

Bedrijfsplan Recreatieoord Krieghuusbelten te Raalte

Opdrachtnemer
Cruys Consultants
Drs. P. Cruys

Opdrachtgever
Recreatieoord Krieghuusbelten
De heren Westenenk

Datum: 8 september 2009



Cruys Consultants is TOP-Adviseur voor de
Vereniging van Recreatieondernemers Nederland (RECRON)

Inhoudsopgave

	Blz.
Inleiding	3
Voorgeschiedenis	4
Marktbehoefte en financiële haalbaarheid	5
Milieuaspecten	6
Beleidskaders	6
Permanente bewoning	7
Wateraspecten	7
Verkeersafwikkeling	8
Ruimtelijke kwaliteit en landschappelijke inpassing	9
Conclusies	10

Bijlagen:

1. Principebesluit gemeente Raalte 22 december 2008
2. Toekomstige inrichtingsschets

Bedrijfsplan Uitbreiding Recreatieoord Krieghuusbelten

Inleiding

Bij de eigenaren van Recreatieoord Krieghuusbelten, de heren Westenenk, bestaat de wens om het bedrijf een kwaliteitsimpuls te geven. Met een uitbreiding van het recreatieterrein rondom de huidige visvijver is een dergelijke impuls te realiseren. In 2008 zijn hierover diverse gesprekken met vertegenwoordigers van de gemeente Raalte gevoerd. Per brief van 22 december 2008 is door het college van Burgemeester & Wethouders een positief principebesluit (*zie bijlage 1*) genomen ten aanzien van de voorgestane ontwikkelingsrichting.

De plannen passen binnen het beleidsplan Recreatie en Toerisme waarin een positieve houding bestaat tegenover uitbreidingen die gepaard gaan met een kwaliteitsslag. Hiermee kan de continuïteit van het bedrijf voor de lange termijn worden gegarandeerd.

De ontwikkelingen sluiten aan bij de gebiedsvisie “Pilot Raalte-Noord”. Hierin is de gekozen locatie opgenomen als zoekgebied voor recreatieve ontwikkelingen. Dit bedrijfsplan dient als startdocument voor de partiele herziening van het bestemmingsplan.



Foto 1: Uitbreidingslocatie visvijver

Voorgeschiedenis

Recreatieoord Krieghuusbelten is gelegen tussen de dorpen Raalte en Lemelerveld. De camping is ruim en groen van opzet. Het voorzieningenniveau is goed en door de ANWB gewaardeerd met een 9,1. De camping is kindvriendelijk en heeft van alles te bieden voor het hele gezin.

De afgelopen jaren is fors geïnvesteerd in kwaliteitsverbetering van het park. Diverse (indoor-)speeltoestellen, een ruim zwembad, een restaurant, sportfaciliteiten, etc. maken een verblijf op De Krieghuusbelten aantrekkelijk.

Recreatieoord Krieghuusbelten is in 1966 opgericht. Wat begonnen is met een kaal stuk grond en enkele bossen is uitgegroeid tot een volwaardige camping van circa ?? hectare. Op het recreatiebedrijf zijn op dit moment ongeveer 30 mensen werkzaam. Deze zijn onderverdeeld in 8 fulltime eenheden aangevuld met parttimers. Recreatieoord Krieghuusbelten is een seizoensbedrijf dat jaarlijks geopend is vanaf Pasen tot 1 oktober.

De camping is zeer gevarieerd en biedt zowel bos- als veldplaatsen in een glooiend gebied. De plaatsen zijn van alle comfort voorzien. Zo beschikt iedere plaats over een stroomaansluiting van minimaal 10 Amp., centrale antenne en een eigen wateraansluiting. Om het milieu zoveel mogelijk te ontlasten heeft iedere plaats (zowel de toeristische als de vaste plaatsen) een eigen vuilwaterafvoer die is aangesloten op het eigen rioolnetwerk.



Impressie bestaande speelvoorzieningen



Marktbehoefte en financiële haalbaarheid

De gewenste uitbreiding van de camping is noodzakelijk om de centrumvoorzieningen op aansprekend niveau te houden. Op dit moment zijn concreet plannen aanwezig om een overdekt zwembad te realiseren. Dit betreft een zeer forse investering die een hoge jaarlijkse lastenverzwaring met zich meebrengt. Om het seizoen te verlengen en meer gasten te trekken en te behouden is een dergelijke “slechtweervoorziening” echter onontkoombaar.

Het huidige aantal kampeerplaatsen bedraagt 470. Deze zijn onderverdeeld in 270 vaste en 200 toeristische plaatsen. Enkele jaren geleden omvatte de camping nog 515 plaatsen. Door de wens naar ruimere plekken, meer privacy en het aanbod van grotere kampeermiddelen is het terrein voor een deel heringericht. In totaal zijn hierdoor 45 plekken vervallen.

De inrichtingsschets van de uitbreiding rondom de visvijver betreft de realisatie van 60 nieuwe luxe. Deze zijn allen gelegen aan het water en ruim van opzet. Uiteraard worden de plekken voorzien van alle moderne voorzieningen.

Gezien de omvang en situering van de nieuwe plaatsen zullen de jaartarieven hoger liggen dan die op de bestaande camping. Op dit moment bedraagt de prijs voor een stacaravan € 1.360,--. Na realisatie van het overdekte zwembad zal dit bedrag uiteraard enigszins opgetrokken worden naar circa € 1600,--. De nieuwe plaatsen rondom de visvijver zullen circa € 2.200,-- per jaar gaan bedragen.

In de exploitatieprognose van het nieuwe terrein is uitgegaan van een termijn van maximaal 5 jaar om alle plaatsen bezet te krijgen. De jaarlijkse extra omzet uit de stageldvergoeding bedraagt in dat geval jaarlijks € 132.000,--. Uiteraard komen hier nog extra horecaomzetten bij. Vanuit de verhuurprovisie zullen ook extra inkomsten naar Recreatieoord Krieghuusbelten mogelijk.

De verwachting is dat het nieuwe terrein wellicht al binnen de geprognosticeerde termijn van 5 jaar volledig is bezet. Veel potentiële gasten hebben aangegeven serieuze interesse voor de waterchalets te hebben. De plekken kennen immers een fraaie ligging. Zeker in dit deel van Nederland is een dergelijke aan het water gelegen vakantieverblijf uniek.

De gekozen chalets liggen qua prijsstelling in het middensegment. Intern marktonderzoek heeft aangetoond dat hiervoor de grootste belangstelling bestaat. Eventuele nabij gelegen ontwikkelingen van recreatiebungalows hebben geen invloed op de verkoopbaarheid van deze chalets. Het betreft een geheel eigen product qua vormgeving, prijsstelling en voorzieningenniveau. Het streven van de initiatiefnemers is om 3 jaar na de start alle plaatsen ingevuld te hebben.

Ten opzichte van de bestaande bosplaatsen vormt de uitbreidingslocatie een perfecte aanvulling. Gezinnen met kinderen zullen veelal nabij de centrumvoorzieningen willen verblijven. Tweeverdieners en 55-plussers die rust en ruimte zoeken hebben de keuze om een verblijf aan het water te kiezen.

Milieuaspecten

Uit overleg met vertegenwoordigers van de gemeente Raalte is gebleken dat er vanuit de geurnorm geen beperkingen gelden ten aanzien van de uitbreidingsplannen. Dit heeft in de eerste plaats te maken met het feit dat de chalets/caravans geen woningen zijn. Om deze reden zijn het ook geen geurgevoelige objecten.

Als de recreatieverblijven wel als woningen worden beschouwd dan geldt een geurnorm van 14,0. De omliggende agrarische bedrijven hebben achtereenvolgens de volgende indicatieve geurberekeningen:

Locatie	Geurberekening
Krieghuusweg 2a	3,30
Raarhoeksweg 58	1,50 (nieuwe vergunning) 1,80 (bestaand)
Hogebroeksweg 6 (incl. toekomstige uitbreiding)	6,90

Uit het bovenstaande blijkt dat de gekozen locatie ruim beneden de geurnorm blijft die geldt voor woningen.

Vanuit geluidseisen gelden geen beperkingen tegen de voorgestane recreatieve ontwikkelingen.

Beleidskaders

De ontwikkelingen passen binnen het voorgestane gemeentelijk beleid. Binnen het beleidsplan “Recreatie en Toerisme” is gekozen voor uitbreiding van bedrijven in combinatie met een kwaliteitsslag op het bestaande terrein. Hiervan is bij Recreatieoord Krieghuusbelten beslist sprake.

De realisatie van 60 extra jaarstandplaatsen langs het water brengt het totale aantal plaatsen bij Recreatieoord Krieghuusbelten op 530. Hiervan zijn 200 plekken (37 %) voor toeristische gasten. Het gemeentelijke beleid schrijft voor dat minimaal 25% van het aantal plaatsen op een campingbedrijf binnen Raalte toeristisch dient te blijven.

Op basis van de provinciale Omgevingsvisie is het uitbreiden van de recreatieve verblijfsfunctie in overeenstemming met het ontwikkelingsperspectief voor dit gebied (het betreft: “*Buitengebied accent veelzijdige gebruikruimte*”).

Permanente bewoning

Op Recreatieoord Krieghuusbelten is op dit moment geen sprake van permanente bewoning van recreatieverblijven. De eigenaren hebben er altijd scherp op toegezien dat dit niet is ontstaan. Het park is in de wintermaanden gesloten. Ook ten aanzien van de nieuwe ontwikkelingen is het doel om permanente bewoning geheel uit te sluiten.

In de eerste plaats zullen de kavels niet worden “uitgepond”. Dit is het verkopen van een kavel inclusief chalet. Veruit de meeste gevallen van permanente bewoning ontstaan op dergelijke parken. Alleen het chalet wordt verkocht. Voor het gebruik van de plaats sluiten de gasten een jaarplaats-overeenkomst af. Op deze overeenkomst zijn de in de branchevoorwaarden van RECRON van toepassing. De gasten betalen een jaarlijkse vergoeding aan Recreatieoord Krieghuusbelten. Bij het niet nakomen van de voorwaarden kan de overeenkomst worden ontbonden en dient de standplaats ontruimd te worden. Dit kan bijvoorbeeld in het geval van wangedrag en/of permanente bewoning.

Ten tweede wordt de eigenaren de mogelijkheid geboden hun chalet te verhuren. Dit dient verplicht plaats te vinden via Recreatieoord Krieghuusbelten. Door middel van een provisieregeling die is vastgelegd in een verhuurovereenkomst krijgen eigenaren de mogelijkheid (een deel van) hun stageld terug te verdienen. Tevens blijft het toeristische karakter van het terrein gehandhaafd.

Ten derde zal ook op het nieuwe terrein een gedeeltelijke wintersluiting worden ingesteld. Geurende een periode van 6 weken is het terrein niet toegankelijk en kan er in geen geval worden overnacht. Hiermee wordt permanente bewoning voorkomen. Ook is het mogelijk om jaarlijks groot onderhoud te plegen en snoeiwerkzaamheden te verrichten.

Wateraspecten

De bestaande plas blijft grotendeels ongewijzigd. Dit geldt zowel ten aanzien van de ruimtelijke inrichting als van het gebruik. Ook in de toekomst blijft de functie als visvijver voor alle gasten van Recreatieoord Krieghuusbelten gehandhaafd. Aan de noordzijde wordt deze versterkt door de aanleg van vissteigers. De vijver zal geen functie verkrijgen als zwemwater.

Het gebruik van de plas als speel- en vaarvijver wordt vergroot door de aanleg van de watergang aan de zuidzijde. Hierdoor ontstaat de mogelijkheid een rondje te varen met kleine bootjes en waterfietsen. De omvang van de watergang is hierop afgestemd. Bij een diepte van 2 meter en een breedte van circa 12 meter blijft de waterpartij schoon en natuurlijk. Tevens is de afstand tot de overburen ruim voldoende om een gevoel van optimale privacy te creëren.

Van zandwinning is geen sprake. Het zand dat ten behoeve van de nieuwe watergang wordt afgegraven wordt verplaatst naar de randen van de visvijver. De afgelopen jaren zijn de oevers fors afgekalfd. Met het zand kunnen de oevers worden hersteld. Ook kunnen voor de veiligheid zogenaamde “plasbermen” (een soort terrassen) worden aangebracht.

De hemelwaterafvoer op het nieuwe terrein zal niet te problemen leiden. Op de locatie worden geen gebouwen geplaatst. Het totale oppervlak van de chalets zal beperkt blijven tot circa 3240 m² (60 x 54 m²). De hemelwaterafvoer zal geschieden direct in de grond, met gebruikmaking van grindkoffers en aanwezige groenstroken. Ook de vijver en de watergang zullen als forse buffer kunnen fungeren. De natuurlijke afwateringsmogelijkheden op het terrein zijn groot.

Alle chalets worden uiteraard aangesloten op een bedrijfsriolering. De afvoer hiervan zal plaats vinden op het gemeentelijk rioolsysteem of die van Krieghuusbelten langs de Krieghuusweg richting het kanaal. Over de exacte technische en financiële afwikkeling hiervan zal nader overleg plaatsvinden tussen de gemeente Raalte en de initiatiefnemers.

Verkeersafwikkeling

De entree van de uitbreidingslocatie ligt recht tegenover de bestaande ingang. Hiervoor is in overleg met de gemeentelijke vertegenwoordigers bewust gekozen. Met het behouden van 1 conflictsituatie met aanpassingen wordt een maximale verkeersveiligheid gewaarborgd. De aanpassingen bestaan uit o.a. een verhoogd plein met een afwijkende kleurstelling die een verkeersremmende werking heeft. Tevens zal een wandelpad met oversteekplaats worden aangelegd.

De ontsluiting van het terrein is ruim voldoende voor personenauto's en caravans. Ook voor de plaatsing van chalets is in principe ruimschoots gelegenheid. In de toekomst zullen net als nu het geval is, in overleg met transporteurs tijdelijk rijplaten worden geplaatst. In verband met de verkeersveiligheid zal een verkeersregelaar worden ingeschakeld.

Ten behoeve van de brandweer is aan de westzijde van een terrein een nooduitgang voorzien. Deze zal worden afgesloten met een hekwerk dat door de brandweer is te openen.

Iedere chaletplaats krijgt de beschikking over een eigen parkeerplaats. Direct bij de toegang naar het terrein, langs de Krieghuusweg, worden 75 nieuwe parkeerplaatsen aangelegd. Bij de bestaande hoofdentree is een extra terrein met 20 plaatsen voorzien. Met in totaal 95 extra parkeerplaatsen kunnen de gasten van chaleteigenaren en eventueel tweede auto's ruimschoots worden opgevangen. De gemeentelijke eis ligt bij campings veelal op 110 of 125% parkeerplaatsen ten opzichte van het aantal kampeerplekken. In dit geval is er sprake van ruim 250% parkeerplaatsen en dus van een fors overschot. Er blijft een groot aantal parkeerplaatsen over om ook de incidentele parkeerproblematiek op piekdagen op te vangen. De totale parkeersituatie zal na de uitbreiding sterk verbeteren.

Ruimtelijke kwaliteit en landschappelijke inpassing

De toekomstige ruimtelijke kwaliteit is een belangrijk element van het uitbreidingsplan. De initiatiefnemers zijn zich bewust van het feit dat zowel vanuit landschappelijke, commerciële en maatschappelijke overwegingen een optimale ruimtelijke kwaliteit gerealiseerd dient te worden.

Onderstaande foto's geven een impressie van het beeld en de sfeer dat wordt nagestreefd. Caravans die verscholen in het groen opgaan in het landschap en waar de recreant langs de waterkant kan genieten van de rust en de ruimte.



Recreatieoord Krieghuusbelten is voor het huidige terrein al in het bezit van een BedrijfsNatuurPlan (BNP). Aan dit BNP zal de uitbreidingslocatie worden toegevoegd. In dit plan zal aangesloten worden bij de gebiedskenmerken van de omgeving (zandwinning, beekdal en de Vloedgraven). Door Bureau Ecogroen te Zwolle is een flora- faunatoets opgesteld.

Door strenge eisen te stellen aan de kleurstelling en het materiaalgebruik (natuurlijke kleuren en materialen) kan een goede landschappelijke inpassing worden bereikt. De oevers zullen grotendeels worden voorzien van een natuurlijke beschoeiing. Een geleidelijk aflopend talud voorzien van lisdodden en riet zal een landschappelijk beeld geven. Een landschap dat niet afwijkt van de bestaande situatie en dat door uitvoering van het BNP kan worden versterkt.

Conclusies

De uitbreidingsplannen van Recreatieoord Krieghuusbelten:

- 1. Zijn financieel haalbaar en voorzien in een marktbehoefte;***
- 2. Sluiten aan bij de beleidskaders;***
- 3. Stuiten niet op milieubezwaren;***
- 4. Leiden niet tot permanente bewoning;***
- 5. Zijn vanuit waterbeheer goed te realiseren;***
- 6. Kennen een goede verkeersafwikkeling;***
- 7. Bevatten een optimale ruimtelijke kwaliteit.***

Eindconclusie:

De procedure tot herziening van het bestemmingsplan kan in overleg met de gemeente Raalte worden opgestart.