

Bestemmingsplan

Vakantiepark en Recreatieve Poort Herperduin

bijlage 4 - Aanvraag en advies commissie Toerisme & Recreatie Park
11 september 2009



Bestemmingsplan

Vakantiepark en Recreatieve Poort Herperduin - 2013

Bijlage 4 - Aanvraag en advies commissie Toerisme & Recreatie Park 11 september 2009

INVENTARISATIEFORMULIER 'UITBREIDING RECREATIEBEDRIJF' aug 2009

ADVIESCOMMISSIE TOERISME EN RECREATIE PROVINCIE NOORD-BRABANT

De Adviescommissie toerisme en recreatie is ingesteld door de provincie Noord-Brabant. In de commissie hebben zitting deskundigen op het terrein van toerisme en recreatie, van natuur en landschap, alsmede van ruimtelijke ordening. De commissie toetst bedrijfsplannen voor uitbreiding van bestaande en locaties voor nieuwe toeristisch recreatieve bedrijven aan criteria in paragraaf 3.4.9 van het Streekplan 2002 van de Provincie Noord-Brabant. In het geval van uitbreiding gaat het om de volgende situaties:

- Uitbreiding van bestaande verblijfs- en dagrecreatieve voorzieningen in de GHS.
- Uitbreiding van een recreatieverblijf en nieuwe locaties voor verblijfsrecreatie nabij en in een ecologische verbindingszone (EVZ).
- Uitbreiding van bestaande verblijfs- en dagrecreatieve voorzieningen in de AHS-landschap.

Toetsingscriteria bij beoordeling van uitbreiding

- De uitbreiding is onderdeel van een kwaliteitsverbetering die op korte of langere termijn noodzakelijk is voor de continuïteit van het bedrijf.
- De mogelijkheden om tot kwaliteitsverbetering te komen zonder uitbreiding – dit wil zeggen: door inbreiding en herstructurering van de recreatieve voorzieningen – zijn uitgeput.
- De uitbreiding en de uitstralingseffecten daarvan mogen de draagkracht van het betrokken gebied niet overschrijden.
- De uitbreiding moet leiden tot verrijking van het toeristisch product in de streek.
- De toetsing aan het criterium dat het functioneren van de ecologische verbinding voorop staat.
- In de AHS-landschap, subzone leefgebied dassen, moet de rust bij de dassenburchten worden veiliggesteld.

Per situatie (a tot en met c) zijn er andere toetsingscriteria van toepassing (1 tot en met 6). Zie hiervoor onderstaand schema:

Situatie	criterium 1	criterium 2	criterium 3	criterium 4	criterium 5	criterium 6
a. in GHS	X	X	X	X		
b. in EVZ					X	
c. in AHS landschap	X	X	X			X

Gemeenten dienen de aanvraag inclusief bijlagen voldoende en volledig ingevuld in 5-voud in te leveren bij het secretariaat van de adviescommissie. Voorafgaand aan de toetsing vindt er altijd een bedrijfs- of locatiebezoek plaats. Voor de beoordeling van het plan heeft de commissie inzicht nodig in de recreatieve en economische aspecten, de natuur- en landschapswaarden en een aantal ruimtelijke ordeningsaspecten. Het is aan de ondernemer en de gemeente om de commissie te voorzien van deze informatie middels het invullen van dit formulier met de navolgende inhoud:

Deel A: Algemene gegevens

- Contactgegevens ondernemer en gemeente

Deel B: Gemeente

- Ruimtelijke ordeningsaspecten en beleid
- Natuur en landschap

Deel C: Ondernemer

- Algemene bedrijfsgegevens bestaand toeristisch-recreatief bedrijf
- Gewenste situatie/plan
- Financiële aspecten

Secretariaat Adviescommissie Toerisme en Recreatie
t.a.v. drs. V.A.M. Buckens
Postbus 90151
5200 MC 's-Hertogenbosch

DEEL A: ALGEMENE GEGEVENS

(in te vullen door ondernemer en gemeente)

1. Contactgegevens ondernemer en gemeente

Gegevens ondernemer

- 1.1 Naam bedrijf Holding Herperduin B.V.
- 1.2 Naam contactpersoon bedrijf drs. R.G.A. (Rob) van Dijk
- 1.3 Telefoonnummer
Emailadres
Internetadres www.herperduin.nl
- 1.4 Bezoekadres
straat: Schaijkseweg 12
postcode: 5373 KL
plaats: Herpen
- 1.5 Postadres:
straat/postbus: Idem
postcode:
plaats:
- 1.6 Kadastrale gegevens
Gemeente: Zie CD-ROM Map BijlagenformUitbreiding\
Nummer: Gronden.doc

Gegevens gemeente

- 1.7 Naam gemeente Gemeente Oss
- 1.8 Naam contactpersoon ing. H.A. van Creij
Telefoonnummer 0412 629911
Emailadres

Postadres:
straat/postbus; Postbus 5
postcode: 5340 BA
plaats: Oss

DEEL B: GEMEENTE

(in te vullen door gemeente)

2. Ruimtelijke ordeningsaspecten en beleid

(in te vullen door gemeente)

2.1 Wat is volgens het bestemmingsplan de huidige bestemming van de gewenste uitbreiding?

Meesturen:

- kopie bestemmingsplankaart en legenda/voorschriften
- kaart met topografische ligging

Huidig bestemmingsplan betreft “Buitengebied Ravenstein 1977”. Bestemmingen zijn ‘terrein voor verblijfsrecreatie’, ‘agrarische gebied met grote landschappelijke waarde’, ‘zwembad’, ‘zomerhuisjesterrein’. Zie CD-ROM “BijlagenformUitbreiding\Bestemmingsplan” voor de voorschriften, plankaart, toelichting en legenda. Zie CD-ROM “006 IntegraleVisieHerperduin.pdf” (voorblad) voor topografie.

2.2 Via welke procedure wordt de bestemming veranderd?

- X Bestemmingsplanherziening
- 0 Artikel 19 WRO

2.3 Zijn er al voorbereidende documenten aanwezig?

- 0 Nee
- X Zo ja, welke (bijv. ruimtelijke onderbouwing)? **Documenten meesturen.**

Diversen. Zie aanbiedingsbrief voor overzicht van documenten; te vinden op CD-ROM.

2.4 In welke streekplanzone(s) ligt het bedrijf en het plangebied?

(zie pag. 100 streekplan)

- 0 GHS Natuur, subzone natuurparel
- X GHS Natuur, subzone overig bos- en natuurgebied
- 0 GHS Natuur, subzone ecologische verbindingszone
- 0 GHS Landbouw, subzone leefgebied kwetsbare soorten
- 0 GHS Landbouw, subzone leefgebied struweelvogels
- 0 GHS Landbouw, subzone natuurontwikkelingsgebied
- X AHS Landschap, subzone leefgebied dassen
- 0 AHS Landschap, subzone waterpotentie gebied
- 0 AHS Landschap, subzone RNLE Landschapsdeel

Meesturen: kaart met de locatie t.o.v. de streekplanzone(s) GHS of AHS-landschap

Zie CD-ROM “006 IntegraleVisieHerperduin.pdf” blz 13.

2.5 Is er sprake van een landschapsecologische zone? (zie pag. 135 streekplan)

- 0 Ja
- X Nee

2.6 Beschikt de gemeente over toeristisch-recreatief beleid?

- X Ja
- 0 Nee

Zo ja, in hoeverre past het plan in het gemeentelijk toeristisch-recreatieve beleid?

Zie CD-ROM “006 IntegraleVisieHerperduin.pdf” blz 21 – 23 + 49.

2.7 Wat zijn de plannen van de reconstructie- dan wel gebiedscommissie omtrent het bedrijf dan wel de directe omgeving (om welk reconstructie- of gebiedsplan gaat het?)
Reconstructieplan Maas en Meijerij is van toepassing. Het gebied is aangeduid als intensief recreatief gebied / ontwikkeling recreatieve poort. Zie CD-ROM “006 IntegraleVisieHerperduin.pdf” blz 16 – 19 + 48.

2.8 Zijn er verschillende alternatieve locaties voor de uitbreiding t.o.v. elkaar afgewogen?

☐ Ja

☒ Nee

In feite is er voornamelijk sprake van inbreiding (m.n. bestaand zwembadterrein / kampeertterrein dat wordt omgezet t.b.v. de nieuw gewenste recreatieve voorzieningen). De ‘uitbreiding’ sluit aan op het huidige park met de bestaande voorzieningen.

2.9 Welk beleid voert de gemeente omtrent permanente bewoning?

☐ N.v.t.

☐ Geen maatregel

☒ De volgende maatregelen zijn/worden genomen:

Regulering via bestemmingsplanvoorschriften / actief handhavingsbeleid / privaatrechterlijke overeenkomst tussen Vakantiepark Herperduin en gemeente d.d. 5 juni 2003 ‘verbod permanente bewoning recreatieobjecten’.

2.10 Zijn er andere beleidsplannen die u van belang acht in het kader van de aanvraag?

☒ Ja

☐ Nee

Zo ja, welke?

Zie CD-ROM, met name “006 IntegraleVisieHerperduin.pdf”

2.11 Is er sprake van een probleem in het kader van de stankwetgeving (stankhinder)?

☐ Ja

☒ Nee

Zie CD-ROM “006 IntegraleVisieHerperduin.pdf” blz 9 en 39.

2.12 Is de gemeente op de hoogte van reacties vanuit de omgeving op de voorgenomen planontwikkeling?

☐ Ja

☐ Nee

☒ enigszins

Zo ja, wat zijn de reacties?

Wisselend positief / negatief.

3. Natuur en landschap

(in te vullen door gemeente)

3.1 Ligt de uitbreiding in de Ecologische Hoofd-structuur?

☐ Ja

☐ Nee

☒ Gedeeltelijk gelegen in de EHS

Meesturen: kaartje locatie t.o.v. EHS (indien van toepassing)

Zie CD-ROM "BijlagenformUitbreiding\001 EHS-DetailkaartJan08.jpg"

3.2 Heeft het plan te maken met een Ecologische verbindingszone?

☐ Ja, te weten.....

☒ Nee

Wel wordt rekening gehouden met de ecologische verbindingszone ten zuidoosten van het plangebied (oostzijde A50 "De erfdijk", planvorming door DLG). Een dassentunnel ligt onder de A50 door aansluitend op deze ecologische verbindingszone.

3.3 Wat is de status van de locatie in relatie tot de flora- en faunawet?

Zie CD-ROM "006 IntegraleVisieHerperduin.pdf" blz 43,44 en

"016 Bijlage7Faunaconsult20nov08.doc" en "011 Bijlage3NatuurspeelbosDeelC.pdf" blz 42 en verder.

3.4 Ligt de planlocatie in een Vogel- en Habitatrichtlijn-gebied?

☐ Ja, te weten

☒ Nee

3.5 Ligt de locatie in een gebied waar Natuurbeschermingswet geldt?

☐ Ja, te weten.....

☒ Nee

3.6 Zijn er rode-lijstsoorten aanwezig?

☐ Ja, te weten

☒ Nee

Zie CD-ROM "006 IntegraleVisieHerperduin.pdf" blz 43,44 en

"016 Bijlage7Faunaconsult20nov08.doc" en "011 Bijlage3NatuurspeelbosDeelC.pdf" blz 42 en verder.

3.7 Wordt er op de locatie een bepaald natuurdoeltype nagestreefd?

☒ Ja, te weten

☐ Nee

Zie CD-ROM "BijlagenFormUitbreiding\NatuurcompVakPark30nov08.doc"

Zie ook CD-ROM "Bijlagen3NatuurspeelbosDeelA tm E.pdf" en "006 IntegraleVisieHerperduin.pdf" "

3.8 Is er een actuele inventarisatie van abiotische en biotische natuur- en landschapswaarden beschikbaar?

☒ Ja, dan graag meesturen

☐ Nee, waarom niet

Zie CD-ROM “006 IntegraleVisieHerperduin.pdf” blz 43,44 en
“016 Bijlage7Faunaconsult20nov08.doc” en “011 Bijlage3NatuurspeelbosDeelC.pdf” blz 42 en
verder.

3.9 Ligt het plangebied in een stiltegebied?

☐ Ja
☒ Nee

3.10 Heeft het plan in de ogen van de gemeente invloed op de draagkracht c.q. relatie met
andere functies in de omgeving?

☒ Ja, te weten door zonering van drukke en rustige functies en
natuurontwikkeling / compensatie een verbetering van de draagkracht van het gebied.
☐ Nee

Zie CD-ROM “006 IntegraleVisieHerperduin.pdf”, o.a. hoofdstuk visie blz 24 en verder en blz
42 en verder.

3.11 Wat zijn de verwachte gevolgen van het plan voor de directe omgeving?

Door een betere zonering en routes worden drukke functies beperkt tot een compacter gebied.
Door aanleg van natuurlijk aandoende geluidswallen en afschermingen worden mogelijke
negatieve (geluids)effecten beperkt.

3.12 Indien er sprake is van aantasting van de GHS dan is compensatie van natuurwaarden
noodzakelijk. Is dit van toepassing?

☒ Ja
☐ Nee

DEEL C: ONDERNEMER

(in te vullen door ondernemer)

4. Algemene bedrijfsgegevens bestaand toeristisch-recreatief bedrijf

(in te vullen door ondernemer)

4.1 Type bedrijf

(meerdere typen aan te kruisen)

- ☒ Kampeerterrein
- ☒ Bungalowterrein
- ☒ Groepsaccommodatie, kampeerboerderij, kamphuis
- ☒ Dagrecreatie, namelijk: overdekt/openlucht zwembad en recreatieve poort
- ☒ Horeca: restaurant, café, zalenverhuur e.d.
- ☐ Appartementencomplex
- ☐ Hotel
- ☐ Pension
- ☐ Kamperen bij de boer
- ☐ Bed & Breakfast e.d.
- ☐ Overig namelijk

Meesturen plattegrond, folder en prijslijst van uw bedrijf.

4.2 Omvang

Aantal		Vergunde		Feitelijke	
		situatie		situatie	
☒	Toeristische kampeerplaatsen		225		197
☒	Seizoensplaatsen/jaarplaatsen voor toercaravans		35		15
☒	Jaarplaatsen (stacaravans)	60	4		
☒	Verhuurcaravans		0		4
☐	Trekshutten	...			
☒	Bungalows/huisjes voor verhuur	107	92		
☐	Bungalow/huisjes in gebruik als tweede woning				
☒	Aantal bedden (hotel, pension, kampeerboerderij, 30		30		
☐	bed & breakfast e.d.)				
☒	Horeca: 2 restaurants totaal aantal m2:		520		520
☒	Anderszins nl, centrumvoorzieningen.....	2.450		2.450	

Meesturen:

kopie van de kadasterkaart met de huidige begrenzing van uw bedrijf.

Zie CD-ROM "BijlagenFormUitbreiding\Gronden.doc" en "006 IntegraleVisieHerperduin.pdf"
(blz 6 eigendommen)

4.3 Huidige aantal ha

Aantal ha in eigendom	...
Aantal ha in erfpacht	...
Aantal ha gehuurd	...

Aantal ha totaal	...

Zie CD-ROM "BijlagenFormUitbreiding\Gronden.doc"

4.4 Is er sprake van uitpolding d.w.z. ook de gronden met stacaravans/chalets/huisjes zijn verkocht dan wel in erfpacht uitgegeven?

- ☐ ja, geheel
☐ ja, deels
☒ nee

Is er sprake van permanente bewoning?

- ☐ ja
☒ nee

4.5 Belangrijkste voorzieningen op het bedrijf

- ☒ Receptie
☐ Kantine
☒ Restaurant
☒ Snackbar
☒ Openlucht zwembad (combinatiebad dmv overkapping die open kan)
☒ Overdekt zwembad (combinatiebad dmv overkapping die open kan)
☐ Waterplas
☒ Recreatieruimte
☒ Recreatieteam in zomer
☒ Fietsverhuur
☒ Wasserette
☒ Speeltuin
☒ Visvijver
☒ Midgetgolf
☒ Tennisbaan
☐

4.6 Hoeveel bezoekers/overnachtingen heeft uw bedrijf op jaarbasis?

- 20.000 bezoekers (incl 50% dagrecreatie)
40.000 overnachtingen

4.7 Classificatie (aantal sterren)

.. sterren

4.8 Jaar van oprichting Herperduin 1955, Bosrand 1977

Sinds wanneer eigenaar/exploitant? Herperduin 1986, Bosrand 1977,
Zwembad Kriekeput 1993

4.9 Rechtsvorm BV

4.10 Openingsperiode gedurende het jaar Gehele jaar

4.11 Deelnemer aan samenwerkingsverband(en) en zo ja welke?

- ☒ Ja, namelijk diverse touroperators, geen keten
☐ Nee

4.12 Heeft u een bedrijfsplan?

- ☒ Ja, opgesteld in 2007 met een actualisatie in 2009 (v Nuland en partners)

Toeristische visie opgesteld in 2008 door drs. R. van Dijk.
Zie CD-ROM “007 Bijlage1BedrijfsplanHerperduin.pdf” en “008
Bijlage2ToeristischeVisieHduin.pdf”

4.13 Wat zijn de belangrijkste doelgroepen?

Ouders met jonge kinderen <12 jaar

Actieve 55+

.....
.....

4.14 Wie zijn in uw ogen op dit moment de belangrijkste directe concurrenten in de regio?

Bungalows: Geen, alleen interregionale concurrenten, zie rapport Van Nuland en Partners. Zie CD-ROM “007 Bijlage1BedrijfsplanHerperduin.pdf”

Camping: minicampings bieden onder onze kostprijs aan. Overige concurrenten zie rapport Van Nuland en Partners. Zie CD-ROM “007
Bijlage1BedrijfsplanHerperduin.pdf”

Zwembad: gesubsidieerd golfslagbad Oss

4.15 Wat zijn in uw ogen de sterke en zwakke punten van uw bedrijf?

Sterke punten

Ligging in de natuur, naadloze overgang in bosgebied

Brabantse gastvrijheid

Toekomstige mogelijkheden binnen de maashorst.

Complete, kwalitatief hoogwaardige bungalows.

Ruime opzet

Zwakke punten

Te grote centrum voorziening (drukt zwaar op resultaat)

Tekort aan faciliteiten

Aansluiting aan de markt moeilijk wegens lange planprocedure

Camping: zwak element qua omzet

Gemengd bedrijf: te grote diversiteit aan bezoekers, met elk een andere vraag qua faciliteiten.

.....

4.16 Wat zijn de afgelopen 3 jaren de belangrijkste investeringen geweest in uw bedrijf?

Bouw overdekt/openlucht zwembad met horeca paviljoen

Plan procedure

Vernieuwing infrastructuur op t park

.....

4.17 Betreft het initiatief een hoofd- of nevenactiviteit ?

X Hoofdactiviteit

0 Nevenactiviteit

Indien er sprake is van een nevenactiviteit wat is dan de hoofdactiviteit?

0 Landbouw te weten:

0 akkerbouw

0 melkveehouderij

- 0 intensieve veehouderij
- 0 anderszins
- aantal ha: ha
- aantal dieren:
- 0 Andere hoofdactiviteit te weten

Reeds aanwezige nevenactiviteiten:

- 0 Minicamping
- 0 Andere vorm van logies te weten
- 0 Verkoop aan huis
- 0 Andere vorm van verbreding
- 0 Deeltijdbaan buiten de onderneming

5. Gewenste situatie/plan

(in te vullen door ondernemer)

5.1 Beschrijving van het plan op hoofdlijnen.

**Geef in een aparte bijlage een meer uitgewerkte versie
(dit kan variëren van 1 of 2 A4tjes tot een volledig bedrijfsplan)**

Het vervangen van verliesgevende camping door 208 bungalows.
Hiermee wordt een kritieke massa bereikt waarmee een uitbreiding van de centrum voorzieningen kan worden gerealiseerd. Door uitbreiding van de centrum voorzieningen, een overdekt speeltuin, wellnessvoorzieningen en een natuurswemplas, kan de kwaliteit van het recreatieve product op de lange termijn gewaarborgd worden.

Zie CD-ROM “006 IntegraleVisieHerperduin.pdf” en “007
Bijlage1BedrijfsplanHerperduin.pdf”

5.2 Waarom is uw plan nodig? Welke kwaliteitsverbeterende maatregelen wilt u toepassen?

Als recreatief ondernemer wil Herperduin blijven ontwikkelen in de markt. Dat is een must om als toonaangevend bedrijf de verworven positie te behouden. Duidelijk is dat de combinatie bungalows en camping te intensief is omdat beide doelgroepen een ander soort vakantie vragen. Bovendien zijn de inkomsten vanuit de camping relatief uitsluitend laag.

Om de behoefte uit de markt te beantwoorden is het nodig om de bezoeker bepaalde faciliteiten te bieden, zoals een overdekte kinderspeeltuin en wellnessvoorzieningen. Daarmee kan Herperduin zich onderscheiden in de markt, zeker in de regio Noord-Oost Brabant. Om het recreatieve pakket goed in de markt te zetten dienen we de camping los te laten en ons te richten op bungalows, omdat alleen deze recreatievorm zorgt voor een bezetting het hele jaar rond. Daarmee worden de te ontwikkelen faciliteiten rendabel, anders niet.

5.3 Zijn er mogelijkheden voor inbreiding en herstructurering van de recreatieve voorzieningen op het huidige terrein?

Er zijn mogelijkheden voor beperkte inbreiding van het product verblijfsrecreatie binnen de huidige vergunningen-bestemmingsplan. Het beschreven plan past niet binnen het huidige bestemmingsplan. Ook is het fysiek niet mogelijk om de gewenste

faciliteiten binnen de bouwvlakken binnen het park te realiseren. Wel zal alles binnen de eigendommen van Herperduin worden gerealiseerd.

.....

.....

5.4 Hoe ziet het gehele bedrijf er na realisering van de plannen uit in capaciteit/eenheden?

Aantal		Feitelijke	Nieuwe
		huidige	totale
		situatie	situatie
		(hetzelfde	na realisatie
		als vraag 4.2)	plannen
X	Toeristische kampeerplaatsen	197	0
X	Seizoensplaatsen/jaarplaatsen voor toercaravans	15	0
X	Jaarplaatsen (stacaravans)	4	0
X	Verhuurcaravans	4	0
0	Trekkershutten		
X	Bungalows/huisjes voor verhuur	92	300
0	Bungalow/huisjes in gebruik als tweede woning		
X	Aantal bedden (hotel, pension, kampeerboerderij,	30	60
0	bed & breakfast e.d.)		
X	Horeca:	520	850
X	Anderszins nl centrumvoorzieningen....	2450	7000

5.5 Wat zijn in uw plannen de belangrijkste investeringen?

Realiseren van 208 bungalows
 Realiseren van centrum voorzieningen
 Infrastructuur
 natuurontwikkeling

5.6 Is er sprake van een uitbreiding van recreatieve gronden (hectares)?

Bijvoegen: een globale inrichtingsschets (plattegrond) van uw gehele bedrijf na het doorvoeren van de maatregel(en). Wij bedoelen hiermee een vlekkenplan: waar komt wat te liggen en met welke omvang?

Zie CD-ROM "006 IntegraleVisieHerperduin.pdf" en "007 Bijlage1 BedrijfsplanHerperduin.pdf"

X ja
 0 nee

Zo ja :

Om hoeveel ha. gaat het? Circa 8 hectare

Zijn de gronden in eigendom, gepacht of niet in bezit?

X in eigendom
 0 gepacht

0 niet in bezit

Indien niet in bezit wie is dan de eigenaar?

Naam eigenaar:

Is grondverwerving een knelpunt?

0 ja

X nee

Huidige gebruik van deze gronden (bijv bos, andere natuur landbouw) Landbouw, voetbalveld, groepsaccommodatie, camping, dagrecreatie en klein deel EHS

Waar heeft u deze extra ruimte voor nodig? Wat voor type accommodatie(s) is (zijn) op de uitbreiding gepland?

50 4-persoons bungalows, 108 6-persoons bungalows, 50 8-persoons bungalows, natuurzwemplas (groot deel natuurontwikkeling), wellnessvoorzieningen en overdekte speeltuin.

5.7 Is er sprake van uitbreiding in bebouwing?

Indien aanwezig een ontwerpsschets bijvoegen.

X Ja

0 Nee

Hoeveel m2 is de huidige bebouwing? 8.500 m2

Hoeveel m2 bedraagt de uitbreiding? 25.500 m2

Wat voor type voorzieningen/accommodatie(s) is (zijn) op de uitbreiding gepland?

Faciliteiten, verblijfseenheden (bungalows) en natuur(zwem)plas

Indien het om bestaande bebouwing gaat, wat is het huidige gebruik/de huidige bestemming? opslagloods --> groepsaccommodatie

Indien niet in bezit wie is dan de eigenaar?

X in eigendom

0 gepacht

0 niet in bezit

Naam eigenaar:

5.8 Gaat u zich richten op nieuwe doelgroepen en zo ja welke?

0 Geen nieuwe doelgroepen

X Wel nieuwe doelgroepen te weten

B2B markt.

Mogelijk nazorg en lichte vormen van revalidatie na een ziekenhuis opname.

.....

5.9 Hoeveel bezoekers/overnachtingen verwacht u binnen enkele jaren na realisering van de plannen?

15.000 bezoekers extra

60.000 overnachtingen extra

5.10 Wie zijn uw directe concurrenten in de regio na realisering van plannen?

Alleen interregionale concurrentie van de grote ketens zoals Landal Greenparcs

5.11 Zijn er mogelijkheden om met de plannen (meer) samen te werken met derden?

☐ Nee

☒ Ja, namelijk met ondernemers uit de maashorst (regio) die dagrecreatieve (streek)activiteiten aanbieden en andersom: gasten van omliggende recreatieve bedrijven kunnen gebruik maken van de faciliteiten op Herperduin

5.12 Is er sprake van toename van geluid- en/of lichtoverlast?

☐ Ja

☒ Nee

5.13 Leidt het plan tot een toename van de verschillende verkeerssoorten en welke gevolgen heeft dit voor de ontsluiting van het bedrijf?

☒ Ja, maar goede ontsluiting dus geen nadelige gevolgen verwacht.

☐ Nee

5.14 Wordt in het plan rekening gehouden met de landschappelijke inpassing van het bedrijf?

☐ N.v.t.

☒ Ja

☐ Nee, waarom niet

5.15 Zijn er nog kansen/mogelijkheden om de natuur- en landschapswaarden op het bedrijf of in de omgeving te versterken?

☒ Ja, in welk opzicht? Natuurplas moet natuurwaarden gaan versterken. tevens herstel van eiken wallen en oorspronkelijke Brabantse natuur.

☐ Nee

5.16 Beschikt het bedrijf over een beplantingsplan?

☐ Ja (indien relevant meesturen)

☒ Nee

5.17 Als uw plan niet door gaat wat voor gevolgen heeft dit voor uw bedrijf?

Te weinig draagvlak voor voorzieningen, op termijn nog grotere verliezen uit de exploitatie. Hierdoor zal bedrijf opgesplitst en uitgepond worden.

Als het plan niet doorgaat wat voor alternatieven heeft u dan?

In dat geval zijn we genooddaakt de ontwikkelingsruimte te benutten die het vigerende bestemmingsplan ons biedt. Dat houdt uitbreiding van het bungalowpark ten westen van de Schaijkseweg, ten kosten van de hoger gewaardeerde natuurwaarden aldaar.

5.18 Voorziet u nog bepaalde (niet eerder genoemde) knelpunten in de realisering van uw plannen ?

☐ Nee

☒ Ja

Kunt u de knelpunten kort nader omschrijven en denkt u dat ze opgelost kunnen worden (zo ja hoe)?

Lange procedures.....

.....

.....

6. Financiële aspecten

(in te vullen door ondernemer)

6.1 Een inschatting van het investeringsbedrag, dat met uw plannen is gemoeid?

Totaal € 23.000.000,-

Op welke wijze wordt de investering gefinancierd?

Separaat een investerings- en financieringsplan bijvoegen.

6.2 Is er sprake van een bepaalde fasering in de uitvoering?

☐ Nee (alles in één keer)

☒ Ja namelijk (graag investering en jaartal noemen in het separate investeringsplan)

Zie bijlage

6.3 Indien er sprake is van compensatie voor natuurwaarden wat zijn de kosten hiervan?

☐ N.v.t.

Raming € 300.000,-

En heeft u hiermee in de investeringen rekening gehouden?

☒ Ja

☐ Nee

6. Wat is uw exploitatieprognose?

Zie bijlagen

Meesturen:

1) Kopie jaarrekening van de afgelopen 3 jaren;

2) Exploitatiebegroting (winst- en verliesrekening na realisering van het plan voor 3 jaar)

3) Exploitatiebegroting (winst- en verliesrekening bij ongewijzigde voortzetting van de huidige exploitatie/niet door gaan van de plannen voor de komende 3 jaren)

Ruimte voor opmerkingen/vragen.

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

Inventarisatieformulier en bijlagen **in 5-voud** verzenden naar:

Secretariaat Adviescommissie toerisme en recreatie

T.a.v. mevr drs. V. Buckens

Postbus 90151

5200 MC 's-Hertogenbosch

073 – 681 26 57

email: ybuckens@brabant.nl

Een aanvraag voor een toetsing van de Adviescommissie Toerisme en Recreatie bestaat uit een voldoende volledig inventarisatieformulier met in elk geval de volgende bijlagen:

- 1) Kopie bestemmingsplankaart en legenda/voorschriften (zie vraag 2.1, gemeente)
- 2) Kaart met topografische ligging (zie vraag 2.1, gemeente)
- 3) Kopie kaart met ligging t.o.v. GHS en AHS-landschap (zie vraag 2.4, gemeente)
- 4) Kopie kaart met ligging t.o.v. EHS, indien van toepassing (zie vraag 3.1, gemeente)
- 5) Plattegrond/folder/prijslijst van uw bedrijf (zie vraag 4.1, ondernemer)
- 6) Kopie van de kadasterkaart met de huidige begrenzing van uw bedrijf (zie vraag 4.2, ondernemer)
- 7) Een meer uitgewerkte versie van het plan op hoofdlijnen (dit kan variëren van 1 of 2 A4tjes tot een volledig ondernemingsplan; dit is aan de ondernemer) (zie vraag 5.1, ondernemer)
- 8) Een globale inrichtingsschets van uw gehele bedrijf na het doorvoeren van de maatregel(en). Wij bedoelen hiermee een vlekkenplan: waar komt wat te liggen en met welke omvang (zie vraag 5.6, ondernemer)
- 9) Indien aanwezig een ontwerpsschets van de uitbreiding bijvoegen (zie vraag 5.7, ondernemer)
- 10) Investeringsplan (zie vraag 6.1, ondernemer)
- 11) Financieringsplan (zie vraag 6.1, ondernemer)
- 12) Kopie jaarrekening van de afgelopen 3 jaren (zie vraag 6.4, ondernemer)
- 13) Exploitatiebegroting (winst- en verliesrekening na realisering van het plan voor 3 jaar (zie vraag 6.4, ondernemer)
- 14) Exploitatiebegroting (winst- en verliesrekening bij het niet realiseren van het plan voor de komende 3 jaren (zie vraag 6.4, ondernemer)

Toeristische visie “Vakantiepark Herperduin”

Recreëren in een open park, in harmonie met de natuur

Door drs. R.G.A. van Dijk



Toeristische visie vakantiepark Herperduin

Hoofdstuk 1: Inleiding

Dit stuk is geschreven om inzicht te geven in het bedrijf Herperduin en zijn plannen voor de toekomst. Om een duidelijk inzicht te geven in de toekomst visie van het bedrijf wordt eerst naar haar bestuurders gekeken, de familie van Dijk. Zij vormen de huidige eigenaars en bestuurders van het bedrijf. Tevens zetten zij de lijn uit voor de toekomstige ontwikkelingen die in dit stuk verder uitgewerkt worden. Sinds vier jaar wordt het park bestuurd door Ed en Rob van Dijk. Zij hebben het park overgenomen en zetten de traditionele koers op hun eigen manier door, de toekomst in. Vervolgens wordt gekeken naar de omgeving, doelmarkten en toekomstplannen. Om af te sluiten met een beknopte inventarisatie van de toekomstige faciliteiten en een conclusie.



Hoofdstuk 2: Het familiebedrijf Herperduin.

Het vakantiepark Herperduin is een familiebedrijf, dit op zich is een bijzonderheid. De meeste parken van een dergelijke grootte zijn al lang overgenomen door een keten. Herperduin gelooft in het unieke karakter van het park en is niet van mening dat deelname aan een keten het park goed zou doen. Dit zou namelijk ten koste gaan van de individualiteit welke het park groot heeft gemaakt



Vlnr: Ed en Rob van Dijk, huidige bestuurders van Herperduin.

De gasten van Herperduin zien een familie bedrijf als een pluspunt omdat het geheel veel transparanter is en dat geeft mensen een veilig gevoel. Tevens is er een bepaalde band tussen gasten die al jaren komen en de directie. Deze mensen weten dat hun klachten of gerieven serieus genomen worden, en dat ze niet gezien worden als strikt een inkomstenbron. Herperduin heeft voor haar klanten een duidelijk gezicht.

Ook voor het locale bestuur is dit een duidelijk voordeel; er is immers direct contact mogelijk en het park wordt ontwikkeld en toegesneden naar de wensen en mogelijkheden van de omgeving. Beleid wordt ter plaatse gemaakt en niet op een hoofdkantoor elders in het land. Dit geeft een verbondenheid met de omgeving die Herperduin uniek maakt. Een en ander blijkt ook uit de deelname van Herperduin als gesprekspartner in diverse zaken van dagrecreatieve en locale aard. Herperduin is gebaat bij een omgeving die aantrekkelijk is voor de recreant. De gemeente en locale bedrijven en initiatieven zijn gebaat bij een toestroom van mensen van elders uit het land die van de locale voorzieningen gebruik maken. In tegenstelling tot enkele van haar collega bedrijven doet Herperduin ook niet “de poort op slot” als de mensen binnen zijn maar stimuleert zij hen om de buurt te gaan verkennen. Een en ander uit zich ook in de rol van Herperduin als recreatieve poort in de Maashorst, en deelname van Rob van Dijk in het bestuur van de Maasmeanders.

Hoofdstuk 3: De omgeving van Herperduin.

Herperduin is gesitueerd in een uniek gebied waarin op kleine onderlinge afstand enorm veel dingen te doen zijn. Zo is er het gebied rond de maas, met zijn kleine kernen, een enorm aantrekkelijk fietsgebied. Het bosgebied Herperduin, welke in de nabije toekomst naadloos over zal gaan lopen in de Maashorst, voor de wandelaars. Herperduin is midden in dit gebied gesitueerd zodat er voor ieders wat wils te vinden is zonder dat men er erg ver voor moet reizen. De recreant kan zich geheel onderdompelen in de Brabantse cultuur zoals hij in het echt is. Niet zoals hij in een of ander centrum gebouw nagebootst wordt!

De toekomst; het gebied rondom Vakantiepark Herperduin staat een rooskleurige toekomst te wachten op het gebied van recreatie. We staan aan de vooravond van een transformatie van het gehele buitengebied van de gemeente Oss. Hierin moet via de reconstructie meer ruimte komen voor individuele initiatieven op het gebied van recreatie en toerisme. Herperduin onderkent het belang van de omgeving zeker niet. Omdat onze gasten voor vertier altijd de “hort op” moeten wegens gebrek aan eigen voorzieningen. In onze ogen is onze kennis van de omgeving en de aantrekkelijke elementen daarin een “unique selling point” welke in de toekomst een steeds belangrijkere functie moet gaan spelen. Dit ook als onze toekomst plannen gerealiseerd zijn! De plannen voor de toekomst zijn een aanvulling op dit “unique selling point” geen substituut. Tevens wordt in samenwerking met de gemeente een recreatieve poort ontwikkeld ter plaatse van de nieuwe centrum voorzieningen. Een recreatieve poort is een officiële ingang van het bosgebied, met ruimte om te parkeren en een horeca en informatie voorziening. De ontwikkeling van de recreatieve poort loopt mee in het bestemmingsplan Herperduin.

Hoofdstuk 4: De doelmarkten en hun wensen.

Op dit moment is zijn doelmarkten van Herperduin tweeledig. De focus is in de zomermaanden en de schoolvakanties op gezinnen met jonge kinderen. Hierbuiten licht het zwaartepunt bij de 55+ groep. In de toekomst wil Herperduin met, als de voorzieningen gerealiseerd zijn, nog andere winstgevende niche markten aanboren. Hieronder worden de doelgroepen, de wensen per doelgroep voor de toekomst en de connectie met de toekomst plannen verder uitgewerkt.

Gezinnen met Jonge kinderen

Gezinnen met jonge kinderen tot 12 jaar is voor Herperduin altijd een belangrijke doelgroep geweest. Vroeger waren dit de camping bezoekers bij uitstek. Elke zomer kwamen dezelfde mensen een seizoen naar de camping met hun kinderen welke allemaal hun vriendjes en vriendinnetjes op de camping hadden. Tegenwoordig is dit niet meer, het camping product is door diverse redenen niet meer zo aantrekkelijk als vroeger voor deze doelgroep. Nu komen de gezinnen met jonge kinderen in een bungalow waar zij meer tijd met elkaar doorbrengen. Drukke ouders uit 2 verdieners gezinnen, die vaak wat beter opgeleid zijn, komen bij ons lekker ontspannen en tijd aan hun kinderen besteden. Het kind staat echter nog steeds centraal, vooral tijdens de school-vakanties. Als die het naar zijn of haar zin heeft is de vakantie al geslaagd. De wensen van de kinderen zijn echter veel gestegen. Het kind is een mondige consument geworden, en al op zeer jonge leeftijd soms.

Herperduin biedt deze groep in de zomer een animatie programma, en een overdekt/openlucht zwembad. Indien er alleen maar mooie zomers waren zou dit een goed aanbod zijn. Er is immers voldoende te doen in de omgeving om ouder en kind te vermaken, zeker in combinatie met de te realiseren natuurplas. Er kunnen hutten en in de toekomst samen zandkastelen gebouwd worden. En er kan samen gevist worden in de nieuwe natuurplas. Helaas is het niet altijd mooi weer in de zomer en moet er ook bij minder weer iets te doen zijn. Na het overdekken van het zwembad hebben wij er al een standaard voorziening bij gekregen. Dit is echter niet voldoende. In onze visie zal de vraag naar slecht-weer accommodaties sterk toenemen. Verschillende bedrijven bieden reeds een overdekte speeltuin aan, dit is al standaard aan het worden. Herperduin moet deze ontwikkelingen in de markt volgen wil zij deze doelgroep blijven bekoren. Wel willen wij dit geheel koppelen aan de omgeving en dan vooral aan het bosgebied door natuureducatie in de vorm van thematisering. Onze wens gaat uit naar een manier om kinderen spelenderwijs kennis te laten maken met het leven en de leefomgeving van de das (Grimbeert de Das). De speeltuin wordt hierop aangepast en er moeten borden komen waarop spelenderwijs informatie wordt verschaft op een voor kinderen toegankelijke manier.



De groep 55 plussers

Binnen de branche wordt deze groep algemeen gezien als zeer belangrijk. Deze mensen komen buiten de school-vakanties en zorgen vooral in combinatie met hiervoor genoemde groep voor een goede toekomst. Echter de 55 plusser heeft de laatste jaren ook meer wensen gekregen. Er is meer behoefte aan lichaamsbeweging en het 'Wellness' concept is in de armen genomen. De opkomst van wellness wordt veroorzaakt door de toegenomen aandacht voor het voorkomen van ziekten en door de met name in Duitsland noodzakelijke heroriëntatie van de kuuroorden sinds de meeste kuren niet meer vergoed worden door de ziektekostenverzekeringen. Deze moderne vorm van gezondheidstoerisme heeft de laatste jaren in Nederland ook steeds aan populariteit gewonnen. Het gaat hierin al lang niet meer alleen over het voorkomen van ziekten door fysiek in conditie te blijven maar steeds meer ook om geestelijke gezondheid. Hiervoor wordt voornamelijk Yoga of Tai Chi bedreven. Het doel hierin is om gezondheid, ontspanning en balans te creëren. Herperduin wil met haar Wellness voorziening niet alleen de geijkte sauna en fitness gaan bieden maar ook beginner cursussen in Yoga en Tai Chi. Hiervoor zijn al enthousiaste partijen gevonden, die dit willen gaan verzorgen.



Cursus Tai Chi voor beginners in de natuur

Voor de ligging van de toekomstige voorzieningen is ideaal om dit soort cursussen te geven. De rust en de natuur is ongekend, bij mooi weer kunnen deze gewoon in het bosgebied of bij de natuurplas gegeven worden. Waarna er in de sauna heerlijk ontspannen kan worden. Voor deze groeiende doelgroep moet er een voorziening van niveau zijn met zwembad, fitness en sauna. De weg die Herperduin in is geslagen met het huidige zwembad is zeker van het hoge kwaliteitsniveau dat deze groep verwacht. De toekomstige voorzieningen zijn uiteraard ook van dit niveau. Voor de duidelijkheid gaat het hier niet om uitsluitend een dure voorziening. Het gebruiken van kwalitatieve materialen met vooral de juiste kleuren en uitstraling is het meest belangrijke. Het rvs zwembad van Herperduin in combinatie met de overkapping die bij mooi weer open kan is hiervan een voorbeeld. Innovatie en duurzaamheid in een aantrekkelijk jasje.

De niche markten

Niche markten zijn kleine maar zeer aantrekkelijke markten. Voor Herperduin is revalidatie een beoogde niche markt. In de directe omgeving is er al een initiatief waar mensen na een operatie kunnen herstellen in een vriendelijke omgeving. Voor Herperduin zijn deze plannen nog in een prille fase. Hierbij wordt gedacht aan mensen met een nieuwe heup, knie conditie opbouwen na een hartfalen en bijvoorbeeld mensen die een chemokuur niet thuis willen doen. Deze mensen kunnen binnen het bestaande Wellness concept geholpen worden door

specialisten. Het herstel zal voor de mensen als minder bezwaarlijk worden ervaren vergeleken met het liggen in een ziekenhuis bed. De kosten zijn lager voor de verzekeraar en een eventuele echtgenoot kan gewoon mee. Er wordt hierin gedacht aan een samenwerkingsverband met bijvoorbeeld de Sint Maartenskliniek of andere ziekenhuizen. Binnen dit concept wordt niet gedacht aan mensen die nog echt medische zorg nodig hebben, dat laten we over aan de ziekenhuizen. Er wordt een optie geboden die tussen het ziekenhuis en thuis ligt.

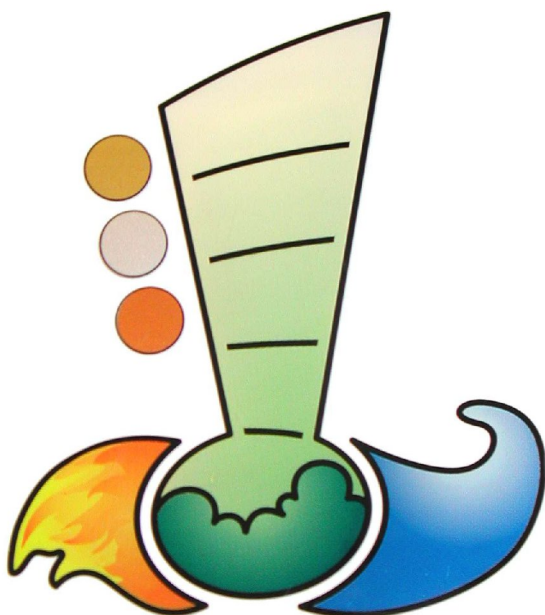
Hoofdstuk 5: Duurzaam ondernemen

Na de doelmarkten besproken te hebben is het nu tijd om te kijken naar duurzaam ondernemen. Duurzaam ondernemen is maatschappelijk verantwoord ondernemen en is op te splitsen in drie dimensies:

1. De normen en waarden waar een bedrijf voor staat.
2. De maatschappelijke verantwoordelijkheid van een bedrijf: de manier waarop een bedrijf haar kernactiviteiten uitvoert en verantwoordelijkheid neemt ten aanzien van het milieu en de sociale context.
3. De maatschappelijke betrokkenheid van een bedrijf: de manier waarop het bedrijf iets teruggeeft aan de samenleving.

Voor Herperduin en familie van Dijk is duurzaam ondernemen al jaren een must. Ook lang voor dit een hype werd en er subsidies voor werden uitgegeven. Hieronder wordt het beleid van Herperduin met betrekking tot de hierboven genoemde punten beschreven.

De normen en waarden waarvoor Herperduin staat zijn hierna samengevat. Herperduin gelooft in het creëren van meerwaarde voor haar klanten door het bieden van een transparant en kwalitatief hoogwaardig product. De klant staat hoog in het vaandel en er zal altijd inzet worden getoond om te zorgen dat het geboden product voldoet aan de hoge standaard die verwacht kan worden van het bedrijf.



De maatschappelijke verantwoordelijkheid van Herperduin uit zich in het aanbieden van een goed product zonder dat daarvoor de omgeving en het milieu schade toe wordt gebracht. Herperduin was al bezig met energie besparende middelen lang voordat hiervoor subsidies voor werden uitgegeven. Het bedrijf heeft sinds het ontstaan van de milieu barometer, nu milieukeur, altijd de gouden barometer gehad. Dit als een van de enige bedrijven in Nederland! De toenmalige Eco bungalow nu omgedoopt tot Bosvilla, is voor 98% recyclebaar en is gebouwd met de meest duurzame materialen die op dat moment beschikbaar waren. Het ontwerp van het toiletgebouw op de camping is onderscheiden met een award voor meest succesvolle

integratie van duurzaamheid en design. Nu nog is Herperduin altijd bezig met deze filosofie en naar de toekomst zal deze lijn doorgetrokken worden, hierop wordt verderop nog dieper ingegaan.

Op het gebied van maatschappelijke betrokkenheid onderscheid Herperduin zich door het stimuleren van haar klanten om ook buiten het bedrijf te gaan recreëren. In tegenstelling tot haar collega's die de klant 'melken', tijdens het verblijf is het bij Herperduin gewoonte om haar klanten te stimuleren lokale initiatieven te gaan bekijken. Voorbeelden van lokale initiatieven zijn het vlakglas museum in Ravenstein, boerengolf op de Koolwijk en het maisdoolhof in Overlangel. Door initiatieven op deze manier te steunen hoopt Herperduin een kwalitatief hoogwaardig recreatief product van de regio te kunnen maken. Hierdoor vaart iedereen in de toekomst wel, de uitbreidingen dragen hier zeker hun steentje aan bij. Door het vergroten van het aantal bezoekers worden de overlevingskansen van lokale initiatieven beter. Tevens is Herperduin bezig met een project om mensen met slechte kansen op de arbeidsmarkt een kans te geven. Op dit moment loopt een proef programma met autistische jongeren. Het doel van dit project is om deze jongeren te leren hoe het is om te werken en hun een goede dagbesteding te bieden. Het gaat hier vooral om werken in de groenvoorziening. Om dit te realiseren is een samenwerkingsverband met bureau Hayo Koning aangegaan. De eerste resultaten zijn zeer bemoedigend voor beide partijen. Naar de toekomst toe zullen dit soort projecten verder uitgewerkt worden.

Duurzaam ondernemen in de toekomst

Naar de toekomst toe zal duurzaam ondernemen steeds belangrijker worden. Vooral prijzen van grondstoffen als water en energie zullen naar schatting de komende jaren steeds hoger worden. Door haar ervaringen met milieu vriendelijke en energie besparende technieken zal Herperduin hier positief op in kunnen spelen. Water besparende technieken worden reeds breed toegepast op Herperduin. Voor de toilet spoelingen wordt water gebruikt wat ter plaatse, in eigen zuivering, gezuiverd wordt. Dit levert een besparing op van 36% aan water. Deze zuivering is van klasse IBA IIIb, welke de hoogst haalbare standaard is, zuivering tot 98% is haalbaar met dit systeem. In verband met de huidige milieu wetgeving is het Herperduin niet toegestaan haar eigen afval water na de uitbreiding te blijven zuiveren. Dit is jammer omdat het gemeentelijke beleid erop gericht is een vernatting van het bosgebied te bewerkstelligen. Het overschot aan water wordt namelijk in de bodem geïnfiltreerd, natuurlijk zonder schadelijke gevolgen. In de toekomst, na de uitbreiding zal Herperduin een gedeelte van haar eigen afvalwater blijven zuiveren en dit voor toilet spoeling blijven gebruiken. Het overschot aan water zal echter niet langer geïnfiltreerd mogen worden maar zal moeten worden geloosd op riolering. Deze zal hiervoor op kosten van Herperduin verzwaard moeten worden! Terwijl een RWZI typisch een lager rendement heeft dan die van Herperduin (ongeveer 95%) en het water er ook nog naartoe getransporteerd zal moeten worden.

Een voordeel van de uitbreiding is dat alles straks op een grotere schaal plaats gaat vinden. Hierdoor is het beter mogelijk milieu vriendelijke technieken toe te passen. Deze worden namelijk meestal pas rendabel als de schaal drastisch wordt vergroot. Hierin denken we aan het gebruiken van de warmte van het afvalwater voor verwarming van de centrale voorzieningen met warmte pompen, het opwekken van warmte en elektriciteit met een WKK (warmte kracht koppeling), en natuurlijk zonnewarmte benutten. Doordat in het nieuwe plan de bungalows dichter op elkaar zijn geplaatst is het beter mogelijk centraal warmte op te wekken voor de bungalows middels een WKK of zonnestelsel met grote buffer.

Hoofdstuk 6: Voorzieningen om de toekomst realiteit te maken.

Om de toekomst visie van Herperduin realiteit te maken zijn er verschillende zaken nodig. Er moeten faciliteiten bij komen zodat mensen kunnen recreëren ongeacht weer of seizoen. Om deze faciliteiten te kunnen dragen moet het aanbod van bungalows uitgebouwd worden, zodat de kosten van voorzieningen per bungalow per overnachting niet te hoog worden. Hiervoor wordt dan het camping product opgegeven zodat Herperduin zich geheel kan richten op de recreatieve bungalow verhuur. Om een goede toekomst voor Herperduin te waarborgen zijn de volgende faciliteiten nodig:

- Natuurplas van 2,5 hectare
- Wellness centrum bij het huidige zwembad
- Overdekte speeltuin met activiteiten ruimte
- Aankleding rond de centrum voorzieningen
- Receptie en winkeltje
- 208 extra bungalows

Hieronder worden de faciliteiten aangehaald en wordt de plaats in de toeristische toekomst visie verder uitgewerkt.



Natuurplas

De mens is altijd gefascineerd geweest door water. Vooral in zijn vrije tijd is men graag in en om het water. Voor een vakantiepark is water dan ook een belangrijk element om aan te bieden. Voor Herperduin is een natuurplas een belangrijke nieuwe faciliteit. Vooral om binnen de huidige doelgroep mensen vanuit binnen en buitenland (met name Duitsland) te trekken is een natuurplas onontbeerlijk. De beoogde natuurplas wordt voor een deel gebruikt voor natuurontwikkeling, en voor een deel als zwemplas met strandje. Natuurontwikkeling is belangrijk omdat op deze manier een bredere biodiversiteit ontstaat ter plaatse.

Dit is ook voor onze gasten interessant, en op zich ook een trekker in combinatie met een stukje educatie. Ter plaatse worden ook visplaatsen als faciliteit aangeboden.

Wellness centrum bij het huidige zwembad

Het wellness centrum wordt vooral gebouwd voor de doelgroepen die buiten het hoog seizoen op vakantie willen. Hier kan men sporten, ontspannen in de sauna en een massage of schoonheid behandeling nemen. Het centrum bestaat uit een gebouw met afgesloten buitenterrein. In het gebouw worden alle functies geïntegreerd. De uitstraling van het de nieuwe voorziening moet aansluiten bij het reeds gerealiseerde zwembad. Het buitenterrein moet een soort van oase worden waarin de sauna bezoekers kunnen afkoelen en ontspannen. Eventueel wordt in de tuin ook nog een losse sauna in een blokhut gemaakt. Binnen het sauna gedeelte komt een aparte horeca zodat de sauna bezoeker wat kan eten en drinken tijdens het sauna bezoek. De beide eetgelegenheden die in het gebouw aanwezig zijn worden vanuit dezelfde keuken bevoorradt ivm de personele bezetting. Bij de bouw van het huidige zwembad paviljoen is reeds met de toekomstige plannen rekening gehouden.

Overdekte speeltuin en activiteiten ruimte.

De gethematiseerde overdekte speeltuin is bedoeld om de jonge generatie bezig te houden. Tevens is er een ondersteunende functie naar de recreatieve poort, met informatie voorziening. Het thema van deze voorziening is de das (Grimbeert de Das). Spelenderwijs worden de kinderen ingeleid in de leefwereld van de das. Het gebouw wordt halfverdiept gebouwd, in de vorm van een dassenburcht. Er is een mogelijkheid om een frietje te eten en een blikje te drinken.

De activiteiten ruimte is ook in dit gebouw geïntegreerd. In deze ruimte worden in de zomer de recreatie activiteiten gedaan. Hieronder vallen bijvoorbeeld de playbackshow en de familie bingo. In het naseizoen is er de mogelijkheid exposities te houden en voorlichting te geven. Ook kan deze ruimte dienen als startpunt voor natuurwandelingen, zoals het IVN die organiseert, of bijvoorbeeld een clinic Nordic walking.

Aankleding rond de centrum voorzieningen

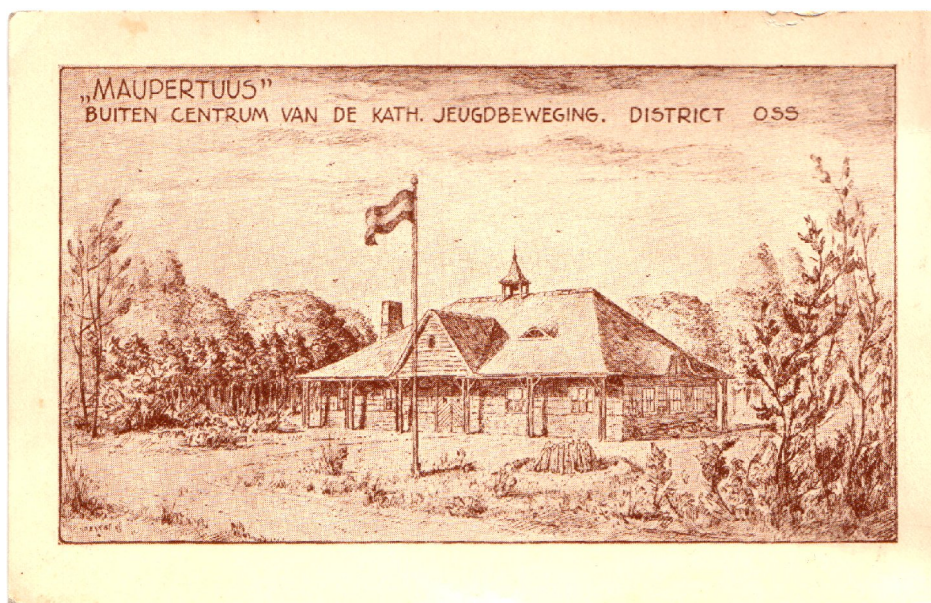
Het terrein rond de centrum voorzieningen wordt aangekleed met een speeltuintje en een adventure golfbaan. Dit om het geheel aan te kleden en om het ook bij mooi weer aantrekkelijk te maken om hier te recreëren. Voor de bezoekers van de recreatieve poort zijn deze voorzieningen dus vanzelfsprekend ook te gebruiken.

Receptie en winkeltje

Geheel in stijl van het vroegere Maupertuus (vroeger: Malpertuis) moet het nieuwe receptie gebouw annex winkeltje worden. De naam van dit gebouw komt voort uit het sprookje “Van den Vos Reynaerde”. Dit gebouw was een vroeger jeugdhonk in de bossen ter plaatsen van het stuifduin. Jaren geleden is dit gebouw verwoest door brand, nu willen we het laten verrijzen ter plaatse van de centrale voorzieningen. De naam van het oude gemeente zwembad “De Kriekeput” komt overigens ook uit het zelfde sprookje, als tevens het ganzenven in het bos en Grimbeert de Das (eerder genoemd als mascotte van de overdeklet speeltuin).



*links: foto van
buitencentrum Maupertuus*



Boven: ansichtkaart van Maupertuus

200 extra bungalows

Om de voorzieningen die voor de toekomst nodig zijn te kunnen dragen is een bepaalde schaalgrootte nodig. Voor Herperduin betekent dit dat er 208 extra bungalows nodig zijn. De camping van 220 plaatsen wordt echter wel opgeheven als deze bungalows gebouwd mogen worden. Dit om de extra druk op het gebied zo veel mogelijk te beperken.

Natuur

Om te compenseren voor de eventuele natuurwaarden die door de uitbreiding verloren zouden kunnen gaan wil Herperduin haar uitbreiding optimaal inpassen in de bestaande natuur. Vanuit het verleden zijn er eiken-houten wallen op het terrein deze worden weer hersteld. Eventueel kan het product van deze hak-hout wallen gebruikt worden voor energie voorziening in de centrum voorzieningen. De natuur die rondom de bungalows gerealiseerd gaat worden moet het karakter hebben van het Brabant van vroeger. Gebruik van authentiek plantgoed is een van de streef-doelen. Om dit financieel mogelijk te maken zal echter wel een deel van de huidige compensatie verplichting moeten gaan vervallen. Volgens het laatste Flora en Fauna rapport is de huidige natuurwaarde slechts marginaal en zou deze alleen al door toevoeging van de natuurplas een impuls moeten krijgen. Dit omdat de soorten die op dit moment aanwezig zijn in het plangebied zoals diverse soorten vleermuizen hier zeer gebaat bij zullen zijn.

Hoofdstuk 7: Conclusie

Gekomen aan het einde van dit stuk hopen we duidelijk gemaakt te hebben waar Herperduin voor staat. In dit stuk hebben we weer willen geven welke waarden belangrijk zijn voor dit bedrijf. Met de ontwikkelingen beschreven in dit stuk kan voor ons de basis gelegd worden voor een solide recreatie bedrijf. Een die voor vele jaren in de toekomst het recreatieve boegbeeld van de gemeente Oss zal zijn. We hopen een duidelijk beeld van de toekomst plannen gemaakt te hebben en duidelijk aan te hebben gegeven waarop die plannen gebaseerd zijn. Mochten er desondankt nog vragen zijn, zijn wij ten aller tijde bereikbaar via de email. Het adres is rvd@herperduin.nl . Tenslotte nog bedankt voor uw aandacht en tijd.

adviescommissie

toerisme & recreatie

5575 RE

Oss/Herpen

uitbreiding centrale voorzieningen; omzetting
aanwezige kampeerproduct in bungalows
(208 eenheden); ontwikkeling van een
recreatieplas en recreatieve poort

11 september 2009

secretariaat:

Adviescommissie toerisme en recreatie
t.a.v. drs. J.H.A.M Jansen
Postbus 512
5000 AM Tilburg

Email: jhjansen@brabant.nl

Datum

22 september 2009

Namens de commissie

de secretaris,



Drs. J.H.A.M. Jansen

Advies aan

:

burgemeester en wethouders
t.a.v. Ing. H. van Creij
Postbus 5
5340 BA Oss

Code

:

200912

Naam bedrijf

:

Holding Herperduin B.V.

Adres

:

Schaijkseweg 12

Postcode en woonplaats

:

5373 KL

Gemeente

:

Oss/Herpen

Gewenste ontwikkeling

:

uitbreiding centrale voorzieningen; omzetting
aanwezige kampeerproduct in bungalows
(208 eenheden); ontwikkeling van een
recreatieplas en recreatieve poort

Behandeld door Adviescommissie

:

11 september 2009

INHOUD

	<i>pagina</i>
HOOFDSTUK 0 SAMENVATTING	3
HOOFDSTUK 1 INLEIDING	4
HOOFDSTUK 2 GEGEVENS VAN BEDRIJF EN OMGEVING	4
HOOFDSTUK 3 NADERE INFORMATIE	4
HOOFDSTUK 4 BEANTWOORDING RELEVANTE TOETSINGSVRAGEN	6
HOOFDSTUK 5 ADVIES	9

bijlagen

- 1 Situering perceel t.o.v. GHS Natuur (overig bos en natuurgebied) en AHS Landschap (leefgebied dassen)
- 2 Situering perceel t.o.v. EHS

HOOFDSTUK 0. SAMENVATTING

De Adviescommissie Toerisme & Recreatie adviseert positief over het voorgelegde plan van Holding Herperduin B.V. te Herpen tot uitbreiding van de centrale voorzieningen en de omzetting van het aanwezige kampeerproduct in bungalows (208 eenheden).

De commissie spreekt haar waardering uit over de consequente wijze waarop de reeds lang toegepaste bedrijfsfilosofie inzake duurzaamheid in het plan doorklinkt. Ook de integrale benadering door gemeente en ondernemer van het meer omvangrijke natuurgebied gebied Herperduin oogst bij de commissie waardering.

Door de omzetting van het huidige kampeerproduct in bungalows en door de forse uitbreiding van de voorzieningen wordt een kwalitatief hoogwaardig verblijfsrecreatief product gerealiseerd, dat zich duidelijk positief zal onderscheiden in de markt. Tevens wordt hierdoor voorzien in het beperkte aanbod in dit marktsegment in de regio. De gelijktijdige ontwikkeling van het betreffende gebied door de gemeente Oss op het gebied van natuurontwikkeling en dagrecreatieve elementen, evenals de realisatie van een recreatieve poort, levert in een belangrijke mate een bijdrage aan de verrijking van het toeristische product in de regio.

De commissie acht de realisatie van de voorliggende plannen, mede op basis van bedrijfseconomische argumenten, noodzakelijk, reëel en haalbaar. De continuïteit van de onderneming wordt door de realisering van de plannen voor de langere termijn zeker gesteld.

Voor wat betreft de realisatie van een derde bedrijfswoning is de commissie van mening dat de omvang en complexiteit van het bedrijf na realisering van de plannen zodanig van omvang is, dat twee bedrijfswoningen voldoende garantie bieden voor een effectief en veilig beheer van het vakantiepark.

In het plangebied zijn geen dassenburchten aangetroffen. Het plan voorziet onder meer in de aanleg van natuurlijke geluidswallen. De draagkracht van het gebied wordt niet overschreden.

Dit is een compacte samenvatting van het advies. Voor eventuele voorwaarden, aanbevelingen etc. wordt verwezen naar het integrale advies in hoofdstuk 5 van het rapport.

HOOFDSTUK 1. INLEIDING

De locatie is gelegen in de GHS Natuur, subzone overig bos- en natuurgebied en in de AHS Landschap, subzone leefgebied dassen.
Daarmee valt het plan onder de gebieden waarvoor advisering door de commissie aan de orde is.

HOOFDSTUK 2. GEGEVENS VAN BEDRIJF EN OMGEVING

<i>Naam bedrijf</i>	: Holding Herperduin B.V.
<i>Eigenaar</i>	: R. van Dijk
<i>Adres</i>	: Schaijkseweg 12
<i>Postcode en plaats</i>	: 5373 KL Herpen
<i>Kadaster</i>	: diverse percelen in de secties G,M en K
<i>(voormalige) Gemeente</i>	: Herpen
<i>Aanvraag ingediend door</i>	: gemeentebestuur
<i>Ligging in</i>	: GHS Natuur, overig bos- en natuurgebied en AHS landschap, leefgebied dassen
<i>Gewenste ontwikkeling</i>	: uitbreiding centrale voorzieningen; omzetting aanwezige kampeerproduct aan de oostzijde van de Schaijkseweg in bungalows(208 eenheden); ontwikkeling van een recreatieplas en een recreatieve poort

Relevante gegevens bestaande situatie

<i>Grootte perceel</i>	: ca. 55ha.
<i>Bebouwing</i>	: ca. 8500m ²
<i>Soort voorziening</i>	: vakantiepark
<i>Capaciteit</i>	: 91 bungalows (op twee locaties aan de westzijde van de Schaijkseweg); groepsaccommodatie (20 à 30 slaapplekken); camping (capaciteit 220 kampeerplaatsen); overdekt zwembad; centrumvoorzieningen

Relevante gegevens gewenste wijzigingen t.o.v. bestaande situatie:

Het plan voorziet ondermeer in de realisatie van een nieuwe receptie annex winkel en kantoor en de bouw van een nieuwe dienstwoning nabij de receptie. Het huidige centrumgebouw wordt met ca 2000 m² uitgebreid ten behoeve van wellnessvoorzieningen. Tevens voorziet het plan in de realisatie van een overdekte speeltuin. In de directe nabijheid van deze centrumvoorzieningen worden een speeltuintje en een adventure-golfbaan gerealiseerd. Naast voornoemde recreatieve voorzieningen wordt een recreatieplas aangelegd met een oppervlakte van ca 2,5 ha. Een deel van deze plas zal recreatief worden ingericht en een deel wordt gebruikt voor natuurontwikkeling. Het zand dat door de aanleg van de recreatieplas vrijkomt wordt gebruikt voor de aanleg van een geluidswal bij de A 50, waardoor de verblijfskwaliteit op het terrein door de afgenomen geluidsoverlast wordt verbeterd. Onderdeel van het plan is de verbetering van de op het park aanwezige routestructuren en een uitbreiding van de parkeergelegenheid.

Doelgroep

Ouders met kinderen (<12 jaar) en actieve 55+.

Omschrijving locatie

Het plangebied ligt ingeklemd tussen de autosnelweg A50 en het natuurgebied Herperduin. De Schaijkseweg verdeelt het gebied in een oostelijk deel (grenzend aan de A50) en in een westelijk deel grenzend aan een stuifduincomplex. Aan de rand van het natuurgebied liggen twee van het vakantiepark Herperduin deel uitmakende bungalowparken. Het gebied aan de westzijde van de Schaijkseweg is EHS. Het gebied aan de oostzijde behoort voor een deel tot de EHS. Het gebied aan de oostzijde (campinggedeelte) is een min of meer versnipperd gebied met gemengde functies. Het gebied aan de westzijde behoort meer tot de natuurskern van het grotere natuurgebied Herperduin.

Basisinformatie over natuuraspecten:

- *de locatie is gelegen in de volgende streekplan-zones:*
Ten westen van de Schaijkseweg ligt de locatie in de GHS Natuur, subzone overig bos- en natuurgebied; ten oosten van de Schaijkseweg ligt de locatie zowel in de GHS Natuur, subzone overig bos- en natuurgebied, als in de AHS Landschap, subzone leefgebied dassen.
- *de status van de locatie in relatie tot de Flora- en Faunawet*
In het plangebied komen diverse beschermde soorten voor.
- *de status van de locatie in relatie tot de Vogel- en Habitatrichtlijn*
Geen status
- *de status van de locatie in relatie tot de Natuurbeschermingswet*
De locatie valt niet onder de in de Natuurbeschermingswet aangeduide gebieden.
- *de aanwezigheid van rode-lijst soorten*
Er zijn geen rode-lijst soorten aangetroffen.
- *de status van de locatie in relatie tot de EHS (natuurdoelen).*
De locatie ten oosten van de Schaijkseweg kent geen nadere natuurdoeltype-aanduiding
De locatie ten westen van de Schaijkseweg kent onder meer als natuurdoeltype-aanduiding "beuken- en eikenbos".

HOOFDSTUK 3. NADERE INFORMATIE

Bedrijfsbezoek

De commissie bracht een bedrijfsbezoek op 11 september 2009. Onderdeel van het bedrijfsbezoek was een uitgebreide rondleiding.

Historische ontwikkeling

Het bungalowpark Herperduin vormt de oorsprong van het vakantiepark. Het bestond uit twee bungalowparken met een capaciteit van 62 en 30 bungalows. Bij het bungalowpark met 62 eenheden bevinden zich diverse voorzieningen. Op ca. 500 meter ten noorden hiervan bevindt zich het bungalowpark Bosrand (30 eenheden). Het verblijfsrecreatieconcept heeft zich verder ontwikkeld met een kampeerterrein van ca. 220 plaatsen. Anno 2007 werd een nieuw overdekt zwembad geopend alsmede een horecavoorziening.

Planvorming

De gemeente Oss en de ondernemers van Vakantiepark Herperduin hebben gezamenlijk een visie ontwikkeld op het natuurgebied Herperduin. De visie is gebaseerd op de uitbreidingsplannen van het Vakantiepark Herperduin en het provinciaal Reconstructieplan. Het Reconstructieplan biedt voor de omgeving Herperduin de ruimte voor de ontwikkeling van een Recreatieve poort en de ontwikkeling van intensieve recreatie. De gezamenlijke visie betreft ook het in beschouwing nemen van een afzonderlijk plan van een door de gemeente te ontwikkelen natuurspeelbos alsmede het door de eigenaren van Vakantiepark Herperduin terugbouwen van een uitkijktoren op de oude fundamenten op de rand van het stuifzandgebied. De parkeercapaciteit bij de voorziene Recreatieve poort aan de westzijde van de Schaijkseweg wordt mede bepaald door de overheveling van de parkeermogelijkheden uit het gebied waar het natuurspeelbos zal komen.

HOOFDSTUK 4. BEANTWOORDING RELEVANTE TOETSINGSVRAGEN

Volledigheid/duidelijkheid

De door het gemeentebestuur aangeleverde stukken zijn van uitstekende kwaliteit en behoeften geen aanvulling. Ook vanuit de vergadering na het werkbezoek zijn geen aanvullende vragen voortgekomen.

Kwaliteitsverbetering

Het voorliggende plan voorziet in hoofdzaak in de uitbreiding van de centrale voorzieningen en de omzetting van het aanwezige kampeerproduct in bungalows. De ontwikkeling van deze nieuwe productformule zal plaats vinden vanuit een bedrijfsfilosofie waarbij kwaliteit en natuurbehoud en -ontwikkeling hoog in het vaandel staan. Daarmee zet het familiebedrijf een traditie voort, die op zich al een wezenlijke bijdrage levert aan het huidige en toekomstige kwaliteitsniveau.

De realisatie van de plannen is een voortzetting van het actuele beleid, dat er toe heeft geleid dat in 2007 nieuwe centrumvoorzieningen zijn geopend, bestaande uit een overdekt zwembad en een horecavoorziening. Teneinde zich duidelijk in de toeristisch recreatieve markt te onderscheiden wordt een verdere uitbreiding van kwalitatief hoogwaardige centrumvoorzieningen beoogd, welke aansluiten bij de wensen van de consument. Het plan voorziet in dit kader ondermeer in de realisatie van een nieuwe receptie annex winkel en kantoor en de bouw van een nieuwe dienstwoning nabij de receptie. Het huidige centrumgebouw wordt met ca 2000 m² uitgebreid ten behoeve van wellnessvoorzieningen. Tevens voorziet het plan in de realisatie van een overdekte speeltuin.

In de directe nabijheid van deze centrumvoorzieningen worden een speeltuintje en een adventure-golfbaan gerealiseerd.

Naast voornoemde recreatieve voorzieningen wordt een recreatieplas aangelegd met een oppervlakte van ca 2,5 ha. Een deel van deze plas zal recreatief worden ingericht en een deel wordt gebruikt voor natuurontwikkeling. Het zand dat door de aanleg van de recreatieplas vrijkomt wordt gebruikt voor de aanleg van een geluidswal bij de A 50, waardoor de verblijfskwaliteit op het terrein door de afgenomen geluidsoverlast wordt verbeterd.

Onderdeel van het plan is de verbetering van de op het park aanwezige routestructuren en een uitbreiding van de parkeergelegenheid.

Het huidige kampeerproduct, bestaande uit ca 6 stacaravanplaatsen, 60 seizoenplaatsen en 154 toeristische plaatsen op een oppervlakte van ca 7 hectaren zal worden vervangen door 208 kwalitatief hoogwaardige bungalows op een oppervlakte van ca. 30 hectaren. Daarnaast wordt de capaciteit van de huidige groepsaccommodatie uitgebreid.

Door de omzetting van het huidige kampeerproduct in bungalows en door de forse uitbreiding van de voorzieningen wordt een kwalitatief hoogwaardig verblijfsrecreatief product gerealiseerd, dat zich duidelijk positief zal onderscheiden in de markt.

Bedrijfseconomische noodzaak

Het huidige product van Vakantiepark Herperduin bestaat uit de verhuur van een groepsaccommodatie, bungalows, de exploitatie van een kampeerterrein alsmede een specialiteitenrestaurant. Het huidige bungalowproduct is, ondanks het feit dat een deel van het bestand bestaat uit oudere accommodaties, van een uitstekende kwaliteit. Onderscheidend is in het bijzonder de vrije ligging van de bungalows in het bos, evenals de vormgeving en de inventieve inrichting van de ecologische bosvilla's.

Het kampeerproduct is van een redelijk niveau. De standplaatsen beschikken over beperkte infrastructurele voorzieningen. De exploitatie van het kampeerproduct is de laatste jaren met een gemiddelde bezetting van 10 nachten ver beneden het gebruikelijke aantal overnachtingen.

De investering in een bekroond ecologisch toiletgebouw en de realisering van nieuwe centrumvoorzieningen hebben niet geleid tot een verbetering van de exploitatie van dit, nu verliesgevende, productonderdeel. Om de noodzakelijk geachte kwaliteitsinvesteringen te financieren, voorziet het plan in de realisatie van 208 bungalows, "ten koste" van het huidige verliesgevende kampeerproduct. De bouw zal gefaseerd plaats vinden. De bungalows zijn allen bestemd voor de verkoop aan particuliere investeerders en zijn volledig beschikbaar voor de verhuur (minimaal 44 weken). De investeringen worden in eerste aanleg gefinancierd door de exploitatiemaatschappij. Uiteindelijk dient de verkoop van de bungalows het grootste deel van de voorgenomen investeringen te dekken.

De verhouding tussen de omvang van de voorziene centrale voorzieningen en het uiteindelijke aantal verhuureenheden wordt in balans geacht.

Om de ambitieuze plannen te kunnen realiseren wordt de voorgenomen bouw van de bungalows en de uitbreiding in oppervlakte, mede op basis van bedrijfseconomische argumenten, door de commissie als noodzakelijk, reëel en haalbaar geacht. De continuïteit van de onderneming wordt door de realisering van de plannen voor de langere termijn zeker gesteld.

Draagkracht van het gebied

De omzetting van het aanwezige kampeerproduct in bungalows vindt plaats in een gebied dat in de provinciale Interimstructuurvisie de aanduiding AHS Landschap, subzone leefgebied dassen draagt. In een dergelijk gebied moeten activiteiten uitgeoefend worden met voldoende respect voor de bestaansvoorwaarden van de das. De ondernemer is voornemens om bij de inrichting van het plan rekening te houden met deze basisvoorwaarden in de vorm van groenaanleg. Het plan voorziet verder in de aanleg van natuurlijke geluidswallen. Mede gezien het feit dat de uitbreiding van de activiteiten gezien moeten worden in het perspectief van de integrale visie op de ontwikkeling van het Vakantiepark en de Recreative Poort Herperduin e.o. is de commissie van mening dat de draagkracht van het gebied niet wordt overschreden.

Verrijking van het toeristische product

De voorgenomen realisering van de plannen zal uiteindelijk leiden tot een duidelijke versterking van het huidige verblijfs- en dagrecreatieve product. In het bijzonder ook de gelijktijdige ontwikkeling in het betreffende gebied door de gemeente Oss op het gebied van natuurontwikkeling, een natuurspeelbos en een uitkijktoren, evenals de realisering van een recreatieve poort levert een bijdrage aan de totale toeristisch recreatieve ontwikkeling van het plangebied en draagt daardoor in

belangrijke mate bij aan de verrijking van het toeristische product. Tevens wordt hierdoor voorzien in het beperkte aanbod in dit marktsegment in de regio.

Opmerking over derde bedrijfswoning

In de plannen wordt voorzien in de realisatie van een derde bedrijfswoning. De commissie is van mening dat de omvang en complexiteit van het bedrijf na realisering van de plannen zodanig van omvang is, dat twee bedrijfswoningen voldoende garantie bieden voor een effectief en veilig beheer van het vakantiepark.

Conclusies per gesteld criterium

De uitbreiding is onderdeel van een kwaliteitsverbetering die op korte of langere termijn noodzakelijk is voor de continuïteit van het bedrijf

De verhouding tussen de omvang van de voorziene centrale voorzieningen en het uiteindelijke aantal verhuureenheden wordt in balans geacht.

Om de ambitieuze plannen te kunnen realiseren wordt de voorgenomen bouw van de bungalows en de uitbreiding in oppervlakte, mede op basis van bedrijfseconomische argumenten, door de commissie als noodzakelijk, reëel en haalbaar geacht. De continuïteit van de onderneming wordt door de realisering van de plannen voor de langere termijn zeker gesteld.

De mogelijkheden om tot kwaliteitsverbetering te komen zonder uitbreiding – dit wil zeggen: door inbreiding en herstructurering van de recreatieve voorzieningen - zijn uitgeput.

De kwaliteitsverbetering komt grotendeels tot stand door middel van herstructurering. Het aanwezig kampeerproduct wordt daarbij omgezet in bungalows. De uitbreiding betreft met name de centrumvoorzieningen.

De nieuwe locatie en de uitstralingseffecten daarvan mogen de draagkracht van het betrokken gebied niet overschrijden

De draagkracht van het gebied wordt niet overschreden.

De nieuwe locatie moet leiden tot verrijking van het toeristisch product in de streek

Met de omzetting van het huidige kampeerproduct in bungalows wordt voorzien in een beperkt aanbod in dit marktsegment in deze regio. Samen met de door de gemeente geplande gelijktijdige ontwikkeling van natuur (een natuurspeelbos) , een uitkijktoren en een recreatieve poort , is sprake van een verrijking van het toeristisch product in de streek.

HOOFDSTUK 5. ADVIES

De Adviescommissie Toerisme & Recreatie adviseert positief over het voorgelegde plan van Holding Herperduin B.V. te Herpen tot uitbreiding van de centrale voorzieningen en de omzetting van het aanwezige kampeerproduct in bungalows (208 eenheden).

De commissie spreekt haar waardering uit over de consequente wijze waarop het thema duurzaamheid als de rode draad is uitgewerkt in het plan. Verder vindt zij de koppeling van voorliggend plan aan het door de gemeente ontwikkelde plan voor een natuurspeelbos van betekenis voor het realiseren van rust in de kern van Herperduin en stimulering van activiteiten aan de rand er van. De zonering en de plannen voor een recreatieve poort zijn daar belangrijke uitwerkingen van. De ambities van de planvorming worden onderstreept door de uitstekende kwaliteit van de ter advisering aangeboden documenten.

Kwaliteitsverbetering

De commissie spreekt haar waardering uit voor de door het bedrijf reeds lang toegepaste bedrijfsfilosofie waarbij de kwaliteit en het natuurbehoud en -ontwikkeling hoog in het vaandel staan. Daarmee zet het familiebedrijf een traditie voort, die op zich al een wezenlijke bijdrage levert aan het huidige en toekomstige kwaliteitsniveau.

De commissie is van mening dat, om zich duidelijk in de toeristisch recreatieve markt onderscheiden en aan te sluiten bij de wensen van de consument een verdere uitbreiding van kwalitatief hoogwaardige centrumvoorzieningen nodig is. De plannen voor een nieuwe receptie annex winkel en kantoor, de uitbreiding met wellnessvoorzieningen en de realisatie van een overdekte speeltuin en adventure golfbaan voldoen daar aan.

De commissie is van mening dat met het zand dat door de aanleg van de recreatieplas vrijkomt en dat wordt gebruikt voor de aanleg van een geluidswal bij de A 50, de verblijfskwaliteit op het terrein door het afnemende geluidsniveau verbetert. De aanpassing van de routestructuren op het park en de uitbreiding van de parkeergelegenheid betekenen een verdere kwaliteitsverbetering van het vakantiepark.

Door de omzetting van het huidige kampeerproduct in bungalows en door de forse uitbreiding van de voorzieningen wordt een kwalitatief hoogwaardig verblijfsrecreatief product gerealiseerd, dat zich duidelijk positief zal onderscheiden in de markt.

Bedrijfseconomische noodzaak

De exploitatie van het kampeerproduct ligt de laatste jaren met een gemiddelde bezetting van 10 nachten ver beneden het gebruikelijke aantal overnachtingen. De investering in een bekroond ecologisch toiletgebouw en de realisering van nieuwe centrumvoorzieningen hebben niet geleid tot een verbetering van de exploitatie van dit, nu verliesgevend, productonderdeel. Om de noodzakelijk geachte kwaliteitsinvesteringen te financieren, voorziet het plan in de realisatie van 208 bungalows, "ten koste" van het huidige verliesgevend kampeerproduct. De bouw zal gefaseerd plaats vinden. De bungalows zijn allen bestemd voor de verkoop aan particuliere investeerders en zijn volledig beschikbaar voor de verhuur (minimaal 44 weken). De investeringen worden in eerste aanleg gefinancierd door de exploitatiemaatschappij. Uiteindelijk dient de verkoop van de bungalows het grootste deel van de voorgenomen investeringen te dekken.

De commissie acht de verhouding tussen de omvang van de geplande centrale voorzieningen en het uiteindelijke aantal verhuureenheden in balans.

Om de ambitieuze plannen te kunnen realiseren wordt de voorgenomen bouw van de bungalows en de uitbreiding in oppervlakte (mede op basis van bedrijfseconomische argumenten), door de

commissie noodzakelijk, reëel en haalbaar geacht. De continuïteit van de onderneming wordt door de realisering van de plannen voor de langere termijn zeker gesteld.

Draagkracht van het gebied

De omzetting van het aanwezige kampeerproduct in bungalows vindt plaats in een gebied dat in de Interimstructuurvisie de aanduiding AHS Landschap, subzone leefgebied dassen draagt. In een dergelijk gebied moeten activiteiten uitgeoefend worden met voldoende respect voor de bestaansvoorwaarden van de das. De ondernemer is voornemens om bij de inrichting van het plan rekening te houden met deze basisvoorwaarden in de vorm van groenaanleg. Het plan voorziet verder in de aanleg van natuurlijke geluidswallen. Mede gezien het feit dat de uitbreiding van de activiteiten gezien moet worden in het perspectief van de integrale visie op de ontwikkeling van het Vakantiepark en de Recreatieve poort Herperduin e.o is de commissie van mening dat de draagkracht van het gebied niet wordt overschreden.

Verrijking van het toeristische product

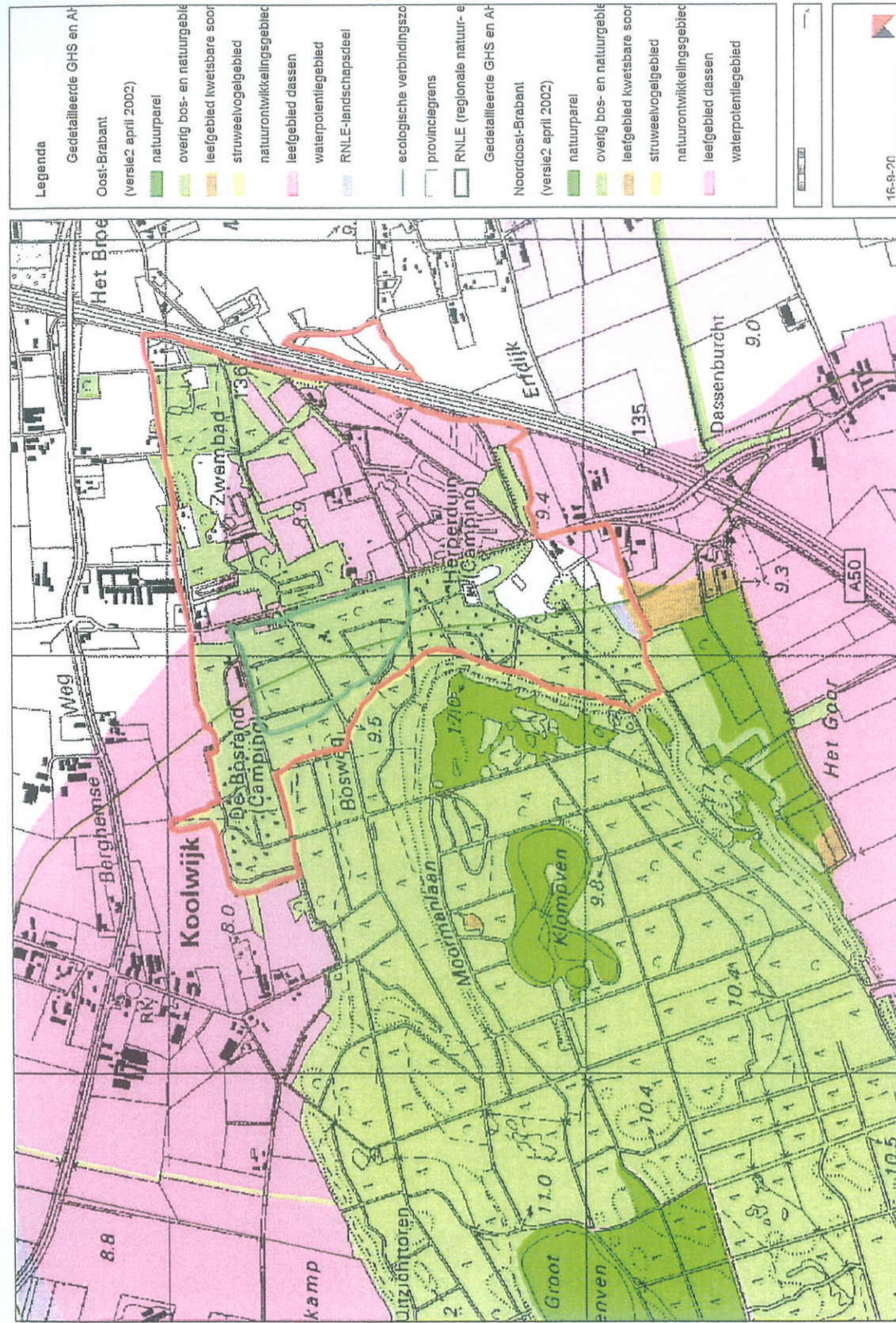
De voorgenomen realisering van de plannen zal uiteindelijk leiden tot een duidelijke versterking van het huidige verblijfs- en dagrecreatieve product.

In het bijzonder ook de door de gemeente Oss voorgenomen gelijktijdige ontwikkeling in het betreffende gebied op het gebied van natuurontwikkeling (een natuurspeelbos) en een uitkijktoren, evenals de realisering van een recreatieve poort levert een wezenlijke bijdrage aan de totale toeristisch recreatieve ontwikkeling van het plangebied en draagt daardoor in belangrijke mate bij aan de verrijking van het toeristische product. Tevens wordt hierdoor voorzien in het beperkte aanbod in dit marktsegment in de regio.

Derde bedrijfswoning

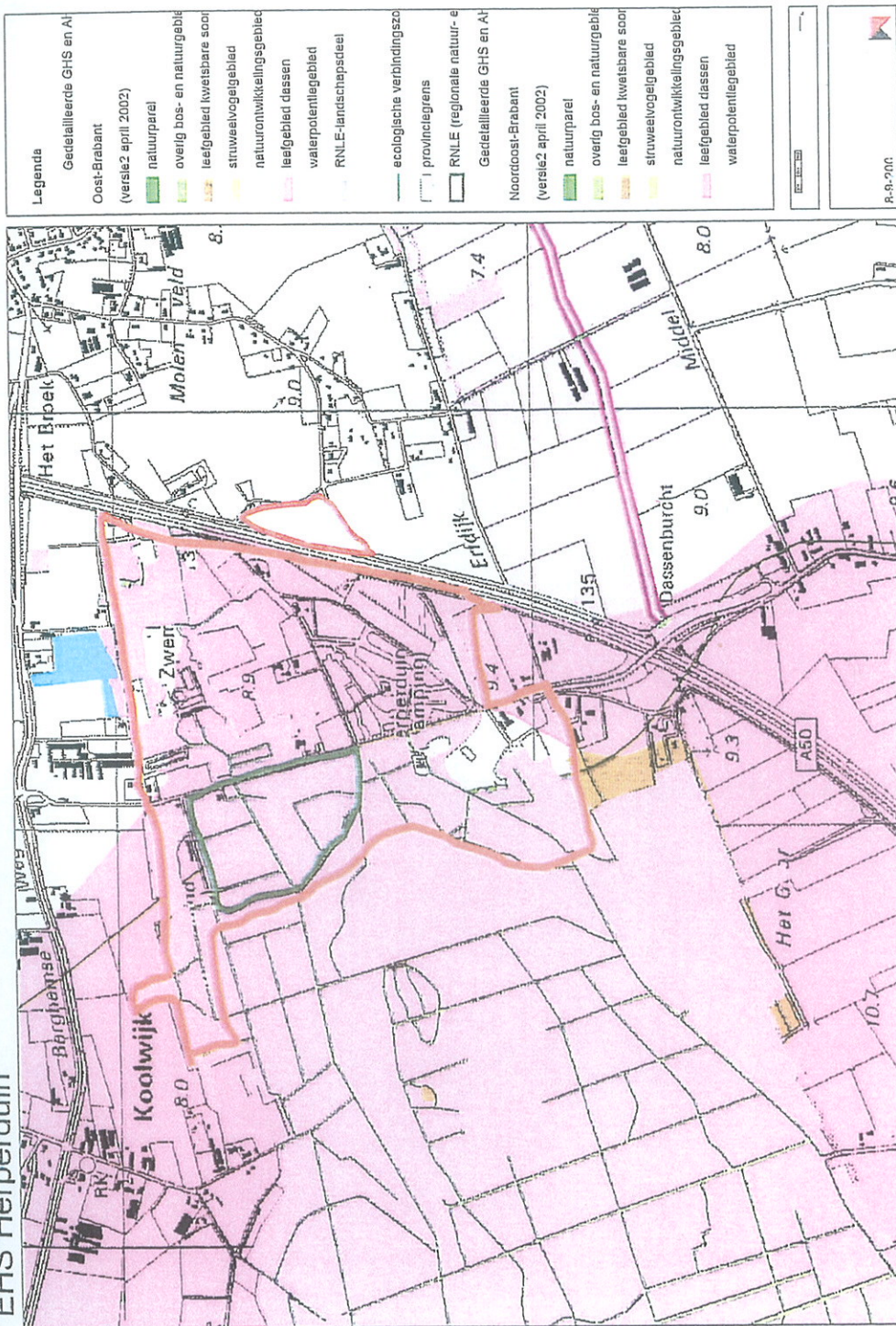
In de plannen wordt voorzien in de realisatie van een derde bedrijfswoning. De commissie is van mening dat de omvang en complexiteit van het bedrijf na realisering van de plannen zodanig van omvang is, dat twee bedrijfswoningen voldoende garantie bieden voor een effectief en veilig beheer van het vakantiepark.

Figuur 1 Vakantiepark Herperduin en Natuurspeelbos ligging t.o.v. GHS Natuur (overig bos en natuurgebied) en AHS Landschap (leefgebied dassen)



Nb: De rode omlijning is slechts illustratief.

EHS Herperduin



NB: de rode- en groene begrenzing zijn indicatief.

natuurspeelbos

Totaal
plangebied