

Ondernemingsplan



Van Diepen Wings

Zandstraat 11, Koningslust

Algemene gegevens:

Bedrijfsnaam	: Van Diepen Wings
Eigenaren	: [REDACTED]
Straat en huisnummer	: Zandstraat 11
Postcode en plaats	: 5984 PA Koningslust
Datum	: 9 maart 2023 – Versie 3

1. Persoonlijke gegevens

Wij zijn [REDACTED], werkzaam als huishoudelijke hulp in de thuiszorg en [REDACTED] werkzaam als ZZP-er als machinist in het grondverzet.

Toen wij in 2018 ons mooie plekje vonden in Limburg, hadden we meteen het idee om er als het mogelijk was camperplaatsen te maken. Omdat we zelf ervaring hebben met de camper gaf het een duidelijk beeld wat wij wilden. Rust en gezelligheid.

[REDACTED] werkt parttime en zal het dagelijks gang van zaken op zich nemen. Als de zaken goed gaan, zal [REDACTED] er een fulltime baan van maken. [REDACTED] heeft veel ervaring met klantvriendelijk werken en beschikt over goede communicatie.

Naam: [REDACTED]
Geslacht: [REDACTED]
Adres: Zandstraat 11
Postcode: 5984 PA
Woonplaats: Koningslust
Mobiel: [REDACTED]
E-mail: [REDACTED]
Geboortedatum: [REDACTED]
Nationaliteit: [REDACTED]
Burgerlijke staat: [REDACTED]
Kinderen: [REDACTED]
BSN-nummer: [REDACTED]
Opleiding: [REDACTED]

2. Motivatie en doelstelling

Het starten met camperplaatsen op onze gronden is al vanaf het begin dat wij deze mooie plek kochten een idee van ons. Dicht bij de snelweg. En rustige plek, met in de directe omgeving diverse routes voor wandelen en fietsen. Uit onze eigen passie voor (het reizen met) de camper kunnen wij ons goed inleven in de behoeften en wensen van de kampeerder. Wij gaan ons richten op de doelgroep die bestaat uit de rustige en natuurgerichte kampeerder.

Onze eigen passie voor het reizen met de camper brengen wij niet meer in de praktijk vanwege het bezit van onze roofvogels. Wij willen graag de kampeers informeren over het belang van roofvogels in de natuur. Veel mensen weten niet dat het aantal roofvogels in Nederland bepaalt of het goed gaat met onze flora en fauna.

Wij informeren onze gasten door een rondleiding te geven over onze locatie en een kijkje te nemen bij de volières waar de vogels in verblijven. Deze volières zijn anders dan bij andere soorten vogels. Roofvogels mogen elkaar niet zien. Anders vallen ze elkaar aan.

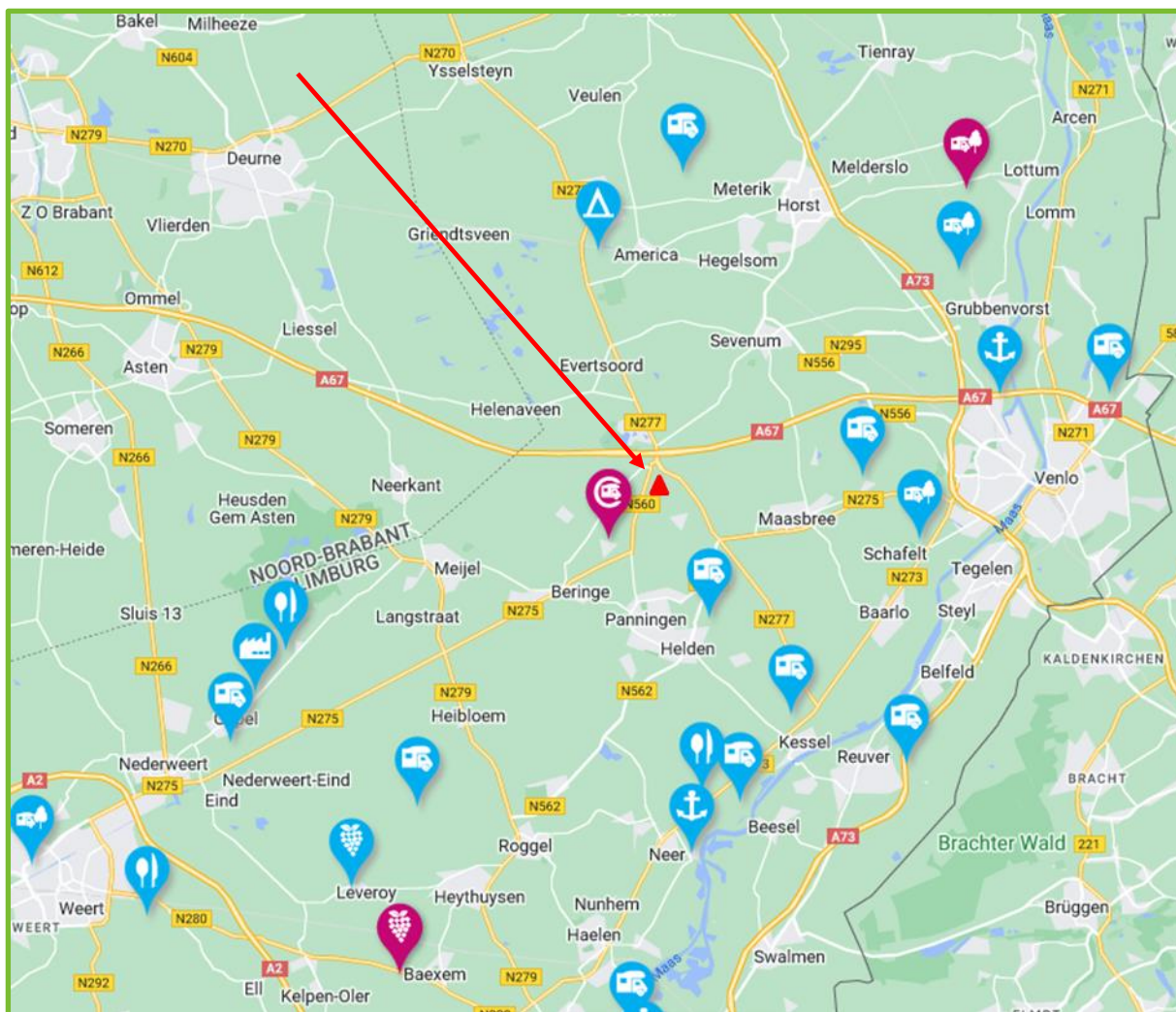
De camperplaats gaat **"Van Diepen Wings"** heten, met een knipoog naar onze roofvogels.

Wij gaan deze camperplaats realiseren omdat we andere mensen willen laten meegenieten van deze prachtige omgeving, waarin wij mogen wonen. Ons perceel leent zich heel goed voor deze nevenactiviteit, vanwege de vorm en de omvang. Ons doel is om een gezellige sfeer te creëren voor zowel de kampeers als onszelf, vandaar dat het ook niet te groot wordt en we ons met name richten op het faciliteren van een fijne standplaats voor de campers. Het toevoegen van voldoende groen rond de camperplekken versterkt daarbij het gevoel van rust en ruimte. Camperaars houden van een gezellig praatje, maar wensen ook een plekje waar je lekker kan lezen of een (bord)spelletje kan doen.

Wij wensen ons te onderscheiden van een drukke en grootschalige camping. Ook het kamperen bij de boer, wat alom bekend is, is niet de sfeer die wij onze gasten willen bieden. Bij ons draait het om rust en gezelligheid, wensen wij onze gasten iets bij te brengen over de natuur en met name onze roofvogels, creëren wij vooral een huiselijke sfeer. Alsof je gaat logeren bij je tante, ofwel kamperen bij de burger.

3. De locatie

De locatie aan de Zandstraat 11 te Koningslust is op hele korte afstand van de provinciale wegen N277 en N275 gesitueerd, tevens op korte afstand van de A67. Deze ontsluitingswegen zorgen ervoor dat gasten de locatie makkelijk kunnen bereiken en tevens op relatief eenvoudige wijze de omgeving nader kunnen verkennen. De camperplaats is daardoor mede geschikt voor camperaars die op doorreis zijn. Echter, de groene omgeving waarin de camperplaats zich bevindt, leent zich vooral ook voor het verblijven van meerdere dagen. Deze ligging ten opzichte van de uitvalswegen, alsmede de situering nabij de grens tussen Brabant en Limburg, zorgt voor een unieke locatie.



Kaartje met ligging camperplaatsen en campings in de omgeving van Zandstraat 11 (met rode driehoek aangeduid)

Binnen een straal van zo'n 15 kilometer rondom de camperplaats zijn de meeste concurrerende plaatsen gesitueerd richting de oevergebieden rondom de Maas. Onze camperplaats is daarmee een mooie aanvulling, omdat we ons qua uitvalsgebied voor de gasten ook kunnen richten op het gebied ten noorden van de A67. Met name in dat gebied zijn nog weinig camperplaatsen aanwezig en de afstand is vanwege de prima ontsluiting relatief kort. Hier zijn mooie bosgebieden te bereiken zijn, zoals de Schatberg, Gelderse Heide, Steegberg en Heesberg, tezamen met een prachtige golfbaan De Peelse Golf. Iets meer noord-westelijk is de Mariapeel gelegen, een nationaal park welke prachtige wandelroutes in zich heeft en tevens toegankelijk is met de fiets.

Maar ook veel dichterbij onze eigen locatie zijn mooie stukjes natuur gelegen op loopafstand (o.a. Natuurpark Vlakbroek). Tevens bieden nabijgelegen pittoreske dorpjes (o.a. Panningen en Maasbree) de mogelijkheid voor het nuttigen van een hapje en een drankje, wat voor onze bezoekers ook heel aantrekkelijk kan zijn. Het gebied waarin wij wonen bevat prachtige toeristische trekpleisters. Er zijn meerdere fiets- en wandelroutes te bereiken binnen korte afstand.

4. De markt

De tendens in de afgelopen jaren is duidelijk: het aantal camperbezitters is sterk gegroeid en nog steeds groeiende. Voor al deze (nieuwe) campers zijn geschikte overnachtingsplekken nodig. Wij willen daar op inspelen. De verwachting is dat het aantal camperovernachtingen in Nederland vanaf 2022 jaarlijks met ongeveer 5% blijft groeien (bron: onderzoek Leisure Brains, februari 2021). Daarbij is het van belang dat een goede balans blijft bestaan tussen vraag naar en aanbod van (nieuwe) camperplaatsen. Uit dit onderzoek blijkt bovendien dat maar liefst 45% van alle nieuwe campers in Nederland wordt ingeschreven op naam van een 65-plusser. Meer dan driekwart van de campers is ouder dan 50, twee-derde reist zonder kinderen. Juist deze doelgroep – de groep van 50+-ers – is de groep die wij bij Diepen Wings graag een overnachting aanbieden. Zij gaan voor rust en mooi gelegen plekjes.

Bovendien blijkt dat ongeveer de helft van de trips die de campers ondernemen 3 dagen of korter duren. Ook is het opvallend dat de campers zich het liefst enkel onder medecampers bevinden.

De opzet van onze camperplaats past volledig binnen het geschetste beeld van de behoefte onder de campers. Kleinschalig, enkel camperplekken voor campers, rustige omgeving en mede vanwege onze gunstige ligging dichtbij de provinciale wegen, de autosnelweg en midden tussen de reeds bestaande fiets- en wandelroutes zijn wij een interessante plek om te blijven overnachten voor enkele nachten. Onze locatie onderscheidt zich daarbij van andere camperplaatsen met name door de huiselijke sfeer en het stukje educatie wat wij bieden, dit zie je nog nergens.

Gasten kunnen bij ons een overnachting boeken via onze eigen website. Uit eigen onderzoek is gebleken dat camperrijders graag vooraf wensen te reserveren.

Het aanbod in de markt zoals wij het bieden is zeer beperkt, of is er niet. Daar waar het meestal gaat om kamperen bij de boer, of een grootschaligere camping, richting wij ons op de huiselijke sfeer. Geen poespas, maar verblijven in een rustige omgeving, waar je ongestoord je roman kunt lezen, samen een spelletje kunt doen of met je medecampers een praatje kunt maken. De 'vrouw des huizes' biedt je alle faciliteiten die je nodig hebt voor een prettig verblijf en je verlaat de camperplaats met nieuwe informatie die je nog niet wist, over het belang van roofvogels in de natuur. Dat maakt onze camperplaats uniek. Wij weten dat hier vraag naar is, dat is ook precies de reden dat we deze camperplaats willen starten. Wij zijn daarbij in de gelegenheid onze camperplaats rustig te laten groeien, omdat we financieel niet 100% afhankelijk zullen zijn van de inkomsten uit de camperplaats.

5. Camperplaats

Wij streven naar een maximale omvang van 18 camperplekken in totaal. Meer dan dit aantal is niet gewenst, om eventuele overlast naar de omgeving te voorkomen. Er worden stroomplekken aangelegd, rondom het kampeerveld. De individuele camperplek zal met paaltjes worden aangegeven.

De inrichting van de camperplaats met de individuele camperplekken is op de inrichtingsschets weergegeven, welke als separate bijlage bij dit ondernemingsplan is gevoegd.

De toegang tot de camperplekken verloopt via een aparte (eigen) ingang. Gelet op de kleinschaligheid van onze accommodatie is er geen sprake van enige overlast op de hoofdweg. Het is zeer eenvoudig in- en uitrijden van de camperplaats.

Ons streven is om drie douches, drie wc's en drie wastafels aan te leggen. Alles in een verwarmde ruimte, die gerealiseerd wordt in de reeds bestaande loods binnen onze locatie. Naast het benodigd sanitair voor de persoonlijke verzorging, worden tevens twee afwas mogelijkheden, een water vulplaats en een plek voor het legen van het toilet gecreëerd.

Binnen de camperplaats zullen brandpreventie middelen aanwezig zijn rondom het camperveld en in de sanitaire ruimte. Wij zijn beide opgeleid als BHV'er.

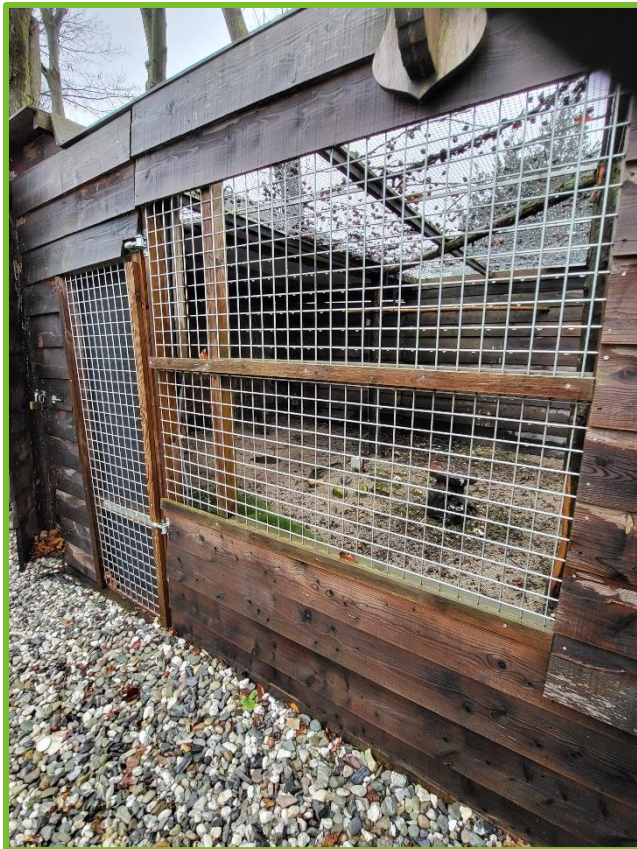
Bij vragen en/of dringende behoefte aan hulp bij onze gasten zal [REDACTED] altijd bereikbaar zijn. We gaan ervan uit dat gezien de omvang en het karakter van onze camperplaats, de locatie voor het grootste deel zelfvoorzienend kan zijn. Het feit dat [REDACTED] in de eerste tijd nog een parttime baan heeft, hoeft daarin geen bezwaar te zijn. Indien nodig, is ze binnen afzienbare tijd op de locatie.

De camperplaats krijgt een groen karakter. Reeds sinds anderhalf jaar zijn we bezig om de groenelementen rondom het perceel te verbeteren. Er zijn nieuwe struiken en bomen geplant, die kleine vogels beschutting kunnen geven. Er wordt een groenblijvende singel gecreëerd om de inblik vanuit de directe burens te beperken. We streven hierbij naar een mooie combinatie tussen hoge en lage beplanting, groenblijvend en bladverliezend en bloeiende struiken en bomen. De camperplekken zelf worden uitgevoerd met grastegels om de bodem waterdoorlatend te houden en toch een stevige ondergrond te kunnen bieden.

Unique Selling Point

Onze eigen passie voor het reizen met de camper brengen wij niet meer in de praktijk vanwege het bezit van onze roofvogels. Wij willen onze gasten heel graag informeren over het belang van roofvogels in de natuur. Veel mensen weten niet dat het aantal roofvogels in Nederland bepaalt of het goed gaat met onze flora en fauna. Als de natuur schoon is (vrij van pesticiden), dan zal het voedsel van de roofvogel, dat voor namelijk bestaat uit muizen maar ook een marter staat op het menu, gezond zijn. Schoon voedsel zorgt ervoor dat er minder roofvogels sterven. Door toename van het aantal roofvogels wordt het aantal muizenplagen teruggedrongen. Een natuurlijke balans wordt hierdoor gecreëerd.

Onze educatie zal ook gaan over het uiterlijk van de roofvogels. Waar moet je op letten, om ze te kunnen zien? Hoe herken je roofvogels aan hun vlieggedrag? Ook is het van belang te vertellen dat roofvogels voor de mens geen gevaar opleveren. We moeten als mens ons best doen om met ze samen te leven, want een kippetje is vaak ook geliefd.



Tijdens onze educatie aan de gasten leiden we ze langs onze volières en vertellen over de roofvogels. De gasten kunnen – indien gewenst – op de foto met onze kerkuil, genaamd SKY. We leggen uit waar je op moet letten om een kerkuil te herkennen en hoe braakballen van een uil eruitzien.



Ons verhaal stopt niet bij onze eigen dieren. Rondom onze locatie zijn twee buizerdnesten aanwezig. Met een verrekijker goed te zien. Onze ervaring is dat mensen het geweldig vinden om deze dieren te herkennen en te zien vliegen.

Wij richting ons met onze camperplaats op de 50-plusser, die op zoek is naar een kortdurend verblijf en vooral wenst te genieten van de rust en de natuur. In de directe nabijheid zijn kleinschalige natuurgebieden aanwezig die zowel te voet als op de fiets eenvoudig bereikbaar zijn, zoals Natuurpark Vlakbroek ten zuiden, maar ook De Gelderse Heide, Steegberg en Heesberg richting het noorden.

We hebben niet alleen een rustige en natuurlijke omgeving maar ook een educatie doel. De combinatie met het geven van informatie over de roofvogels en het belang van deze dieren in de natuur zien wij als een grote pré. De dieren zitten op gepaste afstand van de campinggasten zodat zowel de mens als de dieren niet gestoord worden in hun rust.

Onze educatie wordt – qua tijdstip – in overleg met de gasten aangeboden.

6. Concurrentie-analyse

De belangrijkste concurrenten voor 'Van Diepen Wings' bevinden zich op een afstand van meer dan 5 kilometer van de Zandstraat te Koningslust. Het betreft camperplaatsen waar campers kunnen overnachten. Op kortere afstand zijn enkele campings gelegen die tevens camperplekken aanbieden. Echter, de doelgroep waarop wij ons richten zal – naar verwachting – eerder kiezen voor een aparte camperplaats waar enkel campers komen (zoals ook uit onderzoek blijkt, zie onder 4.)

Een vergelijk met de bestaande camperplaatsen levert het volgende beeld op:

Camperplaats: Onder en Eindt – afstand 5,8 km (Helden)

Totaal 16 plaatsen, beperkt gebruik.

Prijs: € 15,00 incl. toeristenbelasting op basis van 2 personen.

€ 0,50 Kosten douchen

€ 2,00 toeslag voor extra persoon

Service (wifi, elektra, toilet en water) gratis

Faciliteiten: Elektriciteit 10 ampère

Drinkwater vulstation

Afvoer voor het ledigen van vuilwatertank

Stortplaats chemisch toilet

Wifi

Jeu de boulesbaan

Beperkte sanitaire voorzieningen. voorlopig nog 1 douche en 1 toilet

Camperplaats: T'Rooth – afstand 9,5 km (Maasbree)

Totaal 20 plaatsen

Prijs: € 12,00 incl. toeristenbelasting op basis van 2 personen

Service (wifi, douche, toilet en water) gratis

Kosten voor gebruik wasmachine en stroom onbekend

Faciliteiten: Wasmachine

Lozen casettetoilet en afvalwater (gratis)

Elektriciteit 10 ampère

Wifi

Douche en toilet

Speelgelegenheid

Camperplaats: Camperplaats Kessel – afstand 10,6 km (Kessel)

Totaal 15 plaatsen

Prijs: € 14,00 incl. toeristenbelasting op basis van 2 personen

€ 2,50 toeslag voor extra persoon

€ 3,00 toeslag elektra (per nacht)

Gebruik wasmachine en droger tegen betaling

Faciliteiten: Elektriciteit 6 ampère

Wifi

Toilet/douche

Vers- en vuilwater

Overdekte fietsenstalling met oplaadpunt

Camperplaats: Kessel-Eik aan de Maas – afstand 14,1 km (Kessel)

Totaal 34 plaatsen

Prijs: variërend van € 12,50 - € 22,50 incl. toeristenbelasting op basis van 2 personen
(meerderheid plaatsen prijs € 12,50)

€ 5,00 toeslag voor extra persoon

€ 0,20 douchegebruik per minuut

€ 2,50 per 5 kWh elektra

€ 1,00 per 100 liter schoon water

Gebruik toilet, wastafel en uitstortplaats gratis

Faciliteiten: Toiletten, wastafels, douches en afwasplekken

Wifi

Elektriciteit

Uitstortplaats

Chemisch toilet reinigen

Water tappen

Fietsenverhuur

Camperplaats: Heiderust - afstand 13 km (Baarlo)

Totaal 30 plaatsen

Prijs: € 17,- incl. toeristenbelasting, in winterperiode € 19,-

All-in prijs

Faciliteiten: Wifi

Water gebruik en verbruik

Sanitaire voorzieningen

Elektriciteit 6 ampère

Recreaschuur 40 m²

Overdekte fietsenstalling met oplaadpunt

Honden uitloopveld

De overnachtingsprijs en prijsstelling van de bijkomende faciliteiten bij Van Diepen Wings sluit min of meer aan bij de genoemde concurrenten in de omgeving. Deze prijs is ook passend bij de faciliteiten die de campers worden geboden (water, wifi, elektra, sanitair, afvoer chemisch toilet).

Aanvullende faciliteiten worden in de meeste gevallen apart in rekening gebracht. Kleinschalige recreatieve faciliteiten (speelplek, jeu de boulesbaan) zijn meestal gratis, maar deze zijn niet essentieel voor het publiek dat wij willen aanspreken.

Wij willen ons met name onderscheiden van de rest doordat we de focus leggen op onze educatieve functie in combinatie met de rust, de huiselijke sfeer en de nabijheid van diverse wandel- en fietsroutes, alsmede gezellige en fijne horecapunten in de omliggende dorpen.

7. Financieel

Een overnachting bij Van Diepen Wings zal aangeboden worden voor een prijs van € 16,50 per nacht, per plek ten behoeve van twee personen. Is er sprake van meerdere personen, dan wordt per één extra persoon een aanvullende bijdrage van € 2,50 gevraagd. De overnachtingsprijs is inclusief toeristenbelasting.

De stroomvoorziening voor de campers regelen we apart van de kosten voor de overnachting. Reden hiervoor is dat veel moderne campers een eigen zonnepaneel hebben. Zij hebben geen behoefte aan stroom. Mocht deze behoefte er wel zijn, dan bedragen de kosten voor het afnemen van onze stroom € 3,- per plek, per nacht. Er zal gratis toegang tot WIFI zijn.

Voor het douchen en gebruik van afwasplaats brengen wij bij de start van onze camperplaats geen kosten in rekening aan de bezoekers. Wellicht dat dit in de toekomst zal veranderen. We willen graag eerst ervaren hoeveel en hoelang er gedoucht wordt en wat het waterverbruik zal zijn. Afhankelijk hiervan kunnen in de toekomst aanvullende kosten in rekening worden gebracht.

■■■■ zal de boekhouding op zich nemen. Heeft hier voldoende ervaring mee.

Met een totaal van 18 camperplaatsen rekenen we op een gemiddelde bezetting van 8 campers per nacht over het gehele jaar. Uiteraard zal het werkelijke aantal per seizoen variëren. Met name tijdens het piekseizoen, dat loopt van mei t/m september houden we rekening met een volle bezetting. De camperplaats zal toegankelijk zijn van 1 maart t/m 30 november. Tussen 1 december en 1 maart is de camperplaats gesloten ten behoeve van het uitvoeren van het nodige onderhoud.

Het seizoen waarin de camperplaats geopend is heeft 275 dagen. Daarvan bestaan ca. 137 dagen uit weekend, nationale feestdagen en de nationale vakantieperiodes. Ervan uitgaande dat er op die 137 dagen een gemiddelde bezetting is van 12 campers en de rest van de dagen een gemiddelde van 4, dan zou dat leiden tot een gemiddelde opbrengst van

$((137 \times 12) + (138 \times 4)) \times € 16,50 = € 36.234,-$. Uiteraard moeten op dit bedrag de onderhoudskosten en overige kosten (zoals toeristenbelasting) nog in mindering worden gebracht. Als we deze exploitatiekosten ramen op 25%, dan zou dat leiden tot een resultaat per jaar van ca. € 27.175,-.

De totale investering die we moeten doen voor het realiseren van de camperplaats – realisatie sanitaire ruimte, aanleg kabels en leidingen, inpassing met groen – wordt ingeschat op € 15.000 - € 20.000,-. De noodzakelijke kosten zullen naar verwachting geheel gefinancierd worden met eigen geld. Indien nodig zal een beperkte lening aangegaan worden met de bank (hierover zijn reeds afspraken gemaakt). Verwacht wordt dat dit niet nodig zal zijn.

Met de nodige investering en de verwachte inkomsten uit de camperplaats verwachten wij over 3 tot 5 jaar winstgevend te kunnen zijn. Deze winst is beperkt, maar voldoende om te kunnen blijven draaien.

Als we naar de toekomst kijken, streven we naar een goed draaiende camperplaats over 5 tot 10 jaar. Het is niet de bedoeling om te groeien. Van belang is om op te merken dat de camperplaats geen hoofdactiviteit betreft, maar een nevenactiviteit is bij de woning. Er hoeft geen volwaardig inkomen uit verdiend te worden. ■■■■■ is verantwoordelijk voor de exploitatie en beheer van de camperplaats. Zij zal dit in het begin nog naast haar huidige baan erbij doen, maar bij voldoende succes verschuift dit naar een fulltime baan.

Wij streven vooral naar het creëren van een mooie en rustige plek voor campers om gedurende 1 of een paar nachten te kunnen verblijven. Daarnaast willen we in de toekomst meer gebruik gaan maken van groene energie uit onze zonnepanelen.

8. Marketingplan

Zodra de vergunning is verleend, melden wij ons aan bij de ANWB, het NKC en DKW Club Duitsland, zodat we vermeld worden op de betreffende websites. Als start voor onze bekendheid zullen we tevens gebruik maken van de mogelijkheid om een advertentie te plaatsen in het NKC- en ANWB-maandblad. Doordat we goed bekend zijn binnen de 'camperwereld' en ook nog veel familie en vrienden hebben die een camper bezitten, verwachten wij ook veel bezoekers te krijgen door mond-op-mond reclame.

Er is een website opgemaakt: Camperplaatsen Van Diepen Wings, welke na vergunningverlening en aanleg van de plekken zal worden gelanceerd.

Wij vinden het heel belangrijk om de lokale ondernemers te steunen. Andersom kan dit ook bijdragen aan de naamsbekendheid van onze camperplaats. Wij streven ernaar de samenwerking op te zoeken met plaatselijke ondernemers, door onze bezoekers te attenderen op leuke trekpleisters en plekken die bezocht kunnen worden en ook de eigen producten en diensten van de lokale winkels en horeca te presenteren. Als voorbeeld noemen we een broodjes-service, waarbij we de gasten verse broodjes van de 'plaatselijke' bakker aanbieden voor het ontbijt. Campers fietsen en wandelen over het algemeen veel. Voor het nuttigen van een hapje en een drankje in de omgeving is een afstand van enkele minuten fietsen veelal geen probleem. We bieden onze gasten een folder aan met leuke en gezellige eetgelegenheden in de nabije omgeving, waarop tevens de optie voor 'thuisbezorgen' in opgenomen zal worden.

Verder zullen we leuke acties opzetten, zoals een kortingsbon voor een avondje eten bij een lokaal restaurant. Op deze manier hopen wij ook meer bekendheid in de directe omgeving te genereren.

9. Sociaal-maatschappelijke bijdrage

Als belangrijkste sociaal-maatschappelijke toegevoegde waarde van onze camperplaats zien wij toch wel de informatie die wij onze gasten willen geven over de roofvogels en de rol die zij innemen in de natuur en onze omgeving. Het belang van roofvogels voor een gezonde flora en fauna dient daarbij met name naar voren gebracht te worden.

Door de samenwerking met de plaatselijke ondernemers op te zoeken wordt het onderlinge contact met de campersaars die bij ons verblijven vergroot. Dit draagt bij aan een gezonde cohesie en een prettig verblijfsklimaat.

Vanwege het feit dat wij ons richten op een rustige en vooral groene omgeving, door met name de aanplant van diverse struiken en planten, leveren we bovendien een bijdrage aan de versterking van de biodiversiteit.

10. Conclusie

Wij willen een rustige en mooie plek creëren voor mensen, om te verblijven en te kunnen genieten van al het moois dat de gemeente Peel en Maas (en daarbuiten) te bieden heeft.

Met onze eigen roofvogels en de educatie die wij hieromtrent kunnen bieden, wensen wij onze bezoekers wat dichterbij de natuur te brengen en het belang van een gezonde natuur toe te lichten. De nabijheid van de natuurgebieden biedt de bezoekers de kans om daadwerkelijk van al dit moois en de bijkomende rust te genieten.

Ons plan voor de realisatie van de camperplaats is voortgekomen uit onze passie voor het camperleven en we willen heel graag de mogelijkheid bieden aan andere camper-gebruikers om hun eigen passie uit te oefenen in een mooi stukje Limburg.



di 11-4-2023 07:12

Laurie van Melick <Laurie.van.Melick@peelenmaas.nl>

RE: Aangepast ondernemingsplan, Zandstraat 11

Aan [REDACTED] Bergs Advies

Cc [REDACTED]

Hallo Margritte,

Het initiatief is op 4 april jl. besproken in het regionaal overleg. Mijn collega Kevin Bos heeft het initiatief toegelicht.

Even voor jullie beeld. De regio heeft geen instemmingsbevoegdheid. Het collega beslist op deze aanvraag. Daarbij zijn wel de volgende zaken mee in overweging gegeven door het regionale overleg:

- Stuur op kwaliteit. De dierverblijven en de toekomstige camperplaatsen dienen van hoogwaardige kwaliteit te zijn. Dit kan een upgrade gebruiken.
- In het bedrijfsplan staat dat jullie uitgaan van een bezettingsgraad van 40%. De gemiddelde bezettingsgraad bij camperplaatsen bedraagt slechts 20%. Jullie schetsen daarmee een erg rooskleurig beeld, ook voor jullie zelf. De investeringskosten zullen dus minder snel terugverdiend worden dan nu gesteld en het is maar de vraag of er voldoende geld wordt verdiend dat een van de partners op termijn kan stoppen met werken in loondienst. Hier dient rekening mee gehouden te worden in het bedrijfsplan. Kijk hier nog eens naar.
- Het communicatie- en marketingplan kan duidelijker en beter. Met name om een hogere bezettingsgraad te halen dan het gemiddelde van 20%.
- De combinatie met roofvogels is zeker geen USP, hoogstens een niche (waarbij er twijfels zijn of dit een aantrekkende werking op campers heeft).
- Stel in de vergunning expliciet vast dat enkel campers zijn toegestaan en geen andere kampeermiddelen. Dit om andere vormen van verblijfsrecreatie uit te sluiten op deze locatie.

Dat laatste punt gaan wij zeker meenemen in onze vergunning.

Het verzoek is om naar deze punten nog een keer goed te kijken voor het ondernemersplan. Verder kunnen jullie aan de slag met de opmerkingen op de ruimtelijke onderbouwing. Als er nog vragen zijn dan hoor ik het graag.

Met vriendelijke groet,

Laurie van Melick
Adviseur Omgevingsontwikkeling
+31 77 306 66 66
Gemeente Peel en Maas

