

Toelichting bij vakantiewoning

In het kader van de bestemmingsplanherziening NL.IMRO.1509.BP000214. van de agrarische locatie met kwekerij aan de Dijkweg 3 te Gendringen, is er naast sloop van vrijgekomen agrarische bebouwing en nieuwbouw, tevens een verzoek tot het herbestemmen van een bijgebouw tot vakantiewoning. Bij de ontwikkeling van de locatie is het belangrijk dat het nieuwe erf en de gronden daaromheen bijdragen aan een aantrekkelijk en vitaal buitengebied. Daarnaast dient het bestaande landschap behouden en versterkt te worden. De kwaliteitsbijdrage aan het landschap is verder uitgewerkt in het Landschappelijk Inpassingsplan. Voor de invulling van de vakantiewoning is gebruik gemaakt van de uitgangspunten uit de 'Beleidsnotitie Toerisme en Recreatie 2020-2024'. De beleidsnotitie geeft aan wat de kernpunten voor de gemeente zijn bij het ontwikkelen van meer recreatie en toerisme.

Passend in het recreatie en toerisme beleid:

De 'Beleidsnotitie Toerisme en Recreatie 2020-2024' schetst het grote belang van de vrije tijdseconomie voor de regio. Een aantal kernpunten uit het rapport zijn:

- Toerisme en recreatie maken de streek aantrekkelijker voor nieuwe inwoners en investeerders/nieuwe bedrijven en levert zodoende een niet te onderschatten bijdrage aan het vestigingsklimaat.
- Een positief imago laat mensen (van buiten de regio) kennis maken met de verrassende en veelzijdige kwaliteiten van de Achterhoek en levert zodoende een positieve bijdrage aan de krappe arbeidsmarktsituatie.
- De regio heeft veel te bieden, naast de maakindustrie en de ijzerhistorie liggen er kansen om de beleving van de Oude IJsselstreek, de ontstaansgeschiedenis van het landschap en streekproducten, sterker te positioneren.

Er zijn tevens een aantal opvallende trends waarneembaar, deze trends zijn door de snelle veranderingen die nu gaande zijn in de wereld om ons heen, alleen nog maar sterker worden. Uit de trends die beschreven worden kunnen we een aantal essentiële thema's filteren die in een nieuw recreatie of toerisme initiatief ingepast dienen te worden:

- Persoonlijk contact en ontmoetingen creëren
- Het bieden van inspiratie
- Een beleving creëren
- Authentiek en kleinschalig zijn
- Inspelen op de groeiende aandacht voor cultuurhistorisch erfgoed, lokaal aanbod, gezonde leefstijl en duurzaamheid

Op dit moment is er voor bepaalde doelgroepen nog (te) weinig aanbod. Bovendien biedt een breder recreatief aanbod nog meer kansen voor de regio. Aantal overnachtingen en accommodaties: Slecht 3% van het totaal aantal overnachting in de regio Achterhoek wordt gerealiseerd in de gemeente Oude IJsselstreek. Op dit moment zijn er 63 overnachtingslocaties aanwezig in de Oude IJsselstreek, Dit zijn vooral kleinschalige B&B 's en kleine campings, het aandeel van vakantiewoningen is miniem te noemen. Het aantal overnachtingen, circa 120.000 per jaar neemt licht toe, waarbij het aantal overnachtingen op campings iets afneemt. Daaruit is te concluderen dat er meer behoefte is aan andere overnachtingsvormen.

De vakantiewoning aan de Dijkweg 3 sluit goed aan bij het Toerisme en Recreatiebeleid.

Een vakantiewoning sluit beter aan bij de wens van de gemeente om meer aanbod te creëren voor een aantal specifieke doelgroepen, omdat met een vakantiewoning andere specifieke doelgroepen aangetrokken worden, juist die doelgroepen met hun specifieke kenmerken waar meer aandacht voor moet komen (avontuurzoekers, stijlzoekers, inzichtzoekers).

- De locatie ligt tegen het natuurgebied Azewijnse broek en de Netterdense zandafgraving alwaar voor de uitbreiding van de zandafgraving een toeristisch en recreatief plan ontwikkeld is met o.a. vakantiewoningen, het museum minus 40C en horeca. Hier kan een vakantiewoning versterkend werken. Bovendien is de vakantiewoning authentiek en kleinschalig.
- Er zijn veel initiatieven in de buurt welke versterkt kunnen worden door meer toerisme. Bij een langduriger verblijf, komt de gast er ook toe om deze lokale ondernemers met mooie streekproducten of een apart activiteitenaanbod, te bezoeken. (Wijngoed/ Min 40Celsius/ theetuinen/lokale kunstateliers etc.)
- Gasten krijgen door een langer verblijf een beter beeld van de regio wat o.a. bijdraagt een positief vestigingsklimaat, maar ook herhaalbezoeken stimuleert.
- Langer verblijf in vakantiewoning is duurzamer dan de kortdurende B&B overnachtingen. Ook trek je mensen die langer moeten reizen, van verder weg komen en waarvoor een kort verblijf (B&B) niet interessant is.
- Gasten die langer verblijven, besteden uiteindelijk meer en gaan meer activiteiten ontplooiën wat ook weer positief is voor lokale ondernemers/horeca. Omdat de gast langer verblijft is er meer tijd om een beleving te creëren.

Passend in het bestemmingsplan:

Bedrijfsmatige aanpassing:

- a) Inschrijving Kamer van Koophandel:

Op de huidige locatie is het bedrijf Cleoverde v.o.f. gevestigd. De KVK-inschrijving van Cleoverde v.o.f. wordt uitgebreid met SBI (standaard bedrijfsindeling) code:

Titel: (55201) Verhuur van vakantiehuisjes en appartementen

Toelichting: Verhuur van vakantiehuisjes Deze klasse omvat: - verhuur van vakantiehuisjes en - bungalows, zomerhuisjes, vakantieappartementen en kamers aan verblijfsrecreanten voor een verhuurperiode korter dan 3 maanden. Er vindt geen hoteldienstverlening plaats; - verhuur van caravans en tenten op kampeerterreinen.

- b) Nachregister en Toeristenbelasting:

Voor de overnachtingen in de vakantiewoning wordt een nachregister aangelegd. De toeristenbelasting bedraagt €1,37 per persoon, per nacht.

Bedrijfsmatige exploitatie:

De vakantiewoning biedt specifiek op deze locatie een aantal voordelen t.o.v. een B&B of camping. Vooral bij de belevingen die avontuurzoekers, stijlzoekers en inzichtzoekers wensen, sluit een vakantiewoning goed aan. We denken dan aan belevingen zoals: ongerept, niet voor de massa, anders dan anders, eigentijds, luxe, gericht op verdieping. En ook: dingen leren, vrijheid en inspiratie. Verder zijn er nog een aantal andere voordelen te benoemen:

- Langduriger contact met gasten waardoor er een “buiten leven experience” gecreëerd kan worden. De locatie ligt landelijk waardoor gasten optimaal kunnen genieten van landschap en omgeving.
- Een langer verblijf biedt mogelijkheden voor inspirerende kennisoverdracht, inzet van onze kennis en ervaring voor duurzamer leven, buiten leven, zelfvoorzienend leven.
- Het toekomstige Van der Valk Hotel bij Doetinchem zal een behoorlijke concurrent worden voor kortdurende verblijven (B&B).
- Er zijn op dit moment relatief weinig vakantiewoningen in de gemeente.

Omschrijving vakantiewoning:

De vakantiewoning wordt gevestigd in een voormalige schuur/bijgebouw welke wordt ingericht als luxe vakantiewoning met eigen tuin en terras. Hierdoor is voldoende privacy voor zowel gasten in de vakantiewoning als bewoners van de woning gewaarborgd. De vakantiewoning wordt verhuurd aan 2 tot 4 personen.

De vakantiewoning voldoet aan de eisen in het bestemmingsplan voor een normale woning en de afstand tot de perceelgrens.

Bestemmingsplan Buitengebied Oude IJsselstreek 2017:

24.2 Bouwregels

24.2.1 woningen

Voor het bouwen van woningen gelden de volgende regels:

- a. herbouw mag alleen gebeuren ter plaatse van de bestaande woning;
- b. de inhoud mag maximaal 750 m³ bedragen, met dien verstande dat ter plaatse van de:
 1. aanduiding 'twee-aaneen' en de specifieke bouwaanduiding 'drie-aaneen' de bestaande inhoud vermeerderd met 10% als maximum geldt;
 2. aanduiding 'maximum volume (m³)' de inhoud niet meer mag bedragen dan ter plaatse is aangegeven;
- c. de goothoogte mag maximaal 3,5 meter bedragen;
- d. de bouwhoogte mag maximaal 8 meter bedragen.

Doelgroep:

Doelgroepen zijn stijlzoekers, avontuurzoekers en inzichtzoekers, waarbij we ons met name richten op de recreant die vakantiewoningen in het luxere segment zoekt. In de 'Beleidsnotitie Toerisme en Recreatie 2020-2024' worden de verschillende leefstijlen beschreven. De belangrijkste conclusies uit het leefstijlen onderzoek zijn:

- Het verblijfsrecreatie-aanbod in de Achterhoek is tamelijk eenzijdig. Vooral harmoniezoekers en verbindingszoekers vinden aantrekkelijk aanbod, gevolgd door rustzoekers.
- Het aanbod voor stijlzoekers, avontuurzoekers en plezierzoekers is beperkter; zeker in relatie tot de vraag.

Dat betekent dat vernieuwing van het aanbod specifiek gericht op stijlzoekers, avontuurzoekers en plezierzoekers een aandachtspunt in de regio is. Deze conclusies zijn ook toepasbaar op de gemeente Oude IJsselstreek. Hierbij willen we nog aanvullen dat de leefstijlvinder aangeeft dat ook voor de groep 'inzichtzoekers' het aanbod beter kan.

Avontuurzoekers	Stijlzoekers	Inzichtzoekers
Passende woorden: Vrijheid, nieuwe dingen, inspiratie, dingen leren, uitdaging.	Passende woorden: Dingen leren, verwennen, uitdaging, voldoening.	Passende woorden: Vrijheid, rust en stilte, dingen leren.
Frequent ondernomen activiteiten: Museumbezoek, wandelen, natuurgebied bezoeken, stad bezoeken.	Frequent ondernomen activiteiten: Sporten, toeren met de motor / auto, bezienswaardig gebouw bezoeken, museum, theater.	Frequent ondernomen activiteiten: Museumbezoek, wandelen, bezienswaardige gebouwen bekijken, natuurgebied bezoeken.
Passende belevingen: Anders dan anders, prikkelend, eigentijds, ongerept, niet voor de massa.	Passende belevingen: Eigentijds, anders dan anders, prikkelend, luxe, design.	Passende belevingen: Gericht op verdieping, niet voor de massa, onontdekt, authentiek en eigen.

Verhuurprijs bij weekverhuur:

Bij onderzoek op diverse websites naar prijsvorming van vergelijkbaar aanbod komen we op een weekprijs vanaf €750,-. Afhankelijk van de periode in het jaar, laag-of hoogseizoen kan deze prijs variëren. Dit is exclusief de toeristenbelasting € 1,37 p.p.p.n. waarvoor een nachtregister wordt aangelegd.

Promotie:

De promotie van de vakantiewoning gebeurt voornamelijk online. Het aanbod van websites waar je kunt adverteren met een vakantiewoning is ruim. De meest bezochte sites zijn booking.com, natuurhuisje.nl, heerlijke huisjes, belvilla en Air B&B.

Verder kunnen we sociale media inzetten voor de promotie van de locatie en de Achterhoek en zoeken we contact met andere lokale initiatieven. Ook Achterhoek.nl en VVV en TIP's (Toeristisch Informatiepunt) zijn goede kanalen om de vakantiewoning te promoten.

Conclusie:

- In het landschappelijk inrichtingsplan staat *“Door samenwerking, zorgvuldig overleg en deskundig advies met respect voor natuur, milieu en omgeving, kan hier door transformatie van een verouderde voormalige agrarische locatie een mooi geheel gerealiseerd worden. Door de zorgvuldig gemaakte keuze van materialen en groenvoorzieningen is een aanzienlijke verbetering van de, in verwaarloosde staat verkerende, planlocatie te realiseren. Het doel is om elementen terug te brengen in het landschap die zowel voor omgeving, dier en milieu een toegevoegde waarde hebben”*. Hiermee sluiten we onder andere aan bij de in het bestemmingsplan geldende regels, tevens past een vakantiewoning goed bij de wens van de gemeente om de ontwikkeling van toerisme en recreatie in het buitengebied te stimuleren. De positie van de Achterhoek als regio en lokale ondernemers wordt hiermee versterkt. Ook zal de vakantiewoning bijdragen het vestigingsklimaat en daarmee een positieve bijdrage aan de krappe arbeidsmarktsituatie leveren.