

Behoefteteonderzoek winterstalling MarinaPark Bad Nederrijn in Maurik gemeente Buren

ONDERBOUWING LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJING

■■■■■, ■■■■■, ■■■■■ & ■■■■■ | Ginder
23 mei 2025 | 's-Hertogenbosch



Aanleiding

MarinaPark Bad Nederrijn is gelegen aan de Rijnbandijk te Maurik in de gemeente Buren. Ze beschikt over een omgevingsvergunning voor het plaatsen van 124 recreatieverblijven op haar terrein. Thans zijn hiervan 96 recreatieverblijven gerealiseerd. In overeenstemming met de geldende voorschriften mogen deze verblijven enkel gedurende de periode 1 april tot en met 31 oktober op het terrein aanwezig zijn. Dit impliceert dat zij jaarlijks dienen te worden verwijderd en opnieuw geplaatst. Voor het efficiënt uitvoeren van deze handeling en beperken van overlast op de dijk, beoogt de initiatiefnemer een duurzame structurele voorziening nabij het park te realiseren voor de winterstalling van de recreatieverblijven. Die locatie is ook eigendom van dezelfde eigenaar als het MarinaPark.

Wettelijk kader

Aangezien de voorgenomen ontwikkeling van de winterstalling niet past binnen het geldende omgevingsplan, is een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) aangevraagd. In het kader hiervan dient te worden aangetoond dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan een locatie, volgens artikel 8.0a, tweede lid, van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Deze notitie voorziet in het behoefteonderzoek.

Ook wordt verantwoord of de voorgenomen winterstalling moet worden aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling en op welke wijze deze ontwikkeling in overeenstemming is met de eisen van de Ladder voor duurzame verstedelijking. De Ladder is van toepassing op zowel binnen als buiten stedelijke ontwikkelingen. Als een ontwikkeling, zoals in dit geval, buiten het bestaand stedelijk gebied plaatsvindt, dient te worden gemotiveerd waarom realisatie binnen het bestaand stedelijk gebied niet mogelijk is. De aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot haar ruimtelijke omgeving zijn hierbij bepalend.

Op grond van artikel 5.129 van het Bkl geldt voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen in beginsel een richtlijn van minimaal 500 m² ruimtebeslag. Binnen de geldende jurisprudentie wordt de functie 'winterstalling van recreatieverblijven' aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling. De onderbouwing hiervan omvat de volgende elementen:

1. Een beschrijving van de behoefte aan de ontwikkeling, binnen of buiten het stedelijk gebied;
2. Indien de ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd, een motivering waarom dit binnen het bestaand stedelijk gebied niet mogelijk is.

Opzet van de ladderonderbouwing

In dit document wordt door middel van een onderbouwing de winterstalling voor MarinaPark Bad Nederrijn getoetst aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Eerst zal de beoogde locatie voor de winterstalling worden toegelicht met in het vervolg het kwalitatieve en kwantitatieve onderzoek naar de behoefte. Daarna wordt beschreven of er een passend locatie-alternatief is met tot slot de uitkomst van de onderbouwing.

De locatie

De locatie waar de voorgenomen ontwikkeling is voorzien, is gelegen aan de Rijnbandijk 157a te Maurik. Het plangebied ligt aan de overzijde van recreatiepark MarinaPark. De afbeelding die hieronder wordt weergegeven, laat zien wat de globale ligging is van het terrein waar de winterstalling al tijdelijk plaatsvindt.



Figuur 1: Google Maps 2025, satellietbeeld van plangebied

Uit de notitie van Buro Boot van 14 oktober 2024 blijkt dat historische kaarten laten zien dat parallel aan de ontwikkeling van het buitendijkse park de binnendijkse stalling is ontwikkeld. Hiermee is de stalling onlosmakelijk verbonden aan de aanwezigheid van het park zelf.

De beoogde locatie, gelegen aan de Nederrijn in Maurik, kenmerkt zich door een mix van recreatieve, natuurlijke en kleinschalige stedelijke functies. De inmiddels grotendeels gesloopte loodsen met de bestemming 'Bedrijf' zijn nog zichtbaar op de luchtfoto. De benodigde ruimte om alle recreatieverblijven te stallen is echter groter dan die loodsen.

Het park bevat een jachthaven, is gesitueerd aan de recreatieplas (waardoor watersport mogelijk is) en bevat strand, horeca en speelvoorzieningen. In de directe omgeving bevinden zich uitgestrekte natuurgebieden zoals de Betuwe en de Utrechtse Heuvelrug, alsmede de dorpskern Maurik met haar centrum en overige voorzieningen. Het plangebied is ingebed in een landelijke setting met verspreide woonbebouwing en agrarisch gebruik, waarbij de ontwikkeling aansluit op de recreatieve functie van het gebied.

In de directe omgeving van de locatie voor het plangebied bevinden zich agrarische percelen. Aan de zuidkant ligt de nabijgelegen Garststraat met meerdere vrijstaande woningen en agrarische bedrijven. Aan de noordkant bevindt zich het MarinaPark zelf gelegen aan het water.

Toetsing van de Ladder

In deze paragraaf zal de kwantitatieve en de kwalitatieve onderbouwing worden geleverd van de Ladder voor duurzame verstedelijking. Hierin wordt duidelijk waarop de behoefte voor een winterstalling gebaseerd is en of er alternatieve binnenstedelijke locaties zijn als potentieel reële locatie voor de stalling. Voor dit onderzoek is gebruik gemaakt van een aantal onderzoeken, beleidsstukken en afspraken:

- Onderbouwing BOPA Rijnbandijk 157a Maurik
- Artikelen binnen de recreatiesector
- Ruimtelijk plan Dorpskern Maurik
- Bestemmingsplan buitengebied gemeente Buren
- Principeverzoek Stalling recreatieverblijven

Behoefte aan de winterstalling

Om de behoefte te onderzoeken aan de winterstalling voor recreatieverblijven wordt een beeld geschetst van de landelijke en regionale verblijfsmarkt. Een toelichting wordt gegeven op het aanbod, de trends en de vraag naar recreatieverblijven.

De markt voor recreatieverblijven in Nederland vertoont een structurele groei, mede als gevolg van de toename van zowel binnenlands als inkomend toerisme. Nederlandse en buitenlandse toeristen hebben in 2024 bijna € 105 miljard uitgegeven in Nederland volgens het CBS. Uit diezelfde cijfers van het CBS blijkt dat het bedrag nog niet eerder boven de 100 miljard is uitgekomen. Dat wil zeggen dat de (inter)nationale toeristen meer uitgeven binnen Nederland aan de toeristische sector.

Volgens gegevens van onder andere Pretwerk en Booking Experts is het aantal gasten in logiesaccommodaties in 2024 met 5% gestegen ten opzichte van het voorgaande jaar. Het CBS constateert een 3% stijging van het aantal overnachtingen in logiesaccommodaties in 2024. Ten opzichte van het landelijke gemiddelde worden er in de regio's de Veluwe en de Utrechtse Heuvelrug de meeste recreatieverblijven verkocht. Het NVM meldt dat het aanbod in 2024 daarmee geleidelijk aan weer is gaan stijgen na een daling van de groei in het jaar 2023.

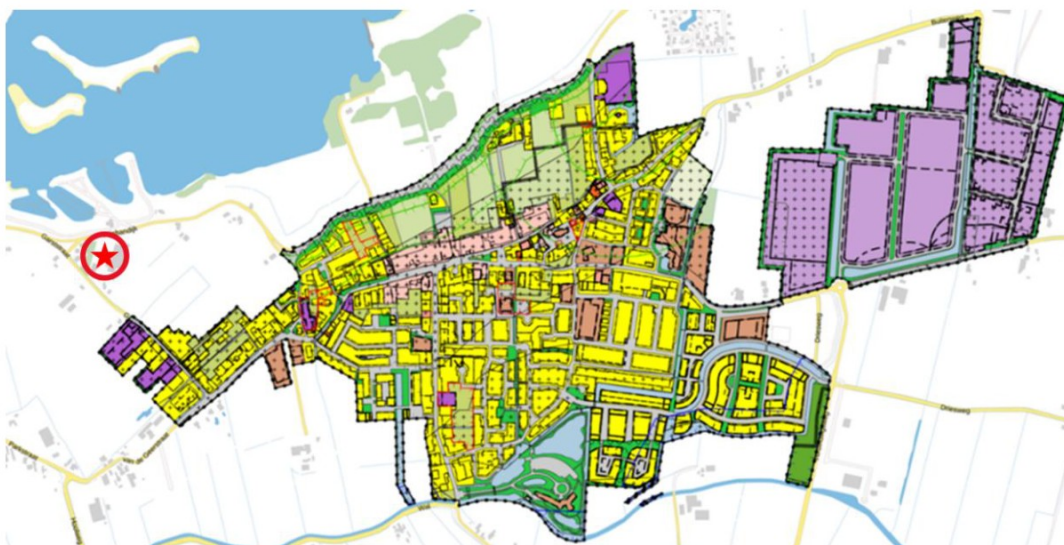
Tegelijkertijd is sprake van een verschuiving in de aard van de vraag: consumenten geven in toenemende mate de voorkeur aan luxueuze en onderscheidende accommodaties, waarbij comfort, beleving en kwaliteit centraal staan (bron: Recravas.nl). Dan zal dit aanbod moeten meegroeien om in deze veranderende vraag te kunnen voorzien. Dit geeft aan dat er in de toekomst meer behoefte ontstaat aan recreatieverblijven. De noodzaak van een winterstalling is onlosmakelijk verbonden aan dit soort accommodaties als ze een buitendijkse locatie hebben in het toeristenseizoen.

Daarnaast is een duidelijke trend zichtbaar richting plattelandstoerisme, wat kansen biedt voor het herbestemmen van landelijke gebieden en agrarische erven ten behoeve van recreatief medegebruik (bron: Pretwerk.nl). Deze ontwikkelingen benadrukken de veranderende behoefte van de recreant en vragen om een passende ruimtelijke afweging.

De recreatieve verblijfsmarkt in Nederland laat een structurele groei zien, met een toenemende voorkeur van toeristen voor luxueuze en onderscheidende accommodaties. Deze ontwikkeling vergroot de behoefte aan passende faciliteiten, waaronder winterstalling voor vakantiehuisjes op buitendijkse of seizoensgebonden locaties. Het inspelen op deze vraag is essentieel om het hoogwaardige aanbod jaarrond duurzaam te kunnen blijven faciliteren.

Alternatief aan binnenstedelijke locaties

Uit de kwantitatieve en kwalitatieve gegevens met betrekking tot de behoefte van een winterstalling blijkt dat er groei is conform de trends en de markt in vraag en aanbod. Om in die behoefte te voorzien zal er een locatie aangewezen moeten worden om een winterstalling te plaatsen. Gezien de stedelijke ontwikkeling binnendijks zal plaatsvinden vanwege het hoogwaterrisico, wordt er afgewogen of de locatie binnenstedelijk kan worden aangewezen mits deze ten gunste komt aan de ontwikkeling.



Figuur 2: Ruimtelijk plan dorpskern Maurik, met bedrijventerrein Doejenburg in het paars rechts.

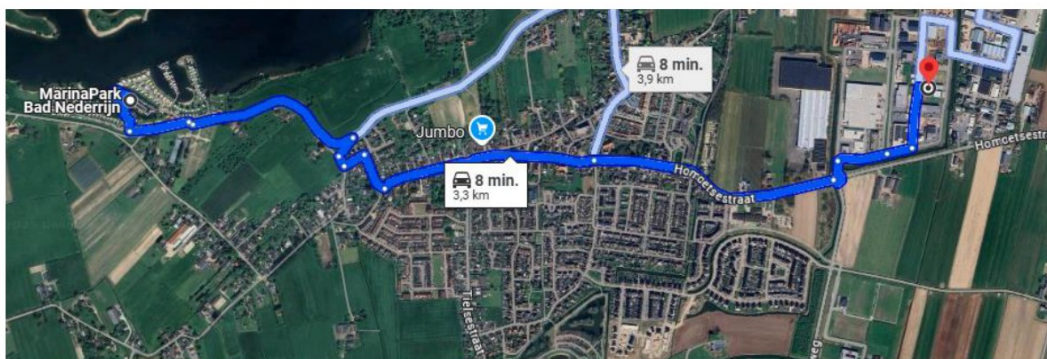
Locatie op bedrijventerrein onmogelijk

De afbeelding hierboven toont het plangebied van de dorpskern Maurik. Het gebied bestaat voornamelijk uit wonen, groen, recreatie en maatschappelijk functies. Ten oosten van de dorpskern ligt een groot bedrijventerrein waar ook de winterstalling van het Eiland van Maurik ligt. Dat is bedrijventerrein Doejenburg zoals hierboven weergegeven in het lichtpaars. Haar recreatie-verblijven kunnen vanaf het eiland zonder het passeren van de dorpskern naar de locatie van deze winterstalling gebracht worden. Echter is dit niet het geval voor MarinaPark, omdat dit park ten westen van de dorpskern ligt. Daardoor zal het logistieke gedeelte van de verplaatsing dwars door de dorpskern van Maurik moeten plaatsvinden wat niet wenselijk is.

Verplaatsing over de dijk tussen het MarinaPark en de kern Maurik is ook niet wenselijk. Daarvoor zijn de chalets te breed en moeten verkeersafzettingen plaatsvinden. Ook zal het aanleggen van een nieuw bedrijventerrein niet rendabel zijn ten westen van de dorpskern. Tevens is daar in het bestemmingsplan geen geschikte plek voor en dat is ook niet gewenst. Daarnaast is daar ook geen bedrijventerrein beschikbaar met voldoende ruimte om de winterstalling te realiseren. Het aanpassen van een bestaand terrein zal in kosten lager uitvallen en daardoor de voorkeur hebben.

Ruimte binnen dorpskern Maurik

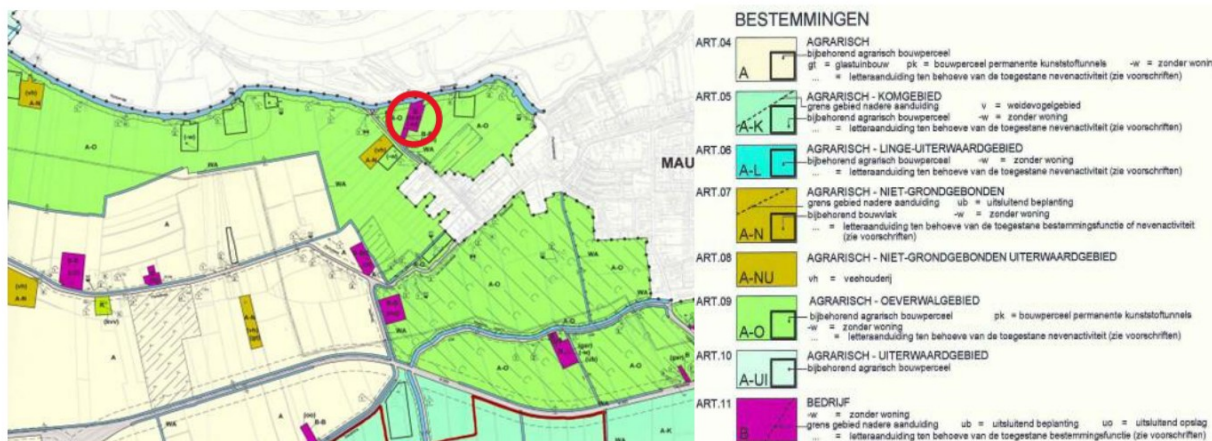
Er is binnen de dorpskern van Maurik geen mogelijkheid voor de winterstalling van MarinaPark. Het overgrote deel van de kern heeft een andere bestemming die niet de ruimte beschikbaar heeft voor een winterstalling van de recreatieverblijven. Het aanzicht en de omgeving zullen worden aangetast binnen Maurik, maar ook zal het verkeer over een paar dagen intensief worden belast voor het vervoer van de recreatieverblijven. In smalle dorpsstraten, drukke verkeersgebieden en over de dijk zal dit geen voorkeur hebben mede uit oogpunt van veiligheid en de toename in uitstoot in relatie tot de stikstofdepositie. Daarmee is verplaatsing naar een winterstalling binnen de dorpskern ook uitgesloten evenals de plaatsing op het bedrijventerrein Doejenburg.



Figuur 3: Route MarinaPark naar bedrijventerrein Doejenburg door dorpskern Maurik

Opties buiten stedelijk gebied binnendijs

Buiten de dorpskern van Maurik heeft de westkant van de omgeving de voorkeur gezien de eerder besproken onwenselijke situatie van verkeersbewegingen die dan moeten plaatsvinden binnen de dorpskern. Onderstaande afbeelding geeft weer wat momenteel de bestemmingen zijn van de grondgebieden die buiten stedelijk liggen.



Figuur 4: Bestemmingsplan buitengebied gemeente Buren

Een aanzienlijk gedeelte van het gebied is agrarische grond, met ook een groot deel oeverwalgebied. Dit betreft grote groene vlakten die open zijn en sterk in het zicht staan. Tevens zal op deze grond veel werk verricht moeten worden om erop een kwalitatief goede winterstalling te voorzien, mits de grond daar ook geschikt voor is. Gekeken naar de agrarische gebieden die niet grondgebonden zijn, worden deze opties ook beperkt omdat dit uitsluitend een agrarische doelbestemming mag hebben.

Dan blijven er enkel nog de bedrijvensvlakken over waar de winterstalling gerealiseerd zou kunnen worden. Zoals het voorbeeld van de winterstalling in Doejenburg, is dit soort terrein geschikt voor nieuwe doeleinden zoals deze ook is bedoeld voor MarinaPark. De locaties op de kaart zijn niet beschikbaar en liggen bovendien ongunstig ten opzichte van waterafvoerende infrastructuur, zoals agrarische sloten die het grondwater reguleren. Ze worden allen omringd door agrarische bestemmingen en liggen allemaal verder weg gelegen van het park. De effecten worden alleen maar groter omdat, naast de winterstalling zelf, het vervoer van en naar die locaties en deels over de dijk, meer impact op de omgeving zal hebben. Dit maakt de betreffende locaties ongeschikt.

Opties locaties buitendijs

Naast de locaties die binnendijs liggen zijn er twee beoogde locaties die buitendijs liggen om te voorzien in de behoefte voor de winterstalling en passend zijn in de omgevingsvisie van gemeente Buren. De voormalige bebouwing is gesloopt en beschikbaar. Ook zijn de locaties omringd door groen, zodat de verblijven uit het zicht zouden blijven. Dit zijn de voormalige standplaatsen van de steenfabrieken

gelegen dicht bij het water omringd door groene voorzieningen. De bedrijventerreinen zijn leeg, maar geven samen niet voldoende ruimte om alle recreatieverblijven naartoe te verplaatsen. Daarnaast liggen ze ten opzichte van het MarinaPark niet gunstig, omdat er meer afstand moet worden afgelegd van het park naar de winterstalling. Daarbij komt ook dat de gemeente graag de gebieden vrij wil houden.



Figuur 5: De ster is voorkeurslocatie, de cirkels zijn de voormalig steenfabrieken

Het nu voorziene terrein ligt direct aan de overkant van de weg ten opzichte van de locatie waar de recreatieverblijven in het toeristenseizoen staan. De andere agrarische oppervlaktes in de buurt zijn niet geschikt, ook niet na grote aanpassingen die gemaakt zouden moeten worden. Voor de huidige planlocatie zijn deze aanpassingen te overzien. Ze is daardoor een geschikte locatie voor deze buiten stedelijke ontwikkeling die binnendijks kan worden gevestigd. Tenslotte zal het in gebruik nemen van deze locatie immers niet leiden tot onaanvaardbare leegstand.

Conclusie

Afgeleid van de marktinzichten wordt er geconcludeerd dat er sprake is van een behoefte binnen het plangebied op basis van kwantitatieve en kwalitatieve gegevens. Eveneens is aangetoond dat er in het kader meerdere potentiële locaties voor de winterstalling zijn onderzocht. De locatie direct aan de overzijde van het park is, op basis van ligging, bereikbaarheid en functionele geschiktheid, als voorkeurslocatie geselecteerd en wordt zoveel mogelijk binnenstedelijk gerealiseerd, namelijk direct aansluitend op bestaande bestemmingen. Tenslotte is er al een aantal bedrijfsloodsen gesloopt.

Hiermee past dit initiatief binnen de Ladder voor duurzame verstedelijking. Volgens dit behoefteonderzoek is ingezet op een evenwichtige toedeling van de winterstalling aan de meest geschikte locatie, namelijk tegenover het MarinaPark. Historische kaarten bevestigden die evenwichtigheid.

Doordat het product (de verblijven) veranderd is, verandert ook de behoefte aan opslagcapaciteit/ruimte. Dit is onlosmakelijk aan elkaar verbonden waardoor in feite ook geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De winterstalling is noodzakelijk, grenst direct aan het MarinaPark en heeft dezelfde eigenaar. Daardoor is het ruimtelijk, eigendom-technisch en planologisch het meest voor de hand liggend om de winterstalling op de voorziene locatie te realiseren.