

Tas. Bv Vijfeyken

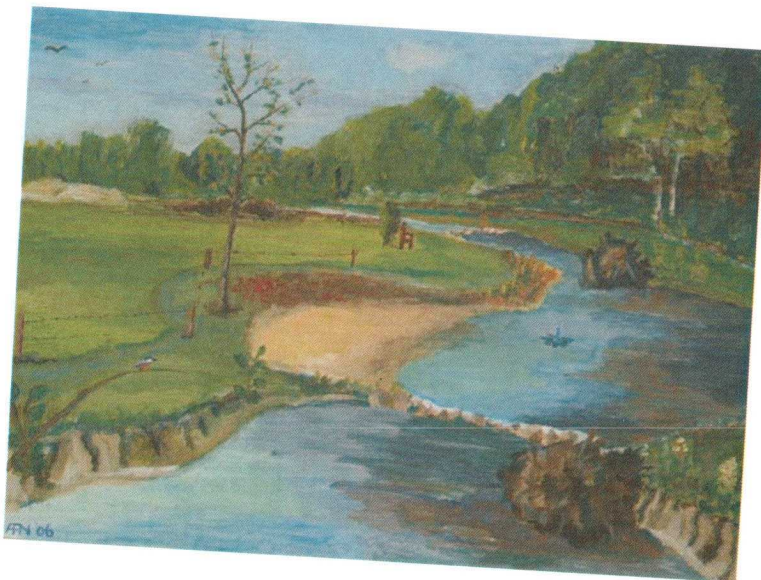


## Toekomstplan

### Eco-touristfarm De Biezen

Wim en Rina Renders

Aarle-Rixtel / Gemert-Bakel



Wim en Rina Renders  
Eco-touristfarm De Biezen VOF  
De Biezen 4-4a  
5735 SM Aarle-Rixtel (Gemeente Laarbeek)  
Tel 0492 462903  
Fax 0492 450018  
e-mail [debiesen@iae.nl](mailto:debiesen@iae.nl)  
[www.eco-touristfarm.com](http://www.eco-touristfarm.com)

### ZLTO Projecten

september 2005, aangevuld per juni 2010 door Van Nuland & Partners t.b.v. de toetsing door de Adviescommissie Recreatie en Toerisme

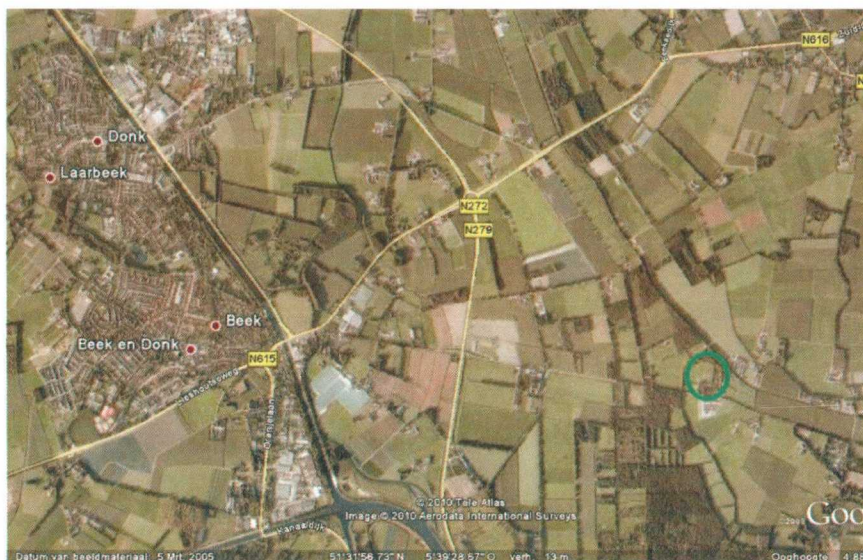


# 1. INLEIDING

Ondernemers beschikken al sinds 1993 over het bedrijf Eco-touristfarm De Biezen. Dit bedrijf bestaat uit een stilte- en natuurbelevingscamping (25 plaatsen) en Bed & Breakfast (6 kamers).

Ondernemers willen het bedrijf uitbreiden met 0,5 ha en groeien naar 40 kampeerplaatsen.

De huidige camping ligt in de gemeente Gemert-Bakel, maar de sanitaire voorzieningen en het woonhuis bevinden zich op het grondgebied van de gemeente Laarbeek. De beoogde uitbreiding ligt weer in Gemert-Bakel.



Al met al is er sprake het een relatief eenvoudige uitbreiding, waarvoor wel een bestemmingsplanwijziging nodig is. In dit ondernemersplan wordt de situatie beschreven. Hierbij is gebruik gemaakt van een toekomstvisie opgesteld door ZLTO in 2006 aangevuld met een actualisering door Van Nuland & Partners.

## 2. HUIDIGE SITUATIE

### Kamperen

Het kampeerterrein van 1,5 hectare heeft zeer ruime plaatsen (25 in het hoogseizoen) met veel respect voor privé. Gasten kamperen in een soort arboretum. De Biezen is sinds 2 jaar een erkend Natuurkampeerterrein.

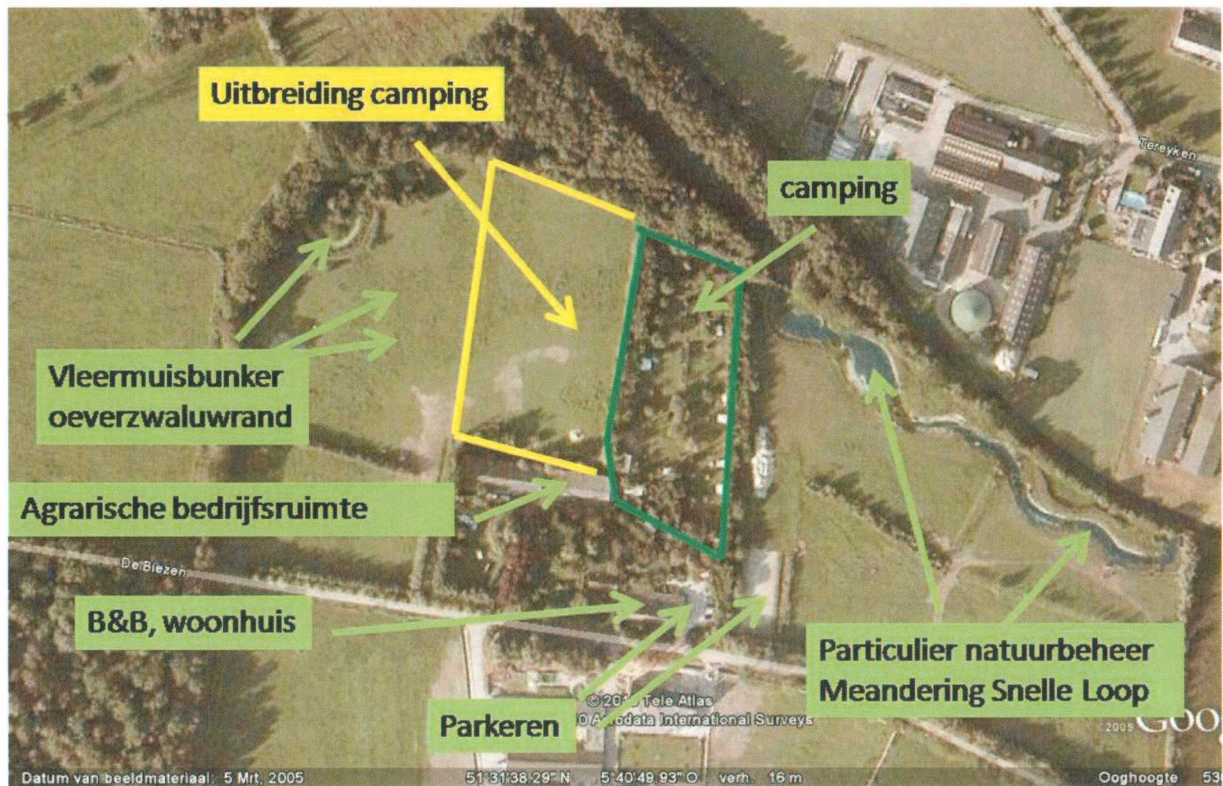


De camping straalt veel rust uit en is kindvriendelijk. Ondernemers hebben het kind-diercontact hoog in het vaandel. Wel verlangen ondernemers van de gasten respect voor de stilte, duisternis, planten, bloemen, medegasten enzovoort. Hierin heeft men een uitgesproken filosofie: vrij van balsporten, autovrij terrein, niet parkeren langs de openbare weg, stilte handhaving (24 uur per dag), honden alleen in overleg en niet uitlaten langs de openbare weg maar op het eigen terrein op een aangeven plek, altijd aangelijnd. Ondernemers nemen nooit meer dan 2 kampeermiddelen tegelijk aan, hebben alleen toeristische plaatsen (géén arbeiders, géén seizoenplaatsen).

Het kampeerterrein is ook in de winter open. Het sanitair is verwarmd. Er zijn allerlei voorzieningen om het kamperen in de winter aangenaam te maken (bijv. houtkachel).



Het bedrijf beschikt over twee bungalettes voor de verhuur (6 personen)



### Bed & Breakfast

De Bed & Breakfast vindt plaats in de 100-jarige hoeve op het bedrijf. Er zijn zes kamers. Drie kamers hebben eigen sanitair en drie kamers hebben privé sanitair op de gang. Op de "Deel" is er een educatieruimte over natuur- en plattelandsbeleving. De accommodatie is rookvrij.



### Natuur(beleving)

Dit staat zeer centraal op het bedrijf. De camping is ingepast in de reservaatgebieden van De Biezen en de Grotelse Heide. Natuurgebied De Biezen is een beeklandschap met bos, oude blauwgraslanden en enkele akkers.

Ondernemers hebben in 2005 de Ecologisch Vervindingszone (EVZ) particulier uitgevoerd op het eigen bedrijf. Hiervoor is rond de 2 ha toegevoegd aan de EVZ langs de Snelle Loop meanderend door het bedrijf. Er zijn diversen vispassages aangelegd met wandelroutes voor de gasten. Het gebied trekt ook ijsvogels aan.





Het terrein zelf is landschappelijk uitstekend ingepast met veel bomen en veel open groene ruimte. Oude loofbomen met dichte onderbegroeiing vormen een ideale woonplaats voor onder andere spechtensorten, de boomklever, de wielewaal en de zwartkop enzovoort. Er is een webcam een slechtvalk op de voormalige kpn zendmast geplaatst en te zien via de website van De Biezen.

Op het bedrijf bevindt zich een Vleermuiswinterverblijf met de *Plecotus Auritus* (Bruine Grootoor) (vanaf jan 2010). Er is ruimte voor educatie in de vorm van een bunker met vrij uitzicht op een oeverwaluwand. De ondernemer geeft veelvuldig rondleidingen op het bedrijf.

Ondernemers hebben eigen wandelroutes aangelegd (om het eiland Deimeldonck) en langs de meanderende rivier de Snelle Loop.

Al met al is het aanbod van flora en fauna groot en onder de gasten bevinden zich vele plantliefhebbers en vogelaars maar ook de vlinder- en boomliefhebbers. De doelgroep is niet alleen de ouderen, maar juist ook de gezinnen met de met name de kleine kinderen (1-10 jaar). Er is veel kind/dier contact doch géén speeltuinstellen.

Meer informatie vindt u op de website [www.eco-touristfarm.com](http://www.eco-touristfarm.com).

### **Ondernemerschap**

Ecofarm de Biezen wordt gerund door Wim en Rina Renders (resp 61 en 62 jaar). De 4 dochters hebben tot dusverre geen bemoeienis met het bedrijf gehad maar 2 ervan bekijken wie van hen ermee verder zou kunnen/willen gaan.

De ondernemer is zeer actief in de belangenbehartiging voor de sector (lid bestuur TOP Brabant, lid van de Regionale Reconstructiecommissie De Peel). Hij vervult ook vele jaren een voortrekkersrol binnen Vekabo in Brabant en landelijk. Zo is hij o.a. mede verantwoordelijk voor de 'keuring' van nieuwe leden. Ondernemer is vervend natuurfotograaf.

De heer Renders houdt zich op het bedrijf vooral bezig met camping en het onderhoud e.d. Mevrouw Renders-Moors is de gastvrouw voor de recreatie (Bed en Breakfast: bedden, poetsen, ontbijt e.d.). Zij is creatief en maakt duurzame beelden die op het bedrijf tentoongesteld worden.

### **Agrarische bedrijfsvoering**

Er is sprake van een agrarisch bedrijf met 25 dexterrunderen en 20 graaspony's. Daarnaast is wordt er agrarisch natuurbeheer in de allerhoogste vorm uitgevoerd.

Het totale bedrijf is 8,5 hectare grond in eigendom en 20 hectare grond in pacht van Staatsbosbeheer (natuurterreinen)

Voor de gasten is de ligging van het bedrijf aan de rand van de Peel een prima uitvalsbasis.

## Promotie

Er wordt met veel organisaties samengewerkt:

|                             |                                                                                  |
|-----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| Gastvrij Peelland           | <a href="http://www.gastvrijpeelland.nl">www.gastvrijpeelland.nl</a>             |
| Vekabo                      | <a href="http://www.vekabo.nl">www.vekabo.nl</a>                                 |
| Vrienden van het Platteland | <a href="http://www.vvhp.nl">www.vvhp.nl</a>                                     |
| Eceat                       | <a href="http://www.eceat.nl">www.eceat.nl</a>                                   |
| Hoeve Logies Nederland      | <a href="http://www.hoevelogies.nl">www.hoevelogies.nl</a>                       |
| Natuurkampeerterreinen      | <a href="http://www.natuurkampeerterreinen.nl">www.natuurkampeerterreinen.nl</a> |

Het bedrijf voldoet aan alle wettelijke eisen.

Internet wordt als een essentieel marketinginstrument gezien. Er is veel aandacht voor de website.

## 3. TOEKOMSTIGE BEDRIJFSSITUATIE

T.a.v. de agrarische tak zijn er geen noemenswaardige veranderingen te verwachten (ook niet t.a.v. andere neventakken).

Belangrijkste is de omvorming/doorgroei tot een landschapscamping van totaal 40 kampeereenheden op het grondgebied van de gemeente Gemert-Bakel (hier ligt ook de huidige kleine camping). Dit is mogelijk door een uitbreiding van het kampeerterrein met 0,5 hectare. Deze grond ligt aansluitend aan het kampeerterrein en is reeds in eigendom. Het wordt momenteel als weiland gebruikt.

Er vindt een volledige natuurintegratie van het nieuwe terrein plaats. Dit terrein krijgt minimaal dezelfde kwaliteit van de groene ruimte als het huidige terrein. Het Brabants Landschap is reeds bereid gevonden mee te denken over het landschaps- en beplantingsplan. Het koste veel tijd voor de beplanting redelijk is dichtgegroeid. Een snelle aanplant is van belang.

Zo wordt een extra economisch activiteit gecreëerd binnen het bestaande aanbod. Hiermee wordt een situatie gecreëerd om een geleidelijk bedrijfsovername mogelijk te maken. Volgens de ondernemers is de marktvraag naar kleinschalig kamperen met hun bedrijfsfilosofie groot en moeten ze al vaak nee verkopen aan toeristen die specifiek op zoek zijn naar dit product.

Behoud van de hoogwaardige kwaliteit blijft ook in de toekomst voorop staan. Duurzaamheid van recreatie en natuurbeleving hierdoor gewaarborgd wordt.

De kampeerplaatsen zijn alle voorzien van electra (10 Ampère). Op het terrein worden enkele watertappunten aangebracht. Gasten kunnen de auto ook nu niet bij de plaats parkeren. Het huidige centrale parkeerterrein is voldoende van omvang (42 parkeerplaatsen).

Met een uitbreiding van 15 plaatsen op 0,5 ha wordt de beschikbare ruimte op het gehele terrein per kampeerplaats nog ruimer. Doel is binnen 30 meter van de voorzijde van een kampeermiddel geen andere kampeermiddel komt te staan.

Het geheel wordt landschappelijk aangekleed met tuinheesters dicht bij het erf overlopend naar gebiedseigen beplanting achter op het terrein.

Er is een inrichtingschets van de nieuwe situatie bijgevoegd (bijlage: per abuis staan hier nog 50 kampeerplaatsen genoemd: 35 nieuw en 15 bestaand: dit moet zijn 25 nieuw en 15 bestaand).



De toiletvoorziening is in 2010 aangepast voor de uitbreiding tot 40 plaatsen. Het gaat om een voor het kleinschalig kamperen luxe uitstraling. Zo heeft elke toiletvoorziening een eigen afgesloten ruimte. Het kwaliteitsniveau dat wordt nagestreefd is een sanitair van de luxe zoals thuis.

Ondernemers willen op het bedrijf de biotoop voor natuurlijke kruiden gaan versterken cq creëren en in het totale bedrijf integreren. Dit sluit aan bij Kruidenrijk Gemert-Bakel.

## 4. MARKTVERKENNING

### Trends en ontwikkelingen in vakantie en vrije tijd

- Meer invloed van groepen met elk hun eigen gebruiken en voorkeuren op het gebied van vrijetijdsbesteding.
- Andere vormen van vrijetijdsbesteding:
  - Meer instantrecreatie: gemakkelijk en snel te regelen vrijetijdsbesteding die weinig tijd kost;
  - Meer authentieke vakanties;
  - Mensen gaan vaker op reis om los te komen van zichzelf en om de batterij op te laden;
  - Veiligere recreatie en vakanties: de wereldwijde economische crisis versterkt de hangt naar intimiteit en geborgenheid en vakanties in de buurt.
- Vrijetijd in een andere ruimte:
  - Meer aandacht voor de regio; de regio is terug als plek waarmee mensen zich kunnen identificeren. Daarmee wordt recreëren in de regio weer belangrijker;
  - Groenere steden;
  - Technologie gaat de vrije tijd en de recreatieve ruimte steeds meer gaan beïnvloeden.
- Getechnologiseerde vrije tijd: technologie beïnvloedt onze vrije tijd op allerlei manieren en maakt steeds meer mogelijk:
  - Persoonlijke elektronische begeleiding;
  - Enorm belang van internet als informatiemiddel, als boekingskanaal en evaluatiemiddel die anderen weer gebruiken als bron van informatie;
  - Kunstmatig entertainment.
- Andere vormen van vervoer:
  - Fietsen en wandelen worden nog populairder worden o.a. door de elektrische fiets.
- Vergroening en verduurzaming vrije tijd:
  - Meer mensen willen ecologisch verantwoord op vakantie. Recycling wordt belangrijk en energie-efficiency ook;
  - Recreatie wordt duurzamer:
- Vrijetijdsbesteding wordt knusser en minder spectaculair.
- Plattelandstoerisme wordt populairder.
- Doelgroepcampings voor singles met minder budget komen op.
- Dagtochten draaien vooral om natuur en beleving.
- Meer dagtrips: onzekere tijden leiden tot vlucht in leuke dingen doen.
- Belevingsroutes zijn erg in trek onder fietsers en wandelaars: thematische tochten langs routenetwerken met informatie over stad en land, tips en weetjes.
- Belevingsroutes voor kinderen populairder: tochten met een verhaal langs leuke plekken.
- Stellen zoeken hun romantische vakantie dichtbij huis.
- Hogere inkomensklassen doen het rustiger aan.
- Gezinnen kiezen vaker voor de camping.
- Aantal zakenreizen neemt drastisch af ten koste van hotels, restaurants en conferentieoord.

### Toekomst en trends/ontwikkelingen kleinschalig kamperen

- Verzadiging van de markt voor kleinschalig kamperen.
- Landelijke toename van het aanbod van andere logiesvormen op kleinschalige kampeerterreinen, vooral bungalows/zomerhuisjes, groepsaccommodaties en B&B.
- Verhuurmarkt kansrijk.
- Landelijke afname van de oppervlakte van toeristische standplaatsen.
- In Brabant/Limburg liggen vooral kansen bij tweeverdieners en senioren die wat te besteden hebben.



- Landelijke afname van lidmaatschappen van promotie/belangenorganisaties.
- Toenemend belang van gastvrijheid.
- Toenemend belang van thematisering en onderscheidend karakter.

#### Toekomst en trends/ontwikkelingen Bed& Breakfast-sector

- De afgelopen jaren is het aanbod van B&B's enorm gestegen. De verwachting is dat deze stijging doorzet, maar dat de vraag meer dan evenredig stijgt met het aanbod.
- Toenemend percentage van B&B's met een inkomensmotief.
- De kracht van B&B's ligt vooral in de locatie/accommodatie.
- B&B's krijgen een steeds bredere en grotere doelgroep. Er vooral sprake van groei onder senioren.
- Toename van korte vakanties biedt kansen voor de B&B-sector.
- Toenemend belang van duurzaamheid, authenticiteit en echtheid.
- Toenemend belang van luxe en faciliteiten
- Toenemend belang van gastvrijheid (betrokkenheid bij gast, weten wat gast echt wil).

#### Toekomst en trends/ontwikkelingen agrotourisme

- De marktpotentie voor agrotourisme is beperkt, vooral voor het logiessegment (kamperen).
- Het logiessegment kent een overaanbod in een sterk concurrerende markt.
- Binnen het logiessegment zijn alleen groeimogelijkheden in bepaalde nichemarkten.
- Toenemende aandacht is nodig voor de vorming van het aanbod en het verhaal van de locatie: de nadruk moet liggen op de specifieke kwaliteit en de authenticiteit van de locatie.
- Toenemend belang van onderscheidende positionering op het kernproduct (kleinschalige bedrijfsvoering, landelijk/agrarisch profiel en persoonlijk gastheerschap).
- Toenemend belang van collectieve en actieve marketing- en promotie inspanningen.
- Toenemend belang van afstemming en samenwerking met de reguliere sector/de verschillende aanbieders in de omgeving.
- Potenties voor ontwikkelingen liggen vooral in gebieden/op locaties die landschappelijk en toeristisch aantrekkelijk zijn, gelegen zijn aan routestructuren en beschikken over een brede toeristische infrastructuur.

## **5. BELEID**

Omdat De Biezen op het grensgebied ligt van Laarbeek en Gemert-Bakel wordt op het beleid van OP beide gemeenten kort ingegaan.

Recent is de structuurvisie Laarbeek 2010 - 2020 'Groeï in balans' uitgebracht (februari 2010). De gemeente ziet volop kansen voor toerisme en recreatie. Met name in de positionering als watergemeente. De gemeente wil inzetten op water als ruggengraat van ontwikkelingen en als drager van allerlei activiteiten.

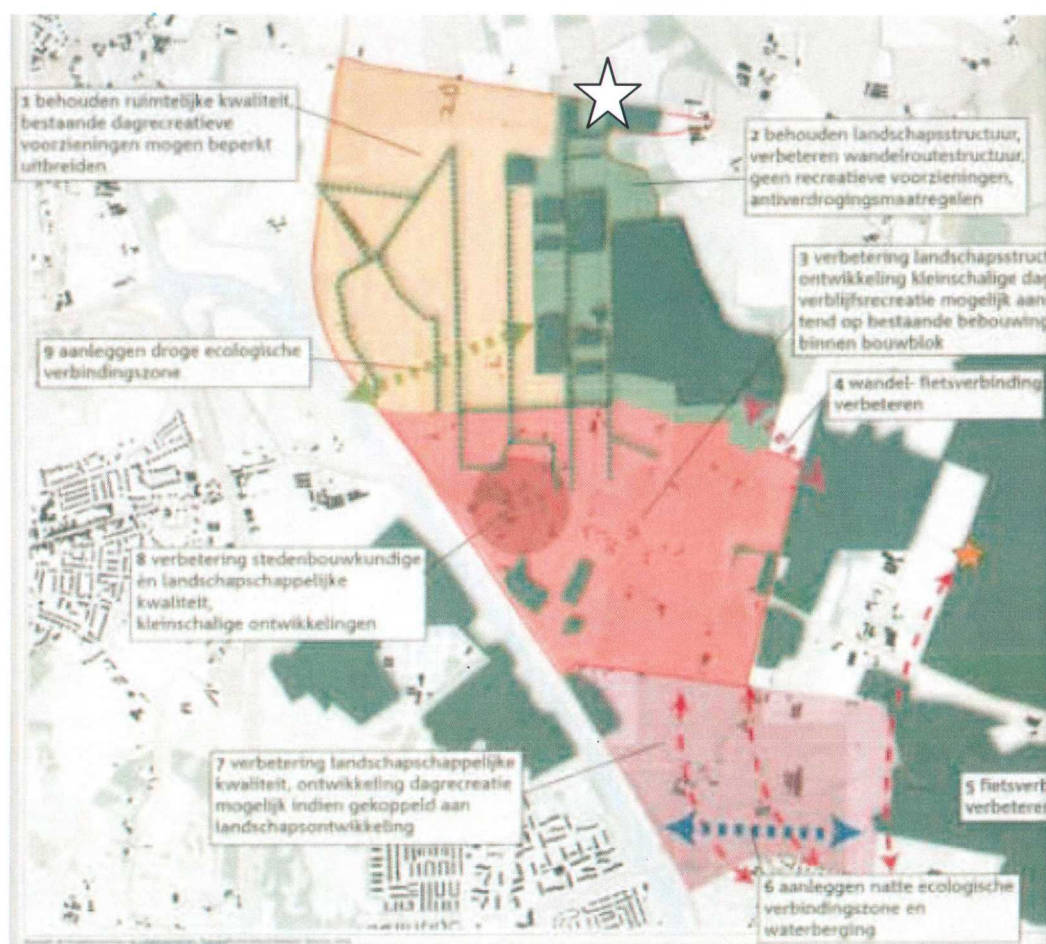
Als een van de 12 speerpunten in de Structuurvisie is opgenomen: 'Versterking natuur en landschap'. Op verschillende manieren spant de gemeente zich steeds meer in voor een verbetering van natuur, milieu en landschap. o.a. worden kleinschalige landschapselementen gekoesterd. De Biezen levert hier op eigen wijze een bijdrage aan.

Uit het beleidsplan Toerisme en Recreatie Laarbeek 2009-2012 (2009) blijkt dat in Laarbeek het toeristisch-recreatieve aanbod groeiende is. Heel voorzichtig worden bestaande initiatieven uitgebouwd en komen er veelal kleinschalige, nieuwe initiatieven bij. Het aantal overnachtingsplaatsen is groeiende en ook routegebonden recreatie doet het goed.

Vanuit de specifieke kracht van Laarbeek vormt de ontwikkeling van toerisme een veelbelovende kans voor de toekomst. Daartoe wil de gemeente onder meer de uitbreiding van verblijfsrecreatieve - en horecavoorzieningen bevorderen. Een kansrijke impuls zou aldus de gemeente - naast de vestiging van hotel- en kampeeraccommodaties - ook kunnen bestaan uit kleinschalige maar hoogwaardige bed-and-breakfast-voorzieningen.



Relevant voor De Biezen is de Ontwikkelingsvisie Heikant (2007). Dit is een integrale visie voor het gebied D'n Heikant met daarin een beschrijving van de beoogde ontwikkeling voor recreatie, landschap, natuur en water. De gemeente Laarbeek heeft de visie in samenwerking met de gemeenten Helmond en Gemert-Bakel opgesteld. Het gebied Heikant ligt ten oosten van Aarle-Rixtel en de Zuid-Willemsvaart met momenteel onder meer de functies landbouw, recreatie en natuur. Door de directe nabijheid van de bosgebieden van de Biezen en de Grotelse Heide biedt het gebied kansen voor recreatie.



De Biezen

Ook Gemert-Bakel heeft de weg naar toerisme gevonden. In het rapport 'Een voedingsbodemp voor ondernemen': *Strategisch Sociaal-economische Visie Gemert-Bakel* (19 juni 2008) wordt als derde (van de 5 pijlers) Recreatie & Toerisme genoemd.

Om recreatie en toerisme een goede plek binnen de gemeente te bieden is het van belang om ondernemers voldoende ruimte te bieden voor het ontwikkelen van recreatieve nevenactiviteiten zoals kleinschalig kamperen, Bed & Breakfast en om de lokale VVV te behouden.

Als basisdoelstellingen formuleert de gemeente:

1. Behouden en versterken van de werkgelegenheid in de recreatieve sector door voldoende (fysieke) ruimte te bieden aan initiatieven;
2. Verbeteren van de samenhang in het aanbod, onder meer door het realiseren van routestructuren en bewegwijzering;



3. Verbeteren van promotie van het aanbod door het faciliteren van één professionele structuur op het gebied van recreatie en toerisme.

De ambitie is uitgewerkt in het rapport 'De hand aan de ploeg!; *Economisch Actie Programma Gemert-Bakel*' (31 maart 2009). Naast eerder genoemde zaken gaat de gemeente in dit rapport ook in op de nieuwe economische dragers in het buitengebied.

*Het doel van dit project is om te komen tot een beleid voor nieuwe economische dragers in het buitengebied en het daadwerkelijk realiseren van deze ontwikkelingen. In het nieuwe bestemmingsplan buitengebied worden mogelijkheden gecreëerd voor ondernemers in het buitengebied om nieuwe activiteiten te ontplooien. Deze mensen zullen meer als nu moeten worden gestimuleerd om deze activiteiten daadwerkelijk te ontplooien en afstemming te zoeken met activiteiten in de omgeving. Er kan gedacht worden aan zorg – kinderopvang (BSO), dagopvang van ouderen, etc. – en recreatie – minicampings, theehuis, overdekte speeltuin, etc. –, maar ook aan nieuwe agrarische activiteiten zoals buffels, lama's en vis.*

*Gezien de verscheidenheid aan mogelijkheden is het voor de gemeente belangrijk om met partners zoals ZLTO, project reconstructie Gemert-Bakel en de recreatie & toerisme sector in overleg te blijven over nieuwe ontwikkelingen en de wenselijkheid daarvan. Immers niet alles kan bij elkaar zonder dat het problemen oplevert. Het is overigens van belang dat de ondernemer naast overleg met de gemeente zijn rol pakt in het overleg met collega ondernemers (versterken van samenwerking) en met de omwonenden (beperken overlast).*

Tot slot is recent een extra verdieping t.a.v. de acties op toeristisch-recreatief gebied gegeven met het rapport "Op reis in Gemert-Bakel, *De ontwikkeling van recreatie & toerisme*" (oktober 2009). Het is een nadere uitwerking van de koers die met de Strategisch sociaal-economische Visie 'Een voedingsbodem voor ondernemen' is ingezet.

Het doel van de ontwikkeling van recreatie & toerisme is om een volwaardige economische tak van Gemert-Bakel te worden. Op deze manier levert recreatie & toerisme een belangrijke bijdrage aan de leefbaarheid van zowel de dorpskernen als het buitengebied van Gemert-Bakel. De gemeentelijke uitgangspunten voor toeristisch-recreatieve ontwikkelingen worden onderverdeeld in drie aspecten:

1. Kwaliteitsimpuls: de gemeente wil extra investeren in natuur & landschap, water en cultuurhistorie omdat deze nog onvoldoende wordt benut in relatie tot toerisme. Debiezen levert hier op haar wijze een goede bijdrage aan.
2. Uitstraling: Samenhang in de toeristisch-recreatieve sector is een belangrijk element in de ontwikkeling van recreatie & toerisme. Momenteel is er weinig samenhang in de sector. Gemeente wil inzetten op VVV en op een platform toerisme.
3. Economie: recreatieve benutting van sluitende agrarische bedrijven en een toename van overnachtingsmogelijkheden is een belangrijk element in de ontwikkeling van recreatie & ontwikkeling.

## 6. FINANCIËLE ONDERBOUWING

De huidige prijsstelling is 15 euro per kampeermiddel per dag voor 2 personen, maar ligt vaak op meer dan 20 à 25 euro (meer dan 2 personen). De tariefstelling blijft vooralsnog gehandhaafd.

Een inschatting is dat met de plannen een investering gemoeid is van circa € 73.000,--:

- € 30.000,-- infrastructuur o.a. kampeerplaatsen
- € 15.000,-- grondwerk nieuwe terrein
- € 10.000,-- beplanting
- € 15.000,-- aanpassing toiletgebouw (reeds uitgevoerd)
- € 3.000,-- extra promotie

In de exploitatie zijn er nauwelijks extra kosten. De volgende aannames worden gedaan:

- extra personeel (ondersteunend) € 3.000,--
  - afschrijvingen 10 jr € 7.300,--
  - extra beheer- en onderhoudslasten: € 8.000,--
- Totaal jaarlijkse extra kosten € 18.300,--

Hiertegenover staat een extra omzet van: € 21.000,-- (€ 20,-- per nacht, elke plaats is 70 nachten per jaar bezet).



## BIJLAGEN

