare, kleinere groepen. Daarnaast is de gemiddelde slaappleatsbezettingsgraad van belang. Volgens de meest actuele cijfers (CBS, 2011) bedraagt deze voor een park als dit circa 35%. Dit betekent dat redelijkerwijs aangenomen mag worden dat het maximaal aantal overnachtingen onder de 250.000 zal blijven. Overigens heeft de provincie Noord-Brabant in haar ontwerp-Verordening Ruimte 2014 aangegeven het bedoelde maximaal aantal overnachtingen te verhogen tot 300.000.

a. een beschrijving van de ruimtelijk-economische belangen welke met de beoogde ontwikkeling voor de langere termijn zijn gediend, in het bijzonder de wijze waarop deze ontwikkeling bijdraagt aan de ontwikkeling van een gemengde plattelandseconomie, als bedoeld in artikel 8.2;

De Rooye Asch is in de provinciale structuurvisie aangeduid als 'gemengd landelijk gebied', niet ver van een gebied dat is aangeduid als 'accentgebied agrarische ontwikkeling'. In de gemengde plattelandseconomie is naast ruimte voor de land- en tuinbouw ook ruimte voor de ontwikkeling van niet-agrarische functies, zoals toerisme, recreatie, kleinschalige bedrijvigheid, zorgfuncties et cetera. In de gebieden rondom steden en dorpen is daarbij meer ruimte voor de ontwikkeling van functies, die zich richten op de inwoners van die kernen.

De eigenaren-ontwikkelaars beogen een kwaliteitsimpuls voor dit park door middel van een totale sanering en herontwikkeling van het terrein, met enkele uitbreidingen aan de westzijde van het terrein. De genoemde kwaliteitsimpuls heeft ook betrekking op een verbetering van zowel de bebouwde als onbebouwde omgeving en landschappelijke inpassing van het recreatiepark. Een aantrekkelijk en kwalitatief hoogwaardig recreatiepark met de daarin gelegen recreatiewoningen is immers van groot belang voor de toekomstige exploitant van het park en is ook voor de gemeente van belang als toeristische locatie voor Handel in het kader van het gemeentelijk toeristisch-recreatief beleid.

b. voor zover van toepassing, een beschrijving van de wijze waarop toepassing wordt gegeven aan de bescherming van aardkundige waarden en cultuurhistorische waarden zoals onderscheidenlijk geregeld in de artikelen 7.2 en 7.4;

zie onder verantwoording artikel 2.1, 3.a

c. een beschrijving van de wijze waarop de inrichting van het terrein een gunstige verhouding tussen bruto en netto ruimtebeslag bevordert;

zie onder verantwoording artikel 2.1, 2.b., hierin wordt mede op het ruimtebeslag ingegaan

d. een beschrijving van de wijze waarop wordt gestreefd naar een bebouwingspercentage, een mate van concentratie van bebouwing en bouwhoogte welke passend zijn bij de aard van de omgeving en de beoogde ontwikkeling;

zie onder verantwoording artikel 2.1, 3.b.

e. een beschrijving van de wijze waarop een op de beoogde ontwikkeling afgestemde afwikkeling van het personen- en goederenvervoer, waaronder een goede aansluiting op de aanwezige infrastructuur van weg, water of spoor, waaronder openbaar vervoer, wordt verzekerd;

zie onder verantwoording artikel 2.1, 3.c.

f. een beschrijving van de resultaten van de regionale afstemming, bedoeld in artikel 12.4, over de beoogde ontwikkeling.

De regionale afstemming heeft beslag gekregen in de economische onderbouwing van het project. Bij dit onderzoek zijn de impact en haalbaarheid van het project in de regionale context nader bepaald. Vervolgens is gekozen voor een passieve vorm van afstemming, in die zin dat organisaties, bedrijven en/of particulieren een zienswijze konden indienen op het ontwerp-bestemmingsplan, waarvan de economische onderbouwing deel uitmaakt. Van deze mogelijkheid is alleen gebruik gemaakt door direct betrokken belanghebbenden, niet door organisaties of bedrijven uit de regio. Evenmin is een zienswijze ontvangen van de provincie Noord-Brabant.

Berekening aantal overnachtingen De Rooye Asch

Provinciaal beleid

“...kan een bestemmingsplan ... voorzien in ... een uitbreiding van een verblijfsrecreatief terrein... waarbij de beoogde ontwikkeling blijkens een economisch effectenonderzoek leidt tot een te verwachten aantal bezoekers en overnachtingen samen genomen meer dan 100.000 per jaar tot ten hoogste 250.000 per jaar...”.

Uit de woorden 'uitbreiding' en 'beoogde ontwikkeling' kan worden afgeleid dat de bestaande, te handhaven kavels (zijnde de autonome situatie) niet hoeft worden meegerekend.

Centraal in de berekening van het aantal overnachtingen staat de 'slaapplaatsbezettingsgraad'.

Slaapplaatsbezettingsgraad

Hoe wordt de slaapplaatsbezettingsgraad van logiesaccommodaties bepaald?

De slaapplaatsbezettingsgraad is het aantal overnachtingen in deze periode gedeeld door de beschikbare capaciteit (het aantal slaapplaatsen) in een bepaalde periode. De beschikbare capaciteit is gelijk aan het aantal slaapplaatsen dat dagelijks in de logiesaccommodaties beschikbaar is, vermenigvuldigd met het aantal dagen dat de periode telt waarover de bezetting wordt berekend.

Bij het berekenen van de netto bezettingsgraad worden uitsluitend de geopende accommodaties meegeteld, bij de bruto bezettingsgraad worden daarentegen zowel de geopende als de gesloten accommodaties meegeteld.

Voorbeeld: 284.166 overnachtingen in maart bij accommodaties met totaal 27.251 slaapplaatsen; de capaciteit is $31 \times 27.251 = 844.781$ slaapplaatsen; de slaapbezettingsgraad is $284.166 / 844.781 = 33,6$ procent. (Bron: CBS)

5.1.2 Slaapplaats-bezettingsgraad in Nederlandse logiesaccommodaties

Bedplace occupancy rate for Dutch tourist accommodations

	2007	2008	2009	2010	2011
	%				
Hotels, pensions en jeugdaccommodaties	47,8	46,0	43,2	44,4	45,2
Groepsaccommodaties	22,6	22,8	23,7	24,1	21,4
Huisjescomplexen	38,6	38,5	36,8	35,6	35,0
Kampeerterreinen	11,9	10,6	11,7	11,4	11,4

Bron: Statistiek logiesaccommodaties.

Inlichtingen: CBS (088) 570 70 70.

Voornaamste publicatie: Toerisme in Nederland. Het gebruik van logiesaccommodaties 2011.

Frequentie: jaarlijks.

Tabel 6.3. Ontwikkeling slaappleatsbezettingsgraad huisjesterreinen

Ontwikkeling 2008-2012							
	2008	2009	2010	2011	2012	Absoluut	Relatief
Friesland	27,2%	29,1%	28,4%	32,2%	29,0%	1,8%	+6,6%
Zeeland	29,5%	31,4%	30,8%	32,2%	29,8%	0,3%	+1,0%
Drenthe	33,0%	34,9%	32,8%	29,9%	31,2%	-1,8%	-5,5%
Flevoland	50,5%	52,3%	48,0%	33,1%	46,7%	-3,8%	-7,5%
Noord-Holland	39,5%	35,0%	36,7%	36,1%	33,7%	-5,8%	-14,7%
Overijssel	31,5%	36,6%	30,7%	33,6%	25,9%	-5,6%	-17,8%
Noord-Brabant	45,5%	38,5%	41,2%	37,4%	36,8%	-8,7%	-19,1%
Limburg	49,3%	49,1%	45,8%	42,4%	39,7%	-9,6%	-19,5%
Gelderland	35,7%	30,6%	30,8%	30,9%	28,2%	-7,5%	-21,0%
Utrecht	39,1%	37,5%	38,9%	30,9%	30,1%	-9,0%	-23,0%
Groningen	31,7%	30,8%	16,9%	20,3%	23,7%	-8,0%	-25,2%
Zuid-Holland	49,0%	40,9%	39,4%	41,5%	34,2%	-14,8%	-30,2%
Nederland	38,5%	36,8%	35,6%	35,0%	33,0%	-5,5%	-14,3%

Bron: bewerking CBS

Tabel 6.2. Ontwikkeling slaappleatsbezettingsgraad groepsaccommodaties

Ontwikkeling 2008-2012							
	2008	2009	2010	2011	2012	Absoluut	Relatief
Zeeland	17,0%	18,0%	27,8%	23,3%	23,7%	6,7%	+39,4%
Noord-Brabant	22,2%	22,8%	21,4%	22,1%	22,0%	-0,2%	-0,9%
Zuid-Holland	27,3%	27,1%	23,7%	17,7%	26,8%	-0,5%	-1,8%
Overijssel	26,1%	25,8%	27,0%	23,2%	25,4%	-0,7%	-2,7%
Friesland	20,4%	25,5%	26,1%	21,7%	19,8%	-0,6%	-2,9%
Gelderland	23,6%	20,1%	23,8%	22,3%	22,7%	-0,9%	-3,8%
Drenthe	20,6%	21,3%	22,8%	19,4%	19,8%	-0,8%	-3,9%
Utrecht	27,5%	36,4%	25,1%	22,7%	21,3%	-6,2%	-22,5%
Noord-Holland	24,6%	28,5%	32,8%	26,3%	18,4%	-6,2%	-25,2%
Flevoland	26,8%	25,1%	24,4%	17,1%	19,2%	-7,6%	-28,4%
Groningen	20,6%	16,5%	18,6%	15,9%	14,2%	-6,4%	-31,1%
Limburg	25,1%	23,5%	19,2%	17,0%	13,9%	-11,2%	-44,6%
Nederland	22,8%	23,7%	24,1%	21,4%	21,0%	-1,8%	-7,9%

Bron: bewerking CBS

Inschatting voor De Rooye Asch

De gemiddelde slaappleatsbezettingsgraad in huisjescomplexen bedroeg in Noord-Brabant:

2011: 37,4%

2012: 36,8%

(Bron: Toeristische Trendrapportage Limburg 2012, 2013).

Gaan we uit van het afgelopen vijf-jaars gemiddelde, dan komen we uit op een bezettingsgraad van net 39,9%.

Het programma van De Rooye Asch bevat tevens groepsaccommodaties. Deze accommodaties hebben gemiddeld een aanmerkelijk lagere slaappleatsbezettingsgraad. Het percentage lag in 2012 in Noord-Brabant op circa 22% en schommelt al jaren rond dit percentage (vijfjaars gemiddelde 22,1%).

Het is daarom redelijk uit te gaan van de vijfjaarsgemiddelden van 40% voor huisjescomplexen en 22% voor groepsaccommodaties (10 of meer personen per accommodatie).

Let op: de slaappleatsbezettingsgraad moet niet gezien worden als de bezettingsgraad per huisje. Door de slaappleatsbezettingsgraad te hanteren wordt er rekening mee gehouden dat in een verhuurd huisje niet altijd het exacte aantal slaappleatsen daadwerkelijk in gebruik is. Denk bijvoorbeeld aan een gezin bestaande uit twee volwassenen en drie kinderen, dat een huisje voor 6 personen huurt.

Verder wordt opgemerkt dat de bezettingsgraden jaargemiddelden betreffen. Op piekmomenten zal het park druk bezet zijn (bouwwak, tijdens feestdagen enz.) terwijl het in veel andere perioden juist sprake is van onderbezetting (buiten de feestdagen en vakanties om, winterperiode). Dit verklaart mede de (op het oog relatief lage) bezettingspercentages.

Bouwprogramma

Het plangebied "De Rooye Asch" omvatte aanvankelijk een bouwprogramma van in totaal 450 recreatiekavels, volgens onderstaande verdeling:

- 100 vierpersoons wellnesschalets
- 95 zespersoons comfortchalets
- 95 zespersoons wellnesschalets
- 40 achtpersoons comfortchalets
- 40 achtpersoons wellnesschalets

- 25 tienpersoons comfortchalets
- 25 tienpersoons wellnesschalets
- 15 twaalfpersoons comfortchalets
- 10 veertienpersoons wellnesschalets
- 5 zestienpersoons comfortchalets.

Door nadrukkelijker in te zetten op een hoogwaardige parkinrichting wordt nu uitgegaan van maximaal 275 recreatieverblijven. De bovenstaande verdeling wordt hierbij (nagenoeg) gehandhaafd, de aantallen veranderen uiteraard.

- | | |
|-----------------------------------|-------------------|
| ▪ 66 vierpersoons wellnesschalets | 268 slaappleatsen |
| ▪ 63 zespersoons comfortchalets | 378 |
| ▪ 63 zespersoons wellnesschalets | 378 |
| ▪ 26 achtpersoons comfortchalets | 208 |
| ▪ 26 achtpersoons wellnesschalets | 208 |
| ▪ 17 tienpersoons comfortchalets | 170 |

▪ 17 tienpersoons wellnesschalets	170
▪ 10 twaalfpersoons comfortchalets	120
▪ 7 veertienpersoons wellnesschalets	98
▪ 3 zestienpersoons comfortchalets	48

Totaal aantal chalets: 298

Totaal aantal slaappleatsen: 2.046

waarvan aandeel reguliere verblijven: 1440 slaappleatsen (t/m 8 slaappleatsen)

waarvan aandel groepsaccomodaties: 606 slaappleatsen (vanaf 10 slaappleatsen)

Het aantal overnachtingen bedraagt aldus:

$$\begin{array}{rcl}
 1440 \times 365 \times 0,37 & = & 194.472 \text{ overnachtingen} \\
 \underline{606 \times 365 \times 0,22} & = & \underline{48.662 \text{ overnachtingen} +} \\
 \text{totaal} & = & 243.124 \text{ overnachtingen}
 \end{array}$$

Berekening vooruitlopend op maximaal 350.000 overnachtingen (toek. provinciaal beleid)

In deze berekening wordt het aantal van 298 recreatieverblijven gehandhaafd. Er wordt evenwel met hogere slaappleatsbezettingsgraden gerekend. Deze percentages passen beter bij een kwalitatief hoogstaand park zoals beoogd en waarmee men 'het gemiddelde' in allerlei opzichten zal moeten ontstijgen. Bovendien wordt zo ook meer recht gedaan aan de langjarige bezettingspercentages, die over het algemeen wat hoger liggen dan de percentages van de laatste twee jaar.

In deze berekening wordt daarom gerekend met slaappleatsbezettingsgraden van 50% (regulier) respectievelijk 30% (groeps).

▪ 66 vierpersoons wellnesschalets	268 slaappleatsen
▪ 63 zespersoons comfortchalets	378
▪ 63 zespersoons wellnesschalets	378
▪ 26 achtpersoons comfortchalets	208
▪ 26 achtpersoons wellnesschalets	208
▪ 17 tienpersoons comfortchalets	170
▪ 17 tienpersoons wellnesschalets	170
▪ 10 twaalfpersoons comfortchalets	120
▪ 7 veertienpersoons wellnesschalets	98
▪ 3 zestienpersoons comfortchalets	48

Totaal aantal chalets: 298

Totaal aantal slaappleatsen: 2.046

waarvan aandeel reguliere verblijven: 1440 slaappleatsen (t/m 8 slaappleatsen)

waarvan aandel groepsaccomodaties: 606 slaappleatsen (vanaf 10 slaappleatsen)

Het aantal overnachtingen bedraagt aldus:

$$\begin{array}{rcl} 1440 \times 365 \times 0,50 & = & 262.800 \text{ overnachtingen} \\ \underline{606 \times 365 \times 0,30} & = & \underline{66.357 \text{ overnachtingen} +} \end{array}$$

$$\text{totaal} \quad \quad \quad = 329.157 \text{ overnachtingen}$$

