

DOMMELSPOORT
MASTERPLAN VOOR ONTWIKKELING
CAMPING 'T LOO

Aangepaste versie naar aanleiding Raadsbesluit dd 18 april 2011

01-12-2007/18-04-2011

GEAR
Dr. A.L. van den Wollenberg

In opdracht van:
Recreatiebedrijf
Camping 't Loo
Hardweg 10 Linden

1. INLEIDING

Onder de werktitel **DommelsPoort** (kwaliteit vóór Dommelsvoort) zijn de firmanten P. Peters en S. Peters van het bedrijf 'Camping 't Loo' een traject van professionalisering en modernisering ingegaan. Hierbij wordt uitdrukkelijk een hoger kwaliteitsniveau nagestreefd.

Middels de startnotie van 01-05-2007 zijn de plannen in globale zin gepresenteerd aan de gemeente met het oogmerk de ontvankelijkheid van de plannen te toetsen.

De reactie van de gemeente was positief met enige bedenkingen en voorbehouden ten aanzien van een aantal deelprojecten, met name waar het gebruik betrof van delen van de zone tussen camping en kern Linden. De reactie van de bevolking van Linden zou hierbij voor de verdere voortgang ook mede van belang zijn

Al met al vonden de ondernemers P. Peters en S. Peters hierin reden om het totaal van het project verder uit te werken.

Het onderhavige masterplan is daarvan de neerslag. Het masterplan bouwt voort op eerder genoemde startnotitie en kan opgevat worden als een nadere uitwerking, bijstelling en concretisering daarvan.

Een concept van het masterplan is op 18-10-2007 besproken met een ambtelijke vertegenwoordiging. Wederom was sprake van een constructief overleg en werden suggesties gedaan ten aanzien van ruimtelijk/visuele inpassing, waarmee in het vervolg rekening is gehouden. De eerder genoemde voorbehouden werden herhaald.

Op basis van het masterplan is een PowerPoint presentatie ontworpen en hebben de volgende presentaties plaatsgevonden:

14-11-2007

Presentatie ten behoeve van de dorpsraad Linden. Doel van deze presentatie was de leden van de dorpsraad enige informatievoorsprong te geven om geëquipeerd te zijn voor mogelijk volgende discussie met dorpsgenoten.

16-11-2007

Presentatie ten behoeve van de campinggasten. In principe was dit dezelfde presentatie als de eerdere, met dien verstande dat hierbij meer werd ingezoomd op de effecten voor de gasten.

20-11-2007

Presentatie ten behoeve van de dorpsbewoners van Linden met een vijftigtal aanwezigen; dezelfde presentatie als die voor de dorpsraad. Tijdens de bijeenkomst was een bestuurlijk ambtelijke delegatie zijdens de gemeente aanwezig.

Alle drie de presentaties verliepen in een constructieve sfeer, waarbij het opviel dat de projecten in de zone tussen camping en kern (kamperen in het groen, groepskamperen en het botenhuis) slechts in beperkte mate aan de orde kwamen. Meer aandacht was er voor de verkeerssituatie en circulatie en voor de toegankelijkheid van het zwemstrand. De reacties gaven de ondernemers geen reden om deelprojecten te heroverwegen.

Kern van het onderhavige plan wordt gevormd door de deelprojecten en de afstemming daartussen middels een overall planning.

Voorafgaand aan de beschrijving van de deelprojecten in hoofdstuk 4, wordt in hoofdstuk 2 de bestaande situatie beschreven en komt in hoofdstuk 3 de filosofie aan de orde waarop de plannen zijn gebaseerd.

Na de beschrijving van de deelprojecten in hoofdstuk 4, vindt een en ander zijn neerslag in hoofdstuk 5, waar de beoogde nieuwe situatie wordt beschreven, terwijl in hoofdstuk 6 de effecten voor de bedrijfsvoering aan de orde komen.

Hoofdstuk 7 tenslotte geeft een planning op hoofdlijnen van het totale proces.

Na 3 jaar onderhandelen is er een compromisvoorstel op 18 april 2011 door de gemeenteraad op 1 stem na unaniem aangenomen, daarom hebben we dit masterplan aangepast aan het betreffende besluit.

2 HUIDIGE SITUATIE

2.1 Locatie

Afbeelding 1 geeft de bestaande situatie weer; de nummers van de deelgebieden corresponderen zo veel mogelijk met de projecten zoals weergegeven in hoofdstuk 4. De camping inclusief hoofdgebouw (cijfer 1) beslaat een oppervlakte van ongeveer 3,5 ha. Hierin is begrepen de oeverstrook van 0,9 ha aan de noordwestelijke zijde, welke in januari 2006 is aangekocht, na voordien gehuurd te zijn geweest. Deze oeverstrook is op de kaart aangegeven met het cijfer 2; hier is ten behoeve van de watersport ook nog een strook water gehuurd/gepacht van de gemeente, waarvan omvang en tijdsduur van pacht nog in discussie zijn. Hier bevinden zich de aanlegsteigers.

Het zwemstrand met bijbehorend oevergebied is aangegeven met het cijfer 3. Hier is op dit moment een openbaar strandje gelegen, dat sinds de komst van het strand aan de Heeswijkse plas aan belang heeft ingeboet.

Aan de zuidwestkant ligt het bosperceel (cijfer 9 op de kaart) van 0,6 ha, dat op dit moment geen rol speelt in de bedrijfsvoering, maar die toekomstgericht mogelijkheden biedt. De bomen zijn kaprijp en er ligt een herplantplicht op, die evenwel elders kan worden gerealiseerd.

Tussen de kern Linden en de camping is nog een agrarisch perceel gepacht (aangegeven met een 11). Aan de rand van dit perceel is een parkeerfaciliteit gerealiseerd, die niet landschappelijk is ingepast; daarnaast biedt de ruimte speelgelegenheid voor kinderen en worden er wat dieren gehouden.

Nabij de locatie is er nog een perceel (op de kaart aangegeven met 7) in eigendom, dat op dit moment dienst doet als opslagplaats in de open lucht voor trailers.

Overzichtskaart huidige situatie. Afb. 1



2.2. Bedrijfsonderdelen

Camping

150 staanplaatsen met een gemiddelde bezettingsgraad van 3 personen gedurende 90 dagen van het jaar in totaal : 40.500 overnachtingen. Van de staanplaatsen zijn een 20-tal toeristische plaatsen, de rest zijn jaarplaatsen.

De voorzieningen zijn adequaat, maar een modernisering en hogere kwaliteit is wenselijk.

Steigers en boten

65 steigerplaatsen en 35 aanmeerplekken voor kleine bootjes.

Uitbreiding en verbetering in relatie tot opschaling van de camping is wenselijk.

Horeca

Restaurant met ruime zaal en groot terras (200 plaatsen); hier worden a la carte maaltijden geserveerd die aansluiten bij de wensen van de gasten. Een heroriëntatie in relatie tot de kwalitatieve upgradering van de totale camping is aan de orde.

Café en cafetaria ten behoeve van de campinggasten, dagjesmensen en passanten.

Winkel/Werkplaats

In de watersportwinkel is een ruim assortiment van artikelen ten behoeve van de watersport voorhanden. Niet alleen de eigen campinggasten maken daar gebruik van maar ook de leden van de twee in de nabijheid gelegen watersportverenigingen. Daarnaast worden er klanten getrokken vanuit de regio (Nijmegen, Grave, Mook, Boxmeer. Een nieuwe groep klanten is aan het ontstaan van uit het wonen aan het water in de Heeswijkse Kampen. De verwachting is dat de winkel ook zal gaan functioneren ten behoeve van de jachthaven in Dommelsvoort en van gasten van de camping op den Drul. Behalve de levering van artikelen, worden er in de werkplaats ook zo'n 400 buitenboord motoren per jaar gerepareerd.

2.3. Organisatie

In de loop der tijd heeft hier een uitbreiding en professionalisering plaatsgevonden die heeft geleid tot de volgende formatie:

1,0 fte	directeur algemene zaken, administratie en beleid
1,0 fte	directeur operationele zaken (winkel, camping)
1,0 fte	administratie plus winkel
1,0 fte	onderhoudsmonteur
4,0 fte	groenonderhoud, onderhoud(uitbesteed/oproepkrachten)

Dus op dit moment verschaft het campingbedrijf inclusief directeuren werkgelegenheid aan Ongeveer veertien personen, met een formatieve omvang van 8,0 fte.

Daarnaast wordt ten behoeve van onze jeugdige gasten nog een recreatieteam ingehuurd.

De horeca die inmiddels verhuurd is biedt werk aan ongeveer 16 personen met een omvang van 5,0fte

3. ONTWIKKELINGSVISIE

Nadat het bedrijf als 'kamperen bij de boer' is begonnen is er langzaam maar zeker een uitbreiding aan de orde geweest die ook geleid heeft tot een aantal stappen op het pad van de professionalisering.

De huidige directeuren zijn qua belangstelling, opleiding, ervaring en instelling volledig geëquipeerd om de gewenste verdergaande professionalisering en kwalitatieve upgrading gestalte te geven.

De locatie Dommelsvoort als geheel kan gekarakteriseerd worden als A - locatie.

Hetzelfde kan worden gezegd van de entree, waar het recreatiebedrijf **'t Loo / DommelsPoort** is gevestigd. Vanuit dit gegeven streeft het vernieuwde recreatiebedrijf na:

Een wezenlijk hogere kwaliteit van het aanbod.

Een compleet pakket van activiteiten gericht op de watersport/verblijfsrecreant.

Uitbouw van de recreatieve mogelijkheden voor kinderen

Een voldoende schaal om draagvlak aan het voorzieningenpakket te bieden.

Een moderne uitstraling en eenheid van presentatie.

Samenwerking met andere recreatieondernemers in het gebied om zoveel mogelijk een afgestemd pakket van producten te kunnen aanbieden en zo elkaar te versterken.

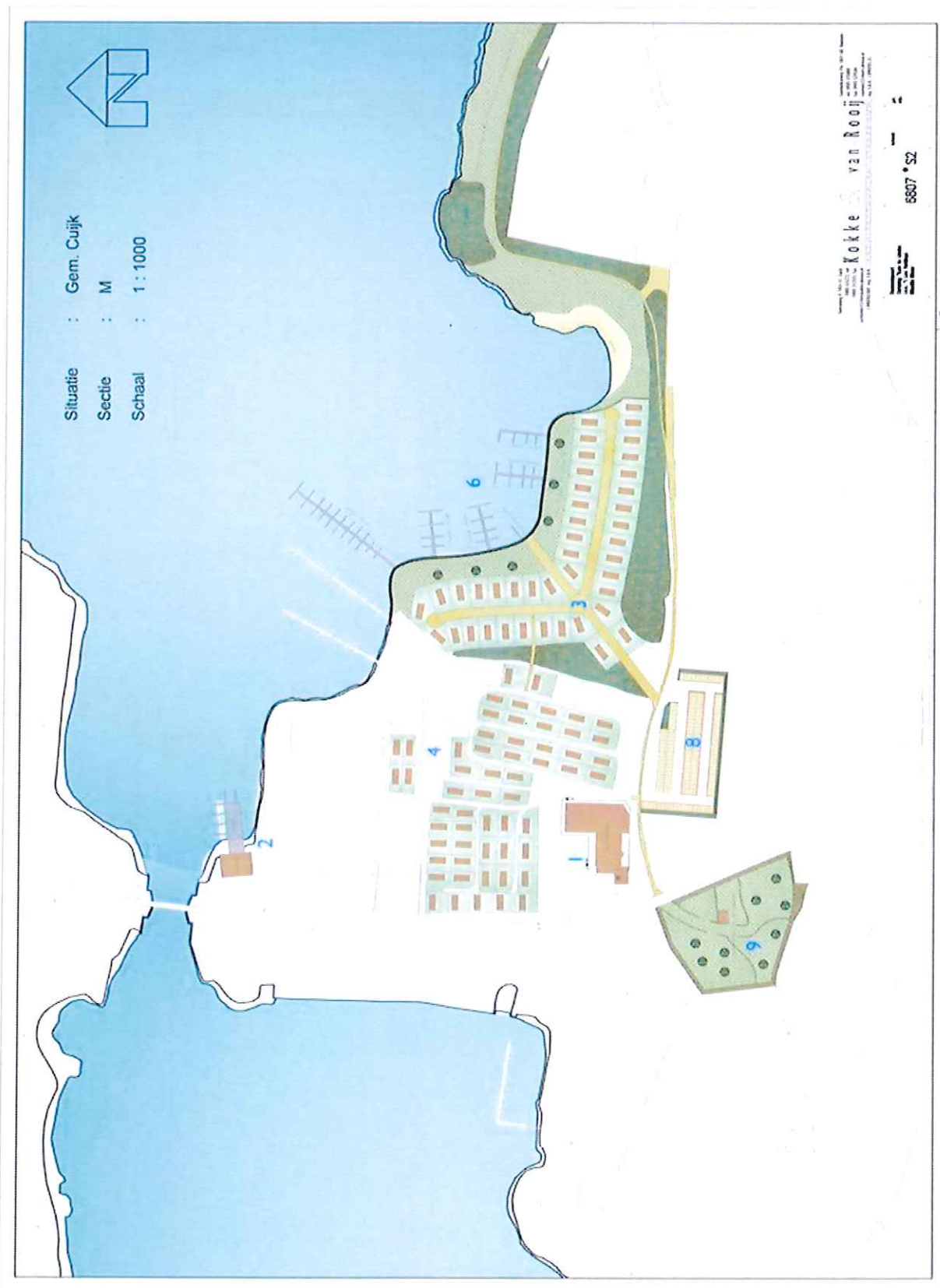
In deze ontwikkelingsvisie past:

Een kwalitatieve upgrading van de bestaande voorzieningen en uitbreiding naar een niveau die een goede bedrijfsvoering mogelijk maakt. De uitwerking van de ontwikkelingsvisie wordt in de volgende paragrafen gepresenteerd.

Het effect van de ontwikkelingsvisie en de bijbehorende implementatie is:

- Toename van kwaliteit binnen het bedrijf.
- Een beter draagvlak voor de algemene voorzieningen en een beter (her)investeringspotentieel van het bedrijf.
- Een meer compleet aanbod van recreatieve voorzieningen.
- Toename van werkgelegenheid binnen het bedrijf.
- Toename van de koopkrachtige vraag t.b.v. lokale/regionale economie
- Bijdrage aan de overall kwaliteit van het gebied Dommelsvoort.

Overzichtstekening plangebied. Afb. 2



4. PROJECTEN

4.0 Overzicht

Afbeelding 2 geeft is de overzichtstekening van het totale project. Hierin zijn de diverse deelprojecten aangegeven, die in een later stadium uitgewerkt zullen worden. De cijfers op de tekening corresponderen met de nummering van de projecten in het huidige hoofdstuk.

4.1 Vernieuwing en uitbreiding van het hoofdgebouw

Het hoofdgebouw inclusief een sanitair blok zijn aan grondige revisie toe. De huidige functies (sanitair, café, cafetaria, restaurant en receptie/kantoor worden drastisch vernieuwd, maar blijven in essentie dezelfde maatvoering behouden, die adequaat wordt geacht voor de huidige en toekomstige situatie. **Voor de winkel/werkplaats is een opschaling voorzien van 100 naar 500 meter.**

Daarnaast worden er een 20- tal hotel/appartementen gerealiseerd voor max 75 personen. Wenselijk is ook het realiseren van allweather voorzieningen en wellnes mogelijkheden in en om het hoofdgebouw.

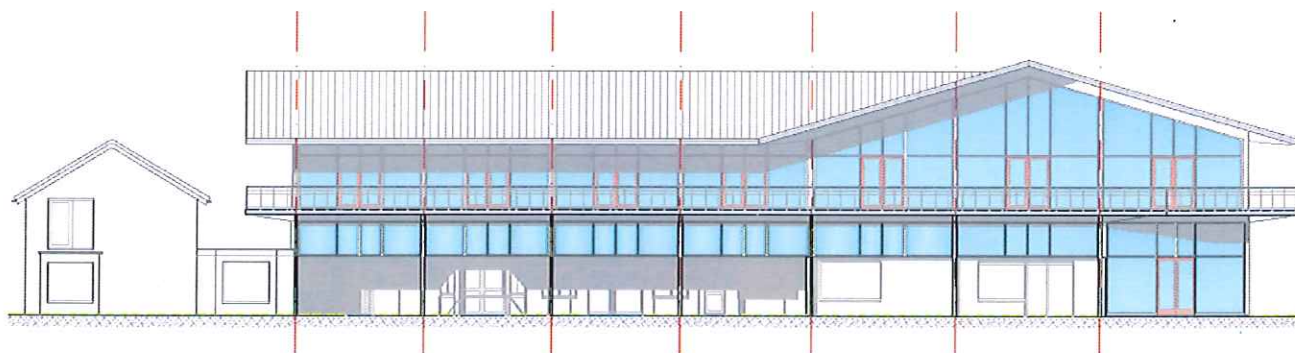
Momenteel is volledig amoveren en herbouw in overweging op grond van economische overwegingen en optimalisering van bedrijfsvoering. In dit geval zal ook de procedure richting welstand hernomen moeten worden.

Bij de verdere planning en realisering van dit deelproject zullen de volgende punten in acht genomen moeten worden.

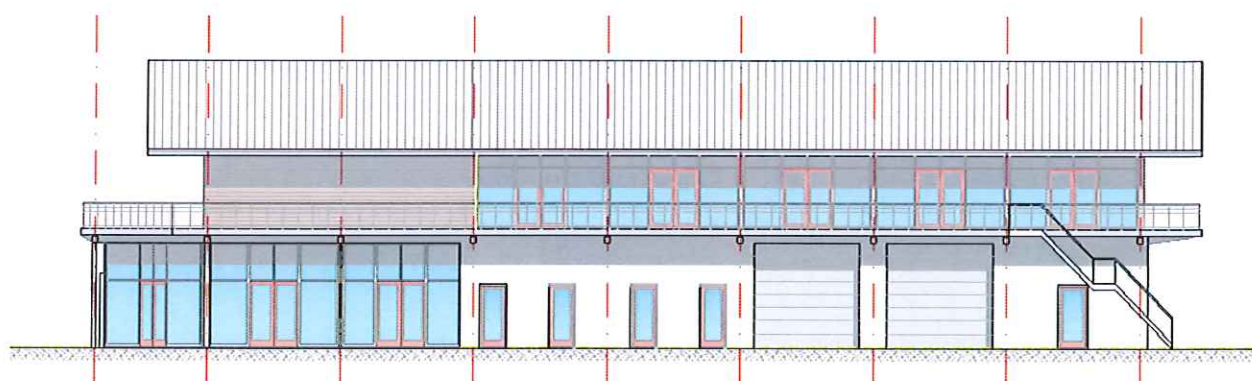
- **Toegestane bebouwingsoppervlakte op dit moment in BP is 1100 m² (1000m² + 10%), wij zien graag een verruiming naar 1700 m². Op het perceel wat valt onder No 2 is in het huidige bestemmingsplan 1000 m² bebouwing toegestaan , hiervan willen we 700m² (1000m² minus 300m² van paviljoen) toevoegen aan het huidige bouwblok zodat deze ongeveer 1700m² kan worden.**
- De continuïteit van de bedrijfsvoering. Het hoofdgebouw is het centrum van de bedrijfsvoering; de hier aanwezige functies moeten ook tijdens de verbouwing worden vervuld. Sanitaire eenheid, receptie, winkel, kantoor moeten tijdelijk anders worden opgelost horeca en werkplaats zijn in dit kader problemen van een grotere orde.
- Doorlooptijd van sloop en bouw wordt geschat op 9 tot 12 maanden. De bouw dient zoveel mogelijk buiten het seizoen plaats te vinden, om de reguliere bedrijfsvoering zo min mogelijk te belemmeren. Aldus kan vertraging van enkele maanden al gauw tot uitstel van een jaar leiden.
- Wisselwerking met andere onderdelen van bedrijf. Centraal punt van het bedrijf en daarom voor alles van belang. Continuïteit van de functievervulling is van groot belang.

Tekeningen van de nieuwbouw.

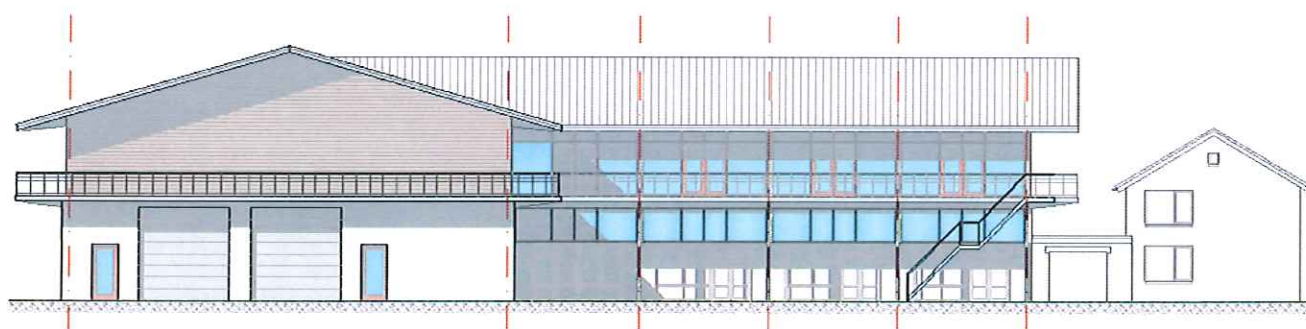
Vooraanzicht.



Rechterzijdant.



Achteraanzicht.



4.2 Strandpaviljoen annex waterterras

In 2006 is een oeverstrook aan de noordwestelijke kant van de camping aangekocht. Deze strook van 0,9 ha ligt vlak bij de brug in de Hardweg en is daarmee een presentatiepunt van de eerste orde bij de entree van het gebied Dommelsvoort en bij uitstek de uitdrukking van het concept **DommelsPoort**. De strook was tot 1-1-2006 gepacht en er zijn ter plekke 28 jaarplaatsen gerealiseerd.

Ter plekke is horeca onder voorwaarden toegestaan en is er de mogelijkheid tot een verhuurpunt van boten. Het ligt in de bedoeling hier een paviljoen in te richten met een terras (mogelijk overdekt en verwarmd) in en aan het water, waar zowel de bezoekers van de camping, als andere belangstellenden zich kunnen ontspannen terwijl men de activiteiten van en naar Dommelsvoort kan volgen evenals de activiteiten rondom de steigers van het recreatiebedrijf zelf. De plek is uitstekend geschikt als conferentieoord voor groepen van beperkte omvang (sessies op de hei, studiebijeenkomsten en dergelijke)

- Het paviljoen zal een oppervlakte bebouwd kennen van 300 meter.
- Horeca ongeveer 100 meter
- Conferenties ruimtes ongeveer 100 meter
- Utiliteitsruimten ongeveer 100 meter
- De opzet is flexibel zodat conferentieruimten en horecaruimten naar behoeften kunnen worden aangepast c.q. uitgewisseld.
- Terras 200 meter
- Planologische instemming noodzakelijk.
- Relatie met hoofdgebouw. facilitair zal het paviljoen slechts beperkt zelfvoorzienend zijn; ondersteuning vanuit het hoofdgebouw is vereist. Hierdoor lijkt planning in een latere fase van het proces voor de hand te liggen
- Wisselwerking met andere projecten is in de zin van realisatie gering behoudens afhankelijkheid van het hoofdgebouw. Het levert wel een algemene kwaliteitsverhoging en service element ten behoeve van de bezoekers.

Impressies strandpaviljoen annex waterterras



4.3 Uitbreiding camping

Langs de te verwerven oeverstrook worden twee rijen chalets voorzien (zie afbeelding 1 boven). Bij deze chalets mag niet geparkeerd worden om een optimaal uitzicht op het water te behouden. Evenmin is aanbouw toegestaan.

Het hier besproken deel van de camping zullen we in het vervolg de uitbreiding noemen, dit in contrast met de huidige camping.

- Aantal chalets in nieuwe uitbreiding: 42
- Kaveloppervlakte streefwaarde 200-220 meter
- Totaal ruimtebeslag kavels en ontsluiting: 1,2 ha exclusief groenstroken, beplanting, taluds aan de waterkant en wandelpad.
- Totaal op te spuiten: Eerste schatting wijzen in de richting van 30.000 m³ ; dit betreft het aanbrengen van ondergrond voor de chalets op het talud en in het water.
- Planologische medewerking vereist.
- Aankoop van het huidige zwemstrand van gemeente.
- Regeling met betrekking tot de in gebruik zijnde waterstrook.
- Wellicht medewerking van RWS vereist.
- Uitvoering legt weinig of geen druk op overige onderdelen van de bedrijfsvoering. Opspuiten dient vroeg in het proces te gebeuren, aangezien inklink tijd aan de orde is.
- Bij bezetting vanuit de huidige camping ontstaat frictie leegloop. Gestreefd wordt om de ombouw naar chalets zo veel mogelijk pijnloos te laten verlopen voor de zittende bewoners. Doorschuiven van huidige camping naar de uitbreiding zal hierbij gestimuleerd worden. Over een (tijdelijk) huurconstructie voor zittende bewoners wordt nog nagedacht.
- Het parkeerterrein moet zijn ingericht als de chalets in gebruik worden genomen.
- Het nieuwe zwemstrand naast camping zal opgespoten en ingericht moeten zijn en de beheersconstructie met gemeente moet vastgelegd zijn.

Impressies uitbreiding camping.



4.4 Herontwikkeling huidige camping

Op dit moment worden bij vrijkomen de aluminium stacaravans successief vervangen door moderne chalets met ruim comfort (verwarming, eigen sanitair, adequate keukenvoorzieningen, etc etc).

Inmiddels zijn er 40 chalets gerealiseerd. Het is de bedoeling om over een vijftal jaren, mede afhankelijk van de vereiste proceduretijd, volledig vernieuwd te zijn, zodat er (in samenhang met de uitbreiding van de camping) ongeveer 170 tot 180 chalets zijn gerealiseerd. De toeristische plaatsen zullen op het kampeerterrein in het bos worden gerealiseerd. De ombouw naar chalets zal zo veel mogelijk door natuurlijk verloop moeten worden gerealiseerd. Gastheerschap staat hoog in het vaandel.

- Op dit moment gerealiseerd: 40 chalets
- Aantal nieuwe chalets te realiseren op huidige camping: 90
- Totaal op huidige camping: 130
- Geen planologische complicaties.
- Effecten nieuwe kampeerwet; met name het flexibeler kunnen inspringen op veranderingen in de recreatiemarkt; meer vrijheid in typen van plaatsen.
- Wisselwerking met overige onderdelen van het bedrijf
- Zorg voor overgangsregime zittende gasten
- Uitvoering na en parallel aan de uitbreiding, zodat de uitbreiding als opvang kan fungeren voor mensen van de huidige camping.
- Uitvoering na en parallel aan inrichten kamperen in het groen, zodat indien gewenst zittende gasten kunnen overschakelen van jaarplaatsen naar seizoenplaatsen; deze mogelijkheid is tijdens de voorlichting geopperd.

4.5 Uitbreiding aanleg mogelijkheden

Door toevoeging van het oevergebied wordt het ook mogelijk het aantal aanlegplaatsen te vergroten en de kwaliteit van het steigergebied te vergroten. Hierbij wordt gedacht aan een gedeeltelijke damwand waar kleinere bootjes kunnen afmeren en steigers ten behoeve van grotere boten. Op deze wijze kan tegemoet gekomen aan de behoeften van de campinggasten. De luxe chalets brengen een meer koopkrachtig publiek met zich mee en de behoefte aan steigers voor boten zal zich navenant ontwikkelen. Het gaat om uitbreiding van capaciteit van 100 naar 200, waarbij de steigerplaatsen van 65 naar 130 stijgen.

Om te voorkomen dat de steigers een visuele belasting worden, worden de voorzieningen gespreid aangebracht (zie tekening)

- Specificatie van het aantal aanlegplaatsen per steiger. Gestreefd wordt naar maximaal 20 aanlegplaatsen per steiger. In overleg met de gemeente de meest wenselijke ruimtelijk/visuele inpassing realiseren.
- Planologische medewerking vereist.
- Wellicht medewerking van RWS vereist.
- Huur/pacht/koop waterstrook te bespreken punt.
- Bij uitbreiding van het aantal verblijfsplaatsen zal deze faciliteit ook aangeboden moeten worden, daarom vroeg in het proces. De combinatie camping/water is het sterke punt van het bedrijf. Nieuwe gasten in de chalets en gasten in de appartementen dient daarom ook deze faciliteit geboden te worden.
- Extra plaatsen voor: Verhuurboten, verkoop/reparatie boten, hotelgasten, toeristische/seizoenskampeerders, het paviljoen, de horeca en watersportwinkel

4.8 Uitbreiding parkeermogelijkheden

Het gebied tussen de kern Linden en het bedrijf is groot 1,2 ha en wordt gepacht.

Aangrenzend, oostelijk daarvan ligt een perceel grond dat in het bezit is van de gemeente Cuijk.

Aan de noordelijke kant (richting camping) op deze twee percelen is een parkeerterrein voorzien van 150 parkeerplaatsen; door dit parkeerterrein is het mogelijk het uitbreidingsgebied van de camping autovrij te houden, behoudens aan en afvoer. Hierdoor krijgt de kwaliteit een extra impuls. Door ruim gebruik van blijvend groen wordt het terrein op visueel vriendelijke wijze ingepast.

- Aantal parkeerplaatsen 150
- Oppervlakte parkeerterrein 3500 m²
- Groen rondom
- Aankoop perceel M 84 van de gemeente.
- Planologische complicaties ?
- Planning: voor de in gebruik name van de uitbreiding camping.

4.9 Kamperen in het groen

Het profiel van het recreatiebedrijf is pas compleet indien ook kamperen behoort tot het pakket van aangeboden voorzieningen. Aan de Hardweg bevindt zich een bosperceel van 0,6 ha. De populieren zijn kaprijp en er is een herplant plicht. Deze herplant hoeft niet op locatie plaats te vinden; alternatieven zijn voorhanden. Op deze locatie kan een kleinschalige kampeervoorziening worden gecreëerd van 40 plaatsen. Hiermee wordt het aanbod gediversifieerd en wordt het draagvlak voor een hoogwaardig recreatiebedrijf verstevigd. Omdat bedoeld gebied dicht bij de kern van Linden is gelegen wordt hier extra aandacht aan de ruimtelijke inpassing besteed.

Er wordt gekozen voor een relatief beperkt aantal plaatsen en veel groen om een visueel aantrekkelijk beeld te creëren.

Tekening en impressies



5. BESCHRIJVING BEOOGDE NIEUWE SITUATIE

Na afronding van het ontwikkelingstraject zal er een modern recreatiebedrijf staan met de volgende onderdelen:

1. Camping met 170 tot 180 chalets. De camping zal een hoger kwaliteitsniveau bezitten door een royaler verkaveling en door de luxe uitstraling van de chalets.
2. 75 hotelplaatsen in de vorm van appartementen (in hoofdgebouw). Hier kunnen recreanten verblijven en gebruik maken van de recreatieve voorzieningen. Ook de combinatie met de conferentie mogelijkheden in het paviljoen ligt voor de hand.
3. Kampeervoorziening van 40 plaatsen, waarmee het pakket van recreatieve mogelijkheden wordt gecompleteerd.
4. Parkeergelegenheid voor 150 auto's ten behoeve van (dag)bezoekers, en gebruikers van de appartementen. Parkeren in het uitbreidingsgebied is niet toegestaan.
5. Cafetaria (in hoofdgebouw). Een vernieuwde en gemoderniseerde voorziening.
6. Café (in hoofdgebouw) vernieuwd en met ruim buitenterras.
7. Restaurant (in hoofdgebouw) met een ruime, flexibele capaciteit tot 200 plaatsen. De ruimte kan bij gelegenheid ook (ten dele) voor andere activiteiten en bijeenkomsten worden ingericht.
8. Gemoderniseerd sanitair voorzieningen (in hoofdgebouw), waarmee niet alleen aan hygiënische standaarden wordt voldaan (hetgeen ook nu al het geval is), maar ook het comfort en de uitstraling wordt verbeterd en gemoderniseerd.
9. Paviljoen met terras bij de entree van Dommelsvoort bij de brug in de Hardweg. Een ideale plek om de activiteiten rond het water in een ontspannen horeca ambiance te volgen. Mogelijkheid tot het houden van seminars en andere activiteiten. Mogelijk kan hier ook het verhuurpunt voor sloepen, zeilbootjes en waterfietsen worden gerealiseerd
10. Watersportwinkel/werkplaats (in hoofdgebouw). Uit te breiden van 100 naar 500 meter, alwaar de groeiende vraag o.a. vanuit wonen aan het water en de jachthaven kan worden opgevangen.
11. Aanlegplaatsen 135 en 65 afmeerplekken.
12. Trailerveld dat er voor zorg draagt dat het totale terrein een minder rommelig karakter krijgt, omdat opgeslagen trailers en materialen aan het oog onttrokken zijn.

6. EFFECTEN OP DE BEDRIJFSVOERING

Overnachtingen

Appartementen : $180 * 75 = 13.500$ extra overnachtingen;

De extra chalets leveren $30 * 90 * 3 = 8.100$ extra overnachtingen op;

kamperen $40 * 80 * 3 = 9.600$

In totaal zal het huidige aantal overnachtingen met zo'n 30.000 groeien tot ruim 70.000.

Nieuwe Activiteiten

De hotel/appartementen leveren niet alleen extra overnachtingen op maar ook een nieuwe activiteit met een andere doelgroep en vragen en wensen van gasten. Ook de kampeerfunctie leveren andersoortige vragen en problemen op.

Het paviljoen is een geheel nieuwe activiteit wederom eigensoortig met eigen mogelijkheden en problemen.

Volume groei activiteiten

Als spin off van de toename van het aantal overnachtingen en de diversificatie van het pakket aan activiteiten zal er ook volumegroei zijn in andere bedrijfsonderdelen, zoals: horeca, winkel, werkplaats, beheer van de locatie, steigers etc.

De groei in volume en diversiteit van activiteiten vraagt om bezinning op het personeelsbestand en de taken van het management

Personeelsomvang

In eerste instantie wordt rekening gehouden met personeelsuitbreiding op de volgende punten:

Administratie/winkel	1 a 2	fte
Onderhoud	1	fte
Schoonmaak	2	fte
Horeca	2	fte
Groenonderhoud	1	fte
Oproepkrachten horeca en onderhoud	4	fte

De toegenomen personeelsomvang in combinatie met de diversificatie van de bedrijfsactiviteiten vraagt om bezinning op de personeelsfunctie. Het management zal hierdoor extra belast worden.

Management

Uit het bovenstaande mag blijken dat de taken van het management in omvang en aard zullen toenemen. Bezinning op de taken van het management en eventuele ondersteuning, dan wel afstoten van taken naar medewerkers zal in overweging genomen moeten worden.

7. PLANNING

De uitvoering van de plannen leveren een ingewikkelde planning op, waarbij de volgende criteria in acht moeten worden genomen:

1. De overlast voor de huidige gasten moet geminimaliseerd worden.
2. De bedrijfsvoering moet zoveel mogelijk doorgang vinden “tijdens de verbouwing”.
3. De volgorde van de projecten moet tot een verantwoorde cashflow leiden.
4. De doorlooptijd van het gehele project moet overzienbaar blijven
5. De planning moet worden afgestemd met planologische procedures.
6. Zonodig afstemming met collega ondernemers in het gebied.

In de planning speelt de doorlooptijd van de planologische procedures een grote rol. Een meer gedegen planning is dus pas mogelijk als meer definitieve helderheid is ontstaan over vragen zoals:

- Welke deelprojecten moeten planologisch worden voorbereid.
- Is een integrale bestemmingsplanwijziging aan de orde is, of kunnen onderdelen in een separate procedure worden afgewikkeld
- Hoelang is de doorlooptijd van de procedures.

Na antwoord op deze vragen zal een meer realistische planning mogelijk zijn.

Op dit moment wordt een proceduretijd voorzien van in totaal 18 tot 24 maanden (advies traject provinciale adviescommissie, onderzoeken, bestuurlijke proceduretijd bestemmingsplanwijziging, bouwvergunningen).

Met een uitvoeringstraject van 4 tot 5 jaar zal afronding van het project in 2016-2017 aan de orde zijn.

Vooralsnog wordt uitgegaan van de volgorde:

1. Kamperen in het groen.
2. Uitbreiding camping opspuiten oeverstrook, inrichting parkeerterrein
3. Vernieuwbouw hoofdgebouw
4. Geleidelijke in gebruik name uitbreiding en gelijktijdige ombouw van een deel van de huidige camping.
5. Uitbreiding steigers (gefaseerd)
6. Paviljoen
7. Afronding ombouw naar chalets van huidige camping

Overlappenden tussen deelprojecten zullen aan de orde zijn.

18-04-2011