

HAALBAARHEID RECREATIEPARK HEERLIJCKHEID DE GRAVEN OP VOORMALIG TERREIN ESCS

September | 's-Hertogenbosch
Projectnummer: G-TR-24007

Opdrachtgever:



INHOUD

1 Inleiding	3	7.2 Risico's strijdig gebruik bij nieuw te ontwikkelen vakantieparken	36
1.1 Aanleiding en vraagstelling	4		
2 Beleidsanalyse	7	8 Concept	39
2.1 Provinciaal beleid	8	8.1 Concept	40
2.2 Regionaal beleid	11	8.2 Conceptuitwerking	41
2.3 Gemeentelijk beleid	13	8.3 Hoofdpijlers	44
3 Trends en ontwikkelingen	14	9 Exploitatie	47
4 Vraag en aanbod	17	9.1 Exploitatie	48
4.1 Marktgebied	18	10 Conclusie	50
4.2 Ontwikkeling aanbod	19	10.1 Exploitatie	51
4.3 Ontwikkeling vraag	20	11 Bijlagen	52
5 Concurrentie-analyse	26	11.1 Bijlage 1 Leefstijlvinder	53
5.1 Concurrentie Zuid-Limburg in beeld	27	11.2 Bijlage 2. links met extra informatie over strijdig gebruik	57
6 Doelgroep-analyse	29		
6.1 Het leefstijlmodel	30		
7 Expertinterviews en randvoorwaarden	34		
7.1 Experinterviews	35		

1

Inleiding

1.1 AANLEIDING EN VRAAGSTELLING

Aanleiding

In 2020 is er een onderzoek gedaan door ZKA (nu Ginder) naar de ontwikkeling van “Eco-Vakantiepark Sittard” op het voormalig ESCS-terrein. Binnen dat onderzoek is het concept uitgebouwd om goed inzicht te krijgen in de nieuwe ontwikkeling. Daarnaast is er toen ook een haalbaarheidsonderzoek gedaan. Het concept is nog steeds onderscheidend en kwalitatief hoogstaand. We hebben dit ook besproken met de vitaliteitsmanager van de provincie Limburg, Frank Verkoijen die enkele kanttekeningen geplaatst met betrekking tot de harde planvoorraad en de regioafbakening. Deze zijn in deze rapportage verwerkt en aangescherpt.

De gemeente Sittard-Geleen heeft nu behoefte aan een SMART geformuleerde rapportage die inzicht geeft in de maatschappelijke- en economische bijdrage van dit recreatiepark. In aanvulling hierop rijst ook de vraag naar een toets van de bestendigheid op de langere termijn. Het is belangrijk te bepalen welke zaken dan geregeld moeten worden. Denk hierbij aan een anterieure overeenkomst waarin bijvoorbeeld het onderhoud en de verhuurverplichtingen zijn opgenomen.

Vraagstelling

De haalbaarheid van een recreatiepark op de locatie ESCS vraagt om nadere onderbouwing en toetsing. Zodat de gemeenteraad, college van Burgemeester en Wethouders en de Provincie Limburg de juiste afweging kunnen maken. Op de onderstaande vragen zal in deze rapportage antwoord worden gegeven.

- › Is er voldoende marktruimte om een vakantiepark te vestigen aan de rand van Sittard? Dit mede in relatie tot de regionale markt/aanbod.
- › Op welke doelgroep/marktsegment zou een vakantiepark zich moeten richten? Denk hierbij aan het voorzieningenniveau, de prijsklasse, specifieke doelgroep etc.
- › Worden door een vakantiepark op de ESCS-locatie nieuwe gasten/bezoekers aangetrokken en zo ook naar de Sittard-Geleen en de regio?
- › Welke meerwaarde kan een recreatiepark op deze locatie brengen voor de omgeving?
- › Aan welke specifieke kenmerken kan een vakantiepark op de ESCS locatie voldoen waardoor het (voor de lange termijn) onderscheidend blijft?
- › Hoe kan de aard en omvang van een vakantiepark op de ESCS locatie op lange termijn worden geborgd zodat ook gasten/bezoekers het park blijven bezoeken?
- › Past een eventuele ontwikkeling in de visie van verblijfsrecreatie?

In een eerder onderzoek is deels invulling gegeven aan bovenstaande vragen. Hierbij is gebruik gemaakt van een concept met de naam “Heerlijkheid de Graven”. Deze naam zal in dit onderzoek wederom gebruikt worden.

LOCATIE EN OMGEVING

Locatie

Het plangebied bestaat uit het voormalige terrein van het Europees Sport en Congrescentrum Sittard (ESCS-terrein).

Een groot deel van het terrein ligt momenteel braak. Op de aanwezige parkeerplaats zijn enkele camperplaatsen aanwezig. Naast de parkeerplaats bevinden zich momenteel een binnen- en buitenzwembad. Het plangebied bestaat verder onder uit een groen buitengebied.

Het park is goed bereikbaar via de snelweg (circa 6 km). Het station van Sittard, met directe verbindingen naar Eindhoven en Maastricht, is met de fiets goed te bereiken. Door de vele fietsroutes in de omgeving is het park ook uitstekend bereikbaar voor recreanten op de fiets of e-bike. Wat betreft de toegangsroute naar het park is de aantrekkelijkheid en vakantiebeleving minder. Hierover is met de vitaliteitsmanager verblijfsrecreatie van de provincie Limburg gesproken dat er nog winst te behalen valt op dit gebied

Vergeleken met andere parken in de regio ligt het park relatief dicht bij het stadscentrum. Het centrum is eenvoudig te bereiken en ligt op minder dan 2 kilometer van de centraal gelegen markt van Sittard. Het is ook mogelijk om deze afstand te voet af te leggen, al is bij de aanlooproute richting het centrum nog ruimte voor verbetering op toeristisch recreatief gebied. In de directe omgeving is een supermarkt aanwezig, deze is op loopafstand te bereiken.

Sittard de onontdekte parel van het Zuiden

De gemeente Sittard-Geleen ligt op een unieke locatie aan de noordgrens van het Heuvellandschap en is ingesloten door landgrenzen van zowel Duitsland als België.

Sittard zelf is een vestingstad met een middeleeuws stadscentrum. Het Limburgse bourgondische leven is goed terug te zien in de vele restaurantjes, voornamelijk op en rondom de markt. Daarnaast zorgt de ligging van Sittard ervoor dat het een uitstekende uitvalsbasis is voor dagtochten naar andere steden zoals Maastricht, Aken en Hasselt. Op korte afstand bevinden zich de outletcentra van Roermond en Maasmechelen, beide binnen 20 minuten autoreistijd.

Naast de historie en cultuur van het centrum biedt het nabijgelegen Heuvellandschap veel recreatiemogelijkheden op sportief vlak. Het glooiende landschap zorgt voor veel wieleractiviteiten en er is sprake van een goede infrastructuur op het gebied fiets- en wandelroutes. De doorkruising van het Pieterpad zorgt hierbij voor extra aantrekkelijkheid onder wandelaars.



2

Beleidsanalyse

2.1 PROVINCIAAL BELEID

Hieronder zijn de relevante passages voor de vrijetijdseconomie uit de Omgevingsverordening Limburg (2021) en de Provinciale Omgevingsvisie Limburg uitgewerkt.

Omgevingsverordening Limburg (2021)

Cultureel erfgoed

Het doel is de stimulering van leegstaande monumentale en beeldbepalende gebouwen. Dit kan bijdragen aan het behoud of verbeteren van het woon- en leefklimaat in steden en dorpen waar dit aan de orde is. Bij nieuwe ontwikkelingen (nieuwbouw, uitbreiding, herstructurering van terreinen of bebouwing, functiewijzigingen) moet in eerste instantie naar leegstaande monumentale en, indien dit geen resultaat heeft, vervolgens naar leegstaande beeldbepalende gebouwen worden gekeken. De vraag binnen welk gebied moet worden gezocht hangt af van de functie van het gebouw en het verzorgingsgebied.

Toevoeging vestigingsmogelijkheden vrijetijdseconomie

Een omgevingsplan voor een gebied gelegen in de regio's Noord-Limburg, Midden-Limburg en Zuid-Limburg laat de toevoeging van vestigingsmogelijkheden voor voorzieningen voor de vrijetijdseconomie aan de bestaande voorraad of planvoorraad vrijetijdseconomie alleen toe, als dat in overeenstemming is met de Limburgse principes van de provinciale omgevingsvisie en de bestuursafspraken regionale uitwerking POL2014 voor de regio Noord-Limburg, Midden-Limburg en Zuid-Limburg. Op de omgevingsvisie gaan we later in deze paragraaf in.

Bewoning van recreatieverblijven en recreatieterreinen

- Een omgevingsplan bevat geen bepalingen die het wonen in een recreatieverblijf mogelijk maken. Onder 'recreatieverblijven' worden ook hotels verstaan.
- Een omgevingsplan wordt niet zodanig gewijzigd dat de bestaande functie die het gebruik van een bouwwerk als recreatieverblijf toestaat wordt veranderd in een functie die de activiteit wonen toestaat. Maatwerk is mogelijk indien functieverandering naar wonen op de betreffende locatie vanuit een evenwichtige toedeling van functies aan locaties aanvaardbaar is en de locatie is gelegen in of aansluitend aan een (dorps)kern, lint of bebouwingsconcentratie van reguliere woningen, en voldaan wordt aan de voor de betreffende regio vastgestelde Regionale Structuurvisie Wonen.

Bovenstaand punt is niet van toepassing op het tijdelijk toestaan van huisvesting van short-stay internationale werknemers, woonurgenten en statushouders op recreatieterreinen voor de duur van maximaal 10 jaar, als:

- er geen huisvesting mogelijk is binnen de regio in bestaande woningen in of nabij het bestaand bebouwd gebied van het stedelijk gebied en landelijke kernen;
- er geen huisvesting mogelijk is binnen overige bebouwing in of nabij het bestaand bebouwd gebied van het stedelijk gebied en landelijke kernen;
- er op een te revitaliseren recreatieterrein geen samenloop is met een bedrijfsmatige toeristisch-recreatieve exploitatie.

- › er duidelijke en bindende afspraken zijn gemaakt over de sanering of revitalisering van de recreatieterreinen na afloop van de tijdelijke huisvesting en een deel van de inkomsten vanuit het tijdelijk huisvesten van specifieke doelgroepen wordt gebruikt om de sanering of revitalisering van het recreatieterrein te bekostigen.

Provinciale Omgevingsvisie Limburg

Onderstaand gaan we in op de Provinciale Omgevingsvisie Limburg.

Bij (nieuwe) ontwikkelingen wordt rekening gehouden met het karakter en mogelijkheden van een gebied en belangen op lokale schaal. Daarbij gelden de volgende Limburgse principes:

- › Streven naar een inclusieve, gezonde en veilige samenleving;
- › Kenmerken en identiteit van gebouwen staan centraal. Streven is gebieds- en cultuurkenmerken te behouden;
- › Meer stad, meer land. Variatie in gebieden koesteren, zowel in duurzame verstedelijking als transitie van het landelijk gebied. Nieuwe stedelijke ontwikkelingen horen in principe thuis in bestaand bebouwd gebied en landelijk gebieden worden als tegenhanger van de drukkere stedelijke gebieden ontwikkeld.
- › Een evenwichtige ontwikkeling van mens (people), omgeving (planet) en welvaart (prosperity). Zoveel mogelijk streven naar mogelijkheden voor functiecombinaties (meervoudig ruimtegebruik, kwantitatief en kwalitatief, ook in de tijd).

De vrijetijdseconomie wordt in de Omgevingsvisie benoemd als een

belangrijke economische pijler in Limburg. Voor een florerende vrijetijdseconomie zijn de kwaliteiten van landschap en natuur, aantrekkelijke steden en een goede bereikbaarheid van belang. Een stabiele balans is nodig tussen beleving en bescherming van landschap en natuur, tussen belangen van toeristen, recreanten en inwoners, tussen uiteenlopende wensen van verschillende groepen recreanten en tussen verschillende groepen in het landelijk gebied die gebruik maken van dezelfde infrastructuur.

Vraag en aanbod van verblijfsaccommodaties dienen beter in balans gebracht te worden, zowel kwantitatief als kwalitatief. Meer van hetzelfde leidt tot verdringing en leegstand. Een voortdurende kwaliteitsslag is nodig om nieuw en bestaand aanbod aan te passen aan de veranderende vraag van zowel vaste als nieuwe gasten. Bij de herbestemming van vrijkomende agrarische bebouwing wordt verblijfsrecreatie vaak, zonder nadere kwantitatieve en kwalitatieve onderbouwing, als mogelijke nieuwe functie gezien. Dit is geen realistische oplossing wanneer dan sprake is van enkel een kwantitatieve toevoeging. Oneigenlijk gebruik van verblijfsaccommodaties, (zoals permanent of tijdelijk wonen), leidt tot vertroebeling van de recreatieve identiteit en is ongewenst.

In de Provinciale Omgevingsvisie komt verder terug:

- › Versterking vakmanschap in de (water)recreatie sector: samenwerking ondernemers, overheden en kennisinstellingen aan een goede fysieke infrastructuur, bevorderen van het delen van data en kennis, het vormen van sterke netwerken en het ontwikkelen van een gezamenlijke marketingstrategie, die gericht is op de juiste doelgroepen. Een specifiek aandachtspunt daarbij is het voorkomen van overdruk om recht te doen aan belangen van inwoners.
- › Verhogen van de kwaliteit van het aanbod. Een kwantitatieve uitbreiding van het aanbod is alleen mogelijk als dit niet leidt tot verdringing en leegstand. Dit geldt zowel voor verblijfs- als dagrecreatie.
- › Dagrecreatieve voorzieningen zoals bioscopen, casino's, kartbanen en trampolineparken horen thuis in het 'bebouwd gebied' ('stedelijk gebied', 'stedelijke centrumgebied' en 'landelijke kern'). Dit type voorzieningen en andere functies (zoals detailhandel en horeca) versterken elkaar en kunnen met name de vitaliteit van stedelijke centra versterken. De schaal van de voorziening dient te passen bij de schaal van de kern. In het buitengebied en de groenblauwe mantel zijn alleen initiatieven voor vrijetijdseconomie mogelijk die daar functioneel aan gebonden zijn, zoals een kampeerterrein, een dagstrand, agrotourisme of een visvijver voor de sportvisserij. Een uitzondering hierop is het vestigen van een grootschalige (boven)regionale dagrecreatieve trekker in het buitengebied; indien de beoogde locatie bij een integrale afweging de meest optimale locatie blijkt.
- › Voorkeur aan het gebruik van monumenten en beeldbepalende gebouwen voor de vestiging van nieuwe initiatieven op het gebied van vrijetijdseconomie, als daar kwantitatief en kwalitatief behoefte aan is.
- › Het blijft wenselijk harde planvoorraad¹ voor vrijetijdseconomie waarvoor geen zicht op realisatie is, te schrappen. De harde planvoorraad belemmert goede nieuwe initiatieven.
- › De provincie blijft voorstander van afspraken over kwantiteit en kwaliteit van verblijfsrecreatie en hotels op regionale schaal.
- › De kwaliteitsslag die is ingezet voor bungalowparken en kampeerterreinen moet worden voortgezet en aangevuld met een kwaliteitsslag voor hotels. Bij deze kwaliteitsslag wordt in een maatwerkaanpak per individuele onderneming de gewenste doorontwikkeling bepaald. Mogelijke opties: een verdere doorontwikkeling van het bedrijf, eventueel in combinatie met een kwaliteitsverbetering; een herontwikkeling van de bestaande locatie binnen de vrijetijdseconomie; een transformatie/sanering van de bestaande locatie naar een andere functie.
- › Continueren van het beleid om het gebruik van recreatieverblijven voor andere functies dan verblijfsrecreatie, zoals permanent en tijdelijk wonen, te verbieden. In afwijking van het voorgaande blijft, in het kader van de revitalisatie c.q. sanering van vakantieparken en kampeerterreinen, onder voorwaarden tijdelijke huisvesting van short-stay internationale werknemers toegestaan voor maximaal tien jaar.

1. Harde planvoorraad zijn plannen waarvoor het bestemmingsplan al onherroepelijk is en/of waarvoor de bouwvergunning al is afgegeven.

2.2 REGIONAAL BELEID

Visie Vrijtijdseconomie Zuid-Limburg 2030

In de 'Visie vrijetijdseconomie Zuid-Limburg 2030' is de ambitie voor de regio Zuid-Limburg beschreven met betrekking tot de vrijetijdseconomie. In 2030 moet Zuid-Limburg een toekomstbestendige bestemming zijn waarin:

- › Toerisme blijft bijdragen aan duurzame economische structuurversterking van de regio;
- › Kwalitatieve groei boven kwantitatieve groei gaat;
- › Landschappelijke en stedelijke kwaliteiten elkaar versterken;
- › De vrijetijdseconomie helpt om natuur en landschap te ontwikkelen;
- › Inwoners en gasten heel Zuid-Limburg kunnen beleven.

In deze visie wordt duidelijk omschreven dat de vrijetijdseconomie geen doel op zich is maar een middel dat bijdraagt aan Zuid-Limburg als fijne regio om in te wonen, werken, verblijven en recreëren. De vrijetijdseconomie kan (en zou moeten) een bijdrage leveren aan:

- › De werkgelegenheid;
- › Een goed vestigingsklimaat voor bedrijven en nieuwe inwoners;
- › De leefbaarheid, het voorzieningenniveau en de kwaliteit van de leefomgeving;
- › De instandhouding, beleefbaarheid en ontwikkeling van het landschap, erfgoed en cultuur.

Tevens wordt duidelijk beschreven dat samenwerking (zowel lokaal als regionaal), vraaggericht handelen, en duurzaamheid belangrijk zijn om de sector ook op lange termijn te laten bloeien.

De vrijetijdseconomie zou duurzaam moeten worden ontwikkeld, zowel op economisch, ecologisch, als op sociaal vlak. Er mag (en moet) dus zeker geld verdiend worden, maar dit mag niet in te grote mate ten koste gaan van de natuur en de maatschappij moet ook meeprofiteren. Aangegeven wordt dat 'groene hotels' en natuurbeleving tijdens vakantie en vrije tijd steeds populairder worden.

Tenslotte wordt aangegeven dat het voor de Westelijke Mijnstreek, het gebied waarin de gemeente Sittard-Geleen ligt, het belangrijk is om te focussen op de ontwikkeling van de beleving van de landschappelijke kwaliteit voor toeristen en recreanten. Er zijn in deze streek voldoende prachtige gebieden en er is nog ruimte voor meer recreanten en toeristen. De riviernatuur, erfgoed en mooie dorpjes zijn benoemd als onderscheidende eigenheid van de Westelijke Mijnstreek. Toerisme zou verder kunnen ontwikkelen, onder meer op het gebied van wandelen en fietsen. Ook kan het gebied profiteren van de nabijheid van de bekendere toeristische gebieden als het Heuvelland, Parkstad en Maastricht.

Rivierpark Maasvallei

Het westelijk gedeelte van de gemeente Sittard-Geleen is onderdeel van het Rivierpark Maasvallei. Dit zacht glooiende landschap met het weidse uiterwaardenlandschap van de Maas maakt dit een uniek gebied om extensief te recreëren. Het toerisme in het Rivierpark Maasvallei is dan ook voornamelijk gericht op extensieve recreatie, zoals fietsen, wandelen en natuurbeleving. In het Actieprogramma Vrijtijdseconomie Sittard-Geleen 2020-2022 wordt de potentie van dit gebied geschetst in het profileren van de natuurbeleving, wandelen en fietsen. Concrete mogelijkheden voor een betere toeristische en recreatieve aantrekkingskracht is het (verder) faciliteren van wandel- en fietsverbindingen, bevorderen van natuurbeleving en de aanleg van een passantenhaven in de Berghaven van Schipperskerk.



2.3 GEMEENTELIJK BELEID

Actieprogramma Vrijtijdseconomie Sittard-Geleen 2020-2022

De hoofddoelstelling van het actieprogramma is 'de groei van toerisme en vrijetijdseconomie door de mogelijkheden die de historie, de groene omgeving, de ligging aan de grens en het aantrekkelijke buitengebied daarvoor bieden te benutten'. De ambitie is om de vrijetijdseconomie in Sittard-Geleen krachtiger te positioneren en te vermarkten.

Voor de korte termijn zijn de acties gericht op het versterken van het vrijetijdseconomieprofiel door het versterken van het DNA en de focus op de historie, de groene omgeving, de Euregionale ligging en het aantrekkelijke buitengebied. Eén van de actiepunten is het inmiddels gerealiseerde Visit Experience centrum Sittard-Geleen. Bezoekers worden meegenomen en geïnformeerd over de historie van de regio, maar ook om het actuele aanbod te beleven en hiermee te promoten. Het Experience centrum fungeert als 'centraal startpunt' en maakt de verhaallijnen beleefbaar.

Voor het verblijfstoerisme is de ambitie om het aanbod kwalitatief te versterken. Er wordt ingezet op het versterken en ontwikkelen van de lokale (thematische) verblijfsrecreatie. Kwalitatieve groei heeft de voorkeur boven kwantitatieve groei waarbij er een balans tussen vraag en aanbod moet zijn. De focus ligt op een betere aansluiting op de marktbehoefte en het aantrekken van nieuwe doelgroepen voor Sittard-Geleen en de regio Zuid-Limburg als geheel.

Het structureel ondersteunen van initiatieven die bijdragen aan het verbinden van de zakelijke toerist aan de lokale verblijfsaccommodaties, is van toegevoegde waarde voor het duurzaam versterken van de lokale en regionale vrijetijdseconomie. Er is een breed aanbod aan kwalitatieve hotels maar een zeer gering aanbod aan campings en vakantiehuizen. Door lokaal en regionaal in te zetten op meer diversiteit van het verblijfsaanbod kunnen nieuwe doelgroepen worden aangetrokken. In dit kader is de potentie van Rivierpark Maasvallei (eerder uitgewerkt) en het zichtbaar en beleefbaar maken van het cultureel verleden genoemd.

De gemeente is bevoegd gezag met betrekking tot omgevingsplannen, wat moet voldoen aan provinciaal beleid. Mocht dit niet zo zijn kan de provincie een zienswijze indienen.

3

Trends en ontwikkelingen



ALGEMENE TRENDS EN ONTWIKKELINGEN

Algemene trends

› Beleving staat centraal

We willen onze tijd zinvol invullen: veel doen in weinig tijd. Daarom willen we graag veel belevenissen binnen handbereik hebben waardoor cultuur, toerisme, sport en recreatie steeds meer gecombineerd worden. De consument verwacht bij elke activiteit echt iets te beleven. Niet alleen bij activiteiten met een van nature grote belevingscomponent, maar ook bij andersoortige activiteiten als een museumbezoek of een dagje fietsen.

› Authenticiteit wordt steeds belangrijker

Mensen vinden het steeds belangrijker om uniek te zijn. Steeds vaker maken we écht onze eigen afweging. Ook in het kiezen van onze vrijetijdsbesteding. We vinden het leuk als een bedrijf bijzonder is, en zeker geen dertien in een dozijn. Dit sluit ook aan bij de trend van citytrip naar de kleinere stad, Sittard als prima vervanger voor Maastricht.

› Toenemend belang van storytelling

Het wordt steeds belangrijker producten te presenteren als onderdeel van een geheel en hiermee een verhaal te vertellen. Verhalen zijn aantrekkelijk en vergroten de waarde van een product door de beleving te vergroten. Ook toeristische producten worden steeds vaker op de markt gezet aan de hand van een verhaal. Een thema kan beter worden gevormd door samen te werken met aanbieders van regionale activiteiten.

› **Inclusiviteit** is een factor die belangrijk is voor een toekomstbestendig bedrijf en gastvrije regio. Wij als adviseurs merken steeds vaker dat toegankelijkheid en/of inclusiviteit hoog op de sociaal maatschappelijke agenda staat, bij zowel gemeentes/regio's en provincies als bij ondernemers. Voor bepaalde (nieuwe) doelgroepen is toegankelijkheid een must. Een basisvereiste waar recreatiebedrijven aan moeten voldoen. Denk aan zorgtoerisme, dat zich richt op gasten met specifieke zorgbehoeften. Toegankelijkheid is één van de zaken waarover zowel verblijfsaccommodaties als dagrecreatieve bedrijven moeten beschikken.

› Toenemende aandacht voor **duurzaamheid** en MVO
Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen (MVO) wordt steeds belangrijker. MVO bestaat uit drie onderdelen, ook wel de 'triple-P' genoemd: profit, people, planet. Dit betekent dat bedrijven zich zeker mogen richten op het maken van winst, maar dat dit niet in té grote mate ten koste mag gaan van de maatschappij of het milieu. Uit onderzoek van Booking.com (2022) blijkt dat de impact van de reis voorop blijft staan, waarbij 71% van de reizigers wereldwijd zegt dat ze duurzamer willen reizen over de komende 12 maanden, wat een stijging van 10% is ten opzichte van wat naar voren kwam via de gegevens van 2021. Dit toont aan dat de consument steeds bewuster leeft en keuzes maakt, de consument denkt na over de impact van het verblijf.

de helft van alle respondenten (50%), geeft aan dat recent nieuws over klimaatverandering hen heeft beïnvloed om duurzamere reiskeuzes te maken. Daarom zegt meer dan een derde (35%) van de reizigers wereldwijd dat de duurzaamheidsinspanningen van accommodatie- en vervoersaanbieders een grote rol spelen bij respectievelijk hun eigendoms- en vervoersbeslissingen. Sterker nog, 70% van de wereldreizigers zegt eerder geneigd te zijn om een duurzame accommodatie te kiezen - of ze er nu specifiek naar op zoek waren of niet. Dit is ook te relateren aan de trend 'ecotoerisme' waarin toeristen voor duurzame vakanties gaan met een zero footprint.

Trends verblijfsrecreatie

› **Uitersten in trek:** luxe en back-to-basic steeds populairder
Toeristen gaan op zoek naar steeds luxere vakantieverblijven. Hier wordt door de markt op ingespeeld door ook op campings en vakantieparken hotelfaciliteiten te bieden. Aan de andere kant is een trend zichtbaar dat consumenten op zoek gaan naar rust en ruimte, als tegenhanger van het drukke leven dat men leidt. Back-to-basic recreëren op een natuurcamping of mentaal opladen in een retraite zijn hierdoor bij delen van de markt zeer in trek. Deze trend lijkt een positieve invloed te hebben op de vraagontwikkeling naar (luxe) vakantiewoningen zoals die worden ontwikkeld bij het initiatief en elders in het marktgebied.

› **Meer spreiding in vakanties over het jaar**

De gemiddelde verblijfsduur per vakantie daalt. Echter, mensen kiezen er wel voor om vaker op vakantie te gaan. Niet alleen in de zomervakantie,

maar ook in het voor- na- en winterseizoen. Met name het aantal vakanties in de winter is toegenomen. Ook lijken vakanties in combinatie met evenementenbezoek toegenomen. Hierdoor is er meer vakantiespreiding. Dit is gunstig voor de vraagontwikkeling aangezien de bezetting buitenom het hoogseizoen zal stijgen.

› **Toenemende aandacht voor aanvullende faciliteiten**

Aanvullende faciliteiten gericht op een specifieke doelgroep raken steeds meer in trek. Zo zorgt de vergrijzing er bijvoorbeeld voor dat steeds meer vakantiewoningen van alle gemakken worden voorzien. Om ook gasten met een mindere mobiliteit of een lichte zorgvraag te kunnen accommoderen. Ook wordt het aanbieden van wellness faciliteiten op vakantie steeds belangrijker om voldoende gasten te trekken. Deze trend sluit goed aan op de nieuwe ontwikkeling waar de woningen conceptueel worden ingericht.

› **Behoeft aan kleinere en grotere accommodaties**

De gemiddelde gezinsgrootte wordt kleiner. Daardoor is er meer behoefte aan kleinere woningen. Echter, zorgt dit ook voor meer behoefte aan grotere woningen omdat gezinnen in andere combinaties, bijvoorbeeld met vrienden of familie, op vakantie gaan. Met name de drie-generatievakanties (grootouders, kinderen en kleinkinderen) worden steeds populairder. Met een flexibel aanbod sluit de ontwikkeling van het initiatief goed aan bij deze trend.

4

Vraag en aanbod

4.1 MARKTGEBIED

Het marktgebied

Om het marktgebied te bepalen is antwoord gegeven op twee vragen:

1. Welk gebied zien toeristische gasten als een bestemming voor hun vakantie?
2. Hoe groot is het gebied dat een eigen kenmerkende uitstraling, identiteit en marktfocus heeft?

In dit geval is het antwoord op beide vragen ons inziens de COROP regio Zuid-Limburg. Dit zijn de gemeenten in afbeelding 4.1. tot en met Sittard-Geleen.

COROP gebieden zijn clusters van één of meer aangrenzende gemeenten in dezelfde provincie, ontworpen voor regionaal onderzoek (CBS). Dit onderzoek is ons inziens zo'n onderzoek.

Afbeelding 4.1 COROP regio Zuid-Limburg



4.2 ONTWIKKELING AANBOD

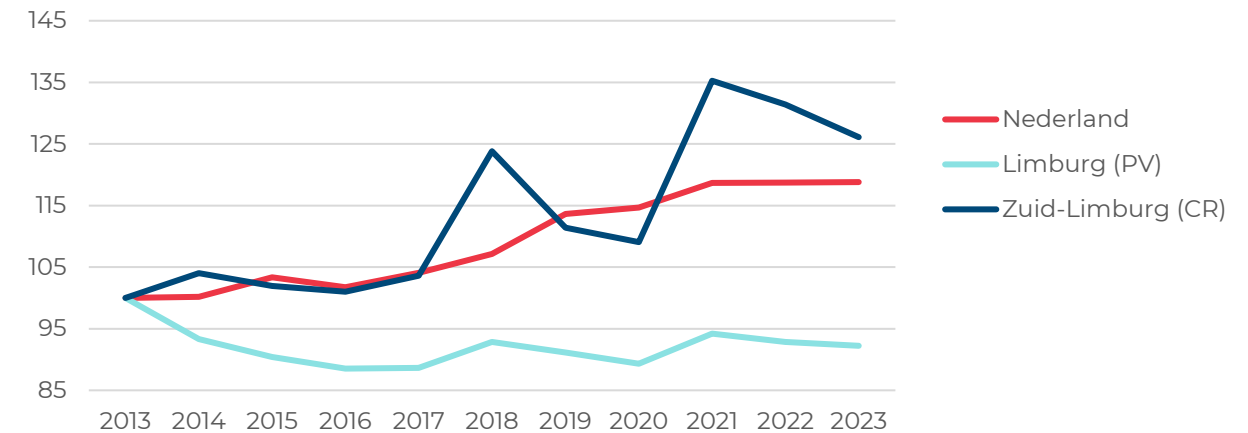
Algemeen

Om de ontwikkelingen in beeld te brengen wordt achtereenvolgens gekeken naar het aanbod in Nederland, Limburg en Zuid-Limburg. Bron van deze gegevens is CBS-statline die het aantal verhuurde slaapplekken registreert.

Ontwikkeling aanbod slaapplekken huisjesterreinen

De afgelopen jaren is het aantal slaapplekken op huisjesterreinen (vakantieparken) sterk toegenomen binnen de regio Zuid-Limburg. Over een periode van 10 jaar steeg het aantal slaapplekken met 25%. De groei is hoger dan de stijging op nationaal niveau (13%). Opvallend is dat de provincie Limburg als totaal een dalende trend heeft, dit wordt veroorzaakt door een sterke daling in aanbod van Noord-Limburg.

Grafiek 4.2 Ontwikkelingen slaapplekken huisjesterreinen geïndexeerd (CBS)



4.3 ONTWIKKELING VRAAG

Algemeen

Om de ontwikkelingen in beeld te brengen van de vraag wordt gekeken naar het aanbod in Nederland, Limburg en Zuid-Limburg. Bron van deze gegevens is CBS-statline en NBTC die het aantal overnachtingen registreert.

Ontwikkeling aanbod overnachtingen

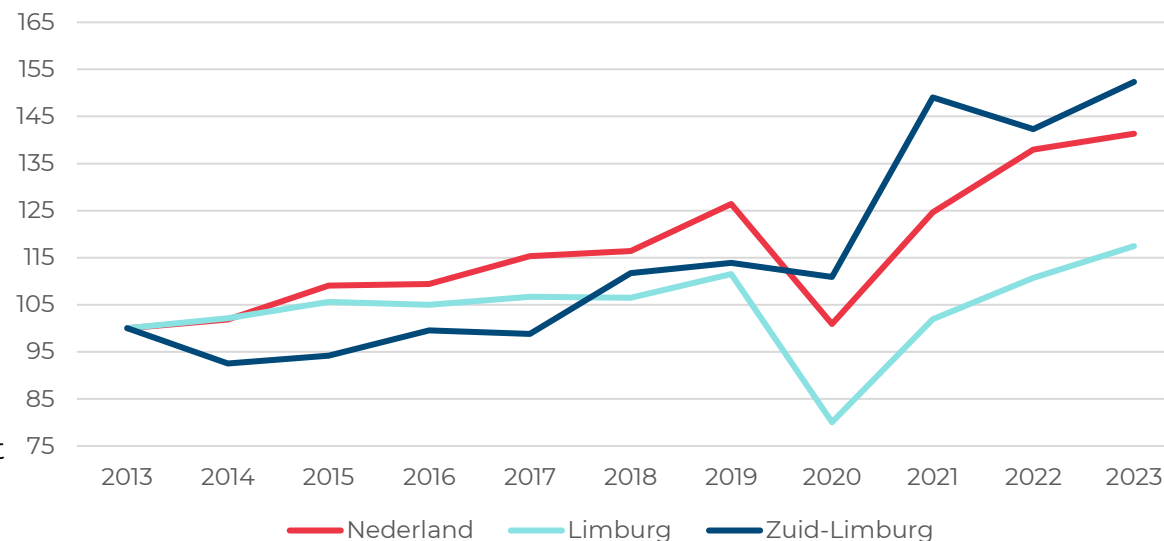
In de grafiek hiernaast is de ontwikkeling van overnachtingen weergegeven. Op nationaal en provinciaal is de ontwikkeling van huisjesterreinen weergegeven. Voor Zuid-Limburg is de ontwikkeling van een bredere categorie genomen, namelijk de verblijfsrecreatie (huisjesterreinen, kamperen, groepsaccommodaties). Dit is gedaan omdat op COROP-niveau geen cijfers beschikbaar zijn op huisjesterreinniveau.

In de grafiek 4.3 is te zien dat de ontwikkeling binnen Zuid-Limburg sterk is toegenomen met een groei van meer dan 50% over de laatste tien jaar. De groei van de vraag is dus een stuk groter dan de groei van het aanbod, behandeld in de vorige paragraaf. Dit betekent een hogere bezettingsgraad.

De ontwikkeling op landelijk niveau laat eenzelfde patroon zien als de groei van Zuid-Limburg. De groei van Limburg is minder groot vergeleken met Zuid-Limburg.

Tabel 4.4 hiernaast laat de ontwikkeling in cijfers zien.

Grafiek 4.3 Ontwikkeling vraag in overnachtingen (CBS/NBTC)



Tabel 4.4 Ontwikkeling overnachtingen verschillende regio's en jaarlijkse groei (CBS)

Overnachtingen (x1.000)	2013	2016	2020	2023	Gemiddelde jaarlijkse groei
Nederland	33.835	37.027	34.145	47.822	3,5%
Limburg (PV)	5.839	6.130	4.674	6.858	1,6%
Zuid-Limburg	1.899	1.890	2.106	2.893	4,3%

MARKTRUIMTE VAKANTIEWONINGEN

In deze paragraaf wordt de marktruimte voor nieuwe vakantiewoningen in het marktgebied rond Sittard geraamd. De marktruimte gaat in op de vraag hoeveel vakantiewoningen in de toekomst (tot en met 2033) extra kunnen worden gerealiseerd om aan de 'reguliere' toeristische vraag te voldoen. De marktruimte is geraamd voor een periode van tien jaar (2023 t/m 2033), in een realistisch, pessimistisch en optimistisch scenario. We starten in 2023 omdat er vanuit dit jaar al betrouwbare cijfers beschikbaar zijn. We kiezen voor een periode van tien jaar omdat de volledige realisatie van het park naar verwachting wel enige tijd in beslag neemt. Naar verwachting zal dit gaan om enkele jaren. Daarna duurt het nog enkele jaren tot de exploitatie helemaal draait. Deze systematiek is daarnaast gebruikelijk in de Leisure-sector en beproefd voor behoefteonderzoeken van recreatieontwikkelingen.

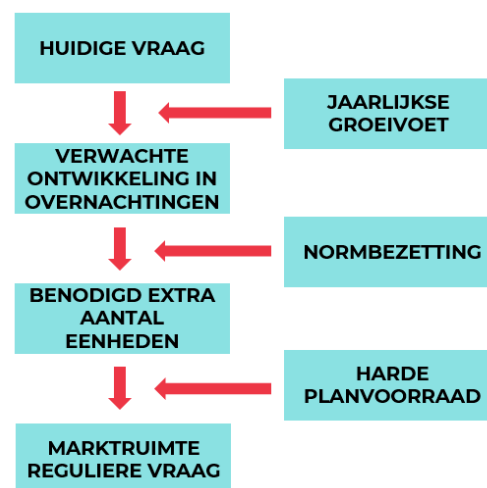
Methodiek berekening marktruimte vanuit reguliere vraag

Om de marktruimte te bepalen, is een methodiek gehanteerd die door ons ook in andere regio's in het land wordt ingezet. Andere onderzoeksbureaus hanteren een vergelijkbare methodiek. De basis van de raming is een trendextrapolatie. De verwachte omvang van de vraag is namelijk gebaseerd op de historische ontwikkeling van het aantal overnachtingen (de vraag) in de deelmarkt huisjesterreinen. De historische ontwikkeling is in de vorige paragraaf in kaart gebracht en hiervan is een gemiddelde jaarlijkse groeivoet berekend;

- › De trendextrapolatie wordt verfijnd met factoren die de vraaggroei kunnen beïnvloeden, zoals groeiprognoses en trends en ontwikkelingen in de verblijfsrecreatie sector en samenleving;

- › Aan de hand van de jaarlijkse groeivoeten is de verwachte vraag voor 2033 berekend (het verwachte aantal overnachtingen);
- › Deze vraag is vervolgens vertaald naar het aantal vakantiewoningen dat nodig is om deze extra vraag te absorberen, door de groei aan overnachtingen te relateren aan de normbezetting die nodig is voor een duurzame toeristische exploitatie van vakantiewoningen;
- › Ten slotte wordt de toekomstige vraag vergeleken met het toekomstige aanbod van vakantiewoningen. Het verschil daartussen vormt de toekomstige marktruimte. Het toekomstige aanbod bestaat uit het huidige aanbod plus de harde planvoorraad. De harde voorraad betreft plannen waarvoor het bestemmingsplan al onherroepelijk is en/of waarvoor de bouwvergunning al is afgegeven. Deze plannen moeten bij het huidige aanbod worden opgeteld. Plannen waarvoor nog geen bestemmingsplan is, zijn niet meegenomen in de berekeningen.

Afbeelding 4.5 Schematische weergave methodiek raming.



Raming marktruimte aantal vakantiewoningen

In Tabel 4.6 hiernaast wordt de raming voor de marktruimte voor vakantiewoningen getoond. Aan de hand van de cijfers die voor de stappen in de raming staan lichten we de stappen hierna één voor één toe. Verderop in dit hoofdstuk worden deze cijfers toegelicht.

Op basis van de raming komen we dus tot de volgende marktruimte voor nieuw aanbod vakantiewoningen in de periode tot en met 2033:

- Pessimistisch scenario: **-14 vakantiewoningen;**
- Realistisch scenario: **370 vakantiewoningen;**
- Optimistisch scenario: **835 vakantiewoningen.**

Dit betekent dat er in een pessimistisch scenario geen ruimte is voor vakantiewoningen. Uitgaande van het realistische scenario is er ruimte voor 370 objecten. In het optimistische scenario is er ruimte voor 835 objecten.

Bij het berekenen van de marktruimte hebben we de nodige voorzichtigheid betracht bij het inschatten van de groei van de vraag. De marktruimte is dus vrij behoudend ingeschat. We zien dan ook ruim voldoende ruimte voor de ontwikkeling op het ESCS-terrein.

Tabel 4.6 Raming marktruimte (uit reguliere vraaggroei).

	Scenario	Pessimistisch	Realistisch	Optimistisch
1	Totaal accommodatienachten 2023	506.958	506.958	506.958
2	Groeipercantage vraag	1,6%	2,9%	4,3%
	Aantal accommodatienachten 2033	594.168	674.723	772.351
3	Normbezetting	57,5%	57,5%	57,5%
	Aantal benodigde vakantiewoningen in 2033	2.831	3.215	3.680
	Aantal vakantiewoningen in 2023	2.609	2.609	2.609
4	Ruimte nieuwe vakantiewoningen t/m 2033	222	606	1.071
5	Harde planvoorraad	236	236	236
6	Marktruimte t/m 2033	-14	370	835

1 Aantal accommodatienachten 2023

Uit de CBS cijfers blijkt dat zich in het marktgebied 2.609 accommodaties bevinden. In Limburg ligt de gemiddelde accommodatiebezetting op 53,2%.

Aan de hand van het aantal accommodaties en de gemiddelde accommodatiebezetting wordt het aantal accommodatieovernachtingen berekend. Dit komt in het marktgebied uit op 506.884 overnachtingen. Dit aantal overnachtingen is het uitgangspunt voor de berekeningen.

2 Groeipercentage en aantal overnachtingen 2033

In Tabel 4.4 is de historische vraagontwikkeling (2013-2023) voor huisjesterreinen in Limburg en Zuid-Limburg vastgesteld. Daaruit is af te lezen dat de gemiddelde jaarlijkse groeivoet van het aantal overnachtingen op huisjesterreinen op 1,6% uitkwam in Limburg en op 4,3% in Zuid-Limburg.

Om tot afgewogen groeipercentages te komen nemen we de groeiprognoses die gedaan zijn door toonaangevende organisaties in de recreatiebranche mee in onze overweging:

- › In 2018 heeft NBTC Holland Marketing een verwachting voor de totale toeristische markt in Nederland geformuleerd. Tot en met 2030 werd er een gemiddelde jaarlijkse groei van 1,9% voor de binnenlandse markt en 3,7% voor de buitenlandse markt verwacht. In de geactualiseerde verwachting verblijfstoerisme wordt aangegeven dat men gezien het

herstel van het toerisme na corona geen redenen heeft om deze verwachting bij te stellen.

- › Meer recent is op basis van het Continu Vakantie Onderzoek (CVO) de verwachting uitgesproken dat de markt voor vakantieparken zich in 2023-2024 volledig heeft hersteld van de coronacrisis. Vervolgens wordt ervan uitgegaan dat de vakantiemarkt vanaf dat moment met 1% per jaar zal groeien. (bron: Toekomstperspectief Nederlandse Vakantiepark 2030).

Op basis van voorgaande informatie schat Ginder de volgende groeiscenario's in.

- › Voor het **optimistische scenario** gaan we er vanuit dat de groei die in de laatste jaren is gerealiseerd in Zuid-Limburg ook de komende jaren wordt voortgezet. Dat betekent dat uitgegaan wordt van een groeiscenario van **4,3%** per jaar.
- › We verwachten dat de groei van de afgelopen jaren in Zuid-Limburg de komende jaren enigszins zal afvlakken. Daarom gaan we uit van een middeling tussen de groei in Limburg en Zuid-Limburg. $(4,3\% + 1,5\%)/2 = 2,9\%$. Voor het **realistische scenario** hanteren we deze gemiddelde groei van **2,9%**.
- › Voor het **pessimistische scenario** achten we de 1% groei die het CVO verwacht te laag. Zuid-Limburg is een zeer aantrekkelijke toeristische regio die zeker boven een landelijk gemiddelde groei zal uitstijgen. Daarom kiezen we voorzichtigheidshalve voor een jaarlijkse groei van **1,6%**. Dit komt overeen met de gemiddelde groei in de provincie Limburg.

Door het huidige aantal overnachtingen te relateren aan deze percentages voor de jaren 2023-2033 komen we tot de volgende aantal overnachtingen in 2033:

- › Pessimistisch scenario: 594.168 overnachtingen;
- › Realistisch scenario: 674.723 overnachtingen;
- › Optimistisch scenario: 772.351 overnachtingen.

3 Normbezetting en aantal benodigde vakantiewoningen 2033

De gemiddelde bezetting in Limburg ligt op 53,2%. Deze bezetting is naar onze mening te laag om tot een rendabele exploitatie te komen. Normaliter rekenen we met een normbezetting van 55-60%. De normbezetting is afhankelijk van de samenstelling van de verhuuraccommodaties, de benodigde voorzieningen op een park en de aantrekkingskracht van het gebied.

Uit de concurrentieanalyse blijkt dat de parken in het marktgebied beschikken over beperkte (slechtweert)voorzieningen. De regio is voldoende aantrekkelijk om tot een goede bezetting te komen. Beperkte voorzieningen heeft een positief effect op de exploitatiekosten. Die kunnen relatief beperkt blijven. Er is dus geen hoge bezetting noodzakelijk om rendabel te exploiteren. Daarom gaan we niet uit van 60% maar van een iets lagere normbezetting van 57,5%.

Aan de hand van het verwachte aantal accommodatienachten in 2033 en het aantal benodigde aantal accommodatienachten per verhuuraccommodatie ($365 * 57,5\% = 210$ nachten)

kan het aantal benodigde vakantiewoningen worden berekend:

- › Pessimistisch scenario: **2.831 vakantiewoningen;**
- › Realistisch scenario: **3.215 vakantiewoningen;**
- › Optimistisch scenario: **3.680 vakantiewoningen.**

4

Aantal vakantiewoningen en saldo benodigde extra vakantiewoningen 2023-2033

Uit de inventarisatie van het aanbod in het marktgebied kwam naar voren dat het bestaande **aantal verhuuraccommodaties uitkomt op 2.609.**

Door dit aantal af te halen van het aantal benodigde vakantiewoningen in 2033 komen we tot het saldo benodigde vakantiewoningen 2023-2033:

- › Pessimistisch scenario: **222 vakantiewoningen;**
- › Realistisch scenario: **606 vakantiewoningen;**
- › Optimistisch scenario: **1.071 vakantiewoningen.**

5 Harde planvoorraad en marktruimte t/m 2033

Bij alle gemeenten in het marktgebied is de harde planvoorraad geïnventariseerd. Momenteel zijn er drie projecten met harde plannen, met een totale plancapaciteit van **236 eenheden** (zie tabel 4.7). De harde voorraad omvat plannen waarvoor het bestemmingsplan al onherroepelijk is en/of waarvoor de bouwvergunning al is afgegeven. Plannen waarvoor nog geen bestemmingsplan is vastgesteld, zoals een mogelijk vakantiepark bij Pinkpop in Landgraaf en de ombouw van Camping Cottenhoeve naar vakantiewoningen, zijn niet meegenomen in de berekeningen en vallen onder de zachte planvoorraad. Dit komt doordat deze plannen nog onzeker zijn en de plancapaciteit nog niet vaststaat. Het is echter goed om te benoemen dat er naast de harde planvoorraad ook andere initiatieven lopen in de regio Zuid-Limburg.

Tabel 4.7 Harde planvoorraad

Projectnaam harde planvoorraad	Aantal extra eenheden
Uitbreiding Landal Hoog Vaals	51 vakantiewoningen
Uitbreiding bungalowpark Simpelveld	125 vakantiewoningen
Luxe park Schinnen	60 vakantiewoningen

6 Beschikbare kwantitatieve marktruimte

- › Door de planvoorraad van het benodigde aantal verhuuraccommodaties af te trekken ontstaat het volgende beeld:
- › Pessimistisch scenario: **-14 vakantiewoningen;**
- › Realistisch scenario: **370 vakantiewoningen;**
- › Optimistisch scenario: **835 vakantiewoningen.**

5

Concurrentie- analyse

5.1 CONCURRENTIE ZUID-LIMBURG IN BEELD

Bestaand aanbod

Om een beeld van de concurrentie in het marktgebied te krijgen is een inventarisatie gemaakt van de recreatieparken. Parken met minder dan 10 accommodaties zijn niet in de inventarisatie meegenomen. In totaal

betreft dit 19 parken. De spreiding in capaciteit is groot. De parken variëren tussen de 20 en 586 eenheden.

Tabel 5.1 De concurrentie in beeld

Naam park	Gemeente	Aantal eenheden	Zoover beoordeling (10 is max score)	Google beoordeling (5 is max score)	Tripadvisor.nl (5 is max scoren)	Buiten- zwembad	Binnen- zwembad	Strandbad/ recreatieplas	Vis(vijver)	Horeca	Overdekte speeltuin	sport- en spelvoor- zieningen buiten	Winkel
Europarcs Resort Brunsummerheide	Brunssum	213	5,4	4,1	3,5			x		x		x	
Europarcs Resort Limburg (v/h Hommelheide)	Echt-Susteren	586	7,2	4,0	3,0		x	x		x	x	x	x
Hei15	Eijsden-Margraten	20	geen	4,8	5,0								
Terlinghoeve	Eijsden-Margraten	29	9,7	4,5	4,0							x	
Buitenplaats de Mechelerhof	Gulpen-Wittem	66	8,7	4,3	4,0		x					x	
Europarcs Gulperberg	Gulpen-Wittem	305	8,5	4,3	4,0	x				x		x	x
Groenpark Simpelveld	Simpelveld	164	8,2	4,0	geen					x		x	
Landal Greenparks Hoog Vaals	Vaals	360	6,3	4,3	3,5		x		x	x	x	x	x
Landal Kasteeldomein de Cauberg	Valkenburg aan de Geul	219	7,1	4,4	4,0					x		x	x
Topparken - Residence Valkenburg	Valkenburg aan de Geul	314	7,7	4,1	3,5	x				x		x	
Landal de Waufsberg	Eijsden-Margraten	58	9,5	4,6	4,5					x		x	x
Roompot Bungalowpark Schin op Geul	Valkenburg aan de Geul	141	7,8	4,0	3,5					x	x	x	
Summio parcs Reeveallis	Vaals	69	7,0	4,4	4,5					x		x	
Green Resort Mooi Bemelen	Eijsden-Margraten	143	5,4	4,1	3,0	x				x		x	
Dormio Resort Maastricht	Maastricht	236	6,9	4,3	4,0		x			x			x
Roompot Gulpen	Gulpen-Wittem	177	8,6	4,4	4,0					x	x	x	
Domein Hellebeuk	Voerendaal	62	8,3	4,3	4,0	x						x	
Bungalowpark Landsrade	Gulpen-Wittem	30	8,7	4,6	3,5							x	
Europarcs Poort van Maastricht	Valkenburg aan de Geul	250	8,4	4,3	3,5		x			x		x	
Totaal		3.442											
Minimum		20	5,4	4,0	3,0								
Gemiddelde		181	7,9	4,3	3,8								
Maximum		586	9,7	4,8	4,5								
Aantal						4	5	2	1	14	4	15	6
In %						21%	26%	11%	5%	74%	21%	79%	32%

In de tabel 5.1 vallen de volgende zaken op:

- › Met een score van 7,9 gemiddeld bij Zoover en 4,3 bij Google scoren de parken gemiddeld hoog. Dit geeft aan dat de parken over het algemeen hoog gewaardeerd worden. De kwaliteit van de parken is dus over het algemeen goed.
- › De centrale voorzieningen op de parken zijn over het algemeen beperkt. Minder dan de helft van de parken beschikt over een zwembad. Een kwart van de parken beschikt over een overdekt zwembad.
- › Ook slechtweert voorzieningen zoals overdekte speeltuinen zijn slechts op 4 parken beschikbaar.
- › Op slechts 6 parken is een winkel te vinden.
- › Horecavoorzieningen zijn wel goed vertegenwoordigd op de parken. 74% van de parken beschikt hierover.

Conclusie

De recreatieparken worden over het algemeen goed gewaardeerd. De prijskwaliteitverhouding van de parken lijkt dus goed. De centrale voorzieningen op de parken in Zuid-Limburg zijn over het algemeen beperkt.



6

Doelgroep- analyse

6.1 HET LEEFSTIJLMODEL

Leisure Leefstijlen

Voor de verblijfgast is de belevingswaarde van de accommodatie een belangrijke factor. Het gaat daarbij om zaken als sfeer, inrichting, aard en omvang van de voorzieningen, kwaliteitsniveau, de dienstverlening (gastheerschap) en de omgeving.

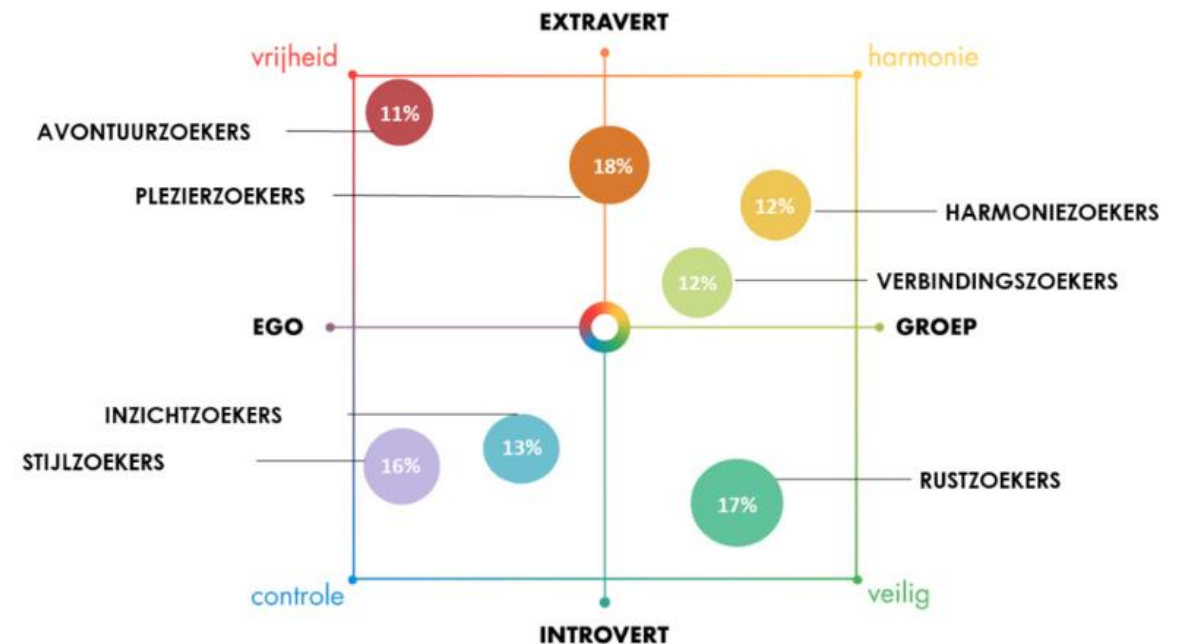
Niet iedereen stelt daaraan dezelfde eisen en wat voor de ene gast van groot belang is hoeft voor de andere juist helemaal niet; de ene gast is de andere niet. Per doelgroep kunnen de wensen aanzienlijk verschillen.

Om het onderscheid in doelgroepen te onderkennen wordt daarom steeds meer de nadruk gelegd op leefstijlkenmerken c.q. belevingswerelden in plaats van demografische en/of sociaal-economische kenmerken als leeftijd, opleiding en inkomen. Focussen op 'gezinnen' of 'senioren' of 'jongeren' heeft alleen zin als je als aanbieder weet op welke gezinnen, welke senioren of welke jongeren je je wilt richten. Daar is kennis voor nodig over gedrag en voorkeuren van mensen. Als dat bekend is kun je daar als recreatiepark gericht op inspelen met je specifieke aanbod en zo gasten aan je binden. Daarbij moeten keuzes worden gemaakt, want een park-voor-iedereen is in de praktijk al gauw een bedrijf voor niemand.

Met behulp van het Brand Strategy Research (BSR)-model is voor de recreatiesector een Leisure leefstijlenmodel ontwikkeld: de Leefstijlvinder (SAMR, 2018; www.leefstijlvinder.nl), waarmee een goede oriëntatie op de verschillende doelgroepen mogelijk is. Hierbij worden de gasten in vier belevingswerelden en daarbinnen in zeven leefstijlprofielen ingedeeld.

Onderstaand model laat de leefstijlprofielen zien. In bijlage 1 is een uitleg over het model en de doelgroepen opgenomen. De vermelde percentages laten zien welk percentage van de Nederlandse bevolking tot een bepaalde doelgroep behoort. Deze verdeling wordt tevens gebruikt om de vraag naar overnachtingen in beeld te brengen.

Afbeelding 6.1 Model leefstijlvinder



Bron: www.leefstijlvinder.nl

Aanbod recreatieparken

De concurrerende parken in Zuid-Limburg (zie tabel 5.1) zijn ook gebruikt om te beoordelen of vraag en aanbod in het marktgebied op elkaar aansluiten. Het aanbod van vakantiewoningen in het marktgebied is geïnventariseerd en ingedeeld op basis van de genoemde leefstijlindeling. Op basis van het aantal vakantiewoningen is een procentuele verdeling gemaakt naar leefstijlgroepen. Het resultaat hiervan wordt in naastgelegen afbeelding 6.2 getoond.

Wat opvalt is dat het aanbod zich vooral aan de rechterkant van het leefstijlmodel bevind. De Plezierzoeker, Verbindingzoeker en Harmoniezoeker zijn goed vertegenwoordigd.

Afbeelding 6.2 Aanbod vakantiewoningen in de regio naar leefstijl



Confrontatie vraag en aanbod op basis van leefstijlen

Het aantal overnachtingen volgens de realistische prognose (674.723 accommodatienachten in 2033) dat berekend is in het hoofdstuk 4.3, wordt als uitgangspunt genomen voor het maken van een confrontatie van vraag en aanbod. Hierbij is dezelfde rekenmethodiek gehanteerd als in hoofdstuk 4 (zie tabel 4.6) is toegepast.

Om het verwachte aantal accommodatienachten in te delen op basis van leefstijlen is de verdeling van de Nederlandse bevolking over de leefstijlen gebruikt.

In onderstaande tabel 6.3 is berekend hoeveel accommodatienachten betrekking hebben op een bepaalde leefstijl. Aan de hand van de normale bezetting per accommodatie wordt het benodigd aantal accommodaties per leefstijl in 2033 berekend.

Tabel 6.3 Raming marktruimte op basis van leefstijlen

	Avontuurzoeker	Stijlzoeker	Inzichtzoeker	Plezierzoeker	Verbindingszoeker	Rustzoeker	Harmoniezoeker	Totaal
Doelgroepverdeling volgens Leefstijlmodel	11%	16%	13%	18%	12%	17%	13%	100%
Aantal overnachtingen volgens doelgroepverdeling	74.220	107.956	87.714	121.450	80.967	114.703	87.714	674.723
Aantal nachten per accommodatie bij normale bezetting (57,5%)	210	210	210	210	210	210	210	210
Benodigd aantal vakantiewoningen bij normale bezetting	354	514	418	579	386	547	418	3.215
Aantal vakantiewoningen huidige situatie	134	105	266	359	513	184	1049	2.609
Aantal benodigde vakantiewoningen	-219	-410	-152	-220	127	-363	631	-606

Op basis van de concurrentieanalyse is het aantal beschikbare vakantiewoningen bepaald. Door het benodigde aantal vakantiewoningen af te trekken van het aantal beschikbare objecten is per leefstijl de marktruimte bepaald.

In deze berekening is de harde planvoorraad niet meegenomen omdat nog niet bekend is op welke doelgroepen de nieuwe initiatieven zich willen gaan richten. Mocht de harde planvoorraad wel worden meegenomen heeft dit nauwelijks invloed op de conclusie.

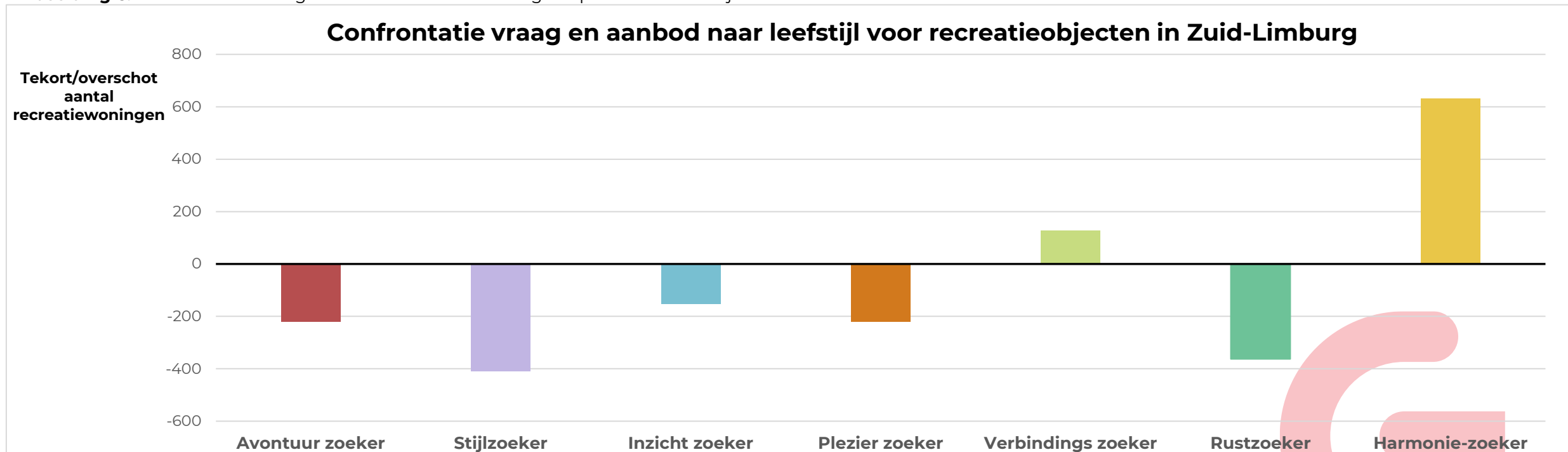
In afbeelding 6.4 is de confrontatie tussen vraag en aanbod grafisch weergegeven. Bij een nulscore is de markt in evenwicht. Een positieve waarde geeft een *overschot* aan en een negatieve waarde een *tekort aan accommodaties*. **Een tekort geeft dus aan hoeveel marktruimte aanwezig is.**

Afbeelding 6.4. laat zien dat er een overschot is aan accommodaties voor de Verbindingszoeker en de Harmoniezoeker. Voor de overige doelgroepen is er sprake van een tekort.

Conclusie

De grootste behoefte is aanwezig bij de Stijlzoeker. Deze doelgroep laat zich bovendien goed combineren met de Inzichtzoeker. Door deze doelgroepen te combineren ontstaat een behoefte aan ca. 550 vakantiewoningen. Dit biedt voldoende ruimte voor de aanvullende ontwikkeling van het vakantiepark in Sittard.

Afbeelding 6.4 Confrontatie vraag en aanbod vakantiewoningen op basis van leefstijl



7 Expertinterviews en randvoorwaarden



7.1 EXPERINTERVIEWS

Interviews met experts

Er is gesproken met meerdere stakeholders in de regio. Er zijn onder meer gesprekken gevoerd met brancheorganisaties Hiswa-RECRON, hotels uit de regio, makelaars, een bank, en de provincie. Na analyse van de interviews zijn er een paar belangrijke zaken die terugkomen.

Omgeving:

De experts zijn het erover eens dat de omgeving een toeristisch aantrekkelijke locatie is door de ligging aan de rand van het heuvelland. De directe omgeving is echter niet hét heuvelland en mede daardoor geen A-locatie. De ligging van Sittard in Zuid-Limburg zorgt wel voor extra spreiding in de regio, iets wat als zeer positief wordt beschouwd. De link met het heuvelland is namelijk wél aanwezig, en de afstand zou geen belemmering moeten vormen. Er ligt wel aandacht bij het op de kaart zetten van Sittard via marketing door de gemeente. Het toeristische heuvelland is goed te bereiken, zeker met de in populariteit stijgende e-bike. Daarnaast is Maastricht slechts 20 minuten rijden en de ligging dichtbij het Roergebied zorgt voor kansen bij de Duitse recreant.

Locatie:

Het park wordt omgeven door een natuurlijke omgeving, dit is positief. Het is alleen zonde dat er geen water direct aanwezig is bij het park. De vraag is of dit gerealiseerd kan worden. Dit wordt namelijk wel omschreven als van "groot belang". De route naar het park wordt beschreven als industrieel en minder aantrekkelijk. Daarnaast is er veel sociale woningbouw in de nabije omgeving van het park, dit sluit minder goed aan bij de uitstraling van het recreatiepark. De schoonheid van het centrum wordt niet volledig benut, blijkt uit de interviews. Het is ondergewaardeerd en heeft aandacht nodig. De toevoeging van het park zal hier aan bijdragen.

Concept:

Geïnterviewden gaven aan dat gasten doorgaans niet bewust kiezen voor eco-huizen maar dit wel waarderen. Voorzieningen op het park, zoals een zwembad en diverse horecagelegenheden, zijn cruciaal voor het succes van de locatie. Het zwembad heeft daarnaast ook voor de bewoners van Sittard een grote meerwaarde. Hoewel het idee om een deel van de voorzieningen in het centrum van Sittard te plaatsen blijven de voorzieningen op het park ook van belang. Het concept wordt als sterk gezien vanwege de potentie om lokale ondernemers en het centrum te versterken. Ook wordt de Duitse gast als een aantrekkelijke doelgroep beschouwd. Ten slotte worden landelijke verhuurorganisaties als betrouwbaar en positief beoordeeld.

Markt en marktruimte recreatiebungalows:

Er worden verschillende dingen gezegd over de marktruimte in het gebied. Ten eerste is er een geluid dat aangeeft dat er zeker ruimte is voor een nieuw park in de omgeving van Sittard, met name omdat er op dit moment nog geen aanbod is van vakantieparken in de directe omgeving. De beoogde doelgroep van het vakantieparken wordt als aanvullend beschouwd, waardoor er geen bedreiging is voor de huidige vraag. Tegelijkertijd geeft een andere expert aan dat de verhuurbaarheid steeds moeilijker wordt. Ook de verkoopbaarheid wordt steeds lastiger, en beleggers haken af. Het berekenen van de marktruimte voor recreatiebungalows zal aangetoond moet worden door onderzoek. Er wordt vermeld dat het nieuwe project mogelijk concurrentie kan ondervinden vanuit het Heuvelland. Daarnaast wordt genoemd dat het aantal bedrijven de afgelopen jaren niet fors is gestegen; er is wel sprake van het omvormen van campings naar bungalowparken. De experts voorzien geen problemen van de haalbaarheid en financiering van dit initiatief, en beoordelen dit als een toekomstbestendige ontwikkeling.

7.2 RISICO'S STRIJDIG GEBRUIK BIJ NIEUW TE ONTWIKKELEN VAKANTIEPARKEN

Inleiding

Bij nieuw te ontwikkelen vakantieparken is het zaak om de recreatieve bestemming goed te waarborgen, zodat strijdig (oneigenlijk) gebruik wordt voorkomen. De meest voorkomende vormen van “strijdig gebruik” zijn:

- › Permanente bewoning van een recreatiewoning
- › Verhuur recreatiewoning aan arbeidsmigranten
- › Overtreding bebouwingsvoorschriften (oppervlakte, hoogte, [on]roerend).

Hieronder zal kort worden toegelicht welke juridische instrumenten kunnen worden ingezet om strijdig gebruik te voorkomen. Links met extra informatie zijn toegevoegd aan bijlage 2.

Regulering via Omgevingsplan

Bij een nieuwe recreatieve ontwikkeling zal – in de meeste gevallen – een nieuw omgevingsplan moeten worden vastgesteld teneinde de ontwikkeling mogelijk te maken.

Met de komst van de Omgevingswet dienen de regels die het gemeentebestuur wenst te stellen aan het beschermen van de fysieke leefomgeving en voor activiteiten die plaatsvinden in die fysieke leefomgeving te worden gereguleerd in het omgevingsplan. Het omgevingsplan is hét instrument om regels te stellen over de fysieke leefomgeving.

› Verbod permanente bewoning

In het omgevingsplan kan een verbod op permanente bewoning worden opgenomen. Bij overtreding kan de gemeente handhavend optreden. Het opnemen van een verbod op permanente bewoning in een omgevingsplan (voorheen bestemmingsplan) is ook zeer gebruikelijk en vaak van hoger hand (provinciale verordeningen) ook voorgeschreven.

Het opnemen van een verbod op permanente bewoning bereikt alleen het gewenste resultaat, indien de betreffende gemeente ook daadwerkelijk actief over gaat tot handhaving in geval van overtreding. Voor een goede handhaving is het van belang dat het verbod op permanente bewoning in het omgevingsplan goed wordt geformuleerd. Let daarbij op de volgende aspecten:

1. goede definitie permanente bewoning.
2. goed vastleggen wie ‘overtreder’ is.

In de praktijk komen wisselende definities voor. Vaak wordt aangesloten bij het begrip “hoofdverblijf”. Er is sprake van hoofdverblijf wanneer de recreatiewoning ‘het centrum van het sociale en maatschappelijke leven’ van een persoon is. Wanneer een persoon staat ingeschreven in de BRP op het adres van de recreatiewoning, is dat een sterke aanwijzing dat de recreatiewoning dient als hoofdverblijf en dus sprake is van permanente bewoning.

In de praktijk wordt bij de definitie permanente bewoning ook aangesloten bij een maximum aantal dagen dat gebruik mag worden gemaakt van de vakantiewoning. In de planregels is dan bijvoorbeeld vastgelegd dat van permanente bewoning sprake is wanneer de recreatiewoning gedurende een aaneengesloten periode van 180 dagen per jaar tenminste 2/3 van die tijd als hoofdverblijf wordt gebruikt. In dat geval zal de gemeente bij handhaving het aantal dagen moeten kunnen aantonen, hetgeen vaak een lastig te nemen hobbel is.

Daarnaast is van belang om goed vast te leggen tegen wie handhavend kan worden opgetreden. Wie is overtreder? Is dat enkel de persoon die feitelijk permanent in de recreatiewoning verblijft? Of ook degene die laat overtreden (de verhuurder)?

› Voorkoming verhuur arbeidsmigranten

Ander veelvoorkomend risico is de verhuur aan arbeidsmigranten. Ook hier kan de gemeente handhavend tegen optreden, nu op de recreatiewoningen doorgaans een verblijfsrecreatie bestemming rust. Een arbeidsmigrant recreëert niet, maar gebruikt de recreatiewoning als (tijdelijk) hoofdverblijf.

Ter voorkoming van niet recreatieve verhuur, is het verstandig om in het omgevingsplan de eis van bedrijfsmatige exploitatie op te nemen. In de rechtspraak is reeds bepaald dat het opnemen van de eis van bedrijfsmatige exploitatie ruimtelijk relevant is. Door het opnemen van de eis van bedrijfsmatige exploitatie wordt geborgd dat de te ontwikkelen recreatiewoningen centraal moeten worden beheerd (1 aanspreekpunt). Tevens kan in het omgevingsplan worden vastgelegd dat de

recreatiewoningen wisselend moeten worden verhuurd aan toeristen. Om dit af te dwingen kan het eigen gebruik en de verhuur aan derden in tijd worden ingeperkt.

› Regulering bebouwing

Om strijdig gebruik te voorkomen, is het ook noodzakelijk om strenge regels te stellen – en te handhaven – op de bebouwingsmogelijkheden. Hoe groter de objecten op grond van het omgevingsplan mogen zijn, hoe groter de kans bestaat dat deze oneigenlijk worden gebruikt. Door in het omgevingsplan te werken met verschillende typen van “verblijfsrecreatie”, waarbij per type de koppeling wordt gemaakt naar de ter plaatse toegestane objecten (enkel tenten, chalets of ook recreatiewoningen), kan strijdig gebruik aan de voorkant worden tegengegaan.

› Monitoren van het gebruik door gemeenten en recreatiepark

In het basisregister personen van de gemeente kun je zien of mensen zich hierin hebben ingeschreven. Zodra zij zich hebben ingeschreven is het duidelijk dat zij hier permanent wonen. Binnen de gemeentelijke organisatie moet het monitoren hiervan geborgd zijn. Vervolgens zal hier structureel toezicht op gehouden moeten worden. Hiermee voorkom je dat eventuele uitwassen in de toekomst met grootschalige handhavingsacties niet voor zullen komen.

Anterieure overeenkomst

Indien van een gemeente planologische medewerking vereist is, kan naast het instrument omgevingsplan ook gebruik worden gemaakt van de anterieure overeenkomst.

Een anterieure overeenkomst heeft tot doel het vastleggen van afspraken tussen een gemeente en een particuliere partij over het ontwikkelen (bebouwen) van een bepaald perceel. Een anterieure overeenkomst is een privaatrechtelijke overeenkomst, waarin de ontwikkelaar zich verplicht tot het betalen van een bijdrage in de kosten die door de gemeente gemaakt moeten worden om de grondexploitatie mogelijk te maken. Doel van een anterieure overeenkomst is dus gelegen in kostenverhaal.

Bij privaatrechtelijke overeenkomsten tussen de gemeente en de ontwikkelaar geldt in beginsel het uitgangspunt van contractsvrijheid. In een anterieure overeenkomst kunnen dus ook afspraken worden vastgelegd die niet betrekking hebben op kostenverhaal. Zo kan een verbod op permanente bewoning en het opleggen van bedrijfsmatige exploitatie ook in een anterieure overeenkomst worden geregeld.

Civielrechtelijke positie

In het voorgaande is vooral ingegaan op de publiekrechtelijke instrumenten die een gemeente kan inzetten bij het voorkomen van strijdig gebruik.

Indien de gemeente zelf een grondpositie heeft (eigenaar of erfverpachter van de grond is), kan zij ook gebruik maken van civielrechtelijke instrumenten.

Indien de gemeente de te ontwikkelen grond in erfpacht uitgeeft, kan in de akte van vestiging recht van erfpacht de contractuele bestemming nader worden ingeregeld. In de akte van vestiging kan permanente bewoning worden verboden en kan verhuur en vervreemding van de recreatiewoning worden gereguleerd.

Indien de gemeente de te ontwikkelen grond verkoopt, kunnen in de leveringsakte kwalitatieve verplichtingen en/of kettingbedingen worden opgenomen, waarbij er beperkingen en verplichtingen aan de grond worden gekoppeld.

Een schematische weergave van het voorgaand is weergegeven in bijlage 3.



8

Concept

8.1 CONCEPT

Inleiding

Het concept draait om drie cruciale pijlers die samen het recreatiepark Heerlijkheid De Graven vormgeven. Deze worden in 8.3 nader toegelicht maar een wezenlijk onderdeel is om de verbinding tussen het park en het centrum van Sittard zeer goed te benutten. Zo zal er ook in het centrum van Sittard een voorziening zijn van Heerlijkheid De Graven. Je moet dan denken aan een combinatie van Brasserie, infobalie/receptie met huurmogelijkheden van bijvoorbeeld fietsen e.d. en een winkel. Dit zorgt ervoor dat de voorzieningen en openbare ruimte in de stad meer zichtbaar en aantrekkelijker worden voor zowel inwoners als bezoekers. Daarnaast richt het concept zich op Sittard en de omliggende omgeving Zuid Limburg. Het park biedt ook voor de bewoners de mogelijkheid om te ontspannen en bijvoorbeeld ook te zwemmen. Tot slot staat een duurzaam eco-vakantiepark centraal waar materiaalgebruik en energieverbruik belangrijk zijn. Door te kiezen voor een milieuvriendelijke aanpak, wordt de continuïteit van zowel het toerisme als de natuur in de regio gewaarborgd.

Narratief

Het concept draait om **verbinding met de lokale ondernemers met een hoog serviceniveau**. Het serviceniveau past bij de doelgroep Stijlzoekers. **Het verblijf is een Heerlijkheid** waar je zowel geniet van het recreatiepark zelf als de omgeving. Eten & drinken, ontspanning en activiteiten zijn wezenlijke onderdelen in de accommodaties, op de Heerlijkheid De Graven en Sittard en omgeving.



8.2 CONCEPTUITWERKING

Accommodaties

Er zal een mix aan woningen verschillende groottes, startend van 2 persoons en tot 24 persoons accommodaties. Hierbij is bewust gekozen om in dit concept ook te richten op grotere accommodaties wat het geheel **uniek** maakt in Nederland. De 2-persoons accommodaties zijn geschakeld in groepen van bijvoorbeeld 5 lodges, en kunnen dienen als uitval basis voor 2-persoonen die bij een groep / familie horen. Uiteraard kunnen ze ook zelfstandig gebruikt worden. De 2-persoons recreatie-lodges dienen niet als hotelfaciliteiten, maar beschikken bijvoorbeeld ook gewoon over een keuken net als de andere accommodaties.

Alle accommodaties zijn zeer ruim opgezet. Daarnaast zijn de grotere accommodaties / familiehuizen te splitsen naar kleinere groepen.
In totaal worden 210 woningen gerealiseerd, met circa 1200 bedden.

Inrichting

Er wordt niet bekibbeld op ruimte hiermee ook rekening houdend met wens voor ruimte van Duitse doelgroep. **Bij de inrichting wordt gebruik gemaakt van lokale topleveranciers,** denk hierbij als voorbeeld aan de bedden van Aubel Coenen. Zo zal de **keukeninrichting ook een bijzonder en lokaal karakter** krijgen. Enkele van de accommodaties zullen met **bijzondere elementen worden voorzien voor extra comfort** in een bepaald thema. Denk hierbij aan een biertap in de woonkeuken met de keuze van lokaal bier of Limburgse brouwers. Voor *bourgondische vakantiehuizen* kunnen extra lange eettafels worden geplaatst.

Daarnaast zal het ruimtelijk karakter worden versterkt met open verbinding naar het terras / veranda met schuifpui. De vloer loopt door naar buiten, wat de natuurlijke buitenomgeving naar binnen zal halen. Hiermee kun je **inspelen op de seizoenen door middel van een Interieurwissel in het zomerseizoen & winterseizoen.** Op de (binnen)veranda zal standaard een hangmat aanwezig zijn en een haard.



Heerlijke service

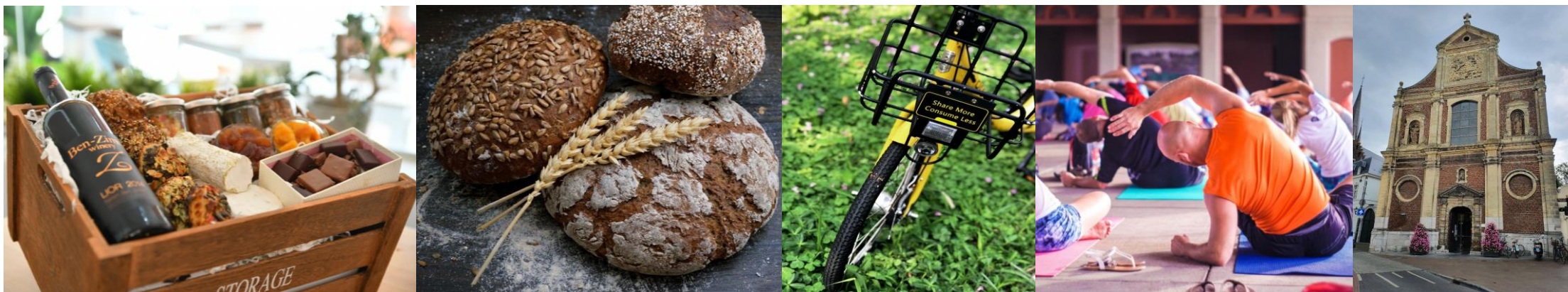
Het serviceniveau op Heerlijkckheid De Graven is zeer hoog en wordt verzorgd door topbedrijven uit de regio, gericht op de doelgroep **Stijlzoekers**. Denk bijvoorbeeld aan brood van "Brood op de Plank" uit Sweikhuizen, en een lokale tas met kaas, worst, bier, noten en zoetigheden die gasten bij aankomst ontvangen. Het **biologisch** restaurant "Sjuut" biedt een voorbereid menu, waarmee je eenvoudig een 4- of 5-gangen diner maakt. Naast vegetarische opties is er ook keuze voor een borrelplank met Limburgs Varken "Livar," perfect bij de biertap in de lodge.

Eerlijke service

Naast het gezonde eten is er ook volop aandacht voor beweging en een **frisse geest**. In de centrale voorziening is een ruimte waar er op gezette tijden de mogelijkheid is voor yoga, fitness programma, sportactiviteiten en wellness. fietsen, elektrische scooters of spectaculaire vervoersmiddelen zijn te huur bij de lokale fietsenmaker, of staan voor u klaar bij de Eco-lodge. Wandelingen en fietstochten zijn voor de gasten uitgestippeld, waarbij ook een **educatief karakter aan zit op het gebied van natuur en cultureel erfgoed**. In de geest van het voormalige CIOS-terrein zal er ook gesport worden in de vorm van kleine evenementen.

Markt service

De verbindingroute naar het centrum van Sittard zal een heel logische moeten zijn. Een gedeelte van het korte verblijf op De Heerlijkckheid De Graven zal zich afspelen op de Markt van Sittard. De grote kracht van het marktplein zal het concept versterken. **De Heerlijkckheid gaat de verbinding zoeken op drie thema's met de binnenstad: food & beverage, (sport)kleding en snuisterijen, en educatie**. Bij food & beverage is dit naast de horeca ook bijvoorbeeld de patisserie en dergelijke. (Sport)kleding en snuisterijen spreken voor zich. Bij educatie zijn dit het cultureel / religieus / historisch erfgoed van Sittard.



Centrale voorziening

De Heerlijkheid heeft een centrale ontmoetingscentrum waar de receptie/informatiecentrum is, een brasserie, wellness, zwembad en diverse kleine lokale winkeltjes / shops in shop. Vanaf buiten en bij binnenkomst moet direct gevoeld worden wat De Graven voor kernwaarden heeft. Daarnaast is er ook een educatief karakter van de streek, Sittard en de filosofie van het park. **De centrale voorziening heeft een karakter ook naar buiten gericht is of dat gasten zelfvoorzienend kunnen zijn in hun eigen accommodatie.** Zo is het tevens voor omwonenden openbaar zwembad geschikt om rustig te zwemmen, maar zullen er geen grote glijbanen aanwezig zijn. De brasserie zal voornamelijk koken met lokale producten en ook de winkeltjes zullen van lokale ondernemers zijn. De receptie wordt ingericht als een informatiecentrum, waar mensen naast dat ze natuurlijk kunnen in- en uitchecken ook veel informatie over historisch Sittard en het natuurgebied kunnen krijgen. Ook zullen vanuit hier de wandel- en fietstochten worden uitgegeven.

Landschappelijke inrichting

Het landschap vormt de basis voor de inrichting van het park en wordt versterkt met waterlopen, beplanting en pluktuinen. Het openbaar karakter van het park blijft door het minder bebouwde deel openbaar te stellen voor omwonenden om te kunnen wandelen, hun hond uit te laten of te spelen met kinderen. De woningen zullen de natuur niet schaden, maar juist ondersteunen. Deze ontwikkeling vormt een meerwaarde voor het landschapspark De Graven. De accommodaties bieden privacy door natuurlijke grenzen zoals water, bomen en struiken. De beplanting bevordert vlinders en vogels. Het park voelt hierdoor geborgen, kleinschalig en vrij aan. Er is ruimte voor lokale kunstenaars om hun werk te exposeren. Een link met Toon Hermans kan ook een plek krijgen in het ontwerp. **Povse en Timmermans architecten heeft de geomorfologie goed in kaart gebracht om hiermee de vormen van het landschap en de processen die bij het ontstaan daarvan een rol spelen of hebben gespeeld te een goede plek gegeven in het ontwerp.** Hiermee krijgt de geschiedenis van prachtige gebied goed een meerwaarde met de landschappelijke inrichting.



HAALBAARHEID RECREATIEPARK OP VOORMALIG ESCS TERREIN SITTARD

8.3 HOOFDPIJLERS

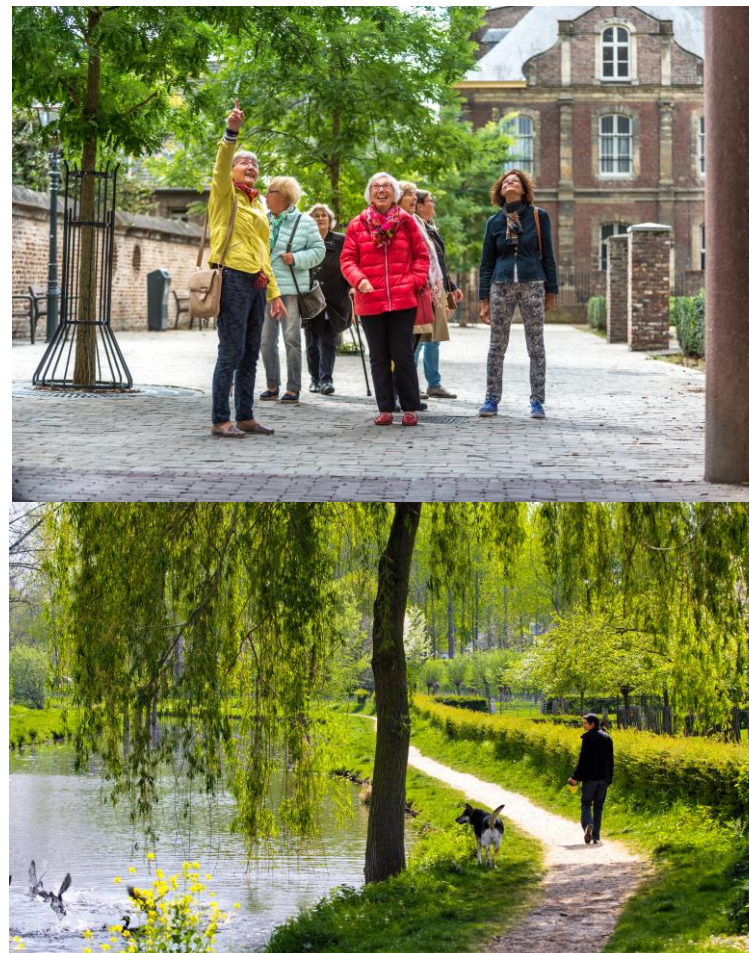
Sittard op de kaart

Het vakantiepark draagt bij aan het versterken van de positie van Sittard als toeristische trekpleister. Door de unieke ligging dicht bij het stadscentrum en de aantrekkelijke voorzieningen worden bezoekers aangetrokken van zowel binnen als buiten de regio. Dit draagt bij aan de economische groei en zichtbaarheid van Sittard. Door de upgrade van het wandelpad langs de Geleenbeek wordt de **verbinding tussen het park en het stadscentrum** versterkt. Dit stimuleert stadsbezoeken door parkgasten en biedt recreatieve waarde voor de inwoners van Sittard. Het wandelpad zal het vakantiepark en de stad op een aantrekkelijke manier verbinden, en vice versa.

Gasten worden gestimuleerd om het historische centrum te verkennen en te genieten van de winkels, restaurants en culturele evenementen die de stad te bieden heeft. Door een **eigen winkel op de markt te openen**, wordt een stukje van het vakantiepark naar het stadscentrum gebracht. **Op deze manier wordt er een brug geslagen tussen toerisme en lokaal ondernemerschap.** Op hoofdlijnen betekent dit jaarlijks circa 50.000 extra unieke bezoekers aan Sittard. Zij zullen enkele dagen verblijven op de Heerlijkheid De Graven. Wij schatten in dat circa jaarlijks 4 miljoen euro buiten het park zal worden besteed, waarvan ongeveer 60% aan de horeca en 40% aan de retail.

Daarnaast dient het vakantiepark als **een poort naar Zuid-Limburg**. Gasten zullen niet alleen genieten van de rust en natuur binnen het park, maar krijgen ook toegang tot de omliggende regio. Het vakantiepark

verbindt bezoekers met de schatten van Zuid-Limburg, **van fietstochten door de heuvels tot het ontdekken van de rijke cultuur en gastronomie.** Dit draagt bij aan de algehele regionale ontwikkeling en helpt het bij het verspreiden van de toeristische druk over de hele regio.



Openbaar en meerwaarde voor de omgeving

Een vakantiepark biedt **meer dan alleen ontspanning voor toeristen**; het kan ook een belangrijke bijdrage leveren aan de lokale economie, gemeenschap en milieu. **Het vakantiepark dient als een ontmoetingsplek voor bezoekers en bewoners.** Daarnaast biedt het lokale ondernemers de mogelijkheid om hun producten en diensten aan een breder publiek te presenteren. Het park draagt ook bij aan het verantwoord beheer en behoud van de natuurlijke omgeving.

Een goed beheerd vakantiepark **creëert werkgelegenheid, ondersteunt lokale winkels en horeca, en draagt bij aan de lokale economie.**

Daarnaast profiteren bewoners van verbeterde infrastructuur en faciliteiten die het park met zich meebrengt, zoals uitbreiding van fiets- en wandelpaden.

Sommige voorzieningen binnen het park zullen ook toegankelijk zijn voor de bewoners van Sittard. Een hoger voorzieningsniveau voor de lokale bevolking (horeca, fietsverhuur, wellness etc.) zorgt hoogstwaarschijnlijk voor **meer maatschappelijk draagvlak**. Dat het totale voorzieningenniveau van de stad versterkt. Het belangrijkste voorbeeld hiervan is **het zwembad op het vakantiepark wat openbaar toegankelijk zal zijn.**



Toekomstbestendig toerisme

Het vakantiepark richt zich op een toekomstbestendige toeristische exploitatie, met de ontwikkeling van de 210 eco-lodges. Deze lodges beslaan circa 10% van het totale plangebied, **waardoor de natuur volop de ruimte krijgt binnen de omgeving**. De lodges worden circulair en natuurinclusief ontworpen en op een duurzame manier gebouwd. Bovendien is het park **volledig energieneutraal en gasloos**. Duurzaamheid staat centraal, met diverse ecologische initiatieven die de natuurlijke omgeving verder versterken en behouden.

Zo zullen er inheemse fruitbomen worden geplant, die niet alleen bijdragen aan de biodiversiteit, maar ook als natuurlijke voedselbron. Daarnaast worden er pluk- en kruidentuinen aangelegd, die bezoekers de mogelijkheid bieden om zelf verse kruiden en fruit te verzamelen, wat **de beleving van de natuur verder versterkt**. Om het lokale ecosysteem te ondersteunen, worden insectenhôtels geplaatst door het hele park. Deze bieden onderdak aan nuttige insecten zoals bijen en vlinders, die een cruciale rol spelen in de bestuiving van fruitbomen en andere planten.

Met deze maatregelen wordt een vakantiepark gecreëerd dat **niet alleen duurzaam en toekomstgericht** is, maar ook een actieve rol speelt in het behoud en de verbetering van de natuurlijke omgeving.

Tot slot, maar zeker ook belangrijk, is voorzien dat de verhuurexploitatie door een landelijk opererende keten wordt gedaan. Hiermee, zie ook paragraaf 7.2, borg je dat het park niet afglijdt naar een niet-vitaal vakantiepark.



9

Exploitatie



9.1 EXPLOITATIE

Inleiding

Van een grote landelijke verhuurorganisatie hebben we een exploitatiebegroting ontvangen voor het te ontwikkelen park op het ESCS terrein. De gegevens zijn vertrouwelijk en kunnen daarom niet in dit rapport worden gedeeld. Wel kunnen we een oordeel geven over de rekenmethodiek en de haalbaarheid van de plannen vanuit een economisch perspectief. De exploitatie is gebaseerd op het verkopen van de grond en de huisjes op het park (uitponing). Het is ook mogelijk om het park in erfpacht uit te geven. Dit geeft de gemeente in de toekomst extra mogelijkheden om bepaalde kwaliteit op het park te borgen, bijlage 3. De prognose gaat uit van een vereniging van eigenaren (VVE) die het park zal beheren. Dit is een vorm die veel wordt toegepast.

Omzet Productaanbod

Het concept en productaanbod is in het vorige hoofdstuk beschreven. Wat bungalowaanbod betreft is sprake van een brede range aan bungalows variërend van 2-persoons tot 24-persoons accommodaties. Het zwaartepunt van het aanbod ligt bij de 6-persoons bungalows, daarna volgen de 4-persoons bungalows. In totaal beschikt het park over een capaciteit van 1.260 bedden. Naar ons oordeel is dit een logische samenstelling die marktconform is.

Het aanbod kent verschillende uitvoeringsniveaus van comfort tot extra luxe. Hiermee wordt ingespeeld op een trend die vraag om meer luxe en diversiteit. We beoordelen de productmix als marktconform.

Prijsstelling

Door het brede productaanbod is sprake van een grote variatie in prijsstelling. De prijsstelling hebben we vergeleken met een aantal parken in Limburg. Uit

de vergelijking blijkt dat de prijsstelling in lijn is met concurrerende parken in de omgeving. We beoordelen de prijsstelling als realistisch.

Bezetting

De bezetting ligt op een voor Limburg normaal niveau. Er wordt onderscheid gemaakt tussen de verschillende accommodaties. Luxe- en kinderaccommodaties kennen niet alleen een hogere prijsstelling maar ook een hogere bezetting ten opzichte van comfort accommodaties. Grote accommodaties met een capaciteit van 10 personen of meer kennen een lagere bezetting omdat hier veel weekendverhuur plaatsvindt. Deze ervaringscijfers zien we terug in de exploitatieberekening van de verhuuropbrengst. Bij de berekening van het aantal wissels worden verhoudingsgetallen gebruikt die wij in onze adviespraktijk ook regelmatig gebruiken.

Verhuuromzet

Bij het bepalen van de verhuuromzet wordt een realistische aanlooperperiode van 3 jaar aangehouden. Na circa 3 jaar ontstaat een stabiele situatie op het park. De berekende verhuuromzet na 3 jaar is naar onze mening realistisch en haalbaar. Over de verhuuropbrengst wordt een provisie betaald aan de verhuurorganisatie. Dit is een marktconform percentage.

Omzet voorzieningen (deels in centrum Sittard)

In de horeca, bij de fietsverhuur, de receptie en de shop worden door de bezoekers producten of diensten gekocht. In de exploitatieberekening wordt uitgegaan van een naar ons oordeel lage besteding per overnachting per persoon. Op dit punt is dus voorzichtig gecalculeerd.

Exploitatiekosten

Personeelskosten

De personeelskosten voor het beheer van het park bestaan uit kosten van het management, receptie en technische dienst. De kosten per accommodatie zijn in lijn met andere vergelijkbare parken.

Daarnaast brengen de parkverkopen, dit zijn verkopen aan de receptie, de parkshop de fietsverhuur en de horeca ook personeelskosten mee. Deze kosten worden door de VVE gedragen. Met name de horeca is arbeidsintensief. Hierdoor zijn deze kosten hoger dan de personeelskosten bij het beheer. De personeelskosten voor de parkverkopen staan in een normale verhouding ten opzichte van de omzet.

Schoonmaakkosten

In de schoonmaakkosten zijn niet alleen de kosten per wissel inbegrepen maar ook periodieke schoonmaak en kosten van machines. De berekende kosten zijn in lijn met kosten van andere parken.

Onderhoudskosten

De onderhoudskosten zijn relatief hoog. Dit komt onder andere door het zwembad dat de nodige onderhoudskosten met zich meebrengt. Er zijn hierin geen kosten opgenomen voor groot onderhoud.

Energiekosten

Binnen de exploitatie wordt rekening gehouden met hoge energiekosten. Dit komt door de forse stijging van de energiekosten van de laatste jaren.

Aan de andere kant wordt uitgegaan van een gasloos concept. Daarom verwachten we dat de kosten hoog zijn ingeschat.

Algemene kosten

De algemene kosten liggen op een vrij hoog niveau. Ook hier is voorzichtig gecalculeerd.

Overige kosten

De overige kosten bestaan uit de overheidsheffingen. Deze kosten liggen in lijn met andere parken en beoordelen we dan ook als normaal.

Ebitda

De Ebitda van het totale park is voldoende hoog om hieruit groot onderhoud te betalen. Hierover zullen, naast de betaling van de parklasten, nadere afspraken moeten worden gemaakt door de VVE met de kaveleigenaren die er voor moeten zorgen dat de voorzieningen in stand blijven.

Conclusie

We komen tot de conclusie dat een reële exploitatieprognose is neergelegd uitgaande van een normale situatie die 3 jaar na de start van het park ontstaat. De omzetgegevens beoordelen we als realistisch. De exploitatiekosten zijn in onze ogen voorzichtig gecalculeerd en daardoor soms aan de hoge kant. Dat kan extra marge geven en beoordelen we dan ook als realistisch. Groot onderhoud is buiten de begroting gehouden. Hierover zullen door de VVE met de kaveleigenaren nadere afspraken moeten worden gemaakt.

A group of cyclists in blue jerseys and helmets are riding a road bike on a paved path. In the background, there is a modern building with a curved, glass-paneled facade. The foreground is a dirt path.

10

Conclusie

10.1 EXPLOITATIE

Onderstaand wordt kort puntsgewijs antwoord gegeven op de vraagstelling met de diverse vragen van dit onderzoek.

› **Voldoende marktruimte**

Na de vraag- en aanbodanalyse blijkt er voldoende vraag te zijn voor een vakantiepark in Sittard.

› **Doelgroepanalyse met ruimte voor stijlzoekers**

De doelgroep waar het concept zich op richt is de stijlzoeker. Uit de analyse is gebleken dat er marktruimte is voor deze doelgroep. Door het aanbod van deze doelgroep toe te voegen worden nieuwe gasten/bezoekers aangetrokken naar de regio. Het aanbod wordt verbreed en daarmee ook versterkt.

› **Heerlijkheid De Graven heeft meerwaarde voor omgeving**

Naast een verbreding van de doelgroep zorgt het recreatiepark ook een versterking van het centrum van Sittard. Het concept heeft een focus op de lokale ondernemers in het centrum van Sittard. Spreiding van toerisme in Zuid-Limburg waarmee andere drukker delen in de regio minder belast worden.

Het zwembad heeft voor de omgeving een grote meerwaarde omdat deze ook openbaar toegankelijk is.

Door blijvend de verbinding te houden met het centrum blijft het (voor de lange termijn) onderscheidend.

› **Concept is onderscheidend en uit de markt is er draagvlak**

Uit de expertinterviews komt naar voren dat de ontwikkeling een goede bijdrage kan leveren aan de verdere ontwikkeling van de regio en Sittard. Het draagt bij aan de spreiding van toerisme in Zuid-Limburg. De fysieke verbinding met het centrum behoeft een verdere uitwerking. De exacte uitwerking van de voorzieningen zal ook verder vorm moeten krijgen.

› **Exploitatie is realistisch en haalbaar**

Er is een realistische exploitatieprognose opgesteld die laat zien dat de exploitatie van het park haalbaar is. Risico in de exploitatiebegroting is dat de uitgaven groot onderhoud buiten de exploitatie zijn gehouden omdat het uitgangspunt is dat de op te richten VVE hier nadere afspraken over moet maken.

› **Economische impact is substantieel voor de regio**

Jaarlijks zullen circa 50.000 extra unieke gasten Sittard bezoeken. Zij zullen enkele dagen verblijven op de Heerlijkheid De Graven. Wij schatten in dat circa jaarlijks 4 miljoen euro buiten het park zal worden besteed, waarvan ongeveer 60% aan de horeca en 40% aan de retail.

› **Heerlijkheid De Graven sluit aan bij de visie Recreatie & Toerisme**

Dit initiatief is passend in de visie Recreatie en Toerisme van de gemeente Sittard-Geleen. Hiermee draagt het bij een verbreding en versterking van de verblijfsrecreatie in Sittard en omgeving.

11

Bijlagen



11.1 BIJLAGE 1 LEEFSTIJLVINDER

Leefstijlvinder

Het bepalen van de leefstijlen van dag- en verblijfstoerisme wordt gedaan aan de hand van de Leefstijlvinder. De Leefstijlvinder beschrijft zeven doelgroepen, tot stand gekomen op basis van uitgebreid onderzoek van MarketResponse, in opdracht van acht provincies. Allereerst zijn gesprekken gevoerd met recreanten, om te horen wat zij doen in hun vakantie en vrije tijd, en hoe zij daarin verschillen. De deelnemers aan deze gesprekken leken op elkaar in de zin, dat zij allen dezelfde BSR™-leefstijl* hadden¹⁾.

Na deze groeps gesprekken is een vragenlijst ontwikkeld. De vragenlijst is opgebouwd uit een aantal onderdelen: vragen over algemene vrijetijdsbeleving, dagrecreatie, verblijfsrecreatie, inspiratie en boeken, mediagedrag, BSR™ module* en achtergrondvragen, zoals leeftijd, inkomen en gezinssituatie. Ook zijn hierin de statements vanuit de groepsdiscussies opgenomen. De vragenlijst is uitgezet onder het panel SAMSAM van MarketResponse en een extern consumentenpanel in de periode van 8 februari tot en met 26 februari 2018. Uiteindelijk hebben 2367 respondenten de volledige vragenlijst ingevuld. Deze respondenten zijn een representatieve afspiegeling van Nederland.

Uit de analyse is gebleken dat de statements die meegenomen zijn in de vragenlijst een hoge voorspellende waarde hebben voor de manier waarop iemand recreëert.

Dit gaf voldoende informatie om door middel van analyses op zoek te gaan naar een aantal leefstijlen, die onderscheidend zijn qua gedrag, waarden en behoeften met betrekking tot vakantie en vrije tijd. Uit de analyses zijn zeven onderscheidende doelgroepen naar voren gekomen, namelijk **Avontuur-**, **Plezier-**, **Harmonie-**, **Verbindings-**, **Rust-**, **Inzicht-**, en **Stijlzoekers**

Het model

De Leefstijlvinder is een model met twee verschillende assen:

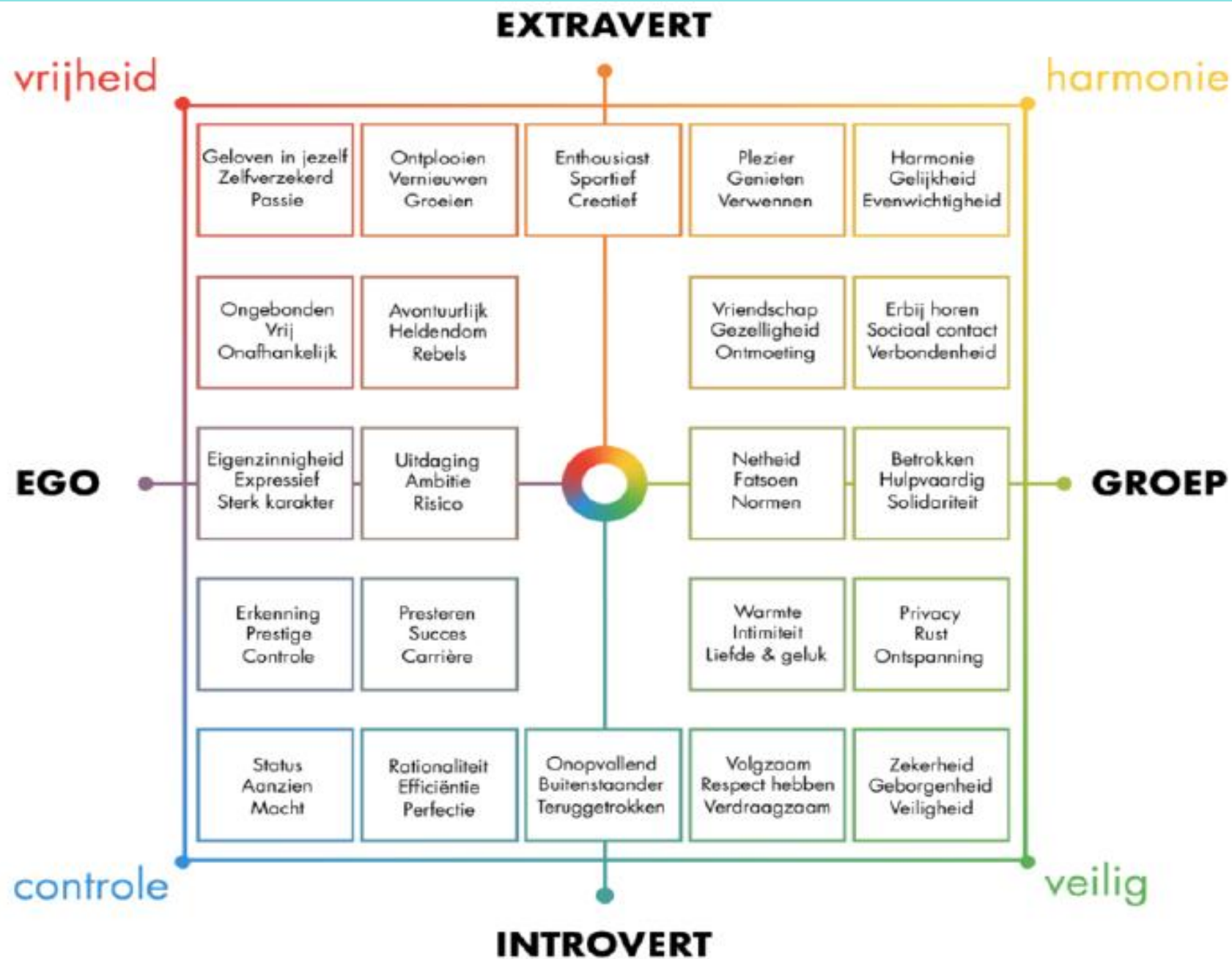
- X-as: individueel vs. collectief;
- Y-as: introvert vs. extrovert;

Door deze assen te combineren ontstaan er vier kwadranten met ieder hun eigen kleur: rood, geel, groen en blauw.

- Rode kwadrant: mensen die vrijheid heel belangrijk vinden;
- Gele kwadrant: mensen die veel waarde hechten aan harmonie;
- Groene kwadrant: mensen die veiligheid als kernwaarde zien;
- Blauwe kwadrant: mensen die van controle houden.

Op de volgende pagina wordt een overzicht van het model getoond.

1. BSR™ is het wetenschappelijke model van MarketResponse en staat voor Brand Strategy Research. Dit model ontrafelt de drijfveren van mensen en wat je moet doen om mensen in beweging te krijgen. Met welke boodschap, welke tone of voice en via welk kanaal. In de basis kent Nederland vier leefstijlen met ieder hun eigen manier van in het leven staan: creatief, harmonieus, controlerend en veilig. Om erachter te komen tot welke leefstijl iemand behoort, hebben wij een BSR vragenlijst module ontwikkeld. Deze bestaat uit een aantal vragen, welke zijn meegenomen in de vragenlijst voor dit onderzoek naar de doelgroepen binnen het domein Vakantie en Vrije Tijd.



De zeven leefstijlen

1

Plezierzoekers

Spontane, gezellige, impulsieve en eigenwijze mensen. Waarden die ze belangrijk vinden zijn uitdaging, uniek zijn en succes in het leven. Ze hebben het liefst veel mensen om zich heen, en trekken er dan ook graag op uit met familie, vrienden en kennissen. Plezier hebben in het leven staat op nummer één - een dag niet gelachen, is een dag niet geleefd!

2

Harmoniezoekers

Hartelijke, gezellige mensen, met veel interesse in anderen. In het leven hechten ze veel belang aan geborgenheid, gastvrijheid en vriendschap. Ze nemen de tijd voor het gezin, trekken er graag op uit met (of naar) familie, vrienden en kennissen. Het hoeft voor hen allemaal niet zo vreemd - doe maar normaal, dan doe je al gek genoeg.

3

Verbindingszoekers

Behulpzame, evenwichtige mensen die, bovenal, geïnteresseerd zijn in anderen. Gastvrijheid, sociale verbondenheid en 'doe maar gewoon' zijn belangrijke waarden. Ze vinden het dan ook belangrijk om een goede relatie te onderhouden met burens en familie, met harmonie en gezelligheid. Er voor elkaar zijn, dat is toch hartstikke normaal?

4

Rustzoekers

Kalme, behulpzame, zachtaardige, gewone mensen. Ze houden van rust en regelmaat, en voelen zich het meest op hun gemak in hun eigen, vertrouwde omgeving. Ze vinden het fijn als ze lekker hun eigen gang kunnen gaan, en vinden het dan ook niet erg om alleen te zijn.



5

Inzichtzoekers

Bedachtzame, serieuze, evenwichtige, zakelijke mensen. Ze vinden het niet erg om alleen te zijn, want dan kunnen ze mooi hun eigen gang gaan. Belangrijke waarden zijn rationaliteit, daadkracht, privacy/rust. Maar ook vrijheid om te doen wat ze willen is erg belangrijk en ze houden van informatie - 'meten is weten'!



6

Stijlzoekers

Zelfverzekerde, doelgerichte, ondernemende mensen met een sterk karakter. Zijn graag onder gelijkgestemden, die waarden als ambitie, uitdaging en daadkracht met hen delen. Zowel in hun werk als in hun vrije tijd worden ze graag geprikkeld, en zoeken ze de uitdaging op. Verveling is niet aan hen besteed. Liever besteden ze hun tijd aan sporten en feesten. Gáán!



7

Avontuurzoekers

Creatief, avontuurlijk, eigenwijs en geïnteresseerd in anderen. Intelligent en ondernemend en ze vinden het lekker om hun eigen gang te gaan. Als ze met anderen optrekken, dan zijn dat het liefst creatieve en vernieuwende denkers, of mensen die weten wat ze willen. Ze hechten veel waarde aan vrijheid, uniek zijn en genieten van het leven.



11.2 BIJLAGE 2. LINKS MET EXTRA INFORMATIE OVER STRIJDIG GEBRUIK

Verbod permanente bewoning

https://actieagendavakantieparken.nl/sites/default/files/2020-05/Juridische_handreiking_-_Handhaving_vakantieparken_voor_gemeentjuristen.pdf

Voorkoming verhuur arbeidsmigranten

<https://actieagendavakantieparken.nl/sites/default/files/2020-10/200331%20-%20Notitie%20borging%20bedrijfsmatige%20exploitatie%20Zypp%20Advocaten.pdf>

Regulering bebouwing

https://vng.nl/sites/default/files/2020-02/handreiking-meer-grip-op-vakantieparken_def.pdf

Anterieuere overeenkomst

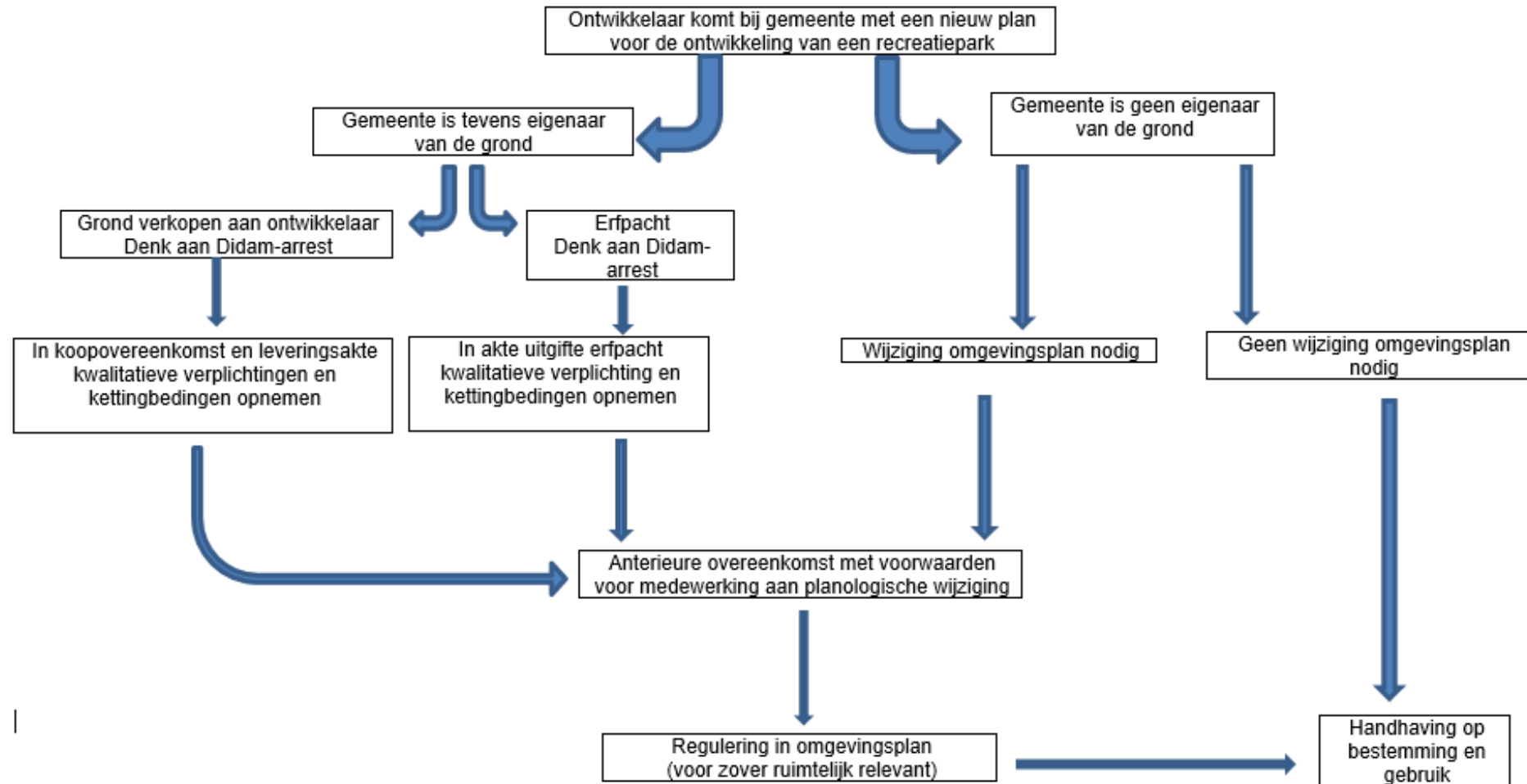
<https://actieagendavakantieparken.nl/sites/default/files/2020-10/200331%20-%20Notitie%20borging%20bedrijfsmatige%20exploitatie%20Zypp%20Advocaten.pdf>

Civielrechtelijke positie

<https://actieagendavakantieparken.nl/sites/default/files/2020-10/200331%20-%20Notitie%20borging%20bedrijfsmatige%20exploitatie%20Zypp%20Advocaten.pdf>



11.3 BIJLAGE 3. SCHEMATISCHE WEERGAVE CIVIELRECHTELIJKE POSITIE





Dit rapport is met uiterste zorgvuldigheid tot stand gekomen op basis van deskundig onderzoek. Onderhavig rapport bevat een weergave en interpretatie van (delen van de) onderzoeksresultaten. Het is anderen toegestaan om (delen van) het rapport en gehanteerde methodieken en modellen te kopiëren, distribueren, vertonen, op te voeren zolang Ginder als maker van het werk wordt vermeld en het werk niet commercieel wordt gebruikt.

GINDER
Brugstraat 1a
5211 VS 's-Hertogenbosch
T: 088 210 02 00
E: info@wijzijnginder.nl
I: wijzijnginder.nl

