

secretariaat:

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

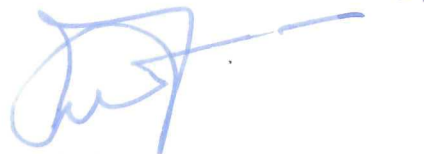
Email: jhjansen@brabant.nl

Datum

21 februari 2008

Namens de commissie

de secretaris,



J.H.A.M. Jansen

Advies aan

:

B&W gemeente Valkenswaard

Code

:

2007033

Naam bedrijf

:

Feesterij-Camping Dommelvallei

Adres

:

Schafterdijk 9

Postcode en woonplaats

:

5556 VK Borkel en Schaft

Gemeente

:

Valkenswaard

Gewenste ontwikkeling

:

vergroting standplaatsen; aanpassing
centrumvoorzieningen; inrichten extra
standplaatsen; plaatsen enkele mobiele chalets
(groepsaccommodatie)

Behandeld door Adviescommissie

:

november 2007/februari 2008

INHOUD

	<i>pagina</i>
HOOFDSTUK 0 SAMENVATTING	3
HOOFDSTUK 1 INLEIDING	3
HOOFDSTUK 2 GEGEVENS VAN BEDRIJF EN OMGEVING	3
HOOFDSTUK 3 NADERE INFORMATIE	4
HOOFDSTUK 4 BEANTWOORDING RELEVANTE TOETSINGSVRAGEN	4
HOOFDSTUK 5 ADVIES	8

bijlagen

1. Situering perceel t.o.v. AHS-Landschap, subzone RNLE
2. Reconstructieplan Boven-Dommel: situering ten opzichte van beschermingszone natte natuurparel
3. Situering perceel t.o.v. EHS
4. Locatie plangebied

HOOFDSTUK 0. SAMENVATTING

De Adviescommissie Toerisme & Recreatie adviseert positief over het voorgelegde plan tot herstructurering en uitbreiding van feesterij- camping Dommelvallei te Borkel en Schaft.

Voor de continuïteit van de onderneming is het noodzakelijk dat het voorgenomen herstructureringsproces en de voorziene kwaliteitsinvesteringen op korte termijn worden uitgevoerd, teneinde het proces van verpaupering en afnemende bedrijfsresultaten te keren.

Er zijn geen mogelijkheden om tot kwaliteitsverbetering te komen zonder uitbreiding, dat wil zeggen door inbreiding en herstructurering.

De voorziene kwaliteitsinvesteringen in combinatie met de ingrijpende herstructurering van de camping, betekenen een verrijking van het toeristisch product in de streek.

De draagkracht van het gebied wordt niet overschreden mits de voorgestelde natuurontwikkeling aan de noordkant en de robuuste groenbuffer rondom het terrein worden gerealiseerd en verankerd in het bestemmingsplan.

Dit is de compacte samenvatting van het advies, voor eventuele verdere voorwaarden, aanbevelingen e.d. wordt verwezen naar het integrale advies in hoofdstuk 5 van het rapport.

HOOFDSTUK 1. INLEIDING

Het plan bevindt zich in de AHS-Landschap, subzone RNLE . Daarmee valt het plan onder de toetsingsbevoegdheid van de commissie.

HOOFDSTUK 2. GEGEVENS VAN BEDRIJF EN OMGEVING

<i>Naam bedrijf</i>	: Feesterij-Camping Dommelvallei
<i>Eigenaar</i>	: fam. Van de Ven
<i>Adres</i>	: Schafterdijk 9
<i>Postcode en plaats</i>	: 5556 VK Borkel en Schaft
<i>Kadaster</i>	: --
<i>Gemeente</i>	: Valkenswaard
<i>Aanvraag ingediend door</i>	: Gemeente
<i>Ligging in</i>	: AHS-Landschap, subzone RNLE
<i>Gewenste ontwikkeling</i>	: vergroting standplaatsen; aanpassing centrumvoorzieningen; inrichten extra standplaatsen; plaatsen enkele mobiele chalets (groepsaccommodatie)

Relevante gegevens bestaande situatie

<i>Grootte perceel</i>	: ca. 3,4 ha
<i>Bebouwing</i>	: twee toiletgebouwen ; recent vernieuwde speeltuin; speelweide met voetbal- en volleybalveld; jeu de boulesbaan; verwarmd zwembad en kinderbad; dienstwoning; horeca (café, cafetaria, restaurant, zalen-complex); receptie
<i>Soort voorziening</i>	: camping met diverse voorzieningen
<i>Capaciteit</i>	: 70 vaste standplaatsen, 20 seizoenplaatsen, 34 toeristische plaatsen en 30 verhuurcaravans.

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

: Herstructurering en uitbreiding van de kampeerplaatsen en een kwaliteitsslag ten aanzien van het voorzieningenniveau. De onderverdeling wordt als volgt:

124 stacaravans op plaatsen van 150m²; 117 toeristische- en seizoenplaatsen van 100m²; 6 groepschalets op plaatsen van 200m²; 21 verhuurchalets op plaatsen van 200m².

Doelgroep

:

Omschrijving locatie

: Feesterij-Camping Dommelvallei ligt tussen natuurreservaat De Malpie en natuurgebied Het Leenderbos in de directe nabijheid van de Dommel. Aan weerszijden van de Dommel liggen vele hectaren bos en heide, afgewisseld met weiden en akkers. De fraaie Kempse boerderijen completeren het plaatje. Diverse wandel-, ruiters-, skeeler- en fietsroutes voeren vrijwel langs het park.

Basisinformatie over natuuraspecten:

de ligging van de locatie in relatie tot de streekplan-zones

De locatie ligt in de AHS- Landschap, subzone RNLE. Het Reconstructieplan Boven-Dommel geeft aan dat een deel van de uitbreiding ligt in de beschermingszone natte natuurparel. Tevens geldt voor zowel de camping als het uitbreidingsplan de aanduiding 'intensief recreatief gebied'.

de status van de locatie in relatie tot de Flora- en Faunawet

Niet onderzocht.

de status van de locatie in relatie tot de Vogel- en Habitatrichtlijn

De locatie ligt strak tegen een gebied aan waarvoor de Vogel- en Habitatrichtlijn geldt. (fig. 4.2 ruimtelijke visie Maastrichterweg. Pag. 27)

de status van de locatie in relatie tot de Natuurbeschermingswet

Geen relatie.

de aanwezigheid van rode-lijst soorten

Niet onderzocht.

de status van de locatie in relatie tot de EHS (natuurdoelen)

Aan de noordzijde grenst de locatie strak aan bestaand bos- of natuurgebied.

HOOFDSTUK 3. NADERE INFORMATIE

Bedrijfsbezoek

Op 17 april 2007 heeft de adviescommissie een werkbezoek afgelegd. Tijdens dit werkbezoek is het plan toegelicht door de familie Van de Ven en een vertegenwoordiger van het gemeentebestuur. De commissie heeft vervolgens een rondleiding gehad over de bestaande camping.

Historische ontwikkeling

Reeds vanaf 1985 is er sprake van een horeca-exploitatie op deze locatie. De start van de verblijfsrecreatie dateert van 1985. Tot 1996 was het geheel eigendom van de heer T.M. Peeters. In 1996 zijn de eigendomsrechten ondergebracht in een VOF en per 1 januari 2006 is de eigendom ondergebracht in een BV, met als aandeelhouders de heren E. van de Ven en F. van de Ven. Onlangs is een aangrenzend agrarisch perceel (5,3 hectare) en het te noorden daarvan liggende bosgebied aangekocht. De uitbreiding vindt plaats op het agrarisch perceel.

Planvorming

De dichtheid op de huidige camping bedraagt 47 eenheden per hectare. Omdat het ook nog voor meer dan de helft gaat om stacaravans, voldoet dit niet meer aan de eisen die de huidige en toekomstige consument daaraan stelt. Ook de hoge leeftijd van een aantal caravans valt op. In de toekomstige situatie zal dit parkgedeelte, door voltooiing van de reeds ingezette herstructurering en de daarbij horende vergroting van de standplaatsen, nog slechts 113, vrijwel uitsluitend vaste, plaatsen herbergen. De enige uitzondering hierop vormen de 6 groepschalets die direct achter de horeca gesitueerd zijn. De dichtheid van dit gedeelte van het toekomstige Dommelvallei bedraagt na herstructurering ca. 33 eenheden per hectare. Aan de landschappelijke inpassing van het totale bedrijf en de noordzijde in het bijzonder is extra aandacht besteed. De in het bosgebied liggende vijver wordt op natuurlijke wijze verbonden met de beek die de afscheiding vormt tussen de toekomstige camping en het bosgebied. Er is verder extra ruimte gemaakt voor natuurontwikkeling op de oevers van de beek.

Diverse andere informatie

De uitbreidingslocatie ligt binnen het "Zoekgebied vestiging kleinschalige verblijfsrecreatie en agrarisch verwante bedrijven". Een deel ligt in de "beschermingszone natte natuurparel". De beperkte bedrijfsgrootte is, zelfs wanneer de extra omzet vanuit het horecabedrijf daarin betrokken wordt, onvoldoende basis om te voorzien in het structurele levensonderhoud van de twee gezinnen van de beide broers Van de Ven. Zij hebben beide een fulltime baan elders.

HOOFDSTUK 4. BEANTWOORDING RELEVANTE TOETSINGSVRAGEN

Volledigheid/duidelijkheid

De aangeleverde documenten zijn door de commissie uiteindelijk volledig en duidelijk bevonden. De commissie liet bij e-mail van april 2007 aan het gemeentebestuur weten dat er nog diverse informatie nodig was. Dat betrof een aantal financieel economische gegevens (waaronder de jaarrekening), een plattegrond van de camping in de oude- en in de nieuwe situatie, met zicht op sanering en het daarbijbehorende tijdpad; een ecologisch inrichtingsplan; een inrichtingsplan voor een natuur/ecologische zone aan de noordzijde van de camping, alsmede de plannen ten aanzien van de natuurontwikkeling in het nabijgelegen bosgebied.

Inmiddels heeft de commissie zich op basis van de nieuwe informatie een volledig en duidelijk beeld kunnen vormen, zodat een hervatting van de advisering mogelijk was.

Aantoonbare noodzaak met het oog op de continuïteit

Feesterij-Camping Dommelvallei is sinds 2006 in eigendom van een BV, waarvan de aandelen in het bezit zijn van de gebroeders Van de Ven.

De huidige camping heeft een bedrijfseconomisch beperkte oppervlakte en beschikt over 70 vaste standplaatsen, 20 seizoenplaatsen, 34 toeristische plaatsen en 30 verhuurcaravans. De horeca heeft met ca. 34% een belangrijk aandeel in de totale omzet. De beperkte bedrijfsgrootte biedt onvoldoende basis om te voorzien in een redelijk ondernemersloon voor de beide ondernemers. Daarnaast is de hoge standplaatsdichtheid van 47 eenheden per hectare een negatief kwaliteitsaspect. Voor wat betreft de jaarplaatsen is de kwaliteit van de daarop geplaatste particuliere stacaravans voor een belangrijk deel van slechte kwaliteit en heeft zich een proces van verpaupering ingezet. Teneinde dit proces, dat zich de komende jaren in toenemende mate zal vertalen in een afnemende omzet, te keren en ter financiering van de voorziene overige kwaliteitsinvesteringen, voorziet het plan in een forse uitbreiding van de oppervlakte met 5,3 hectaren, waardoor de al ingezette herstructurering van de standplaatsen voortvarend kan worden aangepakt. Voor de continuïteit van de onderneming is het noodzakelijk dat het voorgenomen herstructureringsproces en de voorziene kwaliteitsinvesteringen op korte termijn worden uitgevoerd, teneinde het proces van verpaupering en afnemende bedrijfsresultaten tijdig te keren.

Kwaliteitsverbetering

Naast de sanering van de standplaatsen, welke maatregel als een kwaliteitsverbetering van formaat mag worden gewaardeerd, voorziet het plan in een aantal kwaliteitsinvesteringen zoals ondermeer de vernieuwing van het zwembad en de zwembadinstallatie, een nieuw sanitairgebouw, de verplaatsing van de hoofdingang, de realisatie van een nieuwe dienstwoning annex receptie en een nieuwe materialenopslag. Extra aandacht zal worden besteed aan de landschappelijke inpassing van het park.

Tweede bedrijfswoning

Onderdeel van het plan is de realisatie van een tweede bedrijfswoning annex receptie op het terrein. Door de toegenomen eisen van de consument met betrekking tot kwaliteit, dienstverlening en in het bijzonder ook de veiligheid wordt de personele inzet in toenemende mate een factor van belang. Camping Dommelvallei heeft na de realisering van de plannen een omvang en kwaliteitsniveau, waaraan eisen mogen worden gesteld met betrekking tot de te leveren dienstverlening op het gebied van toezicht en veiligheid. Teneinde aan deze eisen te voldoen is permanent toezicht op het terrein vereist en dient de bereikbaarheid van het toezichthoudende personeel gedurende 24 uren per dag gegarandeerd te worden. In dat kader acht de commissie de aanwezigheid van een tweede bedrijfswoning annex receptie op camping Dommelvallei gewenst.

Verrijking van het toeristische product in de streek.

De voorziene kwaliteitsinvesteringen in combinatie met de ingrijpende herstructurering van de camping, die zal leiden tot een lagere standplaatsdichtheid en beëindiging van het al ingezette verpauperingsproces v.w.b. de op de standplaatsen geplaatste particuliere stacaravans, zal resulteren in een kwalitatief goed verblijfsrecreatief product met een voldoende basis voor een gezonde bedrijfseconomisch verantwoorde exploitatie van het bedrijf. Hierdoor draagt de realisatie van het voorliggende plan bij aan de verrijking van het toeristische product in de streek.

Draagkracht

Het gebied is gelegen in een RNLE-gebied. Dit zijn gebieden waar versterking zoveel mogelijk dient te worden voorkomen. Het is daarom van groot belang dat waar mogelijk de landschappelijke- en ecologische kwaliteiten van het uitbreidingsplan geoptimaliseerd worden. De ondernemer heeft voorgesteld om aan de rand van het bedrijf een groensingel te realiseren en aan de noordkant, daar waar het bedrijf grenst aan een waterloop, natuur te ontwikkelen door het realiseren van plas-

drassituaties. Mits deze plannen gerealiseerd worden en verankerd worden in het bestemmingsplan is de commissie van mening dat de draagkracht van het gebied niet overschreden zal worden.

Conclusie per gesteld criterium

- *De uitbreiding en herstructurering zijn onderdeel van een kwaliteitsverbetering die op korte- of langere termijn noodzakelijk zijn voor de continuïteit van het bedrijf*

De voorgenomen activiteit wordt op basis van de voorgelegde planonderbouwing financieel haalbaar geacht.

- *De uitbreiding en herstructurering leiden tot verrijking van het toeristisch product in de streek.*
De voorziene kwaliteitsinvesteringen in combinatie met de ingrijpende herstructurering van de camping, leidend tot een lagere standplaatsdichtheid en beëindiging van het verpauperingsproces, zullen resulteren in een goed verblijfsrecreatief product en daarmee tot een verrijking voor de streek.

- *De uitbreiding en de uitstralingseffecten daarvan mogen de draagkracht van het betrokken gebied niet overschrijden.*

Mits een robuuste groenbuffer rondom het terrein wordt gerealiseerd en aan de noordkant de natuurontwikkelingsplannen gerealiseerd worden, wordt de draagkracht van het gebied niet overschreden.

HOOFDSTUK 5. ADVIES

De Adviescommissie Toerisme en Recreatie adviseert positief over het voorgelegde plan tot herstructurering en uitbreiding van camping Dommelvallei te Borkel en Schaft.

Het plan voorziet in een kwaliteitsverbetering van formaat. De herstructurering van de standplaatsen heeft als doel de standplaatsdichtheid van 47 eenheden per hectare fors terug te brengen. Tevens vindt een sanering plaats van de op de standplaatsen geplaatste, deels verouderde, stacaravans in particulier eigendom. Naast de voorgenomen sanering voorziet het plan in een aantal kwaliteitsinvesteringen, zoals ondermeer de vernieuwing van het zwembad en de zwembadinstallatie, een nieuw sanitair gebouw, de verplaatsing van de hoofdingang, de realisatie van een nieuwe dienstwoning annex receptie en een nieuwe materialenopslag.

Om het saneringsproces en de voorgenomen kwaliteitsinvesteringen te financieren, voorziet het plan in een forse uitbreiding van de oppervlakte met 5,4 hectare. Voor de continuïteit van de onderneming is het noodzakelijk dat de realisatie van het plan voortvarend wordt aangepakt, teneinde het proces van verpaupering en afnemende bedrijfsresultaten tijdig te keren. De commissie adviseert de uitbreiding en het saneringsproces binnen een termijn van vijf jaren te voltooien.

Het kwaliteitsproduct dat wordt beoogd met de realisatie van de plannen draagt bij aan de verrijking van het toeristische product in de streek.

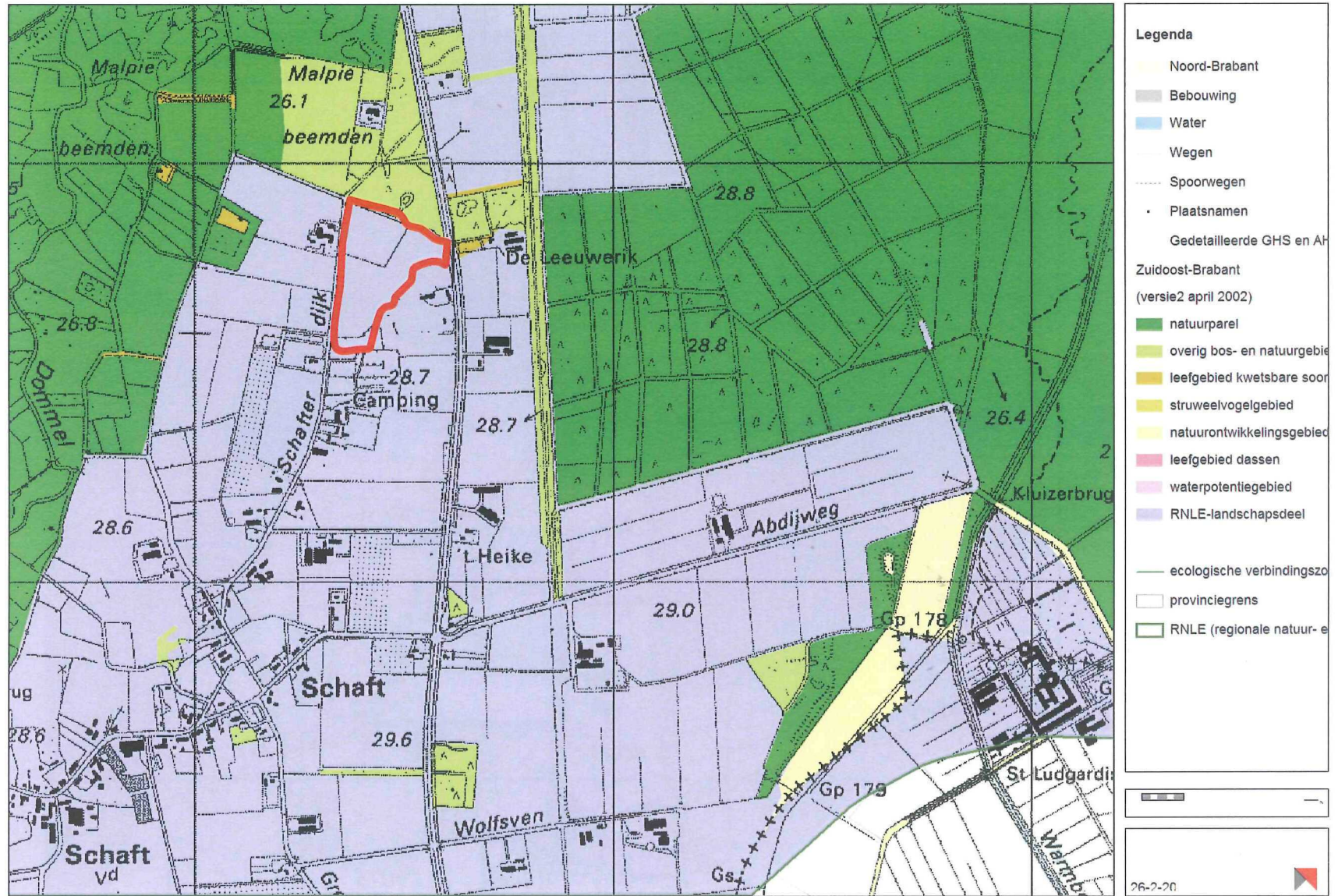
Onderdeel van het plan is de realisatie van een tweede bedrijfswoning annex receptie op het terrein. Door de toegenomen eisen van de consument met betrekking tot de kwaliteit, de dienstverlening en in het bijzonder ook de veiligheid wordt de personele inzet in toenemende mate een factor van belang. Om aan deze eisen te voldoen is permanent toezicht op het terrein noodzakelijk en dient de bereikbaarheid van het toezichthoudende personeel gedurende 24 uren per dag te worden gegarandeerd. In dat kader acht de commissie de aanwezigheid van een tweede bedrijfswoning annex receptie op camping Dommelvallei gewenst.

Draagkracht¹ en eisen aan beplanting/inrichting

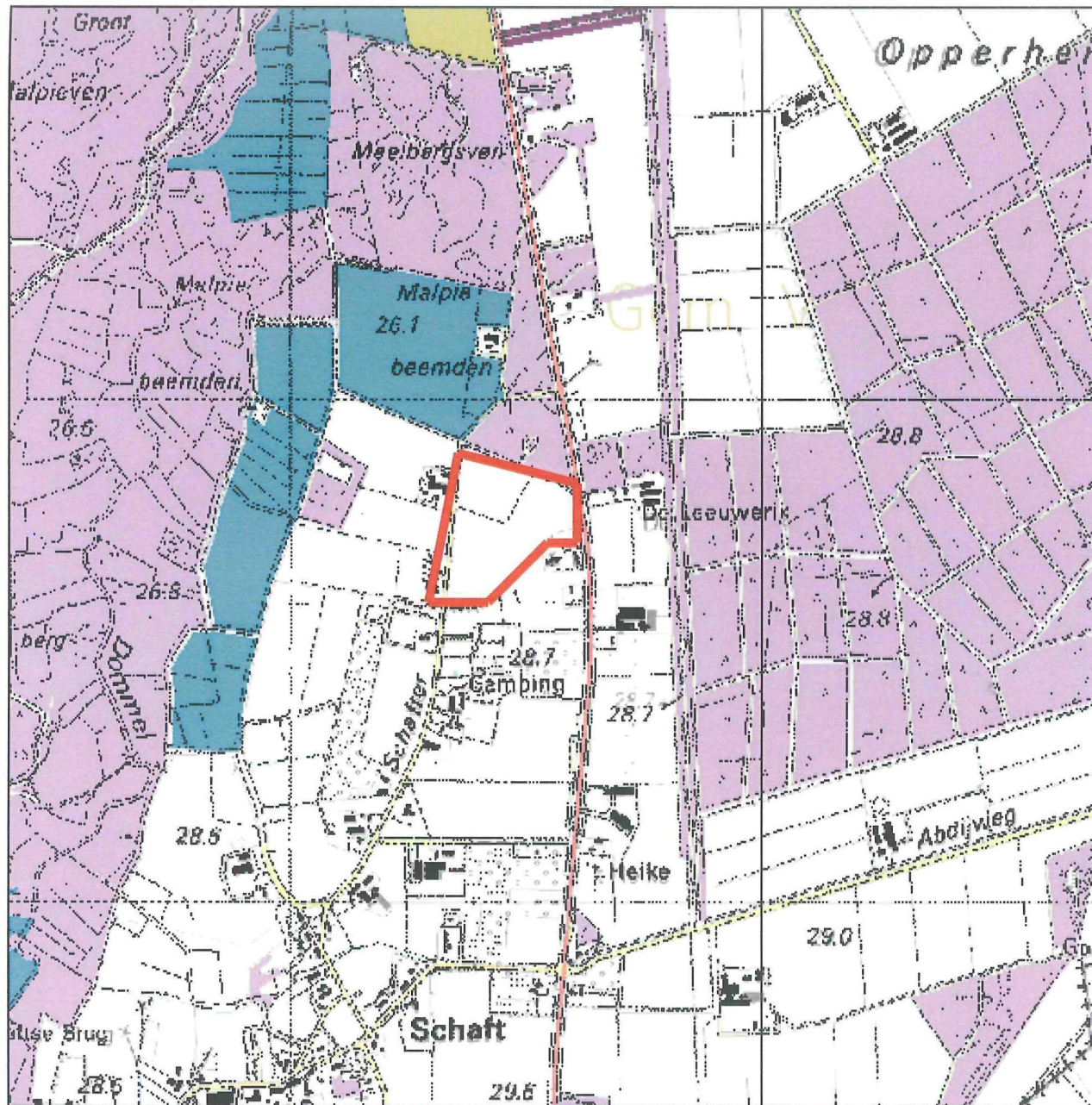
Mits de plannen voor een robuuste groensingel rondom het terrein (met gebiedseigen materiaal) en de plannen voor natuurontwikkeling aan de noordkant van het bedrijf in de vorm van plasdrassituaties gerealiseerd worden en verankerd worden in het bestemmingsplan kan men stellen dat de draagkracht van het gebied niet overschreden wordt.

¹ De commissie adviseert niet over compensatie van natuur- en landschapswaarden en alternatieve locaties. Indien compensatie aan de orde is dan wordt dit beoordeeld door de Provincie Noord-Brabant.

AHS-Landschap, subzone RNLE



Dommelvallei en EHS



Legenda

- Noord-Brabant
- Bebouwing
- Water
- Wegen
- Spoorwegen
- Plaatsnamen

EHS 2006

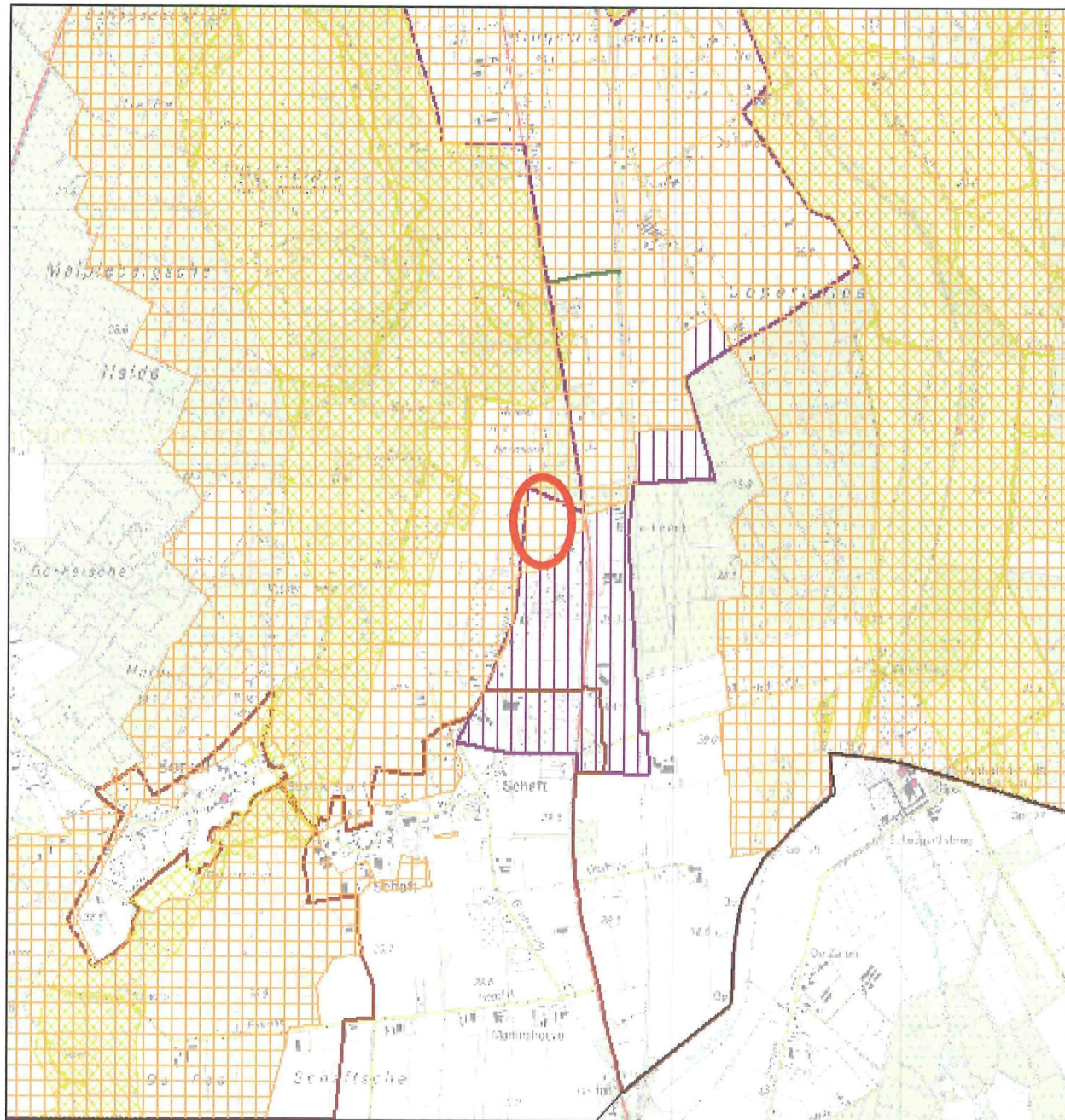
- Beheersgebied
- Bestaand bos- of natuurbg of Behee
- Bestaand bos- of natuurgebied
- Ecologische verbingszone indicati
- Gepland bos- of natuurgebied
- Natuurontwikkelingsgebied
- Natuurontwikkelingsgebied plus
- Reservaatsgebied
- Reservaatsgebied of Beheersgebied

0 100 m

N

Afd. GFD
26-2-2008

Dommelvallei RNLE en Reconstructieplan



Legenda

-  Topografische ondergrond
-  Intensieve recreatie
-  RNLE
-  Waterdoelen, natte natuurparels
-  Beschermingszone natte natuurparel
-  Ecologische verbindingzone (EVZ)
-  Gemeentegrenzen
-  Reconstructiegebieden

0 500 m



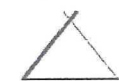
Afd. GFD
26-2-2008





FEESTERIJ – CAMPING DOMMELVALLEI RUIMTELIJKE INRICHTINGSVISIE

SpellerCo Maerding
Ruimtelijke inrichting



schaal 1:2.000
22-09-2006