

ONDERZOEK
CAMPINGLOCATIES

FACET
RUIMTEDENKERS IN RECREATIE.

OPENBARE RAPPORTAGE



Van der Reest Advies
recreatie is ons vak

“Van praten en plannen naar durven en doen”



Onderzoek Campinglocaties Waterhout Almere

Opdrachtgever :

Gemeente Almere
Dienst Stedelijke Ontwikkeling
Stadhuisplein 1
Postbus 200
1300 AE Almere
T: 14 036
info@almere.nl
www.almere.nl

Referentienummer opdrachtgever : 38225

Datum rapportage : 20-6-2017

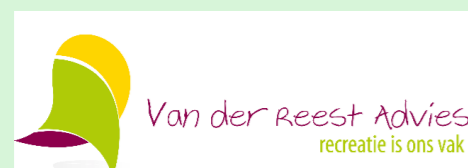
Status : **OPENBARE RAPPORTAGE**

Opgesteld door :

Van der Reest Advies
Anklaarseweg 15
7316 MA Apeldoorn
055 – 538 2460
info@vanderreestadvies.nl
www.vanderreestadvies.nl

en

FACET architecten & adviseurs
Walstraat 67a
Postbus 82
7060 AB Terborg
0315 – 237 075
info@facet-aa.nl
www.facet-aa.nl



Inhoudsopgave

1. INLEIDING	2
2. ONDERZOEKSOPDRACHT	2
3. LEISURE LEEFSTIJLEN	2
4. VOORTRAJECT	2
5. CAMPING WATERHOUT	2
6. CAMPING IN ALMERE	2
7. LOCATIE WEERWATEREILAND	2
8. LOCATIE WATERLANDSEBOS	2
9. LOCATIE KINDERWERK/SURFSTRAND	2
10. LOCATIE WATERSNIPWEG	2
11. LOCATIE NOORDERPLASSEN	2
12. CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN	2

1. INLEIDING

In verband met een mogelijke verplaatsing van Camping Waterhout in Almere zijn gemeente en campinghouder (familie Fokkens) met elkaar in overleg omtrent mogelijke locaties voor herhuisvesting.

Beide partijen hebben in dat verband een groslijst opgesteld en vervolgens is daaruit gezamenlijk een keuze gemaakt voor vijf te beoordelen locaties. De bureaucombinatie FACET/Van der Reest Advies heeft vervolgens opdracht gekregen deze locaties te onderzoeken op hun geschiktheid.

In dit rapport wordt het resultaat van onze bevindingen, die eerder aan gemeente en campinghouder zijn voorgelegd, in een publieksversie weergegeven.

- Hoofdstuk 2 bevat een beschrijving van de onderzoeksopdracht.
- In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de Leisure Leefstijlen profilering.
- Hoofdstuk 4 beschrijft het voortraject.
- Hoofdstuk 5 behandelt de huidige camping Waterhout en de ondernemers.
- Hoofdstuk 6 gaat in op de aantrekkingskracht van Almere voor een camping.
- In de hoofdstukken 7 t/m 11 komen de vijf onderzoekslocaties stuk voor stuk aan de orde.
- Afgesloten wordt met conclusies en aanbevelingen (hoofdstuk 12).



2. ONDERZOEKSOPDRACHT

Centraal staat de vraag naar de meest geschikte locatie voor de herhuisvesting van het bedrijf van de familie Fokkens c.q. camping Waterhout, in termen van markt en exploitatie, afgezet tegen de huidige product- en locatiefactoren alsmede de persoonlijke kenmerken en kwaliteiten van de familie Fokkens.

Deze onderzoeksvraag is als volgt onderverdeeld:

1. Inventarisatie van de huidige locatie en beoordeling op de volgende aspecten:

- plaats
- product
- prijs
- promotie
- publiek (doelgroepen)
- personeel (exploitanten)

Hiermee wordt feitelijk de SWOT-analyse van de huidige camping weergegeven: sterke en zwakke punten, kansen en bedreigingen. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de typeringen volgens het Leisure Leefstijlenmodel van RECRON/Smart Agent Company. Zie hiervoor verder hoofdstuk 3.

2. Beoordeling vijf mogelijke herhuisvestingslocaties. Hierbij komen de volgende aspecten aan de orde:

- Voor welke bedrijfstype biedt deze locatie de meeste kansen?
- Welke doelgroepen, in termen van de leisure leefstijlen, komen daarvoor in beeld?
- Past dit bij de familie Fokkens?
- Hoe zou de terreinvulling er in grote lijnen uit moeten zien?
- Hoe is de bedrijfseconomische haalbaarheid globaal in te schatten?

3. Afweging en confrontatie.

De bevindingen per locatie worden met elkaar vergeleken en in perspectief geplaatst. Aan de hand daarvan worden conclusies getrokken en aanbevelingen gedaan.

3. LEISURE LEEFSTIJLEN

In deze opdracht is gebruik gemaakt van het Leisure Leefstijlen model, ontwikkeld vanuit RECRON en Smart Agent Company. Dit model geeft inzicht in het gedrag en de beleving van recreanten en toeristen op basis van psychologische en sociologische kenmerken. Zowel voor de verblijfsrecreatie (toeristen) als voor de dagrecreatie (recreanten) zijn belevingswerelden onderscheiden. Omdat dit project specifiek gericht is op verblijfsrecreatie is alleen gebruik gemaakt van de segmentatie voor toeristen.

De leefstijlsegmentatie onderscheidt zeven belevingswerelden, ook wel leefstijlen genoemd, met allemaal een eigen kleur. Elke kleur staat voor een specifiek vrijetijdsprofiel. Deze Leisure Leefstijlen zijn het uitgangspunt voor de analyses in dit onderzoek.

De zeven segmenten van de Leisure Leefstijlen zijn weergegeven in onderstaande figuur en worden vervolgens kort getypeerd. De percentages bij de 'kleuren' geven de verdeling onder de Nederlanders weer. Gezellig lime is de grootste groep (24,2%), creatief & inspirerend rood de kleinste (6,1%). De plaatsing in het model geeft de ligging van de betreffende leefstijl weer.



Uitbundig Geel	Echte levensgenieters. Houden van samen met anderen actief en sportief recreëren. Vaak jonge gezinnen. Zoeken graag de gezellige drukte op, recreëren is lekker eten, genieten en leuke dingen doen. Beschikken over iets meer budget dan gemiddeld.
Gezellig Lime	Recreëren is lekker vrij zijn, rust en ontspanning. Zijn gericht op het eigen gezin, de directe leefomgeving. Het gemiddeld inkomen ligt wat lager, zij zijn prijsgevoelig. Een braderie of rommelmarkt is gezellig, je komt er altijd wel iemand tegen. Veel gezinnen met wat oudere kinderen en oudere tweepersoonshuishoudens.
Rustig Groen	Rustige recreanten. Geen grote wensen, houden van privacy en rust. Vaak één en tweepersoonshuishoudens in de oudere leeftijdscategorie. Willen de drukte vermijden en gaan daarom dus niet graag naar evenementen en grote attracties. In de eigen omgeving is genoeg moois te zien en te ontdekken, je hoeft er niet ver voor te reizen. Doe maar gewoon dan doe je al gek genoeg.
Ingetogen Aqua	Rustige, geïnteresseerde recreanten. Zoeken inspirerende activiteiten. Gaan vaak samen met hun partner op stap. Waarderen sportieve en culturele mogelijkheden. Willen meedoen met de maatschappij en alle veranderingen die zij daarin zien.
Sportief en Avontuurlijk Paars	Laten zich graag verrassen en inspireren, met name door cultuur. Nieuwe dingen zien, ontdekken en beleven. Het gewone is vaak niet goed genoeg, op zoek naar een bijzondere ervaring. Cultuur, activiteit en sportiviteit. Ontspannen door sauna of een wellness arrangement. Vaker mensen van middelbare leeftijd, 35-54 jaar. Met name één- en tweepersoonshuishoudens. Voorkeur voor individuele activiteiten.
Comfort en Luxe blauw	Zelfverzekerd. Vinden dat ze in hun vrijetijd wel wat luxe en stijlvolle ontspanning verdienen. Zakelijk en intelligent. Houden van stijl en klasse, meer gericht op exclusievere vormen van recreatie. Recreëren is ontspanning en afstand nemen van de dynamiek van alledag. Actief sporten en aandacht besteden aan het sociale netwerk (ons soort mensen). Jonge één en tweepersoonshuishoudens en huishoudens met oudere kinderen.
Cultureel en Inspirerend Rood	Creatief, op zoek naar uitdagingen en inspirerende ervaringen. Bewegen zich graag buiten de gebaande paden. Vaak hoog opgeleid, maar door het grote aandeel jongeren nog niet altijd een hoog inkomen. Recreatie betekent naast sportiviteit en ontspanning ook het zoeken naar vernieuwende stromingen, moderne kunst en andere culturen.

4. VOORTRAJECT

Groslijsten

Gemeente en Fokkens hebben voorstellen gedaan over te onderzoeken locaties.

- Door de gemeente Almere zijn vier locaties aangedragen:
 1. Almere-Haven, Kinderwerk, Surfstrand.
 2. Almere-Hout, Kasteellocatie (tussen Oude Waterlandseweg en kasteel).
 3. Almere-Hout, tussen golfbaan en de Hoge Vaart.
 4. Almere-Poort, Pampushout.
- Door de familie Fokkens zijn acht locaties aangedragen:
 1. Almere Stad, huidige locatie Camping Waterhout.
 2. Almere Stad, Weerwateriland.
 3. Almere Stad, Noorderplassen Schateiland.
 4. Almere-Haven, Kinderwerk, Surfstrand.
 5. Almere-Haven, Waterlandsebos.
 6. Almere-Buiten, Buitenvaart/de Vaart.
 7. Almere-Buiten, Oostvaardersplassen/Oostvaardersbos.
 8. Almere-Buiten, Oostvaardersplassen/Kotterbos.

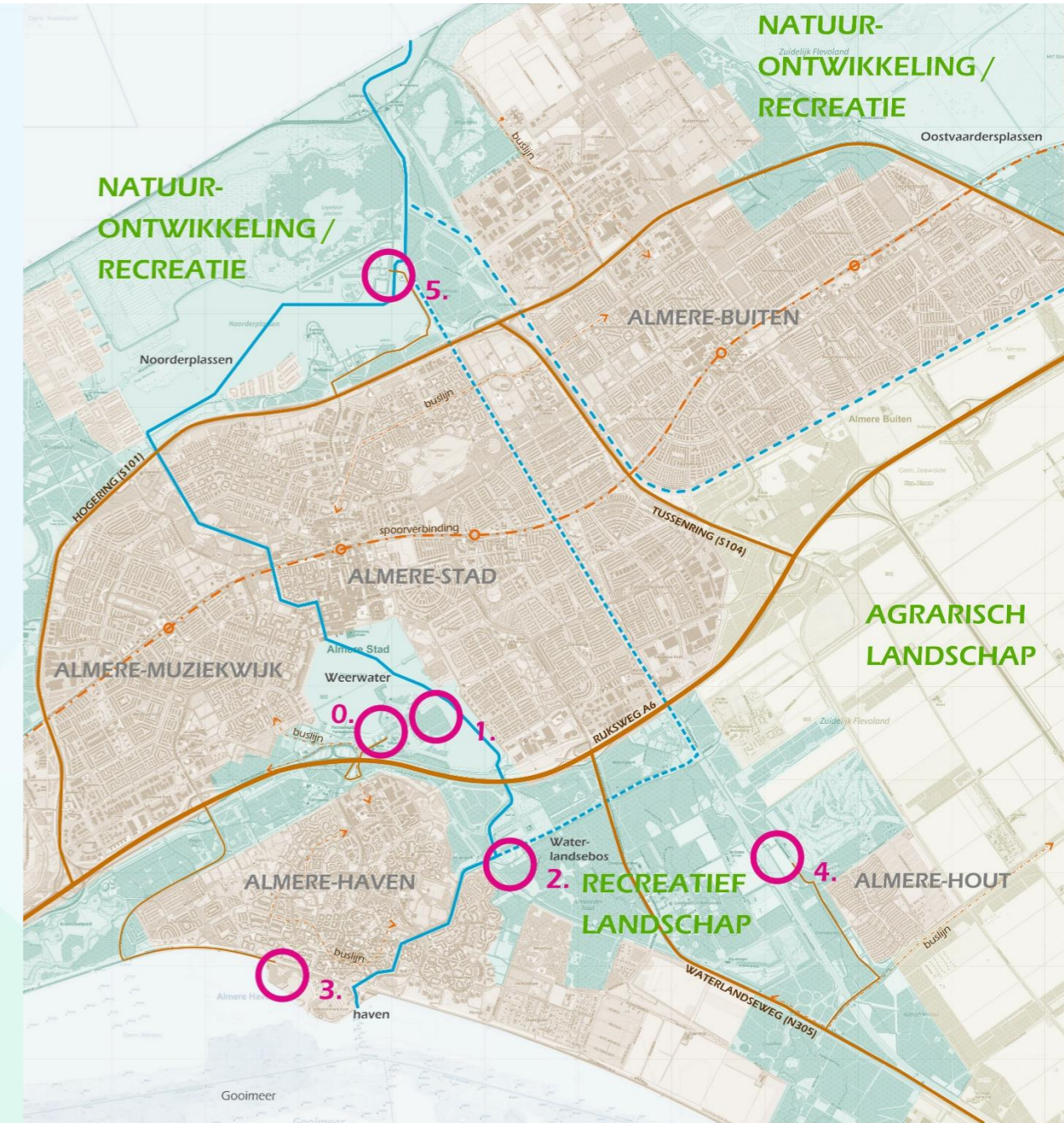
Keuze onderzoeklocaties

Partijen zijn met elkaar overeengekomen dat de volgende locaties zullen worden beoordeeld:

- 0 Camping Waterhout
- 1 Almere Stad, Weerwateriland (= nr. 2 van de lijst van de familie Fokkens).
- 2 Almere-Haven, Waterlandsebos/Kasteellocatie (= nr. 2 van lijst gemeente c.q. nr. 5 van lijst Fokkens).
- 3 Almere-Haven, Kinderwerk, Surfstrand (= nr. 1 van lijst gemeente c.q. nr. 4 van lijst Fokkens).
- 4 Almere-Hout, tussen golfbaan en de Hoge Vaart (= nr. 3 van de lijst van de gemeente).
- 5 Almere Stad, Noorderplassen Schateiland (= nr. 3 van de lijst van de familie Fokkens).

Locatiebezoeken

De locaties zijn door FACET en Van der Reest Advies bezocht op 24 januari 2017.



5. CAMPING WATERHOUT



Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de huidige camping Waterhout getypeerd op basis van een bedrijfsbezoek (17 januari 2017) en een bespreking met de familie Fokkens, de uitkomsten van een door de familie Fokkens uitgevoerde leisure leefstijltest en onze eigen expertise.

Plaats

- Camping Waterhout (4,5 ha.) ligt in het recreatiegebied Weerwater, direct aan zwem-, vis- en vaarwater, dicht bij invalswegen en op korte afstand van het stadscentrum.
- De camping is goed ontsloten vanaf de A6 en prima bereikbaar met het openbaar vervoer (bushalte voor de deur).
- De locatie ademt enerzijds rust uit (recreatie-enclave), anderzijds is het rumoer en de hectiek van de stedelijke omgeving (verkeer, stadsbebouwing) merkbaar dichtbij.

Product

- Seizoenopenstelling, circa 1-4 t/m 30-9.
- Classificatie: 3,5 sterren (op schaal 1-5).
- Klantwaardering Zoover.nl: 7,4 (72 reviews).
- 205 ruime kampeerplaatsen + 10 verhuuraccommodaties.
- De meeste plaatsen hebben water en elektra (10A).
- Beperkt voorzieningenniveau: twee sanitairgebouwen, horecagelegenheid met kleine kaart en snacks, buitenterras, receptie, trapveldje, springkussen, speeltuintje en dierenweide, volkstuintje, zwemsteiger. In hoogseizoen regelmatig kinderactiviteiten.
- Fiets- en kanoverhuur.
- Rondvaarten met eigen boot.
- Ontbijtservice (B&B).
- Opvallend kenmerk is het ronde inrichtingspatroon; dit geeft de camping een eigen gezicht.

Prijs

- Gemiddeld prijsniveau:
 - Kamperen: € 15 - € 30 per plaats per nacht.
 - Seizoenplaatsen € 1.485 - € 1.555 (ook voor- en naseizoenarrangementen verkrijgbaar).
 - Verhuuraccommodatie: € 40 - € 75 per dag (hoogste prijs tijdens festivals).
- Kortingskaarten ACSI en ANWB zijn van toepassing.
- Diverse (prijs)arrangementen: zomervakantie, wandelweek, cultureel weekend, fietsen.

Promotie

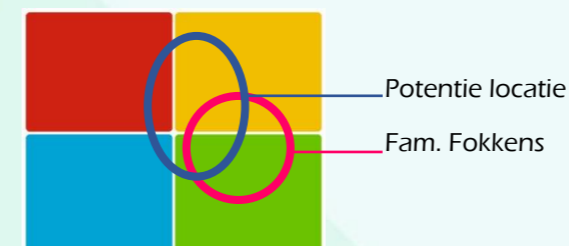
- Eigen website, primair gericht op de groene en lime doelgroep c.q. het rechterdeel van het leisure leefstijlmodel.
- Campinggidsen ACSI en ANWB.
- Diverse verhuursites.
- Veel mond tot mond reclame.

Publiek (doelgroepen)

- Herkomstgebied toeristische kampeerders: heel Nederland + internationaal (Duitsland, Scandinavië, Zuid-Europa).
- Seizoenplaatsen: 50% Almere (!), rest binnen 45-60 minuten rij-afstand.
- Verblijfsduur: veel kort verblijf (1-4 nachten), tijdens schoolvakanties ook langer verblijf (1,2 of 3 weken).
- Bezoekmotieven: gunstig gelegen doortrekcamping, waterrecreatie- en fietsmogelijkheden, Almere-stad. Groot deel van de populatie is op de omgeving gericht (overdag vaak lege camping). Actief publiek.
- Vooral senioren en gezinnen met kleine kinderen (t/m basisschool).
- Inschatting leisure leefstijlen: groen en lime zijn het sterkst vertegenwoordigd maar ook geel en aqua zijn in behoorlijke mate aanwezig. Weinig blauw, rood en paars publiek.
- Al met al een gemêleerd gezelschap.

Personeel (exploitanten)

- Familiebedrijf, gerund door familie Fokkens: zoon Sander, moeder Tineke, vader Rent, dochter Jeanine; bij tijd en wijle aangevuld met vakantiekrachten.
- Leisure leefstijl familie Fokkens (op basis van zelftest): geel/lime (dames) en aqua (heren). Onze inschatting gaat meer richting groen/lime en een tikkeltje geel.





OVERZICHT BEBOUWING

Bestaande bebouwing		
1	Receptie / horeca	106
		106 m²
Bestaande bijgebouwen		
2	Sanitairgebouw 1	225
3	Sanitairgebouw 2	225
		450 m²
Bungalow		
4	4 Lodges	196
5	5 Lodges	75
6	Boomhut	15
		286 m²
		842 m²

OVERZICHT ZONES

B	Bungalows	1.750
CG	Centrumgebied	1.539
CP	Camperplaatsen	1.030
G	Entreegebied	1.067
G	Groen	2.609
KB	Kinderboerderij	808
P	Parkeren op terrein	1.122
SP	Speelgebied	1.621
TD	Technische Dienst	532
TK	Toeristisch kamperen	33.319
		45.397 m²

OVERZICHT EENHEDEN

Camper	8
Toeristische & seizoensplaatsen	189
Verhuurlodges	9
Boomhut	1
	207

Duiding

- Camping Waterhout is niet gemakkelijk in één hokje te plaatsen. Hij heeft kenmerken van een stadscamping maar evenzeer van een toeristische familiecamping en van een seizoencamping. Geen uitgesproken eenduidig profiel derhalve maar zeker geen Rood/Parse camping zoals de echte stadscampings.
- Dit komt ook tot uitdrukking in de publieksgroepen: de mainstream leisure leefstijlen Lime en Groen overheersen. Het rode segment dat typerend is voor de echte stadscampings is zeker niet sterk vertegenwoordigd.
- Gelet op de geringe aantrekkingskracht van Almere als bezienswaardige stad is het voorgaande ook niet meer dan logisch. Een camping in Almere moet het hebben van meer dan één doelgroep. Niet alleen de stad maar ook de omgeving en de camping zelf zijn van belang als b(ez)oekmotief.
- De locatie nabij het stadscentrum en aan de rand van de snelweg A6, bij uitvalswegen naar stad en buitengebied op een knooppunt van routestructuren en openbaar vervoer voldoet overigens bij uitstek aan de randvoorwaarden voor een stadscamping.
- Camping Waterhout leent zich zowel qua ligging als aard van het bedrijf voor stadstoeristen en actieve recreanten die de omgeving willen verkennen (met name fietsers).
- Als de aantrekkingskracht van Almere als evenementen- en festivalstad zal toenemen dan ligt het in de rede dat een camping op deze locatie zich verder gaat ontwikkelen in de richting van een echte stadscamping zoals de campings Vliegenbos en Zeeburg in Amsterdam of de Delftse Hout in Delft. Nu is dat nog niet het geval en is zowel de camping als Almere/Flevoland niet aantrekkelijk genoeg voor de typische stadstoerist die vooral te vinden is het rood/paarse segment van de markt.
- De ligging aan het (Weer)water zorgt wel voor recreatieve meerwaarde. Hierdoor is Camping Waterhout niet alleen een *overnachtings*plaats maar ook een aantrekkelijke *verblijfs*plaats voor op waterrecreatie georiënteerde doelgroepen.
- De aantrekkingskracht van de camping wordt niet alleen bepaald door de locatiefactoren en het fysieke product (de hardware) maar ook door de mensen die de camping exploiteren (de software). De familie Fokkens staat naar onze mening dicht bij haar huidige doelgroepen.
- Camping Waterhout biedt van alles wat. Er is geen sprake van een uitgesproken profiel. De camping leunt op diverse doelgroepen en is een beetje 'middle of the road'. Veel campings in Nederland hebben dit kenmerk.
- Omvang en capaciteit van Camping Waterhout ligt beneden het gemiddelde. Nederland kent ongeveer 2.500 kampeerbedrijven, waarvan 1.250 echte campings (> 40 plaatsen). De gemiddelde capaciteit hiervan bedraagt ± 250 plaatsen. Proefondervindelijk kan worden gesteld dat voor een duurzaam rendabele exploitatie tenminste 200 standplaatsen nodig zijn. Camping Waterhout zit dus niet ruim in zijn jasje.
- De exploitatie rust in hoofdzaak op de verhuur van logiesaccommodatie c.q. kampeerplaatsen. Horeca, detailhandel en andere deexploitaties zorgen voor minder dan 15% van de totale opbrengsten. In die zin is sprake van monocultuur, wat niet uitzonderlijk is voor dit soort kleine

recreatiebedrijven, getuige ons branchepanel 'kleine campings' (accommodatieopbrengst 86%, overige opbrengsten 14%).

SWOT analyse

Sterke punten <ul style="list-style-type: none">▪ Ligging aan het water.▪ Locatie nabij uitvalsweg A6.▪ Dicht bij stadscentrum.▪ Goede openbaar vervoer verbindingen.▪ Goede routestructuren naar stad en buitengebied.▪ Ruime plaatsen.▪ Goede basisvoorzieningen.▪ Onderscheidende inrichtingsopzet.▪ Verhuuraccommodatie.▪ Relatieve kleinschaligheid.▪ Persoonlijk karakter van de camping (familiebedrijf, alles in eigen hand).	Zwakke punten <ul style="list-style-type: none">▪ Geluid hinder en visuele hinder van snelweg.▪ Landschappelijke inpassing (open gebied).▪ Gebied straalt weinig rust uit.▪ Weinig bijzondere kenmerken.▪ Receptie- en horecagebouw heeft een gedateerde uitstraling.▪ Geen bruisend hart/ centrumplein.▪ Beperkte centrumvoorzieningen.▪ Weinig huuraccommodatie.▪ Wifi.
Kansen <ul style="list-style-type: none">▪ Toename interesse voor Almere (festivals, evenementen) en Flevoland.▪ Groei campertoerisme.▪ Groeiende behoefte aan (luxe) kant-en-klaar verhuuraccommodaties op campings.▪ Ruimte aan het water is nog lang niet optimaal benut en heeft veel potentie.▪ Combinatie van stads- en watercamping.	Bedreigingen <ul style="list-style-type: none">▪ Floriade / Stadswijk.▪ Verbreding A6.▪ Marktontwikkelingen: kamperen raakt uit, steeds meer vraag naar niches.▪ Internet. Ontwikkelingen gaan snel en bijhouden kost tijd en geld en vereist kunde (online-marketing).▪ Kleinschaligheid biedt weinig ruimte voor kapitaalopbouw t.b.v. innovatie en productontwikkeling.

Kiezen moet!

Een bedrijf voor iedereen blijkt uiteindelijk vaak een bedrijf voor niemand te zijn. Dit gegeven is voor RECRON aanleiding geweest om een aantal jaren geleden middels het leisure leefstijlen-model de sector aan te zetten tot het creëren van een meer onderscheidend aanbod. Zeker voor campings die

niet op een toeristische A-locatie liggen is het nodig om te zoeken naar onderscheidingsvermogen door heel gericht in te spelen op de kenmerken en wensen van de meest kansrijke doelgroep(en).

Conclusie

1. Het onderscheidende karakter van Camping Waterhout is niet gemakkelijk te vinden.
 - Het cirkelvormige inrichtingspatroon is wel bijzonder maar ons is niet gebleken dat mensen hier speciaal voor naar deze camping komen.
 - Als doortrekcamping is de camping beslist gunstig gelegen (afrit A6), zodat mag worden aangenomen dat een deel van de kortverblijfgasten hier specifiek voor komt maar deze categorie gasten is niet meer dan 'bijvangst'.
 - De andere positieve kenmerken (locatie aan het water, op korte afstand van het stadscentrum, gunstig gelegen ten opzichte van routestructuren) zijn niet bijzonder genoeg voor extra aantrekkingskracht. Dit kan en wordt ook elders (andere locatie, andere bedrijven) voldoende aangeboden.
 - De productmix is ook niet erg onderscheidend. Het is een gewone camping in het groen/lime segment waarvan er heel veel zijn in Nederland.
2. Voor zover er sprake is van Unique Selling Points van camping Waterhout zijn dat naar onze mening de locatie nabij het stadscentrum in combinatie met de ligging aan het water. De camping zelf en haar omgevingsfactoren bieden echter te weinig voor een succesvolle specialisatie in de richting van stadscamping (Almere mist daarvoor voldoende toeristische aantrekkingskracht) of watercamping (Weerwater c.q. Almere mist daarvoor de allure). De huidige productmix is derhalve wel verdedigbaar maar daarin schuilt tevens het gevaar: als er één pijler wegvalt wordt het geheel instabiel. Dit maakt Camping Waterhout in de huidige aard en omvang tot een kwetsbaar recreatiebedrijf.
3. Voor een camping in Almere zien we de meeste kansen in het gele/rode deel van het leefstijlenmodel. Dit sluit het beste aan bij de pretenties van de stad: innovatief, actie & sportief, creatief, zelfbewust, verrassend. De kenmerken van de gele en rode doelgroep worden hierna in enkele punten neergezet.

Uitbundig Geel 'Samen actief bezig zijn, uitgaan en genieten'

- Levensgenieters: genieten, uitgaan en lekker eten
- Samen met anderen (familie, vrienden of kennissen); niet alleen het eigen gezin
- Actief en sportief
- Energiek en enthousiast, gezellig en verrassend
- Regelmatig op pad

- Iedereen het aan zijn trekken laten komen
- Recreatief winkelen ('funshoppen') is populair
- Iets meer budget dan gemiddeld
- Relatief veel belangstelling voor trendy huuraccommodaties op campings.

Creatief en Inspirerend Rood 'Creatieve, uitdagende en inspirerende ervaringen'

- Creatief
 - Op zoek naar uitdagingen en inspirerende ervaringen
 - Graag buiten de gebaande paden
 - Onafhankelijk, intelligent, zelfbewust, artistiek en ruimdenkend
 - Het onbekende is juist spannend en prikkelend
 - Sport en ontspanning, moderne kunst en andere culturen
4. Deze doelgroepen sluiten echter niet naadloos aan bij het profiel van de familie Fokkens. Dit is niet onoverkomelijk maar de ervaring leert wel dat de beste omstandigheden voor een succesvol recreatiebedrijf daar zijn waar de leisure leefstijlenprofielen van exploitant en recreant overeenkomen of dicht bij elkaar liggen.

Hoe dan ook geldt dat de exploitant als het ware in de huid van de gast moet kruipen om tot een optimaal aanbod te kunnen komen in de vorm van een fysiek product dat past bij de doelgroep en een dienstverlening die in alles gastvrijheid uitstraalt op een wijze die voldoet aan het verwachtingspatroon van de betreffende doelgroep. De omgevingsfactoren zijn daarbij van groot belang maar hoeven uiteindelijk niet doorslaggevend te zijn, zo bewijzen diverse succesvolle campings op matige locaties.



6. CAMPING IN ALMERE

Inleiding

De locatie is (één van) de meest belangrijke succesfactor(en) voor een camping. Hierbij gaat het om natuur & landschap, cultuur, historisch erfgoed, attracties & evenementen enz.

Hoe meer van dit alles en hoe meer onderscheidend het aanbod hoe beter want er valt veel te kiezen in binnen- en buitenland. De eerlijkheid gebiedt daarbij te zeggen dat de toeristische aantrekkingskracht van Almere en Flevoland niet moet worden overschat.

Tegen deze achtergrond bezien is er vanuit de markt gezien geen ruimte voor meer dan één volwaardige camping in Almere. In dit hoofdstuk wordt beschreven welk bedrijfsprofiel de beste kansen biedt voor een duurzaam rendabele exploitatie.

Stadscamping

- Almere heeft te weinig aantrekkingskracht om van Camping Waterhout een echte internationale stadscamping te kunnen maken.
- Bovendien is het huidige product er ook niet naar. Spraakmakende low budget huuraccommodatie, interessant horeca aanbod, faciliteiten gericht op jongeren, festivalgangers e.d., reuring en evenementen op de camping, kortom een bruisende internationale setting in hoofdzaak gericht op rode en paarse doelgroepen met wellicht een tikje gele elementen in het aanbod: dat typeert een echte stadscamping.
- De huidige camping met een behoorlijk deel vaste seizoengasten ademt een andere sfeer uit en is juist gericht op de lime en groene doelgroepen met wellicht een tikje aqua. Dat past ook veel beter bij de exploitanten en de aard van een stad.



Watercamping

Voor een echte watercamping biedt Camping Waterhout op dit moment ook te weinig. Er is bijvoorbeeld geen strandje en er zijn te weinig oeverfaciliteiten. Verder ligt de camping ook niet aan vaarwater van allure (wel aan de zogenaamde Blauwe As, een vaarroute die loopt van het Gooimeer tot het Markermeer, dwars door Almere).

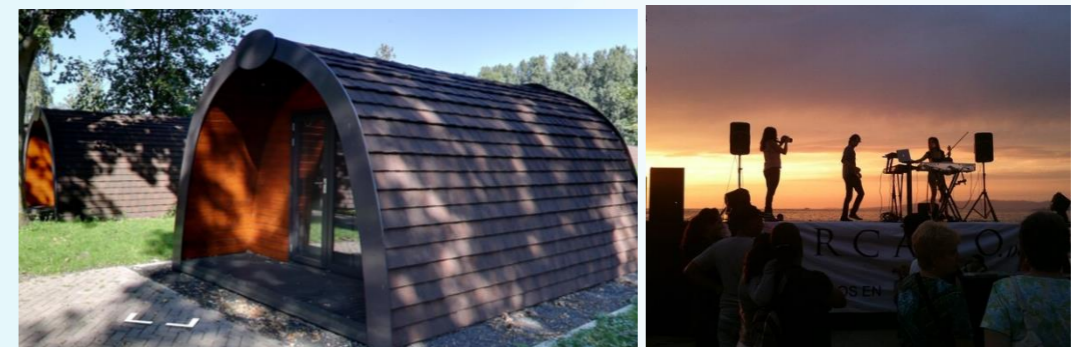
Specialisatie in de richting van watercamping achten wij niet kansrijk want een echte watercamping vraagt andere eigenschappen dan Almere kan bieden: meren- of plassengebied, rivierenlandschap. Almere is toch meer het 'Nieuwe Land' en de 'Moderne Stad'.



Combi-camping stad en water

Camping Waterhout heeft de beste kansen als de eerder genoemde USP's 'Stad' & 'Water' in onderlinge samenhang tot hun recht kunnen komen. Beide elementen moeten niet te ver weg zijn; zowel in de aard en opzet van de camping als in de fysieke omgeving moeten beide elementen tot uitdrukking komen.

Dus een camping met stadse allure in een waterrijke omgeving. Met beachclub en buitentheater, spektakel aan de waterkant voor een jeugdig publiek, verhuurlodges, specifieke camperplaatsen en in alles een moderne uitstraling. Daarin ligt de kracht van de camping op de huidige locatie.



Conclusie

Almere biedt op campinggebied te weinig perspectief voor specialisatie in één bepaalde richting. De beste kansen zijn er voor een bedrijfsconcept waarin de Unique Selling Points 'Stad' en 'Water' gecombineerd worden tot een succesvolle product/markt-combinatie.

Met dit streefbeeld voor ogen zijn de onderzoekslocaties beoordeeld.

Bij elke locatie is als volgt te werk gegaan:

- Weergave huidig planologisch regime.
- Beoordeling plussen en minnen op basis van locatiebezoek.
- Formuleren programma van eisen gewenste invulling/bedrijfsconcept.
- Vlekkenplan.
- Capaciteit.
- Bedrijfseconomische haalbaarheid: investeringsraming, opbrengsten- en kostenprognose, resultaat.
- Conclusie

7. LOCATIE WEERWATEREILAND



Locatie Weerwatereiland bevindt zich op het gelijknamige eiland ten westen van het huidige Waterhout. Het Weerwatereiland wordt nu gedomineerd door bos en het eiland wordt omringd door water, het Weerwater. Het eiland heeft nu geen uitgesproken recreatief of landschappelijk karakter.

Het eiland maakt deel uit van het Masterplan Floriade 2022. Dit plan voorziet o.a. in een ontsluitingsstructuur voor het eiland, die ook na de Floriade gebruikt wordt voor de definitieve invulling van dit gebied. Daarnaast is een wandel-/fietsbrug opgenomen over het Weerwater, richting het centrum.

RO aspecten

Voor een deel van het Weerwatereiland is in het Ontwerp Chw bestemmingsplan Almere Centrum Weerwater - Floriade (2016) een bestemming Floriade Kampeertreinen opgenomen (eigendom gemeente Almere). Dit komt overeen met het in het Masterplan Floriade opgenomen scenario waarin de bestaande Camping Waterhout van het vasteland naar het Weerwatereiland verhuist. Op de nieuwe locatie zijn kampeermiddelen, staanplaatsen, toiletgebouwen en horeca toegestaan conform de bestaande situatie op de locatie Archerpad 6.

Een exacte locatie voor de camping binnen het weerwatereiland is niet opgenomen. Binnen de plansystematiek zijn als het ware een aantal bestemmingslagen, waar de campingbestemming er één van is, op elkaar gestapeld.



Beoordeling

Positief (+)	Negatief (-)
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Dichtbij stadscentrum. ▪ Stedelijke omgeving in het groen. ▪ Water zorgt voor toegevoegde waarde. ▪ Compacte stadscamping mogelijk. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ingeklemd tussen woonfuncties. ▪ Floriadeterrein, dus pas na 2022 beschikbaar. ▪ Beperkte omvang. ▪ Boscompensatie. ▪ Almere heeft te weinig aantrekkingskracht voor internationale stadscamping.

Programma van eisen/voorzieningen/faciliteiten

- Optimale standplaatsvoorzieningen: wateraansluiting, elektra 10/16A, gas, riolering, wifi.
- Goede grasmat, deels ook verharde plaatsen t.b.v. campers.
- Parkeren: verhard of grastegels.
- Topsanitair. Modern toiletgebouw naar de laatste normen.
- Centrale kookfaciliteiten.
- Aansprekend multifunctioneel centrumgebouw (touristinfo, internet-plekken, horeca, verswinkel/minimarket) met sfeervol buitenterras.
- Wellnessvoorzieningen (spa).
- Meervoudig aanbod van activiteiten en voorzieningen binnen en buiten de camping: fietsverhuur, scooters, mountainbikes, skeelers, boot- en kanoverhuur, excursies, sportieve activiteiten enz.
- Diverse water gerelateerde speelvoorzieningen, klimparcours, strand.



OVERZICHT BEBOUWING

Bestaande bebouwing		
1	Receptie / horeca	364
		364 m²
Bestaande bijgebouwen		
2	Sanitairgebouw 3	173
3	Sanitairgebouw 2	180
		353 m²
Bungalow		
4	12 Lodges	588
		588 m²
		1.305 m²

OVERZICHT ZONES

B	Bungalows	4.416
CG	Centrumgebied	2.283
CP	Camperplaatsen	3.988
G	Entreegebied	981
G	Groen	966
P	Parkeren op terrein	1.221
SP	Speelgebied	1.385
TK	Toeristisch kamperen	29.185
		44.425 m²

OVERZICHT EENHEDEN

Camper	40
Toeristische & seizoensplaatsen	168
Verhuurlodges	12
	220

Plantoelichting

Om het terrein om te vormen tot een recreatiebedrijf is een globaal inrichtingsplan gemaakt. Gezien de aard van deze locatie gaan we uit van een *compacte stadscamping*. Binnen de zone 'kamperen' uit het concept-bestemmingsplan is een gebied van 4,5 ha aan de noordwestzijde van het eiland bestemd voor de camping. Hierdoor ontstaat een goede relatie met enerzijds de haven en anderzijds de (te realiseren) voetgangers- en fietsverbinding naar het centrum.

Centraal in het plan ligt een cirkelvormige ruimte. Binnen deze ruimte wordt plaats geboden aan multifunctionele toeristische plaatsen; flexibel in gebruik. Aan één zijde van deze cirkel grenst een openbare groene zone. Deze zone valt buiten de camping en zou gebruikt kunnen worden voor evenementen en dagrecreatie.

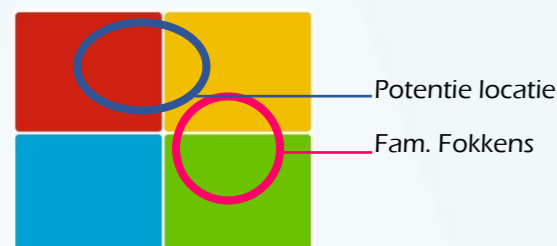
Aan de andere zijde bevinden zich buiten de cirkel afgebakende toeristische plaatsen, camperplaatsen en 12 verhuurlodges.

Impressie



Duiding Leisure Leefstijlen

De opzet van het gebied is gericht op een hoog ambitieniveau. Een nieuwe, moderne stadswijk aan het water met internationale allure. Voor deze locatie zal een internationale stadscamping het meest kansrijk zijn. Primair gericht op de internationale kortverblijver. Een doelgroep, die de dynamiek van de stad (of festivals) opzoekt. Echter deze doelgroep past niet naadloos bij de familie Fokkens.



Haalbaarheid

Investerings

Op basis van het inrichtingsplan is een investeringsraming opgesteld. Daaruit komt een relatief beperkte investering naar voren, die nodig om deze locatie om te vormen tot een recreatiebedrijf als aangegeven (internationale stadscamping). In deze kostenraming zijn grondverwerving, kosten boscompensatie en aanpassing aanrijroutes/ontsluitingen buiten beschouwing gelaten.

Exploitatie

Op basis van de door ons doorgerekende exploitatieberekening ontstaat een redelijk resultaat voor de plannen op deze locatie. Er kan hierbij een levensvatbaar bedrijf ontstaan.

Conclusie

- Chw bestemmingsplan laat een 1 op 1 verplaatsing van Camping Waterhout naar het Weerwatereiland onder voorwaarden (boscompensatie) toe (na 2022).
- De ruimtelijke opzet en vormgeving van het gebied is echter gericht op een hoger ambitieniveau, namelijk een dynamisch stedelijk woon-, werk- en leisuregebied (stedelijke recreatie). De kwaliteit van een nieuwe stadswijk aan het water en een stadscentrum met grootstedelijke allure zal idealiter moeten doorwerken in het bedrijfsconcept van de camping. Kernwoorden: modern, dynamisch, bruisend, compact, internationaal, multicultureel, tolerant, vrolijk, betaalbaar, bijzonder, sportief, creatief, eigenzinnig, lifestyle. Rode/paarse doelgroep en geel.
- Hoge kwaliteit is een vanzelfsprekende basisvoorwaarde, geen onderscheidend kenmerk.
- De nadruk dient nagenoeg volledig te liggen op toeristische verblijfsmogelijkheden en -accommodaties als tenten, campers, toercaravans en onderscheidende huuraccommodaties die passen in een moderne stedelijke entourage.
- De gast is primair de internationale kortverblijver met een rood/paars leisure leefstijlprofiel die veel te kiezen heeft en weet wat er te koop is. Die eist een goed product tegen een concurrerende prijs.
- Voorwaarden voor internationale stadscamping sluiten niet naadloos aan bij profiel van Almere en ook niet bij de familie Fokkens.
- Investeringsbedrag is relatief beperkt.
- Het bedrijfsresultaat is redelijk. Hierbij zijn de kosten voor grondverwerving, boscompensatie en aanpassing ontsluiting buiten beschouwing gelaten.

8. LOCATIE WATERLANDSEBOS



Locatie Waterlandsebos bevindt zich ten noordoosten van Almere-Haven en aan de Blauwe As, de vaarverbinding die het Gooimeer via Almere-Stad verbindt met het IJsselmeer. Het gebied is onderdeel van het recreatieve landschap tussen Almere-Haven, Almere-Hout en Almere-Stad. Kenmerkend voor dit gebied is het rustige, groene karakter. Een uitloopgebied voor de aangrenzende woonwijken.

Hoewel woonwijken en hoofdwegstructuur niet ver weg zijn, heeft de locatie geen eigen ontsluitingsstructuur. De bereikbaarheid per auto of OV is derhalve slecht. Wel kent de locatie een eenvoudige passantenhaven.

RO aspecten

- Grond is van Staatsbosbeheer (SBB).
- Bestemmingsplan Boswachterij Alkmeerderhout (2009). Bestemming Bos en Voorzieningspark.
- Huidig bestemmingsplan staat geen camping toe. Planherziening is in planning opgenomen.
- 'EHS overig'; dit vereist boscompensatie als het een campingbestemming wordt.



Beoordeling

Positief (+)	Negatief (-)
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Aan Blauwe As gelegen. ▪ Voldoende omvang. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Locatie zonder toegevoegde waarde. ▪ Niemandslaan; wel dicht bij woonwijk. ▪ Weinig tot geen recreatieve aanknopingspunten. ▪ Sfeer van uitloopgebied bij de woonomgeving (hond uitlaten, wandelen, trimmen). ▪ Lastige ontsluiting. ▪ Eigendom SBB. ▪ Boscompensatieverplichting.

Programma van eisen/voorzieningen/faciliteiten

- Goede basisvoorzieningen op de standplaats: water, elektra 10/16A, (gas), riolering, wifi.
- Goede grasmat.
- Parkeren: grastegels.
- Modern toiletgebouw zonder luxe.
- Receptiegebouw met basisuitrusting.
- Bescheiden horeca, geen winkel.
- Enkele eenvoudige speelvoorzieningen: schommel, tafeltennistafel, trapveldje.
- Roeiboten- en kanoverhuur.



OVERZICHT BEBOUWING

Bestaande bebouwing		
1	Receptie / horeca	356
		356 m²
Bestaande bijgebouwen		
2	Sanitairgebouw 1	289
3	Sanitairgebouw 2	225
		514 m²
Bungalow		
4	13 Havenlodges	637
5	3 Waterlodges	201
		838 m²
		1.708 m²

OVERZICHT ZONES

B	Bungalows	5.597
CG	Centrumgebied	2.105
CP	Camperplaatsen	1.187
G	Entreegebied	341
G	Groen	4.126
KB	Kinderboerderij	1.861
P	Parkeren op terrein	1.707
SP	Speelgebied	2.367
TD	Technische Dienst	984
TK	Toeristisch kamperen	42.317
		62.592 m²

OVERZICHT EENHEDEN

Camper	10
Toeristische plaatsen	92
Verhuurlodges	16
Seizoensplaatsen	79
197	

Plantoelichting

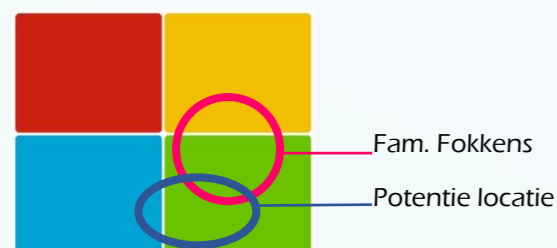
Om het terrein om te vormen tot een recreatiebedrijf is een globaal inrichtingsplan gemaakt. Voor de inrichting van het gebied is in de basis gebruik gemaakt van de aanwezig inrichting, met de passantenhaven als centraal punt van het park. Rond de passantenhaven zijn enkele verhuurlodges geplaatst. Mooie plaatsen met uitzicht over het water. Daarachter is de huidige bomensingel gehandhaafd, als rugdekking voor dit gebied. Achter de groensingel bevinden de zich de toeristische plaatsen, al dan niet in tussen de reeds aanwezig bomen: kamperen in het bos.

Impressie



Duiding Leisure Leefstijlen

Het gebied heeft nu een rustig karakter, als uitloopgebied van de woonwijk. Hierdoor ontstaat niet direct een aantrekkelijke verblijfsrecreatieve beleving. Eventueel is het gebied wel geschikt te maken voor extensieve recreatie (weinig 'toeters en bellen', veilige en rustige verblijfplaats met natuurlijk karakter). Dit past niet zo goed bij het profiel van Almere en ook niet bij de familie Fokkens.



Haalbaarheid

Investerings

Op basis van het inrichtingsplan is een investeringsraming opgesteld. Daaruit komt een relatief hogere investering naar voren, die nodig om deze locatie om te vormen tot een recreatiebedrijf als aangegeven. In deze kostenraming zijn grondverwerving, kosten boscompensatie en aanpassing aanrijroutes/ontsluitingen buiten beschouwing gelaten.

Exploitatie

Op basis van de door ons doorgerekende exploitatieberekening ontstaat een aanzienlijk negatief resultaat voor de plannen op deze locatie. Er kan hierbij geen levensvatbaar bedrijf ontstaan.

Conclusie

- Moet heel veel aan gebeuren om waarde als verblijfsrecreatielocatie te krijgen.
- Intensieve recreatie verdraagt zich niet met rustige aard van nabijgelegen woonwijk.
- Geen aantrekkelijk verblijfsrecreatiemilieu.
- Dicht bij woonwijk; grote kans op weerstand.
- Eventueel wel geschikt te maken voor extensieve verblijfsrecreatie t.b.v. aqua en groene leisure leefstijl. Dit profiel past echter niet bij imago Almere noch bij de familie Fokkens.
- Investeringsbedrag is fors en leidt tot hoge kapitaallasten.
- Gevolg: een groot exploitatieverlies. Hierbij zijn de kosten voor grondverwerving, boscompensatie en aanpassing ontsluiting nog buiten beschouwing gelaten.
- Deze variant is niet aan te bevelen.

9. LOCATIE KINDERWERK/SURFSTRAND



Locatie Kinderwerk/Surfstrand bevindt zich buitendijks aan het Gooimeer, ten westen van het strandbad van Almere-Haven. Aan de andere zijde van dit strand bevindt zich de haven van Almere-Haven. Aan de noordwestzijde van het plangebied is de surfvereniging gevestigd.

De locatie is min of meer aan drie zijden omsloten door water en kent een enigszins groen karakter als gevolg van de aanwezige (wilde) groenopstanden.

Aan de noordzijde bevindt zich de Gooimeerdijk-West, waarachter zich de woonwijk bevindt. Voorzieningen en ontsluiting zijn nooit ver weg. Echter de woonwijk maakt geen grote indruk op recreatieve beleving.

RO aspecten

- Locatie eigendom van gemeente Almere.
- Vigerend bestemmingsplan Voorlanden en begraafplaats. Dateert uit 1982 en verkeert in herzieningsfase.
- Bestemmingsplan voorziet thans niet in camping/verblijfsrecreatie maar deze bestemming kan wel worden meegenomen in herzieningsproces dat nog in beginfase verkeert.
- Toekomstvisie (2016) voorziet wel in camping op deze locatie.
- Boscompensatieverplichting.

Beoordeling

Positief (+)	Negatief (-)
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Aan het water (strandje). ▪ Naastgelegen waterkom zorgt voor toegevoegde waarde. ▪ Houtopstand zorgt voor beschutting en natuurlijke entourage. ▪ Huidige campingopzet (cirkelvorm) is hier goed in te passen. ▪ Goed bereikbaar vanaf A6 (Gooimeerdijk). Wel veel drempels. ▪ Gemeentelijke plannen voorzien in camping en verdere recreatieve ontwikkeling van dit gebied. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Surfvereniging domineert de locatie. ▪ Openbaar strand. ▪ Locatie ongeschikt voor stadscamping. ▪ Beperkte oppervlakte. ▪ Gevaar voor blauwalg. ▪ Boscompensatie. ▪ Nieuwe omgevingsvisie gaat uit van buitendijkse woonbebouwing.

Programma van eisen/voorzieningen/faciliteiten

- Optimale standplaatsvoorzieningen: wateraansluiting, elektra 10/16A, gas, riolering, wifi.
- Goede grasmatten, deels ook verharde plaatsen t.b.v. campers.
- Parkeren: verhard of grastegels.
- Topsanitair. Modern toiletgebouw naar de laatste normen.
- Centrale kookfaciliteiten.
- Receptie met basisvoorzieningen (touristinfo, verswinkel/minimarket).
- Horeca met sfeervol buitenterras aan het water.
- Buitentheater.
- Airtrampoline.
- Hangplek voor tieners, tafeltennistafels.
- Beachvolleybalveld en andere watergerelateerde speelvoorzieningen, strand.
- Roeiboten- en kanoverhuur, waterfietsen.





OVERZICHT BEBOUWING

Bestaande bebouwing		
1	Receptie / horeca	250
		250 m²
Bestaande bijgebouwen		
2	Sanitairgebouw 1	188
3	Sanitairgebouw 1	188
4	Sanitairgebouw 1	188
		564 m²
Bungalow		
5	9 Waterlodges	630
6	13 Lodges	624
		1.254 m²
		2.068 m²

OVERZICHT ZONES

B	Bungalows	4.686
CG	Centrumgebied	2.127
CP	Camperplaatsen	2.321
G	Entreegebied	1.812
G	Groen	2.996
KB	Kinderboerderij	1.487
P	Parkeren op terrein	1.479
S	Strand	2.340
SP	Speelgebied	2.693
SZ	Seizoensplaatsen	9.279
TK	Toeristisch kamperen	19.545
W	Water	13.801
		64.566 m²

OVERZICHT EENHEDEN

Campers	20
Toeristische plaatsen	98
Verhuurlodges	22
Seizoensplaatsen	46
	186

Plantoelichting

Om het terrein om te vormen tot een recreatiebedrijf is een globaal inrichtingsplan gemaakt. Evenals het huidige Waterhout wordt de inrichting van dit plan gekenmerkt door een cirkelvormige plattegrond. Daarnaast hebben we een extra 'watergang' in het plan toegevoegd. Hierdoor wordt het waterkarakter voor de locatie nog verder versterkt op de camping.

Binnen het cirkelvormige plan hebben we verschillende segmenten gedefinieerd voor toeristische plaatsen, seizoensplaatsen, camperplaatsen en verhuurlodges. Daarnaast is er ruimte ingetekend voor sport & spel. Het entreegebied bevindt zich aan de zijde van het strand, zodat vanaf het begin een optimale waterbeleving kan worden opgeroepen. Daarnaast geeft dit ook extra controle en toezicht (sociale controle) op het aanwezige strand.

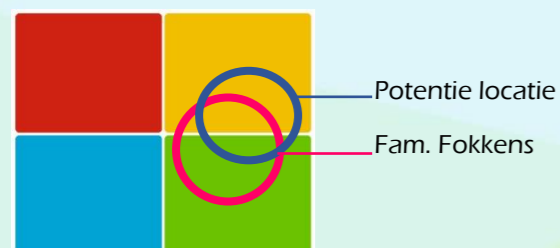
Impressie



Duiding Leisure Leefstijlen

De locatie is minder geschikt als watersportcamping, vanwege de (beperkte) mogelijkheden op het water. Als stadscamping (rood) biedt het ook te weinig mogelijkheden, aangezien het centrum van Almere te ver ligt van deze locatie. De voorzieningen bieden hiervoor onvoldoende karakter om dit te compenseren.

Deze locatie is het meest geschikt voor een familiecamping aan het water (geel/lime). Dit karakter (deze doelgroep) past goed bij de familie Fokkens.



Haalbaarheid

Investerings

Op basis van het inrichtingsplan is een investeringsraming opgesteld. Daaruit komt een relatief hoge investering naar voren, die nodig om deze locatie om te vormen tot een recreatiebedrijf als aangegeven. In deze kostenraming zijn grondverwerving, kosten boscompensatie en aanpassing aanrijroutes/ontsluitingen buiten beschouwing gelaten.

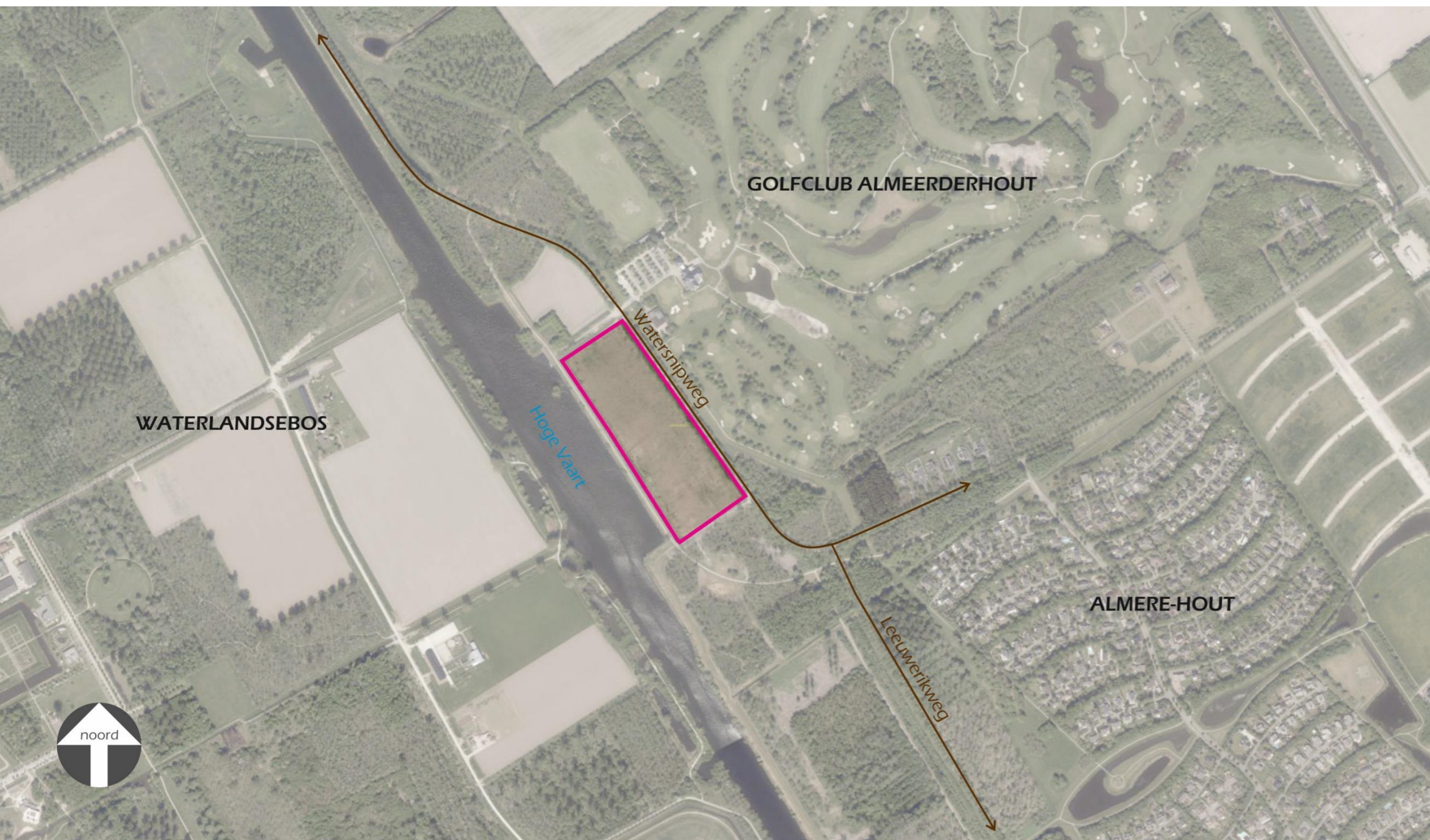
Exploitatie

Op basis van de door ons doorgerkende exploitatieberekening ontstaat een matig resultaat voor de plannen op deze locatie. Er kan hierbij nauwelijks een levensvatbaar bedrijf ontstaan.

Conclusie

- Geschikt voor familiecamping aan het water (geel/lime) en in mindere mate voor watersportcamping (rood).
- Zijn er al veel van, ook in Flevoland. Succes hangt af van onderscheidingsvermogen. Daarom het advies water naar binnen te halen.
- Beschikbare oppervlakte te gering voor dit bedrijfsconcept.
- Niet geschikt voor stadscamping.
- Campingprofiel past bij familie Fokkens.
- Investeringsbedrag is fors.
- Het bedrijfsresultaat is te mager. Hierbij zijn de kosten voor grondverwerving, boscompensatie en aanpassing ontsluiting buiten beschouwing gelaten.
- Er blijven onvoldoende middelen over om te investeren in vervangingsinvesteringen, waardoor het risico groot is dat de kwaliteit van het bedrijf spoedig in een neergaande spiraal terecht komt.

10. LOCATIE WATERSNIPWEG



Locatie Watersnipweg bevindt zich ten noordwesten van Almere-Hout, tussen de Hoge Vaart en de golfclub Almeerderhout. Het betreft hier een rechthoekig agrarisch perceel, zonder groenopstanden. Tussen de Hoge Vaart en het perceel bevindt zich een fietspad, dat onderandere Almere-Hout verbindt met de ander stadsdelen van Almere.

Evenals de locatie Waterlandsebos bevindt deze locatie zich in het recreatieve landschap tussen Almere-Haven, Almere-Hout en Almere-Stad. Kenmerkend voor dit gebied is het rustige, groene karakter als uitloop(recreatie)gebied voor de aangrenzende woonwijken.

RO aspecten

- Eigendom van Rijksvastgoedbedrijf (RVB).
- Bestemmingsplan Boswachterij Almeerderhout (2009). Bestemming 'Bos'.
- Boscompensatie?
- Bodemcheck vereist in verband met opgebracht slib uit Hoge Vaart.

Beoordeling

Positief (+)	Negatief (-)
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Rechthoekige kavel, efficiënt te benutten. ▪ Golfbaan biedt kansen voor golfresort. ▪ Openbaar fietspad biedt kansen voor horeca. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Beperkte omvang (± 5,5 ha.). ▪ Buitengebied, geen toeristische ambiance. ▪ Geen bedrijfsmatige camping mogelijk ▪ Bereikbaarheid matig vanaf A6. ▪ Locatie heeft weinig karakter/belevingswaarde. ▪ Hoge Vaart biedt weinig mogelijkheden.

Programma van eisen/voorzieningen/faciliteiten

- Kantoor-receptiegebouw.
- Recreatiewoningen in het hogere segment ('golfresort').
- Parkeren en wegen: asfalt.
- Beperkte speelvoorzieningen op basisniveau.



OVERZICHT BEBOUWING

Bestaande bebouwing		
1	Receptie / horeca	200
		200 m²
Bungalow		
2	65 Bungalows	4.550
		4.550 m²
		4.750 m²

OVERZICHT ZONES

B	Bungalows	34.237
CG	Centrumgebied	781
G	Entreegebied	978
G	Groen	3.518
P	Parkeren op terrein	993
SP	Speelgebied	1.644
W	Water	9.390
		51.541 m²

OVERZICHT EENHEDEN

Recreatiewoningen	65
	65

Plantoelichting

Om het terrein om te vormen tot een recreatiebedrijf is een globaal inrichtingsplan gemaakt. Gezien het karakter van de locatie is er in dit ontwerp gekozen voor een inrichting van het plangebied als 'golfresort'.

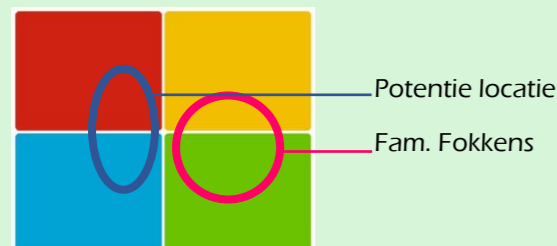
In dit plan zijn 65 bungalows geplaatst in een waterrijk landschap. Binnen het plangebied wordt het terrein gesplitst door een diagonale lijn. Ten noorden bevindt zich een meer open landschap, terwijl het zuidelijke deel een meer boskarakter heeft. Met deze vormgeving wordt tevens aansluiting gezocht met de aanwezige lijnen uit de omgeving.

Impressie



Duiding Leisure Leefstijlen

De locatie is het meest geschikt voor een golfresort of een soortgelijk opzet (voorbeeld Harderwold Zeewolde). Echter, dit past niet bij de familie Fokkens.



Haalbaarheid

Investerings

Op basis van dit inrichtingsplan is een investeringsraming gemaakt. Daaruit komt naar voren dat er een relatief beperkt bedrag nodig is om de voorgestelde opzet te realiseren. Dit investeringsbedrag ligt aanzienlijk onder de investeringsbedragen van de andere varianten, omdat in deze investeringsraming alleen de infrastructuur en de centrale voorzieningen in het park zijn opgenomen. De bouw van de recreatiewoningen valt buiten de exploitatie omdat de woningen worden verkocht aan particulieren of beleggers. In deze kostenraming zijn grondverwerving, kosten boscompensatie en aanpassing aanrijroutes/ontsluitingen buiten beschouwing gelaten.

Exploitatie

In totaal worden 65 recreatiewoningen gerealiseerd. Uitgangspunt is dat alle woningen worden verkocht en vervolgens toeristisch worden verhuurd. Dit gebeurt via een landelijke professionele verhuurorganisatie (bijvoorbeeld Landal of Roompot). Deze organisaties vragen een provisie voor hun diensten. De verhuurinkomsten komen niet ten goede van de exploitant van het park maar aan de eigenaren van de woningen, onder aftrek van een bemiddelingsvergoeding. Het parkbeheer biedt verder diensten aan in de vorm van receptiebezetting, tuinonderhoud, onderhoud woningen, linnenverhuur en schoonmaakwerkzaamheden bij wissels.

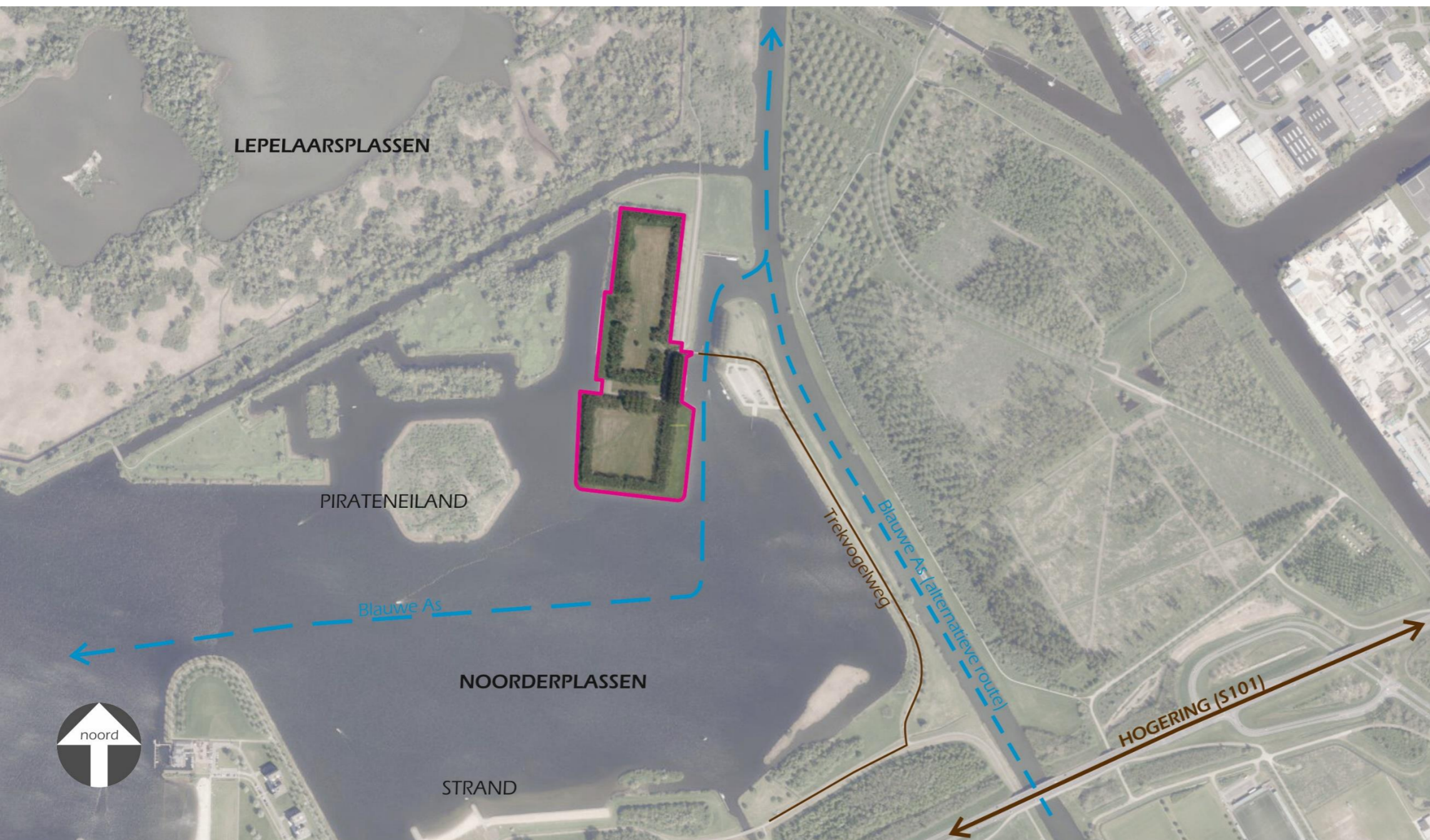
Op basis van de door ons doorgerekende exploitatieberekening ontstaat een resultaat van nagenoeg nihil voor de plannen op deze locatie. Er kan hierbij daarom geen levensvatbaar bedrijf ontstaan.

Conclusie

- Geschikte locatie voor golfresort of soortgelijke opzet á la Harderwold (Zeewolde), liefst op een groter terrein.
- Locatie thans niet aantrekkelijk voor camping.
- Afhankelijk van invulling zowel geschikt voor blauwe als voor rode doelgroep.
- Past niet bij familie Fokkens. Mogelijk wel geschikt voor een ontwikkelaar.
- Geen winstgevendende exploitatie.

N.B. Invulling als horeca-uitspanning met spelen en een kleine camping (gericht op de Hoge Vaart en fietsende passanten) zou te overwegen zijn indien de belevingswaarde van het gebied in zijn geheel wordt opgekrikt en daarmee de aantrekkingskracht van de locatie wordt vergroot. Horecafunctie staat in dat geval centraal, verblijfsrecreatie is secundair.

11. LOCATIE NOORDERPLASSEN



Locatie Noorderplassen bevindt zich in het gelijknamige recreatiegebied ten noorden van Almere. De kavel bevindt zich in een gebied met een voornamelijk dagrecreatief karakter. Daarnaast grenst het aan de Lepelaarsplassen (EHS/Natura 2000).

Het is een orthogonale kavel, aan drie zijden omringd door water. De Noorderplassen maken eveneens deel uit van de 'Blauwe As', die het Gooimeer via Almere-Stad verbindt met het IJsselmeer.

Op de locatie zijn reeds verschillende groenopstanden aanwezig, die een goede basis bieden voor verdere invulling van dit gebied.

RO aspecten

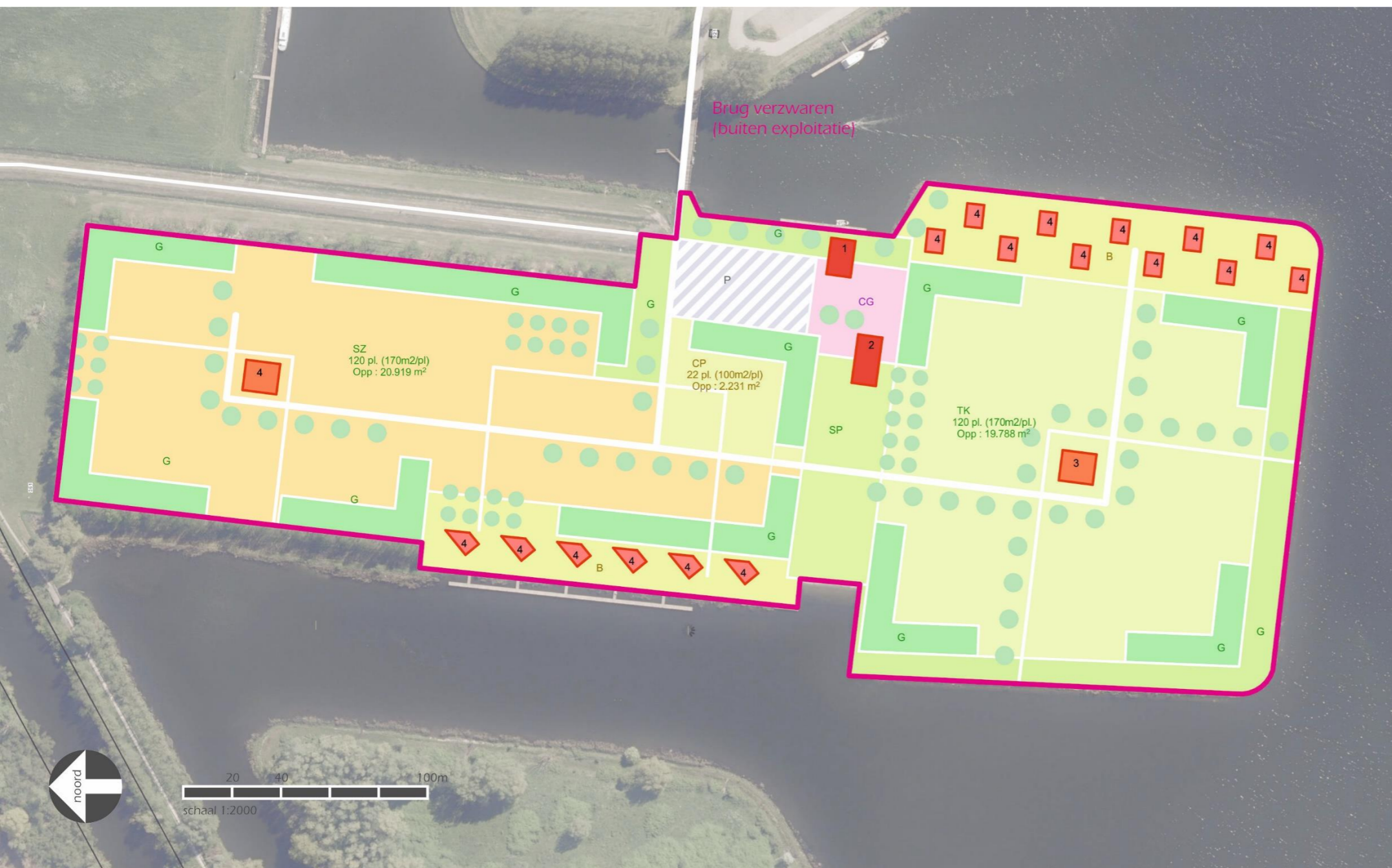
- Locatie eigendom van gemeente Almere.
- Vigerend bestemmingsplan Groenzone Noorderplassen-De Vaart en Oostvaardersbos.
- Bestemmingen: Recreatie (kleinschalige verblijfsrecreatie), Bos en Moeras en natte natuur.
- Huidige bestemming wel 'Recreatie' maar voorziet niet in een volwaardige camping.

Beoordeling

Positief (+)	Negatief (-)
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Aan het water, waterbeleving. ▪ Aanrijroute (Trekvogelweg) roept vrijetijdsgevoel op ▪ Ruimte genoeg. ▪ Aantrekkelijk uitloopgebied, natuurlijke omgeving. ▪ Relatie met Pirateneiland (outdooractiviteiten, sportieve recreatie). ▪ Entourage past bij een campinglocatie. ▪ Stad op redelijke (fiets)afstand. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Geen strand. ▪ Moeilijk bereikbaar met OV. ▪ Niet zo gunstig gelegen voor passanten (A6). ▪ Grenst aan Natura 2000-gebied Lepelaarsplassen en EHS.

Programma van eisen/voorzieningen/faciliteiten

- Optimale standplaatsvoorzieningen: wateraansluiting, elektra 10/16A, (gas), riolering, wifi.
- Goede grasmat, deels ook verharde plaatsen t.b.v. campers.
- Parkeren: verhard of grastegels.
- Topsanitair. Modern toiletgebouw naar de laatste normen. Ook privé-sanitair.
- Centrale kookfaciliteiten.
- Aansprekend multifunctioneel centrumgebouw (touristinfo, internet-plekken, horeca, verswinkel/minimarket) met sfeervol buitenterras.
- Indoorfaciliteiten voor spel & sport, groepsactiviteiten en evenementen.
- Buitentheater.
- Wellnessvoorzieningen (spa).
- Meervoudig aanbod van activiteiten en voorzieningen binnen en buiten de camping: fietsverhuur, scooters, mountainbikes, boot- en kanoverhuur, excursies, sportieve activiteiten enz.
- Diverse water gerelateerde speelvoorzieningen, klimparcours, strand.



OVERZICHT BEBOUWING

Bestaande bebouwing		
1	Receptie / horeca	150
2	Recreatiegebouw	200
		350 m²
Bestaande bijgebouwen		
3	Sanitairgebouw 1	175
4	Sanitairgebouw 2	175
		350 m²
Bungalow		
4	11 Lodges	737
4	6 Waterrandlodges	396
		1.133 m²
		1.833 m²

OVERZICHT ZONES

B	Bungalows	9.259
CG	Centrumgebied	1.437
CP	Camperplaatsen	2.231
G	Entreegebied	6.171
G	Groen	11.742
P	Parkeren op terrein	1.824
SP	Speelgebied	3.001
SZ	Seizoensplaatsen	20.919
TK	Toeristisch kamperen	19.788
		76.372 m²

OVERZICHT EENHEDEN

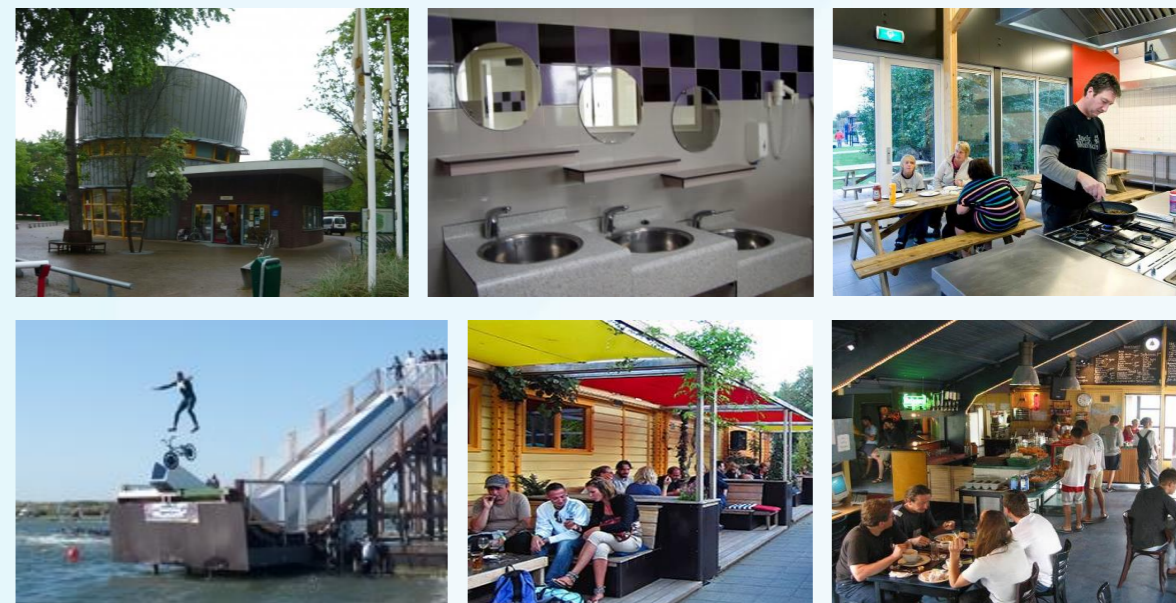
Campers	22
Toeristische plaatsen	120
Verhuurlodges	17
Seizoensplaatsen	120
	186

Plantoelichting

Om het terrein om te vormen tot een recreatiebedrijf is een globaal inrichtingsplan gemaakt. In dit plan gaan we vooruit van de reeds aanwezige inrichting en groenopstanden. Om meer relatie met het omringende water te leggen, gaat het plan er wel vanuit, dat het groen op diverse plaatsen wordt uitgedund.

In grote lijnen is het gebied (ook in haar huidige vorm) op te delen in twee gebieden. Op de kop van het eiland is met name toeristisch kamperen gepland. Aangevuld met Waterrandlodges aan de oostzijde van het eiland. Het andere deel van het (schier-)eiland wordt ingericht met seizoensplaatsen. In de open zone tussen beide gebieden zijn de diverse centrumfuncties geplaatst.

Impressie

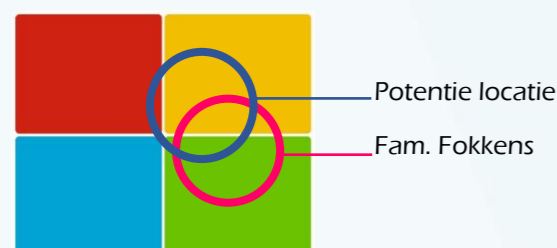


Duiding Leisure Leefstijlen

De locatie is primair geschikt voor sportieve familiecamping, maar ook voor natuurcamping (deels) en stadscamping (deels). Locatie leent zich minder voor passantencamping ofschoon de bereikbaarheid goed is (S101, N702).

Moderne kwaliteitscamping met eigen profiel (actief/sportief, gericht op stad én omgeving) met een combinatie van diverse soorten standplaatsen en accommodatievormen ('Waterhout plus') is hier zeker mogelijk.

Geschetst campingprofiel sluit niet naadloos aan bij de familie Fokkens maar komt redelijk in de buurt



Haalbaarheid

Investerings

Op basis van het inrichtingsplan is een investeringsraming opgesteld. Daaruit komt een relatief hoge investering naar voren, die nodig om deze locatie om te vormen tot een recreatiebedrijf als aangegeven (internationale stadscamping). In deze kostenraming zijn grondverwerving, kosten boscompensatie en aanpassing aanrijroutes/ontsluitingen buiten beschouwing gelaten.

Exploitatie

Op basis van de door ons doorgerekende exploitatieberekening ontstaat een goed resultaat voor de plannen op deze locatie. Er kan hierbij een levensvatbaar bedrijf ontstaan.

Conclusie

- Plek met diverse mogelijkheden.
- Primair geschikt voor sportieve familiecamping, maar ook voor natuurcamping (deels) en stadscamping (deels). Locatie leent zich minder voor passantencamping.
- Moderne kwaliteitscamping met eigen profiel (actief/sportief, gericht op stad én omgeving) is hier zeker mogelijk.
- Leisure leefstijlen geel/rood.
- Geschetst campingprofiel sluit niet naadloos aan bij de familie Fokkens maar komt redelijk in de buurt. Past wel goed bij ambitieniveau Almere.
- Investeringsbedrag is fors.
- Het bedrijfsresultaat is goed. Hierbij zijn de kosten voor grondverwerving, boscompensatie en aanpassing ontsluiting buiten beschouwing gelaten.
- Meest kansrijke optie.

N.B. Het terrein ligt aan een doorvaarroute naar het Markermeer (de Blauwe As), waarbij de locatie aan weerszijden is voorzien van aanlegsteigers. Het betrekken van de watersport in de verdere planontwikkeling biedt mogelijk kansen voor extra opbrengsten van deze locatie. Bij nadere uitwerking van deze locatie kan dit in de overwegingen worden meegenomen.

12. CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN

Omvang

De huidige Camping Waterhout heeft een omvang van circa 4,5 ha en 207 eenheden. Dit aantal wordt in de recreatiebranche als het minimum beschouwd voor een volwaardige bedrijfsmatige exploitatie.

Hoeveel ruimte er nodig is voor een dergelijk aantal exploitatie-eenheden hangt af van het soort camping en de locatie.

- Een camping met voornamelijk vaste standplaatsen (stacaravans) op een bosterrein heeft voor 200 plaatsen al gauw 7-8 ha. nodig.
- Een stadscamping kan 200 eenheden zeker wel op 4,5 ha. kwijt. Het compacte karakter hoort bij een stadscamping. Mensen komen immers voor de stad, brengen relatief weinig tijd op de camping door en slapen vaak in een tent of een camper. Het ruimtebeslag per kampeereenheid is derhalve gering en bovendien wordt er ook niet veel buitenruimte verlangd door dit type kampeerder.
- Familiecampings aan het water kunnen weer met wat minder ruimte toe dan soortgelijke kampeerbedrijven in een bosomgeving. Ook speelt het voorzieningenniveau hier een rol. En naarmate het aantal huuraccommodaties toeneemt (een op alle campings waarneembare trend) stijgt het ruimtebeslag per eenheid. Voor dit type campings is al gauw het dubbele (9-10 ha. bruto oppervlakte) nodig voor een rendabele exploitatie.

Conclusie

Om goede kwaliteit te kunnen bieden en toekomstbestendig te kunnen zijn (marktconform doorontwikkelen) is voor een kwaliteitscamping al gauw een vlek van 8-10 ha. nodig.

Een uitzondering op deze vuistregel kan worden gemaakt voor een compacte stadscamping. Hiervoor geldt 5-6 ha. als minimumomvang.

Profiel

- Voor Almere zien wij het meeste perspectief in een toeristisch georiënteerde (familie) camping in de nabijheid van de stad en aan het water met een samengestelde accommodatiemix: toeristische kampeerplaatsen, specifieke camperplaatsen, verhuuraccommodaties en een beperkt aantal seizoenplaatsen (geen stacaravans). Een hoog kwaliteitsniveau is vanzelfsprekend (minstens 4 sterren volgens de huidige normering).
- Voor een echte stadscamping zien wij in Almere vooralsnog te weinig draagvlak. De stad zelf heeft daarvoor te weinig te bieden op het gebied van cultuur, evenementen en historisch erfgoed.
- Naast goede vestigingsplaatsfactoren en een dito kwaliteitsniveau is de derde succesfactor de belevingswaarde. Optimale dienstverlening en de juiste sfeer creëren bepalen in belangrijke mate de klanttevredenheid. Op de juiste wijze inspelen op de wensen en verlangens van de doelgroep vereist kennis en kunde: weten wie je doelgroep is, weten wat hij verwacht en het vermogen hebben de juiste snaar te raken bij de gast. Dit lukt het beste als gastheer en gast een min of meer vergelijkbaar profiel hebben.

Matrix locatie

Locatie	Geschikt- heid PMC*	Geschikt-heid rentabiliteit	Leisure leefstijl	Passend bij familie Fokkens
Almere Stad, Noorderplassen Schateiland	++	++	Geel en rood	+/-
Almere-Haven, Kinderwerk, Surfstrand	+	+	Geel/lime en rood	+
Almere Stad, Weerwatereiland	+	+	Rood/paars	-/+
Almere-Hout, tussen golfbaan en Hoge Vaart	--	-	Blauw en rood	-
Almere-Haven, Waterlandsebos/Kasteellocatie	--	--	Aqua en groen	-

* PMC = ProductMarktCombinatie

Matrix bedrijfseconomische haalbaarheid

Locatie	Investeringen	Resultaat	Ranking
Almere Stad, Noorderplassen Schateiland	Hoog	Goed	1
Almere-Haven, Kinderwerk, Surfstrand	Hoog	Voldoende	3
Almere Stad, Weerwatereiland	Hoog	Voldoende	2
Almere-Hout, tussen golfbaan en Hoge Vaart	Redelijk	Onvoldoende	5
Almere-Haven, Waterlandsebos/Kasteellocatie	Hoog	Onvoldoende	4

Conclusie

- Noorderplassen Schateiland biedt de beste kansen voor een duurzaam rendabele bedrijfsvoering. Deze optie geniet dan ook de voorkeur.
- Op de tweede plaats eindigt Weerwatereiland. Bij deze variant is het bedrijfsresultaat lager en scoort ook de locatie minder.
- De derde plaats is voor Almere haven. Het bedrijfsresultaat en locatiemogelijkheden zijn hier minder dan bij Noorderplassen Schateiland.
- De kasteellocatie en ook Almere Hout vallen af omdat het bedrijfsresultaat onvoldoende is en de opzet niet past bij de familie Fokkens en het ambitieniveau van de gemeente Almere.

Advies

Het verdient aanbeveling in te zetten op verplaatsing naar de locatie Noorderplassen Schateiland.



FACET
RUIMTEDENKERS IN RECREATIE.



Van der Reest Advies
recreatie is ons vak

FACET ARCHITECTEN & ADVISEURS
Walstraat 67a
Postbus 82
7060 AB Terborg
0031 315 23 70 75
info@facet-aa.nl
www.facet-aa.nl

VAN DER REEST ADVIES
Anklaarseweg 15
7316 MA Apeldoorn
0031 55 538 2460
info@vanderreestadvies.nl
www.vanderreestadvies.nl

MORGEN BOUW JE VANDAAG