



Versterkt

Plan voor kwaliteitsverbetering van het vakantiepark en de jachthaven



Vakantiepark
Eiland van Maurik

Welkom in de toekomst



Rivierenland, prachtig landschap van rivieren, uiterwaarden en terpen. Mid-den in deze schoonheid ligt Vakantiepark en Jachthaven Eiland van Maurik. Een prachtig bedrijf waar we al jaren met veel plezier gasten ontvangen! Maar het is vooral de locatie die het vakantiepark zo uniek maakt. Want de schoonheid van dit waterrijke gebied trekt elk jaar meer recreanten naar het Eiland van Maurik.

Onze toekomstige gast wordt steeds veeleisender. Hij wil kwaliteit, gemak en 'beleven'. Op die wensen willen en moeten we inspelen, maar dan moet het aanbod van het vakantiepark worden aangepast. Door allerlei ontwikkelingen krijgen we die mogelijkheid nu ook. In bijgaande visie beschrijven we de kwaliteitsslag die we met ons bedrijf willen maken.

Dit plan laat zien welke kansen er liggen om Vakantiepark en Jachthaven Eiland van Maurik klaar te stomen voor de toekomst. Het beschrijft stap voor stap de geplande vernieuwingen, waardoor onze gasten nog meer kunnen genieten van hun vakantie, weekendje weg of bedrijfsuitje. Zo willen we het park voorzien van een echt hart en nog beter integreren in het rivierenlandschap.

Wij kunnen, samen met andere vrijetijdsondernemingen, ons Rivierenland op de kaart zetten als economisch sterke toeristische regio. Dit plan geeft daartoe een aanzet. Echter, bij de uitvoering ervan hebben wij wel uw steun nodig. Gaat u met ons mee de toekomst in?

Lennard Kempers



*Tussen stad en rivier wil het oog een grens
getrokken zien die helder aangeeft waar
schoonheid kan overvloeien in gevaar.
Maar wie de maat overschrijdt ontnemt de mens
zijn gezicht op het leven zelf. De stad
verlatend door de poort wil een bewoner water
ervaren, schepen, uiterwaarden
en boven al die schittering uit de strak
gespannen nieuwe brug. Geen muur
die schijn van eeuwige veiligheid belooft
zal dit stromen onttrekken aan het oog:
steeds gelijk en steeds anders - de rivier.*

Willem van Toorn, 2000



Inhoudsopgave

	Voorwoord	pagina 3
1	Inleiding	pagina 7
2	Landschap	pagina 11
2.1	Rivierenland	pagina 13
2.2	Landschappelijke elementen Eiland van Maurik	pagina 15
3	Toerisme & Recreatie	pagina 21
3.1	Algemeen	pagina 23
3.2	Rivierenland	pagina 25
3.3	Vakantiepark en Jachthaven Eiland van Maurik	pagina 27
4	Vakantiepark Eiland van Maurik	pagina 29
4.1	Bestaand product en wensen	pagina 31
4.2	Kansrijke markten	pagina 35
5	Toekomstvisie en initiatief Vakantiepark en Jachthaven Eiland van Maurik	pagina 37
6	Uitwerking	pagina 43
6.1	Centrumvoorzieningen	pagina 45
6.2	Speel- en spetterstrip	pagina 49
6.3	Sanitair	pagina 53
6.4	Vakantiechalets in plaats van botenloodsen	pagina 55
6.5	Herinrichting van het bestaande stacaravanterrein (huidige jaarplaatsen)	pagina 57
6.6	Strandhuisjes	pagina 59
6.7	Uitbreiding toeristisch kamperen	pagina 61
6.7 A	Eckse Waard	
6.7 B	Maurikse Waard	
6.8	Het Uiterwaardenpark	pagina 63
6.9	Jachthaven	pagina 65
6.10	Verbeteren van de infrastructuur en het parkeren	pagina 67
7	Conclusie	pagina 69
8	Rivierkunde (bijlage)	pagina 75

1 *Inleiding*



1 Inleiding

In Rivierenland (de Betuwe, Bommelerwaard en het land van Maas en Waal) is sprake van toeristisch-recreatieve groei. Vakantiepark en Jachthaven Eiland van Maurik ligt middenin het prachtige rivierenlandschap en wil graag profiteren van deze groei. Dit wil ze bereiken door haar bedrijfskwaliteit te verbeteren en haar voorzieningen uit te breiden. Omdat de landschappelijke elementen van het vakantiepark zeer herkenbaar zijn en bepalend voor de inrichting, is inpassing van het park in het rivierenlandschap van groot belang. Gasten beleven daardoor het rivierenlandschap in al haar schoonheid.

Naast de groeiambitie, is ook de verplaatsing van de botenloodsen die nu middenin het vakantiepark liggen naar het nieuwe bedrijventerrein in Maurik aanleiding voor dit plan. De vrijgekomen ruimte biedt de mogelijkheid voor herontwikkeling van het centrum van het vakantiepark dat op een terp ligt. Die herontwikkeling bestaat uit het verbinden van de voorzieningen, het maken van een kwaliteitsslag en uitbreiding en verbetering van de verblijfsmogelijkheden. Buiten de terp wil Vakantiepark en Jachthaven Eiland van Maurik natuurontwikkeling combineren met verblijfsrecreatie.

Dit plan bevat de visie van Vakantiepark en Jachthaven Eiland van Maurik en een omschrijving van - organisatiebreed - alle toekomstige ontwikkelingen. Een aantal verbeteringen is voor wat betreft de planvorming al in vergevorderd stadium en in enkele gevallen is het bestemmingsplan al aangepast. Het plan wordt gefaseerd ingevoerd. Tegelijkertijd wordt de kans aangegrepen om bouwwerken ecologisch, energiepassief en in harmonie met de natuurlijke omgeving uit te voeren.

Uitvoering van het plan betekent een grote stap voorwaarts voor Vakantiepark en Jachthaven Eiland van Maurik. Echter, de samenhang tussen verblijfsrecreatie, dagrecreatie, horeca, jachthaven, natuur- en landschapsontwikkeling vraagt om brede steun en inspanning van een groot aantal organisaties. Voor de uitbouw en kwaliteitsverbetering van Vakantiepark en Jachthaven Eiland van Maurik is dan ook breed draagvlak nodig. Dit plan hoopt daarvoor de basis te leggen.

2 *Landschap*



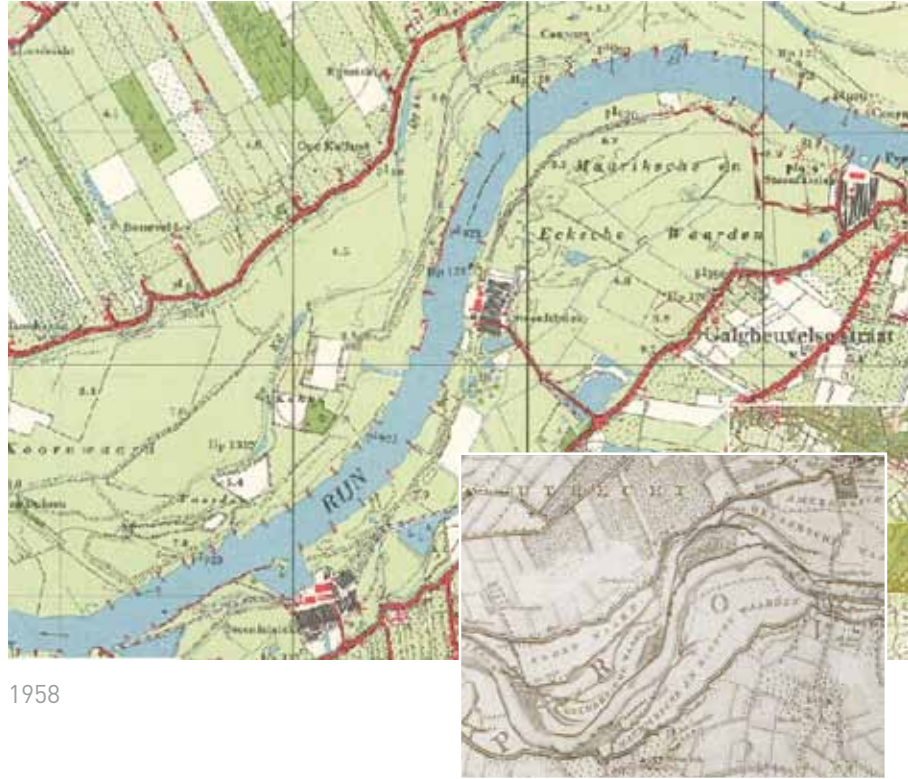
2.1 Rivierenland

De rivier de Nederrijn verlegde door de eeuwen heen ongeremd haar loop en vormde het landschap in deze regio. Naast de rivier vormden zand, klei en grind oeverwallen en kommen en ontstond het prachtige rivierenlandschap. De oeverwallen zijn nog steeds goed herkenbaar door de aanwezigheid van bebouwing, verschillend grondgebruik en beplantingen. De kommen zijn lager gelegen en natter: overwegend strak verkaveld grasland met eindeloze vergezichten.



Maldericke

Het gebied werd in 997 voor het eerst beschreven als 'Maldericke'. De Romeinen en Batavieren waren hier echter al veel eerder en waarschijnlijk werd het gebied al in de Bronstijd bewoond. De mens oefende invloed uit op de rivier. Zo bouwde ze kribben waardoor de rivier in haar bedding bleef en dijken waardoor het op de oeverwal ook met hoog water droog bleef. En er kwamen steenfabrieken op een hoog deel, direct langs de rivieroever. De fabrieken werden uitgebreid, onttrokken meer klei aan de rivierbedding en zorgden daarmee voor een groot aantal ontkleide (natte) percelen in de uiterwaard. Ook veranderde er veel op de bewoonde oeverwal, zoals de aanleg van hogere dijken en kaden, ontwatering, bebouwing en er ontstond nijverheid. Ondanks de invloed van de mens bleef en blijft de natuurlijke basis van de rivier leidend en voelbaar.



1958

Eiland van Maurik

De grootste verandering - zie de kaart van dit gebied - is de bouw van de stuw in de Nederrijn in de jaren '60. De rivier, die eeuwenlang langs het dorp liep, werd daardoor ineens een paar honderd meter naar het noorden verlegd. Het gebied



1990

tussen de dode rivierarm en de verlegde, nieuwe geul wordt het Eiland van Maurik genoemd. Dit gebied werd uitgebouwd tot recreatiegebied voor dagrecreatie. Door grootschalige zandwinning ontstonden daarbij plassen die zijn uitgegroeid tot een waterrecreatiegebied van formaat.

In de jaren '70 sloot de op de terp gelegen steenfabriek. Op het vrijgekomen terrein werd een camping gevestigd en een deel van de steenfabriek werd ingezet voor recreatie- en horeca activiteiten en als winterberging voor boten. Door ingebruikname van de jachthaven werd ook ingehaakt op de ontwikkeling van de watersport in het gebied. De camping en jachthaven werden uitgebouwd en bij de entree naar het recreatiegebied Eiland van Maurik ontstond het huidige Vakantiepark en Jachthaven Eiland van Maurik. Een waardevol vakantiepark met jachthaven en een scala aan verblijfsmogelijkheden, dagrecreatie en watersportmogelijkheden in het hart van dit recreatiegebied.

2.2 Landschappelijke elementen Eiland van Maurik

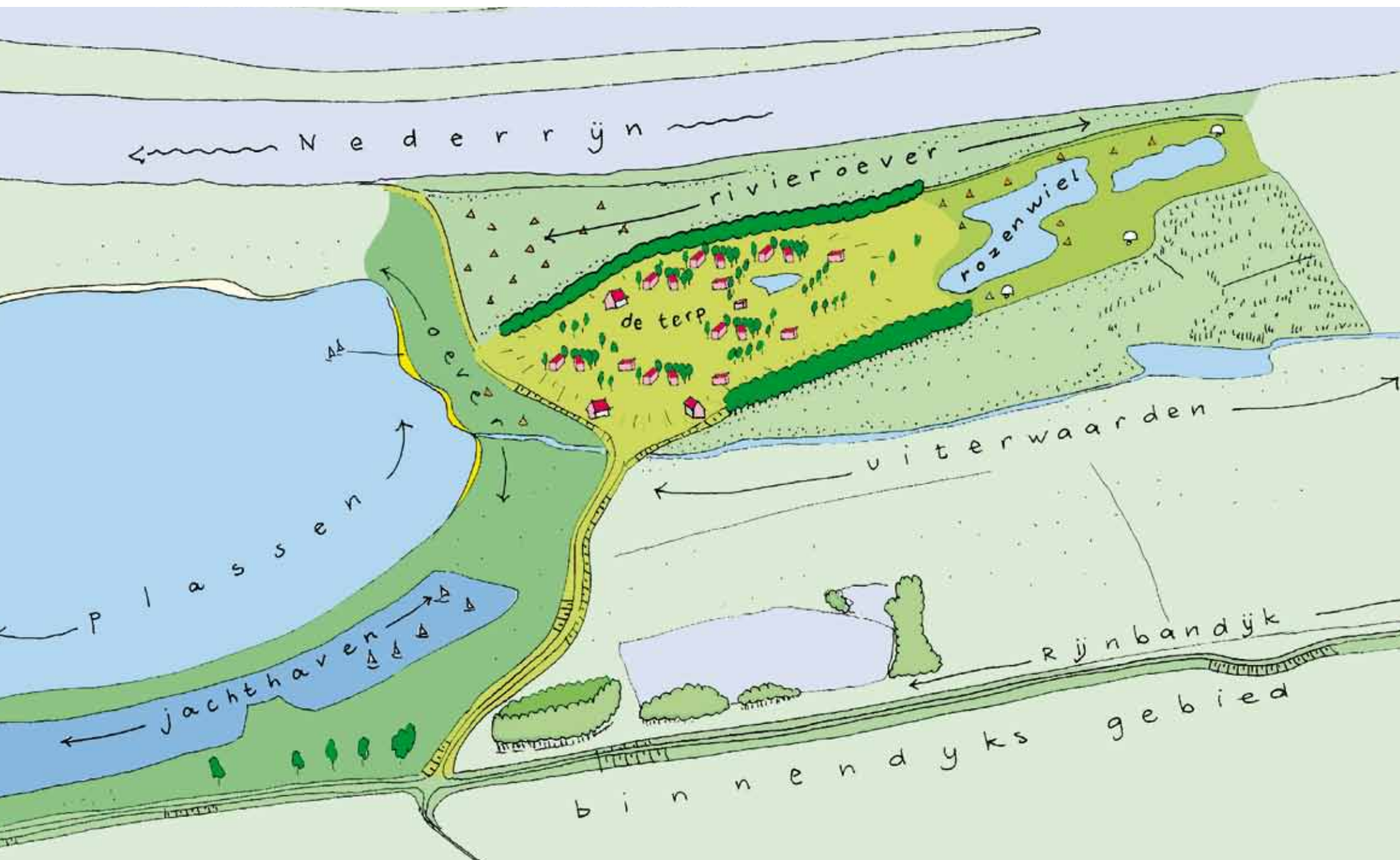
De landschappelijke kwaliteit van het rivierenlandschap wordt bepaald door een aantal facetten: de rivier de Nederrijn, de hoge, groene, scheidende Rijnbandijk, de uitgestrekte uiterwaarden, de lange lage kades in het winterbed van de rivier en de aan elkaar geschakelde – natuurlijke en gegraven – plassen. Samen vormen deze facetten het spectrum van het Eiland van Maurik welke essentieel zijn voor de beleving van de recreant.

Vakantiepark en Jachthaven Eiland van Maurik bevat een aantal van die landschappelijke elementen. Door het benadrukken van de verschillen daartussen, wordt het landschap van Rivierenland versterkt. Het contrast zorgt ook voor een intensere beleving van het landschap.



In het vakantiepark en de jachthaven onderscheiden we de volgende landschappelijke elementen:

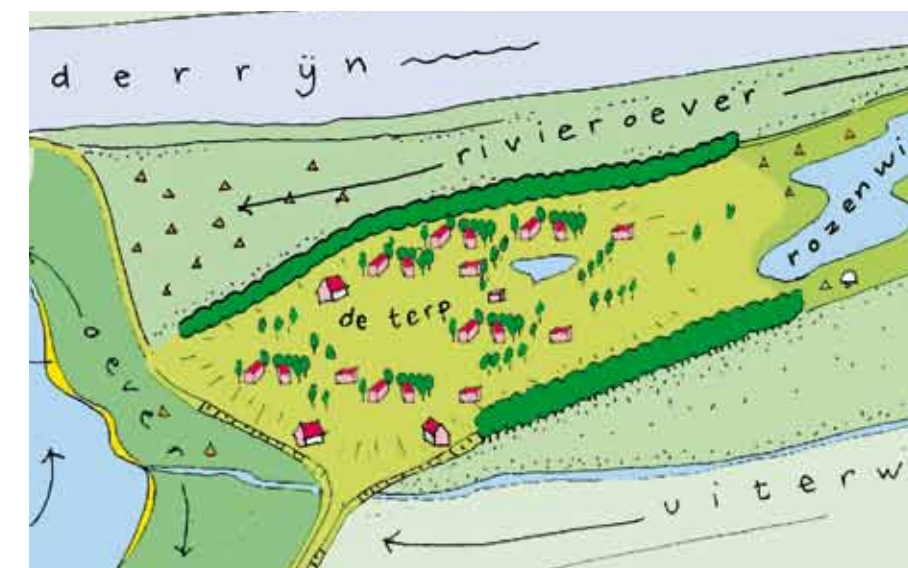
- Terp
- Rivieroever
- Uiterwaarden
- Plasoevers
- Water / jachthaven



• Terp

Op de terp, hoogwatervrij terrein, stond vroeger de steenfabriek. Nu staan er stacaravans, botenloodsen, voorzieningen en bedrijfswoningen. De terp heeft allerlei doorkijkjes, maar is zelf relatief besloten. Vanuit de omgeving is de terp als een massa van groen en gebouwen te definiëren en contrasteert hierdoor met de open en luchtige omgeving. Omdat het een veilige plek is bij hoogwater, zijn de voorzieningen en woningen op de terp permanent. De aanwezige bomen en hagen vormen geen belemmering voor de rivier, omdat het water niet over de terp stroomt. Het groen kan in principe onbeperkt groeien en worden aangeplant.

Hoewel de botenloodsen landschappelijk verklaarbaar zijn, dragen zij niet bij aan de gewenste uitstraling van het vakantiepark. De schaal en de aard van de loodsen passen niet bij recreëren en de groene omgeving. Het verwijderen ervan stimuleert de landschappelijke inpassing van het park. Ook de interne ruimtelijke kwaliteit op de terp kan op sommige plaatsen, vooral waar verouderde stacaravans het beeld bepalen, worden verbeterd. Dit biedt perspectief voor herinrichting. De herkenbaarheid van het totale vakantiepark kan - landschappelijk en stedenbouwkundig - eveneens worden versterkt. Gezien vanaf de toegangsweg en vanaf de Rijnbandijk, kan Vakantiepark en Jachthaven Eiland van Maurik meer een baken vormen in het open landschap.



Bij het herinrichten van de terp worden solide en duurzame materialen gebruikt en wordt stevig groen aangeplant. Het landschappelijk versterken van de terp gebeurt door het intensiveren van het relatief besloten karakter. Daardoor verschilt de terp wezenlijk van haar omgeving en blijft als zodanig herkenbaar.

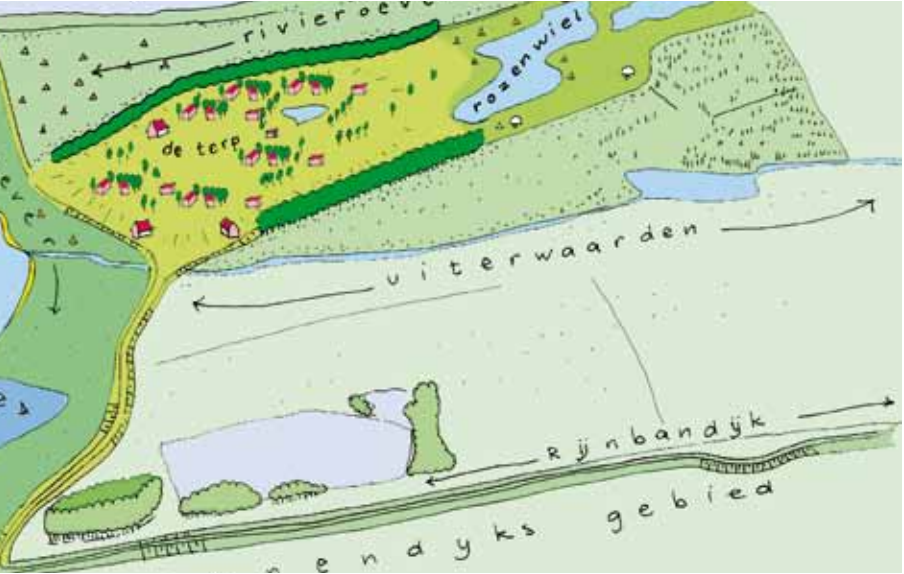


• Rivieroever

In het seizoen wordt op de rivieroever gekampeerd. Het grazige terrein met enkele bomen en hagen is open en door de lage zomerdijk gescheiden van het zomerbed. Bij de inrichting van de rivieroever wordt rekening gehouden met het open karakter van de plek en met de doorstroming van het hoogwater. Bomen staan verspreid en hagen worden alleen evenwijdig aan de stroomrichting van de rivier aangeplant. De boomsoorten zijn inheemse soorten en passen bij de rivieroever.

• **Uiterwaarden**

Vakantiepark en Jachthaven Eiland van Maurik ligt in de Mauriksche en Eckse Waarden. Vanaf de oostzijde van de terp is het open en agrarische karakter van de uiterwaarden goed waarneembaar. Die uiterwaarden worden vooral begraasd en gehooïd en de watergangen zijn overwegend strak, hier en daar afgewisseld



met een oude kleiput. De kavel tegen het kampeerterrein 'Rozenwiel', is recreatief uitloopgebied. Omdat het maairegiem daar minder streng is, ontstaat er een ruigere grasvegetatie.

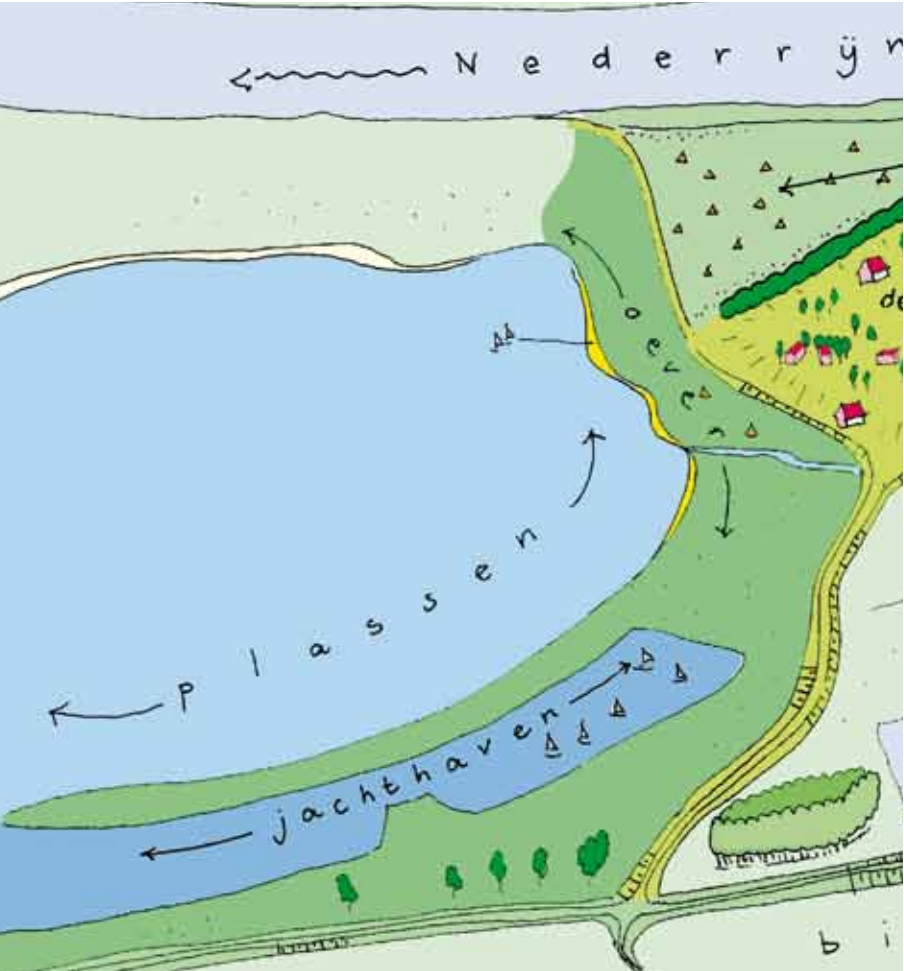
Dit recreatief uitloopgebied leent zich uitstekend voor zowel natuurontwikkeling als kamperen. Daarom wordt dit terrein ruimtelijk, ecologisch en toeristisch-recreatief verbeterd.

Ruimtelijk gezien kan het terrein worden beschouwd als overgang van agrarisch ingerichte uiterwaarden naar de massieve terp. De natuurlijke vegetatie van riet, ruigte, knot- en struikwilg benadrukt deze overgang. Door kamperen en de natuur op dit terrein te combineren, beleeft de verblijfsrecreant op een intense manier de riviernatuur.

In de winterperiode moeten de uiterwaarden onverminderd doorstroombaar blijven. De verblijfseenheden worden dan ook verwijderd. Bij de herinrichting van het terrein vindt een zorgvuldige afweging plaats tussen natuurontwikkeling met rivierkundige verruiging enerzijds en uiterwaardverlaging anderzijds. Zo wordt de doorstroming bij hoogwater gegarandeerd.

• **Plasoever**

Vooral door de toegankelijkheid van het water en de lage ligging in de stroom-schaduw van de terp, heeft de plasoever een ander karakter dan de rivieroever. De plasoever heeft een open, luchtige inrichting, georiënteerd op de plassen. Daarbij ligt de plasoever aan de overkant van de openbare ontsluitingsweg naar het Eiland van Maurik en is daarmee enigszins afgesneden van het vakantiepark. Bij de herinrichting van de oever blijft het open, watergerichte karakter leidend. Ook hier is alleen in het kampeerseizoen verblijfsaccommodatie aanwezig.



• **Water / jachthaven**

De jachthaven en de daaraan gekoppelde terreinen hebben hun eigen nautische karakter: open en gericht op het water. Als er al bomen staan, dan zijn deze verspreid aangeplant. De vormgeving van de jachthaven is radiaal en daardoor helder. Bij initiatieven in de jachthaven wordt rekening gehouden met hoogwater: steigers zijn drijvend uitgevoerd en verschillende voorzieningen worden in de winterperiode verwijderd.



Toerisme & recreatie



3.1 Algemeen



Om inzicht te krijgen in de kansrijke product/marktcombinaties voor het Eiland van Maurik, is in opdracht van Vakantiepark en Jachthaven Eiland van Maurik door het onafhankelijke adviesbureau Leisure Result (gespecialiseerd in de vrijetijdssector) een rapport opgesteld onder de titel: “Eiland van Maurik. Markontwikkelingen in kaart gebracht”. Hieronder een samenvatting van de belangrijkste conclusies.

Ontwikkelingen vrijetijdssector

Sinds eind 2008 is de wereldeconomie beïnvloed door de kredietcrisis. Ondertussen worden de eerste vormen van herstel zichtbaar. De economische situatie heeft een aantal belangrijke effecten gehad op de vrijetijdsbesteding van de Nederlander. Zo gaat men minder op vakantie en geeft men per vakantie minder uit. Daar staat tegenover dat men ook minder bereid is om ver te reizen, wat ertoe heeft geleid dat in de zomer van 2009 meer mensen in eigen land op vakantie zijn gegaan. Ook voor 2010 heeft deze trend doorgezet.

Een andere ontwikkeling is de veranderende demografische samenstelling van Nederland. Door vergrijzing, ontgroening en een kleiner gemiddelde huishoudensamenstelling, neemt de markt van vijftigplussers in belang toe ten koste van de jongerenmarkt. Die jongerenmarkt stond tot op heden veelvuldig centraal in de productontwikkeling en marketing van toeristisch-recreatieve producten. Doordat de senioren groep over het algemeen de beschikking heeft over meer vrije tijd en meer geld, zal het leren kennen van deze doelgroep en het inspelen op hun wensen en behoeften een randvoorwaarde zijn voor toekomstig succes.

De derde ontwikkeling die we hier noemen, is die van de afnemende reisbereidheid voor het ondernemen van vrijetijdsactiviteiten. Met name door de conges-

tie op de wegen loopt de gemiddeld afgelegde afstand voor vrijetijdsbesteding steeds verder terug. Nu al wordt het merendeel van de dagtochten op minder dan tien kilometer van het thuisadres ondernomen. Dit biedt kansen voor aanbieders op de toeristisch-recreatieve markt die dicht bij de grote bevolkingsconcentraties (zoals de Randstad) liggen ten opzichte van de meer afgelegen gebieden.

Verblijfstoerisme in Nederland

Het percentage Nederlanders dat jaarlijks minimaal een keer op vakantie gaat, ligt al jaren rond de 80%. Door een stijging in het aantal korte en middellange vakanties, nam tot voor kort het totaal aantal ondernomen vakanties toe. Zoals hiervoor is gesteld, is in 2009 een daling opgetreden in het aantal buitenlandse vakanties ten gunste van de binnenlandse vakanties. De binnenlandse vakantiemarkt is sterk afhankelijk van de kortere vakanties: maar liefst 75% van al deze vakanties (in 2006/2007) hadden een duur van maximaal zeven dagen. Deze markt wordt bovendien minder seizoensafhankelijk. De winterperiode lijkt verder in populariteit toe te nemen.

Verblijfsaccommodaties

In 2008 is 38% van de binnenlandse vakanties in een vakantiebungalow doorgebracht. Hiermee is dit de populairste accommodatievorm. De caravan staat met 21% op een tweede plaats, gevolgd door het hotel (17%). De toeristische tent (5%) en de stacaravan (3%) zijn duidelijk minder populair en laten ook al jaren een dalende tendens zien. Dat geldt overigens niet voor alle vormen van toeristisch kamperen. Een uitzondering op de bovengenoemde trend is de natuurcamping, die sterk in opkomst is. Deze campings worden getypeerd door hun ligging in een aaneengesloten natuurgebied, het lage voorzieningenniveau en de grote mate van privacy voor de gasten. Natuurcampings geven aan een grote stijging in het aantal kampeersers door te maken. Ook zijn meer luxe vormen van kamperen - ‘glamping’ - in toenemende mate populair.



Watersport en waterrecreatie

Watersportactiviteiten zijn de laatste jaren over het algemeen in populariteit gestegen. In toenemende mate gaan veel gezinnen met kinderen of ouderen graag varen met een motorboot of jacht. Dit vertaalt zich in een grote stijging van het aantal jachthavens en ligplaatsen voor boten. Deze activiteit wordt met name in de zomer en in de weekenden ondernomen. Andere vaartochten, zoals zeilen, surfen, kanoën en roeien worden beduidend minder vaak ondernomen. Nederlanders recreëren, zodra het weer het toelaat, graag aan het water. Met name in de zomer, maar ook veel in de lente en in de herfst. Men is ook wel bereid voor deze activiteit wat verder te reizen: slechts 24% recreëert aan het water binnen de eigen gemeentegrenzen en de auto wordt het meest gebruikt als vervoermiddel.

De vrijetijdssector en de zakelijke markt

In de plannen van Vakantiepark en Jachthaven Eiland van Maurik speelt ook de zakelijke markt een rol. Het aantal zakelijke bijeenkomsten vertoont al enige tijd een daling en ook het gemiddeld aantal deelnemers per bijeenkomst neemt af. Wel zien we duidelijk een toenemende vraag naar combinatiemogelijkheden voor zakelijke bijeenkomsten met een ontspanningsactiviteit. Ook neemt het aantal binnenlandse zakenreizen al jaren toe. De markt voor zakelijk toerisme is complementair aan de toeristisch-recreatieve markt, aangezien de bijeenkomsten voornamelijk plaatsvinden op weekdays en buiten het toeristische hoogseizoen.

Kansen voor Vakantiepark en Jachthaven Eiland van Maurik

De Nederlander gaat zorgvuldiger om met zijn tijd- en geldbesteding dan enkele jaren geleden. Enerzijds kan dit nadelige effecten hebben voor de vrijetijdssector, anderzijds leidt dit gegeven ook tot een herwaardering van de eigen omgeving. Ook door de toenemende congestie op de wegen wordt de vrijetijdsbestemming al jaren steeds dichterbij huis gezocht. Het Eiland van Maurik ligt ten opzichte van een aantal populaire toeristische bestemmingen (zoals Zuid-Limburg, de Veluwe of de Waddeneilanden) een stuk dichterbij de grote bevolkingsconcentraties in Nederland, zoals de Randstad of de Brabantse stedenrij. Daarnaast heeft het vakantiepark een verstandige keuze gemaakt om het bestaande aanbod deels te vervangen en uit te breiden met nieuwe populaire accommodatievormen (bungalows en natuurkampeerterreinen). De Nederlandse consument wordt steeds kritischer en veeleisender als het gaat om vrijetijdsbesteding. Kwaliteit staat daarom steeds hoger in het vaandel bij de keuze voor een vakantie. Voor Vakantiepark en Jachthaven Eiland van Maurik is het dan ook de uitdaging om de grote groep Nederlanders met meer vrije tijd (grijze golf) aan te spreken én om de kansen als gevolg van de kwaliteitsslag aan te grijpen. Daarbij ligt de focus vooral op de succesbepalende factor kwaliteit.

(Bronnen: NRIT (2010), CBS (2010), CVTO (2007))



3.2 Rivierenland



De groei in de sector toerisme en recreatie is in Rivierenland groter dan in de rest van Gelderland. Het aantal boekingen en de omzet neemt toe en het aantal buitenlandse gasten heeft zich bovengemiddeld ontwikkeld.

In Rivierenland is potentie voor meer groei. Die hangt samen met de hoeveelheid slaapplekken in een gebied. Uit gegevens van het Regionaal Bureau voor Toerisme (De Gelderlander, januari 2010) blijkt dat er in deze streek behoefte is aan de komst van een wat groter park met bungalows. Ook is er behoefte aan kwaliteitsverbetering op campings. Hotelruimte is schaars, al wordt er op dit moment wel bijgebouwd. Daarnaast is er animo voor een grote dagattractie.

Het Regionaal Bureau Toerisme ziet grote kansen voor het rivierengebied. Dat wordt onderschreven in de nota 'Kansen tussen de Dijken' (StER, november 2006), een uitgave van het StER, RBT en elf samenwerkende gemeenten, waaronder de gemeente Buren. Daarin is een groei van 10% aan toerisme en recreatie als ambitie vastgelegd. Dat kan in een landelijk gebied als Rivierenland zorgen voor banenbehoud en nieuwe werkgelegenheid.





3.3 Vakantiepark en Jachthaven Eiland van Maurik

Op het Eiland van Maurik bevinden zich naast het vakantiepark en de jachthaven, ook het dagrecreatiegebied van Uit@waarde, het Outdoor Centrum All Sports Resort, pannenkoekenrestaurant De Waterspiegel, Pitch & Putt Golf Maurik en Solexverhuur Toertocht Betuwe. Alle aanbieders samen vormen het Eiland van Maurik: één van de vier toeristisch-recreatieve concentratiegebieden (naast De Gouden Ham, De Zandmeren en De Beldert) binnen Rivierenland.

Naast de concentratiegebieden heeft Rivierenland ook andere typen toeristisch-recreatieve trekkers:

- De kernen (kleine plattelandskernen met weinig inwoners en weinig voorzieningen).
- De buitengebieden.
- De boegbeelden (De Tuinen van Appeltern, landgoedfair Mariënwaerd, Fruitcorso, Appelpop, Oranjestad Buren, Rode Kruis Bloesemtocht, Slot Loevestein en Flipje).

Verder wordt het Eiland van Maurik versterkt door de nabijheid van de Utrechtse Heuvelrug, de rivieren Nederrijn, Lek, Waal en Maas en riviersteden als Culemborg, Wijk bij Duurstede en Tiel. En ook ten opzichte van de grote steden Utrecht, Arnhem en 's Hertogenbosch ligt het Eiland van Maurik zeer gunstig. Prettig als gasten een dagje naar de stad willen. Het beperkt de afstand tussen de toeristische bestemming en de plaats van herkomst. (zie 3.1).

Vakantiepark en Jachthaven Eiland van Maurik vormt een belangrijk centrum in het toeristisch-recreatief profiel van de regio.



4

Vakantiepark en Jachthaven Eiland van Maurik



4.1 Bestaand product en wensen

Het toeristisch-recreatief product van Vakantiepark en Jachthaven Eiland van Maurik bestaat uit de volgende onderdelen:

- Verblijfsrecreatie in de vorm van toeristisch kamperen en de verhuur van bungalowtenten.
- Verblijfsrecreatie in stacaravans en chalets, zowel voor vaste kampeersers als voor verhuur.
- Jachthaven met botenopslag, watersportvereniging, passantenplaatsen, (zeil)botenverhuur.
- Ondersteunende recreatieve voorzieningen zoals het peuterbad, sportvelden, paardrijden, kinderboerderij, theater, midgetgolf, winkel.
- Horeca (pannenkoekenrestaurant, brasserie, snackbar).

Bij de beoordeling van de verschillende bedrijfsonderdelen blijkt er bij een aantal duidelijk behoefte aan kwaliteitsverbetering en capaciteitsuitbreiding.

Toeristisch kamperen

Veel gezinnen en vijftigplussers bezoeken jaarlijks Vakantiepark en Jachthaven Eiland van Maurik als basis voor de vakantie. Ze huren een kampeerplaats waarop ze een eigen kampeermiddel zoals een caravan, vouwwagen of tent neerzetten. Alle plaatsen zijn voorzien van moderne faciliteiten als CAI, riolering, elektra en internet. In de schoolvakanties zijn het voornamelijk gezinnen die het park bezoeken. Sinds eind jaren '90 is het vakantiepark ook geselecteerd als acceptant van Camping Cheques, een laagseizoenconcept van de ANWB. Hierdoor is het aantal overnachtingen in het laagseizoen toegenomen. In die periode genieten vooral senioren - wandelend en fietsend - van Rivierenland.

Vakantiepark en Jachthaven Eiland van Maurik ziet, gezien haar ervaringen en positie in de markt, goede mogelijkheden voor het vergroten van het marktaandeel in het toeristisch kamperen. Daar is nu ook de ruimte voor, want de bestaande bezetting van het vakantiepark is goed. Daarnaast is er de wens

tot kwaliteitsverbetering van een aantal bestaande plaatsen. Een gedeelte van het terrein wordt heringericht door plaatsen op te heffen en de naastgelegen kampeerplaatsen te vergroten. Speelvoorzieningen worden aangebracht en de toegankelijkheid wordt verbeterd. De ingreep is niet groot, maar de kwaliteit voor de kampeerder verbetert sterk.

Op termijn wil Vakantiepark en Jachthaven Eiland van Maurik het toeristisch kampeerproduct verder uitbouwen en variëren. Daarbij richt zij zich op weelderig kamperen, zoals in luxe tenten (het zogenaamde 'glamping', een samenvoeging van glamour en camping).

Belangrijk bij het toeristisch kamperen is het **sanitair**: De moderne kampeerder stelt daaraan hoge eisen. Naast kwaliteit en hygiëne, is ook de kwantiteit van sanitair belangrijk. Na inventarisatie van de sanitairgebouwen op het vakantiepark blijkt het sanitair maar gedeeltelijk te zijn toegerust op de toekomst. Mede door de uitbreiding van het aantal kampeerplaatsen en de gewenste kwaliteitsslag, is er behoefte aan drie nieuwe sanitairgebouwen.





Stacaravans

De **verhuureenheden** vormen een belangrijke en succesvolle tak van de onderneming. De strandchalets dateren uit 2007 en worden zeer frequent verhuurd. Deze vorm van verblijfsrecreatie wordt zowel door de toeristisch-recreatieve sector als door het Eiland van Maurik als kansrijk voor uitbreiding gezien. Ook een groter aantal verhuureenheden in de vorm van vakantiechalets is een kansrijke ontwikkeling. De **vaste kampeerplaatsen** kennen een stabiele bezetting en zorgen voor een vaste financiële basis. Op het vakantiepark is veel kwaliteitsverschil zichtbaar, zowel wat betreft de uiterlijke verschijningsvorm, de stacaravan zelf, als de terreininrichting. Met name aan de entreezijde zijn de stacaravans verouderd en is een betere uitstraling wenselijk.

Jachthaven

De **jachthaven** vormt een belangrijk bedrijfseconomisch bedrijfsonderdeel van de onderneming. Zowel in de zomer als in de winter biedt de jachthaven plaats aan motorboten en zeilschepen. Tevens maakt een deel van de schepen in de winter gebruik van de (overdekte) stallingmogelijkheden aan land. En in het vaarseizoen zijn passanten die een ligplaats voor een kort verblijf kiezen, welkom. De jachthaven beschikt over een eigen havenmeester, havenkantoor en eigen sanitair. De haven functioneert daardoor als redelijk zelfstandig bedrijf.

Brandstof, vuilwaterafvoer, steigers met water en elektra: de jachthaven heeft goede faciliteiten voor de watersporter. Daarnaast maakt de watersporter gebruik van de voorzieningen van het vakantiepark. Dat is een belangrijke onderscheiden-de factor, want in weinig jachthavens in Nederland kunnen gasten gebruik maken van dergelijke uitgebreide faciliteiten. Sinds 2009 voert de jachthaven de 'Blauwe Vlag': een internationale milieuonderscheiding die jaarlijks wordt toegekend aan stranden en jachthavens die aantoonbaar schoon en veilig zijn.

De jachthaven vervult een belangrijke positie in de toeristisch-recreatieve markt. Verdere uitbouw van dit succes is mogelijk. De vraag naar ligplaatsen is onverminderd groot en de combinatie met de nieuwe voorzieningen van het vakantiepark zal het aanbod verder versterken.



Ondersteunende recreatieve voorzieningen

Voor het succes van de verblijfsrecreatie zijn ondersteunende voorzieningen essentieel. Om de recreant te blijven boeien en binden, moeten die voorzieningen voldoen aan hoge eisen. Momenteel beschikt Vakantiepark en Jachthaven Eiland van Maurik over een peuterbad, sportvelden, paardrijden, verschillende (overdekte) speelplekken, een midgetgolfbaan, een meeleeftheater en een winkel.

Het **peuterbad** (de waterspeeltuin) is een kwalitatief hoogwaardige voorziening, wordt druk bezocht en hoog gewaardeerd. Het peuterbad is overkapt door tentdoek, maar dat is te beperkt. Binnen de kwaliteitsklasse waarin het vakantiepark valt, is een overdekte zwemvoorziening noodzakelijk. Gezinnen selecteren er hun vakantieadres op. Bovendien verlengt een dergelijke voorziening het seizoen aanzienlijk. Het peuterbad wordt in het zwembadgebouw geïntegreerd.

De verschillende **sportvelden** op het vakantiepark worden veel gebruikt bij activiteiten. Momenteel is er een tennisbaan (multifunctioneel sportveld) en een voetbalveld. Deze zijn belangrijk voor de bedrijfsvoering en worden vaak ingezet bij evenementen.

Paardrijden is voor veel kinderen een belangrijk onderdeel van hun vakantie. Paarden vormen dan ook, blijvend, een belangrijk onderdeel van het aanbod. De

kinderboerderij trekt vooral de kleine kinderen en de oudere bezoekers, maar is niet essentieel voor de bedrijfsvoering.

Het meeleeftheater is van groot belang voor het vermaak van kinderen tijdens hun vakantie. Een plek voor een theater, zowel buiten als binnen, is om die reden noodzakelijk. De huidige locatie in de botenloods voldoet uitstekend, maar verdwijnt als gevolg van de herinrichting. Een alternatieve locatie wordt ingepast in het nieuw te bouwen centrumgebouw.

Midgetgolf wordt nu gespeeld achter de winkel, nabij de entree. De bestaande baan is beperkt qua omvang, maar voldoet prima. Het beschikbaar maken van het centrum en de voorzieningen maakt aanpassing van de locatie en uitstraling noodzakelijk.

De huidige **winkel** is vlakbij de entree gehuisvest in een tijdelijke voorziening. Een campingwinkel is een onmisbaar (service)onderdeel van de camping. Verbeteren van de winkel en verbreding van het assortiment is om die reden noodzakelijk.

Horeca

De **horeca** op Vakantiepark en Jachthaven Eiland van Maurik bestaat uit een pannenkoekenrestaurant, een brasserie en een snackbar. Het pannenkoekenrestaurant ligt vlakbij de ingang van het park. In hetzelfde gebouw zijn ook de receptie en de administratie gevestigd. Het gebouw voldoet niet meer aan de eisen van de tijd en het kantoor is te klein. Inpassing van deze functies in een nieuw centrumgebouw is wenselijk.

De brasserie en snackbar zijn gevestigd in de botenloods, ver van de ingang van het terrein. Ook deze horecavoorzieningen voldoen niet meer aan de eisen van de tijd. Het aanbieden van horeca buiten het hoogseizoen is in de huidige setting onmogelijk. Door het verdwijnen van de botenloods, moet er een nieuwe plek gevonden worden voor deze horeca.





4.2 *Kansrijke markten*

Naast de omschreven uitbreidingen, ziet het Vakantiepark en Jachthaven Eiland van Maurik ook kansen voor aanvullingen en combinaties van verschillende toeristisch-recreatieve producten. Het eerder genoemde marktonderzoek van Leisure result biedt daartoe voldoende aanknopingspunten.

Als aanvulling op de horeca, de receptie en uitgebreide winkel is een bezoekerscentrum mogelijk. Door de functie van het vakantiepark als poort naar Rivierenland in het aangewezen concentratiegebied, verzamelen zich hier veel mensen. Naast informatie over het Eiland van Maurik, kan ook informatie evenals educatie over Rivierenland en de rivieren zelf worden aangeboden.

De combinatie jachthaven en verblijfsrecreatie is een uitstekende samenvoeging die de bestaande producten versterkt. Enerzijds biedt de levendige watersportsfeer van de jachthaven en het prachtige uitzicht op de plassen een prettig verblijfsklimaat. Anderzijds krijgen watersporters in bijvoorbeeld een sloep of open zeilboot de mogelijkheid om ontspannen varen en comfortabel overnachten te combineren.

Natuurontwikkeling is als aanvulling op het bestaande product kansrijk. De uiterwaarden van de Nederrijn lenen zich hier goed voor. En natuurontwikkeling heeft een recreatief en educatief aspect, want de combinatie natuurontwikkeling en kamperen is zeer gewild. De huidige kampeerder wil namelijk graag middenin de natuur verblijven. Deze mogelijkheid komt in de regio nauwelijks voor.

De combinatie zakelijke markt en recreatie is ook kansrijk. Voor de zakelijke markt is een goede vergaderruimte noodzakelijk. De link tussen zakelijk en recreatief kan worden gelegd met de naastgelegen bedrijven: Outdoor Centrum All Sports Resort, Uit@waarde, Pitch & Putt Golf Maurik, Groepsuitjes en Solexverhuur Toertocht Betuwe. Ook de samenwerking tussen deze bedrijven en de verhuur van (meerdere) vakantiechalets is een kansrijke product/marktcombinatie.



Toekomstvisie

en initiatief Vakantiepark en Jachthaven Eiland van Maurik



5 Toekomstvisie en initiatief Vakantiepark Eiland van Maurik

Motivatie en concept

Het landschap van Rivierenland is leidend voor de inrichting en uitstraling van Vakantiepark en Jachthaven Eiland van Maurik. De diverse onderdelen van het park nodigen uit tot verbeterde landschappelijke inpassing en bieden ontwikkelingskansen.

De marktsituatie in Nederland is onzeker, maar biedt in Rivierenland groeikansen. Er is ruimte voor de verdere uitbouw van het verhuurproduct, voor nieuwe verblijfsvormen, toeristisch kamperen en voor jachthavenplaatsen. Dit alles gekoppeld aan een hoog voorzieningenniveau. Bovendien is de combinatie van een recreatiebedrijf en de zakelijke markt kansrijk, mits de voorzieningen beschikbaar zijn en passen bij de uitstraling die de zakelijke gast wenst.

In een onzekere markt wordt het verschil vaak op bedrijfsniveau gemaakt. Vakantiepark en Jachthaven Eiland van Maurik ambieert een toppositie binnen de vakantieparkensector. De gezonde bezetting en rentabiliteit van het vakantiepark vormen een prima uitgangspositie. Tegelijkertijd blijkt dat de markt van nu vraagt om een zeer compleet voorzieningenaanbod in combinatie met een gevarieerd aanbod in verblijfsmogelijkheden.

Vakantiepark en Jachthaven Eiland van Maurik wil dit aanbod bieden. De verplaatsing van de botenloodsen biedt de kans om de voorzieningen te centraliseren, het bedrijf een hart te geven en de voorzieningen uit te breiden om meer doelgroepen te kunnen bedienen. Om deze kwaliteitsslag haalbaar te maken, is uitbreiden van het aantal eenheden gewenst. Hierdoor wordt ook het financiële draagvlak van het vakantiepark verbreed en dat maakt een gezonde exploitatie mogelijk.



De herinrichting van het terrein, de kwaliteitsslag en de capaciteitsuitbreiding zijn gekoppeld aan een landschappelijke versterking van het vakantiepark. Daarmee bevestigt het vakantiepark haar centrale positie in het gebied Eiland van Maurik en maakt daar nog meer onderdeel van uit. Door deze samenhang kan het complete gebied haar unieke positie verzilveren en zo een forse bijdrage leveren aan de ambities en groeikansen van Rivierenland.



HUIDIGE SITUATIE	Aantal	UITBREIDING/KWALITEITSVERBETERING	Aantal
Gedeelte stacaravanterrein vervalt	Circa 50 stuks	Plaatsing vakantiechalets	+ 100 chalets
Toeristisch kamperen op Eckse Waard	120 plaatsen	Uitbreiding, kwaliteitsverbetering	+ 70 plaatsen
Paardenweide Maurikse Waard	0 plaatsen	Toeristisch Kamperen Maurikse Waard	+ 87 plaatsen
Uiterwaarden als recreatief uitloopgebied	0 plaatsen	Uiterwaardenpark	+ 150 plaatsen
Ondersteunende voorzieningen in botenloods en verspreid over het park		Centrale voorzieningen in nieuw gebouw en geconcentreerde speel- en spetterstrip	
Midgetgolf achter de entree	18 holes	Midgetgolf in plasoever	18 holes
Jachthaven	Circa 450 ligplaatsen	Uitbreiding jachthaven	+ 80-100 ligplaatsen
Parkeerruimte	Ruim 300 personenauto's	Vier parkeerplaatsen	+ 500 personenauto's

Het plan bevat de volgende onderdelen:

- Nieuw centraal voorzieningengebouw op de terp, direct bij de ingang van het vakantiepark.
- Een speel- en spetterstrip centraal in het park.
- Uitbreiding vakantiechalets op locatie botenloodsen.
- Kwaliteitsverbetering stacaravanterrein nabij de ingang.
- Verbreding aanbod met strandhuisjes op de kade vlakbij de jachthaven.
- Uitbreiding en kwaliteitsverbetering toeristisch kamperen Eckse Waard.
- Luxe verblijfseenheden in combinatie met natuurontwikkeling in Uiterwaardenpark.
- Uitbreiding jachthaven en combinatie met de strandhuisjes.
- Aanpassing infrastructuur en parkeren.

Rivierkunde

De ligging in het rivierbed is van groot belang voor Vakantiepark en Jachthaven Eiland van Maurik. De rivier moet in de toekomst bij hoogwater net zoveel ruimte behouden om vrij over haar winterbed te stromen als in de huidige situatie. De terp stroomt daarbij niet mee. Om een beeld te krijgen van de ingrepen in het winterbed is als bijlage bij dit plan het hoofdstuk Rivierkunde gevoegd. Daarin zijn in grote lijnen de rivierkundige gevolgen van de kwaliteitsverbetering beschreven.

Uitwerking



Herontwikkeling van de ingang met de belangrijkste centrale voorzieningen in een nieuw, modern en duurzaam gebouw.

6.1 Centrumvoorzieningen

Op de terp wordt een nieuw centraal voorzieningengebouw gerealiseerd. In de huidige situatie zijn de voorzieningen verspreid over de terp. De receptie, de winkel, het kantoor en het pannenkoekenrestaurant zijn vlakbij de entree gelegen, maar de brasserie, het cafetaria, het terras, het theater en de onderhoudsloods liggen daar nu ver vandaan. Door alles te concentreren bij de entree van het park ontstaat een heldere opbouw van het terrein. En de gewenste modernisering en uitbreidingen kunnen gezamenlijk worden gerealiseerd. In het nieuwe gebouw worden het bezoekerscentrum, de ruimte voor zakelijke bijeenkomsten, het theater en de binnenspeelmogelijkheden ondergebracht. Een nieuw, solide gebouw versterkt de ruimtelijke opbouw van de terp en biedt kansen voor het verbeteren van het aanzicht.

De huidige botenloodsen (oppervlakte 3.500m²) verdwijnen gefaseerd. De achterste loods als eerste. De loods met horeca blijft tot de nieuw gebouwde centrale voorzieningen gereed zijn.

De vloerhoogte van de laatst gebouwde bedrijfswoning (8.70+NAP) wordt aangehouden als vloerhoogte voor de nieuwbouw.



Veel bebouwde voorzieningen komen in dit nieuwe complex (geplande oppervlakte 3.000m²) vlakbij de entree. Zo wordt ook het efficiënt inzetten van personeel gestimuleerd. Door ook de onderhoudsruimte in de buurt van de centrale nieuwbouw te plaatsen, wordt nog meer ruimtelijke en bedrijfsmatige efficiëntie bereikt.



De bestaande bedrijfswoning van de camping wordt verplaatst naar de locatie naast de bestaande bedrijfswoning van het restaurant aan de wegzijde. De woningen komen qua omvang, maat en schaal, rooilijn en aard grotendeels overeen. Hierdoor ontstaat een helder beeld, zowel ruimtelijk als functioneel.

Totale gebouwde voorzieningen:

HUIDIGE BEBOUWING	oppervlakte	NIEUWE BEBOUWING	oppervlakte
Botenloods inclusief horeca en recreatieruimte	3.500 m²	Onderhoudsloods	600 m²
Vergunde uitbreiding loods	1.500 m²		
Receptie, winkel, kantoor	290 m²		
Restaurant	230 m²	Centrale voorziening inclusief receptie/horeca/winkel/recreatieruimte	3.000 m²
Bedrijfswoning camping	120 m²	Bedrijfswoning camping	180 m²
Stal	60 m²	Stal	60 m²
Sanitair centraal	150 m²	Sanitair centraal	300 m²
Schuurtjes kinderboerderij	45 m²	Zwembad	1.000 m²
Toiletgebouw	30 m²	Toiletgebouw	200 m²
Totaal	5.925 m²		5.340 m²
10 % uitbreidingsruimte in het bestemmingsplan	6.520 m²	Resterende bebouwingsruimte	1.180 m²

Binnen het vigerende bestemmingsplan is 10% uitbreidingsruimte aangegeven. Deze wordt in het plan niet benut en is in de toekomst nog beschikbaar.



Wat betreft de architectuur wordt gedacht aan ecologische bouw met hout en staal, in combinatie met glas. Hierdoor zal de constructie licht inlaten en openheid en ruimte uitstralen. Voor de daken wordt een natuurlijk dak (vegetatiedak) bepleit. In principe wordt uitgegaan van energiepassief bouwen. De ecologische materiaalkeuze is in harmonie met de natuurlijke omgeving van het eiland in de uiterwaarden. Belangrijk is dat het nieuwe gebouw een herkenbare gevel krijgt - een landmark - gezien vanaf de toegangsweg. Hier wordt de aanrijdende recreant naartoe getrokken en geeft Vakantiepark en Jachthaven Eiland van Maurik een eigen gezicht.

Met het centraliseren van voorzieningen en het toevoegen van een ruimte voor zakelijke bijeenkomsten, krijgt het park een duidelijkere indeling. Op deze manier wordt de ‘interne bereikbaarheid’ van het park verbeterd en worden dwalende gasten vermeden. Bovendien wordt het park nu ook interessant voor een belangrijke nichedoelgroep: de zakelijke markt. De zakelijke markt biedt aantrekkelijke kansen voor het vakantiepark, aangezien de dagen waarop deze bijeenkomsten voornamelijk worden geboekt, de dalen van de toeristische markt opvangen.



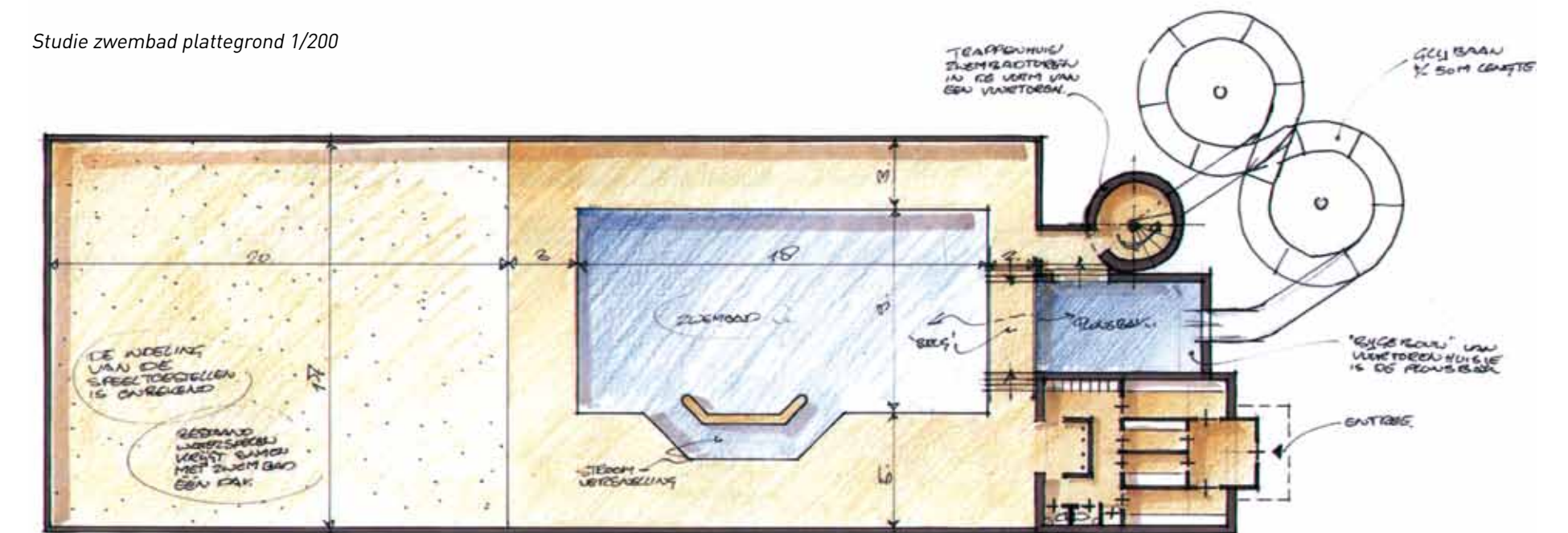
Aanleg en uitbreiding van de speel- en spetterstrip vormt de recreatieve ruggengraat van het park.

6.2 Speel en spetterstrip

De meeste sport-, speel- en wateractiviteiten worden gecentreerd naast het centrale voorzieningengebouw in een parkachtige omgeving. Deze speel -en spetterstrip, met overdekt zwembad, peuterbad, multifunctionele tennisbaan en speelvoorzieningen, krijgt door de centrale ligging een belangrijke functie. De parkachtige omgeving met bomen en gras past als landschappelijk element uitstekend op de terp. Bovendien wordt de herinrichting van de terp ruimtelijk ondersteund door de ecologische architectuur en goede infrastructuur.

Het betreft hier de complete herinrichting van het centrale gebied naast het bestaande peuterbad. Het peuterbad wordt opgenomen in het nieuwe overdekte zwembad. Aan het zwembad worden kleed- en doucheruimtes gekoppeld, evenals het pompgebouw. Het geheel krijgt een eenduidige aansprekende architectuur, voornamelijk gericht op de terp. De glijbaan kan bijvoorbeeld als vuurtoren worden uitgevoerd, uitkijkend over de terp en een (beperkt) baken op het eiland.

Studie zwembad plattegrond 1/200



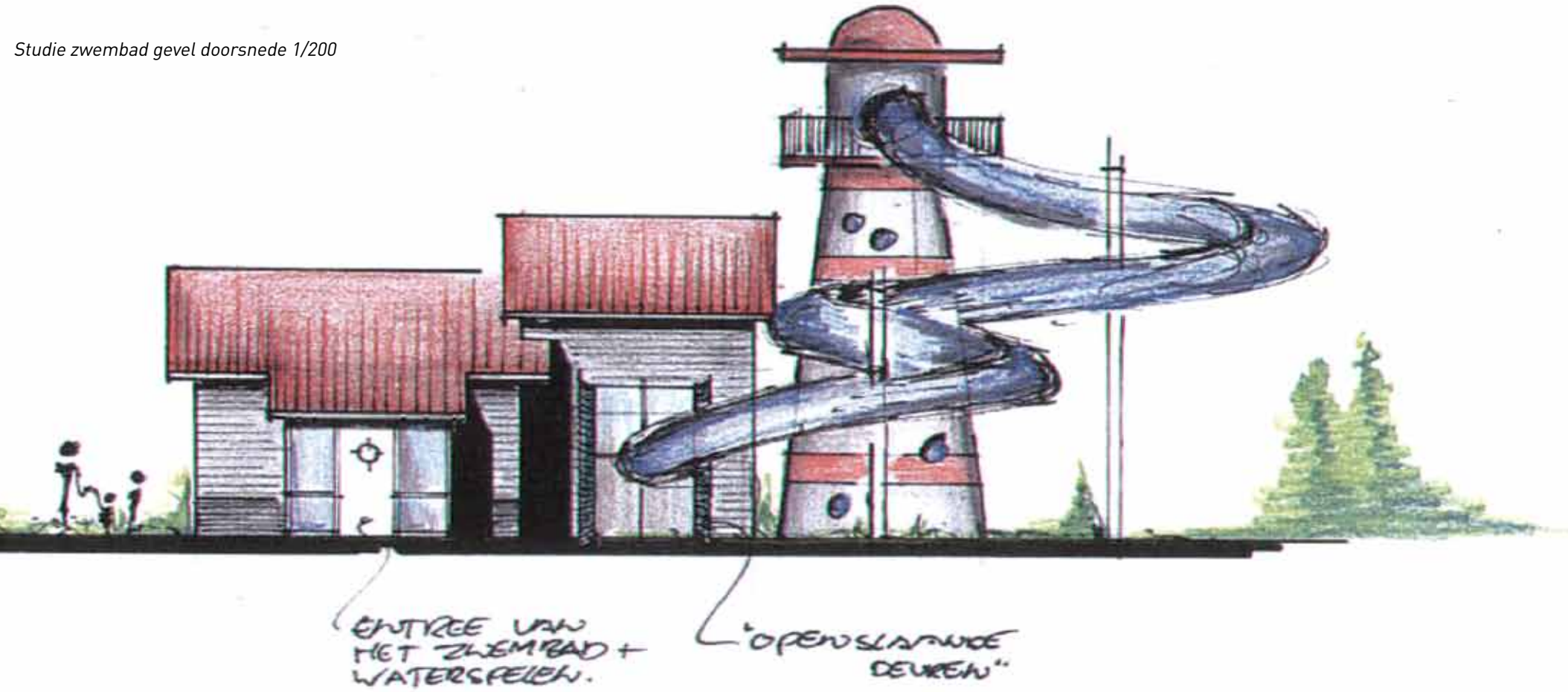
De herinrichting omvat verder:

- Verplaatsen multifunctioneel sportveld met afmeting tennisbaan (36 x 17m).
- Schip blijft als speelobject aanwezig, herinrichting van het spelen.

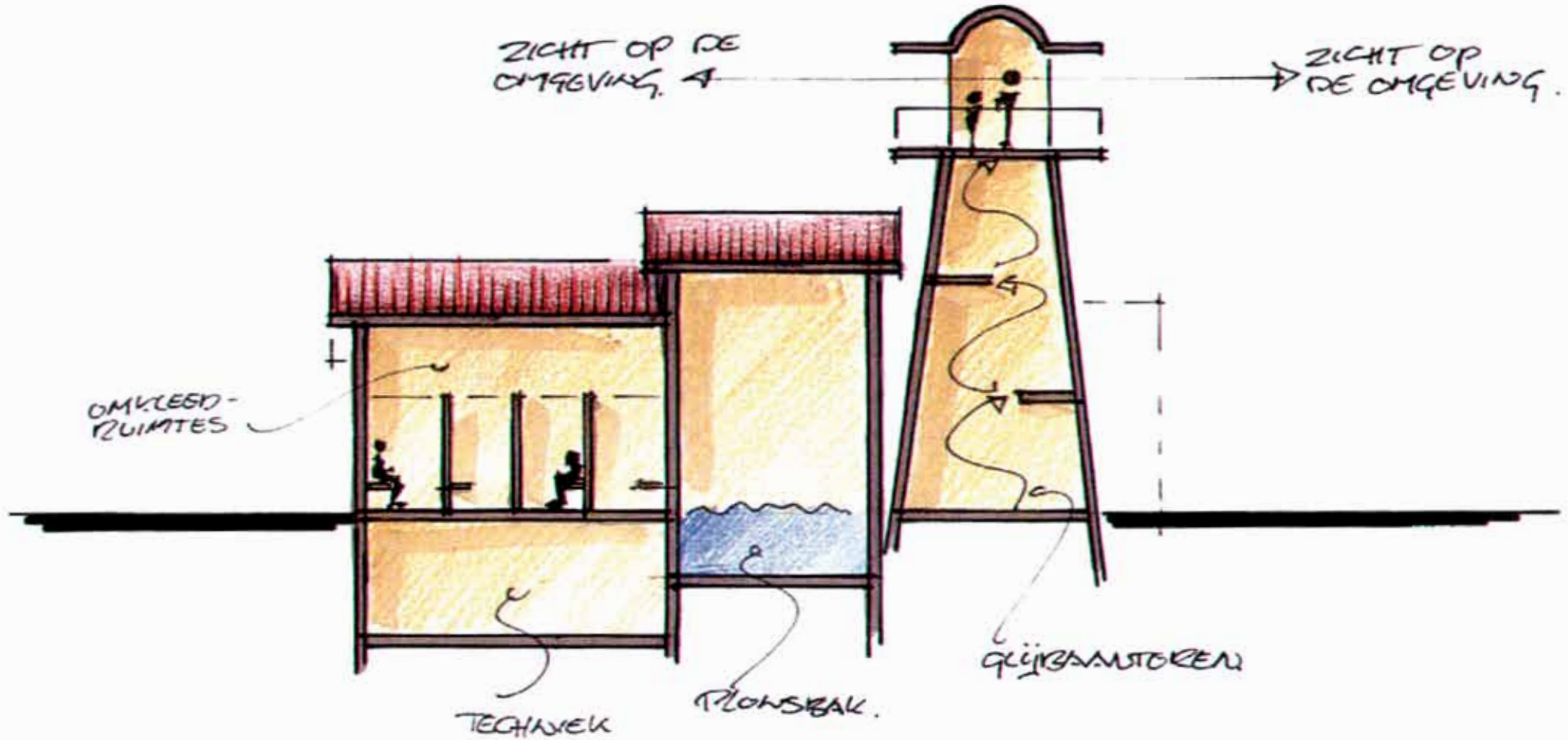
De parkachtige omgeving wordt bepaald door de aanplant van bomen, hagen en vrij liggende voetpaden, bankjes en mogelijk een terras. Daarnaast komt er plaats voor fietsenstallingen en bolderkar/kinderwagenopstelplaatsen.

Er wordt een nieuw overdekt zwembad gerealiseerd met een oppervlakte van 1.000 à 1.200 m². Het zwembad is gepland in 2011.

Studie zwembad gevel doorsnede 1/200



De veeleisende consument wil een volwaardige dagbesteding voor de kinderen. Zelf wil hij ook van een ruim voorzieningen aanbod profiteren. Door de herinrichting van het speelpark en de realisatie van een overdekt zwembad, komt het vakantiepark aan deze vraag tegemoet. De opwaardering van het gebied heeft een positief effect op de vakantiebeleving van de verblijvende gast.





*Verbeterd sanitair
en drie nieuwe
sanitairlocaties sluit
aan bij de kwaliteits
van nu.*

6.3 Sanitair

De sanitairgebouwen liggen op centrale en strategische plaatsen op de terp. De architectuur van het gebouwen sluit aan bij die van de centrale voorzieningen: hout, staal, glas en vegetatiedaken. Alles in harmonie met de omgeving, duurzaam en energiepassief.

Het plan voorziet in drie nieuwe sanitairgebouwen:

- Een groot sanitairgebouw van 300m² (20 x 15m) aan het einde van de speel- en spetterstrip met een veranda bovenop het talud van de terp. Dit betreft een verplaatsing van het bestaande centrale sanitairgebouw.
- Een klein sanitairgebouw aan de noordwestzijde, op de kade tussen Rozenwiel en Maurikse Waard van 100m² (7 x 15m).
- Een klein sanitairgebouw aan de oostzijde, op de kade tussen Rozenwiel en Uiterwaardenpark van 100m² (7 x 15m).





*Botenloodsen
verdwijnen en
worden vervangen
door maximaal
49 moderne
vakantiechalets.*

6.4 Vakantiechalets in plaats van botenloodsen

Op de terp wordt het aantal vakantiechalets uitgebreid. Deze komen op de plaats waar nu nog de botenloods staat. Door de besloten aard van de terp kunnen de nieuwe vakantiechalets relatief dicht bij elkaar staan, aangevuld met hagen en bomen. De kavels van de vakantiechalets zijn rationeel en optimaal gesitueerd, rekening houdend met een gunstige kavelgrootte en -indeling. De wegen zijn gericht op de centrale speel- en spetterstrip, zodat de vakantieganger het gevoel krijgt daar dichtbij te zijn. Bomen staan op de erfscheidingen die gevormd worden door hagen. Vooral de vakantiechalets langs de interne hoofdontsluiting en de speel- en spetterstrip bepalen de sfeer en uitstraling van het vakantiepark.

Voor de vakantiechalets wordt een zekere mate van uniformiteit nagestreefd, zodat de uitstraling fris en modern is. Wel kan er uit een beperkt aantal kleuren en maten gekozen worden.

Plangegevens:

- 49 nieuwe vakantiechalets, maximaal 55m², verplaatsbaar
- Insteekwegen 4 meter breed.
- Parkeren bij vakantiechalet.

Door de verplaatsing van de botenloodsen wordt het centrum van het vakantiepark teruggegeven aan de gasten. Het is verstandig om op deze vrijgekomen ruimte vakantiechalets te realiseren, want maar liefst 38% van alle binnenlandse vakanties wordt daarin doorgebracht. Daarmee is het de meest populaire accommodatievorm die al jaren een stijgende tendens laat zien.





Het oudste gedeelte van het stacaravanterrein krijgt een ruimere opzet en ruimte voor 53 nieuwe vakantiechalets.

6.5 Herinrichting van het bestaande stacaravanterrein *(huidige jaarplaatsen)*

De kavels van deze vakantiechalets zijn eveneens rationeel en optimaal ingedeeld. De wegen zijn zowel gericht op de centrale speel- en spetterstrip als op de grote plas. Door het hoogteverschil van de terprand, hebben de vakantiechalets aan de zijde van de Ecksche Waard een extra groot kavel. Het uitzicht vanuit de chalets aan de buitenzijde is fenomenaal.

Ook voor deze vakantiechalets wordt een zekere mate van uniformiteit nagestreefd, met een frisse en moderne uitstraling. Dit kan wel een ander type chalet zijn dan die op de plaats van de botenloodsen. De fasering in tijd kan op dat gebied voor een ander inzicht zorgen. De juiste uitstraling wordt wel gewaarborgd, want gezien vanuit de omgeving zijn deze vakantiechalets van groot belang voor het karakter en de uitstraling van Vakantiepark en Jachthaven Eiland van Maurik.

Bomen staan op de erfscheidingen die gevormd worden door hagen. Bij de plaatsing van de nieuwe vakantiechalets wordt gekeken of bestaande bomen kunnen worden ingepast.

Plangegevens:

- 53 chalets, maximaal 55m², verplaatsbaar.
- Insteekwegen van 4 meter breed.
- Niet parkeren bij het chalet, alleen laden en lossen.

De plaatsing van de vakantiechalets gebeurt in goed overleg met de eigenaren van de stacaravans en bestaande jaarplaatsen. Zij krijgen de mogelijkheid om te verplaatsen naar bijvoorbeeld het terrein van de botenloods of een ander deel van het vakantiepark. Ze kunnen ook mee in de vernieuwingsslag.

Met de herinrichting van het bestaande stacaravanterrein zorgt het vakantiepark voor een hedendaagse uitstraling. Zowel binnen als buiten het park. Voor de vakantieganger staat kwaliteit hoog in het vaandel bij de vakantiekeuze. De verbeterde uitstraling komt de aantrekkingskracht van het park alleen maar ten goede.





49 strandhuisjes op de pier tussen de jachthaven en de plas verbreden het verblijfsassortiment en versterken de relatie met het water.

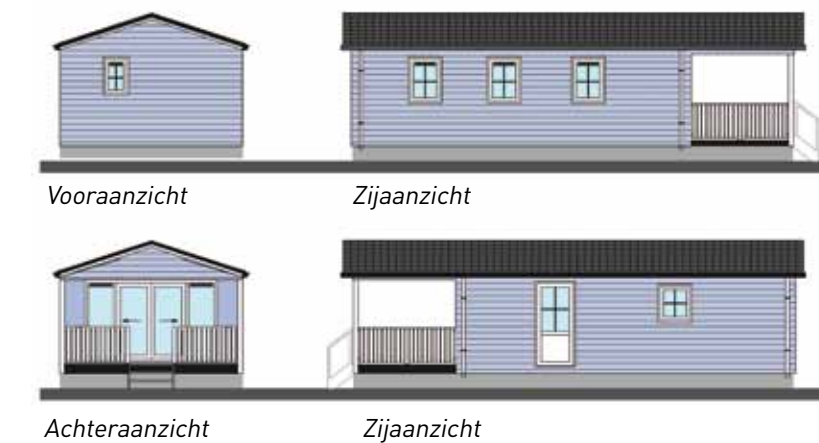
6.6 Strandhuisjes

Op de kade van de jachthaven worden strandhuisjes geplaatst. Deze vakantiechalets zijn verplaatsbaar en hebben een veranda aan de plaszijde. De strandhuisjes worden luchtig verspreid over de kade, passend bij het open karakter van de jachthaven. De kleurrijke strandhuisjes vormen, in combinatie met hun ritme op de kade, een levendig beeld gezien vanuit de omgeving.

Bij de plaatsing van de strandhuisjes is rekening gehouden met de bezonning, onderlinge privacy, de mogelijkheid om de auto achter het huisje te plaatsen en de beeldkwaliteit vanuit de omgeving.

Plangegevens:

- 49 verplaatsbare strandchalets met elektriciteit en voorzieningen.
- Voorzieningen als (half) verharde weg, openbare verlichting, enkele bomen, kleine steiger en strandjes.
- De strandhuisjes zijn in het hoogwaterseizoen weg.
- Parkeren achter elk strandhuis.
- Energiezuinig: een zonneboiler en bijverwarming door warmtepomptechniek.



Een comfortabele vakantieaccommodatie die van alle gemakken is voorzien, raakt bij de vakantieganger van vandaag steeds meer in trek. Ook hecht de gast veel waarde aan het duurzame karakter van de vakantiebestemming. Dit wordt gewaarborgd door de energiezuinige toepassingen van de strandchalets. Het uitzicht op de plas is aantrekkelijk en zorgt voor een optimale vakantiebeleving. Het vakantiepark biedt hiermee een gediversifieerd product.



Uitbreiding van het toeristisch kamperen met 70 plaatsen (Eckse Waard) en 87 plaatsen (Maurikse Waard) op ruime velden. Daar gaat een sterke relatie met de rivier hand in hand met de verbetering van de kwaliteit van het bestaande terrein voor toeristisch kamperen.

6.7 Uitbreiding toeristisch kamperen

Op de noord- en zuidzijde van de rivieroever wordt het toeristisch kamperen uitgebreid. Op deze locaties wordt de kwaliteit verbeterd en is sprake van capaciteitsuitbreiding van toeristische kampeerplaatsen. Er wordt alleen een deel van de rivieroever heringericht, zodat een groot deel van de oever grazig terrein blijft voor de paarden.

6.7 a. Eckse Waard

Langs de rivier aan de zuidzijde, de Eckse Waard, krijgt het bestaande toeristisch kamperen een kwaliteitsimpuls door de plaatsen te vergroten. Langs de (openbare) weg vervallen enkele plaatsen en er komen (half) verharde paden en speelplekken. Verder wordt het toeristisch kamperen uitgebreid met 70 plaatsen.

Plangegevens:

- Nieuwe heldere (half)verharde ontsluiting in de lijn van de bestaande wegen.
- Toevoegen voorzieningen: verlichting, CAI, elektriciteit, enkele (half)verharde paden, enkele hagen (in stroomrichting rivier) en maximaal een handjevol bomen in overleg met rivierkundige.



- De grote speelweide wordt verplaatst naar het noorden.
- In winterseizoen geen (kampeer)objecten.

6.7 b. Maurikse Waard

Langs de rivier aan de noordzijde naast het Rozenwielterrein (nu paardenweide), wordt een sobere inrichting van het kampeerterrein voorgestaan. De soberheid, in de zin van weinig voorzieningen in de uiterwaarden, komt voort uit de ligging naast de rivier. De beleving van de plek is zeer bijzonder, want het is een unieke kampeerplaats waarbij men de rivier in al haar schoonheid ziet. Met een speciaal uitzicht over de stroom en de Utrechtse Heuvelrug.

Plangegevens:

- Toevoegen voorzieningen: verlichting, CAI, elektriciteit, enkele (half)verharde paden, enkele hagen (in stroomrichting rivier) en maximaal een handjevol bomen in overleg met rivierkundige.
- Kampeerdere gebruiken nieuw te plaatsen sanitair (60m²) op de kade.
- Circa 87 kampeerplaatsen (uitgaande van 10m breedte).
- Auto niet bij kampeermiddel parkeren.
- In winterseizoen geen (kampeer)objecten.

Het toeristisch kamperen is op het Eiland van Maurik nog steeds in trek. Een belangrijke reden om op vakantie te gaan, is de natuurbeleving. Vakantiepark en Jachthaven Eiland van Maurik biedt met deze uitbreiding de mogelijkheid om op de rivieroever van de Nederrijn te kamperen naast de grazende paarden. Met uiteraard wel een stroomvoorziening, zodat de iPod kan worden opgeladen en de koelbox aangesloten!



*Het Uiterwaardenpark
brengt natuurontwikkeling
en extensief, maar luxe
kamperen, samen in
een robuust landschap
met verspreid op
velden ('eilanden')
maximaal 150 nieuwe
kampeerplaatsen.*

6.8 Het Uiterwaardenpark

De uitbreiding van luxe verblijfseenheden in combinatie met natuurontwikkeling gebeurt in het Uiterwaardenpark, het recreatief uitlooph gebied aan de oostzijde. Uitgangspunt voor het Uiterwaardenpark is het creëren van een natuurpark waarin verspreid en zeer extensief, luxe verblijfseenheden worden geplaatst. De verblijfseenheden staan op 'eilanden' (kampeervelden), waarbuiten koeien en paarden grazen. Deze grote grazers, die vrij rond lopen, beheren de natuur en bepalen het uitzicht, de natuurwaarden en de sfeer van de plek. Gasten verblijven op veilige afgescheiden kampeervelden die door middel van wegen met elkaar verbonden zijn.

De realisatie van het Uiterwaardenpark gaat niet ten koste van de bestaande ecologische waarden, maar zal deze juist versterken.



Plangegevens:

- Ruimte op zeven (zogenaamde) eilanden voor totaal circa 150 verblijfseenheden.
- Toevoegen voorzieningen: verlichting, CAI, elektriciteit, enkele (half)verharde paden, enkele hagen (in stroomrichting rivier) en maximaal een handjevol bomen in overleg met rivierkundige.
- In principe met een gesloten grondbalans gerealiseerd.
- Niet bij elke plek parkeren, maar wel per eiland langs de weg.

De uitbreiding op het Uiterwaardenpark heeft alles voor een perfecte kampeervakantie in eigen land: hoogwaardige landschappelijke kwaliteit, luxe verblijfseenheden en een hoge mate van privacy en natuurbeleving. Het vrij rondlopen van grote grazers is een bijzonder en attractief element, dat veel vakantiegangers zeker zal aanspreken.





Uitbreiding van de jachthaven geeft een bredere basis aan het groeiende voorzieningenpakket.

6.9 Jachthaven

Het aantal ligplaatsen in de jachthaven wordt uitgebreid. De combinatie jachthaven/verblijfsrecreatie wordt gerealiseerd in de vorm van strandhuisjes (zie 6.6).

Aan de westelijke zijde van de jachthaven wordt een grondlichaam (oppervlakte 4.550m²) tussen bestaande steigers verwijderd. Hierdoor is het mogelijk de jachthaven uit te breiden met twee lange steigers.

Uitbreiding:

- Aanleg twee steigers, totaal 200m steigerlengte, plus golfbreker.
- Afhankelijk van schipbreedte havenuitbreiding van circa 80-100 schepen.

Ook bij watersport en waterrecreatie neemt de vraag naar kwaliteit toe. Men heeft een boot en wil die graag in een aantrekkelijke omgeving gebruiken. De uitbreiding van de jachthaven speelt in op deze marktontwikkeling.





Aanpassen van de infrastructuur en uitbreiding van parkeermogelijkheden, maakt de toegankelijkheid en beleefbaarheid van het park optimaal.

6.10 Verbeteren van de infrastructuur en het parkeren

De infrastructuur wordt aangepast aan de ligging van de voorzieningen en verblijfseenheden. Het parkeren wordt gestructureerd en uitgebreid.

Door het concentreren van de voorzieningen en de uitbreiding van verblijfsaccommodatie, moet ook de infrastructuur worden aangepast. Zo komt er op de terp een nieuwe hoofdontsluiting met een nieuwe weg langs de speel- en spetterstrip. Deze weg is vijf meter breed en in twee richtingen berijdbaar. Hierop takken de verschillende zijwegen aan, die overwegend smaller (4m, waarvan 3 m verhard) zijn, omdat het bestemmingsverkeer betreft. Afhankelijk van de ligging op of naast de terp zijn de wegen van asphalt of halfverhard.



Ook het parkeren wordt geherstructureerd. Uitgangspunt daarbij is dat er op gras wordt geparkeerd. Het parkeren is centraal geregeld met slagbomen. Een uitzondering betreft het kortparkeren bij aankomst voordat men zich meldt bij de receptie. De kortparkeerstrook (parallel aan de toegangsweg) is alleen voor gasten en bezoekers beschikbaar.

- Parkeerterrein bij het surfstrand is thans in gebruik bij Uit@waarde. Uitgangspunt is herinrichting van dit terrein met (half)verharde wegen en gebruik door Vakantiepark Eiland van Maurik (circa 300 plaatsen).
- Parkeerterrein (80 plaatsen) naast de steiger. Dit moet geheel worden gerealiseerd.
- Parkeerterrein bij Uiterwaardenpark (circa 270 plaatsen). Dit moet geheel worden gerealiseerd, los van het Uiterwaardenpark.
- Parkeren langs de interne ontsluitingsweg langs de paardenweide (circa 150 plaatsen).

Tenslotte wordt de milieustraat, met opstelplaatsen voor laden en lossen, verplaatst naar de hoofdontsluiting.

De aanpassing en de uitbreiding van de infrastructuur is een logisch gevolg van alle geplande verbeteringen en uitbreidingen. Uiteindelijk zal het vakantiepark beschikken over vier parkeerterreinen. Hierdoor zijn gasten altijd snel bij hun auto en wordt het park zelf ontlast van verspreid geparkeerde auto's. Dit bevordert de beeldkwaliteit en veiligheid op het park.

7 *Conclusie*



7 Conclusie

Het landschap van Rivierenland is sterk onderscheidend. Gasten weten dat te waarderen. De ambitie van de regio voor groei van het toerisme lijkt haalbaar. De regio kent toeristische groei en zowel trends als marktontwikkelingen bieden kansen voor kwalitatief goede recreatiebedrijven.

Recreatiegebied Eiland van Maurik speelt in deze regio een belangrijke rol als concentratiepunt van voorzieningen en als aantrekkelijk ontwikkeld toeristisch gebied. De samenwerking tussen bedrijven in een aantrekkelijk rivierenlandschap biedt kansen voor de toekomst.

Vakantiepark en Jachthaven Eiland van Maurik speelt met haar verblijfsrecreatie, horeca en watersport een prominente rol in het gebied. De onderneming heeft kwaliteit hoog in het vaandel staan, kent een hoge bezetting en een gezonde exploitatie. De basis voor doorontwikkelen is stevig.

Dat een volgende stap nu nodig is, is onmiskenbaar. De voorzieningen zijn goed, maar raken achterop bij de concurrentie. Een overdekte zwemvoorziening wordt gemist, de horeca is gedateerd, voorzieningen zijn decentraal, enkele gebouwen zijn verouderd en plaatselijk vragen de verblijfseenheden om een kwaliteitsslag. Daarnaast biedt het verplaatsen van de botenloodsen van het centrum van het terrein naar elders, grote kansen voor het vakantiepark.

Aangejaagd door de herontwikkeling en hergroepering van de voorzieningen, wordt ingezet op een breed en kwalitatief hoogstaand recreatiebedrijf. Om het gewenste en complete voorzieningenpakket te bieden, is een uitbreiding van eenheden gewenst. Daarbij is het streven om variatie en kwaliteit te bieden. De verschillende onderdelen van het plan dragen bij aan een aantrekkelijk landschap, versterken de structuur en verschijningsvorm van het bedrijf in haar omgeving en stimuleren natuurontwikkeling, economie en werkgelegenheid.

Voor dit plan geldt zeker dat het totaal meer is dan de som der delen. De onderlinge samenhang van voorgestelde maatregelen positioneert het bedrijf en draagt bij aan de omgeving. En die omgeving is weer de drijfveer waarom mensen juist Rivierenland kiezen als recreatieomgeving. Het meewerken aan de realisatie van onze visie is een mooie kans voor iedereen. Vakantiepark en Jachthaven Eiland van Maurik wil haar koppositie houden en daarmee bijdragen aan de toeristische regio.

Doet u mee...?



Fré Vorselman (StER)

“In de visie en actieprogramma “Kansen tussen de Dijken” van Regio Rivierenland hebben we de lat hoog gelegd voor wat betreft de groei en ontwikkeling van de toeristische sector. We willen een groter deel van de binnenlandse en buitenlandse toeristen naar onze regio halen. Dit moet mogelijk zijn, want het Rivierenland is bij een groot deel van de toeristen nog een redelijk onbekend gebied. Rivierenland heeft daarom de laatste jaren veel geïnvesteerd in de infrastructuur. Er is een fietsknooppunten-netwerk met FietsTops aangelegd, de promotie en marketing is geprofessionaliseerd en binnenkort zijn alle toeristische objecten bewegwijzerd. Het Plan voor kwaliteitsverbetering van het vakantie-park en de jachthaven sluit hier naadloos op aan. Het speelt uitstekend in op de wensen vanuit de markt, rekening houdend met het fraaie rivieren-land met zijn dijken, komgronden en uiterwaarden. Het plan is een echte versterking van ons toeristisch product.”



Ruben Hurenkamp (Kamer van Koophandel Midden Nederland)

“Om het toerisme in Rivierenland daadwerkelijk te laten groeien, is uitbreiding van verblijfsaccommodaties noodzakelijk. De plannen van het Eiland van Maurik dragen hier zeker aan bij. De regio is gebaat bij deze substantiële en kwalitatief sterke toevoeging aan het toeristisch aanbod.”



Richard de Bruin (Regionaal Bureau voor Toerisme Rivierenland)

“We missen nog steeds voldoende en gedifferentieerde verblijfsaccommodatie in Rivierenland. Met een goed aanbod van verblijfsaccommodatie kunnen we nieuwe doelgroepen aantrekken en deze bezoekers langer in het gebied houden. De ambities ten aanzien van economische groei kunnen op deze manier worden gerealiseerd.”

Johan Kaspers (NORT Gelderland)

“Bij NORT zijn we blij met plannen zoals deze van het Eiland van Maurik voor de ontwikkeling van hoogwaardige recreatie om de concurrentiekracht van de sector in Rivierenland te versterken. Daarnaast spreekt ons de landschappelijke inpassing in het waterrijke gebied aan waarmee het park nog beter in harmonie komt met haar omgeving.”



Alex Kwakernaak (Uit®waarde)

“Het Eiland van Maurik biedt voor veel doelgroepen de ingrediënten voor een fijne vakantie of voor een leuk dagje uit. Wij streven ernaar om op alle terreinen die wij in beheer hebben een breed scala aan mogelijkheden aan te bieden, zodat er zowel voor inwoners als voor bezoekers voldoende keuzemogelijkheden zijn. Dit plan past zeer goed bij dit streven en wij ondersteunen dit initiatief van harte.”

Rivierkunde

Bijlage

Rivierkunde

Rivierkundige Ir. Claus van den Brink van Duurzaam Rivierkunde heeft het initiatief van Vakantiepark en Jachthaven Eiland van Maurik globaal bekeken en het rivierkundige risico ingeschat. Dit heeft hij gedaan op basis van een ruwheidskaart, waarop de ‘ruwste’ gebieden (rood) van het Eiland van Maurik staan weergegeven en op basis van een stroombeeldkaart dat laat zien waar de stroming van de Nederrijn zich bevindt.

De algehele conclusie luidt:

‘Het geheel lijkt een gebalanceerd pakket. Het deelgebied met het toeristisch kamperen is het meest doorslaggevend voor de waterstanden. Voor een WBR-vergunning zal het nog nader moeten worden doorgerekend.’

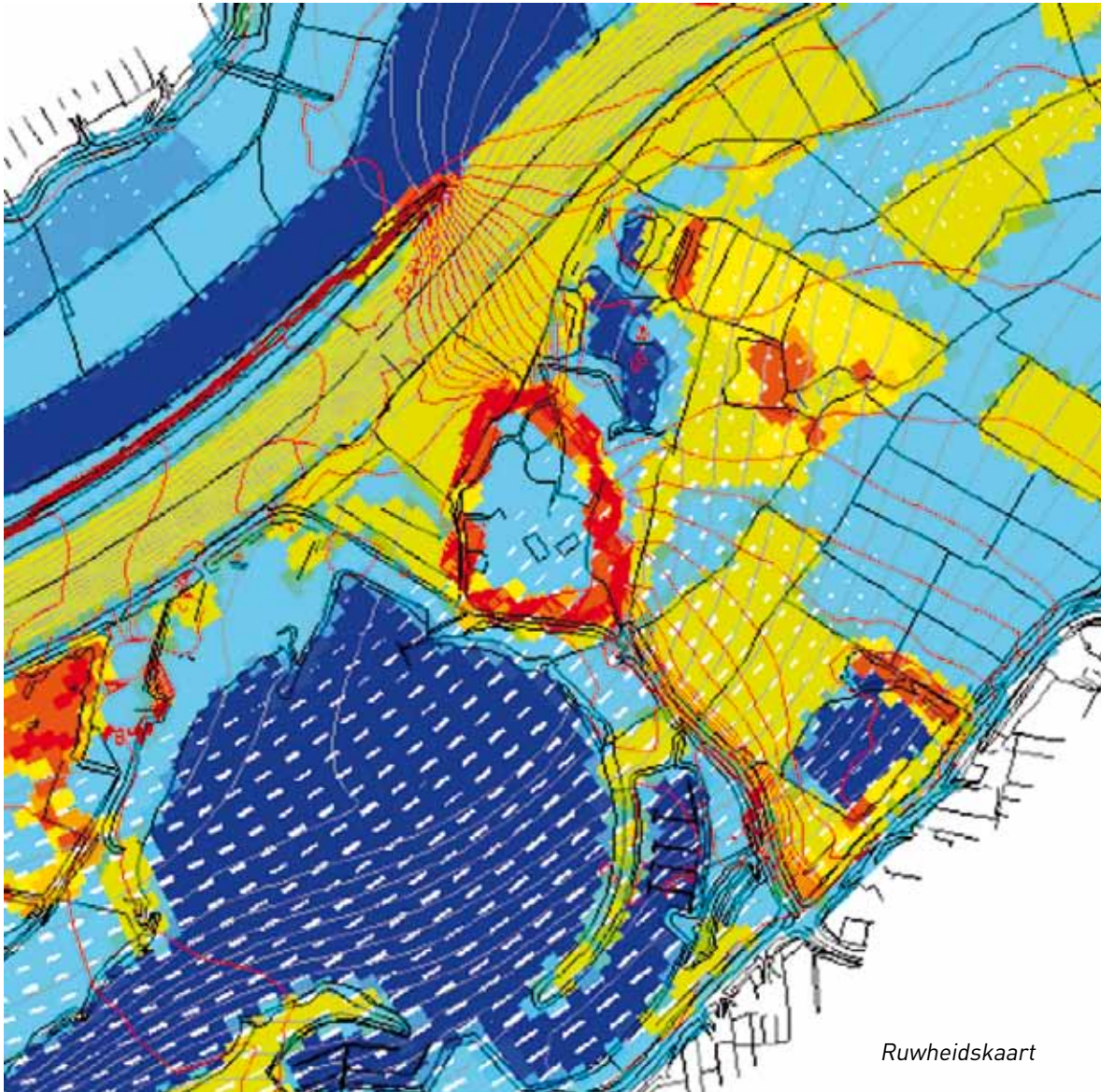
De conclusies per deelgebied zijn:

Centrale voorzieningen op de terp

‘Het verdwijnen van de loodsen, ordenen van de chalets en het concentreren van de bebouwing levert geen rivierkundige problemen op.’

Toeristisch kamperen op de rivieroever Maurikse Waard

‘Dit gebied is doorslaggevend voor de waterstanden. In het bijzonder voor het riviertraject tussen rivierkilometer 921 en 920. In de referentiesituatie is de ruwheid licht verhoogd. Het terrein moet bij voorkeur volledig vlak blijven (zonder hagen, zonder greppels).’



Ruwheidskaart

Het Uiterwaardenpark

‘Het uitstroompunt aan de westzijde is van cruciaal belang. Hier mogen ook geen heggen worden geplant. Meer bovenstrooms is het gebied behoorlijk verruigd. Het meer gestroomlijnd inrichten kan iets opleveren. De gladde grazige verhoogde eilanden, zoals voorgesteld, zijn in een ruiger begraasd landschap waarschijnlijk waterstandneutraal inpasbaar. Het voorstel om de watergang uit te graven tot circa twintig meter breed, levert geen hydraulische meerwaarde, omdat de turbulentieverliezen langs de taluds daarvoor te groot zijn.’

Strandchalets bij Jachthaven

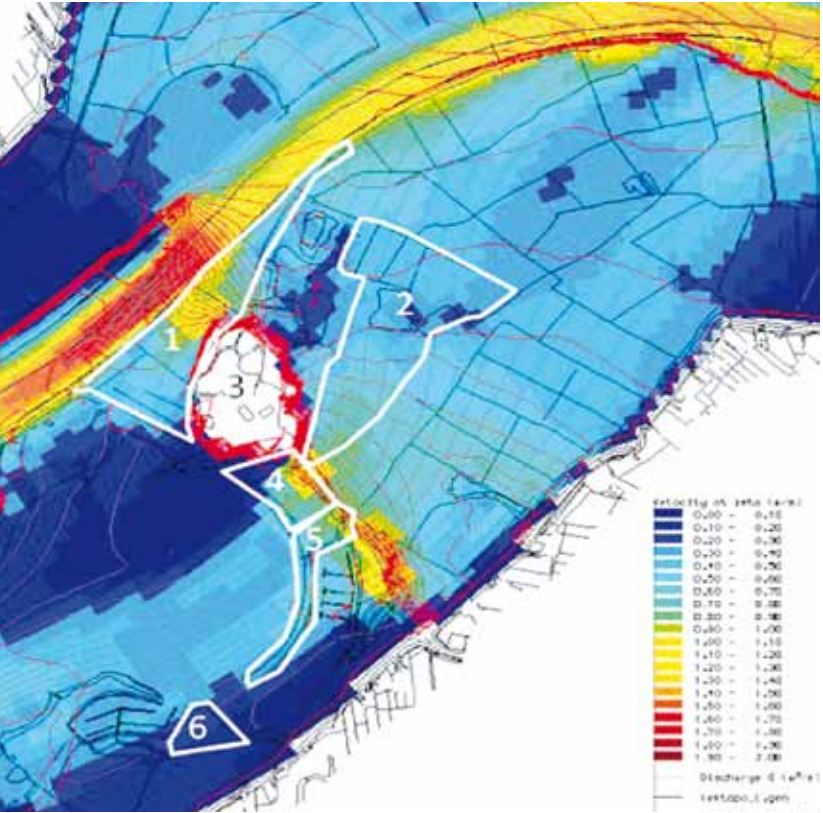
‘Dit kan lokaal leiden tot waterstandtoename bij de bandijk, dus dit is niet zonder risico. Dit dient goed ingepast te worden en mag niet teveel worden aangekleed met begroeiing.’

Het weghalen van een grondelement naast de haven en plaatsen van twee lange steigers

‘Dit kan waterstanddaling opleveren, waarmee het risico bij de strandchalets zou kunnen worden gecompenseerd.’

Aanleg van parkeerplaatsen (plaszijde en uiterwaardenpark) en een midgetgolfbaan

‘Goede locatie voor parkeerplaatsen. Dit kan waarschijnlijk waterstandneutraal worden uitgevoerd. Ook hier dienen geen bomen of heggen te worden geplant en mogen geen greppels komen.’



Stroombeeld Eiland van Maurik met deelgebieden

Colofon

Concept & realisatie:

Mill.Art | De communicatiemolen

Eindredactie:

InDemaak bedrijfscommunicatie & redactie

Fotografie:

George Terberg

Tekst & ontwerp:

Adri Voorwinden, ruimtelijke vormgeving & landschap

Lennard Kempers, Eiland van Maurik

Rob Vrolijk