

secretariaat:

GEMEENTE CUIJK	
Nr 1386	Afd. Rmo
ingek poststuk 23 APR 2012	
d.d.	

Stichting Advisering Toerisme en Recreatie
(Stichting Advisering Buitengebied)

t.a.v. dhr. H.P. Gerlings

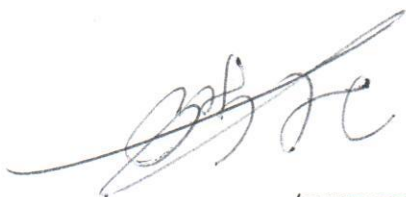
Postbus 1153

5200 BE 's-Hertogenbosch

Email: info@AABbrabant.nl

20 april 2012

de secretaris,



H.P. Gerlings

Datum
Namens de Stichting

Advies aan

Burgemeester en wethouders
t.a.v. mw. N. van Woensel
dhr. K. Peters
Postbus 10.001
5430 DA CUIJK

TR 12002

Gewenste ontwikkeling

Uitbreiding en vernieuwing Camping 't Loo
te Linden

Naam bedrijf/ eigenaar

Camping 't Loo, de heren S. en P. Peters
Hardweg 10

Postcode en woonplaats

5439 NG Linden

Gemeente

Cuijk

Behandeld door dhr. J. de Gruijter

13 april 2012

1. INLEIDING

Hierbij brengt de Stichting Advisering Toerisme en Recreatie op verzoek van de gemeente Cuijk advies uit over de uitbreidingsplannen van Camping 't Loo te Linden.

Het advies bestaat uit een korte beschrijving van de huidige situatie en de wenselijke situatie. Vervolgens worden de bevindingen beschreven ten aanzien van de toetsingscriteria:

- kwaliteitsverbetering en continuïteit
 - verrijking van het toeristisch product
 - draagvlak van het betrokken gebied
- Tot slot volgt een conclusie en het advies.

Als input voor het advies zijn gebruikt:

- Adviesaanvraag gemeente Cuijk d.d. 11 januari 2012
- Raadsvoorstel 'Camping 't Loo, toeristische ontwikkelingen Linden d.d. 18 april 2011
- Concept bedrijfsseconomische onderbouwing d.d. 8 oktober 2011
- Aanzet tot bestemmingsplan 'Plan DommelsPoort' d.d. 12 oktober 2011
- Formulier algemene bedrijfsgegevens bestaand toeristisch bedrijf
- Notitie Plassengebied Cuijk (vastgesteld door de raad september 2011)
- Bedrijfsbezoek d.d. 20 maart 2012

2. SITUATIE

Beschrijving huidige situatie

Camping 't Loo behoort toe aan Sander en Patrick Peters en is gelegen direct aan het water van de Kraaijenbergse Plassen, grenzend aan het dorpje Linden. De Plassen zijn door zandwinning ontstaan en tot op een zeker niveau in recreatief opzicht ontwikkeld. De Plassen staan in verbinding met De Maas. De camping is 4,70 hectare groot en is ingericht voor 90 jaarplaatsen voor stacaravans, 35 jaar- en seizoenplaatsen voor toercaravans, 13 verhuurcaravans en 12 toeristische kampeerplaatsen. Verder zijn er 100 ligplaatsen voor boten. De overige voorzieningen zijn een horecagebouw, receptie, speeltuin/speelweide, sanitairgebouwen, openbaar toegankelijk zandstrand, watersportwinkels met werkplaats, een bedrijfswooning en parkeergelegenheden.

Beschrijving wenselijke toekomstige situatie

De ondernemers, Sander en Patrick Peters, zetten in op een kwaliteitsverbetering van het gebied door hun bestaande activiteiten te vernieuwen en te verbreden. De raad van de gemeente Cuijk heeft in principe de bereidheid uitgesproken om medewerking te verlenen aan de volgende planonderdelen:

1. Realiseren nieuw gebouw centrumvoorzieningen met daarin receptie, sanitair, horeca, watersportwinkels en werkplaats, alsmede 20 appartementen.
2. Strandpaviljoen met waterterrassen inclusief vergader- en congresfaciliteiten aan de noordwestelijke kant van de camping.
3. Uitbreiding in oostelijke richting met 42 chalets langs de wateroevers. In overleg met de gemeente Cuijk wordt het huidige openbare zwembad in oostelijke richting verplaatst.
4. Herstructureren en upgraden bestaande camping, waarbij toeristische en seizoenplaatsen vervallen en er nieuwe ruimere plaatsen ontstaan voor verhuurchalets.
5. Realiseren extra aanlegsteigers t.b.v. uitbreiding met 100 ligplaatsen.
6. Uitbreiding van de parkeervoorzieningen.
7. Realisatie van 10 seizoenplaatsen en 20 toeristische comfortplaatsen, inclusief voorzieningen op aangrenzend bosperceel t.b.v. kamperen in het groen.

3. TOETSINGSCriteria

Kwaliteitsverbetering en continuïteit

Ondanks dat er op dit moment sprake is van een structureel rendabel bedrijf op een goede locatie is een kwaliteitsverbetering noodzakelijk. Het terrein oogt zeer vol en de voorzieningen zijn redelijk gedateerd. De Nederlandse kampeermarkt staat onder druk. De huidige en toekomstige consument wenst een breed en luxe aanbod aan recreatiemogelijkheden met ruimte voor een individuele invulling. Voor de continuïteit van het bedrijf is het noodzakelijk om in te spelen op de veranderingen in de vraagzijde en het aanbod daarop aan te passen. De gebroeders Peters onderkennen dit en geven blijf van professioneel ondernemerschap door veranderingsgedrag te zijn en te willen investeren in zowel planontwikkeling met bijbehorende kosten en procedures, als in feitelijke investeringen op het bedrijf.

De kwaliteitsverbetering van het huidige terrein is reeds ingezet. Zodra gefaseerd alle planonderdelen zijn gerealiseerd is dit overduidelijk een kwaliteitsverbetering van het bedrijf zelf. Het bedrijf levert dan een totaal verblijfsrecreatief product met diversiteit gericht op het 'iets hogere' marktsegment. Door het realiseren van een strandpaviljoen op een goede plek en extra ligplaatsen wordt de relatie met het water versterkt. De kwaliteitslag op het bestaande terrein gaat ten koste van opbrengsten genererende plaatsen. De financiële onderbouwing laat zien dat een fysieke uitbreiding van het terrein noodzakelijk is om structureel bedrijfs economisch bestaansrecht te blijven behouden en continuïteit te waarborgen. Het realiseren van het 'kamperen in het groen' met seizoensplaatsen en toeristische comfortplaatsen is zowel vanuit bedrijfs economisch oogpunt noodzakelijk, als markttechnisch (als onderdeel totaal verblijfsrecreatief product) noodzakelijk.

Verrijking van het toeristisch product

Camping 't Loo is een onderdeel van de Kraaijenbergse Plassen. In dit gebied zijn diverse ontwikkelingen voorzien, zowel natuurontwikkeling als recreatieve ontwikkelingen. De plannen van Camping 't Loo passen beleidsmatig goed. Door in het plangebied te kiezen voor een totaal verblijfsrecreatief aanbod (elk gebied is geen vergelijkbaar aanbod) voor het wat hogere marktsegment ontstaat een onderscheidend product ten opzichte van bijvoorbeeld 'Camping op den Druif' of 'Waterpark Dommelsvoort'. Ook de horecafaciliteiten van het strandpaviljoen verrijken het aanbod voor zowel passanten, campinggasten als de lokale bevolking. Gelet op de beperkte voorzieningen van het kleine dorpje Linden kan de camping in de toekomst ook voor de dorpling een aanvulling betekenen met de winkelfaciliteiten, de speeltuin en de horecafaciliteiten. Bij het doorvoeren van de kwaliteitslag van Camping 't Loo kan de camping wellicht zelfs een voorbeeldfunctie/vliegwiel functie zijn voor overige gewenste recreatieve ontwikkelingen in het plangebied. Overigens merkt de Stichting op dat er enkele verschillen zijn in de omschrijving van de diverse planonderdelen tussen de 'aanpak tot bestemmingsplan' en de 'bedrijfs economische onderbouwing'. De ondernemers zijn hier tijdens het bedrijfsbezoek eveneens op gewezen.

Draagvlak van het betrokken gebied

Het dorp Linden ligt nabij. Het is zondermeer te rechtvaardigen en te begrijpen dat er kritisch wordt gekeken naar toekomstige ontwikkelingen op en rond de camping. De gebroeders Peters zijn zich daar terdege van bewust en besteden dan ook zorgvuldig aandacht aan de natuurlijke en landschappelijke inpassing van met name het parkeren en het (autoverrij) kamperen in het groen. In een later bestemmingsplanstadium zal een nauwkeurige parkeerstudie worden verricht. De mogelijke aanwezigheid van vleermuizen in het populierenbos en de consequenties daarvan voor de plannen zullen in het kader van de flora- en faunawet eveneens nader onderzocht worden. De ontsluiting van de camping zal ook in de nieuwe situatie via de Hardweg en de Kerkstraat vanuit het dorp Linden blijven plaatsvinden. De verwachting is dat de aard en omvang van de extra verkeersbewegingen geen noemenswaardige hinder voor het dorp Linden betekenen. De mate waarin hinder wordt ervaren is en blijft echter een subjectief gegeven.

4. CONCLUSIE EN ADVIES

De Stichting Advisering Toerisme en Recreatie is van mening dat een kwaliteitsverbetering op Camping 't Loo noodzakelijk is om in de toekomst voldoende bedrijfseconomische basis te behouden. Met het realiseren van de plannen ontstaat een economisch rendabel bedrijf, dat kleinschalig en daarmee persoonlijk van aard blijft, een divers verblijfsrecreatief product biedt en een stevige binding met het water heeft. De plannen passen goed binnen de diverse beleidskaders en bij realisering van de plannen is er vanwege de keuze van het product en de doelgroep sprake van een versterking van het regionale toeristische product. Het planonderdeel 'kamperen in het groen' is een noodzakelijk onderdeel van de bedrijfsvoering. De ondernemers zijn professioneel en gedreven, maar hebben ook een goede oplossingsgerichte grondhouding richting het dorp Linden om mogelijke extra druk op het dorp en de omgeving te beperken.

De Stichting Advisering Toerisme en Recreatie adviseert uw gemeente om de bewoners van het dorp Linden zorgvuldig te betrekken bij de nog te verrichten parkeerstudie, en de landschappelijke inpassing van de parkeergelegenheden. Hetzelfde geldt voor het realiseren van de natuurlijke en landschappelijke inpassing van het 'kamperen in het groen'. Interactieve beleidsvorming kan een bijdrage leveren aan een breder draagvlak voor deze toeristisch recreatieve ontwikkeling.

Samenvattend adviseert de Stichting Advisering Toerisme en Recreatie om vanuit een positieve grondhouding medewerking te verlenen aan de voorgestane toeristische ontwikkeling van Camping 't Loo te Linden.