

Onderbouwing boerderijcamping met 50 standplaatsen

Om tot een goede overweging te komen om 50 standplaatsen toe te staan, willen we graag toelichten hoe we tot ons plan zijn gekomen.

Om aan de toekomstige regelgeving te kunnen voldoen, zal de bedrijfsvoering van onze melkveehouderij aangepast moeten worden. Dit vergt investeringen die met het huidige aantal dieren niet terug te verdienen zal zijn. Vandaar dat we drie keuzes hebben, het melkveebedrijf vergroten, een rendabele nevenactiviteit beginnen of over een aantal jaren stoppen.

We vinden het leuk andere mensen onze boerderij te laten zien en hierover te vertellen en contact te hebben met mensen die voor hun vakantie voor de gemeente Heumen kiezen. Vandaar dat we al enige tijd bezig zijn om een boerderijcamping te starten.

Uit financieel oogpunt is het ons streven om over 5 jaar een nevenactiviteit op onze boerderij te hebben die ons inkomen uit de melkveehouderij tot een volledig gezinsinkomen gaat aanvullen. Aangezien door de onbekendheid de eerste jaren van een camping niet winstgevend zal zijn, zal er eerst uit de reserves van de melkveehouderij geput moeten worden. Na deze tijd zal de camping een financiële aanvulling moeten vormen op de melkveehouderij.

Wanneer we naar de gemeente Heumen kijken, zien we dat de gemeente recreatie en toerisme, gezien alle raadsbesluiten die hieromtrent genomen zijn, hoog in het vaandel heeft staan. Vandaar dat de eerste boerderijcamping in de gemeente een aanvulling kan zijn op dit beleid.

De overheid wenst over ons huisperceel een aantal maatschappelijke doelen te verwezenlijken, tw. de ecologische verbindingzone en de waterbergingsopgave. De ecologische verbindingzone Heumen- Horssen is de verbinding tussen natuurgebieden waardoor de fauna gemakkelijk van het ene naar het andere natuurgebied kan komen. De waterbergingsopgave dient voor het opvangen en bergen van regenwater, zodat benedenstrooms niet alles onder water loopt.

Ook ons bedrijf heeft een opgave, ons te voorzien in een gezinsinkomen. Graag willen wij meewerken aan de maatschappelijke doelen, maar willen ook onze doelen zien te verwezenlijken. In het bestemmingsplan staat dat bij kamperen bij de boer maximaal 25 kampeermiddelen zijn toegestaan op het bouwvlak. Aangezien de eisen voor een boerderijcamping de nodige ruimte vraagt is het op ons bedrijf moeilijk om een camping van 25 standplaatsen te realiseren. Bovendien zal deze omvang onvoldoende zijn om er het gewenste neveninkomen uit te genereren. Verder in deze memo treft u de onderbouwing aan van het door ons gewenste aantal van 50 standplaatsen.

Het gewenste aantal kampeereenheden is niet toegestaan op grond van het geldende bestemmingsplan "Buitengebied 2009". Ook is het kamperen bij de boer niet mogelijk binnen het huidige bouwvlak. Wij verzoeken daarom het bestemmingsplan partieel te herzien. Het bouwvlak zal hierbij niet vergroot worden, maar een andere vorm krijgen en er zal een bestemming opgenomen worden die voor een deel het kamperen buiten het bouwvlak mogelijk maakt. De nieuwe bestemmingen zullen landschappelijke worden ingepast, zodat de boerderijcamping in het landschap opgaat. Landschapsbeheer Gelderland heeft dit inpassingsplan opgesteld mede naar aanleiding van adviezen van de landschapsdeskundigen van de provincie Gelderland.

Onze boerderijcamping heeft als doelgroep 50+ en jonge gezinnen. Tevens zal onze camping voor minder valide mensen ook toegankelijk zijn. In de recreatieruimte en het sanitairgebouw zal hier bouwkundig en ruimtelijk rekening mee gehouden worden. Tijdens de winterperiode (van 1 november tot 15 maart) zullen we gesloten zijn. Er zullen tijdens deze periode geen kampeermiddelen op het kampeerterrein aanwezig zijn.

Door ruime kampeerplekken en de nodige begroeiing, creëren we rust en ruimte zodat zij en de omgeving dit ook zo ervaren. In huisreglementen zullen we dit ook vast leggen, zodat we dit ook kunnen handhaven. Dit reglement zal in samenspraak met de buurtbewoners worden opgesteld. Tevens hebben we voor de buurtbewoners een informatiebijeenkomst gehouden. Tijdens deze bijeenkomst hebben we opmerkingen en adviezen van onze buurt gekregen, deze informatie hebben we ook weer teruggekoppeld met de buurt. Al deze informatie zullen we gebruiken om ons inrichtingsplan van de camping zo aan te passen, dat het een breed gedragen plan wordt. In de nachtelijke uren zal er beperkte verlichting zijn om bij het sanitair gebouw te kunnen komen. Hierdoor zal er zo min mogelijk licht uitstralen naar buiten de boerderijcamping.

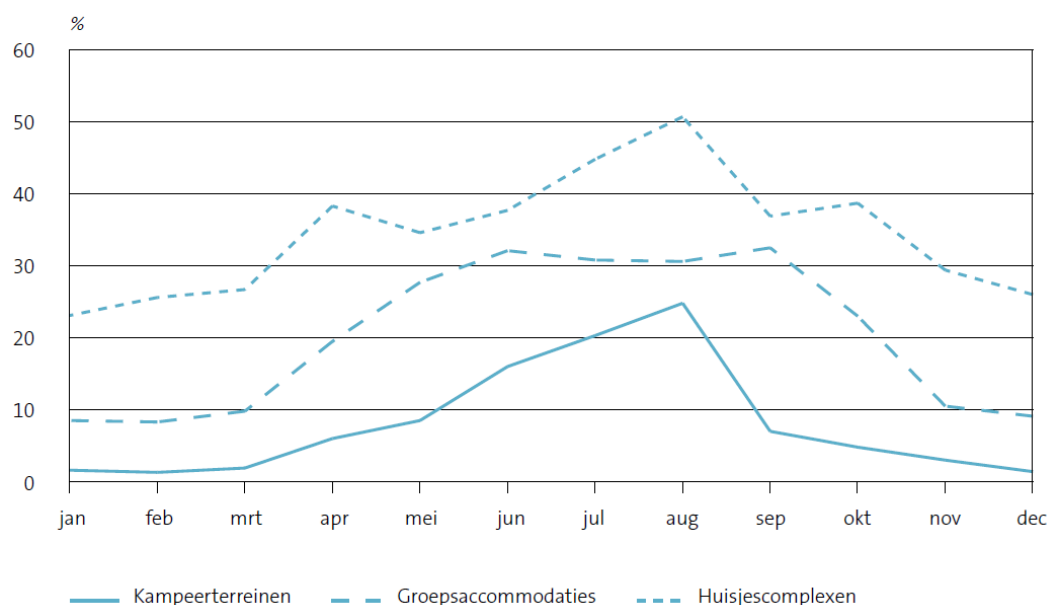
Voor de raadsleden en grondcommissieleden hebben we zoals u weet ook een avond georganiseerd om in informele sfeer van gedacht te wisselen over de ecologische verbindingzone, de waterberging, de landschappelijke inpassing en de boerderijcamping. Ons inziens was dit een geslaagde bijeenkomst. Ook de toezeggingen die we op deze avond hebben gedaan worden in de bijlage verder uitgewerkt. Het ging hier over waar de permanente bebouwing zou komen en welke hoogtes en oppervlak deze krijgen.

Hieronder zullen we een kijkje geven in de begroting van de boerderijcamping.

Opbrengsten

Om een goede basis te hebben voor een saldoberekening zijn gegevens van het CBS gebruikt. Deze gegevens over 2011 zijn gebaseerd op het netto aantal slaapplekken per maand. Zoals uit onderstaande tabel is af te leiden kan worden uitgegaan van een gemiddelde slaapplekbezetting van ca 12 % in de periode april tot en met oktober. 12 % van (50 standplaatsen x 5 personen) = 30 personen. Bij een gemiddelde aantal personen per standplaats van 2,5 zullen 12 standplaatsen gedurende 230 dagen bezet zijn: $12 / 50 \times 100\% = 24 \%$

2.4.4 Netto slaapplek-bezettingsgraad per maand voor groepsaccommodaties, huisjescomplexen en kampeerterreinen (toeristische verhuur), 2011



Bron: CBS.

De kampeerterreinen en groepsaccommodaties kennen relatief lage bezettingsgraden. Hier past een kanttekening. Bij de berekening van het aantal slaapplekken op een kampeerterrein wordt uitgegaan van vijf slaapplekken per standplaats. Zelfs als alle standplaatsen bezet zijn en per standplaats slechts twee personen kamperen, ligt de slaapplekbezettingsgraad pas op 40 procent.

Over het algemeen word per standplaats betaald waarbij 2 personen zijn inbegrepen. Als we kijken naar de omgeving zien we dat er gemiddeld 20 euro per plaats betaald wordt. Je krijgt dan de volgende omzetberekening:

230 dgn x 12 standplaatsen x € 20,00 = € 55.200,00

230 dgn x 12 standplaatsen x € 1,00 (extra persoon)= € 2.760,00

Totaal opbrengsten: € 57.960,00

Navraag uit de omgeving en bij de vakvereniging voor Kampeerboeren blijkt de bezetting van de standplaatsen gemiddeld rond de 35 % te liggen. Afhankelijk van omgeving en ondernemerschap zal dit hoger of lager zijn.

Dit geeft een ander, maar ook een reëler plaatje. Hier zullen wij dan ook vanuit gaan bij onze berekeningen:

35 % van 50 standplaatsen = 17,5 standplaatsen

230 dgn x 17,5 standplaatsen x € 20,00 = € 80.500,00

230 dgn x 17,5 standplaatsen x € 1,00 (extra persoon)= € 4025,00

Totaal opbrengsten: € 84.525,00

Hieruit blijkt dat de inkomstenkant valt of staat met de bezettingsgraad. Wanneer de ondernemer zijn rol goed vervult en dus kampeerdere weet te verleiden in de gemeente Heumen te komen kamperen bij de boer zal deze bezettingsgraad ook worden gehaald.

Kosten

De grootste kosten bestaan uit de investeringen die in beginsel gedaan moeten worden om de boerderijcamping op te zetten. Hieronder een uitsnede uit het investeringsplan.

investering	Invest.bedrag	Afschrijving in jaren	Afschr.bedrag
receptiegebouw	€ 75.000,00	25	€ 3.000,00
sanitair gebouw	€ 65.000,00	25	€ 2.600,00
Aansluitingen naar weg	€ 10.000,00	20	€ 500,00
Electra/water/gas/riool	€ 75.000,00	20	€ 3.750,00
Wi-Fi	€ 4.000,00	5	€ 800,00
Inrichting receptiegebouw	€ 10.000,00	5	€ 2.000,00
Inrichting sanitairgebouw	€ 75.000,00	10	€ 7.500,00
Groen	€ 15.000,00	25	€ 600,00
Hekwerk	€ 5.000,00	15	€ 333,33
Bestrating/zand	€ 15.000,00	15	€ 1.000,00
Machines en gereedschap	€ 10.000,00	5	€ 2.000,00
internetsite, administratiesysteem	€ 5.000,00	5	€ 1.000,00
bankkosten	€ 2.500,00	25	€ 100,00
advieskosten	€ 10.000,00	25	€ 400,00
Bestemmingsplan en onderzoek kosten	€ 35.000,00	25	€ 1.400,00
leges / vergunningen	€ 4.500,00	25	€ 60,00
Onvoorzien 3%	€ 12.000,00	10	€ 1.200,00
Totaal	€ 425.000,00		€ 28.243,33

Wanneer de investeringen duidelijk zijn kunnen we ook de jaarkosten berekenen:

jaar kosten	1e jaar	2e tot 5e jaar	5e jaar en verder
Electra/water/gas	€ 3.000,00	€ 4.500,00	€ 6.000,00
Onderhoud gebouwen	€ -	€ 1.500,00	€ 2.500,00
Onderhoud groen	€ 1.000,00	€ 1.000,00	€ 1.250,00
Onderhoud machines	€ 300,00	€ 300,00	€ 350,00
Belastingen	€ 1.000,00	€ 2.000,00	€ 3.000,00
Verzekering	€ 2.000,00	€ 2.050,00	€ 2.500,00
PR	€ 750,00	€ 750,00	€ 750,00
Afschrijving investering (= aflossing)	€ 28.243,33	€ 28.243,33	€ 28.243,33
Rentekosten 4 %	€ 17.000,00	€ 15.870,27	€ 11.351,33
Boekhoudkosten	€ 1.500,00	€ 1.500,00	€ 2.000,00
Personeel	€ 6.000,00	€ 10.000,00	€ 12.000,00
afval	€ 350,00	€ 450,00	€ 600,00
contributie/abonnementen	€ 500,00	€ 500,00	€ 750,00
controle	€ 400,00	€ 400,00	€ 500,00
opstartkosten	€ 4.000,00		
Onvoorzien	€ 1.500,00	€ 1.500,00	€ 1.500,00
Totaal	€ 67.543,33	€ 70.563,60	€ 73.294,67

rentekosten zullen in de loop van de jaren afnemen, aangezien we uitgaan van afschrijving =aflossing

De eerste jaren zullen de kosten relatief lager zijn, dit heeft er mee te maken dat de eerste jaren je als nieuwe boerderijcamping nog niet aan het bezettingspercentage zal komen, dus ook minder directe kosten hoeft te maken . De opbrengsten daarentegen zullen hierdoor ook achterblijven, waardoor de eerste jaren een negatieve arbeidsopbrengst gegenereerd word. De reserves van het melkveebedrijf zullen hierdoor aangesproken moeten worden. Na deze periode zal de camping voldoende bekendheid hebben waardoor het bezettingspercentage gehaald zal worden. Logisch gevolg is dat hierdoor de opbrengsten voldoende zijn om uit de kosten te komen en de reserves weer kunnen worden aangevuld. Over een 5 tot 10 jaar moet deze boerderijcamping er voor zorgen dat de melkveehouderij aan al zijn verplichtingen kan voldoen zonder het aantal koeien te hoeven uitbreiden.

Conclusie

Het moet voldoende zijn om met 50 standplaatsen samen met het melkveebedrijf een voldoende gezinsinkomen te kunnen genereren. Wij merken op dat alleen in het hoofdseizoen alle kampeerplaatsen bezet zullen zijn en gedurende de overige maanden de boerderijcamping een lagere bezettingsgraad zal hebben. In de winterperiode zijn we dicht.

Wij hopen dan ook dat u bereid bent medewerking te verlenen aan onze boerderijcamping. Van onze kant zijn wij vervolgens bereid in overleg met het waterschap Rivierenland onze bijdrage te leveren aan de realisering van een belangrijk deel van de Evz Heumen-Horssen middels de aanleg van natuurvriendelijke oevers en hiermee tevens, voor een deel de wateropgave in het gebied gerealiseerd zal worden.

Met vriendelijke groeten,

Bernadette en Alwin van Raaij