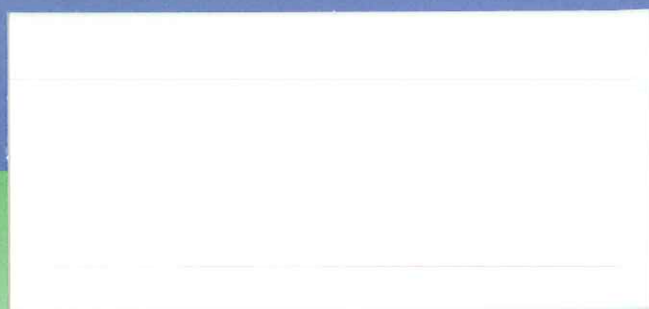


adviescommissie

toerisme & recreatie



secretariaat:

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

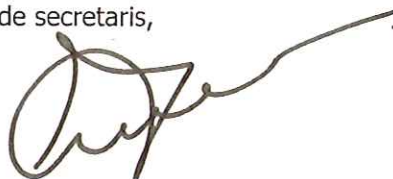
Email: jhansen@brabant.nl

Datum

28 mei 2009

Namens de commissie

de secretaris,



Drs. J.H.A.M. Jansen

Advies aan

:

burgemeester en wethouders
van de gemeente Alphen-Chaam

Code

:

200905

<i>Naam bedrijf en adres</i>	:	Camping 't Zand BV, Maastrichtsebaan 1
<i>Postcode en woonplaats/bezoekadres</i>	:	5131 NZ Alphen
<i>Gemeente</i>	:	Alphen-Chaam
<i>Gewenste ontwikkeling</i>	:	herstructurering standplaatsen; uitbreiding campingterrein; herstructurering campingterrein met 616 standplaatsen; vervanging centrale voorzieningen; infrastructurele maatregelen
<i>Behandeld door Adviescommissie</i>	:	7 april 2009 en 26 mei 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	5
HOOFDSTUK 4 BEANTWOORDING RELEVANTE TOETSINGSVRAGEN	6
HOOFDSTUK 5 ADVIES	10,11
<i>bijlagen</i>	
1 Situering perceel t.o.v. GHS , subzone overige bos en natuurgebieden	
Situering perceel t.o.v. AHS-landschap, subzone RNLE-Landschapsdeel	
2 Situering perceel t.o.v. EHS	

HOOFDSTUK 0. SAMENVATTING

De Adviescommissie Toerisme & Recreatie adviseert voorwaardelijk positief over het nieuwe (aangepaste) plan tot herstructurering, kwaliteitsverbetering en uitbreiding in oppervlakte en in eenheden van Camping 't Zand. De voorwaarden betreffen:

- de aan de natuur terug te geven percelen dienen in het bestemmingsplan een daarmee overeenkomende bestemming te krijgen
- het beheer van de bossen buiten de recreatieterreinen moet meer gericht zijn op beheer en ontwikkeling van de ecologische waarden

De commissie heeft eerder een negatief advies gegeven op basis van argumenten in het kader van de ruimtelijke ordening en natuur en landschap. Op ambtelijk niveau zijn in april 2009 gesprekken gevoerd. Dit leidde tot een nieuwe aanvraag. De uitbreiding van de camping is in dit nieuwe plan teruggebracht in oppervlakte en aantallen. Omdat sprake is van een nieuw plan zijn opnieuw alle elementen gewogen.

De uitbreiding in oppervlakte en eenheden, samen met de voorgenomen herstructureringsmaatregelen zijn een noodzakelijke ontwikkeling voor een goede positionering in de markt. Verwacht wordt dat na de realisering van de voorgelegde plannen een kwaliteitsslag van grote omvang is gemaakt, waardoor een belangrijke positieve bijdrage wordt geleverd aan de bedrijfseconomische continuïteit van de onderneming.

Realisering van de voorgenomen plannen zal leiden tot een kwalitatief hoogwaardig verblijfs- en dagrecreatief product, dat een belangrijke bijdrage zal leveren aan de verrijking van het toeristisch product in de regio.

Op het terrein van de camping en haar directe omgeving zijn diverse biotopen voor zeldzame en bijzondere soorten aangetroffen.

In de voorgelegde plannen wordt voor enkele delen van het gebied de draagkracht overschreden. Dat geldt met name voor dat deel waar bos omgezet gaat worden in verblijfsrecreatie. De commissie is van mening dat met het voorliggende plan een betere balans is bereikt tussen de kwaliteit, economische en ecologische duurzaamheid en ruimtebeslag. Na afweging van alle in het geding zijnde belangen wordt het aangepaste plan acceptabel geacht. Bij deze afweging speelde een belangrijke rol dat ten opzichte van het eerdere plan minder grond aan de GHS en RNLE wordt onttrokken en dat een aantal stukken met de bestemming parkeren of dagrecreatie wordt teruggegeven aan de natuur.

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, subzone overige bos- en natuurgebieden en in de AHS-landschap, RNLE-landschapsdeel.

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>	: Camping 't Zand BV
<i>Eigenaar/contactpersoon</i>	: J.A.J.M. van Loon
<i>Adres</i>	: Maastrichtsebaan 1
<i>Postcode en plaats</i>	: 5131 NZ
<i>Kadaster</i>	:
<i>(voormalige) Gemeente</i>	: Alphen-Chaam
<i>Aanvraag ingediend door</i>	: gemeentebestuur
<i>Ligging in</i>	: GHS, subzone overige bos- en natuurgebieden; AHS-landschap, RNLE
<i>Gewenste ontwikkeling</i>	: o.a. uitbreiding camping met 12,6 ha en 235 kampeerplaatsen; nieuw centrumgebouw (horecapaviljoen, binnenzwembad, wellnessvoorzieningen, nieuwe receptie); vergroting dagrecreatieve mogelijkheden; herschikking en concentratie parkeervoorzieningen; nieuwe entree voor dagbezoekers en campingbewoners; bedrijfswoning

Relevante gegevens bestaande situatie

<i>Grootte perceel</i>	: camping: 19,3ha (op een totaal van ca. 174ha)
<i>Bebouwing</i>	: receptie; recreatieruimte; taverne annex snackbar; kiosk; toiletvoorzieningen; tennisbaan; speeltuin; parkeerplaats
<i>Soort voorziening</i>	: camping; zwemplas met strand en ligweiden; dagrecreatieterrein
<i>Capaciteit</i>	: 231 jaarplaatsen; 75 seizoensplaatsen. 75 toeristische plaatsen

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

De beoogde uitbreiding van de camping bedraagt 12,6ha. Het aantal kampeerplaatsen wordt met 235 eenheden uitgebreid van 381 naar 616. De uitbreiding vindt plaats in de GHS/RNLE en is daarmee compensatieplichtig. Er komt een nieuw centrumgebouw met daarin een horecapaviljoen, een recreatief binnenzwembad, wellnessvoorzieningen, kinderspeelvoorziening, een nieuwe receptie en bedrijfswoning. De functie van de bestaande kleinschalige horecafaciliteit Taverne 't Zand wordt gewijzigd in een ontmoetings- en activiteitenruimte t.b.v. de vaste gasten.

<i>Doelgroep</i>	: gezinnen, senioren en éénpersoonshuishoudens
<i>Omschrijving locatie</i>	: De camping ligt aan de rand van de boswachterij Chaam nabij de kern van Alphen, vrijwel direct grenzend aan een recreatieplas van ongeveer 10 ha.

Basisinformatie over natuuraspecten:

- *de locatie is gelegen in de volgende streekplan-zones:*
GHS, subzone overige bos- en natuurgebieden; AHS-landschap, RNLE
- *de status van de locatie in relatie tot de Flora- en Faunawet*
Er komen in en direct nabij het plangebied diverse diersoorten voor die beschermd zijn ingevolge flora- en faunawet.
- *de status van de locatie in relatie tot de Vogel- en Habitatrichtlijn*
n.v.t.
- *de status van de locatie in relatie tot de Natuurbeschermingswet*
n.v.t.
- *de aanwezigheid van rode-lijst soorten*
Er komen in en direct nabij het plangebied diverse rode-lijst soorten voor zoals eekhoorn, levenbarende hagedis en roofvogels.
- *de status van de locatie in relatie tot de EHS (natuurdoelen).*
De uitbreiding ligt in de EHS, natuurdoeltype multifunctioneel bos.

HOOFDSTUK 3. NADERE INFORMATIE*Bedrijfsbezoek*

De commissie bracht in het kader van de eerdere planvorming een bedrijfsbezoek op 26 augustus 2008. Voor het nu ter advisering aangeboden plan achtte de commissie een nieuw bedrijfsbezoek niet nodig.

Historische ontwikkeling

Het bosgebied 't Zand is van oorsprong een stuifzandgebied geweest en in de periode 1850-1900 aangeplant met hoofdzakelijk grove den. De camping en het dagrecreatief terrein zijn in 1974 aangelegd door de Grontmij. In 1996 is de huidige camping geprivatiseerd. De zwemplas c.a. ressorteren onder de verantwoordelijkheid van het gemeentebestuur.

Planvorming

Teneinde de continuïteit van de onderneming voor de langere termijn zeker te stellen is er in het plan voor gekozen het bedrijf te herstructureren en een forse kwaliteitsimpuls te geven. De gemiddelde standplaatsgrootte voldoet op dit moment voor het grootste deel niet aan de huidige en toekomstige normering. De huidige centrale voorzieningen zijn gedateerd en van onvoldoende kwalitatief niveau. De exploitatie van het dagrecreatieterrein wordt overgenomen van de gemeente. De gronden van de huidige camping zijn door de gemeente in erfpacht uitgegeven; de gemeente is bereid tot verkoop.

HOOFDSTUK 4. BEANTWOORDING RELEVANTE TOETSINGSVRAGEN

Volledigheid/duidelijkheid

Naar aanleiding van het op 25 februari 2009 (code 200811) door de commissie uitgebrachte negatieve advies heeft de commissie op 7 april 2009 een ambtelijk gesprek gehad over het nieuwe planconcept. Op grond daarvan werd door het gemeentebestuur bij brief van 1 mei 2009 een nieuwe adviesaanvraag ingediend bij de commissie.

Kwaliteitsverbetering

De rode draad van het plan, dat ter beoordeling is voorgelegd aan de adviescommissie, is een ingrijpende kwaliteitsverbetering van de huidige camping en het dagrecreatieterrein, evenals de daarmee verbandhoudende forse uitbreiding in oppervlakte en aantal eenheden.

De huidige camping is in 1996 geprivatiseerd. De camping wordt sindsdien geëxploiteerd op gronden in erfpacht. De camping beschikt over 231 jaarplaatsen, 75 seizoenplaatsen en 75 toeristische plaatsen. De oppervlakten van de jaarplaatsen zijn verschillend. Op het A veld zijn 60 standplaatsen gelegen met een gemiddelde netto oppervlakte van 414 m². De overige jaarplaatsen hebben een gemiddelde oppervlakte van 222 m². Deze plaatsen zijn vaak te smal of te klein, waardoor de brandveilige afstand tussen de stacaravans onvoldoende wordt gewaarborgd en onvoldoende kwalitatieve leefruimte en privacy aan de gasten wordt geboden. De standplaatsen op het A veld zijn van een uitzonderlijke kwaliteit voor wat betreft oppervlakte en landschappelijke inrichting. Deze standplaatsen dienen als voorbeeld voor de gewenste kwaliteitsverbetering van de overige jaarplaatsen. Zowel de huidige seizoenplaatsen als de toeristische plaatsen voldoen met een gemiddelde oppervlakte van 100 m² niet aan de huidige kwaliteitseisen.

De voorgenomen herstructurering van een belangrijk deel van de jaarplaatsen, evenals de seizoen- en de toeristische plaatsen wordt door de commissie gewaardeerd als ingrijpend, maar noodzakelijk voor de realisatie van het gewenste kwaliteitsniveau.

De huidige centrumvoorzieningen op camping 't Zand zijn beperkt in aanbod en omvang en kwalitatief onvoldoende en gedateerd. Het plan voorziet in de realisatie van nieuwe centrale voorzieningen, bestaande uit een (grootschaliger) horecagelegenheid, overdekte speelmogelijkheden, een overdekt zwembad en wellnessvoorzieningen. De huidige kleinschalige horecafaciliteit wordt ter beschikking gesteld aan de vaste gasten, als ontmoetingsplaats en als locatie voor het organiseren van diverse activiteiten ten behoeve van deze doelgroep. De vervanging van de huidige centrale voorzieningen is een noodzakelijke kwaliteitsverbetering, teneinde een marktconform product aan te kunnen bieden. Het ambitie- en investeringsniveau voor de centrumvoorziening is bijgesteld ten opzichte van het eerste plan.

In de directe nabijheid van camping 't Zand is het dagrecreatieterrein 't Zand gelegen met een totale oppervlakte van 174 ha. Op het dagrecreatieterrein is een recreatieplas met strand, een parkeerterrein, beperkte speelwerkhuizen en een eenvoudige sanitaire voorziening aanwezig. Het dagrecreatieterrein is in eigendom en beheer van de gemeente Alphen-Chaam. Het aantal dagbezoekers aan dit openbare terrein vertoont een afnemende tendens. De recreatieplas en het strand zijn een belangrijk onderdeel van het product dat camping 't Zand aanbiedt. De (water)kwaliteit van de recreatieplas, het strand en de eenvoudige sanitaire voorzieningen zijn van slechte kwaliteit en hebben een negatieve invloed op het recreatieve gebruik van zowel dagrecreanten als van gasten van camping 't Zand. Door personele omstandigheden is er geen sprake meer van (beperkt) toezicht. Door het ontbreken van dit toezicht en het uitblijven van het noodzakelijke onderhoud ligt een voortgaande verpaupering in de verwachting.

Omdat de kwaliteit van de plas, het strand en de daarbij behorende voorzieningen van groot belang zijn voor de vakantiebeleving van de gasten van camping 't Zand, voorziet het plan in een kwalitatieve opwaardering, waarbij ondermeer aandacht zal worden besteed aan de verbetering van de waterkwaliteit en de beheersbaarheid daarvan, de vernieuwing van het sanitair en de toevoeging van speelwerktuigen. Het toezicht in het gebied zal door de ondernemer worden geïntensiveerd. Daarnaast wordt het in het plan voorziene gebouw voor centrale voorzieningen gesitueerd aan de oever van de recreatieplas. De commissie onderschrijft het belang van de aanwezigheid van een goed geoutilleerde dagrecreatieve voorziening, zoals de betreffende waterplas met de beoogde voorzieningen, voor camping 't Zand.

Tot slot voorziet het plan ondermeer in een vernieuwing van de entreesituatie en een wijziging van de ontsluiting, evenals een verbetering van de parkeervoorzieningen ten behoeve van het dagrecreatieterrein.

Bedrijfseconomische noodzaak

Camping 't Zand is in 1996 door de huidige ondernemer overgenomen van de gemeente Alphen-Chaam.

De huidige exploitatie kan op basis van de voorgelegde cijfers worden beoordeeld als rendabel. De winst vóór belastingen is in 2006 en 2007, na correctie in verband met de naverrekening van drie jaren erfpacht, alleszins redelijk. De kapitaalslasten van de onderneming zijn relatief laag. Het bedrijf is echter toe aan een kwaliteitsimpuls, teneinde voor de langere termijn de continuïteit van de onderneming zeker te stellen.

De in het plan opgenomen herstructureringsmaatregelen worden door de commissie beoordeeld als een noodzakelijke ontwikkeling. Voor een goede positionering in de markt is de voorziene vergroting en herindeling van de standplaatsen van aanmerkelijk belang. De huidige centrale voorzieningen passen qua kwaliteit en qua aanbod niet bij het beoogde kwaliteitsbeeld. In het nu voorliggende plan is het ambitieniveau aangepast en het bedrijfseconomisch risico verlaagd. Ook het ambitie- en investeringsniveau van de centrumvoorziening is bijgesteld. De commissie is van mening dat hiermee een meer verantwoorde ontwikkelingsstrategie wordt gevolgd. De bedrijfseconomische duurzaamheid (uitgedrukt in de mate waarin de kapitaallasten drukken op de exploitatie) is in het voorliggende plan aanzienlijk verbeterd.

Belangrijk onderdeel van het voorgelegde plan is de privatisering van het dagrecreatieterrein 't Zand. De kwaliteit van dit recreatiegebied met de bijbehorende voorzieningen worden door de ondernemer van groot belang geacht voor de vakantiebeleving van zijn gasten en voor de kwaliteit van het totale aangeboden recreatieve product. Verhoging van de kwaliteit van de plas, het strand, de sanitaire voorzieningen, parkeerruimte en ontsluiting is derhalve van groot belang voor de continuïteit van zijn onderneming.

De gronden van de camping en het dagrecreatieterrein zijn eigendom van de gemeente en de gronden van de camping zijn op basis van een erfpachtovereenkomst in gebruik. Het plan voorziet in de aankoop van deze gronden. Het verwerven van het eigendom is vanuit bedrijfseconomisch oogpunt van belang voor de continuïteit van de onderneming. Het vergroot de kredietwaardigheid van de onderneming, wat de financieringsmogelijkheden van het project positief versterkt.

Om de ambitieuze plannen te kunnen realiseren is een forse uitbreiding in oppervlakte en eenheden noodzakelijk. Op basis van bedrijfseconomische argumenten en in relatie tot het beoogde hoge

kwaliteitsniveau wordt de uitbreiding in oppervlakte en eenheden, zoals vastgelegd in de Toekomstvisie en kwaliteitsverbeteringplan dd. 29 april 2009 door de commissie reëel geacht.

De in de voorliggende Toekomstvisie en kwaliteitsverbeteringplan voorziene investeringen leiden na een aantal jaren tot een structureel positief bedrijfsresultaat van een acceptabel niveau. De cashflow is voldoende om aan de aflossingsverplichtingen te voldoen en de toekomstige noodzakelijke herinvesteringen te realiseren. Verwacht wordt dat na de realisering van de voorgelegde plannen een kwaliteitsslag van grote omvang is gemaakt, waardoor een belangrijke positieve bijdrage wordt geleverd aan de bedrijfseconomische continuïteit van de onderneming.

Verrijking van het toeristische product

De voorgenomen realisering van de plannen zal uiteindelijk leiden tot een kwalitatief hoogwaardig verblijfs- en dagrecreatief product, dat een belangrijke bijdrage zal leveren aan de verrijking van het toeristische product in de regio.

Draagkracht

Camping 't Zand en ook het dagrecreatie- terrein is gelegen te midden van een groot aaneengesloten bosgebied van 174 hectare. Het gebied dankt zijn naam aan het feit dat het vroeger een groot stuifzandgebied is geweest. In de tweede helft van de negentiende eeuw is het gebied bebost. De recreatieplas is aangelegd in de jaren zestig inclusief de lig en speelweiden. In dezelfde tijd zijn ook de heideterreintjes open gekapt. In het algemeen is het bos, vanwege de aanleggeschiedenis ongemengd en grootschalig van opzet. Het grootste deel van het areaal bos bestaat uit grove den en corsicaanse den. Bij latere verjongingen zijn andere soorten gebruikt zoals ruwe berk, zomereik, beuk en douglas. Verspreid door het hele bosgebied staan, in groepen of solitair, eiken die beduidend ouder zijn. Mogelijk betreft het bomen van voor de heideontginningen uit het eind van de 18^e eeuw. Samen met de oude bomen op de aan de oostzijde gelegen stuifwal zijn deze bomen van grote waarde voor het bos.

Door het ecologisch adviesbureau Cools en het adviesbureau RBOI is onderzoek gedaan op en in de omgeving van de camping. Uit dit onderzoek kwam naar voren dat er enkele biotopen aanwezig zijn voor de zeldzame levendbarende hagedis ten westen en ten noorden van de recreatieplas. De kwaliteit van de biotoop is niet optimaal.

In de heideveldjes, gelegen tussen de bosgebieden aan de westkant van de camping, zijn zowel de boompieper, boomleeuwerik en nachtzwaluw aangetroffen. Deze soorten zijn zeldzaam en gevoelig voor recreatiedruk. Naast deze soorten zijn er ook nog de volgende bijzondere soorten aangetroffen in de omgeving van de camping te weten bosuil, ransuil en de eekhoorn.

Ook op de huidige camping zijn bijzondere soorten aangetroffen zoals spechten, diverse meessoorten, de tuinfluiter, de gaai, lijsters, de bonte vliegenvanger en de sperwer. De aanwezigheid van deze soorten op de camping is te verklaren door de afwisseling van open plekken en begroeiing, de afwisselende plantensoorten en de aanwezigheid van nestkasten.

Op het uitbreidinggebied zijn o.a. de koekoek en de tuinfluiter aangetroffen evenals eekhoorns.

De commissie is van mening dat ook in het aangepaste voorliggende plan voor enkele delen van het gebied de draagkracht wordt overschreden. Dat geldt met name voor dat deel waar bos omgezet gaat worden in verblijfsrecreatie. Gezien evenwel de economische noodzaak vindt de commissie dat na afweging van alle belangen het voorliggende plan acceptabel is. Bij deze afweging speelde een belangrijke rol dat ten opzichte van het eerdere plan minder grond aan de GHS en RNLE wordt onttrokken en dat een aantal stukken met de bestemming parkeren of dagrecreatie wordt teruggegeven aan de natuur. Het betreft de percelen met de oppervlakte aanduiding 10069, 19651 (van dagrecreatie naar bos/heide) en de percelen 14057, 4178, 1184, 2268 (van parkeren naar bos)

en het perceel 4867 (van dagrecreatie naar bos) De commissie gaat er van uit dat dit in het bestemmingsplan als zodanig wordt geregeld. Het niet verder in ontwikkeling brengen van de pitch en putbaan is eveneens positief.

De commissie waardeert het dat de ondernemer/gemeente de noord-westelijke helft van de waterplas willen ontwikkelen voor natuurdoeleinden en de aanliggende oevers de bestemming "natte natuur" willen geven.

De commissie is tevens van mening dat het beheer van de bossen in het 214 hectare grote recreatiegebied t' Zand (buiten de recreatieterreinen) meer gericht moet zijn op verhoging van de ecologische waarden. Dit is te meer van belang omdat door de realisatie van de plannen voor camping en recreatieplas de draagkracht van het gebied verminderd is.

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

Op basis van bedrijfseconomische argumenten en in relatie tot de beoogde ambitieuze ontwikkelingsstrategie wordt de uitbreiding in oppervlakte en aantal plaatsen reëel geacht.

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

Na realisering van de plannen wordt een hoogwaardig verblijfs- en dagrecreatief product geboden dat een grote bijdrage zal leveren aan de verrijking van het toeristische product in de regio.

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

De commissie is van mening dat in de voorgelegde plannen voor enkele delen van het gebied de draagkracht wordt overschreden. Dat geldt met name voor dat deel waar bos omgezet gaat worden naar verblijfsrecreatie. Gezien evenwel de economische noodzaak vindt de commissie dat na afweging van alle belangen het voorliggende plan acceptabel is.

HOOFDSTUK 5. ADVIES

De Adviescommissie Toerisme & Recreatie adviseert voorwaardelijk positief over het nieuwe (aangepaste) plan tot herstructurering, kwaliteitsverbetering en uitbreiding in oppervlakte en in eenheden van Camping 't Zand. De commissie constateert dat ten opzichte van het eerder ingediende plan met het voorliggende plan een betere balans is bereikt tussen kwaliteit, economische- en ecologische duurzaamheid en ruimtebeslag.

Zij formuleert de volgende voorwaarden:

- de aan de natuur terug te geven percelen dienen in het bestemmingsplan een daarmee overeenkomende bestemming te krijgen
- het beheer van de bossen buiten de recreatieterreinen moet meer gericht zijn op beheer en ontwikkeling van de ecologische waarden

Met betrekking tot het eerder ingediende plan heeft de commissie op 25 februari 2009 een negatief advies uitgebracht omdat geen sprake was van een beperkte uitbreiding zoals bedoeld in de provinciale interim structuurvisie. De draagkracht van het gebied werd in ernstige mate overschreden. De commissie stelt vast dat de nu voorgestelde planontwikkeling een aanzienlijke reductie te zien geeft in de uitbreiding van oppervlakte en eenheden. De uitbreiding in oppervlakte is teruggebracht van 19,5 ha naar 12,5 ha. Het aantal eenheden is teruggebracht van 762 naar 616. De draagkracht wordt voor enkele delen van het gebied overschreden.

Noodzakelijke kwaliteitsverbetering

Om de ambitieuze plannen te kunnen realiseren is een forse uitbreiding in oppervlakte en eenheden noodzakelijk. In het nu voorliggende plan is het ambitieniveau aangepast en het bedrijfseconomisch risico verlaagd. Op basis van bedrijfseconomische argumenten en in relatie tot het beoogde hoge kwaliteitsniveau wordt de uitbreiding in oppervlakte en eenheden, zoals vastgelegd in de Toekomstvisie en kwaliteitsverbeteringplan dd. 29 april 2009 door de commissie reëel geacht.

De in de voorliggende Toekomstvisie en kwaliteitsverbeteringplan voorziene investeringen leiden na een aantal jaren tot een structureel positief bedrijfsresultaat van een acceptabel niveau. De cashflow is voldoende om aan de aflossingsverplichtingen te voldoen en de toekomstige noodzakelijke herinvesteringen te realiseren. Verwacht wordt dat na de realisering van de voorgelegde plannen een kwaliteitsslag van grote omvang is gemaakt, waardoor een belangrijke positieve bijdrage wordt geleverd aan de bedrijfseconomische continuïteit van de onderneming.

Draagkracht

Op de camping, het dagrecreatieterein en de directe omgeving zijn diverse biotopen aanwezig voor zeldzame en bijzondere vogelsoorten.

De commissie is van mening dat in de voorgelegde plannen voor enkele delen van het gebied de draagkracht wordt overschreden. Dat geldt met name voor dat deel waar bos omgezet gaat worden naar verblijfsrecreatie.

Gezien evenwel de economische noodzaak vindt de commissie dat na afweging van alle belangen het voorliggende plan acceptabel is. Bij deze afweging speelde een belangrijke rol dat ten opzicht van het eerdere plan minder grond aan de GHS/RNLE wordt onttrokken en dat een aantal stukken met de bestemming parkeren of dagrecreatie wordt teruggegeven aan de natuur. Het betreft de percelen met de oppervlakte aanduiding 10069,19651 (van dagrecreatie naar bos/heide) en de percelen 14057, 4178, 1184, 2268. (van parkeren naar bos) en het perceel 4867 (van dagrecreatie naar bos). De commissie gaat er van uit dat dit in het bestemmingsplan als zodanig wordt geregeld. Het niet verder in ontwikkeling brengen van de pitch en putbaan is eveneens positief.

De commissie waardeert het dat de ondernemer/gemeente de noord-westelijke helft van de waterplas willen ontwikkelen voor natuurdoeleinden en de aanliggende oevers de bestemming "natte natuur" willen geven.

De commissie is tevens van mening dat het beheer van de bossen in het 214 hectare grote recreatiegebied t' Zand (buiten de recreatieterreinen) meer gericht moet zijn op verhoging van de ecologische waarden. Dit is te meer van belang omdat door de realisatie van de plannen voor camping en recreatieplas de draagkracht van het gebied verminderd is.

Biilage 1 GHS Natuur, overige bos en natuurgebieden en AHS landschap,

