‘Peelpark Meijel, kruispunt in de Peel’, Steenkampseweg Meijel

Inleiding

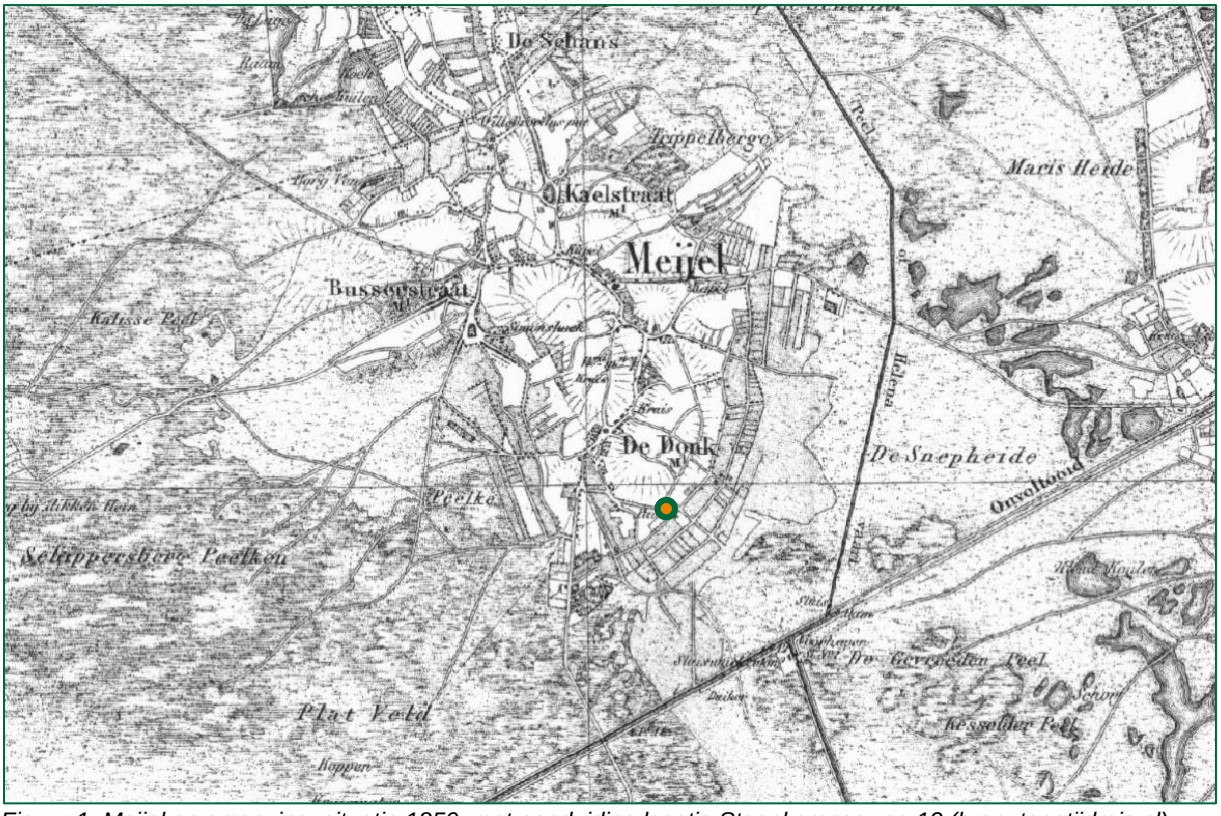
Een stukje geschiedenis (bronnen: www.peelenmaas.nl, www.medelo.nl)

Tot 1853 is Meijel het enige dorp in het langgerekte Peelgebied op de grens van Brabant en Limburg.

Op de Peelrandbreuk, die onder de Peel doorsnijdt, ligt de lange rug met zandhoogten tussen 30 en 35 m NAP, waarover de oude weg van ‘s-Hertogenbosch, via Deurne, Meijel en Roggel, naar Keulen loopt, (de Via Regia Antiqua). Dat is ook in de negentiende eeuw nog de enige weg door het centrum van de Peel, die het hele jaar redelijk goed begaanbaar is. De verbinding van Weert en Asten via Meijel naar Helden en Venlo, dwarslijn van het kruispunt, is vele eeuwen voor een groot deel van het jaar gevaarlijk door de moerassige stukken. Aan die oude weg ontwikkelt zich in de eerste duizend jaar van onze jaartelling enige bewoning in Medelo, wat waarschijnlijk betekent: weidegebied in een bos met kale plekken op hoge zandgrond of wonen in bosachtig terrein te midden van het veenmoeras.

In de 19e eeuw betrof de Meijelse landbouwgrond (de oude bouwlanden) meestal zandgrond die in het hogere deel van het dorp lag. Door plaggenbemesting waren deze velden nog hoger in het landschap komen te liggen. Aan de zuidwest en zuidoost zijde van het dorp Meijel lagen de lagere gronden als een krans van strakke, door houtwallen omringde graslanden om deze ‘donken’ heen. Dit waren de eerste ontginningen van de woeste gronden rond het dorp. De houtwallen voorkwamen erosie en windschade maar benadrukten daarnaast het privébezit van de percelen. Op de omheinde graslanden werd hooi- en veeteelt bedreven terwijl de houtwallen deels voorzagen in de houtbehoefte.

Een van de oude ontginningen, destijds werden ontginningen ook wel ‘kampen’ genoemd, heeft gezorgd voor de naamgeving van de weg waar nu het initiatief voor een peelresort is ontstaan: de Steenkampseweg. Het gaat hier dus om een historische plek in de ontwikkeling van Meijel. Een ontwikkeling die ook niet stil heeft gestaan. Het landschap veranderde. Maar ook het gebruik van de gronden veranderde. De Steenkampseweg bood plaats voor een pelsdierhouderij, de oude donk werd een zandafgraving en uiteindelijk omgevormd tot een recreatieplek met plaats voor natuur.



Figuur 1. Meijel en omgeving, situatie 1850, met aanduiding locatie Steenkampseweg 12 (bron: topotijdreis.nl)

De afgelegde weg naar realisatie van een unieke plek voor verblijfsrecreatie aan de Steenkampseweg is er ook een van veranderingen. Op de locatie bevond zich eerst een pelsdierhouderij met een perceel landbouwgrond. Als gevolg van een landelijk verbod op pelsdierhouderijen zagen initiatiefnemers zich genoodzaakt zich te heroriënteren op hun werkzaamheden en de mogelijkheden van de plek te verkennen. Van dit mooie kruispunt in de peel willen initiatiefnemers nu ook anderen laten genieten. Een unieke plek aan de Steenkampseweg.

Het initiatief van een recreatieve invulling biedt kansen om een stukje historie terug te laten leven op de Steenkampseweg door de inrichting van de betrokken percelen maar ook door de naamgeving 'Peelpark Meijel; kruispunt in de peel': de tijd nemen en onthaasten in luxe landschapssuites.

Het initiatief

Het plan voor de realisatie van een nieuwe locatie voor verblijfsrecreatie aan de Steenkampseweg heeft betrekking op de percelen kadastraal bekend te gemeente Meijel, sectie F, nummers 502, 503 (beide nog eigendom van de gemeente), 512, 559 (ged.), 1386, 1387, 1546, 1726 en 2193.
De percelen zijn te verdelen tussen een 'oostperceel' gevormd door de nummers 559, 1386, 1387, 1546 en 1726, en een 'westperceel' bestaande uit de nummers 502, 503, 512 en 2193.

Het voor de initiatiefnemers gewenste ideaalplaatje bestaat uit de realisatie van maximaal 25 luxe Peel-lodges verdeeld over het oost- en westperceel.

In deze notitie wordt nader beschreven dat het bereiken van het ideaalplaatje afhankelijk is van het succes van het realiseren van de luxe Peel-lodges. In hun planvorming wensen de initiatiefnemers flexibiliteit in te bouwen, wat betekent dat op het westperceel mogelijk in plaats van 10 Peel-lodges 10 camperplekken gerealiseerd worden.

De locatie Steenkampseweg Meijel

Aan de Steenkampseweg ligt een unieke plek. Uniek in meerdere opzichten: naar plek, naar omgeving en naar eigenaarschap.

Om met dat laatste punt de beginnen. De familie [redacted] eigenaar van de bij het initiatief betrokken gronden, is een echte ondernemersfamilie. Van oorsprong gestart met een pelsdierhouderij op de locatie maar, met het verbod op pelsdierhouderijen in Nederland in het achterhoofd, al stappen gezet om tot een andere bedrijfsvorm te komen. Niet agrarisch, ook niet in de intensieve veehouderij, maar in een toeristisch recreatieve vorm.

De kern Meijel heeft al kennis met ze gemaakt. Mede door de inzet en inspanningen van de familie [redacted] is de kern van Meijel weer aantrekkelijk aan het worden na jarenlang een zieltogend bestaan te hebben gehad. De familie droeg én draagt haar steentje bij met hun groepsaccommodatie 'Lutjen Hendrik' en ijssalon ''T IJshofje' aan de Dorpsstraat. De reviews zijn duidelijk: hoge scores! En misschien nog belangrijker: terugkerende gasten met altijd zeer enthousiaste reacties op de locatie en het dorp Meijel.
De kwaliteit die de familie weet te bieden wordt gewaardeerd. Voor een indruk staan de websites www.lutjenhendrik.nl en www.ijshofje.nl ter beschikking.

Doelgroep Peelpark Meijel

De familie [redacted] richt zich met hun initiatief op de vakantieganger die alleen of met z'n tweeën op zoek is naar een kortdurend verblijf (1 tot 7 dagen) om de omgeving van Meijel op de grens van Noord- en Midden-Limburg te voet of per fiets te verkennen. Daarbij kan overnacht worden in een luxe landschapssuite midden in de natuur (Peel-lodge).

Men kiest er expliciet voor om geen voorzieningen te realiseren die gericht zijn op kinderen. Voorop staat dat het een plek wordt voor verblijfsrecreatie, die gericht is op rust, ruimte en privacy in een groene en aantrekkelijke omgeving.

Met de opgedane ervaring in het dorp Meijel zelf is een stap naar de landelijke omgeving bijna letterlijk klein. Het verschil is groot. De familie wil echt een plek in het groen creëren, waar het geluid en de ervaring van de natuur overheerst: wakker worden in het groen.

In Meijel en op korte afstand van het bekende natuurgebied 'De Groote Peel' ligt het kleinschalige Peelpark Meijel met unieke overnachtingsmogelijkheden in de luxe Peel-lodges (landschapssuites). Rust, groen en ruimte op de plek zelf. Voorzieningen op korte afstand en een prachtige omgeving om te verkennen. Dé perfecte plek om te onthaasten in Midden-Limburg.

Voorbeeldtekst uit te brengen folder / social media / webpagina

- Men richt zich op stellen (of alleenstaanden) die vaak nog een werkzaam leven hebben en graag (zonder kinderen) komen verblijven in een luxe Peel-lodge om fietsend (met e-bike) en/of wandelend de omgeving te verkennen;
- Men richt zich op de vakantieganger die op zoek is naar rust en ruimte. Die graag wil verblijven op een luxe plek om zo, alleen of met elkaar, te kunnen onthaasten; een plek met voldoende privacy, maar ook met fijne voorzieningen in de directe omgeving.
- Men richt zich op de vakantieganger, die niet gebonden is aan de reguliere (school)vakanties en ook de mogelijkheid heeft om buiten die periodes op pad te gaan.

Onderscheidend

In het groen, kleinschalig van karakter en onderscheidend ten opzichte van de rest van het recreatieve aanbod. Dat zijn de kernwoorden die bij het initiatief horen. Recreatieve overnachtingsmogelijkheden op bijvoorbeeld een camping voor meer dan een week zijn er in de optiek van initiatiefnemers al genoeg en zijn bovendien gericht op een veel bredere doelgroep (gezinnen). Campings in combinatie met een aantal camperplaatsen zijn er in de optiek van initiatiefnemers ook al genoeg.
Maar door de aandacht te leggen op een specifieke doelgroep in combinatie met unieke arrangementen voor overnachting in een luxe Peel-lodges of een workshop ijsmaken, verwachten initiatiefnemers focus aan te brengen en zich te kunnen onderscheiden.

De ontwikkeling van de Peel-lodges is uniek in zijn soort, zeker voor de omgeving van Meijel waar het initiatief zich bevindt. Vergelijkbare aanbieders zijn er gewoonweg niet. Er zijn wel voldoende bungalowparken in de regio en daarbuiten, maar het grote onderscheid tussen dit initiatief en de bestaande bungalowparken is met name de kleinschaligheid, de luxe (gevoel van hotel) en het feit dat op de bestaande parken veel meer voorzieningen worden aangeboden en dat deze meer gericht zijn op gezinnen met kinderen.
De luxe van een hotelovernachting is enkel te beleven bij een verblijf in een echt hotel. In Meijel is echter slechts één hotel met in totaal 9 kamers, wat zich midden in het centrum van het dorp bevindt (Grand Café Goeije). Ook andere hotels binnen een straal van 10 km rondom Meijel bevinden zich over het algemeen in een kern of aan de rand ervan, maar in ieder geval niet zoals het aan de Steenkampseweg is bedoeld: in een groene omgeving, vol rust en ruimte en veel privacy, waar je de directe verbinding met de natuur/buiten zult voelen.

Binnen Nederland en ook over de grens in Duitsland zijn wel vergelijkbare concepten beschikbaar, maar in de meeste gevallen gaat het om zgn. 'natuurhuisjes'. Het grote verschil tussen dit aanbod en het concept aan de Steenkampseweg is toch de kleinschaligheid, het feit dat de familie [redacted] zich vooral richt op het verblijf van max. 2 personen per lodge, géén gezinnen of vriendengroepen en dat de locatie geen onderdeel is van een grootschalig park met centrale voorzieningen. In provincies als Gelderland en Drenthe is overigens wel wat meer aanbod van kleinschaligere verblijfsmogelijkheden in het groen of nabij het water. Maar voor de provincie Noord-Brabant en met name in het zuid-oosten waar Meijel is gelegen, is dit luxe Peelpark een uniek concept.



Figuur 2. Camperplaatsen rond Meijel, veelal in combinatie met een camping (bron: campercontact.com)

Het onderscheidend karakter van dit initiatief op een rij*:

- Een eigen én luxe ruime plek in het groen: wakker worden in de natuur;
- Unieke, nog niet of amper in Provincie Noord-Brabant gesignaleerde accommodaties voorzien van luxe inrichting: landschapssuites in het groen;
- Geen voorzieningen voor ‘de jeugd’ maar een plek waar je de tijd kan nemen en onthaasten;
- Voorzieningen op loopafstand: de visvijver in de voortuin, de kern Meijel, het kanaal van Deurne en de Helenavaart. Op korte fietsafstand Nationaal Park De Groote Peel;
- Activiteiten mogelijk (in combinatie met het Meijelse bedrijfsleven):
    - Kerktoren of uitkijktoren Belfort de Vossenberg beklimmen.
    - Huren van fatmax, e-chopper, trabantje, legerjeep, snorfiets of swingtrike.
    - Vissen, suppen of workshop ambachtelijk ijs maken.
    - Lopen van het bospadenpad of het struinpad.
    - Gebruik maken van de mooie fietsroutes in de omgeving.

*Initiatiefnemers richten zich op het realiseren van enkel Peel-lodges in het groen, maar mocht dit vanwege onvoldoende animo vanuit de markt toch niet volledig gaan lukken, dan zullen de locatie voor de peellodges op het westperceel (tijdelijk) ingericht worden als ruime camperplekken in het groen. Daarbij zal dan tevens voorzien worden in faciliteiten als: sanitair, watertappunt, stroom/laadpunt, wifi, servicestation (lozen vuil water, legen chemisch toilet, verwijderen huishoudelijk afval).

De natuurwaarden in en rond het westperceel, dat nu nog een agrarische functie heeft, worden gerespecteerd en waar mogelijk vergroot met aandacht voor het heden en het verleden van de plek. Dit kan onder meer door een zorgvuldige vormgeving en landschappelijke inpassing van de Peel-lodges met het strategisch toevoegen van landschappelijke elementen ter versterking van de waarden in het gebied. Het geven van achtergrondinformatie over het gebied en het stellen van ‘huisregels’ zullen het besef van een verblijf in een bijzonder gebied vergroten.

Hetzelfde geldt voor het oostperceel, het perceel van de voormalige pelsdierhouderij. De voormalige sheds maken plaats voor een groene oase waarin een aantal luxe Peel-lodges verrijzen. Landschappelijk ingepast wordt hier straks een unieke overnachtingsmogelijkheid in het groen geboden.

De te bieden kwaliteit wordt op meerdere fronten gezien en ingezet:

- Kwaliteit door het team;
- Kwaliteit door de accommodatie;
- Kwaliteit op het perceel;
- Kwaliteit in de omgeving.

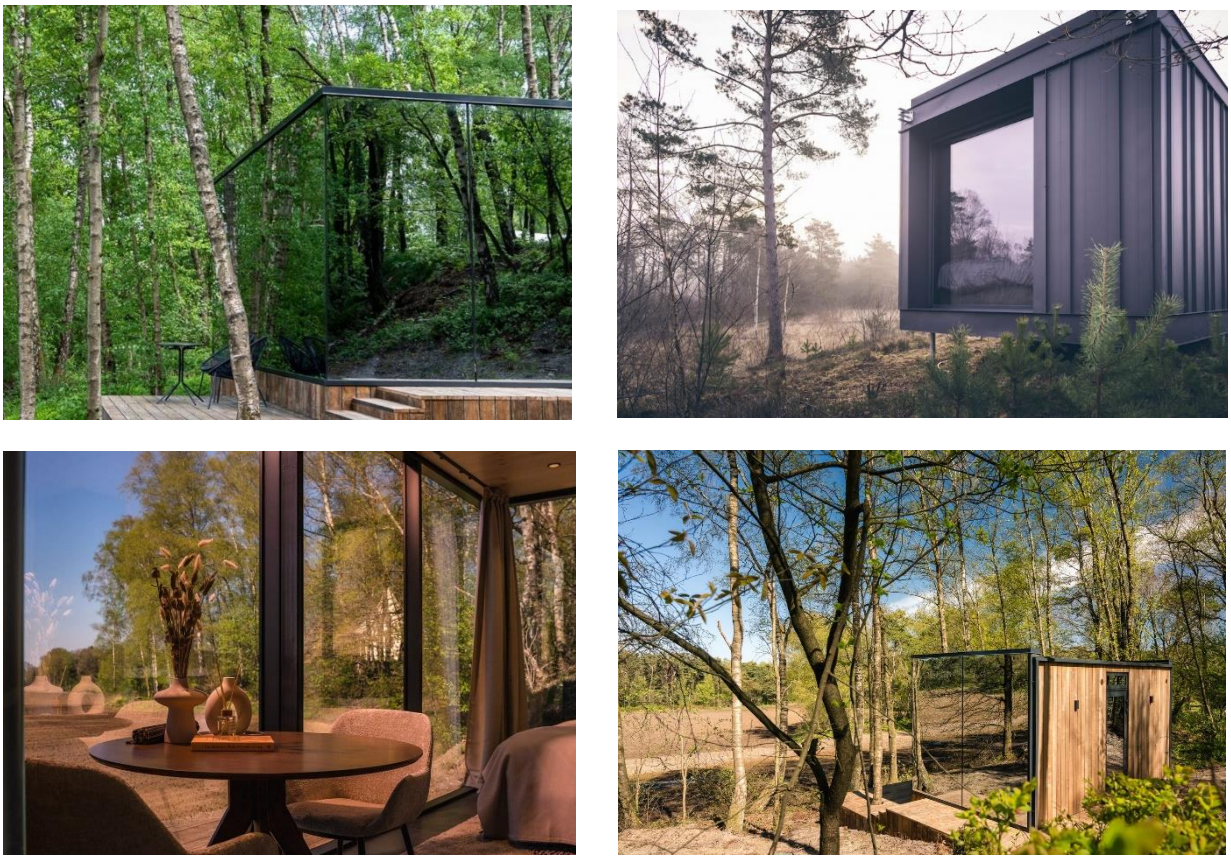
Kwaliteit door het team

De familie [redacted] is geen nieuwkomer binnen de wereld van de recreatieve overnachtingsmogelijkheden. Bovendien zorgt het ondernemersbloed dat door hun aderen stroomt voor een duidelijke visie met een gezonde focus en betrokkenheid bij de opzet en uitvoering van dit plan. Met hetzelfde enthousiasme en motivatie als ze reeds ingezet en getoond hebben bij de groepsaccommodatie Lutjen Hendrik en 't IJshofje zal ook dit nieuwe plan geëxploiteerd worden. Dat er kwaliteit geleverd wordt, is met name op te maken uit de vele positieve reviews die klanten achterlaten op de website/sociale media. Deze kwaliteit wordt ook nagestreefd in het nieuwe plan, vanzelfsprekend, dit is wat de familie past. En mochten er ooit klachten komen, dan worden deze rechtstreeks met de betrokkenen besproken en wordt actief naar een oplossing voor beide partijen gezocht.

Kwaliteit door de accommodatie

De Peel-lodges staan in het groen en worden sfeervol ingericht om het gevoel buiten te zijn, naar binnen te halen. Rust en groen in een mooie landelijke omgeving, maar met de kwaliteit van een luxe hotelkamer. Door de uitstraling geeft de lodge niet alleen rust maar prikkelt het tegelijkertijd de zintuigen.

De uitvoering van de lodges is zodanig dat het voor de gebruiker voelt alsof je volledig opgaat in de natuur. Er wordt vooral gewerkt met duurzame materialen en zal er sprake zijn van zoveel mogelijk klimaatneutraal bouwen. Een unieke ervaring, perfect passend in de hedendaagse cultuur van 'onthaasten' en 'ontstressen' en het terug gaan naar de basis.



Figuur 3. Sfeerimpressie Peel-lodges (bron: internet)

De accommodatie zal uitnodigend zijn om gedurende het gehele jaar te kunnen recreëren. Met name de rust en privacy die geboden wordt, is een pré voor de vakantiegangers waarop wordt gericht.

Met het opschuiven van de pensioengerechtigde leeftijd en het feit dat we in een drukke maatschappij leven met veel prikkels en deadlines is men sneller geneigd om er ‘tussendoor’ even een paar dagen ertussenuit te gaan. Een mooie balans tussen het nog werkzame leven en het leven zelf.

De lodge zal ingericht worden als een luxe hotelkamer, met de nodige faciliteiten maar ook gevoel van ruimte en een aangename sfeer. Denk aan de indeling met een ruim bed en een bad tegen het raam, waardoor je je écht buiten waant bij het nemen van een warm bad. Uit praktisch oogpunt zal er ook een klein keukenblokje aanwezig zijn om iets te kunnen opwarmen indien gewenst. De logde zal voor de helft voorzien zijn van dichte wanden, de overige wanden zullen geheel voorzien zijn van glas dat vanuit de buitenkant ondoorzichtig is, maar vanuit de hotelkamer zelf een aangenaam beeld geeft op de directe omgeving. Dit glas zal met een speciale uv-film worden uitgevoerd. Deze film reflecteert ultraviolet licht wat vogels kunnen zien, waardoor ze niet tegen de ruiten aanvliegen. Er zal tevens een extra ruimte in de lodge komen waar de gasten hun (elektrische) fiets in kunnen plaatsen c.q. opladen.

De realisatie van Peel-lodges vormt het ideaalplaatje. Mocht er door tegenvallende vraag vanuit de markt onvoldoende belangstelling zijn voor het overnachten in een luxe lodge, dan leent met name het westperceel nabij de visvijver zich voor het realiseren van luxe camperplekken, tevens met het karakter van rust en ruimte in het groen.



Figuur 4. Impressie camperplaatsen in een groene omgeving versus ‘algemene’ camperplaatsen waar niet voor geopteerd wordt.

Kwaliteit op het perceel en in de omgeving

Een bijzondere plek

De Peel-lodges komen in een omgeving te staan die kleinschalig oogt en kleinschalig aanvoelt. Midden in een natuurlijke omgeving met veel en gevarieerd groen ten behoeve van de biodiversiteit: hoge grassoorten, inheemse bomen en struiken en wilde bloemen. De paden naar de Peel-lodges zijn verzorgd maar wel natuurlijk vormgegeven. Parkeerplaatsen (op eigen terrein) worden zorgvuldig ingepast. Het gevoel dat je midden in de natuur verblijft moet de boventoon voeren. Niet zomaar een vakantiehuisje dus en bovendien niet in combinatie met een camping.



Figuur 5. De Steenkampseweg te midden van unieke plekken.

De locatie in de directe nabijheid van de kern Meijel en haar voorzieningen, met een recreatie/visvijver in de 'voortuin', het groene 'Kanaal van Deurne' op loopafstand en het Nationaal park de Groote Peel op fietsafstand maken de locatie uniek en onderscheidend ten opzichte van de meer reguliere en bestaande recreatieve locaties. En vergeet ook niet de nabijheid van de Deurnese peel, de Heitrakse peel en natuurreservaat 't Molentje.
Het is wenselijk dat bij realisatie van de Peel-lodges het gebied onder de aandacht komt, dit in verband met verdeling van toerisme; een minder bekend gebied wordt met dit plan gepromoot. Het bevindt zich nabij het kruispunt van verschillende delen in de peel, maar toch op voldoende afstand om geen directe bedreiging voor de natuur(ontwikkeling) te vormen.

Een uitgebreid fiets- en wandelknoopuntenstelsel in de directe nabijheid van de locatie maken dagtochten vanaf de Steenkampseweg mogelijk. Zelfs een ruiterroute is langs de locatie geprojecteerd en de kern van Meijel ligt op loopafstand. Via de provinciale wegen N279 en N275 is de locatie goed ontsloten terwijl de locatie zelf wordt gekenmerkt door rust, groen en ruimte.



Figuur 6. Fiets-, wandel- en paardrijdknoopppunten rond Meijel (Meijel in centrum kaartje) (Bron: visitnoordlimburg.nl)

Inrichting gronden
Het westperceel is een agrarisch kavel van 1,3 ha. Groot genoeg om na herinrichting en aanplant van landschappelijke elementen te kunnen voorzien in mooie plekken voor peellodges, ofwel – indien de markt voor de lodges tegenvalt – voor ruime camperplekken, met voldoende privacy en vooral groen rondom. Twee groene percelen van de gemeente (perceelnummers 502 en 503) worden bij voorkeur bij het initiatief betrokken en kleinschalig heringericht om beide grote percelen met elkaar te kunnen verbinden. De concrete gesprekken hierover met de gemeente zijn reeds gaande.

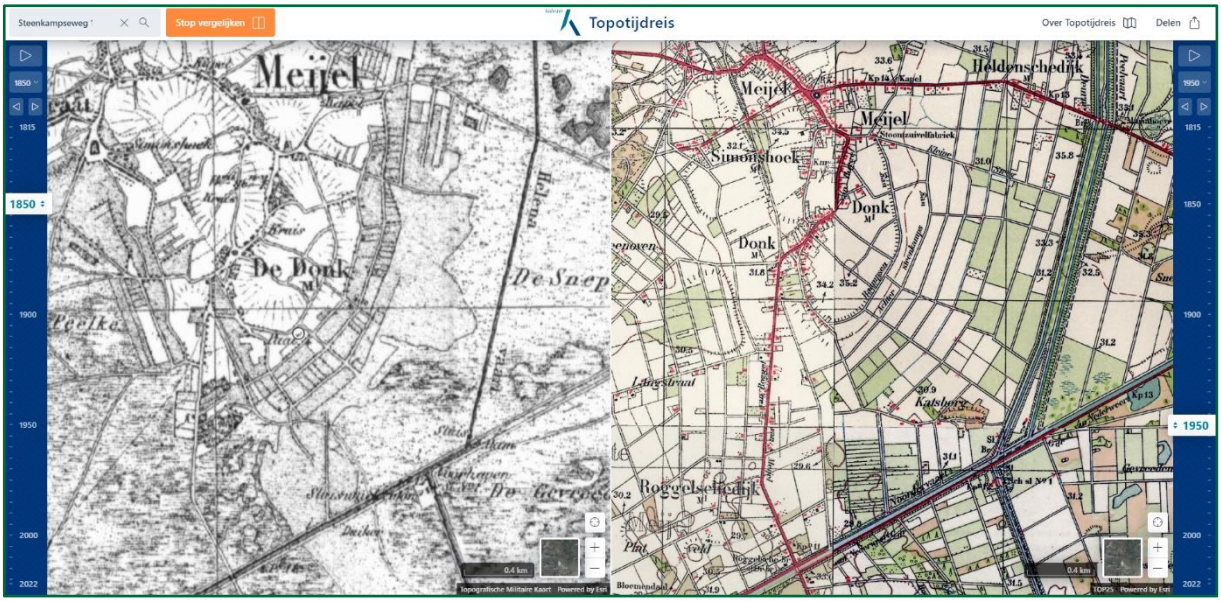
Verwacht wordt dat herbestemming van de gehele locatie een bijdrage levert aan het leefbaar houden van het platteland en de (kern)voorzieningen van Meijel. De spin-off van een recreatieve voorziening dichtbij Meijel leidt tot directe en indirecte werkgelegenheid, versterkt de economische betekenis van de recreatiesector en andere verwante sectoren (bijvoorbeeld de fietsenhandel, horeca en levensmiddelensector) én draagt bij aan de instandhouding en versterking van een aantrekkelijke omgeving voor recreanten en toeristen.
Naast de bevordering van de leefbaarheid van het platteland en de voorzieningen van Meijel, levert de herbestemming met name ook een grote bijdrage aan de verbetering van het woon- en leefklimaat voor de inwoner van Meijel in de direct omgeving. Het feit dat een intensieve veehouderij is gesaneerd en ook niet meer op de locatie zal terug kunnen keren, zorgt voor een substantiële afname van uitstoot van geur en fijnstof en een sterke vermindering van stikstofdepositie op de nabijgelegen natuurgebieden.

Het dorp Meijel is als zeer toeristisch dorp na een wat mindere periode nu weer in opwaartse beweging gekomen. Er zijn zeer veel mogelijkheden voor dagrecreatie, zoals de kerktoren die beklommen kan worden, het lopen van het derde Bospadenpad welke start in Meijel en een bezoek aan de vesting De Vossenberg.

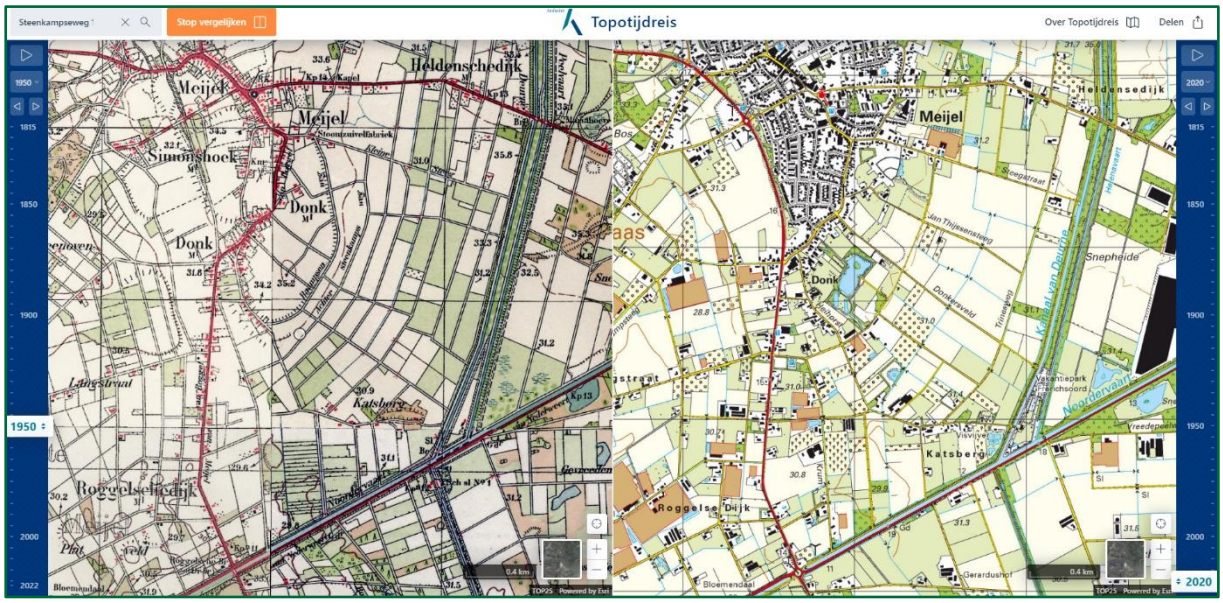
De locatie leent zich goed om het verleden van de plek ‘tot leven’ te brengen. Niet alleen door middel van de inrichting van de betrokken percelen maar bijvoorbeeld ook door het plaatsen van een informatiepaneel of uitbrengen van een folder. In de ontvangstruimte/receptie kan hier uiteraard ook aandacht voor worden gevraagd.

De landschappelijke inrichting zal zodanig zijn dat de betrokken percelen op een goede en ‘natuurlijke’ manier aansluiten bij de omgeving. Dit geldt ook voor de te plaatsen Peel-lodges; het gebruik van natuurlijke en duurzame materialen, (bijna) energieneutraal bouwen én gebruiken van de accommodaties dragen bij aan een ‘natuurlijke uitstraling’.

Een landschappelijk inrichtingsplan ten behoeve van herinrichting van de betrokken percelen zal aansluiting zoeken bij de aanwezige waarden van de omgeving; niet alleen in landschappelijke maar ook in historische zin. Zo wordt gekeken naar oude historische landschapsstructuren en het ontstaan van de kern Meijel en haar toeristisch verleden.



Figuur 7. De Steenkampseweg in 1850 en 1950 (bron: www.topotijdreis.nl)



Figuur 8. De Steenkampseweg in 1950 en 2020 (bron: www.topotijdreis.nl)

Elementen die verwijzen naar het verleden, zoals een oude kavelstructuur en slotenpatroon, zijn te verwerken in de herinrichting van de betrokken percelen zodat ook het verleden van de plek daadwerkelijk beleefbaar wordt. Dit draagt ook bij aan het ‘onderscheidende’ karakter van het initiatief.

Het ontwerp van de locatie met landschappelijke inpassing is als een separate bijlage bij deze notitie gevoegd.

Faciliteiten
Uiteraard zal de locatie voorzien zijn van de tegenwoordig gebruikelijke faciliteiten bij luxere plekken zoals beveiliging, stroomvoorziening, en het aanbieden van wifi. Mocht er toch sprake zijn van luxe camperplekken (op het westperceel) komen daar de faciliteiten als tappunt drinkwater, loospunt chemisch toilet en afvalwater nog bij. Maar wel op een bijzondere plek in de nabijheid van Meijel.

Voor de luxe lodges zal gewerkt worden met een ontbijtservice, welke vroeg in de ochtend aan de deur wordt afgeleverd. Overige maaltijden worden niet aangeboden, maar gestimuleerd zal worden om ook buiten de deur te eten in de omgeving.
Direct aan de Steenkampseweg zal een bestaande loods omgevormd worden tot o.a. een receptie en centrale ruimte voor bijvoorbeeld het aanbieden van streekprodukten. Deze ruimte kan beschouwd worden als ‘de lounge van het hotel’. Vergelijkbaar met een echt hotel, maar dan met dat verschil dat de hotelkamer zich verderop in het groen bevindt, afgescheiden van de andere hotelgasten. In deze lounge zal het serveren van koffie tot de mogelijkheden behoren en kunnen de vakantiegangers er terecht voor een praatje met de eigenaren of, indien gewenst, met elkaar. Aanvullende services zullen nog nader uitgekristalliseerd worden bij de daadwerkelijke uitvoering van dit unieke concept. Ook hierbij zal ingespeeld worden op de wensen van de gasten.

Arrangementen
In samenwerking met het lokale bedrijfs- en verenigingsleven is het mogelijk om arrangementen te ontwerpen en aan te bieden. Bijvoorbeeld met de Heemkundevereniging Meijel over de historie van Meijel, de IVN vereniging over de natuur in en rond Meijel of een lokale supermarkt met boodschappen pakketten.

Initiatiefnemers zijn zelf ook in staat arrangementen te ontwerpen en aan te bieden. Ter beschikking staan de Peel-lodges, (eventueel de camperplaatsen), de groepsaccommodatie in Meijel zelf. En natuurlijk ook de ijssalon in het dorp en de ijsmakerij met de mogelijkheid van het volgen van een workshop op de locatie.

Dit vergt nog nadere uitwerking maar de mogelijkheden liggen er.

Ontwikkeling van de locatie: een groeimodel met natuurlijke inbouw van flexibiliteit
Het initiatief voor de Peel-lodges aan de Steenkampseweg zal over een aantal jaren groeien naar het 'eindplaatje' met idealiter 30 Peel-lodges verdeeld over het oost- en het westperceel. Het initiatief zal niet in één keer gerealiseerd en op de markt gezet worden; de investeringen voor het raamwerk van het initiatief zijn daarvoor te groot.

Eerst zal de basis op orde moeten worden gebracht met het aanbrengen van beplanting en de diverse riool- en leidingwerken. Daarna zal de thuislocatie (oostperceell) zich langzaam vullen met de beoogde 15 Peel-lodges (max. 15). Het westperceel zal pas tot ontwikkeling worden gebracht als de besluitvorming rondom de aanwezigheid van een dassenburcht afgerond is.

Het ingroeien naar het eindplaatje biedt initiatiefnemers de tijd en ruimte om het concept te verfijnen. Opgedane ervaringen worden ingezet om het concept voortdurend te verbeteren en aan te passen.

Dat betekent ook dat het concept dusdanig flexibel is dat initiatiefnemers de mogelijkheid wensen te behouden om een eindplaatje te creëren waarbij aan de oostzijde Peel-lodges zijn gerealiseerd en aan de westzijde camperplekken. Met deze 'uitwisselbaarheid' wordt de kwetsbaarheid van het initiatief verkleind. De huidige ambitie is om enkel Peel-lodges aan te bieden (totaal ca. 25, verdeeld over beide percelen), maar een mogelijk eindplaatje zou ook kunnen zijn dat aan de westzijde enkel 10 camperplekken zullen verrijzen in plaats van Peel-lodges. Dit is echter op dit moment niet de intentie van de initiatiefnemers, omdat zij geloven in het concept van de Peel-lodges en dit gevoel graag willen overbrengen naar de recreant.

Initiatiefnemers willen in staat zijn om te kunnen meebewegen met de markt en juist aansluiten op de veranderende behoeften. Wat zij willen is mensen tevreden zien zijn en zien genieten op een in hun ogen prachtig stukje Meijel. En als dat in een luxe Peel-lodge is, dan is dat prachtig, maar als dat net zo goed op een mooie en rustig gelegen camperplek is, omdat daar veel meer behoefte aan bestaat, dan is dat net zo mooi. Beide opties zijn passend bij de landschappelijke en natuurlijke invulling van het gebied.

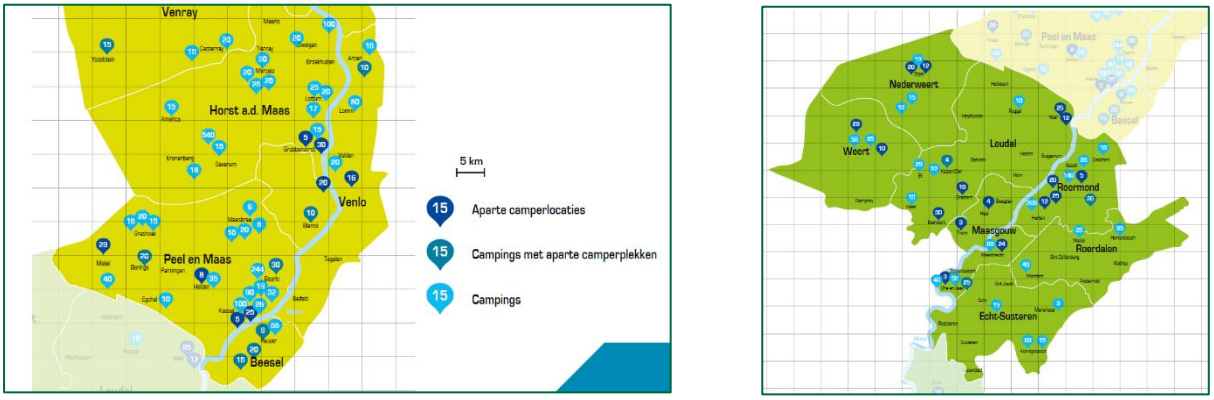
Voor de facultatieve ontwikkeling van het westperceel wordt in het bestemmingsplan, dat voor deze locatie wordt opgesteld, een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid opgenomen. Nadere uitwerking van dit perceel wordt daarmee naar de toekomst toe uitgesteld, te meer om de besluitvorming omtrent de aanwezige dassenburcht (ontheffing Wet natuurbescherming) hierover eerst af te kunnen wachten. De inrichting met ofwel Peel-lodges ofwel camperplekken zal daarbij eveneens als voorwaarde worden opgenomen.

Camperplaatsen in Limburg

In februari 2021 zijn de resultaten van een verkennend onderzoek naar de markt voor camperplaatsen in Limburg gepubliceerd. (*) In dit onderzoek is de markt voor camperplaatsen in Limburg (verkennend) tegen het licht gehouden.

(*) Campers in Limburg, Verkennend onderzoek naar de markt voor camperplaatsen in Limburg, Thijs Vossen en Frank Verkoijen Leisure Brains, februari 2021.

De regio Noord-Limburg, waar Peel en Maas toe gerekend moet worden, kent begin 2021 zeventien locaties waar campers op 339 specifieke camperplaatsen terecht kunnen. 15 campings hebben in totaal 256 camperplaatsen ingericht en op de site van de NKC staan nog eens 47 campings die op campercontact 2169 reguliere plekken als camperplaatsen aanbieden. In totaal kunnen camperaars in Noord-Limburg op 79 locaties op ruim 2764 plaatsen terecht.



Figuur 10. Camperlocaties in Limburg (bron: Campers in Limburg cs, Leisure Brains, februari 2021)

Naast een aantal feiten over de campermarkt in Limburg zijn in de rapportage ook een aantal adviezen voor gemeenten, campinghouders en exploitanten van aparte camperlocaties opgenomen.

Regio	Noord-Limburg		Midden-Limburg		Zuid -Limburg	
	locaties	plaatsen	locaties	plaatsen	locaties	plaatsen
Aantal aparte camperlocaties (en het aantal plaatsen) per regio	17	339	16	243	10	219
Aantal campings met aparte camperplaatsen (en het aantal plaatsen) per regio	15	256	3	49	10	140
Aantal campings (waar campers terecht kunnen op reguliere plaatsen) en het aantal plaatsen per regio	47	2169	23	934	43	1625
Totaal aantal locaties (en het aantal plaatsen) waar campers terecht kunnen per regio	**79**	**2764**	**42**	**1226**	**63**	**1984**

Figuur 11. Camperplaatsen in Limburg in 2020 (bron: Campers in Limburg cs, Leisure Brains, februari 2021).

Uit het uitgevoerde onderzoek in 2021 volgt dat er per regio een jaarlijks groeipotentieel is van maximaal 20 camperplaatsen per Limburgse regio. De onderzoekers vervolgen dat een gedeelte van deze voorspelde marktruimte bij voorkeur ingevuld gaan worden door bestaande camperlocaties of bestaande campings. Uit geografisch oogpunt zouden nieuwe initiatieven het beste kunnen landen in de gemeenten Horst aan de Maas, Venray, Leudal, Weert, Nederweert, Roerdalen, Echt-Susteren, Stein en Sittard-Geleen en de randgemeenten rond het Heuvelland.

Op deze plek wordt geconstateerd dat de locatie aan de Steenkampseweg dicht tegen het grondgebied van de gemeente Leudal is gelegen.
Daarnaast wordt geconstateerd dat camperplaats ‘Nieuwehof’ in Meijel (op de kaart in het onderzoek nog aangegeven) met ingang van november 2021 haar deuren heeft gesloten.

In het onderzoek wordt gemeenten het volgende geadviseerd:

- Terughoudend zijn met aanvragen nieuwe camperplaatsen;
- Per regio (Noord, Midden en Zuid) consensus zien te krijgen over het laten landen van nieuwe initiatieven in gebieden met een lage dichtheid qua camperlocaties;
- Per regio consensus zien te bereiken over beperkte groei in aanbod (bijvoorbeeld 20 plaatsen per jaar per regio), dus een uitbreiding van het aanbod beperken tot 300 over een periode van 5 jaar;
- Aanvragen voor nieuwe camperplaatsen vooral proberen te faciliteren op bestaande locaties of op onderscheidende, bijzondere locaties;
- Bestaande ondernemers uitdagen hun product te verbeteren en eventueel (binnen de regionale groeicapaciteit) uit te breiden.

Toetsing initiatief aan advies onderzoek

Onderstaand geven initiatiefnemers hun visie op het advies uit het onderzoek dat aan de gemeenten is gegeven.

Terughoudend zijn met aanvragen nieuwe camperplaatsen

Reactie.
Initiatiefnemers onderschrijven dit. Zij wensen zich dan ook volledig te richten op de realisatie van de luxe Peel-lodges: hotelkamers in het groen. Enkel bij tegenvallende resultaten en onvoldoende animo voor deze vorm van recreatie zullen initiatiefnemers op een deel van het plangebied komen tot realisatie van camperplekken. De markt voor camperaars blijft vooralsnog groeien.
In dat geval zien zij zich tevens als onderscheidend, omdat sprake is van een unieke locatie en ook de camperplekken volledig in het groen zullen worden gerealiseerd, met optimale privacy voor de gebruiker(s). Bovendien voegt de nabijheid van de visvijver een extra uniek aspect toe aan het concept.

Per regio (Noord, Midden en Zuid) consensus zien te krijgen over het laten landen van nieuwe initiatieven in gebieden met een lage dichtheid qua camperlocaties.

Reactie.
Meijel is gelegen in de zuidwesthoek van de regio Noord-Limburg en ligt daardoor tegen de gemeentegrens van Leudal aan. Leudal is aangemerkt als een gebied waar nog ruimte voor camperlocaties is. Het aanbod aan interessante ‘attracties’ en mogelijkheden een actieve korte vakantie door te brengen in deze hoek van de regio is zodanig groot dat er wel markt voor een nieuw initiatief aanwezig moet zijn. Het aantal ‘unieke’ overnachtingsmogelijkheden is in deze hoek van Limburg beperkt en die van initiatiefnemers ontbreekt volledig (voor zover bekend).

Per regio consensus zien te bereiken over beperkte groei in aanbod (bijvoorbeeld 20 plaatsen per jaar per regio), dus een uitbreiding van het aanbod beperken tot 300 over een periode van 5 jaar.

Reactie.
Initiatiefnemers gaan uit van een ingroeimodel. Gestart wordt met een aantal Peel-lodges op het oostperceel. Afhankelijk van de vraag in de markt en de afzetmogelijkheden zal dit aantal gestaag groeien. Ook blijft het mogelijk de geplande Peel-lodges aan de westzijde te vervangen door camperplaatsen. Maar enkel als de markt voor de Peel-lodges tegenvalt, wat overigens niet wordt verwacht. Het is dus niet zo dat het totale concept in één keer gerealiseerd gaat worden. Door dit ingroeimodel zal het aanbod jaarlijks beperkt maar wel gestaag groeien naar het ‘eindplaatje’’. Een eindplaatje met in totaal maximaal 25 luxe Peel-lodges, maar afhankelijk van de behoefte kan het dus ook 15 Peel-lodges en maximaal 10 camperplekken worden. De gewenste uitwisseling binnen het westperceel wordt nodig geacht om te kunnen reageren op de behoeftes uit de markt en is van belang voor het succes van het project.

In de 18e eeuw werd Meijel beschouwd als een paradijs voor zwervers die veilig overnachtten in de vele schaapskooien in de Peel. De moderne zwerver -- met zijn camper -- is nog steeds welkom in het paradijs aan de Steenkampseweg. Wat meer luxe? Probeer dan onze Peel-lodge.

Voorbeeldtekst uit te brengen folder / social media / webpagina

Aanvragen voor nieuwe camperplaatsen vooral proberen te faciliteren op bestaande locaties of op onderscheidende, bijzondere locaties.

Reactie.
De locatie Steenkampseweg met Peelpark Meijel is bijzonder. Bijzonder in ligging, bijzonder in combinatie met Peel-lodges én bijzonder in mogelijkheden tot arrangementen. Meijel ligt op een kruispunt van wegen in de Peel en kent een kleurrijke geschiedenis. De moderne ‘zwerver’ is nog steeds welkom.

Bestaande ondernemers uitdagen hun product te verbeteren en eventueel (binnen de regionale groeicapaciteit) uit te breiden

Reactie.
Initiatiefnemers hebben in hun leven al voor een aantal uitdagingen gestaan en zijn vanuit hun visie steeds in staat gebleken hun producten te verbeteren en aan de man te brengen. Hun opgedane ervaringen, onder meer met de groepsaccommodatie in de kern van Meijel en hun ijsmakerij en -salon, dragen er aan bij dat er niet lichtzinnig over het concept wordt gedacht.
Het concept met de Peel-lodges is uniek, een initiatief dat nog niet bekend is in deze regio.

Handleiding Ontwikkelkader Verblijfsrecreatie
Binnen de regio Noord-Limburg worden nieuwe recreatieve initiatieven beoordeeld op grond van het Ontwikkelkader Verblijfsrecreatie, een hulpmiddel bij het wijzigen van bestemmingsplannen ten behoeve van de ontwikkeling van een nieuw verblijfsrecreatie-initiatief. Dit ontwikkelkader bevat enkele principes én geeft 4 componenten waaraan een nieuw initiatief moet voldoen:

<u>Principes</u>
Hergebruik.
Nieuwe initiatieven worden bij voorkeur geïnitieerd op bestaande verblijfsrecreatieve locaties. Het doel is om verspilling van ruimte en middelen tegen te gaan. Het onderhavig initiatief maakt evenwel geen gebruik van een bestaande recreatieve locatie maar er is wel degelijk sprake van hergebruik. Hergebruik van een intensieve veehouderij locatie, waarbij substantieel sloop van bestaande bebouwing plaatsvindt en een mooie natuurlijke omgeving zal worden gecreëerd in de plaats. Verspilling van ruimte en middelen is absoluut niet aan de orde. Vanwege gedwongen stop met de nertsenhouderij is men genoodzaakt een nieuwe invulling te vinden en het huidige concept is een mooie uitbreiding van het reeds bestaande product: de groepsaccommodatie in Meijel.

Excelleren.
Vanuit het ontwikkelkader worden initiatiefnemers uitgedaagd om te excelleren. ‘Meer van hetzelfde’ en ‘middelmatige kwaliteit’ wordt niet nagestreefd. Het adagium ‘wees excellent in je segment’ wordt gehanteerd. Het concept met de Peel-lodges is duidelijk een nieuw verblijfsinitiatief binnen het midden c.q. luxe segment. Dergelijke wijze van recreëren, direct in en omgeven door de natuur, in een accommodatie die gericht is op duurzaamheid en klimaatneutraal bouwen, is nog niet eerder in deze regio vertoond.

Langjarige exploitatie.
De exploitatie van de nieuwe locatie is volledig in handen van de initiatiefnemers. De dochter van de familie is opgeleid als manager c.q. ondernemer in de horeca en zal met hetzelfde enthousiasme als haar ouders haar intrede in dit bedrijf doen. Gezien de omvang en lange termijn visie (ingroei-model) is het haast vanzelfsprekend dat sprake zal zijn van een langjarige exploitatie van de locatie.

Bijdrage aan regionale visie.
De regionale visie vrijetijdseconomie 2025 richt zich erop dat Noord-Limburg in 2025 het belangrijkste en meest aantrekkelijke verblijfsrecreatiegebied van Limburg is voor de ‘short break’ vakantiemarkt met een sterk en vitaal fijnmazig netwerk van kleine- en grootschalige dag-recreatieve voorzieningen in een straal van 60 autominuten. Het concept van de Peel-lodges biedt een wezenlijke bijdragen aan het gestelde doel van de regionale visie. Recreëren binnen een natuurlijke omgeving, wat vakantiegangers de mogelijkheid biedt zich geheel terug te trekken en te genieten van de rust en de ruimte, met bovendien de nodige dagrecreatieve voorzieningen in de directe omgeving. Daarbij te denken aan o.a. wandelen, fietsen, bezoek natuurgebieden, bezoek culturele bezienswaardigheden en bovendien de mogelijkheid voor workshop in de eigen ijsmakerij.

<u>De 4 componenten</u>
Marktfocus.
Het concept dient zich te richten op (nieuwe) familiedoelgroepen waar marktruimte voor is in Noord-Limburg. Het concept aan de Steenkampseweg 12 richt zich niet zozeer op nieuwe doelgroepen, maar is een unieke aanvulling op de wijze van recreëren voor ‘stellen of alleenstaanden, zonder groot gezin’ Met het concept van de Peel-lodges wordt gericht op een andere, meer luxueuse wijze van recreëren, welke zich met name richt op de rust en de ruimte en het zich één voelen met de natuur. Dit concept zal naar verwachting ook andere ‘doelgroepen’ aanspreken, met name die personen die wegens hun drukke bestaan in een hectische wereld af en toe behoefte hebben aan rust en onthaasting. Daarbij blijft

de mogelijkheid voor het gebruikmaken van dagrecreatieve mogelijkheden en -voorzieningen in de (directe) omgeving, wat het verblijf op de locatie als uniek in zijn segment maakt.

Economische betekenis.
De initiatiefnemers hebben reeds ervaring in de recreatiesector vanwege de exploitatie van een groepsaccommodatie. Het ondernemersbloed stroomt hen door de aderen, dus ze zijn ook bekend met de risico's van het ondernemen. Vandaar dat ook gekozen wordt voor een ingroei-model dat moet leiden tot het meest gewenste eindplaatje van maximaal 30 Peel-lodges in een natuurlijke omgeving. Flexibiliteit wordt gezocht in de variatie binnen het westperceel bij tegenvallende animo voor de lodges: de locaties voor de lodges worden dan omzet naar camperplekken op eveneens een groene, rustige locatie.

Er is geen externe financiering vereist om dit plan te realiseren. De initiatiefnemers bezoeken veelvuldig vergelijkbare aanbieders in binnen- en buitenland en vormen zich op deze wijze een idee over de bouw van de lodges en de uiteindelijke prijs per nacht. Hoogstwaarschijnlijk zal een eerste lodge in het begin wat voordeliger in de markt worden gezet, om te kunnen bezien of en hoe het bevalt. Later kan de prijs verhoogd worden als de kwaliteit en populariteit hierom vraagt c.q. toelaat.

Ruimtelijke kwaliteit.
De omgeving waar het initiatief zich vestigt is uniek in zijn soort. De Peel-lodges worden geplaatst in een natuurlijke omgeving met veel en gevarieerd groen. Er wordt aangesloten bij een bestaande (vis)vijver welke op loopafstand van de kern van Meijel gesitueerd is. Deze visvijver is niet in eigendom van initiatiefnemers, maar is openbaar en daarmee tevens toegankelijk voor de gasten in de lodges (wandelen, vissen). Met deze toegankelijkheid en de ligging ten opzichte van het initiatief wordt de natuurlijke beleving van de gasten enkel in positieve zin vergroot.

Vrijetijdsvoorzieningen, met name voorzieningen in de kern van Meijel, zijn dan ook op korte afstand bereikbaar, maar de locatie zelf zal met name rust en ruimte bieden aan de vakantieganger. Deze rust en ruimte wordt nagestreefd door het landschappelijk inpassingsplan dat voor de locatie is opgesteld en inzicht biedt in het gewenste eindplaatje.

In dit inpassingsplan is tevens opgenomen de situering van de parkeerplaatsen binnen het plan. Er is voldoende ruimte binnen het projectgebied om de benodigde hoeveelheid parkeerplaatsen te realiseren. Daarbij geldt als uitgangspunt, dat er zoveel mogelijk sprake is van 'parkeren in het groen'.
In het plan zal tevens rekening gehouden worden met de toegankelijkheid voor de minder valide gasten. Het zal mogelijk zijn om met de auto zo dicht mogelijk bij de lodge te komen, zodat de grootste bagage-elementen kunnen worden afgezet. De paden binnen het terrein zullen voldoende verhard zijn, zodat het mogelijk is om ook met een rolstoel of rollator buiten van de natuur te genieten. Uitgangspunt hierbij is wel dat het natuurlijke karakter niet verloren gaat.

De landschappelijke inpassing is gebaseerd op de reeds aanwezige waarden in het gebied, waarbij tevens de historische landschapsstructuren zijn betrokken. Door de ontwikkeling van het plangebied met inachtneming van de landschappelijke kwaliteiten van het gebied wordt de groene corridor vanuit de kern Meijel richting het kanaal verder versterkt. De natuurlijke waarden nabij de visvijver krijgen zodoende een "uitloper" in de richting van het kanaal.

Sociaal-maatschappelijke kwaliteit.
De familie [redacted] zijn niet onbekend in Meijel. Een link met hun eigen ijssalon in het dorp wordt makkelijk gelegd. Eventuele ijsworkshops dragen hiertoe bij. De familie is trots op de wijze waarop met name het dorp Meijel in de laatste 10 – 20 jaar weer is opgebloeid en bruist van de leuke en bijzondere plakken om te bezoeken of om een hapje/drankje te nuttigen.
Zij hebben hier met hun eigen ondernemingen aan bijgedragen. Het zal dan ook vanzelfsprekend zijn dat de gasten aan de Steenkampseweg snel hun weg in de gemeente zullen vinden op aanraden van de familie.

Met de natuurlijke invulling van de locatie wordt een belangrijke bijdrage geleverd aan het behoud en het ontwikkelen van duurzame natuurwaarden in dit (mooiste) stukje van Meijel.

Bergs Advies – augustus/oktober 2023