

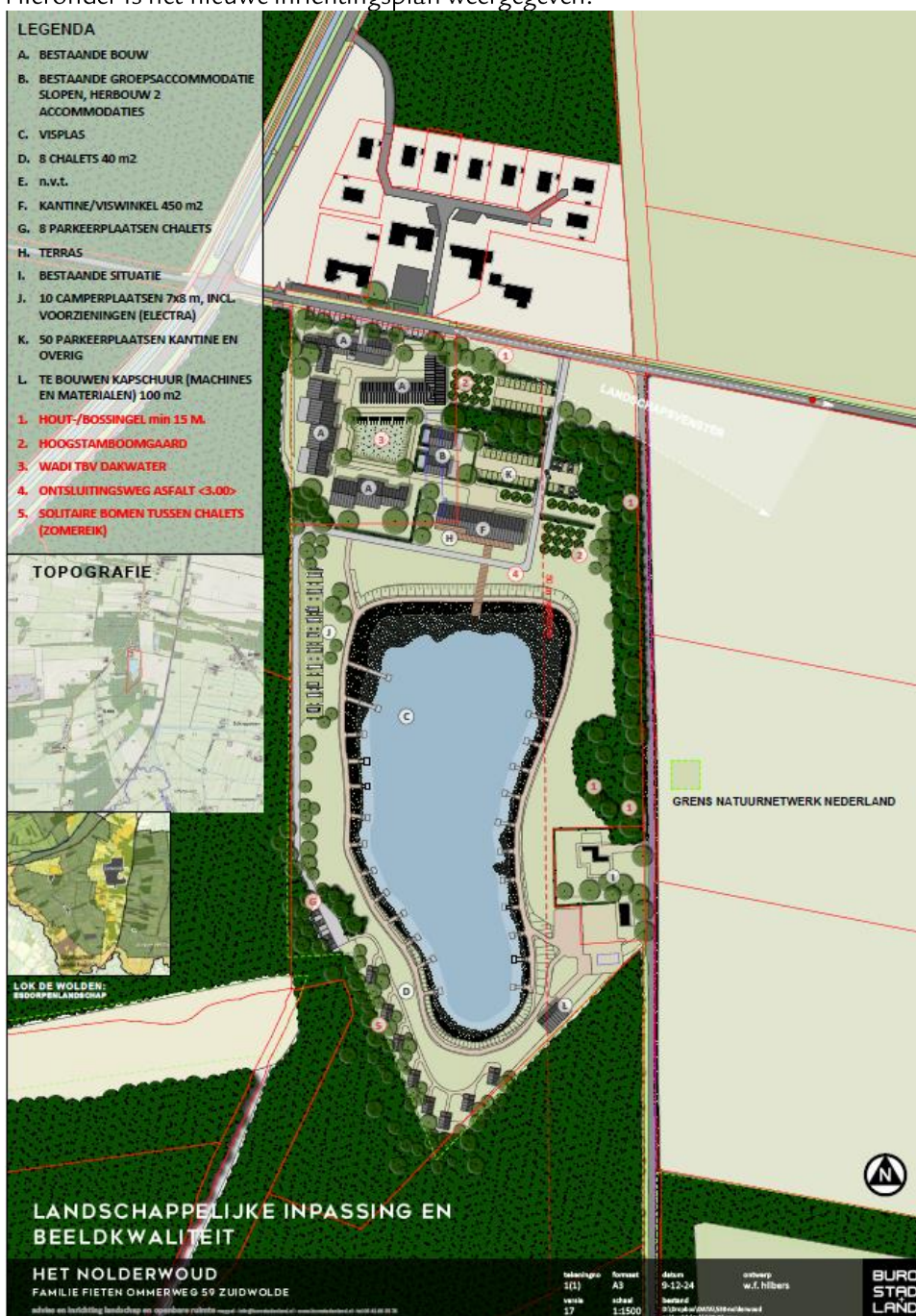
Toelichting aanpassingen Ontwikkelplan

Aanleiding

De beoogde veranderingen en vernieuwen in en aan het bedrijf, zoals omschreven in het Ontwikkelplan (versie 2 november 2023), zijn als gevolg van de vooroverleg- en inspraakreacties op onderdelen aangepast. In deze notitie wordt de nieuwe situatie nader toegelicht.

Streefbeeld

Hieronder is het nieuwe inrichtingsplan weergegeven.



Bron: Buuro Stad en Land, december 2024

In het Landschappelijke Inpassing en Beeldkwaliteitsplan van Buro Stad en Land (december 2024) zijn de landschappelijke en ruimtelijke aspecten van de beoogde planontwikkeling beschreven en toegelicht. Kort en goed komt het hier op neer:

▪ **Nieuwe opstallen**

- 2 groepsaccommodaties (B) van elk circa 100 m², op de locatie van de bestaande groepsgebouwen (herbouw na sloop);
- 8 chalets/lodges van elk 40 m², gesitueerd aan de zuid- en zuidwestzijde van de plas (D);
- een kantine met winkel van ±450 m² ten noorden van de plas (F);
- een kapschuur van circa 100 m² t.b.v. opslag machines en materialen, aan de zuidzijde van de plas (L).

▪ **Overige toevoegingen**

- 10 camperplaatsen (J) aan de noordwestzijde van de plas;
- parkeerplaatsen (G en K);
- vissteigers (in de plas), Wadi t.b.v. wateropvang, interne ontsluitingsroute (verhard).

Veranderingen in vergelijking met eerder plan

Minder lodges

De aanvankelijk in het plan opgenomen 4 zespersoons *Familylodges* zijn uit het plan verdwenen en hebben plaats gemaakt voor 10 camperplaatsen. Het aantal verhuurlodges is hiermee terug gebracht van 12 naar 8 en het aantal camperplaatsen is toegenomen van 5 naar 10.

Gevolg hiervan is dat het bouwvolume flink is afgenomen en de recreatiedruk eveneens minder zal zijn. Hierdoor zal er wel een verschuiving in doelgroepen optreden.

Meer camperplaatsen

De *campermarkt* is de laatste jaren een duidelijke groeimarkt. De doelgroep bestaat veelal uit tweepersoons huishoudens met veel vrije tijd (senioren). In de zomerperiode valt een forse toename van huurcampers waar te nemen. Meestal zijn dat jongere doelgroepen (gezinnen en jonge stellen zonder kinderen). Camperaars zijn te vinden in alle leefstijlgroepen. Voor Het Nolderwoud zal de nadruk liggen op Rustzoekers en Inzichtzoekers. Dit zijn niet noodzakelijkerwijs sportvissers, al zal de visplas zeker ook camperaars aantrekken. De Rustzoekers zullen vooral aangetrokken worden door het kleinschalige karakter van de camperlocatie en de rustige locatie. Voor Inzichtzoekers zullen de aanwezigheid van goede parkfaciliteiten en de landschappelijke aspecten belangrijke redenen zijn om voor Het Nolderwoud te kiezen. Al met al zal het karakter van het park een beetje verschuiven van specifiek doelgroepenpark ('vissers') naar iets meer algemeen recreatiepark, al zal de sportvisserspopulatie beslist belangrijk blijven.