

Paardensportcentrum Gert van den Hoorn te Kootwijk

Advies aan: College GS van de provincie Gelderland

Datum bedrijfsbezoek: 21 juli 2011

Datum van verzending: 28 september 2011

Plantoetsing van:

Bedrijfsnaam: Paardensportcentrum Gert van den Hoorn

Naam eigenaar: G. van den Hoorn

Adres: Asselseweg 35

Postcode en woonplaats: 3775 KV Kootwijk

Gemeente: Barneveld

Adviescommissie Ontwikkeling Verblifsrecreatie Veluwe

Postbus 206

7300 AE Apeldoorn

Telefoon 055- 538 24 62

mr. L.J. Meiresonne:	voorzitter
R. de Jong:	recreatieproductdeskundige
J.M. van Gent:	recreatiebedrijfsdeskundige
ing. H.Mf.H. Kuijper:	natuurdeskundige

Inhoudsopgave

1.	Bedrijfsopzet, ambitie en knelpunten	1
2.	Beoordeling planvorming op de criteria van duurzaamheid	3
	A. Toetsing op criteria die bijdragen aan recreatieve duurzaamheid	3
	B. Toetsing op criteria die bijdragen aan de ecologische ontwikkeling van de Veluwe	5
	C. Toetsing op criteria die bijdragen aan economische duurzaamheid	9
3.	Samenvatting en Advies	11
Bijlage 1. Situeringkaart		13
Bijlage 2. Bedrijfsplan gewenste situatie		14
Bijlage 3. Foto's		15

1. Bedrijfsopzet, ambitie en knelpunten

Inleiding

Het Paardensportcentrum Gert van den Hoorn is gesitueerd aan de Asselseweg 35 te Kootwijk in een fraai open gebied omzoomd door bossen.

Het bedrijf is zeer goed bereikbaar via de A1 (op korte afstand van de afslag Kootwijk).

De onderneming is grotendeels op de paardensport gericht, heeft internationale faam met veel ruitersportevenementen en beslaat een oppervlakte van 9.8 ha., waarvan een deel aan de overzijde van de Asselseweg ligt (ca. 1,9 ha.).

Op dit moment exploiteert de heer Van den Hoorn een kleine camping op een perceel van 2 ha, naast het paardensportcentrum, waarvan 1.3 ha. een recreatieve bestemming heeft en waarop 17 chaletplaatsen en 5 recreatiebungalows van particulieren zijn ingericht.

De onderneming is gestart in 1984 en wordt gevoerd in de vorm van een B.V.

Ambitie

De heer Van den Hoorn is al vanaf 2003 bezig om zijn verblifsrecreatieve activiteiten uit te breiden om zodoende meer draagvlak te krijgen voor zijn onderneming. Tot op heden is dat niet gelukt en is de aanvraag in het kader van Krimp & Groei voor hem van groot belang.

In onderstaande tabel zijn de belangrijkste kenmerken vastgelegd van de huidige en de gewenste situatie:

Paardensportcentrum Camping	Huidige situatie	Gewenste situatie
Bedrijfsomvang camping	1,3 ha.	2,0 ha. op deelgebied 1 (plus 0,7 ha.), 1,9 ha. op deelgebied 2 (plus 1,9 ha.).
Grondeigendom uitbreiding	Ja.	Ja.
Bedrijfsplan en planopzet	In 2003 en 2011.	Ja, door BbO-planontwikkeling.
Capaciteit	17 chaletplaatsen. 5 recreatiebungalows.	59 chaletplaatsen (plus 42 pl.). 5 recreatiebungalows. 35 lodges (overzijde: plus 35). 20 paardenboxen (plus 20).
Doelgroepen	Gezinnen met kinderen en 55 –plus met affiniteit voor de paardensport en natuur/beleving.	Idem.
Voorzieningen	Kantine. Pensionstallen. Binnen/buitenmaneges. All-weatherbaan. evenemententerrein.	Idem.

2. Beoordeling planvorming op de criteria van duurzaamheid

A. Toetsing op criteria die bijdragen aan recreatieve duurzaamheid

Permanente bewoning

Hoofdactiviteit van Paardensportcentrum Gert van den Hoorn is instructie van ruiters en het organiseren van paardensport gerelateerde evenementen. Daarnaast worden 22 jaarplaatsen voor stacaravans/chalets (waarvan 5 chalets in eigendom) verhuurd. Het beleid van de onderneming is er opgericht geen permanente bewoning toe te staan.

Garantie bedrijfsmatige exploitatie

De standplaatsen voor stacaravans/chalets worden verhuurd op basis van huurovereenkomsten. Tevens blijkt uit de financiële jaarstukken en het bijgevoegde bedrijfsplan dat er sprake is van een bedrijfsmatige exploitatie.

Bijdrage openbare recreatieve voorzieningen

Het voorliggende plan bevat geen elementen die een bijdrage leveren aan de openbare recreatieve voorzieningen.

Bijdrage vernieuwing toeristisch product

Het plan voorziet in een gefaseerde ontwikkeling van het centrum. In de eerste fase (deelgebied 1) is er sprake van de herontwikkeling van het huidige campinggedeelte met een oppervlakte van 1,3 hectare, waarop nu 17 chaletplaatsen en 5 bungalows zijn geplaatst (17 per ha.).

Voorgenomen wordt om aan dit perceel een oppervlakte toe te voegen van ca. 0,7 hectare en op de totale oppervlakte van 2 hectaren 59 jaarplaatsen (30 per ha.) voor chalets te realiseren. Deze jaarplaatsen worden verhuurd aan particulieren. Er is geen sprake van toeristische verhuur van de chalets via de ondernemer. Alternatief is een herontwikkeling van dit perceel met 44 jaarplaatsen voor chalets en 9 recreatiewoningen/lodges, dan wel het perceel geheel in te richten voor 40 recreatiewoningen.

Deze aantallen zullen naar onze mening niet gerealiseerd kunnen worden op dit perceel. Indien er sprake is van een volledige inrichting met chalets mag er in dit geval sprake zijn van maximaal 25 eenheden per hectare (dit vanwege het gegeven dat er geen centrumvoorzieningen, uitgebreide wegen en infrastructuur is voorzien, maar alleen kavels van 250-300 m² in een goede landschappelijke opzet). In het geval van (volledige inrichting met) vakantiebungalows (lodges) ligt 15 eenheden per hectare meer in de rede.

De herontwikkeling deelgebied 1 wordt op zich niet als vernieuwing van het toeristisch product gewaardeerd. Als echter in beschouwing wordt genomen dat er een belangrijke relatie aanwezig is met de paardensport, dan kan er sprake zijn van productvernieuwing. Voorwaarde is dat deze relatie tot uiting komt in ondermeer het aanbieden van stallingmogelijkheid voor het meegebrachte paard, de huur van een paard, het aanbieden van instructie enz.

Het aanbieden van verhuur van chalets of recreatiebungalows/lodges speelt eveneens een positieve rol. De voorkeur van de commissie gaat uit naar een herontwikkeling van dit deelgebied, waarbij zowel jaarplaatsen voor het plaatsen van chalets, als een aantal lodges worden gerealiseerd met de mogelijkheid van verhuur door het bedrijf, zodat het toeristisch aspect wordt gewaarborgd.

In een tweede fase (deelgebied 2) voorziet het plan in de ontwikkeling van een klein bungalowpark op een aan de overzijde van de Asselseweg gelegen perceel met een oppervlakte van 1,9 hectare. Op dit perceel, dat momenteel in gebruik is als paardenweide, zijn 35 gethematiseerde bungalows (lodges) gepland. Het perceel wordt verkaveld en verkocht aan particulieren. De bungalows komen volledig ter beschikking voor de verhuur.

De ontwikkeling van deelgebied 2 met gethematiseerde vormgeving van de bungalows/lodges en de volledige beschikbaarheid voor de verhuur wordt gewaardeerd als een vernieuwing van het toeristisch product. Voorwaarde is een verkaveling op ruime percelen en een goede landschappelijke inpassing. Gevolg daarvan zal zijn dat het aantal te realiseren eenheden vermindert.

Bijdrage kwaliteit toeristisch product

De voorgenomen ontwikkeling van deelgebied 1 wordt door de commissie gewaardeerd als een bijdrage aan de verbetering van de kwaliteit van het toeristisch product. Het huidige wat slordige terrein zal door de herontwikkeling een prettig klein park kunnen worden. Door de herontwikkeling kunnen kwaliteitsinvesteringen met betrekking tot de stalling van paarden worden gerealiseerd.

De voorgenomen te realiseren hoeveelheid verblijfseenheden (diverse varianten) draagt echter niet bij aan de kwaliteit van het toeristische product. In het kader van een kwalitatief hoogwaardig product moet eerder gedacht worden aan een dichtheid van 15 tot 25 eenheden per hectaren. De intensiteit van de inrichting wordt daarbij bepaald voor de variantkeuze van de ondernemer (chalets en/of lodges)

De ontwikkeling van deelgebied 2 wordt door de ondernemer gezien als kostendrager voor de voornoemde ontwikkeling van deelgebied 1 en de te plegen kwaliteitsinvesteringen. Op zich draagt een relatief klein park met kwalitatief hoogwaardige gethematiseerde vakantiewoning (bij voorkeur gerelateerd aan de paardensport) bij aan de kwaliteit van het toeristisch product. Voorwaarde is een extensieve en landschappelijk goed ingepaste inrichting van het terrein.

Samenwerking andere ondernemers of organisaties

In het plan zijn geen centrale voorzieningen opgenomen. Samenwerking is gezocht met het aangrenzende Bungalowpark De Berkenhorst. Verblifsrecreanten van de te ontwikkelen accommodaties kunnen gebruik maken van de centrale voorzieningen (horeca, winkel, zwembad) van het aangrenzende park.

Tevens wordt een samenwerking met het zendgebouw Kootwijk verkend. Het huidige evenemententerrein van het paardensportcentrum kan gebruikt worden als parkeerlocatie ten behoeve van het zendgebouw Kootwijk. Gesprekken worden gevoerd met Staatsbosbeheer om van Kootwijk een uitvalsbasis te maken in de vorm van een bezoekerscentrum.

Samenvatting

De voorgenomen ontwikkeling van de deelgebieden 1 en 2 zijn beide op zich kansrijke toeristisch-recreatieve ontwikkelingen. Bij de realisatie dient echter aan een aantal voorwaarden te worden voldaan. Belangrijke aandachtspunten zijn de koppeling met de paardensport, de beschikbaarheid (geheel of gedeeltelijk) voor de toeristische verhuur, de oppervlakte van de te verkopen kavels en een optimale landschappelijke inpassing.

De voorkeur van de commissie gaat uit naar de ontwikkeling van deelgebied 1, waarbij zowel jaarplaatsen voor het plaatsen van chalets, als een aantal lodges met de mogelijkheid van verhuur worden gerealiseerd, zodat het toeristisch aspect wordt gewaarborgd. In overweging kan worden genomen om een aantal kavels te verkopen als kostendrager voor de beoogde investeringen.

Een belangrijk kwaliteitsaspect is het aantal in te richten standplaatsen per hectare. Geadviseerd wordt om, in geval van chaletplaatsen, een maximale dichtheid van 25 plaatsen per hectare te hanteren. Met betrekking tot de kavels waarop lodges worden gerealiseerd adviseert de commissie een dichtheid van maximaal 15 eenheden per hectare.

B. Toetsing op criteria die bijdragen aan de ecologische ontwikkeling van de Veluwe

Bij de toetsing is de clustervisie Verblifsrecreatie/cluster Kootwijk, maart 2010 als uitgangspunt genomen. Als criteria vanuit natuur zijn hierin aangegeven:

Rode criteria:

De uitbreidingen van een verblifsrecreatieterrein is bezwaarlijk vanuit natuur als de uitbreidingslocatie ligt in:

- Habitattypen van de Habitatrichtlijn.
- Verblijfplaatsen van soorten waarvoor de Veluwe is aangewezen als Vogel- en Habitatrichtlijn.
- Verbindingen ten behoeve van de 'Eindeloze Veluwe' en Natura 2000.
- Waardevolle natte natuur, A-locatiebos en loofbos.

Oranje criteria:

Natuur stelt randvoorwaarden aan de uitbreiding van recreatieterreinen als de uitbreidingslocatie ligt in:

- Overig loof- en naaldbos.
- Ecologische poorten en (robuuste) ecologische verbindingzones.
- Rustgebied voor grof wild

In de clustervisie worden als randvoorwaarden voor natuur, landschap, cultuurhistorie en archeologie aangegeven:

- Binnen de aangewezen habitattypen van het Natura 2000 gebied de Veluwe mag geen uitbreiding en/of herstructurering plaatsvinden. De uitbreiding of herstructurering mag ook geen externe werking hebben op deze gebieden als dit leidt tot significant negatieve effecten.
- Uitbreidingen en herstructureringen zijn niet mogelijk in ecologische verbinding het noorden van de cluster.
- Vanuit natuuroogpunt moeten ontwikkelingen zich van de natuur af bewegen.
- De mogelijke indirecte effecten van uitbreiding of herstructurering (externe werking VHR) dienen nader onderzocht te worden.

Voor landschap, cultuurhistorie en archeologie zijn in de clustervisie als randvoorwaarden opgenomen:

- Versterken van de ruimtelijke kwaliteit met aandacht voor de gebruikswaarde, belevingswaarde en de toekomstwaarde van het landschap.
- De identiteit van het landschap (schaalcontrast van open naar besloten, actieve stuifzanden, grootte en aaneengeslotenheid van het bos) als essentiële basis voor toeristisch-recreatieve ontwikkeling aanwenden.
- Het centraal gelegen open essencomplex behouden. Aantasting van de essen en uitbreiding van recreatiebedrijven op de essen zijn niet mogelijk.
- De landschappelijke relictten (lanen, historische bebouwing) behouden.
- Het archeologische monument de Dikke Bart behouden en beschermen; uitbreiding van een recreatieterrein zal niet buiten de cluster grens mogen plaatsvinden waardoor randvoorwaarden vanuit deze archeologische waarden buiten beschouwing kunnen worden gelaten.
- Bij hoge en middelhoge archeologische verwachting (vrijwel gehele cluster) stellen gemeente en provincie inventariserend onderzoek in om de aan- of afwezigheid van archeologische vindplaatsen vast te stellen (archeologisch vooronderzoek).
- Bescherming van archeologische waarden en voorkomende puntelementen (waarschijnlijk grafheuvels) optimaal inpassen in het bedrijfsplan van een ondernemer.
- Recreatiebedrijven zoveel mogelijk in elkaars nabijheid clusteren.

Bij het terreinbezoek is een impressie van de uitbreidingslocatie verkregen.

Naar het voorkomen van habitattypen en –soorten, en/of Vogelrichtlijnsoorten is geen onderzoek gedaan.

Korte karakteristiek van de uitbreiding

Algemeen

Het Paardensportcentrum Gert van den Hoorn ligt ten noordoosten van Kootwijk in een open weilandenclave omgeven door het bos- en natuurgebied. Het vormt een onderdeel van het Centraal Veluws Natuurgebied (CVN). Een kleine kilometer noordelijk van het paardensportcentrum ligt de spoorlijn Amersfoort-Apeldoorn en de ten noorden hiervan gelegen A1. Ten zuiden van het centrum liggen de uitgestrekte bos en natuurgebieden van het Kootwijkerbos en Kootwijkerzand.

In 1997 heeft een herontwikkeling op het paardensportcentrum plaatsgevonden. Deze veranderingen hadden allemaal betrekking op de uitbreiding van het paardensportaanbod (nieuwe manege, uitbreiding stallen en aanleg evenemententerrein).

Het Paardensportcentrum Gert van den Hoorn ligt in het groeicluster Kootwijk, maakt onderdeel uit van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), Centraal Veluws Natuurgebied (CVN) en is aangewezen Natura 2000-gebied (bron: clustervisie Kootwijk). Volgens de clustervisie zijn in de uitbreidingslocatie geen habitattypen vastgesteld (bron: clustervisie Kootwijk, kaart 2 Natuurwaarden). De gehele uitbreidingslocatie valt onder 'hoge archeologische verwachtingswaarden' (bron: clustervisie Kootwijk, kaart 4) en hoge landschappelijke waarden (bron: clustervisie kaart 6).

Specifiek

De voorliggende uitbreidingslocaties liggen in een open weilandenclave omgeven door het bos- en natuurgebied Kootwijkerbos en Kootwijkerzand. De uitbreidingslocatie heeft een totale oppervlakte van 2,6 ha. De (her) te ontwikkelen locatie bestaat uit 2 delen:

Deelgebied 1:

De herontwikkeling van de bestaande camping (1,3 ha.) waarop nu 22 stacaravans/chalets staan en de uitbreiding van deze camping met 0,7 ha. Dit totaal grenst direct aan de oostkant van het paardensportcentrum. Op de totale oppervlakte van 2,0 ha. is een drietal varianten gepland.

Deelgebied 2:

Deze uitbreidingslocatie ligt aan de zuidzijde van de Asselseweg en is 1,9 ha. groot. Het betreft een perceel grasland dat in gebruik is als paardenweide. Bij grote evenementen wordt dit als parkeerterrein gebruikt. Hierop zijn 35 nieuwe recreatiewoonhuizen gepland.

Het paardensportcentrum ligt aan de noordrand van een open weilandenclave die geheel ontsloten wordt door bos. Deze openheid wordt versterkt doordat de bebouwing zich aan de bosrand bevindt. Het geheel ziet er zeer gaaf en ongeschonden uit. Landschap-visueel heeft deze openheid in het bos- en natuurgebied en zeer hoge belevingswaarde. Door deze openheid en het nagenoeg ontbreken van bebouwing, zijn er grote variaties in ongeschonden zichtlijnen. In de cluster, maar ook in het CVN, is deze ongeschonden en gave weide-enclave als één van de weinige zeer gave landschappelijke parels te beschouwen.

Bijdrage aan natuurzonering en – ontwikkeling

Deelgebied 1:

Betreft de (her) ontwikkeling en uitbreiding met 0,7 ha. van de bestaande camping. De uitbreiding grenst direct aan de oostzijde van het paardensportcentrum en bestaat uit weiland dat omsloten wordt door bos. Het vormt een relatief kleine uitbreiding in het bestaande bos en in enkele kleine paardenweiden bij de huidige camping. Het is kleinschalig van karakter en heeft daardoor een intieme uitstraling.

Bij de inrichting zal het oorspronkelijke groen (bomen/bos) plaatsmaken voor structuurbeplanting. De bestaande ontsluiting zal worden gehandhaafd. Bij elk chalet komt 1 parkeerplaats.

Het inrichtingsplan levert geen bijdrage aan de versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Er dient meer aandacht te worden besteed aan de relaties belevingswaarde, gebruikswaarde en toekomstwaarde van het landschap (=belangrijke randvoorwaarde clustervisie).

De inrichting levert ook geen wezenlijke bijdrage aan natuurzonering en natuurontwikkeling. Door de gekozen hoge dichtheid aan chalets en de relatief hoge dichtheid van de ontsluiting (8-vorm), is weinig ruimte over voor een landschapsplan. Het landschapsplan is daardoor aan de magere kant.

De nieuwe chalets dienen meer van de natuur af gericht te worden (voorwaarde cluster). De vrijkomende ruimte kan dan beschikbaar komen voor meer groenvoorzieningen. Indien deze groenvoorzieningen worden uitgevoerd met inlandse en voor een deel ook bloeiende loofhoutsoorten (insecten en vlinders) kan een duidelijke kwaliteitsslag worden gemaakt.

Deelgebied 2:

Deze uitbreidingslocatie ligt aan de zuidzijde van de Asselseweg en is 1,9 ha. groot. Het betreft een perceel grasland in gebruik als paardenweide. Hier zijn 35 nieuwe recreatiebungalows/lodges gepland. Deze nieuwe uitbreidingslocatie ligt in een open (grasland)enclave die geheel omsloten wordt door bos. Het geheel is door zijn openheid en ongeschondenheid (geen bebouwing) ruimtelijk bijzonder gaaf en heeft een zeer grote landschappelijke en archeologische waarde.

De uitbreidingslocatie voorziet in 35 recreatiebungalows/lodges op 1,9 ha. De ontsluiting is in een X-patroon.

De natuurzonering en – ontwikkeling is in dit deel niet van toepassing. De kernkwaliteit van dit deelgebied ligt in haar openheid, gaafheid en ongeschondenheid. Hierdoor heeft het gebied een zeer grote landschappelijke waarde. In de cluster, maar ook in het CVN, zijn deze landschapswaarden als zeer bijzonder te beschouwen. De realisering van een recreatiecomplex in dit open gebied betekent een ingreep, die de specifieke herkenbaarheid van dit open gebied en de bijzondere en hoge landschappelijke waarde ernstig aantasten. Hiermee wordt ook niet voldaan aan twee belangrijke randvoorwaarden uit de clustervisie (behoud open waardevolle agrarische enclaves en beschermen en zichtbaar maken van de hoge landschappelijke waarden van het landschap).

Bijdrage aan natuur en natuurbeleving op eigen terrein

Zowel deelgebied 1 als deelgebied 2 leveren geen bijdrage aan natuur en natuurbeleving op eigen terrein. Er wordt wel algemene informatie gegeven over de natuurwaarden in de aangrenzende bos- en natuurgebieden.

Samenwerking met natuurbeheerders

Recent heeft overleg met Staatsbosbeheer plaatsgevonden om van Kootwijk een uitvalsbasis te maken in de vorm van een bezoekerscentrum. Dit met het doel de natuurbeleving te versterken.

Milieu- en natuurzorg

Bij de (her)ontwikkeling van de twee nieuwe recreatieterreinen wordt getracht zoveel mogelijk invulling te geven aan het begrip duurzaamheid. Men verkent de mogelijkheden van toepassing van duurzame materialen (FSC-hout), alternatieve energiebronnen en een duurzame exploitatie (gescheiden inzameling van afval, en vermindering van energie (gas, water, licht). Ook verkent men de mogelijkheden van toepassing van een milieubarometer, teneinde een Greenkey label te verkrijgen.

Onderzoek zal worden gedaan naar de effecten van de lichtuitstraling op het Natura 2000 gebied.

Samenvatting toetsing bijdragen aan de ecologische duurzaamheid

Het Paardensportcentrum Gert van den Hoorn ligt in het groeicentrum Kootwijk, maakt onderdeel uit van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), Centraal Veluws Natuurgebied (CVN) en is aangewezen Natura 2000-gebied (bron: clustervisie Kootwijk). Volgens de clustervisie zijn in de uitbreidingslocatie geen habitattypen vastgesteld (bron: clustervisie Kootwijk, kaart 1 Natuurwaarden). De gehele uitbreidingslocatie valt onder 'hoge archeologische verwachtingswaarden' (bron: clustervisie Kootwijk, kaart 4) en hoge landschappelijke waarden (bron: clustervisie kaart 6).

Naar het voorkomen van habitattypen- en/of Vogelrichtlijnsoorten is bij het terreinbezoek geen onderzoek gedaan.

Het paardensportcentrum ligt aan de noordrand van een open weilandenclave die geheel ontsloten wordt door bos. Landschapvisueel heeft deze openheid in het bos- en natuurgebied en zeer hoge belevingswaarde. Door deze openheid en het nagenoeg ontbreken van bebouwing heeft het geheel zeer grote landschappelijke waarde. In de cluster, maar ook in het CVN, is deze ongeschonden en gave weidenclave als één van de weinige zeer gave landschappelijke parels te beschouwen.

De uitbreiding betreft 2 delen. De herontwikkeling en uitbreiding van de bestaande camping (1,3 ha.) met 0,7 ha. (deelgebied 1) en een nieuwe uitbreiding van 1,9 ha. groot, gelegen aan de zuidzijde van de Asselseweg. Hier zijn 35 nieuwe recreatiebungalows/lodges gepland (deelgebied 2)

Deelgebied 1:

Het (her)inrichtingsplan van de camping (inclusief uitbreiding) levert geen bijdrage aan de versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Er dient meer aandacht te worden besteed aan de relaties belevingswaarde, gebruikswaarde en toekomstwaarde van het landschap (is een belangrijke randvoorwaarde clustervisie).

De inrichting levert ook geen bijdrage aan natuurzonering en – natuurontwikkeling. Door de gekozen hoge dichtheid aan chalets en de relatief hoge dichtheid van de ontsluitingsopzet (8-vorm), is weinig ruimte over voor een goede landschappelijke inrichting. Het landschapsplan is daardoor voor ons van onvoldoende kwaliteit.

Geadviseerd wordt voor een aanmerkelijk extensievere inrichting te kiezen en de nieuwe chalets meer van de natuur af te richten (voorwaarde cluster). De vrijkomende ruimte kan dan beschikbaar komen voor meer groenvoorzieningen. Indien deze groenvoorzieningen worden uitgevoerd met inlandse en voor een deel ook bloeiende loofhoutsoorten (insecten en vlinders) kan een duidelijke kwaliteitsslag worden gemaakt.

Deelgebied 2:

Deze nieuwe uitbreidingslocatie ligt aan de zuidzijde van de Asselseweg en is 1,9 ha. groot (35 nieuwe recreatiewoonhuizen) en ligt in een open (grasland) enclave die geheel omsloten wordt door bos. Het geheel is door zijn openheid en ongeschondenheid (geen bebouwing) ruimtelijk bijzonder gaaf en heeft een zeer grote landschappelijke en archeologische waarde. De natuurzonering en –ontwikkeling is in dit deel niet van toepassing. In dit cluster, maar ook in het CVN, zijn deze landschapskwaliteiten als zeer bijzonder en gaaf te beschouwen. De realisering van een recreatiecomplex in dit open gebied betekent een ingreep, die de specifieke herkenbaarheid van dit open gebied en de bijzondere en hoge landschappelijke waarde ernstig aantasten. Hiermee wordt ook niet voldaan aan twee belangrijke randvoorwaarden uit de clustervisie (behoud open waardevolle agrarische enclaves en het beschermen en zichtbaar maken van de hoge landschappelijke waarden).

De samenwerking met Staatsbosbeheer is recent opgestart. Verkent worden de mogelijkheden van een bezoekerscentrum.

Bij de (her)ontwikkeling van de twee nieuwe recreatieterreinen wordt getracht zoveel mogelijk invulling te geven aan het begrip duurzaamheid. Ook verkent men de mogelijkheden van toepassing van een milieubarometer, teneinde een Green Key label te verkrijgen. Onderzoek zal worden gedaan naar de effecten van de lichtuitstraling op het Natura 2000 gebied.

C. Toetsing op criteria die bijdragen aan economische duurzaamheid

De economische ontwikkelingsmogelijkheden in de cluster Kootwijk, waarin het Paardensportcentrum Gert van den Hoorn is gelegen zijn als volgt:

Een betere benutting van de kwaliteiten natuur en cultuur geeft kansen tot nieuwe impulsen voor werkgelegenheid, bestedingen en imago.

Daar Kootwijk kampt met relatief kleinschalige recreatiebedrijven en een beperkt toeristisch gebruik van de aanwezige capaciteit (veel vaste gasten) en verder met deels verouderde voorzieningen (o.a. supermarkt, zwembad, horeca) heeft dit gevolgen voor de continuïteit van deze bedrijven. Dit kan bereikt worden door de strategie met name te richten op:

- a. Uitbreiding van de toeristische capaciteit door groei per bedrijf.
- b. Waar mogelijk de samenwerking tussen partijen te vergroten om de toeristische bezetting te optimaliseren en het gebied als eenheid te profileren en te positioneren.
- c. Meer differentiatie en meer kwaliteit in het productaanbod.

Toetsen we de plannen van dit bedrijf aan bovenstaande criteria dan kan opgemerkt worden dat daar in deelgebied 1 alleen wordt ingespeeld als er lodges of chalets voor de verhuur in opgenomen worden en anders alleen op het punt van vergroting van de kleinschaligheid.

Voor deelgebied 2 wordt op nagenoeg alle punten van de clustervisie ingespeeld.

Bedrijfseconomische noodzaak

Het Paardensportcentrum Gert van den Hoorn BV is vanuit bedrijfseconomisch perspectief een klein bedrijf. De omzetten bewegen zich in de jaren 2007-2010 op een laag niveau en de bedrijfsresultaten zondermeer onder de maat.

Nadrukkelijk kan dan ook gesteld worden dat er een duidelijke behoefte is aan uitbreiding van het draagvlak van de onderneming.

De gedachte ontwikkeling om naast de centrumgebouwen het terrein her in te richten en het aantal eenheden te vergroten zal het draagvlak van de exploitatie verhogen.

De uitbreiding aan de overzijde van de Asselseweg in de vorm van verhuurlodges (aangekocht door particulieren en beschikbaar gesteld voor de verhuur) achten wij risicovol en het rapport van BbO overtuigt ons niet van de haalbaarheid (te hoge bezetting per ha., verkoop van plaatsen en lodges binnen een jaar, zeer hoge verhuuromzetten). Ook zijn de effecten van de uitbreiding niet vertaald in een exploitatieprognose, maar is alleen een netto-opbrengstberekening beschikbaar.

Gezonde financieringsbasis

Het eigen vermogen van de onderneming zoals vastgelegd in de jaarstukken over 2010 is beperkt. De waarde van de onderneming zal echter een veelvoud zijn van de waarde zoals in deze jaarstukken is aangegeven. Derhalve kan de financiële slagkracht van onderneming ruim voldoende geacht worden om voldoende financiering voor de uitbreiding in deelgebied 1 te realiseren. Dit zal helemaal geen punt zijn als de kavels (deels) verkocht worden en daardoor de beoogde paardenboxen kunnen worden gerealiseerd.

Professionele visie

De heer Van den Hoorn is paardensportdeskundige van formaat en heeft zijn sporen daarin naar wij begrepen hebben meer dan verdiend. Deze tak van sport is echter moeilijk rendabel te krijgen en de combinatie met recreatie ligt dan voor ook de hand en geeft een extra element en toegevoegde waarde voor de verblifsrecreant.

De visie in de voorgelegde planvorming komt bij ons als een overschatting van de mogelijkheden over.

Bijdrage aan lokale/regionale economie

Bij de uitbreiding van deelgebied 1 zal de directe werkgelegenheid waarschijnlijk zeer beperkt tot nihil zijn, in deelgebied 2 zal dit wel het geval zijn. Wij schatten dit met 1 mensjaar (rapport geeft dit niet aan). Ook zal er een bijdrage aan de lokale/regionale werkgelegenheid verwacht mogen worden.

Samenvatting toetsing bijdragen aan de economische duurzaamheid

Uit bovenstaande blijkt dat wij van mening zijn dat wanneer het toeristisch element in voldoende mate ingebracht wordt in de planvorming, het bedrijf ruimschoots voldoet aan de criteria van economische duurzaamheid van de clustervisie.

Verder achten wij het noodzakelijk dat het draagvlak van Paardensportcentrum Gert van den Hoorn verbreed wordt om de continuïteit van het bedrijf te waarborgen.

Het voorgelegde deelplan 1 kan dat in beperkte mate versterken, maar draagt toch zeker bij tot de continuïteit van deze onderneming.

Het deelplan 2 achten wij te risicovol om deze tot uitvoering te brengen in de geschetste opzet.

3. Samenvatting en Advies

Het Paardensportcentrum Gert van den Hoorn is gesitueerd aan de Asselseweg 35 te Kootwijk in een fraai open gebied omzoomd door bossen.

Het Paardensportcentrum maakt onderdeel uit van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), Centraal Veluws Natuurgebied (CVN) en is aangewezen als Natura 2000-gebied. In de uitbreidingslocatie zijn geen habitattypen vastgesteld. De gehele uitbreidingslocatie valt onder 'hoge archeologische verwachtingswaarden' en hoge landschappelijke waarden (bron: clustervisie).

Het bedrijf is zeer goed bereikbaar via de A1 (op korte afstand van de afslag Kootwijk).

De onderneming is grotendeels op de paardensport gericht, heeft internationale faam met veel ruitersportevenementen, en beslaat een oppervlakte van 9,8 ha., waarvan een deel aan de overzijde van de Asselseweg ligt (ca. 1,9 ha.).

Op dit moment exploiteert de heer Van den Hoorn een kleine camping op een perceel van 2 ha., naast het paardensportcentrum, waarvan 1,3 ha. een recreatieve bestemming heeft en waarop 17 chaletplaatsen en 5 recreatiebungalows van particulieren zijn ingericht.

De onderneming is gestart in 1984 en wordt gevoerd in de vorm van een B.V.

De heer Van den Hoorn is al vanaf 2003 bezig om zijn verblijfsrecreatieve activiteiten uit te breiden om zodoende meer draagvlak te krijgen voor zijn onderneming. Tot op heden is dat niet gelukt en is de aanvraag in het kader van Krimp & Groei voor hem van groot belang.

Het plan voorziet in een gefaseerde ontwikkeling van het centrum.

In de eerste fase (deelgebied 1) een herontwikkeling van het huidige campinggedeelte (1,3 ha.) en toe voegen van ca. 0,7 hectare, waarop 59 jaarplaatsen (30 per ha.) voor chalets ingericht zullen worden.

Deze jaarplaatsen worden verhuurd aan particulieren. Er is geen sprake van toeristische verhuur van de chalets via de ondernemer.

Alternatief is een herontwikkeling van dit perceel met 44 jaarplaatsen voor chalets en 9 recreatielodges, dan wel het perceel geheel in te richten voor 40 recreatiebungalows.

De commissie is van mening dat de voorgenomen aantallen verblijfseenheden op negatieve wijze de kwaliteit van het toeristische product beïnvloeden. Op deze specifieke locatie wordt geadviseerd om, in geval van chaletplaatsen, een maximale dichtheid van 25 eenheden per hectare te hanteren. Met betrekking tot de kavels waarop lodges worden gerealiseerd wordt een maximale dichtheid van 15 eenheden per hectare geadviseerd.

Deze herontwikkeling van deelgebied I wordt door ons niet als vernieuwing van het toeristische product gewaardeerd. Als echter in beschouwing wordt genomen dat er een belangrijke relatie aanwezig is met de paardensport, dan kan er sprake zijn van productvernieuwing.

Voorwaarde is dat deze relatie tot uiting komt in (onder meer) het aanbieden van stallingmogelijkheid voor het meegebrachte paard, de huur van een paard, het aanbieden van instructie enz.

Bij verhuurchalets/lodges is er ook sprake van productvernieuwing.

De voorkeur van de commissie gaat uit naar een herontwikkeling van dit deelgebied, waarbij zowel jaarplaatsen voor het plaatsen van chalets, als een aantal lodges worden gerealiseerd met de mogelijkheid van verhuur door het bedrijf, zodat het toeristisch aspect wordt gewaarborgd.

In een tweede fase (deelgebied 2) voorziet het plan in de ontwikkeling van een klein bungalowpark op een aan de overzijde van de Asselseweg gelegen perceel met een oppervlakte van 1,9 hectare met daarop 35 gethematiseerde bungalows (lodges). Het perceel wordt verkaveld en verkocht aan particulieren. De bungalows komen volledig ter beschikking voor de verhuur.

De ontwikkeling van deelgebied 2 met gethematiseerde vormgeving van de bungalows/lodges en de volledige beschikbaarheid voor de verhuur wordt gewaardeerd als een vernieuwing van het toeristisch product.

Vanuit recreatieve invalshoek is een verkaveling op ruime percelen met een goede landschappelijke inpassing een voorwaarde. Gevolg daarvan zal zijn dat het aantal te realiseren eenheden vermindert.

Vanuit de ecologische aspecten is het volgende op te merken:

Het paardensportcentrum ligt aan de noordrand van een open weilandenclave die geheel ontsloten wordt door bos. Landschapvisueel heeft deze openheid in het bos- en natuurgebied een zeer hoge belevingswaarde. Door deze openheid en het nagenoeg ontbreken van bebouwing heeft het geheel zeer grote landschappelijke waarde. In de cluster, maar ook in het CVN, is deze ongeschonden en gave weidenclave als één van de weinige zeer gave landschappelijke parels te beschouwen.

Het (her)inrichtingsplan van de camping (deelgebied 1)) levert geen bijdrage aan de versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Er dient meer aandacht te worden besteed aan de relaties belevingswaarde, gebruikswaarde en toekomstwaarde van het landschap (=belangrijke randvoorwaarde clustervisie).

De inrichting levert ook geen wezenlijke bijdrage aan natuurzonering en natuurontwikkeling. Door de gekozen hoge dichtheid aan chalets en de relatief hoge dichtheid van de ontsluitingsopzet (8-vorm), is weinig ruimte over voor een goede landschappelijke inrichting. Het landschapsplan is daardoor voor ons onvoldoende.

Geadviseerd wordt in deelgebied 1 voor een aanmerkelijk extensievere inrichting te kiezen en de nieuwe chalets meer van de natuur af te richten (voorwaarde cluster). De vrijkomende ruimte kan dan beschikbaar komen voor meer groenvoorzieningen. Indien deze groenvoorzieningen worden uitgevoerd met inlandse en voor een deel ook bloeiende loofhoutsoorten (insecten en vlinders) kan een duidelijke kwaliteitsslag worden gemaakt.

De andere uitbreidingslocatie (deelgebied 2) ligt aan de zuidzijde van de Asselseweg en is 1,9 ha. groot (35 recreatiebungalows/lodges). Deze nieuwe uitbreidingslocatie ligt in een open (grasland) enclave die geheel omsloten wordt door bos. Het geheel is door zijn openheid, gaafheid en ongeschondenheid (geen bebouwing) ruimtelijk bijzonder gaaf en heeft een zeer grote landschappelijke en archeologische waarde. De natuurzonering en -ontwikkeling is in dit deel niet van toepassing. In deze cluster, maar ook in het CVN, zijn deze landschapswaarden als uniek te beschouwen. De realisering van een recreatiecomplex in dit open gebied betekent een ingreep, die de specifieke herkenbaarheid van dit open gebied en de bijzondere en hoge landschappelijke waarde ernstig aantasten. Hiermee wordt ook niet voldaan aan twee belangrijke randvoorwaarden uit de clustervisie (behoud open waardevolle agrarische enclaves en beschermen en zichtbaar maken van de hoge landschappelijke waarden van het landschap).

De economische duurzaamheid van de beide deelgebiedplannen voldoet, wanneer er een meer toeristische invulling wordt gegeven, ruimschoots aan de criteria van de clustervisie.

Verder is de commissie van mening dat het draagvlak van Paardensportcentrum Gert van den Hoorn verbreed dient te worden om de continuïteit van het bedrijf te waarborgen.

Het voorgelegde deelplan 1 kan dat in beperkte mate versterken, maar draagt toch zeker bij tot de continuïteit van deze onderneming.

Het deelplan 2 is gesitueerd in een open gebied met grote landschappelijke waarden en hoge archeologische verwachtingswaarden. Vanuit recreatieve invalshoek vindt de commissie dat de planopzet ook een veel te hoge bezettingsdichtheid heeft.

De commissie acht de huidige planopzet van deelgebied 2 te risicovol om deze tot uitvoering te brengen. Hoewel deelgebied 2 vanuit recreatieve en economische invalshoek als een vernieuwing van het toeristische product moet worden gezien, vindt de commissie de aantasting van de aanwezige hoge landschappelijke waarden en de hoge archeologische verwachtingswaarden zwaarder wegen.

De commissie adviseert derhalve om alleen deelplan 1 in uitvoering te geven (uitbreiding van 0,7 ha.) onder de condities dat in de uitvoering voldaan wordt aan de door de commissie geadviseerde standplaatsdichtheid, waarbij de gekozen inrichtingsvariant invloed heeft op het maximale aantal verblijfseenheden. Tevens dient het commissieadvies met betrekking tot de landschappelijke inrichting van de uitbreidingslocatie, zoals weergegeven onder 2B, nadrukkelijk tot uiting te komen in een nieuw inrichtingsplan, waarbij de commissie sterke voorkeur heeft vanuit bedrijfseconomische overwegingen voor de variant met verhuureenheden.

Apeldoorn, september 2011

Bijlage 3. Foto's



Bestaand chaletpark



Uitbreiding chaletpark deelgebied 1



Uitbreiding chaletpark deelgebied 1



Uitbreiding chaletpark deelgebied 1



Uitbreiding bungalowpark deelgebied 2



Uitbreiding bungalowpark deelgebied 2