Gemeente Alblasserdam

t.a.v. mw. A. ter Huurne

Soesterberg, 24 november 2018

Betreft: Beoordeling door de NKC van 3 mogelijk nieuwe camperlocaties in

 Alblasserdam

Geachte mevrouw Ter Huurne,

Naar aanleiding van uw verzoek ontvang u hierbij onze beoordeling van de 3 door u aangegeven mogelijk nieuwe camperlocaties in Alblasserdam.

Op woensdag 24 okt. jl. zijn de 3 locaties bezocht. Allereerst wordt nog even kort ingegaan op de huidige camperlocatie in Alblasserdam. Daarnaast volgens uitgangspunten voor nieuwe locaties, commerciele uitgangspunten voor ondernemers, wie is/wat wil de camperaar en het belang voor Alblasserdam.

**Huidige camperlocatie**

Camperpark Kinderdijk ligt sinds enkele jaren aan de Marinaweg 3a. De locatie, die wordt geëxploiteerd door een ondernemer, is ongeveer 4.250 m2 (Google Earth). Er zijn 44 zeer efficiënt ingerichte en geheel verharde camperplekken aangelegd, elk

6 x 10 m1. Daarnaast zijn er een recreatieruimte met receptie en een sanitaire unit aanwezig. Aan bijgebouwen totaal ca. 140 m2. Blijft over (4.250 – 140 =) 4.110 m2 die beschikbaar is voor de 44 plekken incl. de in- en uitrit, de ontsluitings-route over de camperlocatie en de ruimten rondom de receptie en sanitaire unit. Per camperplek komt dit neer op zo’n 94 m2.

**Uitgangspunten bij nieuwe camperlocaties**

Bij het opstellen van plannen voor nieuwe en aantrekkelijke camperlocaties gaat de NKC er van uit dat een locatie zodanig ingericht wordt dat campers van verschillende gewichtsklassen kunnen recreëren op een draagkrachtige en (redelijk) vlakke ondergrond. Er zal ook genoeg ruimte moeten zijn voor de draaicirkel van een camper. Voor nieuwe locaties wordt uitgegaan van een totale oppervlakte per camperplek van minimaal 110 m2. Dat is incl. een in- en uitrit, ontsluitingsroute over het terrein, aan te brengen groen rondom en tussen de camperplekken en een opstelplaats voor het lozen van vuilwater, schoonmaken cassette toilet en innemen van schoon water. In deze berekening is geen rekening gehouden met bijgebouwen zoals een receptie, een sanitair gebouw, een gemeenschappelijk groenterrein en/of een speelruimte.

Uit reviews van bezochte camperlocaties en uit gesprekken met exploitanten/beheerders van camperlocaties blijkt dat er meer en meer behoefte is aan wat ‘speelser’ ingerichte camperlocaties d.w.z. deels verhard en deels groen.

Bij het bepalen van het aantal camperplekken op de 3 mogelijke locaties wordt dan ook uitgegaan van een benodigde oppervlakte van 110 m2 per camperplek.

**Commerciële uitgangspunten voor een ondernemer**

Er zijn op dit moment 4 a 5 commerciële ondernemers in Nederland actief die camperparken ontwikkelen en exploiteren. Van belang hierbij zijn natuurlijk de locatie (dicht bij een stad, de kust of een toeristische attractie) en het aantal aan te leggen camperplekken. Ervaring met deze ontwikkelaars wijst uit dat er tenminste 50 plekken aangelegd moeten kunnen worden wil er een redelijk rendement gehaald kunnen worden. Liever meer maar 50 als ondergrens. Verder is van belang wat er betaald moet worden voor de grond (huur of koop), wat de aanleg- en inrichtingskosten zullen zijn en welke overnachtingstarieven kunnen worden gevraagd.

Voor de mogelijke 3 locaties is deze financiële informatie niet beschikbaar.

**Wat is/wat wil de camperaar**

Uit regelmatig onderzoek van de NKC blijkt dat de camperaar mobiel is, een brede interesse heeft, vaak kortere tijd verblijft en zijn inkopen graag lokaal doet.

Het reisgedrag van de Nederlandse camperaar: recreëert het gehele jaar door, gaat ruim 6 x per jaar op stap waarvan 3 keer kort (1 tot 3 dagen) en verblijft gemiddeld 3 dagen op een locatie. De verblijfsdeur op een camperlocatie is sterk afhankelijk van de ligging, indeling en mogelijkheden in de directe omgeving. Uit onderzoek van de NKC blijkt dat de gemiddelde besteding per dag per camper € 80,- bedraagt. Daarvan is ca. 20% voor de overnachting, ca. 60% voor boodschappen, uit eten en recreatie en ca. 20% voor brandstof.

**Belang voor Alblasserdam en de regio**

In november 2017 is tijdens het congres in Kinderdijk ‘Is uw regio klaar voor 4 miljoen camperaars?’ al duidelijk geworden dat er een groot belang is voor de regio om te profiteren van de groeimarkt van campers. Het campertoerisme is een kans voor de Water3hoek en daarmee ook voor Alblasserdam. Door de aanwezigheid van de huidige camperlocatie weet de camperaar Alblasserdam te vinden. Tijdens het bezoek worden zowel het centrum van Alblasserdam maar ook de molens van Kinderdijk bezocht.

Volgens informatie van de exploitant van de huidige camperlocatie stijgt elk jaar het bezoek met ca. 1000 campers tot naar verwachting ca. 8000 dit jaar. Met grote regelmaat is de camperlocatie vol en moeten campers naar elders doorverwezen worden. De aanwezigheid van een recreatieruimte biedt ook de mogelijkheid om evenementen op de locatie te organiseren. En dat gebeurt regelmatig.

Tijdens het congres inn Kinderdijk werd ook duidelijk dat na de verhuizing van de huidige locatie er ruimte moet zijn voor doorontwikkeling naar een groter aantal plekken.

**Locatie Grote Beer**

De locatie ligt aan een zijweg van de Staalindustrieweg en dichtbij de op- en afrit van de A15. Op dit moment staan er woonwagens met bijgebouwen op de locatie en is de locatie vol in gebruik. De ontsluiting van de mogelijke nieuwe camperlocatie en het naastgelegen, nieuw in richten bedrijfsterrein loopt via 1 toegangsweg. Direct langs de locatie ligt een fietspad. Direct achter de locatie ligt de Kleine Beer die door een bomenrij met daarin een geluidswal is afgescheiden. Goed hoorbaar op de locatie is het wegverkeer van zowel de A15 als van de Kleine Beer dat vrijwel zeker een negatief effect zal hebben op het bezoek aan deze camperlocatie. Er rijdt ook redelijk veel vrachtverkeer langs de locatie. De locatie ligt wat afgelegen en verder af van het centrum van Alblasserdam en de molens van Kinderdijk. Voor het bereiken van deze locatie hoeft men overigens niet door het centrum van Alblasserdam te rijden.

De beoogde locatie is ongeveer 5.300 m2 groot (Google Earth) hetgeen betekent dat er ruimte is voor ca. 48 camperplekken. Dit aantal wijkt niet veel af van het aantal plekken op de huidige locatie en zal dus niet rendabel genoeg zijn voor een ondernemer. Zeker niet als er nog behoefte is aan bijgebouwen, wat extra groen en/of waterberging hetgeen weer ten koste gaat van het aantal aan te leggen camperplekken.

**Locatie Liesgras/Plantageweg**

De locatie is rustig gelegen aan het eind van de Plantageweg nabij de ingang van het volkstuincomplex. Het is redelijk goed bereikbaar vanaf de A15, via de Edisonweg, Randweg en Plantageweg. Vanuit het centrum van Alblasserdam is de locatie te bereiken via de Plantageweg. De locatie ligt in een poldergebied net buiten de woonbebouwing. Volgens verkregen informatie ligt een deel van deze locatie binnen de grenzen van Natura 2000. Vanaf deze locatie zijn de molens van Kinderdijk goed te zien en is er een mogelijkheid voor een snelle fietsverbinding naar de molens. Door de ligging en de ondergrond kan de inrichting van de locatie een wat groenere uitstraling krijgen waardoor bezoekers naar verwachting wat langer op de locatie zullen blijven.

De beoogde locatie is ongeveer 11.900 m2 groot (Google Earth) waardoor er ca. 100 camperplekken kunnen worden gerealiseerd. Ruim meer dan op de huidige locatie en voldoende voor een ondernemer.

Wellicht dat dit aantal verlaagd wordt vanwege Natura 2000 en door evt. gewenste extra voorzieningen. Een evt. aanleg van receptie, recreatieruimte, sanitaire unit ed. is mogelijk op een stukje terrein direct grenzend aan het parkeerterreintje voor de volkstuinen.

**Locatie Souburgh**

De locatie ligt op kleine afstand van de op- en afrit van de A15 nabij de rotonde Edisonweg en Poldersemolenweg en is via de Edisonweg goed bereikbaar. Hierdoor kan ongewenst camperverkeer door het centrum van Alblasserdam worden voorkomen. De mogelijke ontsluiting van de locatie kan via een zijweg direct na de rotonde waardoor camperverkeer langs de nieuwbouw van de woonwagenbewoners wordt voorkomen.

De locatie betreft 1 van de 3 sportvelden op sportpark Souburgh en ligt direct achter de nieuwbouw voor de woonwagenbewoners. Vanaf de locatie is het centrum van Alblasserdam per fiets goed bereikbaar via de Polderstaat.

De beoogde locatie is ongeveer 9200 m2 groot (Google Earth) waardoor er ca. 85 camperplekken kunnen worden gerealiseerd. Ruim meer dan op de huidige locatie en voldoende voor een ondernemer. Het aantal plekken zal iets verlaagd worden door

evt. gewenste extra voorzieningen. Ook deze locatie zal gelet op de ligging een wat speelsere en groene uitstraling kunnen krijgen.

**Conclusie**

Gelet op de opmerkingen bij de 3 locaties achten wij de locatie Grote Beer niet geschikt als mogelijke toekomstige locatie voor het camperpark Alblasserdam.

Er zou ons inziens een keuze gemaakt moeten worden tussen de locaties Liesgras/Plantageweg en Souburgh. Daarbij is er een lichte voorkeur voor de locatie Souburgh. De ligging en ontsluiting zijn wat minder belastend voor het centrum van Alblasserdam en geeft ook wat minder overlast aan de directe omgeving. Daarnaast zullen de kosten voor het ‘bouwrijpmaken’ naar verwachting wat lager zijn dan die voor de locatie Liesgras.

Wij vertrouwen u met het bovenstaande van dienst te zijn geweest en hopen dat de gemeente mede op basis van deze beoordeling een besluit kan nemen over een definitieve locatie voor het nieuwe ‘camperpark Alblasserdam’.

Met vriendelijke groet,
*NKC, Europa’s grootste camperclub*

Hans Pronk
adviseur Projectbureau Camperplaatsen

06 44 22 16 07

[h.pronk@nkc.nl](http://www.nkc.nl/)