



Zuider Zee Development



Marktonderbouwing Ketelhaven

Eindrapport

18 oktober 2017

COMPANEN

ADVIES VOOR
WONINGMARKT
EN LEEFOMGEVING



DATUM 18 oktober 2017

TITEL Marktonderbouwing Ketelhaven

ONDERTITEL Eindrapport

OPDRACHTGEVER Zuider Zee Development

AUTEUR(S) Roy Nieuwenhuis
Laurens van Dongen

PROJECTNUMMER 7767.100/G

Boulevard Heuvelink 104
6828 KT Arnhem

Postbus 1174
6801 BD Arnhem

info@companen.nl

www.companen.nl

(026) 351 25 32

@Companen

BTW NL001826517B01

IBAN NL95RABO0146973909

KVK 09035291



Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Werkwijze	2
1.3	Leeswijzer	2
2	Ladder voor duurzame verstedelijking	3
2.1	Definitiebepaling ladder voor duurzame verstedelijking	3
2.2	Laddertoets voor het plan Ketelhaven	3
3	Beleidsanalyse	4
3.1	Provinciaal beleid Provincie Flevoland	4
3.2	Gemeentelijk beleid Gemeente Dronten	5
3.3	Conclusie	6
4	Marktvraag recreatieappartementen	8
4.1	Trends en ontwikkelingen	8
4.2	Kwantitatieve en kwalitatieve vraag recreatiewoningen	9
4.3	Gewenste woonkwaliteiten	13
4.4	Potentiële doelgroepen	16
4.5	Aankoopmotieven	17
4.6	Marktgebied	18
4.7	Conclusie: behoefte aan recreatieappartementen in Ketelhaven	19
5	Marktanalyse nautische voorzieningen	21
5.1	Behoefteonderbouwing nautische voorzieningen	21
5.2	Huidige voorzieningenstructuur	21
5.3	Verzorgingsgebieden bestaande voorzieningen	22
5.4	Effecten op bestaande voorzieningenstructuur	23
5.5	Behoefte aan nautische voorzieningen	24
5.6	Conclusie: behoefte aan nautische voorzieningen in Ketelhaven	25
6	Concurrentieanalyse	26
6.1	Te koop staand aanbod	26
6.2	Recreatiewoningen in plancapaciteit	26
6.3	Alternatief planaanbod	27
6.4	Conclusie	29
7	Conclusie: Laddertoets plan Ketelhaven	30
7.1	Is er behoefte aan de nieuwe stedelijke ontwikkeling?	30
	Bijlage – Memo Arcadis	32

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Herontwikkeling Ketelhaven

Zuider Zee Development BV werkt aan een buitendijks recreatieplan in Ketelhaven, gelegen in de gemeente Dronten. De ontwikkelaar is voornemens 60 recreatieappartementen te ontwikkelen, verdeeld over drie appartementsgebouwen met een hoogte van maximaal 30 meter. De appartementen worden in verband met de eisen ten aanzien van hoogwaterveiligheid verhoogd gerealiseerd. Binnen het recreatieplan is tevens ruimte gereserveerd voor de ontwikkeling van maximaal 1.200m² aan nautische voorzieningen, bestaande uit:

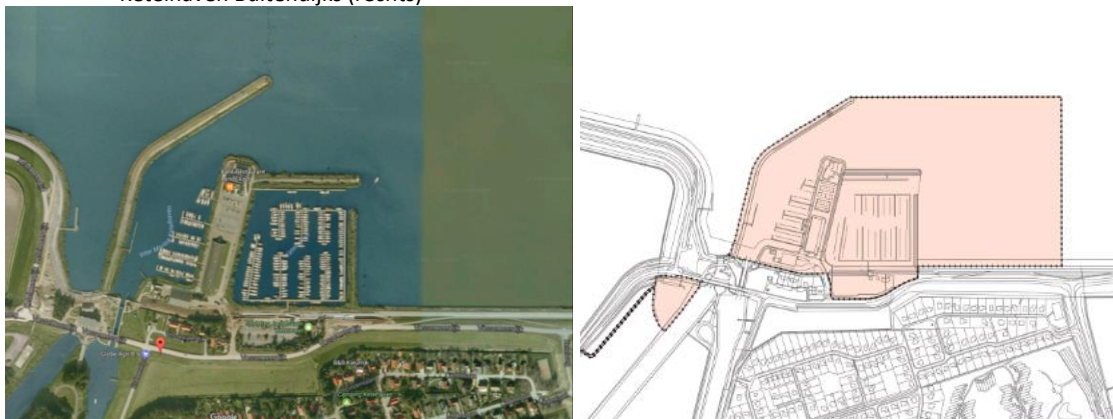
- een winkelsteunpunt (detailhandel in levensmiddelen) van maximaal 500m²;
- detailhandel: een watersportwinkel en winkelruimte ten behoeve van overige artikelen voor de recreatiescheepvaart;
- horeca in de vorm van een café/brasserie;
- een havenkantoor;
- sanitaire voorzieningen.

Met de ontwikkeling van het buitendijks recreatieplan wil Zuider Zee Development BV een upgrade geven aan de landtong en het omliggende gebied in Ketelhaven. In het vervolg van deze rapportage duiden wij de door Zuider Zee Development BV gewenste ontwikkeling aan als 'plan Ketelhaven'.

Plangebied

De ontwikkellocatie voor het plan Ketelhaven is gelegen in het noorden van de gemeente Dronten aan het Ketelmeer. De locatie betreft de landtong gelegen aan de westzijde van de Stichtingsjachthaven, aansluitend aan de sluiskom. De onderstaande figuur geeft de ligging van het plangebied weer.

Figuur 1.1 Zuider Zee Development. Luchtfoto plangebied Ketelhaven (links) en plangebied bestemmingsplan Ketelhaven Buitendijks (rechts)



Bron: Google Maps 2017, Bestemmingsplan Ketelhaven Buitendijks 2014.

Toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking

De ontwikkeling van het plan Ketelhaven wordt, aansluitend op de algemene bepalingen van het Besluit Ruimtelijke Ordening, beschouwd als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Dit betekent dat het plan getoetst moet worden aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Zowel de ontwikkeling van de recreatieappartementen als de ontwikkeling van de nautische voorzieningen is ladderplichtig. Zuider Zee

Development heeft Companen gevraagd een objectieve marktonderbouwing voor het plan Ketelhaven uit te werken, waarin de behoefte aan recreatieappartementen en nautische voorzieningen wordt getoetst.

1.2 Werkwijze

De marktonderbouwing is uitgevoerd aan de hand van een drietal opeenvolgende stappen, namelijk: een beleidsanalyse, een marktanalyse en een concurrentieanalyse. De uitkomsten van de analyses hebben we getoetst in een tweetal diepte-interviews met lokale marktkenner. Op basis van deze stappen is onderzocht in hoeverre er behoefte bestaat aan de ontwikkeling van 60 recreatieappartementen en de bijbehorende nautische voorzieningen op de ontwikkellocatie in Ketelhaven. In de voorliggende rapportage zijn de bevindingen uit de genoemde stappen inhoudelijk uitgewerkt.

1.3 Leeswijzer

De marktonderbouwing is als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk 2 plaatst het plan Ketelhaven binnen de juridische kaders van het Besluit ruimtelijke ordening en de ladder voor duurzame verstedelijking.
- Hoofdstuk 3 positioneert het plan Ketelhaven in de context van het beleid van de Provincie Flevoland en de gemeente Dronten. Het hoofdstuk toetst in hoeverre het plan past binnen de geldende beleidskaders.
- De hoofdstukken 4 en 5 geven een analyse van de marktvraag naar recreatieappartementen en de te ontwikkelen nautische voorzieningen. De beide hoofdstukken vormen de kern voor de behoeftebepaling in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking.
- In hoofdstuk 6 is onderzocht in hoeverre het plan Ketelhaven concurreert met alternatief (plan)-aanbod in Nederland.
- Het rapport sluit af met hoofdstuk 7 waarin de laddertoets is uitgevoerd.

2 Ladder voor duurzame verstedelijking

2.1 Definitiebepaling ladder voor duurzame verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening, artikel 3.1.6 lid 2. De ladder is een instrument dat beoogt een zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren. De wetgeving rond de ladder is per 1 juli 2017 herzien. De herziene wettekst in artikel 3.1.6, lid 2, Bro, luidt als volgt:

‘De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.’

Bepalend voor de noodzaak voor het uitvoeren van een laddertoets is de vraag of een ontwikkeling een ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’ betreft. De definitie van een stedelijke ontwikkeling luidt volgens artikel 1.1.1, lid i, Bro:

Stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Voor de uitgebreidheid van de laddertoets is het vooral van belang of een nieuwe stedelijke ontwikkeling plaatsvindt binnen of buiten het ‘bestaand stedelijk gebied’. Vindt een ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied plaats, dan dient vanuit het oogpunt van een zorgvuldig ruimtegebruik te worden gemotiveerd waarom het niet mogelijk is een ontwikkeling binnen het bestaand stedelijk gebied te realiseren. Artikel 1.1.1, lid h, Bro, hanteert voor het bestaand stedelijk gebied de volgende definitie:

Bestaand stedelijk gebied: bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.

2.2 Laddertoets voor het plan Ketelhaven

Binnen de kaders van het Bro wordt de realisatie van 60 recreatieappartementen, inclusief de nautische voorzieningen, binnen het plangebied te Ketelhaven, beschouwd als een nieuwe stedelijke ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied (zie voor een uitgebreide toelichting: Memo Arcadis, d.d. 31-8-2016). Dat houdt in dat de laddertoets inhoudelijk bestaat uit een motivering van de behoefte aan de ontwikkeling van de recreatieappartementen en de nautische voorzieningen, zoals voorzien in het plan Ketelhaven.

3 Beleidsanalyse

In de eerste stap van de behoeftebepaling onderzoeken we in hoeverre de ontwikkeling van het plan Ketelhaven past binnen het geldende beleid. De achtergrond hierbij is dat overheden bij het vaststellen van het beleid hun beleidskeuzes zorgvuldig afwegen. Als blijkt dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling past binnen de geldende beleidskaders die van toepassing zijn op een ontwikkellocatie, kan geconcludeerd worden dat een ontwikkeling beleidsmatig gezien wenselijk is. Gezien de voorziene functies in het plan Ketelhaven maken we een analyse van het beleid op toerisme en recreatie en van het ruimtelijk beleid van de gemeente Dronten en de Provincie Flevoland.

3.1 Provinciaal beleid Provincie Flevoland

Beleidsplan Recreatie en Toerisme Flevoland

In december 2016 stelden de Provinciale Staten het 'Beleidsplan Recreatie en Toerisme Flevoland' vast. De ambitie van het beleidsplan is helder, namelijk het beter benutten van het unieke karakter van Flevoland, het aantrekken van meer bezoekers en deze langer vasthouden in het gebied.

In haar visie op 2025 werkt de provincie toe naar een fijnmaziger vrijetijdsnetwerk en het sterker verbinden van verblijfsplekken, recreatieve voorzieningen en bijzondere locaties. Zij richt zich hierbij op de groeiende bevolking in Nederland, Flevoland, Utrecht en Amsterdam en nabije markten in Duitsland en België. Het doel is om (verblijfs-)toeristen meer te laten ondernemen binnen Flevoland. Uitgangspunten van de provinciale inzet zijn:

- Ondersteunen van initiatieven waarin het unieke en onderscheidende karakter van Flevoland centraal staan.
- Verbinden van recreatief aanbod (bijvoorbeeld verblijfsaccommodaties met dagrecreatie).
- Inzet op bovenlokale opgaven en initiatieven en duurzame instandhouding van initiatieven.
- Inzet op slimme coalities tussen ondernemers, overheden en andere belanghebbenden.

Ontwerp Omgevingsvisie FlevolandStraks

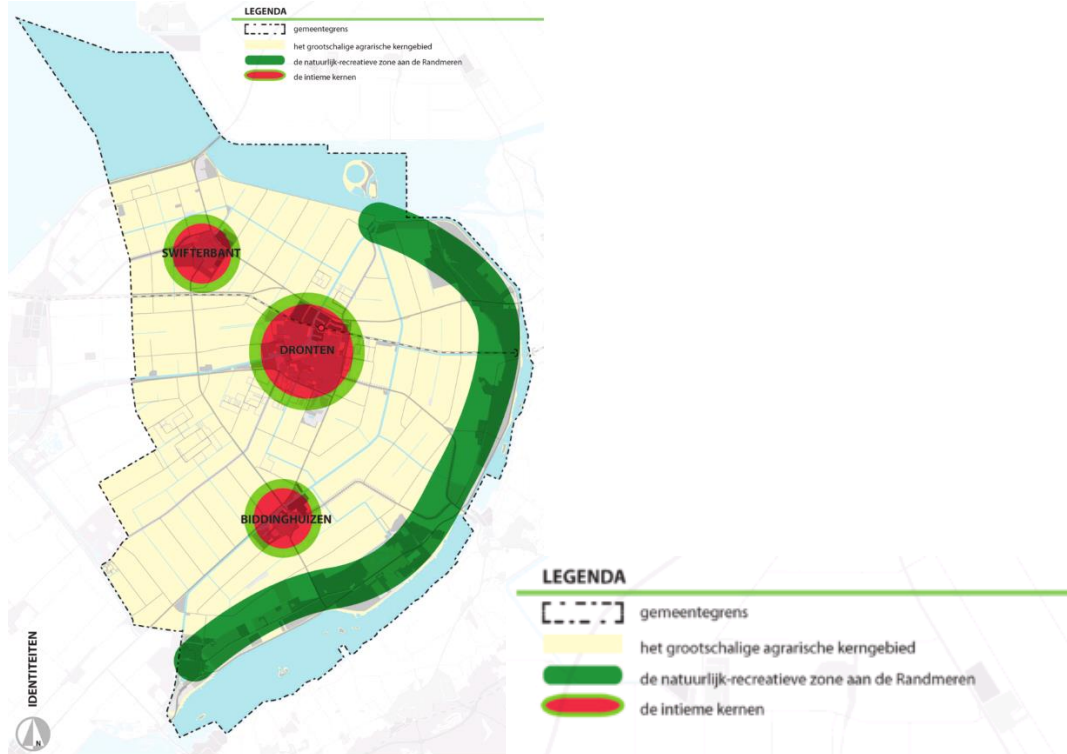
De Ontwerp Omgevingsvisie FlevolandStraks is in april 2017 vastgesteld door de Gedeputeerde Staten Flevoland. In de Ontwerp Omgevingsvisie benadrukt de provincie het versterken van de (regionale) aantrekkingskracht van Flevoland voor recreatie en toerisme. Vooral het benutten van de natuur- en watergebieden langs de kust en het versterken van attractiepunten (Walibi, Eemhof, Bataviastad, Marker Wadden) staan centraal. Met haar aanbod recreatieve voorzieningen wil de provincie een bovenregionaal verzorgingsgebied bedienen, waaronder de noordelijke Randstad en de regio rond Zwolle. De provincie benadrukt dat recreatieve voorzieningen continu aandacht vergen om in de markt te blijven. Het streven is stap voor stap met partners de kwaliteiten van recreatieve gebieden op een hoger niveau te brengen. Het gaat dan om ontwikkelingen zoals het Nationaal Park Nieuw Land, het Blauwe Hart van de Randstad en het versterken van de oostelijke recreatieve rand van Flevoland uitlopend in de Noordoostpolder. Vooral deze laatste ontwikkeling is relevant voor de marktonderbouwing. Ketelhaven maakt namelijk onderdeel uit van deze oostelijke recreatieve rand van Flevoland (de Randmeerzone).

3.2 Gemeentelijk beleid Gemeente Dronten

Structuurvisie Dronten 2030

De Structuurvisie Dronten 2030 is in 2012 vastgesteld door de gemeente Dronten. De structuurvisie is een integrale visie die aandacht besteedt aan verschillende beleidsvelden, waaronder recreatie en toerisme, ruimte en economie. Binnen de structuurvisie rekent de gemeente de locatie Ketelhaven tot de natuurlijk-recreatieve zone aan de Randmeren, zie ook de groene zone op de onderstaande kaart.

Figuur 3.1 Zuider Zee Development. Identiteitenkaart Dronten, gebaseerd op structuurvisie Dronten



Bron: Structuurvisie Dronten 2012.

In de structuurvisie is opgenomen dat in de periode tot 2030 het woningaanbod in Ketelhaven wordt verruimd. Zowel binnendijs als buitendijs worden bijzondere woonmilieus gecreëerd. Daarnaast worden er recreatiewoningen gerealiseerd in Ketelhaven. De voorgenomen ontwikkeling van het plan Ketelhaven is in de structuurvisie reeds vastgelegd. De gemeente beschrijft dat aansluitend op de bestaande woonkern van Ketelhaven, buitendijs de ontwikkeling van 60 appartementen op de landtong in voorbereiding is. Dit in combinatie met de aanleg van een nieuwe jachthaven naast de bestaande haven. In de structuurvisie benadrukt de gemeente dat permanente bewoning van recreatiewoningen niet is toegestaan. Ook biedt de gemeente in de structuurvisie ruimte aan vergroting van het aanbod aan nautische voorzieningen in Ketelhaven, waaronder uitbreiding van de jachthaven.

Als het gaat om recreatie en toerisme zet de gemeente Dronten in de structuurvisie stevig in op het versterken van het belang van de recreatiesector in de oostrand van de gemeente, waartoe ook Ketelhaven behoort. De gemeente wil dit gebied verder op de kaart zetten als toeristische regio. In het noordelijk deel van de Randmeerzone (tussen Ketelhaven en de Elburgerbrug) ligt het accent op het versterken van extensieve recreatie (natuur en beleving). In het zuidelijk deel van de Randmeerzone is ruimte voor meer intensieve recreatie (onder andere attractieparken, etc.). De gemeente zet in op het

verbeteren van de toegankelijkheid van het polderlandschap, onder andere door de ontwikkeling van recreatieve routes tussen de kernen en de Randmeerzone. Via aantrekkelijke fietsroutes worden de kernen van Dronten, Biddinghuizen, Swifterbant beter bereikbaar voor recreanten. Ook Ketelhaven maakt onderdeel uit van dit fietsnetwerk. In de structuurvisie benoemt de gemeente expliciet haar inzet op het verbeteren van de bereikbaarheid van voorzieningen in de kern Dronten vanuit Ketelhaven.

De kern Ketelhaven wordt in de structuurvisie aangeduid als woonkern zonder voorzieningen, afgezien van de bestaande op waterrecreatie georiënteerde voorzieningen. Het uitgangspunt van de structuurvisie is dat dit zo blijft. Met de ontwikkeling van het plan Ketelhaven wordt primair ingezet op het opwaarderen van het bestaande aanbod nautische voorzieningen. De structuurvisie beschrijft verder dat watersporters gedurende het hele jaar naar Ketelhaven komen om daar de goede faciliteiten te benutten. Vooral de verbinding met het IJsselmeer, Ketelmeer, Vossemeer, Drontermeer en Veluwe-meer maakt Ketelhaven geliefd als watersportkern.

Sociaal economische visie 2016 - 2020

De 'Sociaal economische visie 2016 - 2020' is vastgesteld in 2016. In de visie beschrijft de gemeente Dronten haar sociaal-economisch beleid. Hoofddoel van de visie is het creëren van een concurrerend vestigingsklimaat in de gemeente Dronten. Eén van de gemeentelijke ambities is het versterken van de kernsector Vrijtijdseconomie. De gemeente zet in op de integrale ontwikkeling van het Randmerengebied aan de oostkant van de gemeente. In overleg met de markt stemt de gemeente af hoe zij dit gebied een hogere belevingswaarde kan geven, waarbij zij de balans zoekt tussen recreatie, natuurontwikkeling en agrarisch landgebruik. Onderdeel van de ambities is het meer beleefbaar maken van het gebied door het versterken van de infrastructuur en toeristische informatievoorziening.

3.3 Conclusie

Op basis van het geldende beleid kan worden gesteld dat de realisatie van het plan Ketelhaven past binnen de beleidskaders van de Provincie Flevoland en de Gemeente Dronten. Redenen hiervoor zijn:

- Het versterken van de recreatieve sector is een van de belangrijkste uitgangspunten van zowel het provinciaal als gemeentelijk beleid. De gemeente en de provincie willen de komende jaren werken aan het uitbreiden van het aanbod van toeristische voorzieningen en het op de kaart zetten van recreatie en toerisme in Flevoland en de gemeente Dronten. De ontwikkeling van mogelijkheden voor verblijfsrecreatie is een wezenlijk onderdeel hiervan.
- De herontwikkeling van de Randmeerzone in het oostelijk deel van de gemeente Dronten is een belangrijk onderdeel van de beleidsambities op recreatie en toerisme. Ketelhaven is onderdeel van deze Randmeerzone. De gemeente wil de Randmeerzone beter beleefbaar maken door de herontwikkeling van de recreatieve functies in het gebied, het verbeteren van de fysieke infrastructuur en het vergroten van het toeristisch voorzieningenaanbod. De ontwikkeling van het plan Ketelhaven draagt in potentie bij aan het versterken van de recreatieve functie van de Randmeerzone.
- Het plan Ketelhaven is reeds onderdeel van het gemeentelijk beleid. De structuurvisie houdt rekening met ontwikkeling van 60 recreatiewoningen op de landtong in Ketelhaven. In een telefonisch interview bevestigt de gemeente dat dit beleidsuitgangspunt nog steeds geldend is, mits hiervoor een marktvraag bestaat. Daarnaast biedt de gemeente in de structuurvisie ruimte aan de ontwikkeling van nautische voorzieningen in Ketelhaven. Het plan Ketelhaven voorziet in de opwaardering van het bestaande voorzieningenaanbod.

- In een interview met de gemeente Dronten, geeft de gemeente aan dat zij, in lijn met de structuurvisie, beleidsvoornemens heeft Ketelhaven buitendijks een upgrade te geven. De gemeente zet in op herontwikkeling van het gebied tot een nautisch centrum, waar ruimte is voor uitbreiding van het aantal ligplaatsen en voor de ontwikkeling van verblijfsrecreatie, in combinatie met bijpassende voorzieningen.

4 Marktvraag recreatieappartementen

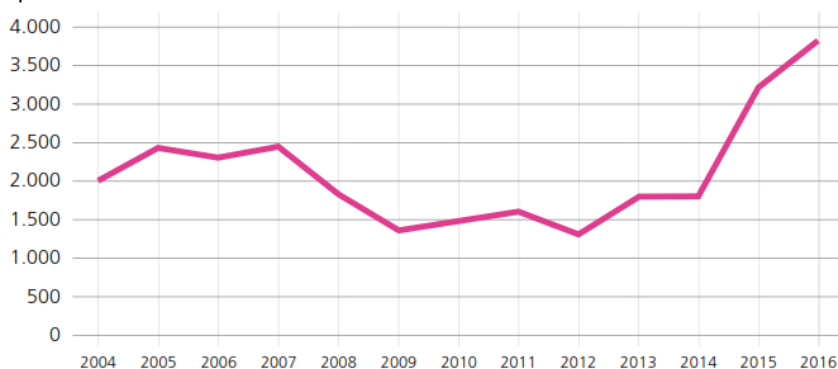
De tweede stap in de behoeftebepaling is het analyseren van de marktvraag. Dit hoofdstuk gaat in op de vraag of er behoefte is aan de realisatie van 60 recreatieappartementen in Ketelhaven. Het volgende hoofdstuk gaat in op de behoefte aan de te ontwikkelen nautische voorzieningen. De onderbouwing van de behoefte is een wezenlijk onderdeel van de laddertoets. Om de behoefte aan recreatie-appartementen in Ketelhaven te bepalen maken we een uitgebreide analyse van de marktvraag. Achtereenvolgens komen aan de orde: trends en ontwikkelingen, de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte, gewenste woonkwaliteiten, (potentiële) doelgroepen, aankoopmotieven en het marktgebied.

4.1 Trends en ontwikkelingen

De markt voor recreatiewoningen trekt aan

Uit onderzoek van de NVM¹ blijkt een buitengewoon sterk herstel van de markt voor recreatiewoningen. De groei in het aantal transacties die sinds 2014 inzette, heeft zich ook in 2016 doorgezet. Na de flinke groei in het jaar 2015 (+80% t.o.v. 2014) is het aantal transacties van recreatiewoningen ook in 2016 gegroeid, namelijk met +20% ten opzichte van 2015. Het aantal transacties (3.750) en de oplevering van nieuwe recreatiewoningen (+1.200) is in 2016 hoger dan in alle voorgaande jaren van deze eeuw. Ook steeg de gemiddelde transactieprijs in heel Nederland. De NVM verwacht dat door de toegenomen vraag de gemiddelde transactieprijs de komende jaren verder gaat stijgen. Vooral de kustregio's en de Waddeneilanden doen het goed, mede door de toenemende vraag vanuit het buitenland (vooral Duitsland en België). In de overige marktgebieden, waaronder Flevoland, is de gemiddelde transactieprijs eveneens gestegen, maar is de groei minder sterk. De NVM spreekt daarom van een tweedeling in de markt.

Figuur 4.1 Zuider Zee Development. Ontwikkeling van aantal transacties van recreatiewoningen in Nederland, in de periode 2004 - 2016



Bron: NVM 2017.

Vooral vraag naar nieuwbouw

Uit het onderzoek van de NVM blijkt dat de recreatiemarkt in sterke mate een nieuwbouwmarkt is. Recreatiewoningen zijn behoorlijk trendgevoelig, met als gevolg dat zij snel verouderen. Dit komt door de continu veranderende eisen en wensen van de toerist. Een ontwikkeling die leidt tot een tweedeling tussen het nieuwe, moderne aanbod en het verouderde aanbod. Het aanbod bestaande recreatiewoningen voldoet niet langer aan de eisen van de moderne consument, die vooral zoekt naar nieuw-

¹ NVM (2017) Nederlandse markt voor recreatiewoningen.

bouw en luxe. De vraag naar bestaand (verouderd) aanbod neemt af, waardoor de prijzen dalen. Alleen in de sterkste marktgebieden is herontwikkeling van bestaand recreatievastgoed kansrijk.

Lage rentestand belangrijk aankoopmotief

De spaarrente is momenteel historisch laag. Tegelijkertijd is ook de hypotheekrente zeer laag. Dit maakt het financieren van een recreatiewoning relatief goedkoop en vanuit het beleggingsmotief is de aankoop van een recreatiewoning een aantrekkelijk alternatief voor sparen. De NVM beschrijft dat het einde van deze lage rentestanden momenteel nog niet in zicht is en voorlopig een belangrijke aanjager zal zijn voor de recreatiewoningmarkt.

Nieuwbouwproductie van recreatiewoningen verloopt moeizaam

De markt heeft volgens de NVM moeite met het realiseren van het gevraagde nieuwbouwaanbod aan recreatiewoningen. Deze vraag richt zich vooral op woningen nabij gebieden met aantrekkelijke natuurwaarden, zoals strand, bos en binnenwateren. Juist deze locaties stuiten vaak op verzet van omwonenden en/of milieu- en natuurorganisaties. De NVM koppelt dit nadrukkelijk aan de ontwikkeling van recreatiewoningen langs de kust, maar het is aannemelijk dat dit ook geldt voor andere locaties in Nederland. In belangrijke mate zal dit ook gelden voor Ketelhaven. De locatie is gelegen in een gebied met hoge landschappelijke waarde, namelijk de Randmeerzone.

Waterrecreatie trekt aan, vergrijzing zet door

Waterrecreatie is populair. De Rabobank² onderzocht in hoeverre er behoefte is aan jachthavens en ligplaatsen. Uit cijfers van de Rabobank blijkt de marktvaart naar jachthavens op dit moment stabiel. Door de aantrekkende economie durven consumenten weer geld uit te geven aan de aankoop van boten. Desondanks is het een uitdaging voor veel commerciële jachthavens om hun omzet op peil te houden. Dit is onder andere een gevolg van de vergrijzing van de doelgroep met botenbezit in de watersportsector. Nieuwe generaties recreanten hebben minder behoefte aan het bezitten van een boot en kopen minder snel een (duur) zeiljacht of motorboot. Zij kiezen vaker voor kleinschaliger vormen van waterrecreatie. De Rabobank beschouwt deze ontwikkeling op korte termijn niet als zorgwekkend, maar op langere termijn is het noodzakelijk nieuwe doelgroepen aan te boren. De marktprognose voor jachthavens en ligplaatsen blijft volgens de Rabobank in ieder geval op de middellange termijn (5-10 jaar) stabiel.

4.2 Kwantitatieve en kwalitatieve vraag recreatiewoningen

Wens tot aankoop recreatiewoning neemt toe

Uit onderzoek van de NVM³ over 2015 blijkt dat 2% van de Nederlandse huishoudens, met een inkomen boven € 30.000 bruto per jaar, zeker weet binnen nu en vijf jaar een recreatiewoning te kopen. Dit komt overeen met circa 100.000 huishoudens in de komende vijf jaren en een gemiddelde jaarlijkse vraag van 20.000 huishoudens per jaar. Dit bedraagt 5.000 huishoudens meer dan in de meting in 2014, waarin 15.000 huishoudens aangaven zeker te weten binnen vijf jaar een recreatiewoning te kopen.

Daarnaast geeft in 2015 nog eens 3% van de huishoudens aan te overwegen een recreatiewoning aan te schaffen, overeenkomstig met circa 30.000 huishoudens per jaar. Opgeteld gaat het om een potentiële klantgroep van 250.000 huishoudens die in de komende vijf jaren een recreatiewoning willen aan-schaffen of dit overwegen. Dit toont het sterke herstel van de markt voor recreatiewoningen. In het

² Rabobank (2017) Trends en cijfers Jachthavens.

³ NVM (2016) Nederlandse markt voor recreatiewoningen.

NVM-onderzoek uit 2017⁴ wordt beschreven dat de stijgende vraag naar recreatiewoningen zich ook in 2016 heeft doorgezet. Een kwantitatieve doorrekening van de marktvraag, zoals in het eerdere NVM-rapport uit 2016, is niet gemaakt. Wel blijkt uit het onderzoek uit 2017 dat de totale vraag naar recreatiewoningen ruimer uitvalt dan in het onderzoek uit 2016 werd voorzien.

Een verschil bestaat tussen woonwensen en feitelijk gedrag van consumenten op de markt. Niet iedere consument met een voornemen tot aankoop, gaat ook daadwerkelijk tot aankoop over. Uit het aantal transacties over 2014 blijkt dat ongeveer een op de zes huishoudens die in 2014 aangaf zeker te weten een recreatiewoning aan te schaffen, dit daadwerkelijk heeft gedaan. Dit aandeel zal in de huidige situatie hoger liggen dan in 2014.

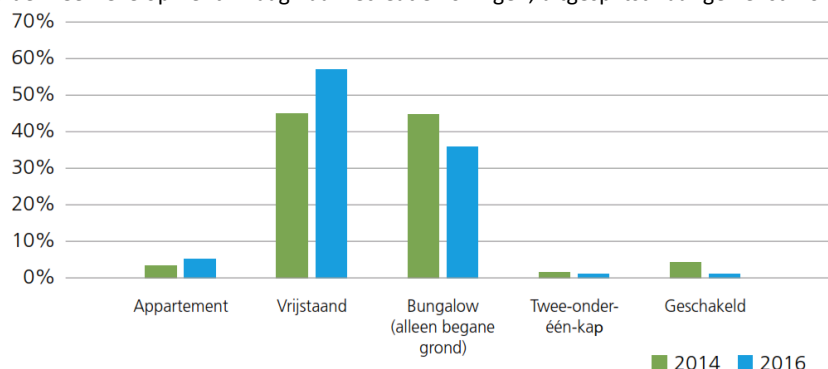
Kwantitatieve vraagontwikkeling

Op basis van de bovenstaande ratio's berekende de NVM in haar onderzoek in 2016, dat er in de komende jaren ruim 3.000 recreatiewoningen per jaar kunnen worden verkocht. Een aantal dat, gezien het onverwacht sterke verdere herstel van de markt, in de komende jaren hoger zal uitvallen. Het daadwerkelijke aantal transacties over 2016 bedroeg namelijk al 3.750 recreatiewoningen en ligt hoger dan de eerdere berekening van het NVM. In belangrijke mate is dit een gevolg van de oplevering van nieuwe recreatiewoningen in 2016 die leidde tot extra verkoop. Een stagnatie in de marktvraag wordt in de komende jaren niet voorzien. In dit onderzoek kiezen we er daarom voor een bandbreedte aan te houden en gaan we uit van een totale marktvraag die ligt tussen 3.000 tot 3.750 recreatiewoningen per jaar.

Vraag naar recreatieappartementen in Nederland

Uitgesplitst naar woningtype blijkt er vooral vraag naar vrijstaande woningen. Meer dan helft van de huishoudens die een recreatiewoning wil kopen, zoekt een vrijstaande woning. Figuur 4.2 biedt een weergave van de verdeling van de marktvraag.

Figuur 4.2 Zuider Zee Development. Vraag naar recreatiewoningen, uitgesplitst naar gewenst woningtype



Bron: NVM 2016.

De potentiële klantgroep voor recreatieappartementen is gegroeid ten opzichte van 2014. Ongeveer 5% van de marktvraag naar recreatiewoningen, bestaat uit een vraag naar appartementen. Uitgaande van de jaarlijkse afzetbaarheid van 3.000 tot 3.750 recreatiewoningen, is er landelijk gezien behoefte aan circa 150 tot 190 recreatieappartementen per jaar. De NVM stelt dat bij de ontwikkeling van recreatieappartementen het uitzicht, en daarmee de locatie, een belangrijke rol speelt bij de aankoop. Waar

⁴ NVM (2017) Nederlandse markt voor recreatiewoningen.

vrijstaande recreatiewoningen in de buurt van een bos, strand of binnenwater mogen liggen, moet een appartement er letterlijk op uitkijken. In het geval van Ketelhaven wordt aan deze voorwaarde voldaan.

Vraag naar recreatieappartementen in de watersportgebieden

Uit cijfers van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) over verblijfsrecreatie, blijkt dat circa 10% tot 20% van het recreatief verblijf in recreatieappartementen (buiten de steden) zich richt op de watersportgebieden (zie tabel 4.1). Tot deze gebieden behoren onder andere Zeeland, het Friese Merengebied, Noord-Veluwe en ook het IJsselmeergebied en de Randmeerzone (en Ketelhaven). Het overige gedeelte van de verblijfsrecreatie in appartementen richt zich voornamelijk op de badplaatsen langs de Noorseekust of op de Waddeneilanden.

Tabel 4.1 Zuider Zee Development. Korte en lange vakanties in Nederland in logiesvorm appartementen, uitgesplitst naar regio van verblijf*

	Watersport- gebieden	Noordzee- badplaatsen	Wadden- eilanden	Overig Nederland	Totaal
Korte vakantie in appartement	18%	28%	Nb**	54%	100%
Lange vakantie in appartement	8%	20%	39%	33%	100%

*Met uitzondering van de Nederlandse steden.

**De Waddeneilanden zijn binnen de korte vakanties gerekend tot Overig Nederland.

Bron: CBS 2016.

We hanteren als uitgangspunt dat de bovengenoemde verdeling van de verblijfsrecreatie in recreatieappartementen, een goede indicatie geeft van de spreiding van de marktvraag naar recreatieappartementen in Nederland. Dit wil zeggen dat 10% tot 20% van de marktvraag voor recreatieappartementen zich richt op de watersportgebieden. Uitgaande van een totale jaarlijkse marktvraag van 150 tot 190 recreatieappartementen, bedraagt de behoefte aan recreatieappartementen in de Nederlandse watersportgebieden circa 15 tot 40 appartementen per jaar. Deze vraag naar appartementen spreidt zich over de verschillende watersportgebieden.

Huidige aanbod niet toereikend voor de vraag

Het aanbod van recreatiewoningen in Flevoland is beperkt. In 2017 stond een kleine 2% van de totale voorraad recreatiewoningen te koop. Dit aandeel ligt beduidend lager dan in andere toeristische regio's in Nederland.

Figuur 4.3 Zuider Zee Development. Aanbod recreatiewoningen op Funda per toeristische regio, in % van de totale voorraad, in 2016 en 2017



Bron: NVM 2017.

Om de marktvraag naar recreatieappartementen te bedienen, moet er voldoende aanbod zijn. Het huidige aanbod recreatieappartementen in Nederland is beperkt, zeker als het gaat om nieuwbouw. Tabel 4.2 geeft een weergave van het huidige aanbod recreatieappartementen (totale aanbod en aanbod in het nieuwbouwsegment) in Nederland dat via de recreatiewoningenpagina van huizensite Funda wordt aangeboden.

Tabel 4.2 Zuider Zee Development. Aanbod recreatieappartementen in Nederland uitgesplitst naar totaal aanbod en aanbod in het nieuwbouwsegment en naar prijsklasse, in aantal recreatieappartementen

Te koop staand aanbod	Tot € 150.000	€ 150 - € 200.000	€ 200 - € 300.000	Meer dan € 300.000	Totaal
Recreatieappartementen totaal	49	24	39	43	155
Recreatieappartementen nieuwbouw	0	0	5	14	19

Bron: Funda, peildatum 14 september 2017.

Zoals beschreven is de markt voor recreatiewoningen vooral een nieuwbouwmarkt. In het nieuwbouwsegment worden op dit moment 19 recreatieappartementen te koop aangeboden. Al deze appartementen zijn gelegen in Zeeland. In overig Nederland worden er via Funda geen nieuwbouw recreatieappartementen aangeboden.

Eerder in deze rapportage is beschreven dat het uitzicht op onder andere open water en natuur een belangrijke rol speelt bij de aankoop van recreatieappartementen. De ligging van de appartementen aan het water en aan de jachthaven zijn een onderscheidende kwaliteit van het aanbod in Ketelhaven. Van de te koop staande nieuwbouwapartementen in Nederland zijn er 16 gelegen aan het water, waarvan 9 aan een jachthaven met ligplaats. Gelet op de jaarlijkse vraag naar (nieuwbouw) recreatieappartementen in de watersportgebieden (oplopend tot 40 recreatieappartementen per jaar), blijft een deel van de marktvraag on vervuld bij het huidige aanbod.

Vraag naar recreatieappartementen in Ketelhaven

Met de ontwikkeling van de recreatieappartementen in Ketelhaven kan op het tekort in het aanbod worden ingespeeld. De potentiële marktvraag in de watersportgebieden bedraagt naar schatting 15 tot 40 recreatieappartementen per jaar, primair in het nieuwbouwsegment. De vraag zal zich spreiden over verschillende toeristische regio's, waaronder Flevoland (en Ketelhaven) en ook de Overijsselse en Friese Meren en Zeeland. In de huidige markt kunnen kopers hun vraag niet vervullen. Dit betekent dat zij kiezen voor alternatieven. Een deel van de kopers stelt de aankoop van een recreatiewoning uit. Ook zal een deel van de kopers een alternatieve locatie overwegen waar wel aanbod beschikbaar is. Het is dit gedeelte van de marktvraag waarop in Ketelhaven kan worden ingespeeld. Het uitgangspunt hierbij is dat met de ontwikkeling van Ketelhaven in een gunstig scenario tot maximaal de helft van de jaarlijkse marktvraag naar recreatieappartementen in de watersportgebieden bediend kan worden. Dit komt overeen met een afzetbaarheid van ongeveer 10 tot 20 recreatieappartementen per jaar.

Voorverkoop bij appartementen Ketelhaven

Zuider Zee Development is voornemens bij de ontwikkeling van het plan Ketelhaven een voorverkooppercentage van 70% te hanteren. Dit wil zeggen dat de realisatie van de nieuwbouwapartementen, inclusief de nautische voorzieningen, pas plaatsvindt nadat 70% van de recreatieappartementen is verkocht. Op deze manier verzekert de ontwikkelaar zich van voldoende marktvraag naar de appartementen. Ook wordt hiermee een potentieel risico op leegstand voorkomen. De termijn waarop wordt gestart met de ontwikkeling, is daarmee afhankelijk van de mate waarin het plan Ketelhaven aansluit bij de gewenste woonkwaliteiten vanuit de potentiële consumentgroep.

Input marktdeskundigen: afzetbaarheid onder voorwaarden haalbaar

Ten behoeve van de marktonderbouwing zijn telefonische interviews gehouden met (lokale) marktdeskundigen. De marktdeskundigen bevestigen de haalbaarheid van de afzet van 60 recreatieappartementen in Ketelhaven, mits gespreid over een langere periode. Het is volgens de marktdeskundigen niet waarschijnlijk dat alle 60 appartementen binnen één jaar verkocht worden. Dit sluit aan bij de bovengenoemde inschatting van de marktvraag. Zuider Zee Development wil dit ondervangen door te werken met een voorverkooppercentage voor ontwikkeling.

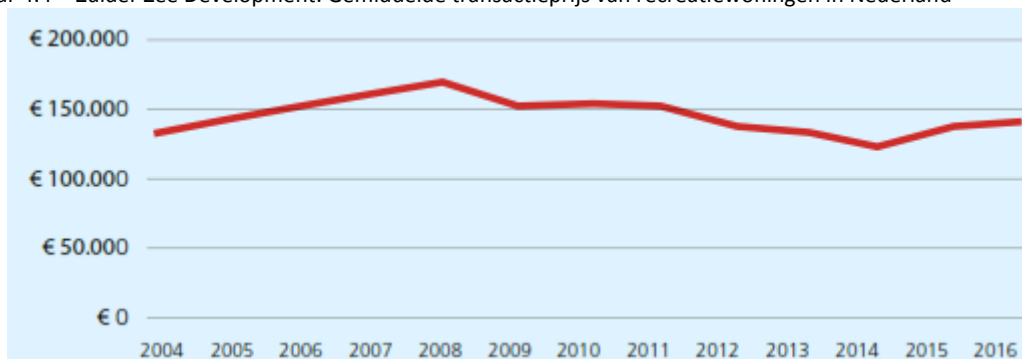
4.3 Gewenste woonkwaliteiten

De kwaliteiten waaraan de nieuwe recreatieappartementen in Ketelhaven voldoen, bepalen in belangrijke mate de afzetbaarheid. Het gaat dan om onder andere om de aankoopprijs, de grootte van de woning en omgevingskenmerken.

Gewenste prijssegment

Uit het onderzoek van de NVM blijkt dat de gemiddelde transactieprijs van recreatiewoningen zich grofweg richt op het prijssegment tussen € 100.000 en € 200.000. Blikken we terug op de afgelopen jaren dan zien we een daling in de gemiddelde transactieprijs in de periode 2008 - 2014. Vanwege de economische crisis is de bereidheid tot de aankoop van tweede woningen in die jaren flink teruggelopen. Sinds 2014 neemt de gemiddelde transactieprijs weer toe. Dit toont een herstel van de markt en bevestigt het beeld van de groeiende vraag naar recreatiewoningen.

Figuur 4.4 Zuider Zee Development. Gemiddelde transactieprijs van recreatiewoningen in Nederland

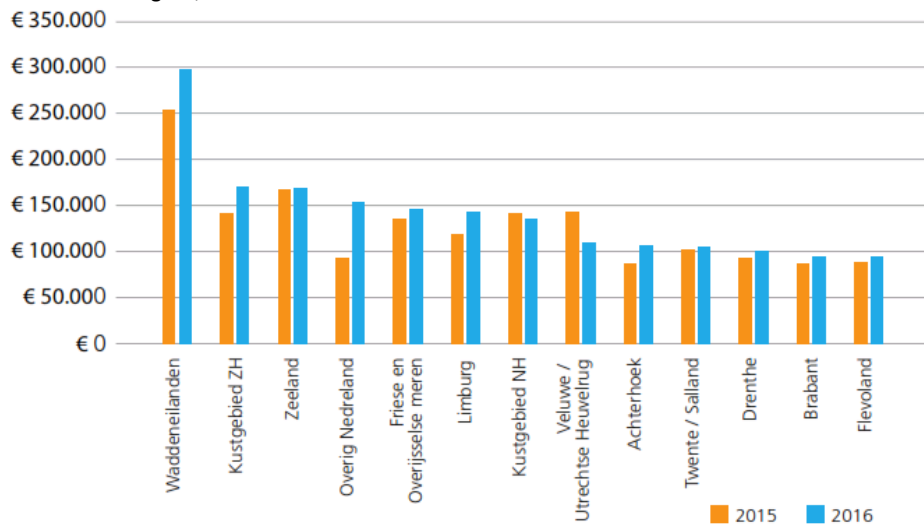


Bron: NVM 2016.

Uitgesplitst naar toeristische regio's blijkt dat in Flevoland geldt dat de gemiddelde transactieprijs lager ligt dan in de andere regio's. Wel zien we in lijn met het landelijke gemiddelde een stijging ten opzichte van 2015. Als we de verkoop van recreatiewoningen in de provincie Flevoland beschouwen via Funda, blijkt dat in de periode september 2016 tot september 2017 alleen grondgebonden recreatiewoningen zijn verkocht. De gemiddelde transactieprijs wordt daarmee nagenoeg volledig bepaald door de verkoop van grondgebonden recreatiewoningen.

De gemiddelde transactieprijs van verkochte nieuwbouw recreatieappartementen in Nederland via Funda, bedroeg circa € 350.00 tot € 400.000, met flinke uitschieters, in de periode oktober 2016 tot en met september 2017 (peildatum Funda: 19 september 2017). Deze gemiddelde transactieprijs ligt duidelijk hoger dan het gemiddelde over alle recreatiewoningen, zoals weergegeven in figuur 4.4.

Figuur 4.5 Zuider Zee Development. Gemiddelde transactieprijs van recreatiewoningen uitgesplitst naar toeristische regio's, in 2015 en 2016



Bron: NVM 2016.

De gemiddelde transactieprijs wordt in sterke mate bepaald door het aanbod dat beschikbaar is. Het is daarom evengoed relevant de gewenste aankoopprijs in ogenschouw te nemen.

Figuur 4.6 Zuider Zee Development. Marktvraag naar recreatiewoningen uitgesplitst naar gewenste aankoopprijs



Bron: NVM 2016.

In het NVM-rapport uit 2016 is aan potentiële kopers gevraagd in welk prijssegment zij een recreatiewoning wensen. Hieruit blijkt een groeiende bereidheid om meer te betalen voor een recreatiewoning. In 2014 wenste 35% van de potentiële kopers een recreatiewoning tot € 100.000, terwijl dat aandeel in 2016 is gedaald naar circa 26%. Het meest gevraagde prijssegment lag met een aandeel van ruim 55% in 2016 op € 100.000 tot € 200.000. In de meting van de NVM over 2017 is de gewenste aankoopprijs niet meegenomen. Gezien het sterke herstel van de markt is de bereidheid om meer te betalen voor een recreatiewoning naar alle waarschijnlijkheid ook dit jaar toegenomen. De NVM maakt in haar onderzoek geen onderscheid tussen recreatieappartementen en grondgebonden recreatiewoningen. Zoals blijkt uit

het bovenstaande lag de gemiddelde transactieprijs voor nieuwbouw recreatieappartementen in het afgelopen jaar ruim boven de gemiddelde gewenste aankoopprijs.

Gewenste woonoppervlakte

Naast de aankoopprijs is ook de grootte van de recreatiewoning een belangrijke voorwaarde bij de aanschaf van een recreatiewoning.

Figuur 4.7 Zuider Zee Development. Vraag naar recreatiewoningen, uitgesplitst naar gewenste woonoppervlakte



Bron: NVM 2016.

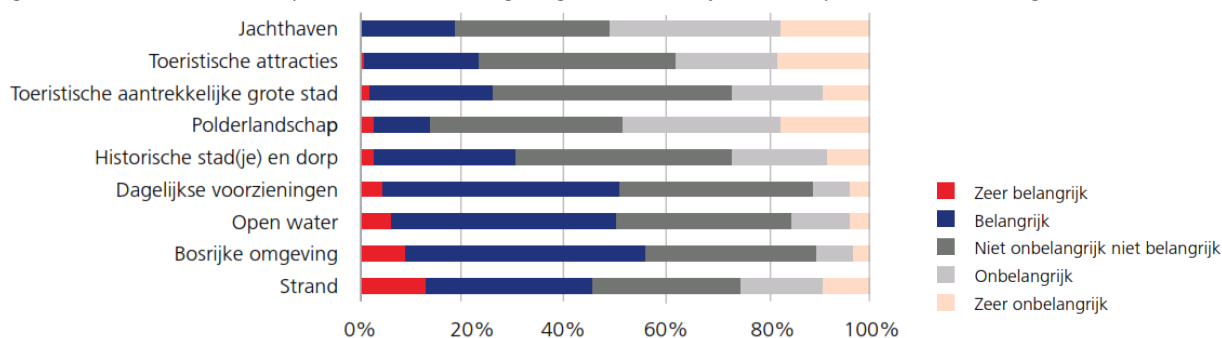
Potentiële kopers in de recreatiemarkt richten zich met name op ruime recreatiewoningen. Vooral naar woningen met een woonoppervlakte tussen 50m² en 150m² is vraag in de markt. Dit betreft een gemiddelde voor alle typen recreatiewoningen. Ook hier geldt dat de NVM geen onderscheid maakt tussen recreatieappartementen en grondgebonden recreatiewoningen. Uit een analyse van het verkochte aanbod via Funda⁵, blijkt dat de gemiddelde oppervlakte voor verkochte nieuwbouw recreatieappartementen ligt tussen circa 80 m² en 110 m².

Gewenste omgevingskenmerken

In de directe omgeving rond recreatiewoningen blijken vooral de aanwezigheid van het strand, een bosrijke omgeving, open water en dagelijkse voorzieningen de meest gewenste omgevingskenmerken. Ook de aanwezigheid van een jachthaven wordt door een op de vijf woningzoekenden belangrijk geacht. Dit laatste omgevingskenmerk is sterk afhankelijk van de doelgroep. Potentiële kopers die niet in het bezit zijn van een boot zullen de aanwezigheid van een jachthaven minder belangrijk vinden.

⁵ Gemeten over de periode oktober 2016 tot en met september 2017, peildatum Funda: 19 september 2017.

Figuur 4.8 Zuider Zee Development. Gewenste omgevingskenmerken bij de aankoop van recreatiewoningen



Bron: NVM 2016.

De locatie Ketelhaven scoort vooral goed op de ligging aan een open water en het directe uitzicht hierop. De vaarverbindingen vanuit de jachthaven bieden goede recreatieve mogelijkheden op en rond het IJsselmeer en de Randmeerzone. Een duidelijk verbeterpunt van de locatie Ketelhaven is de bereikbaarheid van dagelijkse voorzieningen. De dichtstbijzijnde supermarkt is gelegen op ruim 10 minuten rijden van de haven. Gezien het belang van de nabijheid van dagelijkse voorzieningen is het wenselijk om binnen de ontwikkeling van de nautische voorzieningen in Ketelhaven de ontwikkeling van een voorziening voor dagelijkse boodschappen te realiseren.

Marktdeskundigen: ontwikkel Ketelhaven als totaalconcept

In de interviews benadrukken de marktdeskundigen de meerwaarde van de ontwikkeling van Ketelhaven als totaalconcept om de afzetbaarheid van de recreatieappartementen mogelijk te maken. De marktdeskundigen benadrukken dat wanneer de ontwikkeling van het plan Ketelhaven plaatsvindt als onderdeel van de totaalontwikkeling van het gehele gebied rond Ketelhaven als recreatieve zone, dit de potentiële afzetbaarheid van de appartementen zou vergroten. Het gaat dan onder andere om het opwaarderen van de jachthaven en de aanleg van recreatieve voorzieningen (bijvoorbeeld een strandje). Ook beschouwen de marktdeskundigen het realiseren van aanvullende kleinschalige voorzieningen voor dagelijkse boodschappen, horeca en aanvullende nautische voorzieningen als randvoorwaarde bij de ontwikkeling. In het plan Ketelhaven is voor dit laatstgenoemde ruimte gereserveerd.

4.4 Potentiële doelgroepen

De NVM heeft in kaart gebracht welke doelgroepen interesse hebben in de aankoop van recreatiewoningen. Zij heeft daartoe een doelgroepenindeling gehanteerd op basis waarvan doelgroepen zijn onderscheiden. Hieruit blijken drie doelgroepen het meest geïnteresseerd, namelijk:

- **Eliteaire Topklasse;** getrouwde stellen vanaf 45 jaar waarvan de kinderen nog thuis wonen of al uit huis zijn. In geval van thuiswonende kinderen, gaat het vaak om oudere kinderen. Deze doelgroep behoort tot de hoogste sociale klasse in Nederland: universitair geschoold, welvarend, met een succesvolle carrière. Zij overwegen de aankoop van een recreatiewoning primair voor eigen gebruik.
- **Gouden Rand;** getrouwd en gemiddeld tussen 45 en 65 jaar oud, met meerdere (soms jongere) kinderen. Ook deze doelgroep is hoogopgeleid (vaak universitair) en zijn welvarend.
- **Landelijk Leven;** echtparen in de leeftijd van 55 jaar of ouder. Hun kinderen zijn uit huis en soms hebben zij zelfs al kleinkinderen. Deze doelgroep heeft een voornamelijk Nederlandse achtergrond. Hun inkomen varieert van modaal tot zeer hoog. Deze doelgroep koopt relatief vaak een recreatiewoning als beleggingsobject.

Hoewel de doelgroepenindeling vooral bedoeld is als indicatie, geeft het in belangrijke mate de kenmerken van potentiële kopers weer. Overkoepelend kan worden gesteld dat het vooral gaat om oudere huishoudens met een hoge opleiding en een hoog welvaartsniveau. De gemiddelde aanschafprijs voor deze doelgroepen varieert van € 145.000 voor Landelijk Leven en € 150.000 voor Gouden Rand tot circa € 225.000 voor de Elitaire Topklasse.

Ketelhaven is een aantrekkelijke locatie voor watersporters. Bij de verkoop van de recreatiewoningen is het belangrijk in te zetten op het faciliteren van de behoeften van deze doelgroep. Aangezien er bij de recreatiewoningen ruime gelegenheid voor ligplaatsen aanwezig is, is het wenselijk dit mee te nemen in de marketingstrategie van deze woningen. Over het algemeen zijn het voornamelijk ouderen (50+) die in het bezit zijn van een boot. In 2016 was driekwart van de boten in Nederland in het bezit van mensen geboren tussen 1945 en 1970⁶. Zoals beschreven neemt de behoefte aan het bezit van boten onder nieuwe generaties af. Het is met name de oudere en meer welgestelde doelgroep die voor de ontwikkeling van Ketelhaven het meest passend is.

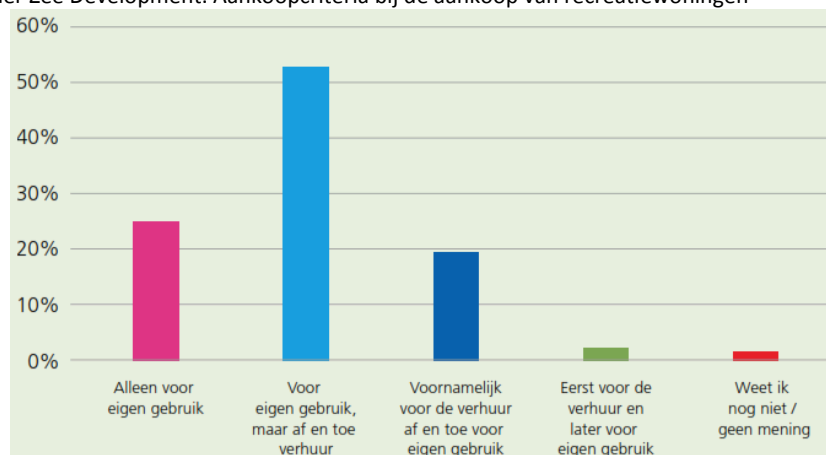
Marktdeskundigen: welgestelde ouderen uit de Randstad

De marktdeskundigen beschouwen vooral de meer welgestelde ouderen, vaak afkomstig uit de stedelijke gebieden in de Randstad, als meest geschikte doelgroep voor de ontwikkeling van de recreatieappartementen in Ketelhaven. Een beperkt deel van de totale marktvraag naar recreatiewoningen is volgens de marktdeskundigen afkomstig van jonge gezinnen met kinderen. Het is volgens de marktdeskundigen echter de vraag in hoeverre de omgeving van Ketelhaven aansluit bij de wensen van deze doelgroep.

4.5 Aankoopmotieven

De redenen om over te gaan tot de aankoop van een recreatiewoning lopen uiteen. Uit onderzoek van de NVM blijkt dat de aankoopmotieven in de veel gevallen financieel gedreven zijn. De meeste kopers van recreatiewoningen doen hun aankoop voor eigen gebruik in combinatie met verhuur aan derden.

Figuur 4.9 Zuider Zee Development. Aankoopcriteria bij de aankoop van recreatiewoningen



Bron: NVM 2016.

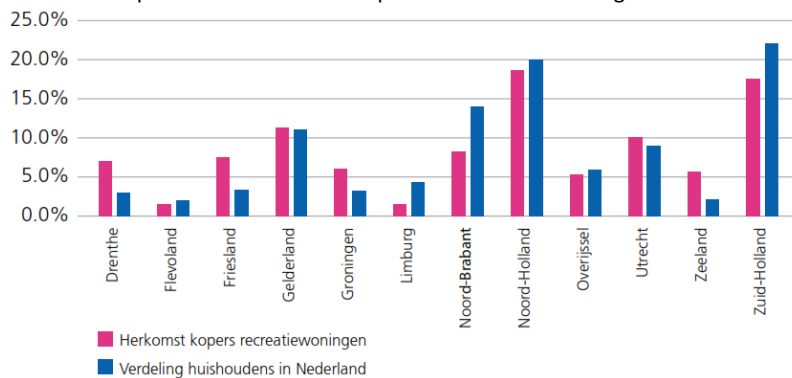
⁶ Waterrecreatie Advies BV, 2016

De redenen om de woning naast eigen bezit te verhuren is volgens de NVM vooral ingegeven vanuit de wens om de kosten van het eigen bezit te drukken of ten behoeve van verhuur aan vrienden en/of familie. Slechts 20% van de kopers die een recreatiewoning aankoopt om te verhuren doet dit om er positief rendement uit te behalen. Naast het beleggingsmotief speelt ook vooral het plezier een belangrijke rol bij de aankoop. Tot slot zijn ook de lage hypotheekrente en de lage spaarrente belangrijke aanjagers voor de vraag naar recreatiewoningen, zoals in paragraaf 4.1 is beschreven.

4.6 Marktgebied

In absolute zin zijn de meeste kopers van recreatiewoningen afkomstig uit de Randstad, en dan vooral uit provincies Noord-Holland en Zuid-Holland⁷. Kenmerkend voor deze doelgroep is dat zij relatief vaak een recreatiewoning buiten de eigen provincie kopen, gelegen op een afstand tot circa 70 tot 90 kilometer vanaf hun eigen woning. Ook zijn veel kopers van recreatiewoningen afkomstig uit Drenthe, Friesland, Gelderland, Overijssel en Zeeland. Kenmerkend voor deze doelgroep is dat zij vaak kiezen voor de aankoop van een recreatiewoning in hun eigen provincie, gelegen op circa 20 tot 30 kilometer vanaf hun eigen woning. Uit de provincie Flevoland zijn relatief weinig kopers van recreatiewoningen afkomstig. Hetzelfde geldt voor Limburg. Kopers uit Noord-Brabant richten zich relatief vaak op Zeeland.

Figuur 4.10 Zuider Zee Development. Herkomst van kopers van recreatiewoningen



Bron: NVM 2016.

Onderzoek⁸ naar de herkomst van verblijfsrecreanten in Flevoland bevestigt dat de meeste verblijfsrecreanten in Flevoland afkomstig zijn uit de Randstad. De onderstaande figuur geeft een weergave van de herkomst van verblijfsrecreanten in Flevoland.

⁷ NVM (2016) Nederlandse markt voor recreatiewoningen.

⁸ NBTC NIPO Research & Provincie Flevoland (2016) Dagrecreatie en vakanties van Nederlanders in Flevoland.

Figuur 4.11 Zuider Zee Development. Herkomst van verblijfsrecreanten in Flevoland, in % van het totaal aantal verblijfsrecreanten uit Nederland die verblijven in Flevoland



Bron: NBTC NIPO Research & Provincie Flevoland 2016.

De belangrijkste provincies van herkomst voor vakanties in Flevoland zijn Zuid-Holland (25% van de binnenlandse vakanties in Flevoland) en Noord-Holland (15% van de binnenlandse vakanties in Flevoland). Van alle buitenlandse toeristen komt het grootste aandeel toeristen uit Duitsland (45%) en België (19%). Het grote aandeel Duitse toeristen in Flevoland is ook terug te zien het gebruik van ligplaatsen in de jachthavens. In de provincie Flevoland is ruim 15% van de ligplaatshouders afkomstig uit Duitsland⁹.

Marktgebied Ketelhaven

Het marktgebied voor het plan Ketelhaven bedraagt in principe heel Nederland, waarbij het meest voor de hand liggend is om de focus te leggen op de Randstad. Daarnaast zet Zuider Zee Development via gerichte marketing in op de Duitse consument.

4.7 Conclusie: behoefte aan recreatieappartementen in Ketelhaven

Een wezenlijk onderdeel van de laddertoets is het in beeld brengen van de behoefte. Op basis van de volgende bevindingen uit de marktanalyse kan worden gesteld dat er behoefte bestaat aan de ontwikkeling van recreatieappartementen binnen het plan Ketelhaven:

- De marktvraag naar recreatieappartementen in de Nederlandse watersportgebieden bedraagt circa 15 tot 40 appartementen per jaar. Er is Nederland behoefte aan nieuwbouw.
- Het huidige aanbod recreatieappartementen is beperkt, vooral in het nieuwbouwsegment. Dit terwijl de markt voor recreatiewoningen in sterke mate een nieuwbouwmarkt is.
- Met de ontwikkeling van het plan Ketelhaven kan een deel van de marktvraag bediend worden. Door de juiste marketing en in combinatie met de ontwikkeling van aanvullende nautische voor-

⁹ Waterrecreatie Advies BV, 2016

zienen, is een jaarlijkse afzetbaarheid van circa 10 tot 20 recreatieappartementen op de locatie Ketelhaven haalbaar. Door te werken met een voorverkooppercentage bij de ontwikkeling van het plan Ketelhaven voorkomt de ontwikkelende partij Zuider Zee Development dat de appartementen niet worden afgezet als gevolg van onvoorziene omstandigheden / veranderingen in de markt. Het risico op leegstand wordt daarmee ondervangen.

- De gemiddelde transactieprijs van verkochte nieuwbouw recreatieappartementen in Nederland bedroeg circa € 350.000 tot € 400.000 in het afgelopen jaar. Dit toont dat het prijsniveau voor recreatieappartementen hoger ligt dan het gemiddelde prijsniveau voor alle typen recreatie-woningen gezamenlijk. De definitieve verkoopprijs voor de recreatieappartementen in Ketelhaven komt uiteindelijk tot stand in de markt. Onder de huidige marktomstandigheden lijkt een prijsniveau tot € 250.000 het meest opportuun in Ketelhaven.
- Bij de ontwikkeling van de recreatieappartementen moet aangesloten worden op de gewenste woonkwaliteiten van de doelgroep. Uitgaande van de gemiddelde woonoppervlakte van verkochte recreatieappartementen in het afgelopen jaar gaat dit om een woonoppervlakte van circa 80m² tot 110m².
- De doelgroep waarop de ontwikkeling in Ketelhaven zich richt, focust zich vooral op de meer welgestelde ouderen uit de Randstad, meestal in het bezit van een boot. De aanwezigheid van voldoende ligplaatsen is daarmee een belangrijk uitgangspunt. Daarnaast zet Zuider Zee Development via gerichte marketing in op het bedienen van de Duitse consument.

5 Marktanalyse nautische voorzieningen

In het plan Ketelhaven is de ontwikkeling van nautische voorzieningen voorzien. Het betreft een kleinschalige ontwikkeling van maximaal 1.200m² bruto vloeroppervlak, primair gericht op het bedienen van de bewoners van de recreatieappartementen, (overige) gebruikers van de jachthaven en bezoekers/recreanten die verblijven in de omgeving van Ketelhaven. De geplande nautische voorzieningen betreffen:

- een winkelsteunpunt (detailhandel in levensmiddelen) van maximaal 500m²;
- detailhandel: een watersportwinkel en winkelruimte ten behoeve van overige artikelen voor de recreatiescheepvaart;
- horeca in de vorm van een café/brasserie;
- een havenkantoor;
- sanitaire voorzieningen.

De voorzieningen worden ontwikkeld als onderdeel van de appartementsgebouwen. Uit de interviews met marktdeskundigen en uit de rapportages van de NVM blijkt dat de aanwezigheid van voorzieningen, zoals beoogd met de ontwikkeling van de nautische voorzieningen in Ketelhaven, de afzetkansen van de recreatieappartementen duidelijk verbetert.

5.1 Behoefteonderbouwing nautische voorzieningen

De te ontwikkelen nautische voorzieningen zijn kleinschalig en volledig gericht op het bedienen van potentiële bewoners van de recreatieappartementen, (overige) gebruikers van de jachthaven en eventuele bezoekers/recreanten die verblijven in de omgeving van Ketelhaven. In het bijzonder is de behoefteonderbouwing in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijk van toepassing op de toevoeging van het winkelsteunpunt, de detailhandel en de horeca, omdat dit de functies zijn die in potentie een breder verzorgingsgebied kunnen bedienen. Voor het havenkantoor en de sanitaire voorzieningen geldt dat deze zeer lokaal gericht zijn op de locatie en niet concurreren met bestaande voorzieningen in de directe omgeving. Deze voorzieningen zijn niet ladderplichtig.

5.2 Huidige voorzieningenstructuur

Op dit moment zijn er op verschillende locaties in de directe omgeving rond Ketelhaven voorzieningen gesitueerd. De kaart in figuur 5.1 geeft weer waar verschillende voorzieningen gelegen zijn, uitgesplitst naar supermarkt/dagelijkse boodschappen, detailhandelsvoorzieningen voor watersport en waterrecreatie en horecavoorzieningen.

Figuur 5.1 Zuider Zee Development. Ligging voorzieningen in de directe omgeving rond Ketelhaven, uitgesplitst naar supermarkten/dagelijkse boodschappen, detailhandel en horeca



Bron: Google Maps (2017), bewerking Companen.

Het bestaande voorzieningenaanbod is gelegen op enige afstand van de ontwikkellocatie in Ketelhaven (met uitzondering van Café-Restaurant Lands End op de landtong in Ketelhaven en Gicom Jachtcentrum). De dichtstbijzijnde supermarkt ligt in de kern Dronten, gelegen op een afstand van 8,5 kilometer en een reistijd van 12 minuten per auto en 26 minuten per fiets¹⁰. De meest dichtstbijzijnde voorzieningen voor watersportartikelen zijn Gicom Jachtcentrum in Ketelhaven en Berend Bootje in de kern Dronten. Het totale aanbod van dit type voorziening in de gemeente is beperkt. De horecavoorzieningen liggen gespreid over de gemeente Dronten.

5.3 Verzorgingsgebieden bestaande voorzieningen

De verzorgingsgebieden in de huidige situatie zijn in belangrijke mate bepalend voor de mate waarin nieuwe toe te voegen voorzieningen kansrijk en/of wenselijk zijn. In het geval van het plan Ketelhaven geldt dat primair voor het winkelsteunpunt en de detailhandelsvoorziening. Het verzorgingsgebied van horecavoorzieningen is lastig af te bakenen, omdat hierin het te hanteren horecaconcept en de kwaliteit van horecavoorzieningen een bepalende rol spelen.

¹⁰ Bron: Google Maps, 2017.

Figuur 5.2 Zuider Zee Development. Primair verzorgingsgebied supermarkten



Bron: Bureau Stedelijke Planning (2016), BRO (2012).

Het primaire verzorgingsgebied van een supermarkt concentreert zich op een reisafstand van circa 10 minuten rondom de voorziening^{11 12}. Op de kaart in figuur 5.2 is het primaire verzorgingsgebied voor de bestaande supermarkten in de gemeente Dronten weergegeven. Ketelhaven valt buiten deze primaire verzorgingsgebieden. Met de detailhandel voor watersportartikelen en waterrecreatie wordt een breder verzorgingsgebied bediend, omdat dit de handel in specifieke producten betreft.

5.4 Effecten op bestaande voorzieningenstructuur

Bij het bepalen van de behoefte aan nieuwe voorzieningen is het de vraag in hoeverre bestaande voorzieningen in de behoeften van toekomstige gebruikers kunnen voorzien. Ook is het relevant te beschouwen in hoeverre nieuw toe te voegen voorzieningen van invloed zijn op de levensvatbaarheid van het bestaande voorzieningenaanbod. Om de effecten van de voorziene nautische voorzieningen in het plan Ketelhaven op de bestaande voorzieningenstructuur te achterhalen, is een analyse gemaakt van de te verwachten concurrentie.

Winkelsteunpunt (verwachte concurrentie: nihil)

De mate waarin het te ontwikkelen winkelsteunpunt in Ketelhaven concurreert met bestaande voorzieningen voor dagelijkse boodschappen (supermarkten) in de gemeente Dronten, is naar verwachting nihil. Gezien de schaal van het winkelsteunpunt (maximaal 500m² BVO) zal het winkelsteunpunt slechts beschikken over een beperkt aanbod aan producten. Het winkelsteunpunt is nagenoeg volledig gericht op de (verblijfs-)recreanten in Ketelhaven. Ook ligt het winkelsteunpunt buiten de primaire verzorgings-

¹¹ Bureau Stedelijke Planning (2016) Ladderonderbouwing centrumplan Chaam.

¹² BRO (2012) Effectenanalyse grootschalige supermarkt Stappengoor.

gebieden van de supermarkten. Omgekeerd kan beredeneerd worden dat de ontwikkeling van het plan Ketelhaven bijdraagt aan de potentiële klantgroep van de bestaande supermarkten. Gezien het beperkte aanbod producten zullen verblijfsrecreanten zich voor aanvullende boodschappen richten op bestaande supermarkten in de directe omgeving rond Ketelhaven. Dit laatste zal leiden tot (beperkte) extra klandizie voor de bestaande supermarkten.

Detailhandel voor watersport en waterrecreatie (verwachte concurrentie: beperkt)

De bestaande detailhandel in artikelen voor watersport en recreatiescheepvaart ondervindt naar verwachting beperkte concurrentie van het plan Ketelhaven. Omdat zij een specifieke markt bedienen, hebben voorzieningen in dit segment een breder verzorgingsgebied dan voorzieningen die handelen in dagelijkse benodigdheden. Het huidige aanbod van dit type detailhandelsvoorziening in Dronten is momenteel beperkt. De toevoeging van detailhandel op de locatie Ketelhaven leidt tot beperkte concurrentie met het bestaande aanbod, vooral met Gicom Jachtcentrum in Ketelhaven. Omgekeerd geldt ook in het geval van de detailhandel, dat door de ontwikkeling van het plan Ketelhaven de (potentiële) klantgroep in omvang toeneemt en extra vraag wordt gecreëerd. Het aantal ligplaatshouders in Ketelhaven groeit, wat leidt tot extra vraag naar detailhandelsvoorzieningen in watersportartikelen en artikelen voor recreatiescheepvaart.

Horeca (verwachte concurrentie: beperkt)

De ontwikkeling van horeca op de locatie Ketelhaven is vooral van invloed op de (potentiële) klantgroep van het restaurant Lands End, gelegen op de landtong van Ketelhaven. De nieuw te ontwikkelen horeca ligt direct naast het bestaande restaurant. Dit leidt onvermijdelijk tot concurrentie. Maar ook in dit geval geldt dat de ontwikkeling van het plan Ketelhaven nieuwe klandizie genereert. Vooral omdat de ontwikkeling van de recreatieappartementen erop gericht is (verblijfs-)recreanten aan te trekken. Dit is een doelgroep die er relatief vaak voor kiest buiten de deur een hapje te eten of een drankje te doen. Dit zal ook voor Lands End een positieve uitwerking kunnen hebben. De daadwerkelijke concurrentie tussen beide horecavoorzieningen is in sterke mate afhankelijk van het te kiezen horecaconcept. Bij twee vergelijkbare concepten zal de concurrentie groter zijn dan bij twee verschillende concepten. De concurrentie met de horecavoorzieningen in de rest van de gemeente achten wij beperkt.

5.5 Behoeftte aan nautische voorzieningen

Tot slot beschouwen we de behoefte aan de ontwikkeling van nautische voorzieningen binnen het plan Ketelhaven. De voorzieningen zijn primair gericht op verblijfsrecreanten in Ketelhaven en op (overige) gebruikers van de jachthaven. Voor de potentiële kopers van de recreatieappartementen is de aanwezigheid van voorzieningen van doorslaggevend belang in de aankoopbeslissing. In het vorige hoofdstuk is reeds beschreven dat de aanwezigheid van dagelijkse voorzieningen door ruim de helft van de (potentiële) kopers van recreatiewoningen (zeer) belangrijk wordt geacht (zie ook figuur 4.8). Slechts 15% van de (potentiële) kopers acht de aanwezigheid van voorzieningen (zeer) onbelangrijk. Ook in de interviews met marktdeskundigen wordt benadrukt dat de aanwezigheid van voorzieningen voor detailhandel en horeca de afzetbaarheid van de recreatieappartementen significant verhogen. Ook voor gebruikers van de jachthaven, niet zijnde verblijfsrecreanten, verhoogt de aanwezigheid van de nautische voorzieningen de gebruikswaarde en aantrekkelijkheid van de jachthaven. Dit toont de behoefte aan de ontwikkeling van nautische voorzieningen, en de relevantie ervan voor de afzetbaarheid van de recreatieappartementen, binnen het plan Ketelhaven.

5.6 Conclusie: behoefte aan nautische voorzieningen in Ketelhaven

Op basis van de bevindingen uit de marktanalyse kan worden gesteld dat er behoefte bestaat aan de ontwikkeling van nautische voorzieningen binnen het plan Ketelhaven:

- Onder nautische voorzieningen wordt in het plan verstaan: een winkelsteunpunt (detailhandel in levensmiddelen) van maximaal 500m², detailhandel: een watersportwinkel en winkelruimte ten behoeve van overige artikelen voor de recreatiescheepvaart, horeca in de vorm van een café/-brasserie, een havenkantoor en sanitaire voorzieningen. De ontwikkeling van deze nautische voorzieningen speelt een doorslaggevende rol bij de aankoopbeslissing van (potentiële) kopers van recreatieappartementen op de locatie Ketelhaven. Hieruit kan worden geconcludeerd dat vanuit deze potentiële doelgroep behoefte bestaat aan de ontwikkeling van de nautische voorzieningen.
- De ontwikkeling van de nautische voorzieningen is kleinschalig en primair gericht op verblijfsrecreanten in de recreatieappartementen in Ketelhaven en (overige) gebruikers van de jachthaven. De schaal waarop de nautische voorzieningen worden ontwikkeld leidt ertoe dat de effecten op de bestaande voorzieningenstructuur in de gemeente Dronten slechts gering zijn. In het geval van de horecavoorziening en de detailhandel is er sprake van beperkte concurrentie met het bestaande voorzieningenaanbod. De ontwikkeling van het winkelsteunpunt heeft nagenoeg geen effect op de bestaande voorzieningenstructuur.
- Omgekeerd geldt dat de ontwikkeling van het plan Ketelhaven mogelijk leidt tot een bredere (potentiële) klantgroep voor de bestaande voorzieningen in de gemeente Dronten. Gezien de beperkte schaal van de voorzieningen zullen verblijfsrecreanten zich ook wenden tot het bestaande voorzieningenaanbod. Dit geldt vooral in het geval van het kleinschalig winkelsteunpunt en het samenhangende beperkte aanbod producten. Voor aanvullende producten zal een deel van verblijfsrecreanten zich wenden tot het voorzieningenaanbod in de gemeente Dronten.

6 Concurrentieanalyse

Met de ontwikkeling van Ketelhaven wordt een breed marktgebied bediend. Voor de afzetbaarheid van de recreatieappartementen is het van belang te onderzoeken in hoeverre deze ontwikkeling concurrentie ondervindt van alternatief aanbod, zowel in de gemeente als elders in Nederland. Ook is het van belang te onderzoeken of de ontwikkeling van de recreatieappartementen in Ketelhaven leidt tot leegstand elders. In dit hoofdstuk maken een analyse van het de gevolgen die concurrerend aanbod heeft voor het plan Ketelhaven. Hierbij wordt ook de plancapaciteit in de gemeente en de rest van Nederland betrokken.

6.1 Te koop staand aanbod

Momenteel wordt slechts een beperkt aantal recreatieappartementen te koop aangeboden. Zoals beschreven in hoofdstuk 4 is het aanbod in het nieuwbouwsegment zeer beperkt. Tabel 7.1 biedt hiervan een weergave.

Tabel 6.1 Zuider Zee Development. Aanbod recreatieappartementen in Nederland naar prijsklasse, in aantal recreatieappartementen

Te koop staand aanbod	Tot € 150.000	€ 150 - € 200.000	€ 200 - € 300.000	Meer dan € 300.000	Totaal
Recreatieappartementen totaal	49	24	39	43	155
Recreatieappartementen nieuwbouw	0	0	5	14	19

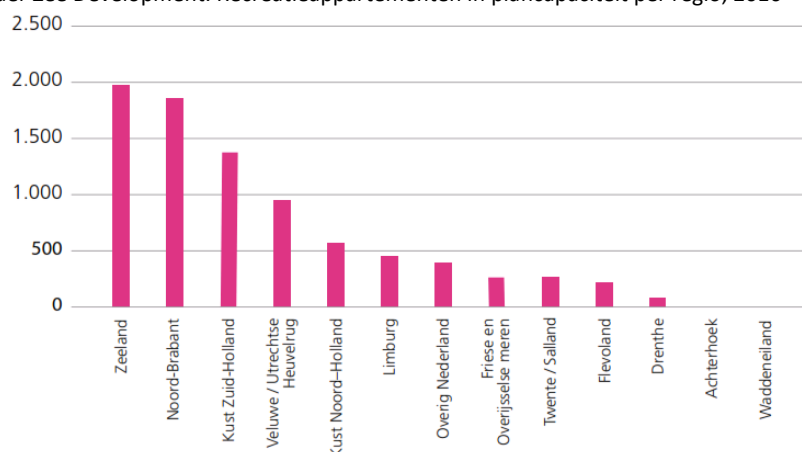
Bron: Funda, peildatum 14 september 2017.

De markt voor recreatiewoningen is in sterke mate een nieuwbouwmarkt. Volgens een analyse van huizensite Funda staan op moment van schrijven 19 nieuwbouw recreatieappartementen te koop in Nederland. Deze zijn alle gelegen in Zeeland. Nagenoeg elk van deze nieuwbouwappartementen heeft een aankoop prijs van € 200.000 of meer. De ontwikkeling van het plan Ketelhaven voorziet in een product waarvan op dit moment relatief weinig aanbod is, zeker in de toeristische regio's buiten Zeeland. Van eventuele concurrentie met bestaand aanbod is daarmee slechts beperkt sprake.

6.2 Recreatiewoningen in plancapaciteit

De gemeente Dronten geeft in een interview aan dat zij geen recreatiewoningen heeft vastgelegd in haar huidige plancapaciteit. In de provincie Flevoland zijn momenteel circa 250 recreatiewoningen vastgelegd in de plancapaciteit, zie ook figuur 7.1. Het is niet bekend om hoeveel recreatieappartementen dit gaat. Naar verwachting betreft het gros van de plancapaciteit grondgebonden recreatiewoningen.

Figuur 6.1 Zuider Zee Development. Recreatieappartementen in plancapaciteit per regio, 2016



Bron: NVM 2016.

Concurrerende gebieden voor de ontwikkeling van Ketelhaven zijn de watersportgebieden in Zeeland en de Friese en Overijsselse Meren. Vooral in Zeeland zijn relatief veel recreatiewoningen vastgelegd in bestaande plancapaciteit, namelijk bijna 2.000 woningen. Uit een nadere analyse blijkt dat een groot gedeelte hiervan wordt ingevuld door de grootschalige ontwikkeling van een tweetal recreatieparken, namelijk Noordzee Beach Village (360 recreatiewoningen) en Waterdunen (350 recreatiewoningen). Het betreft op deze locaties vooral de ontwikkeling van grondgebonden recreatiewoningen. De plancapaciteit in de Overijsselse en Friese Meren is relatief beperkt en vergelijkbaar met de omvang van de plancapaciteit in Flevoland.

Over het algemeen geldt dat het gros van de plancapaciteit voorziet in de toevoeging van grondgebonden recreatiewoningen. Onbekend is in welke mate de huidige plancapaciteit in Nederland voorziet in de toevoeging van recreatieappartementen. Hiervoor baseren we ons in paragraaf 7.3 op concrete nieuwbouwprojecten in ontwikkeling. Figuur 7.1 toont tevens dat de plancapaciteit in Noord-Nederland relatief beperkt is. Dit biedt potentie voor het plan Ketelhaven.

6.3 Alternatief planaanbod

Op een aantal locaties in Nederland zijn momenteel plannen voor de toevoeging van recreatiewoningen in ontwikkeling of bevinden plannen zich in de uitvoeringsfase. Voor de locaties die voorzien in de toevoeging van recreatieappartementen, is een overzicht gemaakt van potentieel concurrerende plannen.

Ontdek D'Ouwe Haven – Kamperland (Zeeland)

Sfeerimpressie



Bron: Funda 2017, www.douwehaven.nl 2017.

Toelichting plan:	Kleinschalige ontwikkeling van 8 recreatieappartementen in Kamperland, Zeeland.
Prijssegment:	€ 220.000 tot € 265.000 v.o.n. (excl. BTW)
Oppervlakte:	ca. 80 m ²
Oplevering:	2017
Overige kenmerken:	Ligging direct aan de jachthaven, directe ligging aan het water en nabij het Veerse Meer, beperkte bereikbaarheid per auto en openbaar vervoer.
Concurrentie:	<u>Redelijk</u> ; ligging in toeristisch sterkere marktregio, eveneens direct gelegen aan een jachthaven, nog slechts enkele appartementen te koop (het meeste is reeds verkocht).

Zuiderzee op Zuid – Biddinghuizen (Dronten)

Sfeerimpressie



Bron: Funda 2017.

Toelichting plan:	Het project Zuiderzee op Zuid is opgeleverd in 2010. Hoewel de appartementen al wat ouder, zijn ze opgenomen omdat ze eveneens gelegen zijn in de gemeente Dronten. De totale ontwikkeling betreft circa 60 woningen.
Prijssegment:	vanaf € 249.000 k.k. en ruim daarboven
Oppervlakte:	vanaf 110 m ²
Oplevering:	2010
Overige kenmerken:	Ligging direct aan de jachthaven, directe ligging aan het water en het Veluwemeer, beperkte bereikbaarheid per auto en openbaar vervoer.
Concurrentie:	<u>Beperkt</u> ; net als in Ketelhaven beschikken ook deze appartementen over een ligging direct aan de jachthaven. De appartementen richten zich echter op een prijssegment vanaf € 250.000 en ruim daarboven. Bovendien blijkt de verkoop van deze appartementen moeizaam te verlopen. Dit is een prijssegment dat in de gemeente Dronten (en ook Ketelhaven) lastig afzetbaar is.

Havenkwartier Kamperland – Kamperland (Zeeland)

Sfeerimpressie



Bron: Funda 2017.

Toelichting plan:	Het project 'Havenkwartier' aan de jachthaven in Kamperland bestaat uit 8 luxe villa's en 6 appartementen. Het appartementengebouw bestaat uit
--------------------------	--

	3 verdiepingen met twee appartementen per verdieping die bereikbaar zijn via een ruim portaal met lift en trappenhuis.
Prijssegment:	€ 290.000 v.o.n. (excl. BTW)
Oppervlakte:	88 m ²
Oplevering:	2017
Overige kenmerken:	Ligging direct aan de jachthaven, directe ligging aan het water en het Veerse Meer, beperkte bereikbaarheid per auto en openbaar vervoer.
Concurrentie:	<u>Beperkt</u> ; net als in Ketelhaven beschikken ook deze appartementen over een ligging direct aan de jachthaven. De appartementen richten zich echter op een prijssegment rond € 290.000. Dit is een prijssegment dat in de gemeente Dronten lastig afzetbaar is.

Residentie De Zaete – Yerseke (Zeeland)

Sfeerimpressie



Bron: Funda 2017.

Toelichting plan:	Residentie De Zaete bestaat uit 36 appartementen met afwisselende plattegronden, verdeeld over twee gebouwen. Van de appartementen zijn er momenteel nog vier beschikbaar.
Prijssegment:	€ 259.000 tot € 639.000 v.o.n.
Oppervlakte:	95 m ² tot 233 m ²
Oplevering:	Blok B in verkoop (2017), Blok C in aanbouw, Blok D in planfase.
Overige kenmerken:	Ligging nabij de jachthaven van Yerseke, directe ligging aan het water, buitendijkse ligging aan de Oosterschelde, nabij centrum Yerseke, nabij oprit A58, nabij NS-station Kruiningen-Yerseke.
Concurrentie:	<u>Nauwelijks</u> ; de appartementen richten zich op een prijssegment vanaf € 250.000 en ver daarboven. Ook zijn de appartementen niet direct gelegen aan de jachthaven, wat in Ketelhaven wel het geval is.

6.4 Conclusie

Met betrekking tot het concurrerend planaanbod kunnen de volgende conclusies getrokken worden:

- Zowel binnen de bestaande voorraad als in het toekomstig planaanbod (plancapaciteit en ontwikkelprojecten) is slechts sprake van geringe concurrentie. Over het algemeen geldt dat het aanbod recreatieappartementen in het nieuwbouwsegment in Nederland beperkt is.

7 Conclusie: Laddertoets plan Ketelhaven

In dit hoofdstuk voeren we de laddertoets uit voor de ontwikkeling van het plan Ketelhaven. Het plan betreft de ontwikkeling van 60 recreatieappartementen, inclusief bijbehorende nautische voorzieningen, op de landtong in Ketelhaven. We baseren ons hierbij op de wettelijke vereisten zoals vastgelegd in artikel 3.1.6, lid 2, van het Besluit ruimtelijke ordening. Omdat het een binnenstedelijke ontwikkeling betreft is alleen het aantonen van de behoefte aan de nieuwe stedelijke ontwikkeling een vereiste.

7.1 Is er behoefte aan de nieuwe stedelijke ontwikkeling?

De ontwikkeling van de recreatieappartementen, inclusief bijbehorende nautische voorzieningen, betreft een nieuwe stedelijke ontwikkeling, conform het begrippenkader uit het Bro. Het Bro stelt dat de behoefte aan nieuwe stedelijke ontwikkelingen moet zijn aangetoond.

Het plan voorziet in een onvervulde vraag

Uit de marktanalyse blijkt dat de toevoeging van 60 recreatieappartementen voorziet in een onvervulde marktvraag. De markt voor recreatiewoningen betreft in belangrijke mate een nieuwbouwmarkt. Het aanbod recreatieappartementen is op dit moment beperkt, zowel in de bestaande voorraad als in het planaanbod. Daarentegen bestaat er wel een marktvraag naar recreatieappartementen die oploopt tot circa 40 recreatieappartementen per jaar in Nederland. Gezien het beperkte (plan-)aanbod kunnen tot circa 20 recreatieappartementen worden afgezet op de locatie Ketelhaven. De directe ligging aan de jachthaven, in een groene en rustige omgeving, maken de recreatieappartementen in Ketelhaven tot een onderscheidend product in de Nederlandse markt. Het sterke herstel van markt in de laatste jaren en de prognose dat de stijgende vraag naar recreatieappartementen zich in de komende jaren doorzet, maakt het aannemelijk dat op korte termijn geen terugval in de marktvraag valt te verwachten.

De ontwikkeling van nautische voorzieningen als onderdeel van het plan Ketelhaven

Gepaard met de ontwikkeling van de recreatieappartementen gaat de ontwikkeling van nautische voorzieningen op de locatie Ketelhaven. Het betreft de ontwikkeling van:

- een winkelsteunpunt (detailhandel in levensmiddelen) van maximaal 500m²;
- detailhandel: een watersportwinkel en winkelruimte ten behoeve van overige artikelen voor de recreatiescheepvaart;
- horeca in de vorm van een café/brasserie;
- een havenkantoor;
- sanitaire voorzieningen.

De ontwikkeling van deze nautische voorzieningen speelt een doorslaggevende rol bij de aankoopbeslissing van (potentiële) kopers van recreatieappartementen op de locatie Ketelhaven. Vanuit de (potentiële) consument bezien is er daarom wel degelijk sprake van een behoefte. Gezien de kleinschaligheid van de te ontwikkelen nautische voorzieningen, is het effect op de bestaande voorzieningenstructuur in de gemeente Dronten gering. De voorzieningen richten zich primair op verblijfsrecreanten op de ontwikkellocatie in Ketelhaven en op (overige) gebruikers van de jachthaven.

Omgekeerd kan de realisatie van het plan Ketelhaven leiden tot extra klantgroepen voor het bestaande voorzieningenaanbod in de gemeente Dronten. Vooral bij het gebruik van de voorzieningen voor dagelijkse boodschappen (supermarkten) zal dit het geval zijn, omdat verblijfsrecreanten niet voor al hun boodschappen in Ketelhaven terecht kunnen.

Het plan past binnen het geldende beleid

Zowel de provincie Flevoland als de gemeente Dronten zetten in hun beleid stevig in op het versterken van de recreatieve sector en het op de kaart zetten van Flevoland als toeristisch gebied. In de gemeente Dronten uit zich dat onder andere door de herontwikkeling van de Randmeerzone in het oostelijke gedeelte van de gemeente. Ketelhaven maakt onderdeel uit van dit gebied. Daarnaast is de ontwikkeling van recreatieappartementen, in combinatie met bijbehorende nautische voorzieningen, op de landtong in Ketelhaven reeds vastgelegd in de structuurvisie van de gemeente Dronten uit 2012. De gemeente Dronten bevestigt in een interview dat dit beleid nog steeds geldend is. Daarnaast heeft de gemeente Dronten beleidsvoornemens om het gebied rond Ketelhaven op te waarderen. Wanneer Zuider Zee Development hierop aansluit met haar plannen voor verblijfsrecreatie in Ketelhaven, zal dit de kans van slagen aanzienlijk vergroten.

Conclusie

Op basis van de bevindingen uit voorliggende marktonderbouwing kunnen we concluderen dat er sprake is van een behoefte, zoals bedoeld in het Besluit Ruimtelijke Ordening, aan de ontwikkeling van 60 recreatieappartementen met bijbehorende nautische voorzieningen op de ontwikkellocatie in Ketelhaven. De realisatie van het plan Ketelhaven is daarmee gerechtvaardigd vanuit het oogpunt van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Bijlage – Memo Arcadis

ONDERWERP

Bestemmingsplan Recreatieplan Ketelhaven - vigerende bestemmingen

ONZE REFERENTIE**DATUM**

31-8-2016

VAN

Ed Wolfs

DE LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJKING

In het kader van het bestemmingsplan Ketelhaven Buitendijks dient de Ladder voor duurzame verstedelijking te worden doorlopen. Hiervoor dient een antwoord te worden gegeven op een aantal vragen.

1. Is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling? Indien nee, dan behoeft de ladder niet te worden doorlopen. Indien ja dan komen de volgende vragen aan de orde:
2. Wat moet worden aangemerkt als in ogenschouw te nemen onderzoeksregio voor deze nieuwe stedelijke ontwikkeling?
3. Is er sprake van een actuele regionale behoefte aan het programma?
4. Vindt de nieuwe stedelijke ontwikkeling binnenstedelijk of buitenstedelijk plaats?
5. Indien de ontwikkeling buitenstedelijk plaatsvindt dan dient te worden aangetoond dat:
 - a. binnenstedelijke realisatie redelijkerwijs niet mogelijk is;
 - b. er sprake is van een multimodale ontsluiting.

In dit memo wordt daarop een kort, niet uitputtend antwoord gegeven. Het zwaartepunt rust in deze memo op de vraag of er al dan niet sprake is van bestaand stedelijk gebied. De uiteindelijke uitwerking zal moeten plaatsvinden in de toelichting behorende bij het bestemmingsplan Ketelhaven Buitendijks.

Ad 1. Nieuwe stedelijke ontwikkeling

Gelet op de aard en de omvang van nieuwe functies die worden toegevoegd, met name de 60 recreatieappartementen, kan worden gesteld dat hier sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Ad. 2 Regiobepaling

Bij het bepalen van de regio, moet worden uitgegaan van het verzorgingsgebied. De omvang van de regio verschilt naar gelang de voorgestane ontwikkeling. Welke doelgroep wordt bereikt met de ontwikkeling. Uit de informatie blijkt dat de regio ruim genomen moet worden, waarschijnlijk zelfs internationaal. Daarbij moet de kanttekening worden geplaatst dat hoe groter de regio, des te meer aanbod en ontwikkelingen in deze markt erbij moeten worden betrokken.

Ad. 3 Actuele regionale behoefte

Indien er naar een ruime regio moet worden gekeken, brengt dit ook met zich mee dat er ook in die ruime regio moet worden bepaald of er behoefte bestaat, of die behoefte niet reeds elders aanwezig is en of die behoefte niet op een andere locatie beter gerealiseerd kan worden.

Het aantonen van regionale behoefte is echter geen vrijblijvend iets. Een verwijzing naar ambities in beleidsdocumenten is daarvoor niet voldoende. Er dient een concrete cijfermatige onderbouwing te worden opgesteld (zie ook AbRvS 15-10-2014, 201306557/2/R6).

Ad. 4 Binnenstedelijk of buitenstedelijk

Ingevolge artikel 1.1.1., eerste lid, onder h Bro wordt onder binnenstedelijk gebied begrepen: *“bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur”*.

Daarbij is het niet zo dat ook al de functies die hierboven worden opgesomd aanwezig moeten zijn om te komen tot de conclusie of er sprake is van bestaand stedelijk gebied. In geval van een recreatiepark met 500 recreatiewoningen overwoog de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State dat het hier een “stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van dienstverlening” betreft (AbRvS, 01-06-2016, 201503801/1/R2). In geval van een bedrijventerrein werd door de Afdeling Bestuursrechtspraak overwogen dat

'vaststaat dat het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Hoefweg-Zuid" uit 1999 reeds een stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van bedrijvigheid ... is aan te merken" (AbRvS 24-12-2014, 201303578/1/R4).

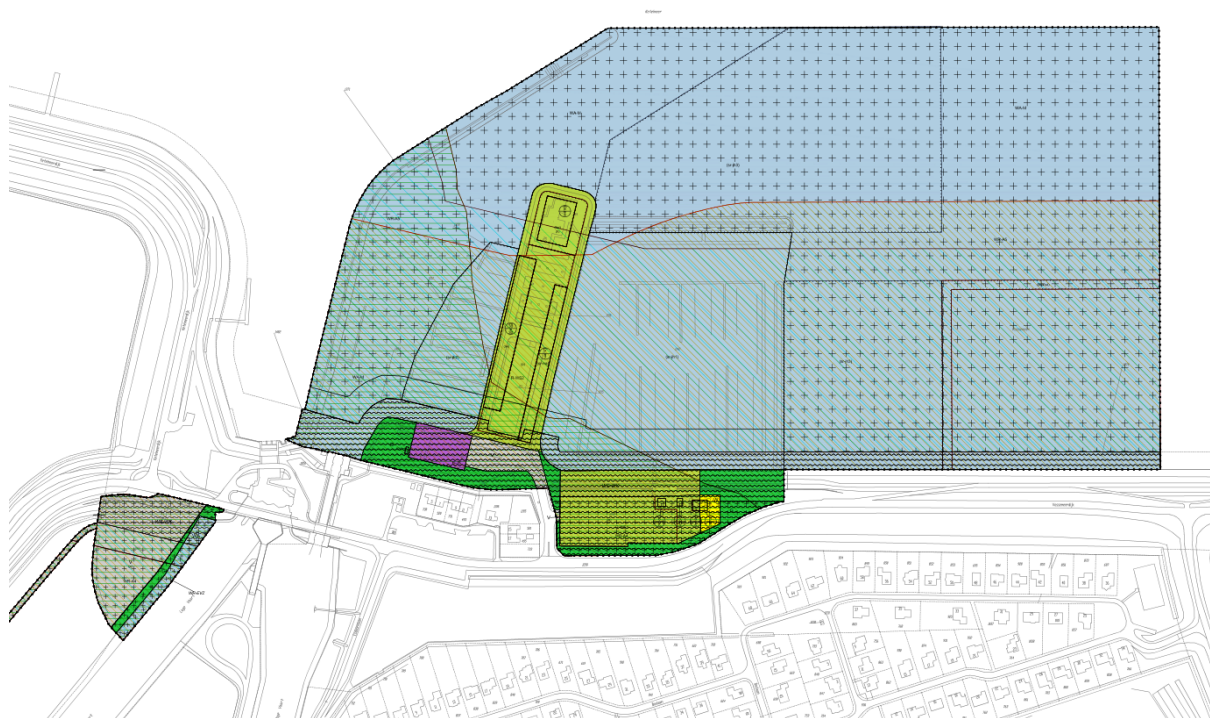
Van een binnenstedelijk gebied is bijvoorbeeld geen sprake wanneer het een gebied betreft met een agrarische bestemming waar bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca niet mogelijk is. De feiten inzake situering (aansluitend aan bebouwing en omgeven door een doorgaande weg) en opname in beleidsdocumenten (het gebied is in de Verordening Ruimte 2014 aangewezen als bestaand stedelijk gebied en in de Structuurvisie Plus als inbreidingslocatie) maken dit niet anders (zie AbRvS 19-04-2015, 201408996/1/R6). Evenmin als binnenstedelijk gebied werd aangemerkt een thans onbebouwd plangebied met bestemmingen ten behoeve van groenvoorzieningen, wegen en verkeersdoeleinden alsmede agrarisch productiegebied, waarbinnen geen bebouwing ten behoeve van bedrijvigheid, detailhandel, kantoren of horeca mogelijk was. Bovendien gold voor dat gebied dat het ook op grond van de voorheen geldende bestemmingsplannen niet kon worden beschouwd als bij een bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur. De omstandigheid dat het plangebied in de provinciale Ruimtelijke Structuurvisie binnen de rode contour ligt, deed hier niet aan af.

Bij bestaand gaat het dus niet alleen om feitelijk bestaand, maar ook om planologisch bestaand. Of een gebied in beleidsstukken van de provincie of de gemeente wordt aangewezen als een stedelijk gebied, leidt er niet toe dat het gebied bestaand stedelijk gebied in de zin van de Ladder betreft. Daarvoor is bepalend welke bestemming aan het gebied op bestemmingsplanniveau is toegekend.

Om te kunnen bepalen of er sprake is van een binnenstedelijk of buitenstedelijk gebied dient met name te worden gekeken naar de vigerende bestemmingsplannen.

Daarom wordt in deze notitie een overzicht gegeven van de mogelijkheden die de vigerende bestemmingsplannen bieden voor het plangebied van het bestemmingsplan Ketelhaven Buitendijks. Tevens wordt de feitelijke situatie weergegeven.

Op de onderstaande afbeelding is aangegeven welke gronden het bestemmingsplan Ketelhaven Buitendijks omvat.



Figuur 1 Verbeelding bestemmingsplan Ketelhaven Buitendijks

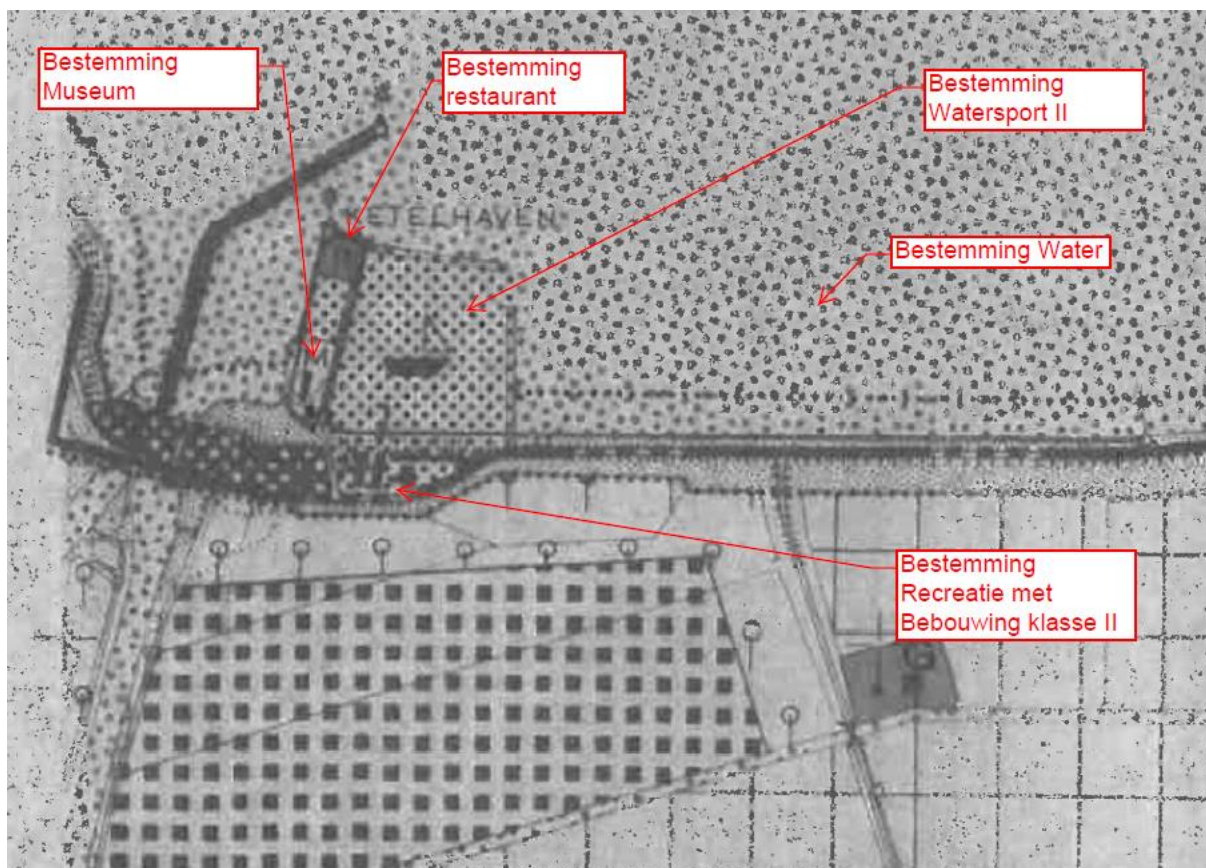
Voor het plangebied voor het bestemmingsplan Ketelhaven Buitendijks gelden momenteel nog twee bestemmingsplannen, te weten:

- Bestemmingsplan Landelijk gebied Dronten
- Bestemmingsplan Ketelhaven Binnendijks

Op de mogelijkheden in beide plannen wordt op de volgende pagina's ingegaan. Ten slotte wordt nog een beschrijving gegeven van de feitelijke toestand van het gebied.

Bestemmingsplan Landelijk gebied Dronten

Hieronder is een uitsnede van de plankaart opgenomen, waarbij is aangegeven welke bestemming waar geldt.



Figuur 2 Verbeelding bestemmingsplan Landelijke gebied Dronten

De betreffende bestemmingen bieden de volgende mogelijkheden:

Bestemming	Mogelijkheden (maximaal)
Museum	• Gebouwen ingericht als museum' • Gebouwen ingericht als museumwerkplaats
Recreatie met Bebouwing klasse II	• Maximaal 15 kamphuisjes en weekendhuisjes per hectare, met de daarbij behorende gebouwen voor centrale voorzieningen, waarbij permanente bewoning niet is toegestaan • Oppervlak per kamp-/weekendhuisje 45 m2 • 1 dienstwoning • Bouwhoogte bebouwing 6 m
Restaurant	• Één restaurant met dienstwoning • Één gebouw met oppervlakte 500 m2 en

Bestemming	Mogelijkheden (maximaal)
	bouwhoogte 8 m
Water	• Water • Andere bouwwerken, zoals aanlegsteigers • Andere werken, zoals duikers, stuwen en oeverbeschermingen • Gebouwtjes, andere bouwwerken en andere werken tbv waterstaatkundige doeleinden • Uitvoeren andere werken onder water tbv andere doeleinden • Overige Gebouwen zijn niet toegestaan
Watersport II	• Gebouwen en andere bouwwerken t.b.v. jachthavenaccommodatie, bouwhoogte 10 meter • Restaurants, bouwhoogte 10 meter • Botenhuizen, bouwhoogte 10 meter • 2 dienstwoningen, bouwhoogte maximaal 6 meter • Dammen • Uitvoeren andere werken, zoals wegen, parkeerplaatsen • Voorzieningen tbv motorbrandstof voor watersport • Kampeervoorzieningen tbv watersport

Tabel 1 Functie en bebouwingsmogelijkheden in BP Landelijk gebied Dronten

Bestemmingsplan Ketelhaven Binnendijs

Hieronder is de verbeelding opgenomen van het bestemmingsplan Ketelhaven Binnendijs. Het bestemmingsplan Ketelhaven Buitendijs overlapt het binnendijsse plan voor wat betreft het plandeel (parkeerterrein Colijnweg) gelegen ten zuiden van de ontsluitingsweg.

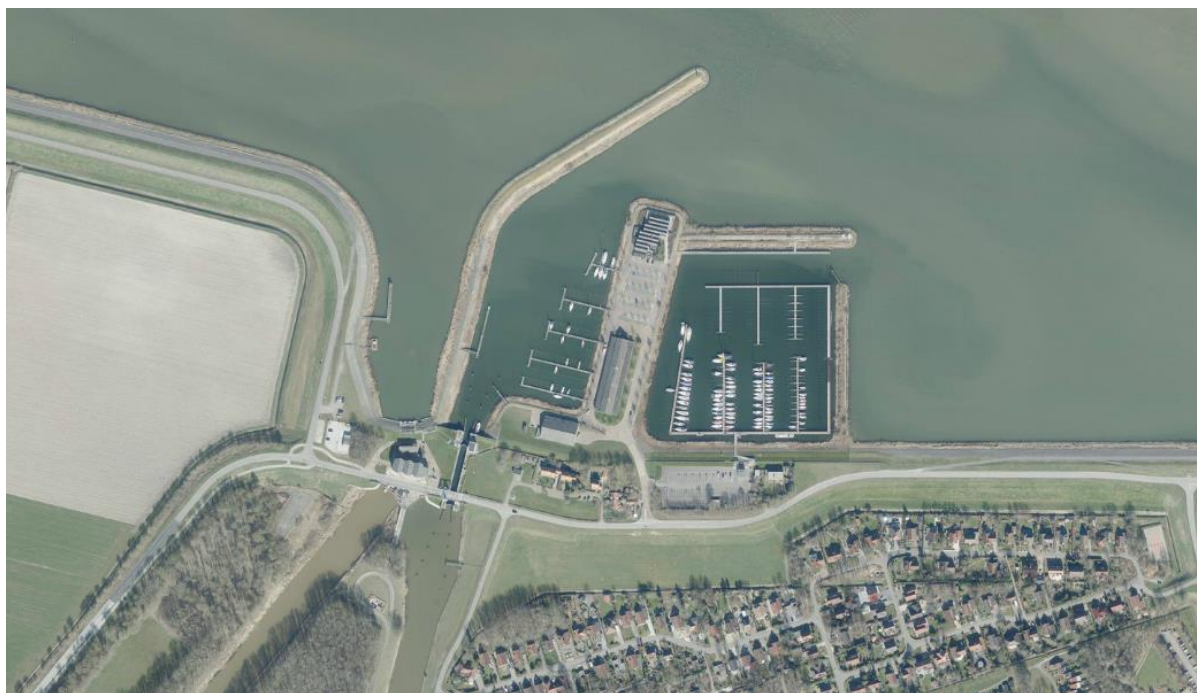


Figuur 3 Verbeelding bestemmingsplan Ketelhaven Binnendijs
De betreffende bestemmingen bieden de volgende mogelijkheden:

Bestemming	Mogelijkheden (maximaal)
Groen	- Groenvoorzieningen - Waterpartijen - Beweiden van vee - bouwwerken, geen gebouwen zijnde; bouwhoogte 5 m
Water	- water en/of waterstaatkundige doeleinden - vervoer te water en de recreatievaart - bijbehorende bouwwerken, zoals aanlegsteigers, duikers, stuwen en oeverbeschermingen; bouwhoogte 10 m - Gebouwen zijn niet toegestaan

Tabel 2 Functie en bebouwingsmogelijkheden in BP Ketelhaven Buitendijks

Feitelijke toestand Ketelhaven Buitendijks



Ketelhaven is een buurtschap in de gemeente Dronten. Bij dit buurtschap monden de kanalen Lage Vaart en Hoge Vaart via het Gemaal Colijn uit in het Ketelmeer. Het buurtschap bestaat uit zeven pioniershuizen op de dijk, twee jachthavens, en een villapark. Op de landtong ligt tevens een café-restaurant, een museumgebouw (niet meer in gebruik) en een kleine botenwerf.

Als we kijken naar hetgeen buitendijks is gelegen van Ketelhaven (ten noorden van de Vossemeerdijk) dan gaat het om:

- 7 pionierswoningen
- Museumgebouw (buiten gebruik)
- Café-restaurant Lands End (ook voor recepties, feestavonden, buffetten, barbecues, vergaderingen, bedrijfspresentaties)
- 2 jachthavens met bijbehorende voorzieningen (en bij haven Ketelhaven ook gelegenheid voor het plaatsen van kleine tentjes voor overnachting op het grasveld) met samen 420 (300 + 120) ligplaatsen.
- Gicom Jachtcentrum Ketelhaven (onderhoud, reparatie en stalling, tanken en een scheepswinkel)
- En het gemaalcomplex Colijn (gemaal met sluis): pompt het water uit het Oostelijk Flevoland naar het Ketelmeer. Het water wordt aangevoerd via de Lage Vaart en Hoge Vaart.

Feitelijke toestand Ketelhaven Binnendijks

In het binnendijkse deel zijn de volgende bebouwde functies gelegen:

- Vilapark, bestaande uit 216 permanent bewoonde woningen;
- Recreatiepark Buitenplaats, bestaande uit 112 recreatiewoningen;
- Komeco, een mestdrogerij;
- Enkele agrarische bedrijven.

Bovenstaande feitelijke en tevens planologische situatie is globaal gevisualiseerd op onderstaande afbeelding. Gelet op de aard van de functies en voorzieningen, wordt het gebied als een stedelijk gebied beschouwd.



Figuur 4 Feitelijke en planologische situatie

Ab = Agrarisch bedrijf

B = Bedrijf

M = Museum (planologisch), Leegstaand gebouw (feitelijk)

R = Restaurant

Re = Recreatie

RP = Recreatiepark

VP = Villapark

W = Woningen

Ws = Watersport (waaronder jachthavens)

Op basis van de feitelijke en planologische situatie kan geconcludeerd worden dat hier sprake is van bestaand stedelijk gebied. Daarmee vervallen de laddereisen dat er moet worden gekeken of er binnenstedelijke mogelijkheden bestaan en dat er sprake moet zijn van een multimodale ontsluiting. Overigens komen deze eisen wel weer terug in het kader van een goede ruimtelijke ordening.

DE AANSTAANDE HERZIENING VAN DE LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJING

Per brief van 23 juni 2016 (kenmerk IENM/BSK-2016/114675) heeft de Minister laten weten dat de Ladder per januari 2017 zal worden aangepast. Uit het wijzigingsvoorstel blijkt dat de term “actuele regionale behoefte” wordt vervangen door “behoefte”. In de kern leidt het wijzigingsvoorstel niet tot een wijziging van inhoud en strekking van het Ladderonderzoek: aangetoond moet worden dat er in de betrokken regio een behoefte aan het programma bestaat en gemotiveerd moet worden waarom dit programma zich niet leent voor realisatie binnen het bestaand stedelijk gebied van die regio. Deze behoefte dient te bestaan binnen de planperiode van 10 jaar (of langer, indien een project wordt geaccepteerd als Crisis- en herstelwetproject). Wel nieuw is de wijziging dat in het bestemmingsplan kan worden geregeld dat de ladderonderbouwing voor wijzigingen en uitwerkingen pas hoeft te worden gegeven in het betreffende wijzigings-/uitwerkingsplan. Let wel, dit laatste punt geldt niet voor onder meer de uitvoerbaarheidstoets (artikel 3.1.6, eerste lid, aanhef en onder f Bro), gelet waarop het de

voorkeur verdient bij het Ladderonderzoek uit te gaan van een situatie die representatief is voor de maximale mogelijkheden van het bestemmingsplan, dus inclusief binnenplanse flexibiliteitsmogelijkheden.

CONCLUSIE EN AANBEVELINGEN

De recreatieontwikkeling Ketelhaven buitendijks moet worden aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling waarvoor de Ladder voor duurzame verstedelijking moet worden doorlopen.

Gelet op de feitelijke en planologische situatie betreft het hier een binnenstedelijk gebied. Om te kunnen aantonen dat er sprake is van een actuele regionale behoefte, dient een cijfermatige onderbouwing beschikbaar te zijn, afgestemd op de te kiezen onderzoeksregio.

Vanuit het oogpunt van een 'goede ruimtelijke ordening' zal tevens moeten worden bekeken of er geen nadrukkelijk geschiktere andere binnenstedelijke locaties voor handen zijn en of er sprake is van een goede verkeerskundige ontsluiting.

Gelet op het vaststellingsmoment van het bestemmingsplan, stellen wij voor om alvast vooruit te lopen op de wijziging van de Ladder, met de hiervoor genoemde kanttekeningen. Hoewel in de nieuwe Ladder de begrippen 'regio', 'actueel' en 'multimodale ontsluiting' niet meer terugkomen, zijn deze begrippen (onder meer op grond van artikel 3:2 Algemene wet bestuursrecht) nog steeds relevant voor de motivering van de behoefte aan het programma waarin het bestemmingsplan voorziet.