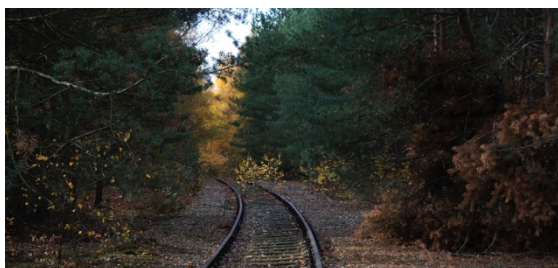
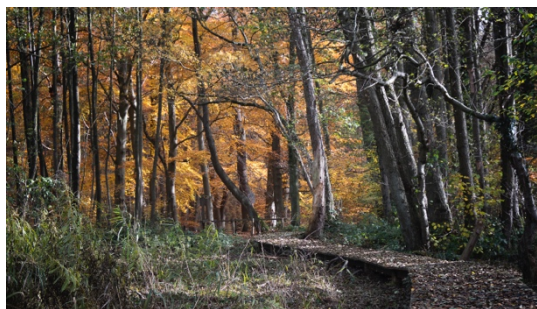


Blik op Recreatiepark Elfenmeer

Programma van eisen en ambities
Ontwikkeling en exploitatie recreatiepark Elfenmeer Herkenbosch



Nationaal Park De Meinweg



foto's: Anki Riteco ©

Uitvraag nieuwe exploitant 2019
Gemeente Roerdalen
Versie: 1.1
Datum: 29 januari 2019

Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	3
2. Plankwaliteit.....	5
3. Functies	6
4. Verkeer en vervoer	8
5. Duurzaamheid	9
6. Beheer van het gebied	11
7. Planning.....	12
8. Financieel resultaat	13

Bijlage:

- luchtfoto + kadastrale kaart
- verbeelding + planregels vigerende bestemmingsplan

1. Inleiding

Sinds december 2018 heeft Recreatiepark Elfenmeer in Herkenbosch geen exploitant meer. De voormalige exploitant heeft het park verlaten en momenteel wordt het beheer van het recreatiepark tijdelijk uitgevoerd door de gemeente Roerdalen, als eigenaar van het recreatiepark.

Het huidige recreatiepark bestaat uit twee delen. Een deel is van de gemeente. Dit gedeelte bestaat uit een camping met seizoensplaatsen en vaste standplaatsen met bijbehorende faciliteiten en nagenoeg alle centrale voorzieningen. Een kleiner deel is in eigendom van Oostappen Group B.V. Dit deel bestaat uit vakantiehuisjes zonder aanvullende faciliteiten. Onderhavig document betreft uitsluitend een uitvraag voor het gemeentelijke deel van het recreatiepark.

De gemeente als eigenaar van het grootste deel van het park wil dat het park opnieuw in exploitatie wordt gebracht. Daarbij bestaat de overtuiging dat de locatie en het gebied een groot potentieel hebben voor een recreatieve exploitatie. Een park ten behoeve van verblijfsrecreatie met o.a. kampeer-/verblijfplaatsen kan daarbij niet ontbreken. Eventueel in combinatie met dagrecreatieve voorzieningen. Gestreefd wordt naar een kwalitatief en toekomstbestendig park dat aansluit bij de sfeer en de beleving van Nationaal Park de Meinweg. Het park moet onderscheidend zijn en een meerwaarde bieden ten aanzien van het reeds bestaande aanbod in de regio Midden-Limburg.

De gemeente Roerdalen zoekt een partij die een succes maakt van het Recreatiepark Elfenmeer. De gemeente doorloopt hiervoor geen (formele) aanbestedingsprocedure. Dit is ook niet noodzakelijk en daar is voorliggend stuk ook niet voor bedoeld. De beoogd te sluiten overeenkomst met een nieuwe exploitant is immers geen overeenkomst onder bezwarende titel. Aan de aanbestedingswet- en regelgeving kunnen geen rechten worden ontleend.

In de selectiefase worden partijen geselecteerd die een toekomstbestendig park kunnen exploiteren. Voorliggende Programma van Eisen en Ambities is de opmaat voor de minimeisen en de toekomstige ambities die gaan bepalen welke partij het beste aanbod doet. De gemeente zal haar keuze baseren op het ingediende plan in combinatie met de aangeboden prijs.

De gemeente geeft de markt veel ruimte om met goede plannen en creatieve en innovatieve ideeën te komen. Twee variabelen zijn bepalend voor de oplossingsruimte:

- de (programmatische) aansluiting bij het Nationale Park De Meinweg;
- de eis dat het plan geen gemeentelijke financiële bijdrage met zich meebrengt.

In dit programma van eisen geeft de gemeente haar eisen en ambities voor de uitvraag van de exploitatie van Recreatiepark Elfenmeer in een aantal thema's weer. Er wordt een duidelijk onderscheid gemaakt tussen eisen, ambities en begeleidende teksten. Tezamen met de concept samenwerkingsovereenkomst die de gemeente tijdens de procedure met de deelnemers bespreekt, waarin in ieder geval de eisen een harde positie krijgen, vormt dit Programma van Eisen en Ambities de ruggengraat van de opgave om de juiste marktpartij te vinden die het recreatiepark gaat ontwikkelen en exploiteren.

Ligging

Recreatiepark Elfenmeer is gelegen in de gemeente Roerdalen aan de rand van de kern Herkenbosch. Het recreatiepark ligt midden in de natuur en is omgeven door een bosrijk gebied. Het recreatiepark kan gezien worden als entree tot het Nationaal Park de Meinweg. Een luchtfoto en kadastrale kaart van het gebied zijn in de bijlage toegevoegd.

Het recreatiepark is gelegen in de regio Midden-Limburg. Midden-Limburg kenmerkt zich door haar bijzondere ligging tussen Duitsland en België met daartussenin de rivier de Maas. De regio kent diverse mogelijkheden door de afwisseling tussen natuurbeleving, rijke cultuur(historie), het verfrissende water van de Maas(plassen) en de ongekende winkelmogelijkheden door onder andere de aanwezigheid van het Designer Outletcenter in Roermond. Recreatiepark Elfenmeer is een prima uitvalsbasis voor een vakantie waarin al deze vormen van beleving een plek krijgen.

Het recreatiepark kent een goede ontsluiting. Via de autosnelweg A73 en de provinciale weg N570, alsook vanuit Duitsland is het park per auto goed bereikbaar. Met het openbaar vervoer is het park eveneens goed te bereiken. Vanaf het NS Station in Roermond is er een busverbinding naar Herkenbosch. De bushalte ligt aan de Keulsebaan, hoek Meinweg.

Bestemmingsplan

Recreatiepark Elfenmeer is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied Roerdalen - 2^e herziening'. Ter plaatse geldt de bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatie - 5'. In de bijlage zijn de verbeelding en planregels van het bestemmingsplan toegevoegd. Het bestemmingsplan is tevens te raadplegen via de website: www.ruimtelijkeplannen.nl.

2. Plankwaliteit

Recreatiepark Elfenmeer kan gezien worden als de poort tot het Nationaal Park de Meinweg. Het recreatiepark dient aan te sluiten bij het karakter van De Meinweg. Een gebied waarin natuur en beleving van natuur de hoofdrol speelt. Een gebied besloten en rustig. De gemeente wil dit karakter behouden en versterken. De gemeente wil een Recreatiepark dat daadwerkelijk een toegevoegde waarde heeft en dat eenzelfde beleving biedt als de rest van het Nationaal Park. Tevens is het van belang dat het park onderscheidend is ten opzichte van het reeds bestaande aanbod in de regio. Dit kwaliteitsaspect is van belang voor het draagvlak in de omgeving en bij 'stake-holders'. Daarnaast hecht de gemeente aan duurzaamheid en kwaliteitsbestendigheid.

Landschappelijke kwaliteit, materiaalgebruik en uitstraling

- **Eis:** Het recreatiepark (en de te realiseren voorzieningen) moet(en) passen bij de omgeving in maat en schaal (beeldkwaliteit/verschijningsvorm) van de bebouwing, inrichting van het terrein en integratie van bestaande en nieuwe natuurwaarden.
- **Eis:** Er dient evenwicht te zijn tussen de verharde en bebouwde delen van het recreatiepark en de groene elementen in het park. Daarbij dient tevens aandacht te zijn voor de overgang tussen het recreatiepark en het omliggende (natuur)gebied. Uitgangspunt is dat het recreatiepark een ruime mate aan hoeveelheid bos moet kennen (overwegend percentage).
- **Ambitie:** Een plan scoort beter wanneer de omvang van de voorzieningen en recreatie-eenheden minder prominent in het gebied herkenbaar is. Afgesloten en niet toegankelijke delen en veel intensieve bebouwing scoren lager. Verscholen, niet zichtbare bebouwing en veel openbaar toegankelijke natuur scoort beter.
- **Ambitie:** Een plan scoort beter naarmate de gekozen materialen voor de bouw van voorzieningen en de recreatie-eenheden bijdragen aan de natuurlijke uitstraling van het gebied.
- **Ambitie:** Een plan scoort beter naarmate aspecten van duurzaamheid worden doorgevoerd.
- **Ambitie:** Een plan scoort beter naarmate het plan een speelsere en verrassendere inrichting kent, voor zowel recreant als de bezoekers te voet en per fiets.
- **Ambitie:** Een plan scoort beter naarmate de omgeving en 'stake-holders' (zoals de bewoners van Reeuwoude, ondernemers in de omgeving, Staatsbosbeheer) in de planvorming betrokken worden.

Voldoende voorzieningen niveau

- **Ambitie:** Een plan scoort beter naarmate het voorzieningenniveau hoger is en in verhouding is tot de te realiseren verblijfsrecreatieve objecten en het omliggende gebied.

Origineel

- **Ambitie:** Een plan scoort beter naarmate het aanbod dat gecreëerd wordt met het plan origineel, uniek en onderscheidend is.

3. Functies

De (nieuwe) invulling van het recreatiepark wordt overgelaten aan de initiatiefnemer. De planologisch grenzen en het toegestane programma worden in samenspraak gevormd.

Structuurvisie Roerdalen 2030

Roerdalen heeft reeds een redelijk groot toeristisch-recreatief aanbod waarbij het accent ligt op natuurbeleving. Verblijfsparken zijn een middel om hieraan bij te dragen. Het aantrekkelijke landschap van de gemeente speelt hierin een belangrijke rol. Recreatie en toerisme zijn belangrijk voor Roerdalen. De gemeente wil dan ook graag inzetten op een verdere versterking en ontwikkeling van het toeristisch-recreatief aanbod om hiermee een impuls te kunnen geven aan de plaatselijke economie. Goed passend recreatief-toeristische bedrijven in Roerdalen, zijn belangrijk voor de gemeente, die deze wil behouden. Hier wil de gemeente meewerken aan verdere ontwikkeling.

Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014

Recreatiepark Elfenmeer is gelegen in de zone 'Buitengebied' van het POL2014. Direct grenzend aan het recreatiepark bevindt zich het natura2000 gebied, Nationaal Park de Meinweg en natuur aangemerkt als 'goudgroen'. Goudgroene natuurzones kennen een expliciete bescherming bij nieuwe ontwikkeling middels het nee-tenzij principe in de Omgevingsverordening Limburg. In het buitengebied is de verdere ontwikkeling van de toeristische potenties van een gebied toegestaan. Ten aanzien van verblijfsrecreatie wordt het belang aangemerkt om te werken aan vernieuwing van vakantieparken, met aandacht voor nieuwe doelgroepen, de veranderende wensen van recreatieve consumenten en een goede landschappelijke inpassing. Door de focus te leggen op kwaliteit kan de bezettingsgraad groeien en zo het rendement, waarmee verder geïnvesteerd kan worden in de kwaliteit van het product. Uitbreiding van het aanbod is alleen mogelijk als het kwalitatief echt goed is en extra vraag genereert. Meer van hetzelfde leidt tot verdringing en leegstand. Initiatieven die niet het gewenste kwaliteitsniveau hebben of die een bedreiging vormen voor landschappelijke kwaliteiten of natuurlijke kwaliteiten worden niet ondersteund.

Gouden Driehoek

Recreatiepark Elfenmeer is gelegen in de zogenaamde "Gouden Driehoek". De Gouden Driehoek is gelegen tussen de natura2000 gebieden de Meinweg en het Roerdal. Het gebied kenmerkt zich door een samenspel tussen de economische dragers (de bedrijven) en de omliggende natuur- en landschapswaarden in deze zone. Economische dragers zijn o.a. de Gitstappermolen, de winkelzone rondom de Rothenbach, de tuincentra Daniëls en Schmitz en diverse solitaire bedrijven. De ondernemers uit de gouden driehoek hebben als 'gouden droom' geformuleerd: *"samen bouwen wij voor u met de groene omgeving een uniek recreatie en shopping gebied"*. Daarnaast is Staatsbosbeheer, als eigenaar en beheerder van een groot deel van de bosgebieden, een belangrijke maatschappelijke partner.

Beleidskaders

- **Eis:** Het plan van aanpak dient ruimtelijke aanvaardbaar te zijn. Dit betekent dat het mogelijk moet zijn om de gewenste exploitatie te verankeren in een planologisch kader (bestemmingsplan of anderszins). Het plan moet passen binnen de uitgangspunten van de Structuurvisie Roerdalen 2030, het POL2014 en de visie van de Regio Midden Limburg. Daarnaast dient sprake te zijn van een goede ruimtelijke ordening.
- **Ambitie:** Een plan scoort beter naarmate er een link wordt gelegd met de zone Gouden Driehoek en de bedrijven / organisaties die daarin opereren.

Diversiteit

- **Ambitie:** Het plan scoort beter naarmate er meer sprake is van een mix van functies, zowel qua verblijfsrecreatie als dagrecreatie. De totale omvang van de voorzieningen, de onderlinge samenhang en de verscheidenheid is daarbij van belang.
- **Ambitie:** Het plan scoort beter wanneer in de exploitatie meer mogelijkheden en tijdstippen zijn tot verhuur van verblijfseenheden aan particulieren. De gemeente wil geen recreatiepark dat zich (alleen) richt op het verblijf door de eigenaren zelf.
- **Ambitie:** Het plan scoort beter wanneer de mogelijkheden tot recreatie niet alleen afhankelijk zijn van buitenactiviteiten en zomerse temperaturen, maar er ook een aanbod aan slechtweer voorzieningen is (zoals bijvoorbeeld een binnenzwembad en/of speelgelegenheid).
- **Ambitie:** Het plan scoort beter naarmate er meer voorzieningen en functies worden gerealiseerd die toegankelijk zijn voor mensen met een beperking.

Integraliteit

- **Ambitie:** De gemeente ambieert een levendig recreatiepark waarbij de verschillende functies het totale gebruik versterken. Een plan scoort beter wanneer het tevens voorziet in het aanbieden van arrangementen (zoals verhuur aan gebruikers van de recreatie- eenheden en mogelijkheden bij de recreatie-eenheden), het voorziet in het aanbieden van extra services (zoals bijvoorbeeld excursies, catering en wellness) en mogelijkheden kent voor recreatie concepten voor zorgbehoevenden (zijnde geen dagopvang of permanente bewoning).

Gebiedsmarketing

- **Eis:** Een goed beeld van de doelgroepen, een originele, aansprekende boodschap en passende communicatiemiddelen dragen bij aan het succes van de recreatiepark. Een gedegen marketingstrategie is van belang om de juiste doelgroep te bereiken.
- **Ambitie:** Een nieuwe en onderscheidende naam voor het park.
- **Ambitie:** De gemeente Roerdalen voert sinds 2010 de slogan "Klein geluk uit Roerdalen". Een plan scoort beter naarmate deze slogan een onderdeel is van de communicatiestrategie / marketingaanpak.

Maatschappelijke betrokkenheid en -inpassing

- **Ambitie:** Het plangebied bevat publiek toegankelijke dagrecreatieve voorzieningen. Een plan scoort beter naarmate er meer publieke voorzieningen gerealiseerd worden.
- **Ambitie:** De gemeente heeft maatschappelijke betrokkenheid hoog in het vaandel staan en vindt het tevens van belang dat het recreatiepark aansluit bij het karakter van haar inwoners en dat de voorzieningen optimaal bijdragen aan de lokale economie. Een plan scoort beter naarmate sociale en maatschappelijke doelstellingen en activiteiten zijn opgenomen.

4. Verkeer en vervoer

Voor het goed functioneren van het Nationaal Park en het recreatiepark is een goede bereikbaarheid van belang. De gemeente ziet graag dat het gebied op een zorgvuldig ingepaste wijze wordt ontsloten voor recreatief gebruik.

Ontsluiting

- **Eis:** Elke functie moet op een logische manier ontsloten zijn voor gemotoriseerd verkeer.
- **Eis:** Het recreatiepark en de functies op het park moeten zodanig ontsloten worden dat bereikbaarheid voor de hulpdiensten bij calamiteiten ten alle tijden gegarandeerd is.
- **Ambitie:** Een plan scoort beter naarmate de objecten voor verblijfsrecreatie op een adequate manier ontsloten kunnen worden (voor bijv. laden / lossen van bagage), passend binnen de totale uitstraling van het park.

Parkeren

- **Eis:** Voor alle (te realiseren) voorzieningen en functies geldt een bijbehorende parkeernorm. Hiermee dient rekening gehouden te worden bij het inrichtingsplan. De norm volgt uit de meest recente CROW richtlijnen.

Langzaam verkeer

- **Ambitie:** Een plan scoort beter wanneer er voor voetgangers en fietsers verschillende en aantrekkelijke routes door het plangebied zijn, zoveel mogelijk gescheiden van het gemotoriseerd verkeer.
- **Ambitie:** Een plan scoort beter wanneer routes toegankelijk zijn voor mensen met een beperking. Niet het aantal toegankelijke meters staat daarbij voorop, maar de mate waarin mensen met een beperking in staat zullen zijn het gebied te beleven.

5. Duurzaamheid

Een duurzaam recreatiepark past niet alleen bij de uitstraling van De Meinweg, maar draagt ook bij aan een langdurig stabiele exploitatie. Aansluiting bij het gasloze tijdperk hoort daarbij. De gemeente daagt partijen uit om met een gedegen plan voor een duurzaam concept te komen, waarbij afwegingen tussen investeringen en terugverdientijden, optimalisatie van (afval)stromen en de integratie van vraag en aanbod voorop staan.

Energie

- **Eis:** De combinatie van voorzieningen en functies op het recreatiepark dient een Green Key certificering te behalen, het kwaliteitskeurmerk in de recreatiebranche voor duurzame bedrijven. Een plan dat aantoonbaar gericht is op het behalen van Green Key certificaten na realisatie scoort beter (zie ook www.greenkey.nl).
- **Eis:** Het plan bevat energiebesparende maatregelen.
- **Ambitie:** Een plan dat voorziet in voorzieningen en maatregelen om gasloos te kunnen functioneren scoort beter.
- **Ambitie:** Het gebruik van duurzame, hernieuwbare energiebronnen. De gemeente is voorstander van het gebruik van lokaal opgewekte duurzame energie. Denk hierbij aan zonne-energie, opgewekt met behulp van PV-panelen, gebruik van zonnewarmte voor tapwater en ruimteverwarming, bodem- en of luchtwarmte met behulp van warmtepompen. Een plan dat gebruik maakt van duurzame energiebronnen scoort beter.
- **Ambitie:** Een duurzaam energieconcept laat zien op welke wijze duurzame investeringen in het plan terugverdiend worden door lagere exploitatielasten. De gemeente vraagt daarbij ook om een visie op een integraal energiebeheer door bijvoorbeeld een ESCO (Energy Service Company). Een plan dat op een duurzame wijze maatregelen opneemt en integreert in de exploitatie en het beheer van het terrein, scoort beter.

Water

- **Eis:** Het totale plan dient volledig te voorzien in afkoppeling van hemelwater op eigen terrein.
- **Eis:** Voor elke functie wordt voorzien in waterbesparende maatregelen.
- **Ambitie:** Een inrichting waarbij in de afkoppeling van hemelwater wordt voorzien door het zichtbaar maken van het infiltratiewater scoort beter.
- **Ambitie:** Een plan waarin ook gebruik wordt gemaakt van grijs water of waarin afvalwater wordt gezuiverd, scoort beter.

Afval

- **Eis:** Gescheiden afvalinzameling geldt voor alle functies.
- **Eis:** Voor de recreatie-eenheden is een plan opgesteld dat voorziet in een aantal centrale afvalvoorzieningen, goed ingepast in het gebied (en goed afgesloten).

Bouwen

- **Eis:** Voor de bebouwing wordt gebruik gemaakt van duurzame materialen.
- **Eis:** Tijdens de aanleg van de voorzieningen worden afvalstromen gescheiden en wordt vervuiling voorkomen.
- **Ambitie:** Een plan scoort beter naarmate een lagere EPC (Energie Prestatie Coëfficiënt) wordt gerealiseerd.

6. Beheer van het gebied

Het maximaal te realiseren programma in het recreatiepark is beperkt door de combinatie van recreatieve mogelijkheden en de realisering van natuurlijke waarden. De beschikbare gebruiksoppervlakte voor voorzieningen en recreatie-eenheden zal kleiner zijn: een deel van het totale terrein blijft groen. Het beheer van het gebied moet gericht zijn op schoon, duurzaam en veilig. Dit moet worden aangetoond met een beheersplan.

Grootte

- **Eis:** Het plan voorziet in het beheer en onderhoud van infra, groen, terrein en gebouwen van het contractgebied waar de voorzieningen en recreatie-eenheden zijn gelegen, met uitzondering van de openbare wegen.

Kwaliteitsniveau

- **Ambitie:** Een plan scoort beter wanneer het beheer van het gebied op een hoger niveau geschiedt.

7. Planning

Het staat partijen vrij om een eigen ontwikkel- en realisatiestrategie op te stellen. De gemeente wil niet sturend zijn in de fasering, nog in welke volgorde zaken gerealiseerd worden.

Ontwikkelstrategie

- **Eis:** De gehele ontwikkeling en realisatie van het plangebied mag maximaal 5 jaar duren, waarna het plangebied volledig in exploitatie is. De 5-jaars termijn start na het onherroepelijk worden van het planologisch kader.
- **Eis:** Een onderbouwing van de planning, op het niveau van individuele eenheden, laat zien dat het plan logische keuzes maakt in de doorlooptijd en volgordelijkheid van stappen. Deze onderbouwing is nadrukkelijk gerelateerd aan de marktpotentie.
- **Ambitie:** Een plan scoort beter wanneer de realisatietermijn van (delen van) het plan korter is.

8. Financieel resultaat

De gemeente geeft ruimte aan een commerciële ontwikkeling. De investeringen in het recreatiepark moeten tot een rendabele exploitatie leiden, zonder gemeentelijke bijdrage.

Financiële waarde van het bod

- **Eis:** De gemeente eist financiële compensatie voor het te vervreemden grondgebied
- **Eis:** De gemeente eist financiële compensatie voor de aanleg van buitenplanse nutsvoorzieningen en interne ontwikkeling- en plankosten voor rekening van de aanbieder zijn.
- **Ambitie:** Een plan scoort beter naarmate het bod tot een hoger financieel resultaat voor de gemeente leidt.

Robuustheid

- **Ambitie:** Een aanbieding die gebaseerd is op een gezonde exploitatie met ruimte om eventuele tegenvallers op te vangen, scoort beter naarmate deze ruimte hoger is.

Weging

De weging van de diverse aspecten zal nader worden bepaald in de selectieleidraad.

Procedure

Het proces om te komen tot een nieuwe exploitant ziet er op hoofdlijnen als volgt uit:

- Geïnteresseerde partijen krijgen de kans om een (schets)plan op hoofdlijnen in te dienen;
- In de selectiefase worden de vijf meest geschikte partijen geselecteerd;
- In de dialoog- / gespreksfase die daarop volgt wordt met maximaal drie partijen een gesprek gevoerd. Daarbij zal ook de concept overeenkomst worden besproken.
- Gunningsfase waarin de definitieve inschrijving plaatsvindt van de drie partijen waarmee gesproken is in de dialoog/gespreksfase. Deze partijen krijgen de gelegenheid een plan verder uit te werken en te presenteren, waarna een weging van de plannen plaatsvindt en de opdracht gegund zal worden.

Een en ander is verder per fase worden uitgewerkt in een Leidraad.