

**Memo : Kwaliteitsverbetering Kempenzoom**

Datum : 26 juni 2014  
Opdrachtgever : NatuurRijk Kempenzoom  
Ter attentie van : Dick van de Berg & Ed Gunneweg  
Projectnummer : 211x05039  
  
Opgesteld door : Martijn Gerards  
i.a.a. : Lex Giesen

---

**Wettelijk vooroverleg**

De provincie heeft in het kader van het wettelijk vooroverleg een reactie gegeven op het concept-ontwerpbestemmingsplan “Bestemmingsplan buitengebied, herziening Kuikseindseweg 31”. Ten behoeve van de ruimtelijke ontwikkeling dient invulling te worden gegeven aan kwaliteitsverbetering. Met de Kempengemeenten is een afsprakenkader (landschapsinvesteringsregeling De Kempen) vastgesteld. In de toelichting ontbreekt de onderbouwing hoe de kwaliteitsverbetering zich verhoudt tot dit afsprakenkader.

**Afsprakenkader**

*Het plan*

De camping is overgegaan naar een andere eigenaar. De huidige eigenaar heeft de verwaarloosde camping in de periode oktober 2008 tot en met februari 2010 volledig gemoderniseerd, heringericht en opnieuw verkaveld. In de huidige situatie betreft het omgevormde park ‘NatuurRijk de Kempenzoom’ een modern recreatiepark, met bijbehorende voorzieningen, zodat aan de moderne eisen van deze tijd en aan de wensen van de recreant kan worden voldaan. Bovendien is de groene inrichting, die hoofdzakelijk uit de coniferen bestond, van het park volledig gewijzigd en is het plan geheel opnieuw landschappelijk ingericht met inheemse plantsoorten zodat aangesloten wordt bij de omgeving en terecht de naam ‘NatuurRijk’ kan dragen.

Het park zal in de toekomst plaats bieden aan (eveneens) 120 vaste standplaatsen in de vorm van moderne chalets en 22 ‘toeristische’ kampeerplaatsen. Door de herinrichting van kavels en de landschappelijke inrichting van het terrein maken de in totaal 220 standplaatsen plaats voor 120 chalets en 22 toeristische plaatsen. Op dit moment zijn nog niet alle chalets gerealiseerd. Het terrein is wel reeds ingericht voor 120 chalets en 22 toeristische plaatsen ofwel in totaal 142 recreatieve standplaatsen. De kavels zijn vergroot (als gevolg van de wens van de moderne recreant en brandveiligheidseisen), er is meer ruimte aangewend voor een groene inrichting waardoor het park minder intensief is geworden. Naast de herinrichting wat betreft plaatsen is ook het bebouwde oppervlakte gewijzigd. De voorzieningen zijn aangepast aan moderne maatstaven. Er zijn een technische ruimte (35 m<sup>2</sup>) en een zwembad met een semipermanente overkapping (155 m<sup>2</sup> geplaatst. Hierdoor is het bebouwde oppervlakte toegevoegd van 645 m<sup>2</sup> naar 745 m<sup>2</sup>. In onderstaande tabel het verschil in bebouwd oppervlakte en standplaatsen van 2008 vergeleken met 2014.

	2008 (caravanpark)	2014 (chaletpark)
<b>Bebouwd oppervlakte</b>	645 m <sup>2</sup>	745 m <sup>2</sup>
<b>Oppervlakte vaste standplaatsen</b>	120 * 30 m <sup>2</sup> = 3.600 m <sup>2</sup>	120 * 70 m <sup>2</sup> = 8.400 m <sup>2</sup>
<b>Oppervlakte toeristische plaatsen</b>	100 * 30 m <sup>2</sup> = 3.000 m <sup>2</sup>	22 * 30 m <sup>2</sup> = 660 m <sup>2</sup>

Het bestemmingsplan wordt herzien om de bestaande, nieuwe situatie vast te leggen en om een passend planologisch kader te scheppen. De functie van het terrein is ongewijzigd, realisatie van de bebouwing (met verwijzing naar zwembad e.d.) was echter niet toegestaan. Tevens behoren chalets en stacaravans niet tot dezelfde begripsomschrijving. Het plan maakt eveneens een reeds aanwezige tweede bedrijfswoning mogelijk.

### *Bestemmingswinst*

	2008 (caravanpark)	2014 (chaletpark)
<b>Bestemmingsvlak Recreatie</b>	72.323 m <sup>2</sup>	72.323 m <sup>2</sup>
Waarvan intensieve recreatie <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bebouwd oppervlakte</li> <li>• Oppervlakte standplaatsen</li> <li>• Oppervlakte toeristische plaatsen</li> </ul>	645 m <sup>2</sup> 3600 m <sup>2</sup> (120*30m <sup>2</sup> ) 3000 m <sup>2</sup> (100*30m <sup>2</sup> )	800 m <sup>2</sup> 8400 m <sup>2</sup> (120*70m <sup>2</sup> ) 660 m <sup>2</sup> (22*30m <sup>2</sup> )
Waarvan extensieve recreatie <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bestemmingsvlak - intensief</li> </ul>	65.078m <sup>2</sup> (72.323m <sup>2</sup> -7.245m <sup>2</sup> )	62.463 m <sup>2</sup> (72.323m <sup>2</sup> -9860 m <sup>2</sup> )
<b>Bestemmingswaarde</b>		
Intensieve recreatie (40 € / m <sup>2</sup> )	€ 289.800,-- (7245m <sup>2</sup> * 40 euro)	€ 394.400,-- (9.860m <sup>2</sup> * 40 euro)
Extensieve recreatie (12,5 € / m <sup>2</sup> )	€ 813..475,-- (65.078m <sup>2</sup> *12,5 euro)	€ 813..475,-- (62.463m <sup>2</sup> *12,5 euro)
Totale waarde	€ 1.103.275,-	€ 1.175187,50
Meerwaarde		€ 71.912,5
<b>Kwaliteitsverbetering</b>		€ 14.382,5 (20%* € 71.912,5)

### *Kwaliteitsverbetering*

De landschappelijke inpassing (categorie A) betreft het vervangen van de coniferen door inheemse beplanting. De landschappelijke versterking (categorie B) betreft de aanleg van een forse natuurvriendelijke vijver met rietkragen (zie foto's). Alleen al door de aanleg van de grote, natuurlijke vijver met rietkrijgen, dus exclusief beheer en onderhoud, wordt voldaan aan het afsprakenkader. De aanlegkosten bedragen € 32.929,69.

