

Initiatief Natuur-Camperplaats
op het Nieuwland te Dieren

Innovatie van het recreatieve aanbod

Jan Heerings

Met medewerking van Polysport

12-11-2020

100 m

Wat is je eerste gevoel bij een Camperplaats ?

- Campers zijn lelijk en ook een camperplaats is lelijk
- Camperaars geven (mogelijk) overlast
- Het is nieuw en onbekend en dus onzeker

Heb je zelf ervaring met campers / camperplaats?

Wat zijn de feiten en wat is beeldvorming ?

Impressie van een Camperplaats



Overeenkomst met bestaande bebouwing



Waarom een Camperplaats ?

- Nu is 33% van het perceel in het vizier voor woningen zodat de **bestemming 'wonen'** op het perceel moet komen.
- Met een camperplaats voorkomen dat de **bestemming 'wonen'** op het perceel komt en dat een verdere **intensivering van het verkeer** plaatsvindt.

Vergelijk de situatie van een camperplaats met die van woningen.

Inrichting perceel richten op recreatie

Het terrein is absoluut uniek met oog op recreatie:

- Prachtige bosrijke omgeving
- Perfecte toegangspoort naar de Veluwezoom
- Het perceel heeft de bestemming 'sport & recreatie'

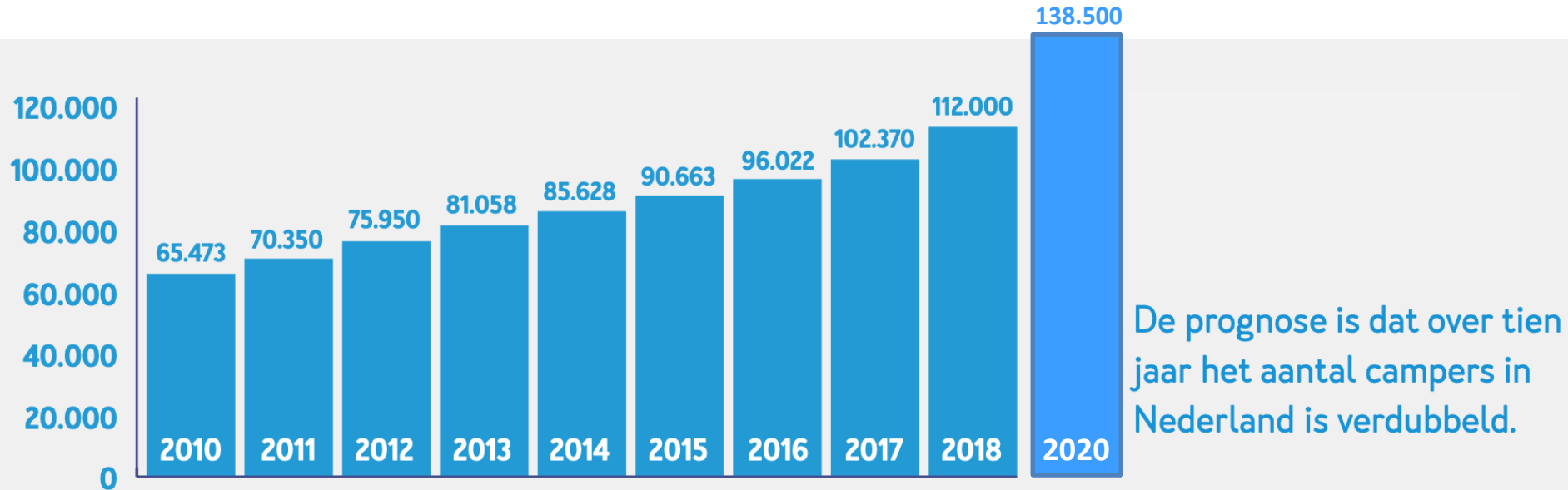
Het terrein mag niet verloren gaan voor recreatie:

1. Het perceel heeft de bestemming 'sport & recreatie'
4. Aansluiting bij de natuurtuin versterkt de natuurbeleving
5. Interactie met naburige recreatie-faciliteit van Polysport
6. Rheden heeft geen camperplaats als recreatievorm

Bovendien:

- Woningbouw => verstening => afbraak van deze groene parel
- en leidt tot hogere verkeersintensiteit

Innovatie van toerisme & recreatieve aanbod



Het gebruik van een camper zit in de lift !

Een camperplaats vormt een aanwinst voor
het toeristisch product van Rheden
met focus op wandelen, fietsen en andere buitenactiviteiten

Uitgangspunten voor natuur-camperplaats



- een groene uitstraling passend bij de bosrijke omgeving
- een minimale impact op de buurt m.b.t.:
 - verkeersintensiteit
 - overige overlast: geluid, licht, verstening

Camperplaats: ik bedoel geen gewone ... !

- Géén rijtje campers met een dichte bezetting, maar
- Een speelse, heel ruime en groene opstelling van standplaatsen
- Een landschappelijke inrichting, bijv.
 - natuurlijk grasland
 - halfverharding voor paden en standplaatsen

Doelstelling: realisatie van een
toplocatie
in het aanbod in Nederland

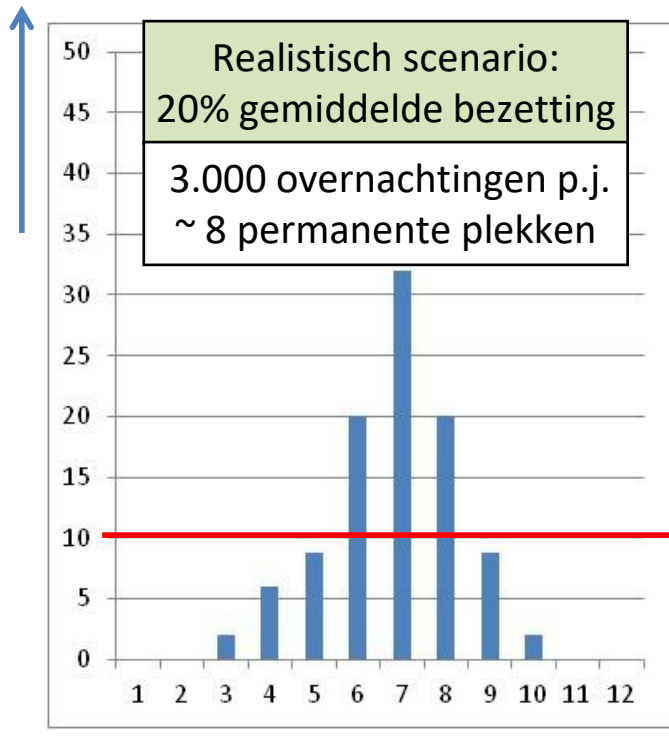
Voordelen van een Camperplaats

- Veel minder verkeersbewegingen dan bij woningen
- Camperaars zijn veelal senioren met een rustige levensstijl
- Een camperplaats werkt als buffer tussen sport(-overlast) en wijkbewoners.
- Elke camper besteedt ca. € 68,- per dag (bron: NKC).
Daarnaast extra inkomsten voor Polysport.
- De gemeente Rheden kan haar aanbod aan recreatieve faciliteiten uitbreiden en verlenging bereiken van het vakantie seizoen

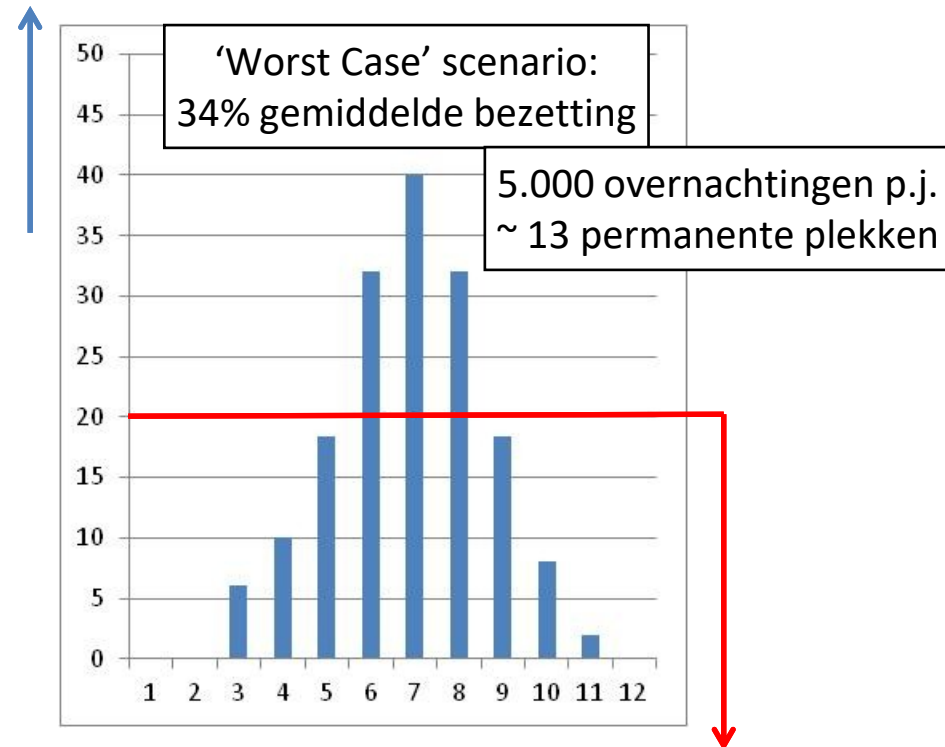


Bezetting van camperlocatie

Aantal plekken bezet per maand bij een maximale omvang van 40 plekken



Gedurende $\frac{3}{4}$ jaar < 10 plekken (= $\frac{1}{4}$ omvang)
en < 5 camperwissels per dag (*)



Gedurende $\frac{3}{4}$ jaar < 20 plekken (= $\frac{1}{2}$ omvang)
en < 10 camperwissels per dag (*)

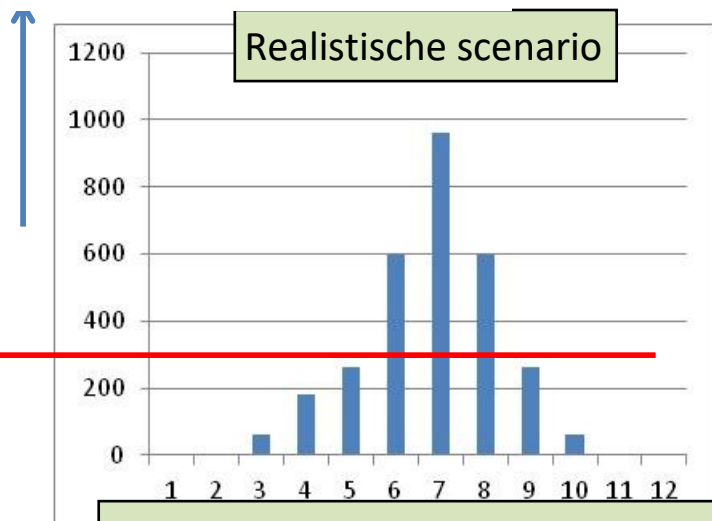
(*) bij een gemiddelde verblijfsduur van 2 nachten

Of alles de helft in geval van maximale omvang van 20 camperplekken

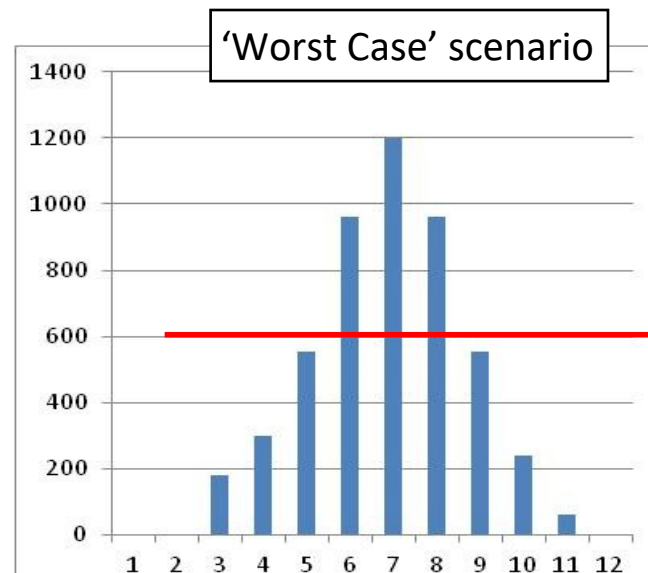
Verkeersbewegingen Camperlocatie

Bij maximale omvang van 40 plekken en een gemiddelde verblijfsduur van 2 nachten

Aantal bewegingen per maand



Totaal 3.000 bewegingen per jaar



Totaal 5.000 bewegingen per jaar

Realistische bezetting:

→ Gedurende $\frac{3}{4}$ jaar minder dan 300 bewegingen per maand = 10 bewegingen per dag
Alleen in de drukste maand (bij 80% bezetting): $960 / 30 = 32$ bewegingen per dag

Worst Case:

Gedurende $\frac{3}{4}$ jaar minder dan 600 bewegingen per maand = 20 bewegingen per dag
Alleen in de drukste maand (bij 100% bezetting): $1200 / 30 = 40$ bewegingen per dag

Of alles de helft in geval van maximale omvang van 20 camperplekken

Samenvatting impact Camperlocatie

Uitgaande van omvang van 40 plekken en realistisch bezettingsscenario

Bezetting

- gemiddeld per jaar: 8 plekken bezet per dag (= 20% van omvang)
- gedurende $\frac{3}{4}$ jaar < 10 plekken bezet (= $\frac{1}{4}$ omvang)
zodat < 5 camperwissels per dag
- in de drukste maand: 32 plekken bezet per dag (80% van omvang)

Verkeersbewegingen (uitgaande van gemiddeld 2 nachten verblijf)

- gemiddeld per jaar: 8 verkeersbewegingen per dag
- gedurende $\frac{3}{4}$ jaar: < 5 camperwissels per dag
zodat < 10 bewegingen per dag
- in de drukste maand: 32 bewegingen per dag

Of alles de helft in geval van maximale omvang van 20 camperplekken

Verkeersbewegingen Woningen

- Stel 1 auto per woning en stel 2 ritten per dag, dan 60 ritten bij 30 woningen
- Pakkettransporten en overige dienstverleners: stel 5 ritten per dag in het wijkje
- Bezoekers: stel 5 ritten per dag in het buurtje

Dus totaal: $(60 + 5 + 5)$ ritten per dag $\times 365 =$ **51.000 bewegingen per jaar**

Conclusie voor 30 woningen:

51.000 bewegingen per jaar = **140 bewegingen per dag**

Elke dag !

Of alles de helft in geval van 15 woningen

Mogelijke ligging van camperplaats



Een mogelijke inrichting

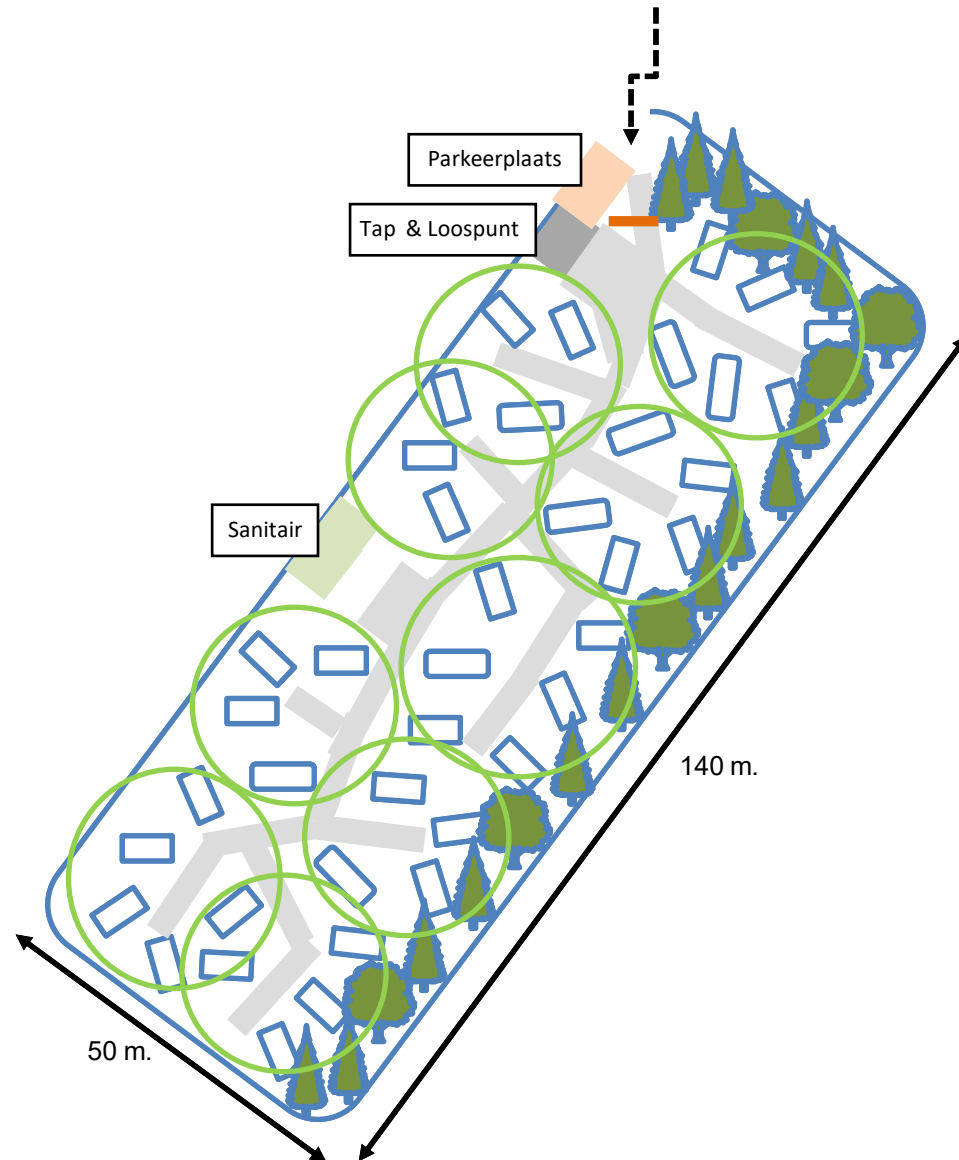
Standplaats: 
Lengte = 8 m.
Breedte = 3 m.

Halfverharding: 
Breedte: 3 m.

Lage begroeiing: 
Groen blijvende struiken

Schaal is ca. 1:1000

In deze schets zijn 40
standplaatsen getekend op
een perceel van 7.000 m²



Ontwikkeling van een Camperplaats

- In nauwe samenwerking met Polysport
- Informatie van NKC en gespecialiseerde installatiebedrijven
- Uniek karakter terrein: bosomgeving, dus ruime opzet met minimale verharding en landschappelijke inrichting.
- Stapsgewijze ontwikkeling, bijv.:
 - start met 5.000 m² (25% van perceel) voor 20 campers
 - uitbouw tot 7.000 m² (33% van perceel) voor max. 40 campers na realisatie van meer aanplant

Welke voorzieningen zijn nodig?

Terrein, grondwerk:

- egaliseren terrein
- halfverharding voor paden, standplaatsen en inrit
- wild gras met weidebloemen laten groeien
- aanplant van laag groen en met overgang naar natuurtuin

Techniek & Sanitair:

- elektriciteitsaansluitingen
- waterleiding en tappunten
- vuilwaterafvoer op riool
- loospunt voor toiletcassette op riool
- sanitair: enkele toiletten en douches
- slagboom

Investering

Financiële deelname door wijkbewoners is mogelijk.

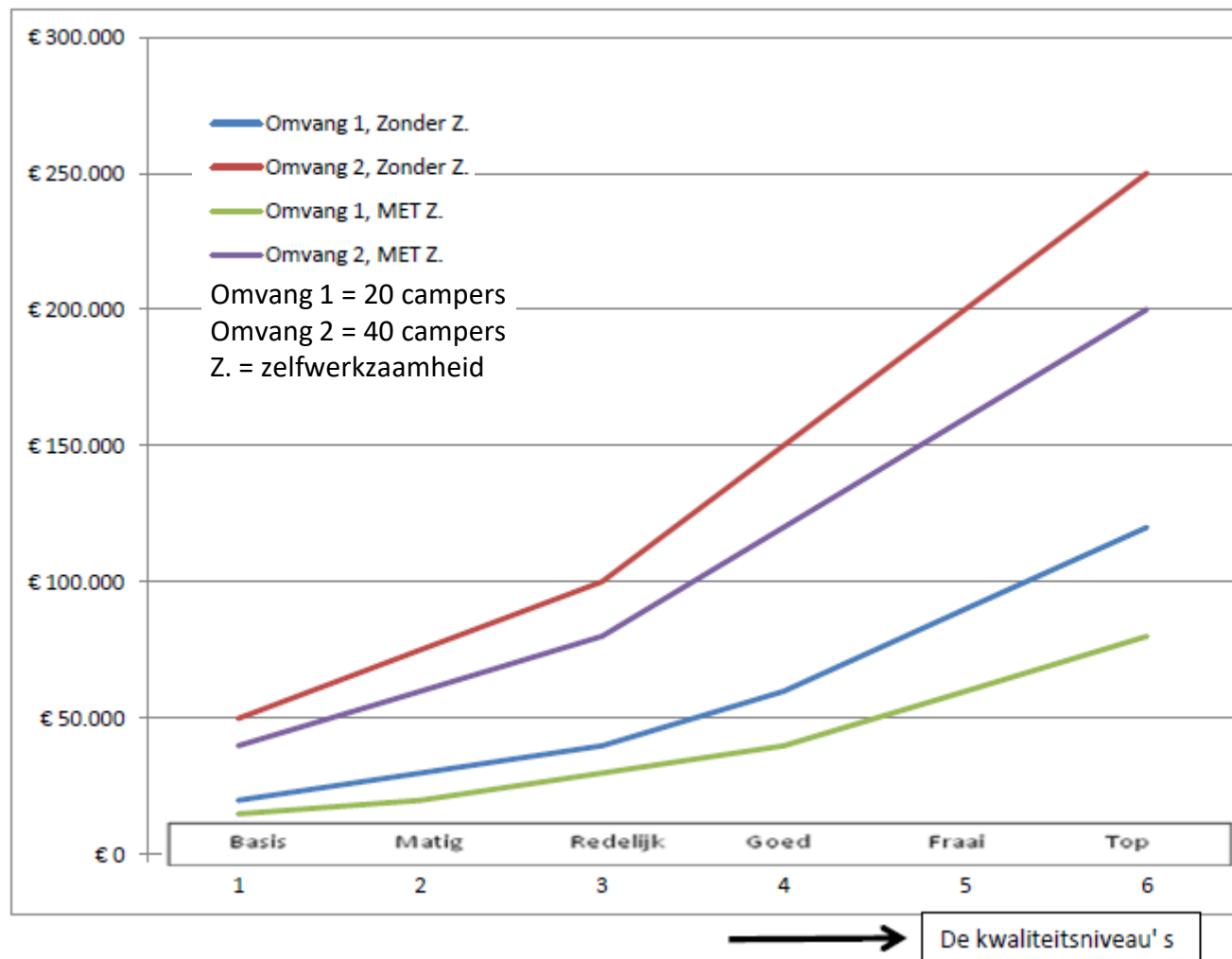
Haalbaarheid is sterk afhankelijk van mogelijke gemeente-eis tot koop van het terrein.

Stapsgewijze realisatie, dus klein/simpel beginnen.

Raming van investeringskosten: zie volgende dia.

Investering, raming

Kwaliteit	De voorzieningen (maar altijd een loopspunt voor cassette en watertap en waterloopspunt) evenals de mate van landschapsinrichting
1. (Basis)	alleen stapplaatsen halfverhard; geen toilets en douches, geen slagboom, beperkt aantal + uitvoering stroompalen; een enkel watertappunt; geen WIFI; een vlak terrein met minimale begroeiing
2. (Matig)	alleen stapplaatsen halfverhard; één toilet en douche; geen slagboom, beperkt aantal + uitvoering stroompalen, een enkel watertappunt; minimale WIFI; een vlak terrein met meer begroeiing
3. (Redelijk)	alleen stapplaatsen halfverhard; één toilet en douche, wel slagboom, ruimer aantal + uitvoering stroompalen; een enkel watertappunt; redelijke WIFI; een vlak terrein met ruime begroeiing
4. (Goed)	alleen stapplaatsen halfverhard; enkele toilets en douches, wel slagboom, ruim aantal + uitvoering stroompalen; meerdere watertappunten; goede WIFI; een natuurlijk ingericht terrein met ruime begroeiing
5. (Fraai)	ook wegen halfverhard; enkele toilets en douches, wel slagboom, ruim aantal + uitvoering stroompalen; meerdere watertappunten; goede WIFI; een natuurlijk ingericht terrein met heuvels en met ruime begroeiing
6. (Top)	ook wegen halfverhard; ruim aantal toilet/douches, wel slagboom, ruim aantal + uitvoering stroompalen; meerdere watertappunten; goede WIFI; een natuurlijk ingericht terrein met heuvels en met ruime begroeiing en met een begroeide wal aan de begrenzing



Exploitatie

Uitgaven

Gebruik elektriciteit
Gebruik water
Onderhoud van terrein en opstallen
Onderhoud begroeiing
Schoonmaak
Afvalstoffenheffing en Rioolheffing als gebruiker
Waterschapsbelastingen
Wifi-router abonnement
Personele kosten voor reservering, check-in etc.
Website-beheer, promo en abonnementen etc.
Financiële administratie bedrijfsvoering
Pachtsom

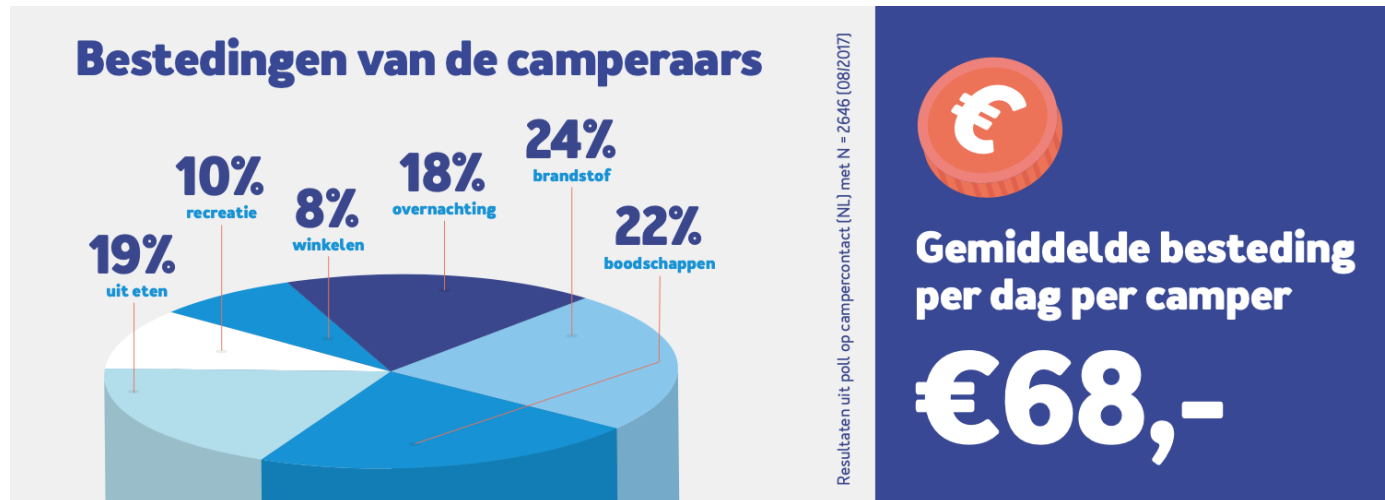
Haalbaarheid is sterk afhankelijk van:

1. pachtsom voor het terrein
2. het aantal bezoekende campers

- Stel aantal plaatsen is 20 bij start - 40 in toekomst
- Stel bezettingsgraad: 20% gemiddeld over 365 dagen
- Zodat aantal camperovernachtingen per jaar: 1.500 – 3.000

Inkomsten voor en in de Gemeente

- Toeristenbelasting:
3.000 – 6.000 persoonsnachten, dus € 6.000 – € 12.000
- Milieuheffing: € 3.000,- ?
- Pachtsom: ?
- Horeca, middenstand etc.:



Bij gemiddeld 4 campers x 365 dagen x € 68,- = € 100.000,- p.j. 22

Een toekomst met behoud van deze groene parel

