# Toekomstvisie 2015-2025










## Natuurpoort en Landgoed

# NEDERHEIDE

## INLEIDING

In 2010 zijn wij een avontuur aangegaan, namelijk de uitdaging om een prachtige recreatieve omgeving te creëren op en rondom ons bestaande chaletpark Landgoed Nederheide. Vele jaren van planvoorbereiding gingen eraan vooraf, voordat we dit vanaf 2010 konden gaan uitvoeren.

Het Integraal Gebiedsprogramma Bakel-Milheeze was de kapstok voor een aantal ontwikkelingen en nieuwe activiteiten in dit gebied, zoals de komst van een strandbad, een nieuw horecapand met informatiecentrum en de aanleg van een trekkerscamping. Daarnaast werden de mogelijkheden van ons chaletpark beter verankerd in de plannen.

We zijn enthousiast aan de slag gegaan met het realiseren van die plannen. We hebben een ruim horecapand gebouwd, het strandbad is aangelegd in goed overleg met De Peelhorst, er zijn wandelroutes uitgezet, we hebben voorzien in parkeerplaatsen en de entree van het recreatiepark helemaal veranderd. Het terrein is aangewezen als een van de Natuurpoorten in Noord-Brabant.



Inmiddels is het strandbad wat bezoekersaantal betreft een groot succes gebleken maar ook een grote kostenpost en bron van zorgen als het gaat om openbare orde, veiligheid en beheersbaarheid. De horeca in de Natuurpoort blijft achter omdat er te weinig bezoekers komen en 2012, 2013 en 2014 kenden daarom een negatief resultaat. Sommige onderdelen hebben last van de crisis en in zijn totaliteit betekent het dat het allemaal zeer moeizaam gaat. Maar wij zien nog steeds de vele mogelijkheden om aan dit gebied die positieve impuls te geven zoals dit destijds ooit bedoeld is.

Maar: de wereld verandert continu, ook in de afgelopen 5 jaar. Wij zien een aantal ontwikkelingen op ons af komen waar we op in moeten en willen spelen, als we tenminste iets neer willen zetten dat én een aanwinst is voor Gemert-Bakel én economisch haalbaar is. Ons denken staat niet stil. Daarom hebben we onze visie op de toekomst aangescherpt en verwoord in deze notitie.

U kunt het lezen als een tussenstand, maar met het vizier op de komende 5 á 10 jaar. Hoe zien wij Natuurpoort en Landgoed Nederheide in 2020-2025? We nemen u mee in deze visie. U zult zien dat er een aantal onderdelen zijn waarmee het gemeentebestuur deze visie en onze onderneming kan faciliteren, zodat we een paar stappen dichter bij het realiseren van die visie kunnen komen. We vertrouwen erop u daarbij als partner aan tafel te treffen, vanuit een gezamenlijk doel.

Landgoed Nederheide
Natuurpoort Nederheide

Jan Overeem

# LEESWIJZER

In de Toekomstvisie Natuurpoort en Landgoed Nederheide 2015-2025 worden 5 onderdelen nader beschouwd, die samen het recreatief knooppunt vormen in dit gebied:

1. Toeristencamping

2. Hotelaccommodatie

3. Informatiecentrum

4. Strandbad

5. Chaletpark

Deze onderdelen worden hierna per hoofdstuk uitgewerkt in steeds dezelfde opbouw:

a. Wat was de basis, hoe was het bedoeld?
b. Wat is er nu, wat is er al gedaan?
c. Hoe zien wij de toekomst voor dit onderdeel?
d. Wat moet daarvoor gebeuren c.q. welke acties moeten uitgevoerd worden, welke beslissingen moeten genomen worden? En door wie?

In het slothoofdstuk worden een aantal positieve consequenties van de nieuwe ontwikkelingen verder uitgelicht.



# 1. TOERISTENCAMPING

## 1.1 Wat was de basis?

In het bestemmingsplan "Bakelse Plassen" van 2009 is een terrein van 5 ha, oostelijk van het bestaande chaletpark, aangewezen voor in totaal 250 seizoens- en toeristische kampeerplaatsen (tenten en caravans). Dit was bedoeld om een impuls te geven aan het toeristisch kamperen in Gemert-Bakel en specifiek in dit gebied. Daar zijn op dit moment onvoldoende mogelijkheden voor binnen de gemeentegrenzen.

## 1.2 Wat is er nu?

Inmiddels is de entree van het kampeerterrein gemaakt en een centraal parkeerterrein aangelegd. In samenwerking met Waterschap Aa en Maas is de Snelle Loop ter plekke omgevormd tot natuurlijke bosbeek. Een kwaliteit voor de toekomstige camping.

Voor het overige is het terrein nog niet ingericht. Enerzijds omdat de voorzieningen rondom de Natuurpoort en het strandbad alle aandacht en energie vergden, anderzijds omdat de tijd nog niet rijp werd geacht om een toeristencamping voor tenten en caravans in de markt te gaan zetten. Om dat te faciliteren moet een flink aantal investeringen worden gedaan, zoals de aanleg van wegen, water en electriciteit en het bouwen van sanitaire voorzieningen. Het juiste moment, het juiste concept en goede marketing zijn van groot belang om de camping te laten slagen.



## 1.3 Toekomstvisie voor de toeristencamping

Het concept waarbinnen de toeristencamping wordt gerealiseerd is dus van essentieel belang voor de vermarkting van het toeristisch product. Daarbij moet de ondernemer inspelen op de trends en behoeften in de samenleving. Diverse bureaus doen hier onderzoek naar.

Wat betreft het toeristisch kamperen wordt al enige jaren geconstateerd dat de traditionele trekkerscamping, waar mensen aankomen met hun tent of caravan en na een week verblijf weer huiswaarts keren, verleden tijd is. Als tegenwicht voor het drukke leven van alledag verlangt men meer en meer naar comfort en luxe, maar tegelijkertijd ook naar de natuurbeleving en het 'oer'gevoel. Toeristen zoeken naar opvallende en ingerichte overnachtingsmogelijkheden, zoals een safaritent, tipi, lodge of caravans in een speciaal design. Je kunt dit aanduiden met de verzamelnaam 'glamping', een combinatie van glamour en camping. Het wordt in de diverse onderzoeken aangeduid als dé kampeertrend die in de afgelopen jaren volledig is ingezet.

Er zijn in Nederland al diverse recreatieparken te vinden waar dit concept succesvol wordt toegepast, zoals:

- De Beerze Bulten in Beerze
- De Ullingse Bergen in St. Anthonis
- Outdoors Holten in Holten
- Landgoed Thornspick in Doornspijk

De (in veel gevallen) tenten en lodges zijn ruim, ingericht met comfortabele bedden, een kooktoestel met koelkast en keukengerei, en eigen sanitaire voorzieningen. Geen geklungel meer met het opzetten van de tent, geen gang naar de centrale toiletten met de toilettas onder de arm, niet koken op een 1-pits gasstelletje, maar écht vakantie. Dat ervaren steeds meer mensen als erg prettig. Enkele impressies ziet u hieronder:






Ook op onze camping in Elsendorp hebben wij enkele ingerichte safaritenten geplaatst.




Wij zijn ervan overtuigd dat een dergelijk concept ook op Nederheide zal slagen. Het heeft in ieder geval meer potentie dan de traditionele trekkerscamping, welke naar onze mening niet meer haalbaar is vanwege gebrek aan belangstelling en veel concurrentie (o.a. kamperen bij de boer). Dit geldt eens temeer daar we de camping van de grond af op moeten bouwen en onze plek in de markt moeten zien te veroveren. De unieke ligging middenin de natuur is een van de unique selling points. In combinatie met het comfort van een tent of lodge en de voorzieningen van de Natuurpoort op korte afstand hebben wij hoge verwachtingen om dit onderdeel tot een succes te maken.

Daarmee is niet gezegd dat er geen 'traditionele' kampeerplaatsen meer gerealiseerd zullen worden. Dat is best mogelijk. Ook kan het concept bijgesteld moeten worden als de behoeften in de toekomst weer wijzigen. De basis is altijd een camping voor de passant, of zij nu van een eigen tent of caravan of van een comfortabel ingericht kampeermiddel gebruik maken.

## 1.4 Wat moet er gebeuren?

1. Er zal een plan uitgewerkt moeten worden voor de inrichting van het glamping-terrein. Dat betreft niet alleen de infastructuur maar ook de typen accommodaties die worden aangeboden (tenten, lodges). *Actie Nederheide.*
2. Het concept houdt in dat er (semi-)permanente kampeermiddelen worden geplaatst op het terrein, dat daar volgens het bestemmingsplan niet voor is aangewezen. Planologische medewerking van het gemeentebestuur is daarom nodig om het bestemmingsplan waar nodig aan te passen (en flexibiliteit in te passen) en omgevingsvergunningen te verlenen als dit aan de orde is. *Actie gemeente.*

# 2. HOTELACCOMMODATIE

## 2.1 Wat was de basis?

In het oorspronkelijke plan voor Landgoed Nederheide en de Natuurpoort is geen hotelaccommodatie opgenomen. Het betreft een nieuw initiatief.

## 2.2 Wat is er nu?

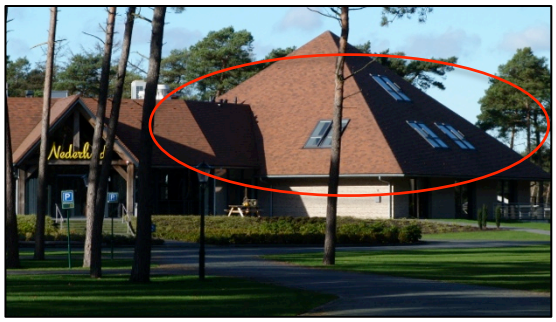
Een gedeelte van de verdieping van het horecapand van Natuurpoort Nederheide is zodanig ingericht, dat het accommoderen van hotelgasten mogelijk wordt.

## 2.3 Toekomstvisie voor de hotelaccommodatie

Het aanbieden van hotelovernachtingen is een zeer welkome aanvulling op het aanbod van Natuurpoort Nederheide. Daar hebben we verschillende redenen voor.

Op de eerste plaats is er vraag naar, dat merken wij aan onze gasten. Met name voor zakelijke gasten is een overnachting in de Natuurpoort na een vergadering of tijdens trainingen en heidagen een perfecte manier om te ontspannen, hetgeen bijdraagt aan het zakelijk succes. Ook lange afstandswandelaars vragen regelmatig naar de mogelijkheden om te overnachten.

Op de tweede plaats is het uit oogpunt van exploitatie een zeer welkome aanvulling. Onder meer vanwege de crisis lopen de inkomsten uit de horeca achter bij de verwachtingen. Door ons aanbod uit te breiden met hotelovernachtingen kunnen wij deze achterstand beter overbruggen. We kunnen dan beter een totaalpakket aanbieden voor vergaderen, eten, recreëren en slapen.



Voor het realiseren van de hotelkamers hoeft het gebouw niet uitgebreid te worden. Alle overige voorzieningen die horen bij een hotel, zoals de balie, het restaurant en andere faciliteiten, zijn al in het gebouw aanwezig.

## 2.4 Wat moet er gebeuren?

1. Het bestemmingsplan laat overnachting in de Natuurpoort niet toe. Planologische medewerking van het gemeentebestuur is dus nodig om het bestemmingsplan op dit punt aan te passen. *Actie gemeente.*
2. De hotelkamers dienen ingericht te worden en in de markt gezet te worden. *Actie Nederheide.*

# 3. INFORMATIECENTRUM EN WANDELMOGELIJKHEDEN

## 3.1 Wat was de basis?

Het informatiecentrum in Natuurpoort Nederheide moet een belangrijke schakel zijn in het netwerk van toeristisch-recreatieve voorzieningen in Gemert-Bakel en de provincie Noord-Brabant. Bezoekers van het gebied kunnen hier informatie krijgen over fiets- en wandelroutes, recreatieve mogelijkheden in de omgeving en over de historie en natuurwaarden van de Stippelberg. Zo wordt dit hét startpunt voor tal van toeristisch-recreatieve activiteiten.

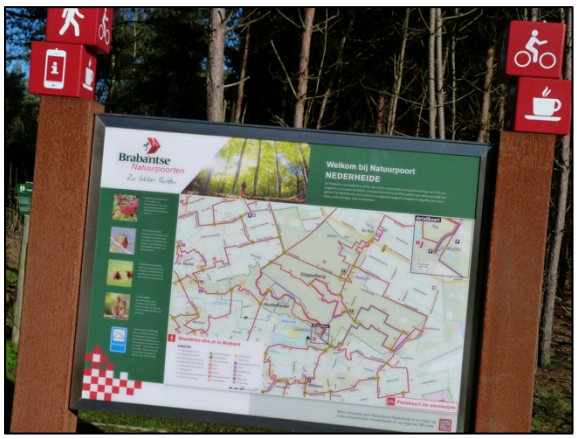
## 3.2 Wat is er nu?

In het kader van de uniforme informatievoorziening van de Natuurpoorten zijn routeborden geplaatst bij de parkeerplaatsen en is de Natuurpoort aangesloten op al bestaande wandelroutes.

Een gedeelte van de balie van de Natuurpoort is als informatiebalie ingericht. Daar is foldermateriaal te verkrijgen en is een i-punt ingericht namens de VVV. Het is nog erg kleinschalig opgezet en beperkter dan in het oorspronkelijke plan voorzien.

Er zijn door Nederheide stappen gezet om de informatievoorziening en wandelmogelijkheden uit te breiden:

a) Wij hebben nog in de planvormingsfase van het IGP aan tafel gezeten met de diverse natuurorganisaties (VVV, Staatsbosbeheer, Heemkundekring) en de gemeente om te bezien wat de mogelijkheden waren. Wij hebben hierbij aangegeven de ruimtes in het gebouw graag beschikbaar te stellen. De kosten voor het inrichten van een permanente informatievoorziening bleken een belangrijk struikelblok voor de partijen. Dit traject is min of meer doodgebloed, wij hebben in ieder geval niets meer hiervan vernomen.
b) In het kader van het project Breuken Beleven hebben wij enthousiast gereageerd op het voorstel van Waterschap Aa en Maas om een permanente expositie in te richten omtrent dit thema. Alle medewerking is toegezegd en wij hebben ook mee geïnvesteerd in een projectplan en de kar getrokken om subsidie te verkrijgen voor de uitvoering van deze plannen. De uitvoering en subsidie zijn in handen gelegd van de VVV;
c) Wij hebben gesproken met het management van Beheerstichting Golfbaan Stippelberg over het aanbieden van een wandelroute en arrangementen in combinatie met Nederheide. Hier is enthousiast op gereageerd.
d) Er zijn vier nieuwe wandelroutes toegevoegd, zoals ook beschreven in de folder Brabantse Natuurpoorten.






## 3.3 Toekomstvisie voor het informatiecentrum en de wandelmogelijkheden

Naar onze mening is het oorspronkelijke beeld van een uitgebreid ingericht informatiecentrum economisch niet haalbaar op dit moment. De kosten voor de deelnemende partijen om educatieve exposities in te richten én middels vernieuwing in stand te houden zijn gewoonweg te hoog. Daarom zal het informatiepunt langs geleidelijke weg moeten worden ingericht, zodra zich kansen voordoen zoals bij het Breukenproject.

De balie van de Natuurpoort kan als informatiebalie gebruikt blijven worden. De balie kan volwaardig personeel bezet worden als de hotelkamers en passantencamping functioneren: de balie heeft dan namelijk een dubbelfunctie. Voor wat betreft de inrichting zal er meer 'body' aan gegeven moeten worden, zodat de informatiefunctie van de Natuurpoort versterkt wordt.

De wandelmogelijkheden rondom Natuurpoort Nederheide worden in onze visie nog verder uitgebreid, om te beginnen door het realiseren van een wandelroute rondom de Bakelse Plassen, in samenwerking met Beheerstichting Golfbaan Stippelberg. Daarvoor zullen we een mogelijkheid creëren om langs het strandbad en de zogeheten plas 4 en de Snelle Loop te wandelen. De omweg om het chaletpark heen, over de verharde wegen, is daarmee verleden tijd.

## 3.4 Wat moet er gebeuren?

1. Het realiseren van de wandelroute om de Bakelse Plassen, samen met Golfbaan Stippelberg. *Actie Nederheide*.
2. Project Breuken Beleven verder vorm geven. *Actie Nederheide* in samenspraak met VVV en Waterschap Aa en Maas.
3. Blijven zoeken naar mogelijkheden om de informatievoorziening op peil te houden én uit te breiden in samenspraak met lokale recreatie- en natuurorganisaties. *Actie gemeente en Nederheide.*
4. Inrichting Informatiebalie versterken. *Actie Nederheide.*



# 4. STRANDBAD

## 4.1 Wat was de basis?

Ten tijde van de planvorming voor het Integraal Gebiedsprogramma Bakel-Milheeze is bedacht het onbeheerde strandbad De Oude Zut te verplaatsen naar de nieuwe recreatieve poort, nu Natuurpoort Nederheide. Door de combinatie met de horecavoorziening en het informatiecentrum kon enig toezicht op de recreanten worden uitgeoefend. Uitgangspunt was een openbaar en gratis toegankelijk strandbad.

## 4.2 Wat is er nu?

Dit onderwerp is in de afgelopen tijd onderwerp van hevige discussie geweest. De aanleiding daarvoor is dat het strandbad vele malen succesvoller is dan alle partijen van tevoren voor mogelijk hielden. Waar rekening was gehouden met maximaal 750 bezoekers, hebben we in de praktijk op warme dagen te maken met soms wel 4.000 personen. Dit brengt diverse problemen met zich mee op het gebied van openbare orde, veiligheid, beheersbaarheid en veel extra kosten.







Om duidelijkheid te scheppen over wie verantwoordelijk is voor het ordeverloop in en rondom het strandbad en om de personele kosten die dat met zich meebrengt te kunnen bekostigen is het voorstel gedaan om entree te mogen heffen. Daarvoor is toestemming van het gemeentebestuur vereist. Hierover is grote beroering ontstaan, ons inziens niet altijd in redelijke en vooral niet in feitelijke en zakelijke termen.




De uitgewisselde argumenten worden in deze notitie niet herhaald, omdat wij graag vooruit willen kijken. Wel verwijzen wij u naar de brief van de voormalig projectleider van het IGP Bakel-Milheeze (bijlage A.), in wiens analyse wij ons volledig kunnen vinden. In ons toekomstbeeld gaan wij uit van een positief besluit op ons verzoek om entree te mogen heffen.

## 4.3 Toekomstvisie voor het strandbad

Het strandbad is voor wat betreft belangstelling en bezoekersaantal een succesvol onderdeel van de recreatieve ontwikkeling en dat blijft in onze ogen ook zo. Het wordt ook officieel aangewezen als zwemwater. Dan moeten er echter wel maatregelen worden genomen op het gebied van openbare orde, veiligheid en beheersbaarheid. Vooral het ontbreken van enige zeggenschap over wat er gebeurt op dit openbare terrein is niet hanteerbaar in de praktijk van alledag. Daarnaast zijn er kosten gemoeid met het beheren van het strandbad, die niet uit de exploitatie gehaald kunnen worden. Er is nagenoeg geen uitwisseling tussen de horeca en het strandbad, omdat bezoekers hun eigen eten en drinken meebrengen.

In onze toekomstvisie past het dat voor de toegang tot het strandbad een entreekaartje wordt gekocht op zomerse (drukke) dagen. Met dat kaartje is de gast ervan verzekerd dat de exploitant zorgt voor een veilige en schone omgeving om te recreëren. Wij als exploitant gebruiken de opbrengsten om de kosten te dekken. Uit de ervaringscijfers van de afgelopen jaren blijkt dat de kosten neerkomen op ca. € 4.600,- op een drukke dag (zie bijlage B). Bij gemiddeld 20 zomerse vakantiedagen per jaar komt dat uit op een jaarlijkse kostenpost van € 92.000,-.

In de politieke discussie is het idee geopperd om inwoners van Gemert-Bakel ook op zomerse dagen uit te zonderen van de entreeheffing. Wij hebben erover nagedacht hoe we iets dergelijks vorm kunnen geven en willen het systeem als volgt inrichten:

- Gratis abonnementen voor inwoners van Gemert-Bakel. Abonnementen moeten door de inwoners (ouder dan 12 jaar) van Gemert-Bakel zelf worden aangevraagd. Ze ontvangen dan een persoonsgebonden abonnement (met pasfoto). De abonnementen worden door de exploitant van het strandbad verstrekt. Hiervoor zal ruim voor het strandseizoen (omstreeks maart/april) aan de bewoners van Gemert-Bakel bekend worden gemaakt dat de abonnementen kunnen worden aangevraagd;
- Overige gasten kunnen een dagkaart of abonnement kopen tegen het daarvoor geldende tarief. Kinderen tot 12 jaar hebben gratis toegang.

## 4.4 Wat moet er gebeuren?

1. Een definitief besluit over de entreeheffing op basis van de uitgewisselde argumenten en deze Toekomstvisie. *Actie gemeente.*
2. Nader onderzoeken en uitwerken van een geautomatiseerd pasjessysteem, met een koppeling naar de milieupas. *Actie Nederheide.*

# 5. CHALETPARK

## 5.1 Wat was de basis?

In het bestemmingsplan "Bakelse Plassen" van 2009 is de mogelijkheid opgenomen voor het plaatsen van 180 chalets/stacaravans. Een deel was al geplaatst ten tijde van het vaststellen van het bestemmingsplan. De chalets worden door Landgoed Nederheide verkocht aan de klanten en de kavels onder de chalets worden verhuurd.

## 5.2 Wat is er nu?

Hoewel het tempo in de afgelopen jaren door de crisis beduidend minder is geworden is de aanwas nog zodanig dat wij tevreden zijn. Regelmatig worden nieuwe kavels verhuurd en chalets bijgeplaatst. Er zijn op dit moment nog 80 lege plaatsen. Het terrein heeft een kwaliteitsimpuls gekregen door de Snelle Loop weer zichtbaar te maken als meanderende bosbeek, door de komst van de Natuurpoort (met binnenzwembad) en door de aanpassingen in de infrastructuur en entree.



## 5.3 Toekomstvisie voor het chaletpark

Wij gaan op dezelfde voet verder als we in de afgelopen jaren gedaan hebben. In 2025 willen wij alle plaatsen op het chaletpark bezet hebben.

Het voorkomen van permanente bewoning blijft een aandachtspunt. Ons beleid op dat punt is helder: er mag niet permanent gewoond worden op Landgoed Nederheide. Daartoe hebben wij vanaf de start van het park de volgende maatregelen genomen:

- In het verhuurreglement is opgenomen dat niet permanent gewoond mag worden op Landgoed Nederheide;
- Niemand mag zich in het Bevolkingsregister inschrijven op het adres Hutten 5 (Landgoed Nederheide), op straffe van verwijdering van het park (opzeggen van de verhuur).

Helaas constateren wij op dit punt onvoldoende scherpte en medewerking vanuit het gemeentehuis. Wij zouden bijvoorbeeld geïnformeerd worden elke keer als iemand zich zou willen inschrijven op Landgoed Nederheide. Dat is nooit gebeurd, zodat de inschrijving een aantal keren toch heeft plaatsgevonden. Op die wijze kunnen wij geen preventieve of corrigerende maatregelen nemen.

## 5.4 Wat moet er gebeuren?

1. Betere informatie-uitwisseling tussen het gemeentehuis en Landgoed Nederheide omtrent de (aanvragen voor) inschrijving in het GBA. *Actie gemeente*.

## WAAR STAAN WIJ OVER 5 - 10 JAAR?

Alle actiepunten die in het bovenstaande zijn genoemd willen wij in de komende 5 jaar uitvoeren. De effecten daarvan worden dan in de komende 10 jaar duidelijk. We hebben nog steeds heel wat uitdagingen te gaan, maar we weten in ieder geval wél wat we op dat moment bereikt willen hebben:

a) Wij willen dat over 5 á 10 jaar vele toeristen willen verblijven op de passantencamping, waar naar behoefte van de recreant aantrekkelijke overnachtingsmogelijkheden worden aangeboden;
b) We willen over 5 á 10 jaar de Natuurpoort ontwikkeld hebben tot een florerend en goed bezocht hotel-restaurant;
c) We willen daarbij uitgebreide, actuele en adequate informatie kunnen verschaffen aan al onze gasten over de recreatieve mogelijkheden en de natuur- en belevingswaarden in de omgeving;
d) We willen over 5 á 10 jaar het mooiste strandbad met het hoogste recreatieve niveau van Noord-Brabant hebben, vooral voor wat betreft orde en veiligheid en beheersbaarheid, financieel verantwoord exploitabel;
e) We willen over 5 á 10 jaar het chaletpark gevuld hebben, zodat alle plaatsen zijn verhuurd en de kwaliteitsslag definitief is gemaakt;

Als wij dit kunnen waarmaken hebben we een win-win voor meerdere partijen:

1. De recreanten en toeristen van binnen en buiten Gemert-Bakel kunnen op een prachtige en uitstekend geoutilleerde plek terecht voor al hun wensen en behoeften op recreatief-toeristisch gebied;
2. De gemeente ontvangt stijgende inkomsten uit de toeristenbelasting door de aanwezigheid van extra hotelkamers en overnachtingen uit de glamping. De ondernemer (Nederheide en Elsendorp) draagt jaarlijks toeristenbelasting af, zelfs ruim 50% van de totale inkomsten uit toeristenbelasting (die zijn € 80.000,-, *bron: jaarrekening Gemert-Bakel 2012*).
3. De lokale bestedingen door recreanten en overnachters nemen toe, hetgeen goed is voor de lokale economie. Vele aankopen vinden bij plaatselijke ondernemers plaats;
4. De ondernemer heeft meerdere mogelijkheden om een haalbare exploitatie rond te krijgen en een toeristisch-recreatief product aan te bieden dat tegemoet komt aan de steeds veranderende behoefte van de kritische consument;

Natuurpoort/Landgoed Nederheide is een serieuze onderneming die te maken heeft met veel kosten en hoge risico's. De ondernemer moet constant inspelen op de behoefte en zijn producten up-to-date houden. Dat vereist flexibiliteit en veel ondernemingszin. Maar die wordt ook gevraagd van de overheid. Door de ondernemer te stimuleren en te faciliteren kan ze een wezenlijke bijdrage leveren aan het succes van deze toeristisch-recreatieve ontwikkeling. En daar is uiteindelijk iedereen bij gebaat.

Milheeze, 25 november 2014



**Bijlage A.** Brief van de voormalig projectleider IGP Bakel-Milheeze (onafhankelijke analyse van de gemaakte afspraken versus huidige situatie strandbad)

PROJECTAANDRIJVING
Casper Kalb

Natuurpoort Nederheide
De heer Jan Overeem
Kaak 11
5763 PK Milheeze

*Onderwerp*
Strandbad Nederheide
*Onze referentie*
--

*Datum*
15 augustus 2014
*Uw referentie*
--

*Bijlagen*
--

Rector de Vethstraat 16
5425 VM De Mortel
T 06-200 777 40
W projectaandrijving.nl
E casper.kalb@projectaandrijving.nl

Geachte heer Overeem, beste Jan,

Per mail van 14 augustus jongstleden vroeg je me om mijn onafhankelijke visie te geven op het al dan niet entree heffen voor strandbad Nederheide, gezien vanuit de afspraken destijds met de gemeente. Ik heb als projectleider voor het Integraal Gebiedsprogramma Bakel-Milheeze bij het maken van die afspraken gezeten. Omdat ik nog steeds een grote betrokkenheid voel met alles wat zich in het IGP-gebied afspeelt, wil ik je graag van dienst zijn. Ik vind het spijtig dat de discussie gevoerd wordt zoals hij gevoerd wordt. Als ik een kleine bijdrage kan leveren om tot een mogelijke oplossing te komen, dan doe ik dat graag.

Vooraf wil ik echter het volgende duidelijk maken: je vraagt om een onafhankelijke mening en ik wil ook niet anders dan een onafhankelijk advies geven, gezien mijn rol in het verleden en de lopende contacten met de gemeente. Ik kies op voorhand geen partij, voor zover nodig, maar geef mijn visie vanuit mijn kennis van en ervaring met het project. Ik spreek in onderstaande daarom ook enigszins oneerbiedig over 'Overeem' als ik het over jou heb.

**Het begin**

Het lijkt mij essentieel in deze om terug te keren naar de basis: wat was ook alweer de bedoeling? Welnu, er kon voorheen altijd gratis gezwommen worden in de Zut. Daar wordt ook regelmatig aan gerefereerd in de politiek en in de krantenberichten. Maar: dat zwemstrand werd niet beheerd, er was geen toezicht en controle. En dus gebeurden er zaken die je niet wilt als je verantwoordelijk bent voor de openbare orde. Dit was een probleem.

De oplossing voor dit probleem werd gevonden in de integrale gebiedsontwikkeling rondom de Bakelse Plassen. Door het zwemstrand te verplaatsen naar de huidige locatie nabij Landgoed Nederheide, in combinatie met een horecagelegenheid en informatiecentrum, kon de situatie beheersbaar



BTW NL165415265B01
KvK 53827767
Rabo 1663.65.998

gemaakt worden. Recreanten zouden daar dan gratis kunnen zwemmen en Jan Overeem, de exploitant van het recreatiepark en beoogd exploitant van (nu) Natuurpoort Nederheide, kon een oogje in het zeil houden. Tevens zou deze ervoor zorgen dat het terrein netjes werd bijgehouden. Dat was het uitgangspunt.

**Erfpachtovereenkomst**

Vanuit dat uitgangspunt zijn ook de gesprekken ingestoken om te komen tot een erfpachtovereenkomst voor het gehele gebied rondom Landgoed Nederheide. Bij die gesprekken waren toenmalig wethouder Verkampen en ondergetekende namens de gemeente aanwezig en Landgoed Nederheide werd vertegenwoordigd door de heren Overeem en Van den Heuvel.

Tijdens die gesprekken en de uitwerking van de plannen had iedereen aan tafel een laag geprofileerde zwemplas voor ogen; een plek waar recreanten uit Gemert-Bakel hun verkoeling konden zoeken. Doordat er horeca en een recreatieterrein (onder andere een trekkerscamping) aan gekoppeld zouden worden, werd uiteraard een toename van zwemmers verwacht ten opzichte van de Zut; het versterken van de recreatie was immers ook een van de doelstellingen van het Integraal Gebiedsprogramma Bakel-Milheeze.

Rector de Vethstraat 16
5425 VM De Mortel
T 06-200 777 40
W projectaandrijving.nl
E casper.kalb@projectaandrijving.nl

Maar het ging in mijn beleving altijd om 800 tot 1000 bezoekers op een goede dag. Dat blijkt ook wel uit de uitwerking van de plannen. De vaste parkeerplaats gelegen voor Natuurpoort Nederheide zou uit 150 plaatsen bestaan, in de bocht met de Kaak zouden nog eens 100 plaatsen worden gecreëerd als overloop-parkeerplaats op erg warme dagen. Bij een gemiddelde autobezetting van 2,5 tot 3 personen hebben we het over 500 tot 750 personen op warme dagen. Tel daar enkele honderden fietsers bij op en de reikwijdte is helder. Die is in de procedures van MER en bestemmingsplan ook nooit bestreden.

Ter illustratie van de intenties roep ik nog in herinnering dat Overeem in de voorbereidende gesprekken altijd gezegd heeft dat het niet de bedoeling zou zijn om dagelijks een badmeester rond te laten lopen en alle voorzieningen die daarbij horen te creëren. Overeem zag het strandbad als een nevenvoorziening zonder veel extra bemoeienis. De gemeente heeft deze visie in de gesprekken waar ik bij zat altijd ondersteund.

Op basis van die visie is in de erfpachtovereenkomst opgenomen dat het strandbad openbaar en vrij toegankelijk zou blijven. Het heffen van entree werd expliciet uitgesloten, met de uitzondering dat dit alleen uit oogpunt van beheersbaarheid en openbare orde te overwegen zou zijn. De eigenaar van de grond, de gemeente, zou hiervoor dan toestemming moeten geven.



BTW NL165415265B01
KvK 53827767
Rabo 1663.65.998

PROJECTAANDRIJVING
Casper Kalb

## Succes

Laten we kijken naar de situatie van nu. Het gebied is een absolute trekker geworden. In mijn ogen dankzij de fraaie wijze waarop het strand door de Peelhorst is aangelegd, dankzij alle investeringen die Overeem heeft gedaan én de ontdekking van deze plek door de regio in 2012 door de toevalligheid van blauwalg in Berkendonk. Ik heb het op drukke dagen zelf ook een aantal keren bezocht, en heb mijn ogen uitgekeken. Een drukte van belang en vrolijkheid alom.

Toch kon ook ik, een beetje kijkend met de blik van een voormalig projectleider, niet om de keerzijde heen. De verkeers- en parkeerproblematiek was enorm in die eerste warme dagen in 2012. En ook bij het strand en de ligweide zelf vroeg ik me weleens af of dit allemaal nog wel beheersbaar zou zijn. Kon dit gratis blijven?

Eén ding moge wel duidelijk zijn: dit overdonderende succes had ik niet verwacht.

## Verantwoordelijkheid

Daar ontstaat direct een begin van mijn opvatting over het heffen van entree. Het onverwachte succes zorgt voor onverwachte problemen en nieuwe verantwoordelijkheden. Natuurlijk is er het parkeerprobleem, maar denk vooral ook aan het probleem van de veiligheid in het water, het schoonhouden van het terrein en het probleem van baldadigheid of criminaliteit. Dat vereist investeringen (personeel) én het vereist duidelijkheid over de verantwoordelijkheden en zeggenschap van iedere betrokken partij: de gemeente, de politie en de exploitant.

Het verbaast mij dan ook niet dat er een beroep is gedaan op de clausule in de erfpachtovereenkomst om toestemming te vragen voor het heffen van entree, als oplossing om de kosten te kunnen dragen en excessen te kunnen voorkomen danwel beperken. Ergens tussen de oorspronkelijke gedachte van 1.000 mensen en de soms 4.000 mensen van nu ligt het omslagpunt dat het niet meer beheersbaar is, lijkt me. Dat snap ik.

Het verbaast mij ook niet dat de gemeente wil blijven inzetten op gratis entree voor het strandbad. Dat was immers een belangrijk uitgangspunt. Hoe daar vervolgens mee is omgegaan, ik moet eigenlijk zeggen: wat ik daarvan in de publiciteit heb meegekregen, verbaast mij wél.

## Emoties

Emoties lijken het debat over entreeheffing te leiden, en niet het feitelijk op te lossen vraagstuk. Het zou erover moeten gaan hoe de nieuwe uitdagingen -als gevolg van het onverwachte succes nogmaals- het hoofd geboden moeten worden.



Rector de Vethstraat 16
5425 VM De Mortel
T 06-20077740
W projectaandrijving.nl
E casper.kalb@projectaandrijving.nl

BTW NL165416265B01
KvK 53827767
Rabo 1663.65.998

PROJECTAANDRIJVING
Casper Kalb

Hoe voorkomen we dat er kinderen verdrinken? Hoe beteugelen we de overlast door groepen jongeren? Wie kan hen aanspreken op hun gedrag? Welke middelen zijn er om hen terecht te wijzen? Wat gebeurt er als iemand eerste hulp nodig heeft? Wat moet er gebeuren om het strandbad schoon te houden? En ja: wie betaalt dat allemaal? Het gaat dus niet alléén om geld. Vragen die -lijkt mij- toch ook allemaal beantwoord moeten worden wil strandbad Nederheide als officieel zwemwater worden aangewezen door de provincie. En dat is wel de bedoeling.

**Oplossingsrichtingen**

Er zijn maatregelen nodig uit oogpunt van beheersbaarheid en openbare orde. Het voorstel is het heffen van entree om de kosten te dragen en de verantwoordelijkheden duidelijk te krijgen. Voor het heffen van entree moet de gemeente toestemming geven, dat staat in de erfpachtovereenkomst. Tot op heden doet de gemeente dat niet. Maar daarmee is het probleem niet weg.

Je moet je afvragen: is het reëel dat de exploitant van de Natuurpoort bij dergelijke bezoekersstromen álle kosten draagt voor beveiliging, schoonmaak en beheer en is het reëel te veronderstellen dat Overeem in staat is om zonder gezag in dit openbaar gebied alle ongemakken (lees: baldadigheid en hufterigheid) te beteugelen? Want dat is de situatie zoals die nu is. Ik denk niet dat dit reëel is.

Er zijn mijns inziens in algemene zin twee mogelijke oplossingsrichtingen met realiteitswaarde:
a) Het strandbad blijft gratis. De gemeente beheert het en reserveert een bedrag op de gemeentebegroting voor schoonmaak, strandwachten en beveiliging. Deze opereren onder gezag van de gemeente. Zo gebeurt het in Berkendonk en op de Noordzeestranden.
b) De exploitant van Natuurpoort Nederheide beheert het strandbad en vraagt entree voor de toegang om het beheer te kunnen bekostigen. Met het ticket kan de recreant erop rekenen dat de exploitant zorgdraagt voor een aantal faciliteiten, waardoor men zich veilig voelt. Andersom is de exploitant ook aanspreekbaar op zijn verantwoordelijkheden.

Wellicht ga ik teveel uit van vooronderstellingen, maar optie a) lijkt mij voor geen van de partijen wenselijk. Ik kan mij niet voorstellen dat de gemeente het strandbad in eigen beheer wenst te hebben. Het plan is juist gemaakt om die verantwoordelijkheid niet meer te hebben. Blijft over de optie van entreeheffing.

Die entreeheffing kan volgens mij op meerdere manieren worden ingestoken. De gemeente heeft aangegeven dat bewoners uit Gemert-Bakel gratis entree zouden moeten blijven houden. Dat moet juridisch worden uitgezocht, maar lijkt me wel te regelen. Er zijn ook andere voorbeelden van gemeentelijke zaken die alleen voor eigen inwoners gelden, denk aan het pasje voor de milieustraat of de



Rector de Vethstraat 16
5425 VM De Mortel
T 06-20077740
W projectaandrijving.nl
E casper.kalb@projectaandrijving.nl

BTW NL165415265B01
KvK 53827767
Rabo 1663.65.998

PROJECTAANDRIJVING
Casper Kalb

armoedepas. Er kan gewerkt worden met abonnementen en voordeelkaarten. Een kwestie van organiseren. Maar denk je daarover na, dan ben je al het punt gepasseerd dat je het überhaupt eens bent over het heffen van entree. En ik begrijp dat dat nog niet het geval is.

**Conclusie**

De kern van de zaak is deze: Strandbad Nederheide is een groot succes gebleken. Niemand van de plannenmakers heeft vooraf met zo'n grote toestroom van mensen rekening gehouden. Dat leidt tot nieuwe problemen, die opgelost moeten worden. Dat een maatregel als entreeheffing wordt voorgesteld is begrijpelijk, op een feitelijke en zakelijke manier goed uit te leggen en in de erfpachtovereenkomst is ook de mogelijkheid opgenomen om hier een discussie over te voeren. Helaas wordt die discussie in mijn ogen niet op de goede gronden gevoerd. Mijn advies zou daarom zijn: keer terug naar de basis van het probleem, de beheersbaarheid. Openbare orde en veiligheid zouden leidend moeten zijn in het vinden van een oplossing. Met dat voor ogen moet je eruit kunnen komen met elkaar.

Laten we daarbij niet uit het oog verliezen dat deze discussie is ontstaan door een grandioos succes: daar moeten we eigenlijk voor in onze handen knijpen als Gemert-Bakel zijnde. Gemeente én ondernemers samen.

Tot zover mijn visie op deze kwestie. Mijn betrokkenheid bij dit plan is nog steeds groot, zo merk ik. Vandaar ook dat ik in deze brief misschien wat verder ben gegaan dan de vraag die je me gesteld hebt. Dat moet me dan maar vergeven worden.

Ik hoop dat het tot een bevredigende oplossing komt voor alle partijen, in goed overleg en in goede samenwerking. Zo hebben we in IGP-verband altijd al geopereerd. Ik ben er in ieder geval nog steeds trots op wat we met zijn allen bereikt hebben in dit hele gebied. Een aanwinst op alle fronten!

Ik wens iedereen alle wijsheid toe, en ik ben altijd bereid een mondelinge toelichting op deze brief te geven.

Met vriendelijke groet,



Casper Kalb



Rector de Vethstraat 16
5425 VM De Mortel
T 06-200 777 40
W projectaandrijving.nl
E casper.kalb@projectaandrijving.nl

BTW NL165415265B01
KvK 53827767
Rabo 1663.65.998

**BIJLAGE B.** Kostprijs exploitatie strandbad (ervaringscijfers)

**Kostprijs exploitatie strandbad Bakelse Plassen, gelegen te Kaak 9, Milheeze**

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Gemiddeld aantal zomerse dagen | 26 | | | | | |
| (Bron: KNMI 1981-2010) | | | | | | |
| Correctie wegens niet vakantiedagen | -6 | | | | | |
| Te verwachten aantal dagen drukte | 20 | | | | **A** | **B** |
| | | | toe te rekenen aan A | toe te rekenen aan B | ongeacht aantal bezoekers | bezoekers gebonden |
| Vaste lasten ten behoeve van inrichting | jaarkosten | | | | | |
| - Aanleg zandstrand en ligweiden | 5.340,00 | | 100% | | 267,00 | 0,00 |
| - Hekwerk en poorten | 5.123,00 | | | 100% | 0,00 | 256,15 |
| - Toiletunit strandbad | 6.306,00 | | 50% | 50% | 157,65 | 157,65 |
| - Kassavoorziening | 3.816,00 | | | 100% | 0,00 | 190,80 |
| - Rijwielstalling | 1.484,00 | | 50% | 50% | 37,10 | 37,10 |
| - Drijflijnen | 704,00 | | 100% | | 35,20 | 0,00 |
| - VOIS plattegronden | 1.532,00 | | 50% | 50% | 38,30 | 38,30 |
| - Interieur zandstrand | 2.120,00 | | 50% | 50% | 53,00 | 53,00 |
| - (afvalbakken e.d.) | | | | | | |
| **Vaste lasten per dag** | | | | | 588,25 | 733,00 |
| Variabele kosten per dag | | | | | | |
| - 4 verkeersbrigadiers | | 560,00 | | 100% | | 560,00 |
| - 2 EHBO medewerkers | | 350,00 | | 100% | | 350,00 |
| - 2 toezichthouders | | 280,00 | | 100% | | 280,00 |
| - Toeslag boot | | 100,00 | | 100% | | 100,00 |
| - Ophalen vuil incl. materieel | | 300,00 | 25% | 75% | 75,00 | 225,00 |
| - Stortkosten | | 250,00 | 25% | 75% | 62,50 | 187,50 |
| - 2 personen kassabezetting | | 500,00 | | 100% | | 500,00 |
| - Toiletartikelen en onderhoud | | 200,00 | 25% | 75% | 50,00 | 150,00 |
| - Onderhoud en recreatie klaarmaken van ligweiden | | 250,00 | 50% | 50% | 125,00 | 125,00 |
| - Management en organisatiekosten | | 500,00 | | 100% | | 500,00 |
| **Totaal variabele kosten per dag** | | | | | 312,50 | 2.977,50 |
| **Totale kosten per dag** | | | | | **900,75** | **3.710,50** |