

Onderbouwing ‘Handleiding Ontwikkelkader Verblijfsrecreatie’ met betrekking tot: Camperplaats IndeVerte

Initiatiefnemers van het voorliggende verzoek hebben op 16 november 2020 de locatie aangekocht. Er is een bestaande situatie met 50 camperplekken. Het voorliggende initiatief is om al deze plekken gelijktijdig in gebruik te nemen. Op locatie zijn reeds 50 bestaande plekken aanwezig. De vergunde camping bestaat momenteel uit 10 kampeermiddelen. Dat wil zeggen dat maar een gedeelte van de plekken in gebruik mag zijn.

De bestaande camperplaatsen zijn van een hoge kwaliteit. Initiatiefnemers zetten in op kwaliteit en zijn de meest luxe camperplaats met alle voorzieningen in de regio. Uit de toeristenbelasting blijkt dat de bezettingsgraad erg hoog is, wat aangeeft dat er vraag is naar camperplaatsen zoals deze op Camperplaats IndeVerte te vinden zijn.

Qua voorzieningen zijn een sanitair ruimte inclusief wasmachine en droger aanwezig en een accommodatie om elkaar te ontmoeten bij regen. Verder zijn er op de receptie en het woonhuis na geen vaste opstallen aanwezig. Op locatie zal geen fysieke verandering plaatsvinden, het gaat enkel om de mogelijkheid alle bestaande 50 plaatsen te benutten. Wel zet de initiatiefnemer in op duurzaamheid. Er wordt geïnvesteerd in onder andere een warmtepomp, warmteboilers en een service station voor afval.

Het initiatief versterkt de uitzonderlijke verblijfskwaliteit voor wat betreft rust en ruimte. De locatie is met het ontbreken van buren in een straal van 800 meter om de locatie hiervoor uitermate geschikt. Gasten komen niet voor vrijetijdsvoorzieningen, maar juist voor de kwaliteiten welke op camperplaats IndeVerte en de omliggende omgeving te vinden zijn: ‘rust en ruimte’. Parkeergelegenheid is er reeds in voldoende mate, daarbij is de locatie reeds geheel ingepast. De initiatiefnemer laat met het bijgevoegde landschappelijk inpassingsplan zien een extra kwaliteitsverbetering toe te passen.

Als de vorige eigenaren van camping de Kasteelse Bossen in Melderslo hebben de initiatiefnemers veel ervaring en kennis van de wensen van de bezoekers van camperplaats IndeVerte. Het planvoornemen heeft dan ook geen betrekking op specifieke voorzieningen voor meerdaagse bezoekers. De bezoekers van de camperplaats komen voor rust- natuur en ruimte en zoeken in praktijk niet zaken als een wellnesspark, casinoresort of attractiepark (zoals vermeld in de handleiding Ontwikkelkader Verblijfsrecreatie) op. Wel richt het initiatief zich op lopers van het Pieterpad.

Er is marktruimte voor het voorliggende initiatief, wat blijkt uit ‘meer vraag dan aanbod’ en een substantiële afdracht aan toeristenbelasting.

Het initiatief maakt gebruik van de reeds aanwezige camperplaatsen. Deze zijn op een prachtige locatie gelegen. Tussen de camperplekken zijn inmiddels door de initiatiefnemer rozen aangeplant in samenwerking met een lokale (Lottumse) rozenkweker. De bestaande kwaliteit van het bestaande recreatieterrein is hoog. Door uitvoering van het landschappelijk inpassingsplan is sprake van een verdere kwaliteitsverbetering. Deze is ook voor Pieterpadlopers merkbaar. Er zal een rustvoorziening (in de vorm van een bankje) bij de ingang van Camperplaats IndeVerte worden geplaatst. Het bestaande concept dat goed past

binnen de karakteristiek (rust en ruimte) van het gebied waarin het zich bevindt wordt versterkt.

Gezien het huidige profiel van de gasten kunnen voorzieningen als restaurants, theater en musea profiteren van het planvoornemen. Alsmede uiteraard de lokale middenstand.

De sociaal-maatschappelijke kwaliteitscomponent uit de handleiding Ontwikkelkader Verblijfsrecreatie vraagt om een verdere toetsing aan de kwaliteitscriteria zoals het voorzieningenniveau in de buurt. In het voorliggende geval zal door de geïsoleerde ligging van het initiatief hier nauwelijks sprake van zijn. De voorzieningen van het initiatief zoals de broodjes service zullen in de basis toegankelijk zijn voor omliggende locaties, echter ontbreken burens in een straal van 800 meter. De enige doelgroep waarvoor voorzieningen openbaar toegankelijk zijn (en ook feitelijk gebruikt zullen worden) zijn voor wandelaars op het nabij gelegen Pieterpad. Te gebruiken voorzieningen zijn onder andere de receptie (met de mogelijkheid voor koffie en thee) alsmede de sanitaire voorzieningen.

Zoals gesteld (in de handleiding Ontwikkelkader Verblijfsrecreatie) zijn er op de locatie geen voorzieningen aanwezig met een meerwaarde voor de omgeving. De initiatiefnemer is wel voornemens om ruimte te maken voor een informatiezuil voor marketing en promotie van lokale initiatieven. Behalve voor de initiatiefnemer en zijn vrouw is er geen andere vaste werkgelegenheid. Wel draagt het bij aan indirect werk doordat gasten gebruik maken van het lokale voorzieningenniveau. Door het aanbieden van wandelroutes, fietsroutes, fietskaarten en fietsverhuur wordt de verbinding van gasten met de omgeving door de initiatiefnemers verder gezocht.