

adviescommissie

*toerisme*  *recreatie*



secretariaat:

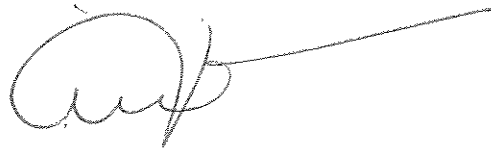
Adviescommissie toerisme en recreatie  
t.a.v. J.H.A.M Jansen  
Postbus 512  
5000 AM Tilburg

Email: [jhjansen@brabant.nl](mailto:jhjansen@brabant.nl)*Datum*

2 juli 2010

*Namens de commissie*

de secretaris,



J.H.A.M. Jansen

*Advies aan*

:

Burgemeester en wethouders  
Ruimtelijke Ontwikkeling  
t.a.v. M. Stoffels  
Postbus 11  
5688 ZG Oirschot

*Code*

:

201008

*Gewenste ontwikkeling*

:

Volledige herstructurering van de camping in een modern stacaravan (chalet) park. Het onderdeel toeristisch kamperen gaat terug van 100 naar 22 plaatsen. Het aantal standplaatsen blijft bijna gelijk (110 standplaatsen) onder vervanging van de bestaande caravans door luxe chalets op ruimere percelen.

*Naam bedrijf*

:

NatuurRijk de Kempenzoom B.V.

*Postadres*

:

Kuikeindseweg 31

*Postcode en woonplaats*

:

5091 TC

*Gemeente*

:

Middelbeers

*Behandeld door Adviescommissie*

:

11 juni 2010

## INHOUD

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

### *bijlage*

Situering van het perceel in de GHS Natuur, subzones Natuurparel en overig bos- en natuurgebied en de AHS landschap, subzone RNLE.

## **HOOFDSTUK 0. SAMENVATTING**

De Adviescommissie Toerisme en Recreatie adviseert positief over het ingediende plan voor de herinrichting van camping NatuurRijk de Kempenzoom B.V. op het adres Kuikeindseweg 31 Middelbeers.

De slechte kwaliteit van de toenmalige camping betekende een voortgaand afnemend exploitatieresultaat. Met een volledige herstructurering wordt een belangrijke kwaliteitsverbetering gerealiseerd.

De kwaliteitsverbetering vindt plaats zonder terreinuitbreiding. Sprake is van een volledige herstructurering van de bestaande camping

Er vindt geen overschrijding plaats van de draagkracht van het gebied.

De verrijking van het toeristisch product ligt op het vlak van een volledige herstructurering van een verpauperd product (camping).

Op inrichting- en beheersniveau doet de commissie aanbevelingen voor een adequate inpassing van de diverse kavels in het landschap en voor een adequate beplanting.

De commissie doet tot slot enige aanbevelingen voor het voorkomen van permanente bewoning.

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 ligt volgens de Interim Structuurvisie in de GHS Natuur, subzones natuurparel en overig bos- en natuurgebied en in de AHS landschap, subzone RNLE.

## HOOFDSTUK 2. GEGEVENS VAN BEDRIJF EN OMGEVING

<i>Naam bedrijf</i>	: NatuurRijk de Kempenzoom B.V.
<i>Contactpersoon</i>	: D. van den Berg
<i>Adres</i>	: Kuikeindseweg 31
<i>Postcode en plaats</i>	: 5091 TC
<i>Kadaster</i>	: Oirschot 2539, 2541, 2550
<i>Gemeente</i>	: Oirschot (Middelbeers)
<i>Aanvraag ingediend door</i>	: gemeente
<i>Ligging in</i>	: GHS Natuur, subzones natuurparel en overig bos- en natuurgebied en in de AHS landschap, subzone RNLE.
<i>Gewenste ontwikkeling</i>	: herinrichting bestaande camping door plaatsing van luxe caravans op ruime percelen

### **Relevante gegevens bestaande situatie**

De planlocatie heeft volgens het geldende bestemmingsplan "Buitengebied" de bestemming 'recreatie' met de aanduiding 'gekoppeld bouwblok/bestemmingsvlak' en de aanduiding 'kampeerterrein I'.

<i>Grootte perceel</i>	: 7ha.
<i>Bebouwing</i>	: receptie, kantine, overdekt zwembad
<i>Soort voorziening</i>	: verblijfsrecreatie
<i>Capaciteit</i>	: 132 plaatsen (waarvan 22 toeristisch en 110 standplaatsen)

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

Het perceel zal heringericht worden. Er vindt geen uitbreiding plaats (het aantal plaatsen gaat terug van 213 naar 132) . De bestaande stacaravans worden vervangen en krijgen grotere percelen.

<i>Doelgroep</i>	: 50 plussers die rust, ruimte en kwaliteit zoeken
<i>Omschrijving locatie</i>	: De locatie wordt omgegeven door de EHS. Een deel van de camping ligt op beperkte afstand van de Kleine Beerze.

### **Basisinformatie over natuuraspecten:**

- de locatie is gelegen in de volgende zones van de Interim-structuurvisie:  
GHS Natuur, subzones natuurparel en overig bos- en natuurgebied en de AHS landschap, subzone RNLE
- de status van de locatie in relatie tot de Flora- en Faunawet  
Er is geen onderzoek gedaan.
- de status van de locatie in relatie tot de Vogel- en Habitatrichtlijn  
Geen status.
- de status van de locatie in relatie tot de Natuurbeschermingswet  
Geen status.
- de aanwezigheid van rode-lijst soorten  
Er is geen onderzoek gedaan.
- de status van de locatie in relatie tot de EHS (natuurdoelen).  
Het bedrijf wordt omgeven door de EHS. Het voorste deel aan de Kuikeindseweg ligt in de EHS. Het achterste deel is gedeeltelijk gelegen in de subzones RNLE en natuurparel. De camping grenst op enige afstand aan de Kleine Beerze.

### **HOOFDSTUK 3. NADERE INFORMATIE**

#### *Bedrijfsbezoek*

De commissie bracht een bedrijfsbezoek op 11 juni 2010. De ondernemer heeft de plannen toegelicht en verder een rondleiding gegeven.

#### *Historische ontwikkeling*

pm

#### *Planvorming*

De camping is in 2008 van eigenaar gewisseld. De camping is aangekocht door Recreatie en Ontwikkeling Montagne B.V. De ondernemer streeft naar een algehele kwaliteitsverbetering van de camping door vermindering van het aantal toeristische kampeerplaatsen en een vervanging van de bestaande stacaravans door luxe chalets op ruimere percelen.

### **HOOFDSTUK 4. BEANTWOORDING RELEVANTE TOETSINGSVRAGEN**

#### **Volledigheid/duidelijkheid**

De documenten bij de adviesaanvraag waren duidelijk en volledig.

#### **Bedrijfseconomische noodzaak**

Het voorgelegde plan voorziet in de volledige herstructurering van camping De Kempenzoom in een modern stacaravan(chalet)park. In maart 2008 is de camping van eigenaar veranderd. De kwaliteit van de toenmalige camping werd, ondanks de aantrekkelijke ligging aan de rand van de Kempen, in zeer negatieve zin bepaald door een voortgaand verpauperingsproces van de stacaravans, te kleine toeristische standplaatsen en de concurrerende opkomst van de "boeren" campings, waardoor er sprake was van een voortgaand afnemend exploitatieresultaat, tengevolge waarvan voortzetting van de exploitatie op basis van bedrijfseconomische gronden niet mogelijk was. De nieuwe eigenaren van het bedrijf hebben besloten het park ingrijpend te herstructureren, teneinde te komen tot een ruim opgezet chaletpark met een hoog kwaliteitsniveau als rode draad. Het aantal beschikbare plaatsen is terug gebracht van 213 naar 132 op een oppervlakte van 7 hectaren. Vrijwel alle nog bezette standplaatsen zijn op basis van vrijwilligheid van de gasten beschikbaar gekomen voor de herstructurering. De herstructurering is inmiddels gerealiseerd. De standplaatsen worden verkocht aan particulieren. Op de standplaats kan door de eigenaar een chalet worden geplaatst. Inmiddels zijn vijf kavels verkocht en ingericht. De verkoop van de kavels dient ter financiering van de bedrijfsoverneming en de gerealiseerde herstructurering van het terrein. Door het huidige matige economische klimaat valt de verkoop van de beschikbare kavels tegen. Gerekend wordt op een herstel van de economie en daarmee een toename van de belangstelling voor de kavels.

#### **Kwaliteitsverbetering**

De kwaliteit van de voormalige camping De Kempenzoom was, door een voortgaand verpauperingsproces van de aanwezige stacaravans, evenals de tengevolge van dit proces ontstane toename van de leegstand en het bedrijfseconomische onvermogen om de noodzakelijke investeringen te plegen, beneden het acceptabele niveau gedaald. Het bedrijf bevond zich in een negatieve spiraal, waardoor het kwaliteitsniveau alleen maar minder werd. De nieuwe eigenaren hebben besloten het oude verblijfsrecreatieve product te vervangen door een modern chaletpark, met grote standplaatsen, goede voorzieningen en infrastructuur, gelegen in een aantrekkelijk recreatief verblijfspark. Het hoge voorzieningenniveau op de grote standplaats, zoals 25/35 ampère

elektriciteitsaansluiting, water, riolering, telefoon, gas en kabeltelevisie, draagt bij aan het beoogde kwaliteitsniveau. Inmiddels is een overdekt zwembad en een kleine speeltuin aangelegd. De horeca wordt gemoderniseerd en krijgt een centrale functie in het bedrijf. Vastgesteld kan worden dat door de herstructurering van camping De Kempenzoom in chaletpark Natuurrijk De Kempenzoom er sprake is van een buitengewoon grote kwaliteitsverbetering. De herstructurering van het bedrijf vindt overigens plaats zonder dat er sprake is van uitbreiding in oppervlakte.

### **Draagkracht van het gebied**

De algehele herstructurering heeft plaatsgevonden zonder terreinuitbreiding. Bovendien is er sprake van een extensivering omdat het aantal standplaatsen is verminderd. Daardoor vindt geen overschrijding van de draagkracht plaats.

### **Verrijking van het toeristisch product**

Het beoogde product voorziet in 110 standplaatsen voor stacaravans en 22 toeristische standplaatsen. In dat opzicht is er geen sprake van verrijking van het toeristische product.

Het feit dat een camping met een verpauperd stacaravanbestand wordt omgezet in een kwalitatief hoogwaardig stacaravan(chalet)park is op zich een bijdrage aan de verrijking van het toeristische product in de regio. De nieuwe eigenaren hebben besloten de optie van toeristische objectverhuur niet te effectueren. Gekozen is voor een vast gastenbestand, waardoor wordt verwacht dat daardoor een stabiele bijdrage wordt geleverd aan de kwaliteit van het product. Het toeristische element wordt tot uiting gebracht in de verhuur van toeristische (veelal seizoen) plaatsen en de ontwikkeling van een horeca, welke ook toegankelijk is voor passanten.

### **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*

De volledige herstructurering van de camping vormt, samen met een vergroting van de standplaatsen, goede voorzieningen en infrastructuur een kwaliteitsverbetering die noodzakelijk is voor de continuïteit van het bedrijf.

*- De mogelijkheden om tot kwaliteitsverbetering te komen zonder uitbreiding – dat wil zeggen: door inbreiding en herstructurering van de recreatieve voorzieningen- zijn uitgeput*

De kwaliteitsverbetering vindt plaats zonder terreinuitbreiding. Sprake is van een volledige herstructurering van de bestaande camping.

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

Er vindt geen overschrijding van de draagkracht plaats.

*\*De uitbreiding moet leiden tot verrijking van het toeristisch product in de streek*

De verrijking van het toeristisch product is gelegen in het feit dat met een volledige herstructurering van de camping, een verpauperd product wordt omgezet in een kwalitatief hoogwaardig stacaravan (chalet)park.

### **Overige aspecten**

De ligging van het bedrijf in de GHS natuur, subzone overig bos- en natuurgebied betekent dat gezorgd moet worden voor maximale rust en ruimte voor de ontwikkeling van de natuur- en landschapswaarden. De commissie beveelt in dat verband op Inrichtingsniveau aan om de boskavels op harmonische wijze te integreren in het gebied en daarbij af te zien van kunstmatige elementen als verhardingen en hagen. Bij de overige kavels ware aandacht te besteden aan het gebruik van inheemse beplanting. De commissie beveelt op beheersniveau aan te werken met een

terreinbeheerder. De inrichtings- en beheersmaatregelen kunnen in een huishoudelijk reglement opgenomen worden.

De commissie merkt nog op dat het aangeboden product van grote standplaatsen met veel voorzieningen in een parkachtige omgeving permanent verblijf op het park aantrekkelijk maakt. Een dergelijke ontwikkeling wordt door de huidige ondernemers niet gewenst. Er zijn diverse manieren om ongewenst permanent verblijf te voorkomen. Gedacht kan daarbij ondermeer worden aan het opnemen van een daartoe strekkende clausule in de kavelkoopovereenkomst (kettingbeding) of een convenant dienaangaande tussen de gemeente en de Vereniging Van Eigenaren.



## **HOOFDSTUK 5. ADVIES**

De Adviescommissie Toerisme en Recreatie adviseert positief over het ingediende plan voor de herinrichting van camping NatuurRijk de Kempenzoom B.V. op het adres Kuikeindseweg 31 Middelbeers.

### **Bedrijfseconomische noodzaak**

De kwaliteit van de toenmalige camping werd, ondanks de aantrekkelijke ligging aan de rand van de Kempen, in zeer negatieve zin bepaald door een voortgaand verpauperingsproces van de stacaravans, te kleine toeristische standplaatsen en de concurrerende opkomst van de "boeren" campings, waardoor er sprake was van een voortgaand afnemend exploitatieresultaat, tengevolge waarvan voortzetting van de exploitatie op basis van bedrijfseconomische gronden niet mogelijk was.

Het voorgelegde plan voorziet in de volledige herstructurering van camping De Kempenzoom in een modern hoogwaardig stacaravan(chalet)park. Het aantal beschikbare plaatsen is terug gebracht van 213 naar 132 op een oppervlakte van 7 hectaren. De herstructurering is inmiddels gerealiseerd.

De standplaatsen worden verkocht aan particulieren.

### **Kwaliteitsverbetering zonder uitbreiding**

De kwaliteit van de voormalige camping De Kempenzoom was beneden het acceptabele kwaliteitsniveau gedaald. De nieuwe eigenaren hebben besloten het oude verblijfsrecreatieve product te vervangen door een modern chaletpark met grote standplaatsen, goede voorzieningen en infrastructuur, gelegen in een aantrekkelijk recreatief verblijfspark. Door de inmiddels gerealiseerde herstructurering is er sprake van een buitengewoon grote kwaliteitsverbetering. De herstructurering van het bedrijf heeft plaats gevonden zonder dat er sprake is van uitbreiding in oppervlakte.

### **Draagkracht van het gebied**

De herstructurering zonder terreinuitbreiding en de vermindering van het aantal standplaatsen leiden niet tot een overschrijding van de draagkracht van het gebied.

### **Verrijking van het toeristisch product**

De verrijking van het toeristisch product is gelegen in het feit dat met een volledige herstructurering van de camping, een verpauperd product wordt omgezet in een kwalitatief hoogwaardig stacaravan (chalet)park.

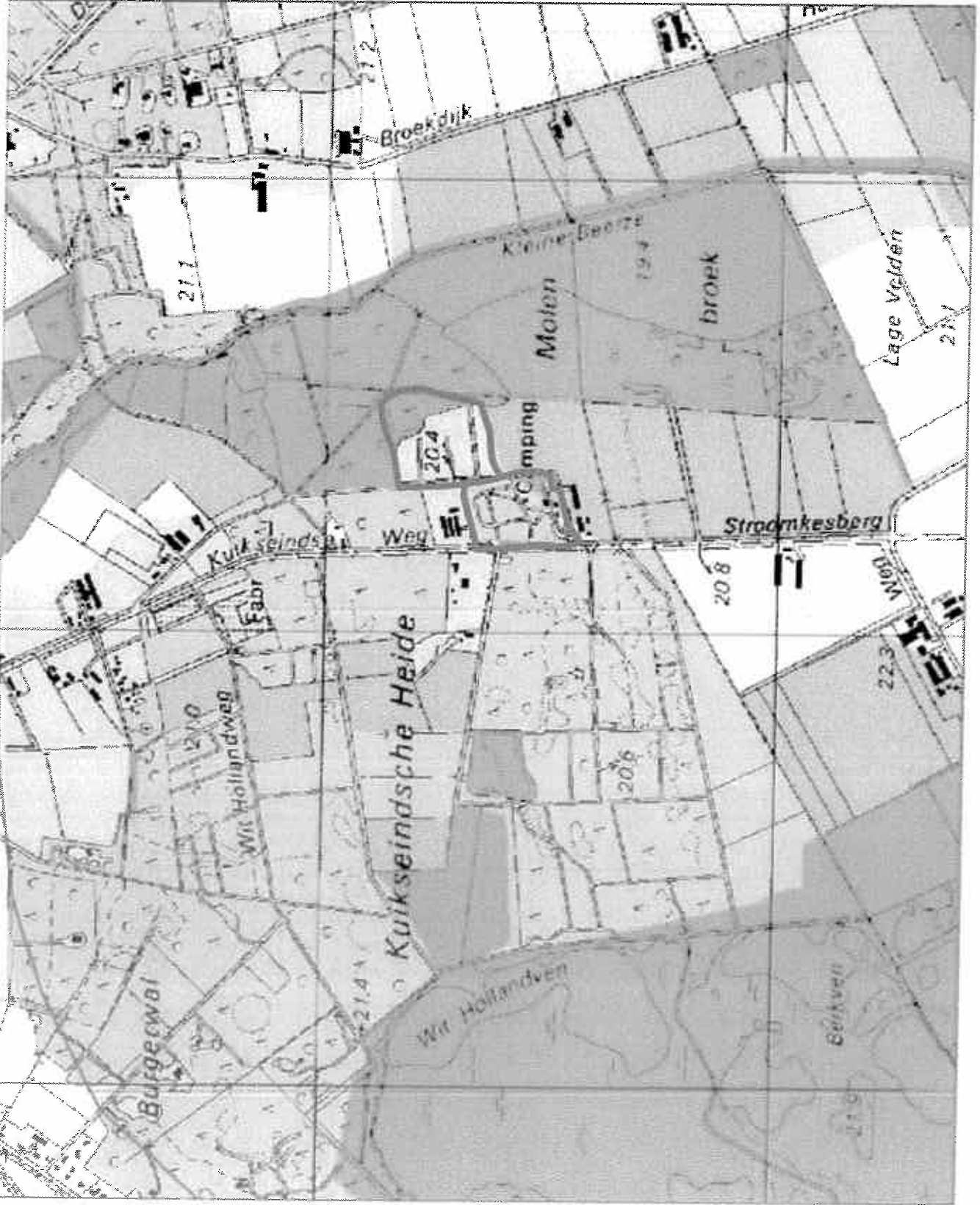
### **Overige**

De ligging van het bedrijf in de GHS natuur, subzone overig bos- en natuurgebied betekent dat gezorgd moet worden voor maximale rust en ruimte voor de ontwikkeling van de natuur- en landschapswaarden. De commissie beveelt in dat verband op inrichtingsniveau aan om de boskavels op harmonische wijze te integreren in het gebied en daarbij af te zien van kunstmatige elementen als verhardingen en hagen. Bij de overige kavels ware aandacht te besteden aan het gebruik van inheemse beplanting. De commissie beveelt op beheersniveau aan te werken met een terreinbeheerder. De inrichtings- en beheersmaatregelen kunnen in een huishoudelijk reglement opgenomen worden.

De commissie merkt nog op dat het aangeboden product van grote standplaatsen met veel voorzieningen in een parkachtige omgeving permanent verblijf op het park aantrekkelijk maakt. Een dergelijke ontwikkeling wordt door de huidige ondernemers niet gewenst. Er zijn diverse manieren om

ongewenst permanent verblijf te voorkomen. Gedacht kan daarbij ondermeer worden aan het opnemen van een daartoe strekkende clause in de kavelkoopovereenkomst (kettingbeding) of een convenant dienaangaande tussen de gemeente en de Vereniging Van Eigenaren.

# situering NatuurRijk de Kempenzoom



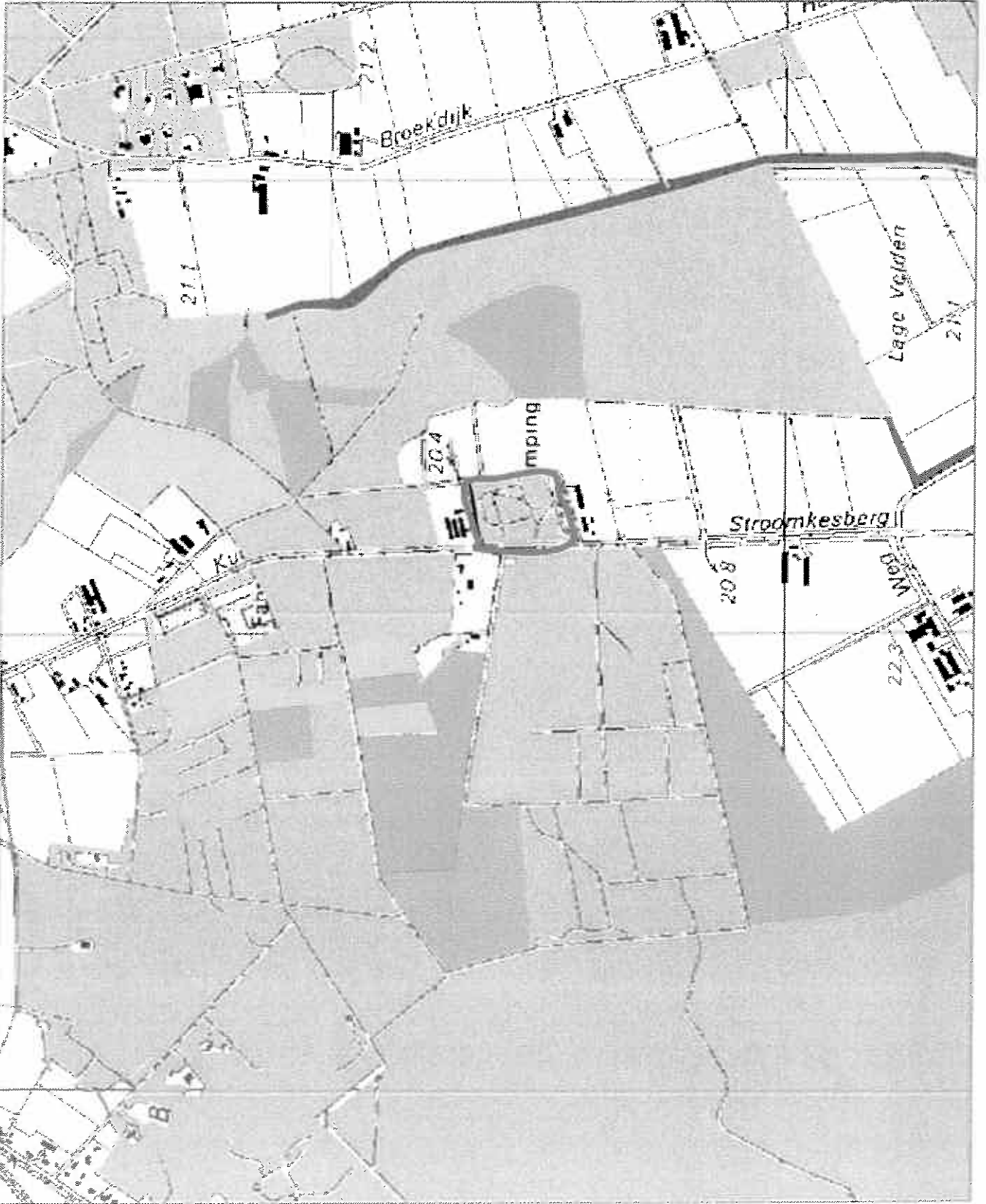
## Legenda

- Gedetailleerde GKS en AH
- Zuidcoast-Bandart (versie 2 april 2002)
- natuurparel
- oever bos- en natuurgebied
- leefgebied kwetsbare soorten
- stuwveengebied
- natuureenhkeitsgebied
- leefgebied dassen
- waterpotentiegebied
- RNLE-landschapsdeel
- ecologische verbindingsovergang
- provinciegrens
- RNLE (regionale natuur)

1:50,000

TRAC

# EHS- situering NatuurRijk de Kempenzoom



## Legenda

- Gedetailleerde GHS en AH
- ecologische verbinding
- provinciegrens
- RNLE (regionale natuur-e
- EHS 2006
- Behoersgebied
- Bestand bos- of natuurgebied
- Bestand bos- of natuurgebied
- Ecologische verbinding
- Gepland bos- of natuurgebied
- Natuurontwikkelingsgebied
- Natuurontwikkelingsgebied
- Reservaatgebied
- Reservaatgebied of Behoersgebied

1:50,000

78 4.07