

ONTWIKKELKADER VERBLIJFSRECREATIE NOORD-LIMBURG

voor alle uitbreidingsplannen en nieuwe initiatieven in verblijfsrecreatie waarbij bestemmingsplanverandering nodig is.

REGIO VENLO

1.	Adres	Houwenberg 5-5b, 5985 PE Grashoek
2.	Gemeente	Peel en Maas
3.	Nieuwe camping/bungalowpark of uitbreiding	Nieuw initiatief bungalowpark
4.	Aantal eenheden	5
5.	Naam initiatiefnemer	Dhr. Theelen en Mevr. Theelen-Nouwen
6.	Naam exploitant	Dhr. Theelen en Mevr. Theelen-Nouwen
7.	Datum beoordeling plan	
8.	Naam behandelend ambtenaar	

Toelichting:

- Uitbreiding: is het bedrijf gedurende de afgelopen 5 jaar wat betreft uitbreiding in procedure gebracht?
Zo ja, dan betreft deze uitbreiding >25%.
- Eenheden: campingplaatsen of bungalows/verhuurdaccommodaties.
Bij uitbreiding/upgrade bestaand aanbod het aantal eenheden invullen dat er per saldo bij komt

Toelichting:

De samenvatting van de bestuursafspraken over regionale afstemming:

Tabel 1. Regionale afstemming Noord-Limburg inzake kampeerplaatsen (terreinen zonder vaste opstallen)

Informeren
<i>Nieuwe vestiging</i>
* Tot en met 25 eenheden.
<i>Uitbreiding:</i>
* Bij minder dan 25% uitbreiding.
Afstemmen
<i>Nieuwe vestiging</i>
* Bij meer dan 25 eenheden.
<i>Uitbreiding:</i>
* Bij meer dan 25% uitbreiding
Instemmen
<i>Nieuwe vestiging</i>
* Indien afgeweken wordt van salderingsafpraak.
<i>Uitbreiding:</i>
* Indien afgeweken wordt van salderingsafpraak.

Tabel 2. Regionale afstemming inzake bungalows, chalets, stacaravans, vakantiewoningen en appartementen (terreinen met vaste opstallen)

Informeren
<i>Nieuwe vestiging</i>
* Tot en met 5 eenheden.
<i>Uitbreiding:</i>
* Bij minder dan 10% (met een minimum van 5).
Afstemmen
<i>Nieuwe vestiging</i>
* Bij meer dan 5 eenheden.
<i>Uitbreiding:</i>
* Bij meer dan 10% uitbreiding (met een minimum van 5).
Instemmen
<i>Nieuwe vestiging</i>
* Vanaf 25 eenheden.
* Indien afgeweken wordt van salderingsafpraak.
<i>Uitbreiding:</i>
* Vanaf 25 eenheden.
* Indien afgeweken wordt van salderingsafpraak.

MEERWAARDE VANUIT MARKTOPZICHT

Het initiatief moet voldoen aan: alle relevante knock-outcriteria + 1 keuzecriterium

Is er marktruimte in de verblijfsrecreatie voor dit initiatief in Noord-Limburg op de volgende manieren?		Antwoord	Punten
1.	Het initiatief beschikt over (samenwerking met) een specifieke voorziening die meerdaagse bezoekers trekt.	Ja	1
2.	Indien koopmarkt en uitponding: er is sprake van onderscheidende prijs-kwaliteitverhouding met onderbouwd marktonderzoek (KO).	Geldt niet voor dit initiatief	Geldt niet voor dit initiatief
3.	Huurmarkt: er is sprake van onderscheidende prijs-kwaliteitsverhouding met onderbouwd marktonderzoek (KO).	Ja	1
4.	Er is sprake van een onderscheidend belevingsconcept met marktfocus.	Ja	1
5.	Het initiatief richt zich op een toeristisch-recreatieve doelgroep (KO).	Ja	1

Toets

	Beoordeling knock-outcriteria	Positief
	Aantal positief beoordeelde criteria	4
	Totale beoordeling Marktopzicht	Positief

ECONOMISCHE KWALITEITSCOMPONENT

Het initiatief moet voldoen aan: alle relevante knock-outcriteria + 1 keuzecriterium

Voldoet het initiatief in Noord-Limburg aan de volgende economische kwaliteitscriteria?		Antwoord	Punten
1.	Is de financiële haalbaarheid (verkoop en huur) van het initiatief aangetoond en realistisch? Is er in voldoende mate focus op exploitatieresultaat? (KO)	Ja	1
2.	Is er een contract of intentieovereenkomst met een exploitant?	De initiatiefnemer wordt zelf exploitant.	1
3.	Heeft de exploitant/management (of keten) relevante ervaring in de recreatiesector en/of beschikt zij over meerdere bedrijven?	Nee	0
4.	Indien uitponding: zijn de bepalingen in de anterieure overeenkomst tussen ontwikkelaar en gemeente voldoende uitgewerkt en zijn ze voorzien van een boeteclausule? Zo dient er in de koop- en aannemingsovereenkomst tussen ontwikkelaar en eigenaren een kettingbeding te zitten waarin zaken geregeld zijn als (organisatie/ bestuur) onderhoudsfonds, verplichte centrale verhuur en een boeteclausule. Zie toelichting. (KO)	Geldt niet voor dit initiatief	Geldt niet voor dit initiatief

Toets

	Beoordeling knock-outcriteria	Positief
	Aantal positief beoordeelde criteria	2
	Totale beoordeling Economisch	Positief

RUIMTELIJKE KWALITEITSCOMPONENT

Het initiatief moet voldoen aan: 1 KO-criterium en 3 keuzecriteria

Voldoet het initiatief in Noord-Limburg aan de volgende ruimtelijke kwaliteitscriteria?		Antwoord	Punten
1.	Het initiatief versterkt de uitzonderlijke verblijfskwaliteit. Dit kan door de volgende elementen: Door een ligging aan/met zicht op het water - Ligging in of aan bijzonder bos of park - Omgeving met/in historische/monumentale panden - Vrijetijdsomgeving met intrinsieke aantrekkingskracht op recreanten met meerdere vrijetijdsvoorzieningen (zoals horecagelegenheden, belangrijke routestructuur, attractie, museum, bezienswaardigheid, etc.) (KO)	Ja	1
2.	Liggen er vrijetijdsvoorzieningen in de directe omgeving die kunnen profiteren van het initiatief doordat gasten er mogelijk gebruik van maken?	Ja	1
3.	Wordt in de parkeerbehoefte van de gasten voorzien? (KO)	Ja	1
4.	Is het initiatief gevestigd in cultuurhistorisch erfgoed/een beeldbepalend monument?	Nee	0
5.	Wordt het initiatief ruimtelijk goed ingepast en is dit aangetoond? Dit moet onderbouwd worden met een beeldkwaliteitsplan en inrichtingsplan. (KO)	Ja	1
6.	Wordt het initiatief gerealiseerd in een leegstaand pand en versterkt de functie de identiteit van het pand en de directe omgeving?	Ja	1
7.	Wordt het initiatief gerealiseerd op een bestaand recreatieterrein en is er hierdoor sprake van kwaliteitsverbetering?	Nee	0
8.	Sluit het concept aan bij het karakter van het gebied?	Ja	1

Toets

Beoordeling knock-outcriteria	Positief
Aantal positief beoordeelde criteria	6
Totale beoordeling Ruimtelijk	Positief

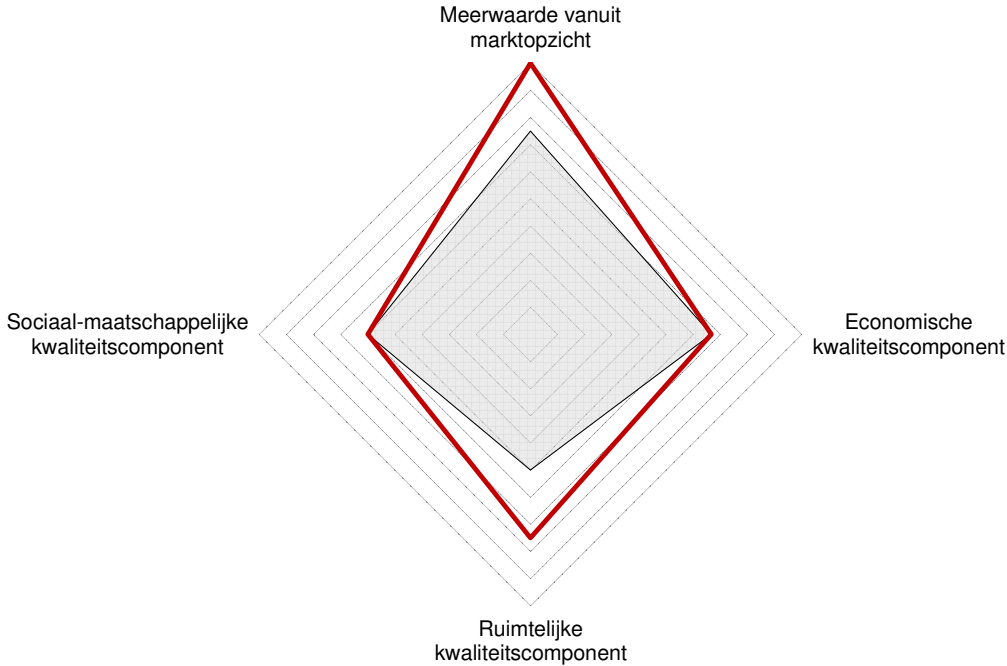
SOCIAAL-MAATSCHAPPELIJKE KWALITEITSCOMPONENT

Het initiatief moet voldoen aan: minimaal 3 keuzecriteria

Voldoet het initiatief in Noord-Limburg aan de volgende sociaal-maatschappelijke kwaliteitscriteria?		Antwoord	Punten
1.	Levert het initiatief een bijdrage aan het voorzieningenniveau in de buurt?	Ja	1
2.	Gaat het initiatief samenwerken met andere ondernemers in de omgeving?	Ja	1
3.	Levert het initiatief een substantiële bijdrage aan het creëren van werk voor mensen in de omgeving met een afstand tot de arbeidsmarkt?	Nee	0
4.	Levert het initiatief (naar verwachting) werkgelegenheid op voor mensen woonachtig in de omgeving van het initiatief?	Nee/Nog niet bekend	0
5.	Draagt het initiatief bij aan het realiseren van de regionale duurzaamheidsvisie?	Ja	1

Toets

	Beoordeling knock-outcriteria	Geen knockoutcriteria
	Aantal positief beoordeelde criteria	3
	Totale beoordeling Sociaal-maatschappelijk	Positief



Meerwaarde vanuit marktopzicht
Economische kwaliteitscomponent
Ruimtelijke kwaliteitscomponent
Sociaal-maatschappelijke kwaliteitscomponent

Eindoordeel knock-outcriteria	Eindoordeel component
Positief	Positief
Positief	Positief
Positief	Positief
Geen knock-outs	Positief

Minimumvereiste kwaliteitscomponenten

Planscore kwaliteitscomponenten

Het initiatief is positief beoordeeld.