

# RECREATIEONDERNEMER IN ZICHT

omgaan met onvermijdelijkheid | ondernemen v.s. planologie

Midden tussen Utrecht, Houten en Nieuwegein ligt Down Under, een prachtige locatie voor watersport, recreatie en horeca. Sinds 2014 is Marcel Strijland verantwoordelijk voor het recreatieconcept op deze locatie. In het restaurant met uitzicht op de Laagravense plas deelt hij zijn ervaringen.



Down Under biedt een divers programma van buitenrecreatie en actiesporten aan in combinatie met horeca. Een groot deel van de bezoekers bestaat uit fanatieke Wakeboarders, waaronder jongens en meiden met talent en carrièrekansen in de sport. Met trots vertelt Marcel dat Down Under in de wakeboardscene een baan van aanzien is en internationale naamsbekendheid heeft. Naast wakeboarders uit alle windstreken wordt Down Under bezocht door mensen uit de regio onder andere voor bedrijfs- en kinderfeestjes. Zij komen voor de mooie (vergader-) locatie in het restaurant aan het water, de indoor wavesurfer, floating golf en sinds kort ook voor het body in balance programma. Ook evenementen zijn een belangrijke trekker voor bezoekers, het trancefeest World of Pleasure en de obstacle run worden hier georganiseerd. Down Under heeft het terrein van Recreatieschap Stichtse Groenlanden in erfpacht en heeft het gehele concept zelf ontwik-

**"Horeca en recreatie zijn sterk van elkaar afhankelijk. Locatie is daarbij heel belangrijk. Een goed gebouw aan het water is de sleutel tot succes!"**

**“verbreden van het aanbod van recreatieproducten blijkt in de praktijk niet altijd even makkelijk. Overleg met het Recreatieschap is daarbij cruciaal”**

keld binnen de mogelijkheden die het Recreatieschap en de gemeente daarvoor bieden.

De locatie is prachtig en het aanbod van activiteiten is divers. Toch is het van belang om te blijven ontwikkelen en zo de bezoekersaantallen op peil te houden, vertelt Marcel. In zijn visie voor de toekomst is Down Under een sport-stadspark waar altijd iets te doen is. Hij denkt daarbij aan verschillende evenementen die de ruimte van het recreatieterrein goed benutten. Marcel noemt voorbeelden: parcours rijden in een 4x4, paardensport, een kerstfair, de Parade. En zelfs denkt hij aan een klmpark boven het water dat vanaf de A12 te zien is. Maar Marcel is ook realistisch, grote investeringen als deze moet je wel weer terug zien te verdienen. En niet onbelangrijk, als ondernemers in recreatie moet je niet overal dezelfde recreatie aanbieden.

Recreatieterreinen als deze wil men zo dicht mogelijk bij stedelijke voorzieningen, maar het liefst zo ver mogelijk bij de bebouwing vandaan. Dit in verband met geluids- en

verkeersoverlast. Een lastige paradox waarover bij het ontwikkelen van nieuwe recreatiegebieden moet worden nagedacht. Dit blijkt uit het feit dat Down Under, voor met name fietsers, net te ver van Utrecht, Houten en Nieuwegein ligt en voornamelijk incidenteel bezoek tot stand komt. Hierdoor mis je abonneementhouders die wekelijks de Wakeboardbaan bezoeken.

#### **Geef ondernemers de ruimte**

Om toch genoeg bezoekers te trekken zoekt Marcel naar mogelijkheden om het aanbod van recreatieproducten te verbreden. In de praktijk is dat niet altijd even makkelijk, de mogelijkheden worden beperkt door wet- en regelgeving die voortkomen uit de bestemming die op het terrein ligt. Marcel vertelt dat recreatieterreinen meestal de bestemming natuur hebben. Het is van belang dat de gemeente een keuze maakt: gaat het om een natuurterrein of een recreatieterrein?

**“ Kijk bij toekomstige ontwikkelingen eerst goed naar de opbouw van de bevolking en leefstijlen in de regio. Het recreatieve aanbod moet je daarop afstemmen.”**



Als een gebied de bestemming natuur heeft, mag je er vaak niet of nauwelijks voorzieningen realiseren. Maar de meeste recreatieconcepten bestaan mede door toevoeging van goede horeca. Kortom met een tijdelijke friettent alleen red je het niet.

De Noordplas van recreatiegebied Down Under heeft in het bestemmingsplan van de gemeente Houten de bestemming 'extensieve recreatie'. Deze bestemming is volgens Marcel vrij beperkt, hoofdzakelijk dagrecreatie is toegestaan. Daarnaast mogen per jaar slechts drie grote activiteiten op het terrein plaatsvinden. Voor initiatieven die daar buiten vallen, moet een afzonderlijke vergunning worden aangevraagd. Zo waren in de zomer van 2015 bij Down Under opnames van Tour de Jour, drie dagen was het restaurant een filmset voor het televisieprogramma over de Tour de France. Op het terrein stond ook een tourcamping. Hiervoor waren afzonderlijke vergunningen nodig en dat kostte veel tijd en energie, aldus Marcel. Behalve dat het aanvragen van vergunningen kostbare tijd in beslag neemt, bestaat er ook een risico dat je investeerders misloopt. Zij kijken verder als hun aanvraag voor gebruik van het terrein onnodig lang blijft liggen. Gelukkig is de samenwerking met het Recreatieschap, de gemeente Houten en de gemeente Nieuwegein goed zodat de meeste aanvragen direct worden opgepakt.

De kern van de boodschap is: geef ondernemers de ruimte om te ondernemen in het gebied. Voor Down Under zou het goed zijn

als de beperking, die nu nog op de Noordplas ligt, wordt opgeheven en het gebied een bestemming krijgt die meer mogelijkheden biedt voor expansie van activiteiten. Maar is het de oplossing? Het spanningsveld waarin de ondernemer, het recreatieschap en de gemeente zich bevinden is complex. De vraag is of de gemeente in dit geval te strak heeft bestemd waardoor Down Under niet genoeg ruimte heeft voor expansie of dat Down Under alle ruimte heeft gebruikt die in het bestemmingsplan zit zodat er nu geen ruimte meer is voor groei?

#### Advies van Marcel

Hoe dan ook is het van belang dat ondernemer, grondeigenaar en eigenaar van het bestemmingsplan met elkaar in gesprek blijven. Een gezonde onderneming is namelijk voortdurend in ontwikkeling. De groei die een bedrijf in loop van de jaren doormaakt, vraagt op den duur om evaluatie van de ruimte die in het bestemmingsplan in eerste instantie voor de onderneming is vastgelegd.

Down Under is nu in gesprek met de gemeente over het aanpassen van de bestemming voor de Noordplas. Tegelijkertijd zoekt Marcel naar mogelijkheden binnen de wet- en regelgeving om Down Under verder te ontwikkelen en nieuwe bezoekers te trekken.

**Advies + Daadkracht**

**IN RUIMTELIJKE ONTWIKKELING**

ACHTER SINT PIETER 160  
3512 HT UTRECHT  
INFO@LRAU.NL  
[WWW.LRAU.NL](http://WWW.LRAU.NL)