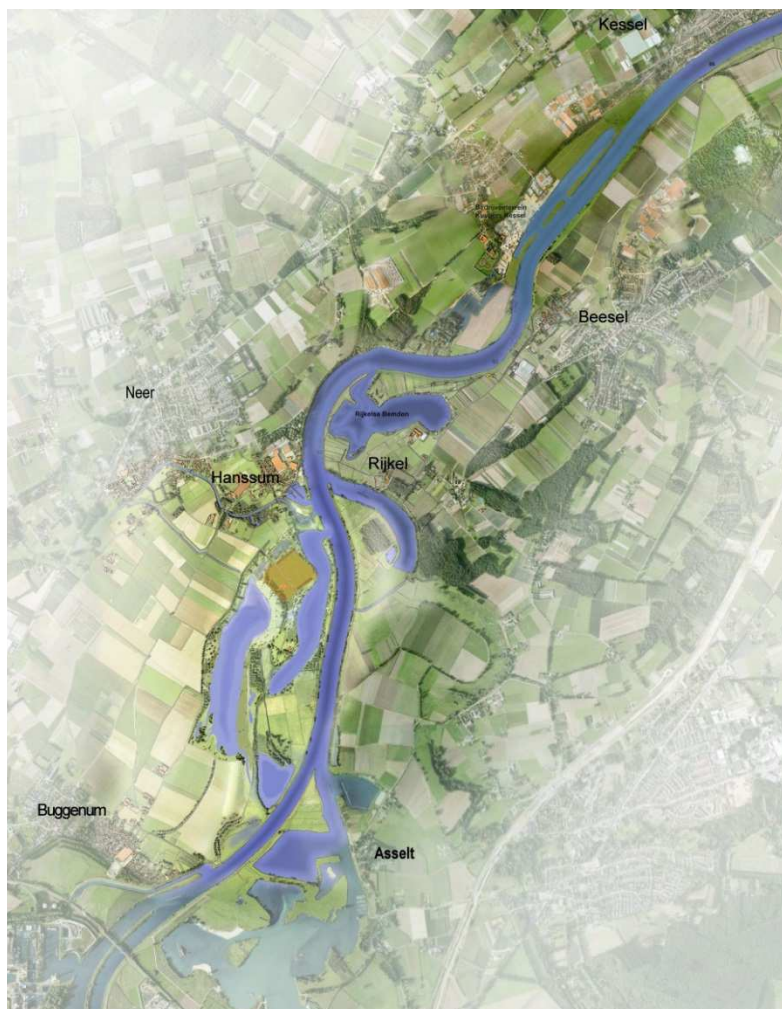


Integrale Gebiedsontwikkeling

Wijnaerden

Rode ontwikkelingen



**Haalbaarheidsstudie
Herontwikkeling
Wijnaerden**

**2729 Samenvatting en
conclusies ten behoeve
MER rapportage
13.06/2016**

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
2	Ontwikkelingskaders	4
2.1	Gemeente Leudal	4
2.2	Provincie Limburg	5
2.3	Ruimtelijke randvoorwaarden	5
2.4	Planning (o.a. ontgronding en herinrichting)	5
3	Marktanalyse	7
3.1	Enkele trends en ontwikkelingen	7
3.2	Verkenning locatie	7
3.3	Markt vakantiewoningen	9
3.3.1	Vraagzijde vakantiewoningen	9
3.3.2	Aanbod vakantiewoningen	10
3.4	Conclusies marktmogelijkheden locatie Wijnaerden	11
4	Conceptkeuze	13
5	Financiële consequenties	15
5.1	Omvang ontwikkeling	15
5.2	Financiële consequenties	15

1 Inleiding

Zand- en grindbedrijf Kuypers BV is onder meer actief in de winning van zand en grind voor toepassing in de bouw. Eén van de locaties waar het bedrijf deze grondstoffen delft is het gebied 'Wijnaerden' gelegen in de uiterwaarden van de Maas direct ten zuiden van de kernen Neer en Hanssum in de gemeente Leudal. Gedurende en na afloop van de ontgroning wordt het gebied omgevormd tot een natuurgebied met extensief recreatief medegebruik. Het project was aanvankelijk enkel bedoeld voor de delfstoffenwinning en had slechts een zeer beperkte nevendoelelstelling in het kader van de hoogwaterbescherming.

Gelet op de nieuwe eisen en beleidsambities ten aanzien van hoogwaterbescherming (meer 'ruimte voor de rivier'), is het initiatief ontstaan om ten zuiden van de bestaande locatie een groter gebied te ontwikkelen. Het oorspronkelijke inrichtingsplan wordt daarom met de werkgroep Wijnaerden doorontwikkeld tot een volledig nieuw plan, waarbij een totale gebiedstransformatie tussen de haven van Hanssum en het gebied Bouxweerd plaats vindt en de bestaande intensieve veehouderij wordt gesaneerd. Dit leidt uiteindelijk tot de integrale gebiedsontwikkeling Wijnaerden. Naast rivierverruiming in het kader van hoogwaterbescherming, komt hierbij ook ruimte vrij voor andere ontwikkelingen, waaronder natuur- en recreatieontwikkeling.

In deze notitie zijn de belangrijkste resultaten en conclusies samengevat van de studie die RO groep uitvoerde naar de haalbaarheid van de recreatieontwikkelingen. De notitie is opgesteld ten behoeven van een op te stellen Milieu Effecten Rapportage voor een integrale gebiedsontwikkeling. Uitgangspunt bij de haalbaarheidsstudie waren de plannen zoals deze in de werkgroep Wijnaerden zijn geformuleerd. Focus van de studie was met name de ontwikkeling van de vakantiewoningen.

2 Ontwikkelingskaders

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de kaders die vanuit stakeholders aan een recreatieve ontwikkeling in het gebied Wijnaerden worden gesteld.

2.1 Achtergrond

Op verzoek van de provincie Limburg en de gemeente Leudal is de Werkgroep Wijnaerden opgericht. Van deze werkgroep maken naast de provincie Limburg en de gemeente Leudal onder andere de gemeente Beesel, Kuypers Kessel BV, Rijkswaterstaat en het Waterschap Peel en Maasvallei deel uit. Dit met als doel om vanuit een nieuw inspirerend toekomstbeeld te komen tot een praktisch en realistische invulling van het gebied, rekening houdende met de financiële haalbaarheid van het plan.

Belangrijke uitgangs- en aandachtspunten voor de opdracht aan de werkgroep Wijnaerden, waren (deels bepaald vanuit het Masterplan Maasplassen):

- Het bieden van ruimte voor de Maas ten behoeve van de lokale en regionale hoogwaterbescherming;
- De ontmanteling van een in het uiterwaardengebied aanwezige grote intensieve veehouderij;
- Het scheppen van mogelijkheden voor economische en toeristische/recreatieve ontwikkelingen in het gebied, dit onder andere ter compensatie van het verloren gaan van de landbouwkundige functie;
- Het realiseren van lokale maatschappelijke meerwaarden;
- Het realiseren van bovengenoemde punten/maatschappelijke meerwaarden door de inzet van onder andere grondstoffenwinning als financiële motor.

Ook in het Nautisch Programma van Eisen Maasplassen Limburg uit februari 2013 zijn de recreatieve potenties van het gebied onderkend. Het gebied is aangemerkt als 'poort van Limburg' voor de Maasplassen en overgangszone tussen het intensief recreatief gebruikte Maasplassengebied en het smalle Maasdeel, verder stroomafwaarts.

Door de werkgroep Wijnaerden is in de periode 2012-2013 aan de opstelling van drie alternatieven gewerkt. In deze alternatieven is gevarieerd rondom de aspecten: grondstoffenwinning, recreatieve en toeristische gebruiksfuncties, natuurontwikkeling, mogelijke (rode) ontwikkelingen in het plangebied met name ter plaatse van de intensieve veehouderij en als laatste de kwaliteitsimpuls in de directe omgeving van het Maasfront Hanssum. In alternatief 2 en 3 zijn recreatiewoningen opgenomen. In alternatief 2 zijn dit circa 200 woningen op de locatie van het voormalige IV-bedrijf aan Zwaarveld 1. In alternatief 3 betreft het een ontwikkeling van circa 200 recreatiewoningen op de locatie van het voormalige IV-bedrijf aan Zwaarveld 1 + 50 recreatiewoningen op de noordwestoever van de tweede hoogwatergeul.

2.2 Gemeente Leudal

De gemeente heeft nog geen definitief groen licht gegeven voor de plannen, besluitvorming is afhankelijk van de verdere uitwerking.

Door de gemeente zijn verder nog nergens vastgestelde of richtinggevende aantallen voor de ontwikkeling genoemd, enkel kwalitatieve beschrijvingen over de omvang.

In het coalitieakkoord van de gemeente Leudal voor de periode 2014-2018 zijn letterlijk de volgende passages opgenomen: "Toerisme is en blijft een van de speerpunten in de strategische visie" "Een grootschalig vakantiehuizenpark tussen Neer en Buggenum wordt niet ondersteund."

2.3 Provincie Limburg

De Provincie ziet het kwaliteitsniveau van het aanbod aan vakantiewoningen in Limburg achteruit gaan. Dit heeft negatieve gevolgen voor de door haar gestelde toeristische ontwikkelingsambities. De regionale recreatiemarkt is volgens de provincie een vervangingsmarkt, wat betekent dat nieuwe ontwikkelingen enkel levensvatbaar zullen zijn als zij vernieuwend zijn. De provincie zal daarom bij voorkeur meewerken aan realisatie van ontwikkeling van vakantiewoningen indien een duidelijk innovatief product wordt geboden. In het businessplan van nieuwe ontwikkelingen is een deugdelijke lange termijn visie voor de provincie een vereiste. De provincie zal in eerste instantie inzetten op nieuwe ontwikkelingen in een al bebouwde omgeving (Ladder voor duurzame verstedelijking).

2.4 Ruimtelijke randvoorwaarden

In het regionale 'Masterplan Maasplassen', waar het gebied Wijnaerden onderdeel van uitmaakt, wordt een aantal criteria benoemd voor de ruimtelijke kwaliteit van nieuwe ontwikkelingen in het gebied. Een nieuw concept wordt door gemeente en provincie beoordeeld op de volgende (kwalitatieve) criteria:

- Concept levert kwalitatief gezien meerwaarde voor het Maasplassengebied;
- Concept is kwalitatieve versterking voor het deelgebied;
- Concept zorgt voor kwalitatieve ruimtelijke verbetering door transformatie;
- Concept is landschappelijk goed inpasbaar, sluit aan bij de omgeving;
- Concept levert bijdrage aan de ruimtelijke upgrading van bestaande projecten;
- Concept maakt gebruik van waardevolle bestaande ruimtelijke context;
- Concept is ruimtelijk onderscheidend in typologie en architectuur;
- Concept is ruimtelijk innovatief;
- Ruimtelijke kwaliteit/situatie bepaalt het programma voor het concept.

In lijn met het masterplan Maasplassen is door de gemeente Leudal de integrale beleidsnotitie toerisme en recreatie 'Leudal, ontdek de tuin van Limburg' opgesteld. Daarin schetst zij het kwalitatieve kader voor nieuwe ontwikkelingen op het gebied van recreatie. Belangrijke aandachtspunten bij de ontwikkeling van nieuwe vormen van verblijfsrecreatie voor de gemeente zijn:

- Nieuwe ontwikkelingen moeten leiden tot kwaliteitsverbetering van het aanbod;
- Nieuwe ontwikkelingen moeten inspelen op duurzame trends in de markt en moeten aansluiten bij het toeristische profiel van Leudal;
- Nieuwe ontwikkelingen moeten landschappelijk worden ingepast;
- Nieuwe ontwikkelingen moeten zorgen voor verbijzondering van het aanbod (niet meer van hetzelfde);
- Nieuwe ontwikkelingen maken bij voorkeur gebruik van cultuurhistorische waardevolle panden en monumenten;
- Nieuwe ontwikkelingen moeten qua schaal en omvang passen bij de beoogde locatie.

Tot slot dient hier vermeld te worden dat permanente bewoning van recreatiewoningen en kampeermiddelen door gemeente en provincie niet is toegestaan.

De kans dat de beoogde locatie voor de vakantiewoningen overstroomt wordt geraamd op eens in de 100 jaar. Bij een ophoging van de locatie met 70 cm kan dat worden opgerekt naar eens in de 240 jaar. Dit laatste is in de studie uitgangspunt geweest.

2.5 Planning (o.a. ontgroning en herinrichting)

Het grondwerk voor de waterpartij bij de locatie is grotendeels gereed. De volgende fase van de ontgroning wordt naar verwachting vergund in 2018. De werkzaamheden voor deze fase vinden plaats op geruime afstand van de ontwikkellocatie, waardoor de

geluidsoverlast beperkt is. De ontgrondingswerkzaamheden en de herinrichting van het terrein zijn dus geen beperkende factoren in de planning van een eventuele recreatieontwikkeling en de exploitatie hiervan.

3 Marktanalyse

Om een beter beeld te krijgen van de marktkansen van de ontwikkeling van vakantiewoningen in het gebied Wijnaerden en richting te geven aan een mogelijk ontwikkelconcept is een marktanalyse uitgevoerd. De resultaten hiervan zijn in dit hoofdstuk samengevat.

3.1 Enkele trends en ontwikkelingen

Toerisme is al jaren een groeimarkt. De laatste 10 jaar zijn, ondanks de financiële crisis, de bestedingen in het toerisme met bijna 25% gegroeid. Het perspectief voor de toeristische sector is ook voor de komende jaren positief, onder meer door een grote groei van toeristen uit de Aziatische markten.

Voor de ontwikkeling van vakantiewoningen relevante trends zijn:

Beleving:

Consumenten zoeken steeds meer een beleving. Dit kan zijn door thematiseren van toeristische voorzieningen, maar authentieke belevingen worden steeds belangrijker. In dit kader zijn avontuur, duurzaamheid, bezinning en luxe kernwoorden. Een vakantiewoning dient minimaal te bieden wat de consument thuis ook heeft.

Ook wordt een integratie van verblijfsrecreatie met dagrecreatie geconstateerd (attractieparken bouwen vakantiewoningen en omgedraaid).

Techniek:

Het gebruik van techniek op vakantie gaat steeds verder. Toeristische informatie wordt gevonden via de smartphone. Vakantiewoningen zonder, of met slecht internet zijn al niet meer te verhuren. Elektronica krijgt ook een steeds belangrijkere rol in parkmanagementssystemen.

Vakantieboekingen gebeuren verder voor het overgrote deel al via internet.

Wijziging vakantiegedrag:

Vakanties worden korter maar de consument gaat vaker. Hierbij is de 3 generatie vakantie toenemend populair.

3.2 Verkenning locatie

De locatie waar de ontwikkelingen zijn gepland is pittoresk gelegen te midden van landbouwgronden en direct aan het water. De locatie ademt rust en ruimte. Met name de zuid- westzijde geeft een prachtig uitzicht over de Maas en het relatief ongerepte groene gebied aan de overzijde van de rivier.

Op loopafstand van de locatie ligt het buurtschap Hanssum dat onder meer een jachthaven heeft. Van hieruit worden rondvaarten over de Maas georganiseerd. Hanssum kan gezien worden als de 'poort van de Maasplassen', het belangrijkste watersportgebied van Limburg.



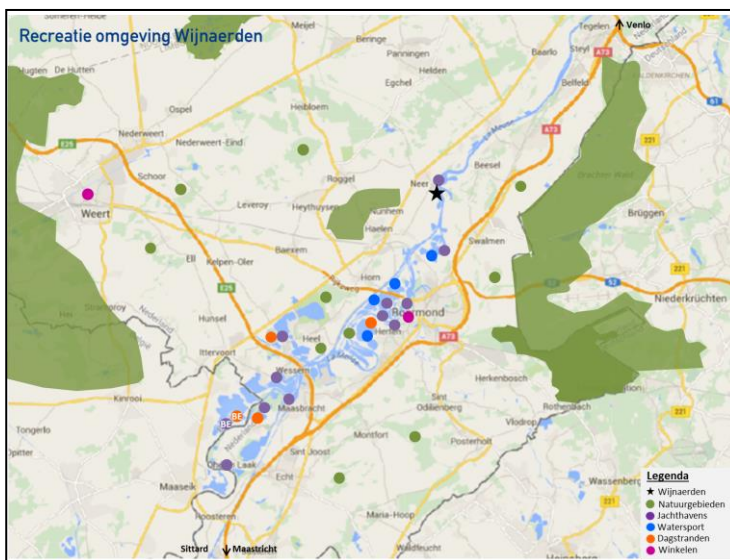
Figuur 2: Overzicht planlocatie

Hanssum ligt aan een uitgebreid toeristisch fietsroutenetwerk en heeft in het seizoen een fietsveer over de Maas.

De planlocatie ligt op circa 15 km afstand van Roermond met diverse toeristische voorzieningen waaronder het populaire Outlet Center. De N 273 maakt de locatie goed toegankelijk vanuit zowel Roermond als Venlo en het Duitse achterland. In directe omgeving van de locatie zijn slechts beperkt aantal (toeristische) voorzieningen aanwezig. Zo heeft Hanssum slechts één restaurant. Verdere toeristische attracties zijn op iets grotere afstand gelegen.

Midden Limburg, met Roermond als centrum, kenmerkt zich door haar watersport faciliteiten. Het is de enige plek in Limburg waar grootschalige waterrecreatie plaatsvindt. Voor Nederlanders wordt het gebied echter nog onvoldoende geassocieerd met watersport in tegenstelling tot bijvoorbeeld Friesland en Zeeland. Roermond heeft zich wel succesvol geprofileerd als shoppinglocatie. Met name het Outletcentrum is een bijzondere trekker. Op het gebied van cultuur en het aanwezige natuurschoon onderscheidt de regio zich onvoldoende van andere regio's. Het aanbod is er wel maar niet voldoende bijzonder om als bestemming te gelden. Het aantal dagattracties is verder beperkt waarbij bovendien een gemis aan elk weersvoorzieningen wordt waargenomen.

De omgevingskwaliteit is in beginsel aanwezig maar Midden Limburg heeft, voor de Nederlandse markt, nog nauwelijks profiel als recreatiebestemming.



Figuur 3: Belangrijkste attracties nabij planlocatie

Dit ligt iets anders voor inwoners van het Duitse achterland. Hiervoor zijn de Maasplassen het meest dichtbij gelegen grote watersportgebied. Veel jachthavens en aan het water gelegen recreatiewoningen worden dan ook gebruikt door Duitsers.

Midden Limburg kent verder een groot aanbod van verblijfsaccommodaties (zie paragraaf 3.3.2) een aanzienlijk deel hiervan betreft vakantiewoningen. Het accommodatieaanbod is, op enkele uitzonderingen na, van middelmatige kwaliteit. Vrijwel het gehele accommodatieaanbod richt zich bovendien op de gelijke doelgroep (Smart Agent / Recron classificatie 'gezellig lime/uitbundig geel').

Conclusie Locatie:

De locatie Wijnaerden is in principe aantrekkelijk voor ontwikkeling van vakantiewoningen. Er is water, rust, natuurschoon en ze is goed bereikbaar. Het is echter de vraag in hoeverre een grootschalige ontwikkeling van recreatiewoningen op deze locatie landschappelijk zorgvuldig is in te passen. De locatie onderscheidt zich echter niet in bijzondere mate van andere locaties langs de Maasoeveren en de Maasplassen. Ook in de directe omgeving van de locatie zijn geen bijzondere recreatieve trekkers aanwezig die gasten zouden kunnen doen besluiten juist voor deze plek te kiezen.

De grotere omliggende regio (Midden Limburg) heeft wel diverse attractieve recreatieve elementen maar de regio heeft in toeristisch Nederland geen bijzondere concurrentiepositie. Bovendien kent de regio al een groot aanbod van vakantiewoningen. Onderscheidend vermogen van dit grote aanbod is voor een levensvatbare recreatieontwikkeling op de locatie Wijnaerden noodzakelijk. Onderscheid moet worden gezocht in het concept of de thematisering van de ontwikkeling.

3.3 Markt vakantiewoningen

3.3.1 Vraagzijde vakantiewoningen

Koop vakantiewoningen

Het bezit van een vakantiewoning als belegging of voor eigen gebruik is de laatste jaren, na een flinke dip tijdens de crisisjaren, weer populair. Dalende rente op spaarrekeningen, lage hypotheeklasten en de weer aantrekkende economie zijn hier een van de drijfveren. Door Nederlandse huishoudens worden per jaar ongeveer 3.500 vakantiewoningen gekocht. Van de verkochte woningen is de helft nieuwbouw. Qua regionale voorkeur voor koop van een vakantiewoning scoort Limburg relatief laag. De kustprovincies en de regio rond Amsterdam zijn het meest populair. Voor een aantrekkelijke vakantiewoning op een goede locatie bestaat momenteel veel animo.

Rond 35% van de huishoudens koopt een vakantiewoning enkel voor eigen gebruik, 60% eigen gebruik en verhuur. Indien woningen worden verhuurd gebeurt dit voor de helft door de eigenaar zelf, de overige helft doet dit via een professioneel verhuurbedrijf. Zo'n 20 % van de bezitters heeft zuiver financiële motieven.

Gebruiker vakantiewoningen Nederland

Na jaren van bezettingsdaling als gevolg van de economische crisis kennen vakantiewoningen sinds 2012 weer een stijgende bezettingsgraad. De gemiddelde bezetting van vakantieparken ligt nu op 33% (inclusief seizoensbedrijven). Voor de komende jaren wordt een bezettingsstijging verwacht van jaarlijks 1% tot 2%. Het grootste deel van de bezettingsgroei wordt momenteel gerealiseerd door de toename van het aantal buitenlanders. De vraag vanuit de Nederlandse markt blijft relatief stabiel. De bezetting staat met name onder druk door een toename van het aanbod (zie paragraaf 3.3.2)

Gebruiker vakantiewoningen Midden Limburg

Midden Limburg telt zo'n 2,1 mln. overnachtingen waarvan 66% in vakantiewoningen. Ruim 25% hiervan wordt gedaan door buitenlanders. Het aantal overnachtingen in Midden-Limburgse vakantiewoningen is redelijk stabiel. Ook hier daalde de bezetting een aantal jaren mede door stijging van het aantal accommodaties. Deze ligt nu, in vakantieparken, op gemiddeld 40%. In 2006 was dit nog 50%. De laatste 3 jaar groeit de bezetting weer iets.

3.3.2 Aanbod vakantiewoningen

Aanbod koopwoningen

Nederland telde in 2014 naar schatting zo'n 110.000 vakantiewoningen. Het aanbod stijgt momenteel relatief snel. Jaarlijks komen ongeveer 1.500 nieuwe woningen op de markt. De plancapaciteit tot 2020 wordt op 8.000 woningen geschat. Van deze plancapaciteit is 60% in uitvoering of zeker van realisatie.

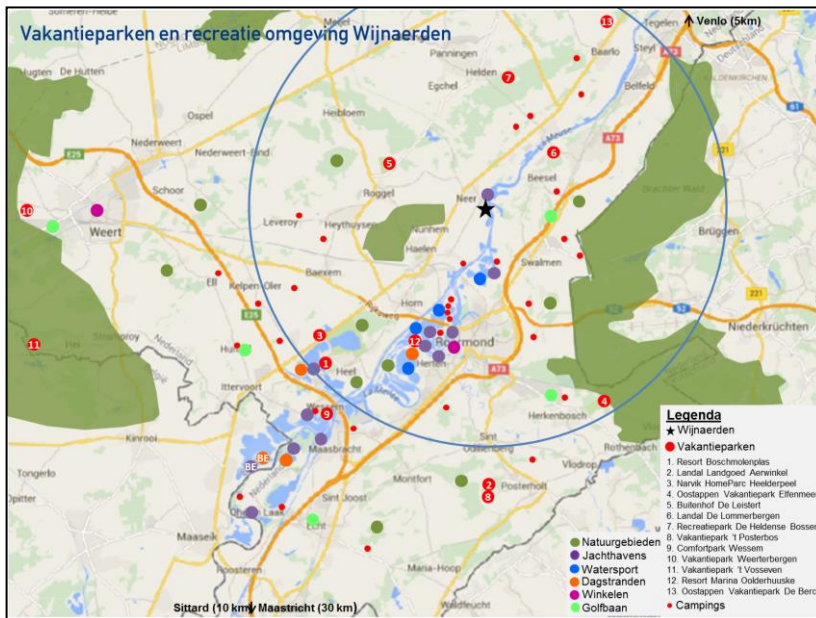
Van alle vakantiewoningen in Nederland staat ongeveer 6% te koop (reguliere woningmarkt circa 5%).

Bestaand aanbod Midden Limburg

In Midden Limburg heeft circa 3.100 vakantiewoningen. Deze worden grotendeels gevonden in 10 (grote) vakantieparken binnen een straal van 20 km van de planlocatie.

Belangrijke aanbieders zijn hier:

- Buitenhof de Leistert in Roggel (7 km) 225 vakantiewoningen + uitbreiding van 99 woningen
- Landal De Lommerbergen in Reuver (8km) 500 vakantiewoningen
- Maaspark Bosmolenplas, Heel (18 km) 220 vakantiewoningen, uitbreiding met circa 150 woningen
- Resort Marina Oolderhuuske in Roermond (20 km) 180 vakantiewoningen



Figuur 4: Vakantieparken en recreatievoorzieningen omgeving planlocatie

In (Midden) Limburg wordt, gezien de beperkte en dalende bezetting, een duidelijk overaanbod van vakantiewoningen voor de verhuurmarkt waargenomen.

De kwaliteit van het aanbod verschilt sterk. Het gaat om verouderde eenvoudige houten chalets tot net opgeleverde luxe vakantiewoningen. Een recent onderzoek dat werd uitgevoerd in opdracht van de Provincie Limburg toonde evenwel aan dat de kwaliteit van het aanbod vaak niet meer aansluit bij het verwachtingspatroon van de hedendaagse vakantieganger.

Een groot deel van het aanbod is verouderd en heeft onvoldoende bezetting. Oorzaak hiervan is vaak een matige locatie en/of slecht management of een slecht functionerende vereniging van eigenaren.

Parken zijn ook vaak 'meer van hetzelfde', er is te weinig productonderscheid om een goede concurrentiepositie te creëren.

Veel parken met onvoldoende kwaliteit op een verkeerde locatie glijden steeds verder af. Zij concurreren te veel op prijs, hierdoor zijn renovaties en innovaties niet meer betaalbaar, oneigenlijk gebruik wordt vervolgens toegestaan om de bezetting op te krikken (arbeidsmigranten, permanente bewoning) waardoor het park toeristisch nog minder interessant wordt.

Naar schatting hebben van de huidige 9.000 Limburgse vakantiewoningen, in 2020 er 1.700 geen toeristische potentie meer. Na Noord Limburg ligt het grootste deel hiervan in Midden Limburg.

Nieuw aanbod

In Midden Limburg is een groot aantal nieuwbouw recreatiewoningen gepland. Maasboulevard Thorn met ruim 300 woningen met veel faciliteiten, de recent bekend geworden uitbreiding van Maaspark Boschmolenplas met 135 woningen en plannen voor een centrumgebouw en de uitbreiding van Buitenhof de Leistert in Roggel nemen hiervan een belangrijk deel voor hun rekening. Heelderpeel in Heel wil verder een groot deel van haar woningen herbouwen en op de markt aanbieden. Vakantiepark de Lommerbergen in Reuver gaat haar woningen, na renovatie ook afzetten op de particuliere markt.

Naar schatting zullen in de regio tot 2020 circa 600 woningen met een koopprijs hoger dan € 150.000 worden aangeboden.

Op iets grotere afstand van Wijnaerden zijn meerdere plannen actueel. In het op 50 km gelegen Belgische Maasmechelen zal binnenkort worden gestart met de bouw van Terrils met ruim 600 woningen, in Resort Maastricht zijn 230 woningen in aanbouw en in Noorbeek nog 62. Daarnaast bestaan in Brunssum nog plannen voor enkele honderden vakantiewoningen rondom het mogelijke attractiepark Nature Wonderland.

Het nieuw aanbod zal, voor zover op goede locaties gelegen, ten koste gaan van de bezetting is kwalitatief mindere en verouderde parken.

Toekomstperspectief vakantiewoningen

Er is een duidelijke tweedeling in het toekomstperspectief voor de bezetting en de omzet voor vakantiewoningen in Nederland. Kwalitatief goede parken / woningen op goede locaties hebben een positief perspectief, de toekomst van kwalitatief beneden gemiddelde woningen op niet onderscheidende locaties ziet er somberder uit.

3.4 Conclusies marktmogelijkheden locatie Wijnaerden

De conclusie is dat een ontwikkeling van vakantiewoningen op de locatie Wijnaerden niet eenvoudig is. De locatie is in principe geschikt en heeft een aantal positieve aspecten echter het ontbreekt aan voldoende concurrentiekracht. Een grootschalige ontwikkeling lijkt omwille van de inpassing in de omgeving, de visies van de betrokken overheden en de marktomstandigheden, niet wenselijk en mogelijk.

Indien de realisatie op deze locatie succesvol wil verlopen moet de aantrekkelijkheid van de woningen worden gevonden in het concept, dus de directe belevingswaarde van de woningen in de omgeving. De omgeving zelf draagt onvoldoende bij om onderscheidend

te zijn. Dit houdt in dat moet worden afgeweken van de in deze markt traditioneel gehanteerde formules waarbij standaard vormgegeven vakantiewoningen vaak dicht bij elkaar worden gebouwd.

Positief is de nabijheid van een grote Duitse markt.

Ook politiek is de wens geuit om het aantal woningen te reduceren. Dit geeft mogelijk beperkingen aan de exploitatiemogelijkheden. Het is bij deze aantallen niet mogelijk separate centrale voorzieningen (zoals een zwembad en horeca) te realiseren zonder structurele omzet van buiten het park. Het vinden van een geschikte beheers- en exploitatievorm van de woningen behoeft, gezien de omvang van het te realiseren aantal woningen creativiteit.

Door de beperkte omvang zal de investering in de infrastructuur per woning relatief hoog zijn hetgeen de ontwikkeling financieel minder aantrekkelijk kan maken.

4 Conceptkeuze

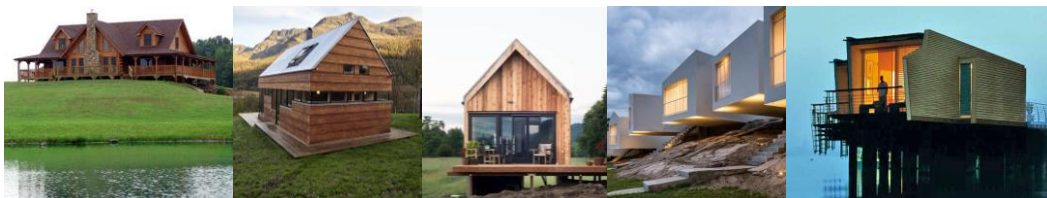
Onderscheid in het concept moet een ontwikkeling van vakantiewoningen op de locatie Wijnaerden aantrekkelijk maken. Hiermee wordt aangesloten op het provinciaal beleid dat meer diversiteit in het aanbod nastreeft.

Uit een conceptanalyse die RO groep uitvoerde in samenwerking met diverse sectordeskundigen kwam voor dat de meeste marktmogelijkheden voor een ontwikkeling van vakantiewoningen op de locatie Wijnaerden bestaan indien woningen worden gebouwd met een bijzondere architectuur die, op ruime afstand van elkaar aan de oever van de Maasarm of de te realiseren waterplas staan en vrij zicht naar de aantrekkelijke omgeving hebben. De afstand tussen de woningen zou minimaal 20 meter moeten bedragen (bij voorkeur meer). Rust, buitenleven, ontstressen en ontspannen is het leidende thema van de ontwikkeling.

Kaders ontwikkelconcept			
Segment	Constatering voor conceptontwikkeling	Kansen / bedreigingen	Richting concept
Beleid	Financieel duurzame ontwikkeling	Exploitant binden	Voldoende schaal?
	Nieuwe doelgroepen aantrekken	Alternatieve doelgroep in beeld	Luxe, cultuur, comfort – zoekers
	Locatie	Kleinschalig	Weinig voorzieningen
	Beperkte faciliteiten	Rust; dus vertier elders zoeken	Aantrekkelijkheid in woningconcept Mobiele doelgroep / rustzoekers
	Aanwezigheid water	Onderscheidend voor Duitse markt	Potentie Duitse markt?
	Staatsbosbeheer aanwezig	Verhuurt vakantiewoningen	Natuur, ecologie
Markt: vraag	Hoogteverschillen waterstand	Direct contact water	Contact water creëren
	Niet meer van hetzelfde	Nicheproduct aanbieden	Hogere prijsklasse? 'Natuurlijk' product
	Veel families en rustzoekers	Locatie = rust / watersport	Rustzoekers
Markt: aanbod	Faciliteiten, luxe/comfort, water, kwaliteit		Gelijkgestemden bij elkaar, Beleving in woning
	Traditioneel, faciliteiten, overaanbod	Afwijkend concept	Niche
	Ontwikkeling	Kleinschalig	Beperkt mogelijkheden voorzieningen en infrastructuur
Exploitatie	Hoge kwaliteit gewenst	Kostprijs	Hogere prijsklasse / anderszins kwaliteit
	Professionele exploitant wil schaalgrootte	Locatie laat slechts kleinschalige ontwikkeling toe	Schaal vergroten of enkel eigen gebruik Bijzondere exploitatieformule?

Figuur 5: Matrix conceptkeuze

De ontwikkeling is mogelijk in een luxe segment met hoge kooprijzen (> € 200.000, mogelijk interessant voor de Duitse markt) of in een 'Eco of comfort' segment (< € 125.000).



Figuur 6: Sfeerimpressies mogelijke architectuur

Het beperkte aantal woningen maakt een traditionele exploitatie met service direct bij de accommodaties niet mogelijk. Indien wordt gekozen voor verkoop enkel als tweede woning is dit in mindere mate een probleem. Het richten op enkel eigen gebruik verkleint evenwel de marktmogelijkheden.

Voorkeur zou een formule met een beperkte service hebben en een verhuurformule, Door het toepassen van een verhuurformule zal de verkoopsnelheid worden verhoogd. Beheer conform Bed & Breakfast formule (beheerdersechtpaar) zou een oplossing kunnen bieden. Een beheerder zou gevestigd kunnen worden in één van de boerderijen in het gebied en van hieruit service kunnen bieden naar gasten en passanten.



Figuur 7: Verbeelding concept

Afhankelijk hoe ver de woningen langs de oevers worden doorgetrokken is hier op deze wijze ruimte voor circa 20 tot 40 eenheden. Op de hoofdlocatie is ruimte voor de realisatie van 20 tot 35 woningen, afhankelijk van de opzet van de woningen en inpassing op de locatie.

Het landschap om de woningen heen dient de verschijning te krijgen van een natuurgebied in plaats van de gebruikelijke parkachtige omgevingen die voor recreatieontwikkelingen doorgaans worden gecreëerd.



Figuur 8: Voorkeursvariant (circa 40 woningen)

5 Financiële consequenties

5.1 Omvang ontwikkeling

Indien het voornemen om circa 40 woningen, op ruime afstand van elkaar langs het water te bouwen wordt gerealiseerd betekent dit dat op diverse plaatsen de grond (fors) moet worden opgehoogd (tot 21.5 m NAP vanwege hoogwater). Op enkele plekken die idealiter geschikt zouden zijn voor realisatie van de woningen is ophoging vanwege landschappelijke inpassing of waterhuishoudelijke wensen niet mogelijk. Dit heeft directe gevolgen voor de langs de oevers te realiseren aantallen woningen. Bovendien werkt grondophoging kostenverhogend en is het nog onduidelijk in hoeverre ophogen van grond in het stroomgebied van de Maas wordt toegestaan (is voldoende compensatie mogelijk).

Als alternatief is daarom een plan getekend dat uitgaat van minimale ophoging (variant 2) waarbij wel zoveel mogelijk wordt voldaan aan de uitgangspunten van het gekozen concept. Dit plan gaat uit van 26 woningen die met name op locatie van de voormalige veehouderij kunnen worden gerealiseerd. In één van de hier aanwezige boerderijen zou een klein centrumgebouw kunnen worden ondergebracht. De aan te leggen infrastructuur is hierbij geminimaliseerd. Bij hogere dichtheid vervalt het onderscheidend vermogen van het concept wat ongewenst is. De voor verkoop van de woningen meest geschikte variant (meer woningen langs Maasoevers,) levert een beduidend lager resultaat.



Figuur 9: Variant minimale ophoging (variant 2)

5.2 Financiële consequenties

Voor de diverse ontwikkelingsvarianten zijn uitgebreide grondexploitaties opgesteld. Hieruit komt naar voren dat de ontwikkeling van vakantiewoningen op deze locatie niet gerealiseerd kan worden indien de ontgronding hier niet zou plaatsvinden. De aankoop van de veehouderij, de grondsanering en de inrichting van het terrein kan nooit alleen worden gedragen door een ontwikkeling van 26 (of zelfs 50) vakantiewoningen. De haalbaarheid van het project is in hoge mate afhankelijk van de grondprijs die aan de ontwikkeling wordt toegeschreven. Te hoge toewijzing van algemene infrastructurele kosten maakt de plannen onhaalbaar.

Hoewel het concept kan worden ingevuld met comfortabele compacte woningen in een lagere prijsklasse wordt voor luxere woningen met een aankoopprijs vanaf € 195.000 de meeste markt gezien. Het realiseren van de meer eenvoudige woningen levert, mede door de kosten van infrastructuur en grondophoging, bovendien een zeer beperkte marge.

RO groep Zuid

Postbus 3086, 6202 NB Maastricht

Wilhelminasingel 58, 6221 BK Maastricht

T 043 – 350 00 50, F 043 – 325 72 12

info@rogroep.nl, www.rogroep.nl

RO groep Midden Oost

Postbus 3086, 6202 NB Maastricht

Oude Kraan 72, 6811 LL Arnhem

T 026 – 37 00 111, F 043 – 325 72 12

info@rogroep.nl, www.rogroep.nl