

Parkplan

EuroParcs
De Wije Werelt

te Otterlo



rapport

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	1
2.	Waar staan we nu?.....	2
3.	Wat speelt er?	6
4.	Waar willen we naar toe?.....	15
5.	Samenvatting.....	20
Bijlage 1 Planboekje Ruimte voor Advies		21

28 februari 2018
Herziening 21 september 2018
R12508 - NvdR/ap

Van der Reest Advies
Anklaarseweg 15
7316 MA Apeldoorn
T: 055-5382460
E: info@vanderreestadvies.nl
I: www.vanderreestadvies.nl

Rapportverzoek van: EuroParcs De Wije Werelt
Wouter Vos

Opgesteld door: Van der Reest Advies
Nemi van der Reest

1. Inleiding

EuroParcs De Wije Werelt is één van de toonaangevende verblijfsrecreatiebedrijven in Nederland. Gelegen op één van de mooiste plekjes op de Veluwe en voorzien van hoogwaardige kampeerplaatsen, aantrekkelijke huuraccommodaties met een hoge belevingswaarde en een breed scala aan recreatievoorzieningen en -faciliteiten. EuroParcs is trendsetter op het gebied van eigentijdse recreatie- en natuurbeleving. Sinds dit jaar is EuroParcs de trotse eigenaar van De Wije Werelt, een recreatieparel op de Veluwe.

EuroParcs is een onderscheidende aanbieder op de recreatiemarkt, met 14 parken verspreid over heel Nederland, 1 in België en 1 op Bonaire. Het bedrijf heeft zich in betrekkelijk korte tijd ontwikkeld tot een toonaangevende marktpartij in de recreatie en naar het zich laat aanzien is de groei er nog niet uit. EuroParcs staat borg voor hoge kwaliteit, optimale vakantiebeleving en tevreden gasten. EuroParcs heeft hart voor haar gasten en voor de natuur als belangrijkste bronnen voor haar onderneming. Daarnaast wil EuroParcs maatschappelijk verantwoord ondernemen, op haar parken door een duurzame bedrijfsvoering en daarbuiten middels de *EuroParcs Charity Foundation*. Meer informatie is te vinden op www.europarcs.nl en www.europarcscharityfoundation.nl.

Om het huidige kwaliteitsniveau van De Wije Werelt te kunnen handhaven en het bedrijf toonaangevend in de markt te houden dient continu geïnvesteerd te worden in kwaliteitszorg en innovatie. Daarom wil EuroParcs De Wije Werelt verder groeien. Onder de vorige eigenaar is dit proces reeds in gang gezet en is een plan ontwikkeld in lijn met het beleid van gemeente ('Programma Buitengebied') en provincie ('Vitale Vakantieparken'). Hierover is een principeakkoord verkregen van de gemeente Ede. Thans is het zaak het plan verder uit te werken richting realisatie. Daartoe is onder meer dit parkplan opgesteld.



2. Waar staan we nu?

Kernwaarden

Camping De Wijde Wereld staat voor actief, avontuurlijk, ontspannend en uitdagend. Maar ook voor comfortabel en één met de natuur. Een bedrijf van hoog niveau in alle facetten (kampeerplaatsen, huuraccommodaties, parkvoorzieningen, dienstverlening).

De ondernemer is zich ervan bewust deel uit te maken van een groter geheel: Otterlo, Ede, de Veluwe. Daarom zoekt zij samenwerking met de overheid en de omgeving. Zo is er een actieve samenwerking met Natuurmonumenten, lopen er openbare wandel- en fietsroutes over het terrein en hebben streekproducten hun plaats in winkel en restaurant. Duurzaam ondernemen is een vanzelfsprekende leidraad in de bedrijfsvoering, evenals het continu werken aan vernieuwing en verbetering. De Wijde Wereld in enkele steekwoorden:

- Kwaliteit
- Beleving
- Streekeigen
- Duurzaam
- Natuurlijk
- Onderscheidend
- Innovatief

Huidige situatie

- 164 toeristische kampeerplaatsen, variërend van eenvoudige trekkersplaatsen tot comfortabele comfortplaatsen met water, gas, elektra, riolering, privé sanitair, internet/wifi.
- 34 gevarieerde verhuuraccommodaties met een hoge belevingswaarde.
- 115 vaste standplaatsen voor sta- en toercaravans.
- Goede sanitaire voorzieningen en camperservicestation.
- Openluchtwembad en waterspeeltuin.
- Familierestaurant de Houtzagerij met Indoorspeelruimte. Ook voor dagrecreanten, kinderfeestjes en regiopubliek al jarenlang een geliefde voorziening.
- Animatieteam.
- Beleeftheater en Kinderboerderij.
- Diverse spel- en speelvoorzieningen, sportveld, speelbos naast de camping (oerbos).
- Receptie met veel toeristische informatie.
- Winkeltje met streekproducten en versassortiment.
- Duurzame bedrijfsvoering: gescheiden afvalinzameling (milieustraat), zonnepanelen, gebruik van 'eigen' hout in verhuuraccommodaties en Houtzagerij.
- Informatiepunt Natuurmonumenten en Beleef de Veluwe met openbare parkeerplaats voor dagrecreanten (startpunt klompenpad, wandel- en hardlooperoutes, fiets- en mountainbiketrajecten).

Fotocollage



Comfortplaats met privé-sanitair



Camperveld



Zwerfhutten



Glampingtenten



Lodges



Speelbos



Kinderboerderij



Zwembad



Horeca



Sanitairgebouw



Wasserette



Indoorspeeltuin

Vigerend bestemmingsplan

- De camping is opgenomen in het bestemmingsplan 'Natuurgebied Veluwe, herziening recreatieterreinen' (2008; reparatieplan 2009).
- Bestemming: verblijfsrecreatie. Binnen deze bestemming zijn toegestaan: mobiele kampeermiddelen, trekkershutten, groepsaccommodatie, recreatieobjecten en recreatie-woonverblijven:
 - Recreatieobjecten zijn kampeermiddelen zonder fundering met een maximale oppervlakte van 55 m²;
 - Recreatiewoonverblijven zijn gebouwen voor recreatief verblijf, niet zijnde trekkershutten, met een maximale oppervlakte van 75 m².
- Voor De Wijde Wereld geldt dat er maximaal 18 recreatiwoonverblijven mogen worden gebouwd. In de huidige situatie zijn twee bouwvergunningen (omgevingsvergunningen) afgegeven.
- Aan het aantal mobiele kampeermiddelen en/of recreatieobjecten zijn in het bestemmingsplan geen beperkingen gesteld.

Op onderstaande afbeelding zijn de voor 'verblijfsrecreatie' aangewezen gronden van De Wijde Wereld in beeld gebracht.

Huidige situatie conform bestemmingsplan



Instemming principeverzoek

Op 7 april 2017 is een principeverzoek ingediend om de camping uit te breiden op gronden die deels bestemd zijn als 'agrarisch' en deels als 'multifunctioneel bos'. Burgemeester en wethouders van Ede hebben op 14 september 2017 hun medewerking aan het uitbreidingsplan toegezegd, onder een aantal nader benoemde voorwaarden. In dit parkplan zijn deze randvoorwaarden nader ingevuld. In hoofdstuk 4 wordt daar verder op in gegaan.



3. Wat speelt er?

3.1 Trends en ontwikkelingen in recreatie & toerisme

Onder de Nederlanders zijn **vakanties gericht op de natuur** én de **relaxvakanties** het meest in trek:

- Beide vertegenwoordigen respectievelijk 15% en 14% van alle binnenlandse vakanties.
- 46% van de vakantiegangers verblijft in een recreatiewoning/huisje of een particuliere woning, 28% in een hotel, appartement of pension en 19% gaat kamperen.
- 17% van de binnenlandse vakanties wordt op de bonnefooi ondernomen. Het merendeel wordt vooraf en veelal via internet geboekt (70%).



- Campings: dalende tendens in kamperen, toename vraag naar verhuuraccommodaties.
- Toenemende vraag naar unieke overnachtingsaccommodaties.
- Toenemende vraag naar doelgroepgerichte campings en andere logiesaccommodaties.
- Groeiende markt voor campers.
- Agrotourisme blijvende groeiemarkt.
- Natuurkampeerterreinen in de lift.
- Toename vraag naar B&B (bed & breakfast) kamers.
- Nederland steeds meer bestemming voor korte tussendoorvakanties.

- Steeds meer vraag naar accommodaties met mogelijkheid voor dagelijkse aankomst en vertrek.
- Logiesverschaffing is onderdeel van totaalpakket (recreatieprogramma, activiteiten, eten & drinken, attracties, omgeving).

Wensen en voorkeurenverblijfsrecreanten.

- Toenemende behoefte aan privacy en comfort.
- Meer ruimte nodig. Hierdoor worden standplaatsen op campings, bungalows, hotelkamers, boten en dergelijke steeds groter.
- De locatie is en blijft een belangrijk criterium bij de keuze van een recreatiebedrijf.
- Kleinschalige campings met veel ruimte en groen, maar zonder grootschalige centrale recreatievoorzieningen aan de ene kant en grote centra met 'alles erop en er aan' aan de andere kant, mogen zich in een ruime en groeiende belangstelling verheugen. Wat hier tussenin zit, heeft het moeilijk.
- Profilerings is van groot belang in het 'internettijdperk' met een almaar toenemende mate van transparantie. Een aansprekende, goed vindbare website en een gebruiksvriendelijk online boekingsysteem is daarom een must.
- De meeste toeristische recreanten zonder kinderen hechten aan goede informatie over de omgeving van het recreatiebedrijf. Zij ondernemen in hoofdzaak activiteiten buiten het park/de camping, zoals wandelen en fietsen door de natuur, bezoek van evenementen, attracties en bezienswaardigheden.
- Gezinnen met kinderen richten zich in hun keuze voor een bepaald bedrijf primair op het bedrijf zelf: zwembad, speelvoorzieningen, recreatieactiviteiten/animatieprogramma, slechtweercfaciliteiten). Ook de aanwezigheid van toeristische attracties in de nabije omgeving speelt voor deze doelgroep een belangrijke rol.
- Aan de kwaliteit van het recreatieverblijf (standplaats, caravan, huisje) worden hoge eisen gesteld.



- 'Kwaliteit' is de norm en derhalve vanzelfsprekend voor de consument. Dit geldt zowel voor het fysieke product als voor de immateriële aspecten (dienstverlening, sfeer).
- 'Beleving' wordt steeds belangrijker gevonden. Je moet tijdens de vakantie unieke ervaringen opdoen om na de vakantie met een verhaal thuis te kunnen komen.
- De lange vakantie in de zomer wordt in toenemende mate in het buitenland doorgebracht (huidige verhouding 60-40). Hierdoor worden tussendoor vakanties in voor- en najaar voor Nederlandse recreatiebedrijven steeds belangrijker. Het seizoen wordt daardoor langer, maar de hoogseizoenpiek vakt af.
- Toename van groepsactiviteiten: als reactie op de voortschrijdende individualisering in de samenleving, is er in de recreatie een tendens zichtbaar naar steeds meer groepsgerichte activiteiten, zowel in de familiesfeer (3 generaties, familiereünies) als meer informele groepen (vrienden, sport- en hobbyclubs).
- Versnippering van de markt: door het groeiend aantal kleine huishoudens en veranderd consumentengedrag, is de recreant steeds moeilijker in bepaalde groepen in te delen. De ene keer kiest hij voor luxe en verwennerij in topaccommodaties, de andere keer voor de eenvoud van een natuurkampeerterrein. Dit vereist een flexibele marketingstrategie ('snel schakelen').

Kampeersector

Algemeen

- Dalende tendens toeristisch kamperen.
Vergeleken met 10 jaar geleden wordt er een kwart minder gekampeerd in eigen land en circa 15% in het buitenland. Ook het aanbod van kampeerplaatsen daalt (circa 10% in de laatste 10 jaar) maar minder snel dan de afname van de vraag. Gevolg: overaanbod en dalende bezettingsgraad.

Toch is nuancering op zijn plaats want er liggen zeker kansen:

- vraag naar vaste standplaatsen loopt langzaam terug maar het aanbod ook;
- vraag naar verhuuraccommodaties op kampeerterreinen neemt toe; vooral accommodaties met een hoge belevingswaarde zijn populair bij gezinnen met kinderen;
- ook de campers vormen een duidelijke groeimarkt voor kampeerterreinen.

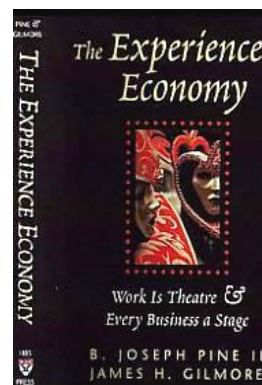
Wije Werelt

- Bovengemiddelde bezettingsgraad toeristisch kamperen.
- Volledige bezetting vaste standplaatsen. Weinig verloop (3-5% per jaar).
- Verhuuraccommodaties is groeimarkt. Vooral 'bijzondere' accommodaties zijn in trek en trekken nieuwe doelgroepen (veel kortverblijvers, 1-2 nachten). De nieuwe boomhutten zijn vooral populair bij gezinnen met kinderen.

Succesfactoren: heldere profilering en hoge belevingswaarde

innovatie en Voor een onderscheidend aanbod op goede locaties is het toekomstperspectief gunstig, mits er sprake is van een professionele organisatie en een marktgerichte oriëntatie. Recreatieondernemers zullen hun doelgroepen steeds scherper in beeld moeten hebben en zich herkenbaar moeten profileren want 'een bedrijf voor iedereen' is al gauw 'een bedrijf voor niemand'.

De huidige samenleving wordt getypeerd als een 'belevenscultuur' of 'belevingseconomie'. Hierin staat niet zozeer een product of dienst centraal, maar juist een met het product of met de dienst geassocieerde beleving (*The Experience Economy*, Pine & Gilmore). In de recreatiesector draait het daarbij om het creëren van unieke ervaringen bij mensen, waardoor de gast geraakt wordt en met een verhaal kan thuiskomen ('*De Wije Werelt: daar moet je geweest zijn!*').





Belevingswerelden

Het is dus zaak om bij de invulling van een recreatiebedrijf primair te denken en te handelen vanuit *belevingswerelden* en niet louter uit te gaan van demografische en/of sociaal-economische kenmerken van de gasten. Voor dat doel heeft RECRON samen met Smart Agent Company een *Leisure Leefstijlenmodel* voor de recreatiesector ontwikkeld dat inmiddels brede ingang heeft gekregen als marketingtool voor recreatiebedrijven en marketeers¹. De Wijde Werelt richt zich primair op de gele en rode leefstijlgroepen. Dit omvat ongeveer 1/3 van de binnenlandse markt.



¹ Gastenboek Verblifsrecreatie en Recreantenatlas Dagrecreatie (RECRON, 2014).

De keuze voor deze doelgroepen uit zich door ruime standplaatsen en comfortabele huuraccommodaties in een eigentijdse ambiance van natuur en sportieve activiteiten, een hoog voorzieningenniveau, een professioneel recreatieprogramma, een grote mate van vrijheid voor het individu en een gezonde portie eigenzinnigheid. Dit alles in een herkenbare Veluwe setting waardoor het bedrijf een herkenbaar eigen gezicht heeft en niet opgaat in de brede massa van een min of meer uniform aanbod. De Wije Werelt is bij uitstek voor mensen die net iets meer of anders willen dan de massa en daar ook voor willen betalen zonder dat het exclusief of al te luxe wordt. Een doelgroep met interesse voor het campingproduct én voor de omgeving, trendgevoelig maar niet extreem in zijn eisen en uitingen.

3.2 Bedrijfsvoering

Permanente kwaliteitszorg

De bedrijfsvoering op de Wije Werelt werd en wordt gekenmerkt door een klantgerichte strategie. Oog voor kwaliteit en een goed gevoel voor gastvrijheid zijn vanzelfsprekend. De kwaliteit wordt geborgd door heldere voorwaarden waar de objecten van derden op de vaste standplaatsen moeten voldoen. Welstand en onderhoudsniveau worden regelmatig gecontroleerd. Onderhoud van terreinen, beplanting, wegen en paden, gebouwen en voorzieningen van krijgt permanent aandacht.

Stilstand is achteruitgang

Op de Wije Werelt is men altijd op zoek naar vernieuwing en verbetering, zowel van processen als van het fysiek product. Daarbij tracht men de markt niet alleen te volgen maar ook trendsetter te zijn. Het huidige EuroParcs-label staat daar bekend om, maar ook het lidmaatschap van Ardoer duidt op een innovatieve en professionele marktpartij in de voorhoede van de branche. De Wije Werelt is altijd in beweging!

Ook plaats voor vaste plaatsen

Het beleid op de Wije Werelt is er niet op gericht de bestaande vaste plaatsen te saneren. Ofschoon het beleid zonder meer gericht is op een verdere ontwikkeling van de toeristische verhuur (kamperen en verhuuraccommodaties van diverse snit) zijn en blijven de huidige vaste standplaatsgasten van harte welkom mits zij hun plaats en recreatieverblijf op niveau houden c.q. blijven voldoen aan de kwaliteits- en welstandseisen van de Wije Werelt. Dat was zo en dat blijft zo. Aan de bestaande inrichting van het bedrijf verandert dan ook in principe niets; productvernieuwing wordt vooral gezocht in uitbreiding en inbreidingsmogelijkheden op het bestaande terrein. De professionaliteit van EuroParcs staat daarbij garant voor goede bezettingen en resultaten.

Horecavoorziening De Houtzagerij

De Houtzagerij is enkele jaren geleden in nauw overleg tussen de vorige eigenaar en Natuurmonumenten tot stand gekomen. Deze voorziening wordt zowel door gasten van de Wije Werelt als door derden gebruikt. De voorziening leent zich goed voor kinderfeestjes, familie-entjes en groepsbijeenkomsten (vergaderen, workshops e.d. in combinatie met eten & drinken) en bestaat uit drie elementen: familierestaurant, indoorspeeltuin en een 'natuurkamer' t.b.v. natuureducatie (opgezet en ingericht in samenwerking met Natuurmonumenten). Deze natuurkamer – met 'levensechte muren' van natuur – is eigenlijk een mini bezoekerscentrum boordevol informatie uit het omliggende natuurgebied.



Sfeerimpressies



Wat speelt er?



3.3 Beleidsaspecten

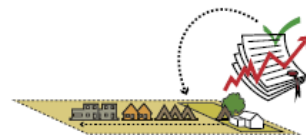
Programma Buitengebied 2016

Momenteel wordt gewerkt aan een algehele herziening c.q. actualisering van de bestemmingsplannen in het buitengebied van Ede. Dit project draagt de titel *Programma Buitengebied*.

Aanleiding voor het Programma Buitengebied vormen de transformaties die momenteel plaatsvinden in een aantal sectoren in het buitengebied. Al deze ontwikkelingen hebben grote consequenties voor ons buitengebied, voor nu en in de toekomst. Met het Programma Buitengebied werken we aan de economische- en ruimtelijke vitaliteit van het buitengebied. Het streven is een vitaal platteland met ruimte voor bedrijven en respect voor de omgeving.

Het Programma Buitengebied focust op de volgende speerpunten:

- ruimtelijke kwaliteit, waaronder onder andere landschap, milieu, duurzaamheid, beeldkwaliteit, natuur, ecologie, food;
- de agrarische sector: schaalvergroting versus stoppers en vrijkomende voormalig agrarische bedrijfsbouw (VAB), nevenactiviteiten, functiewisseling;
- niet-agrarische bedrijvigheid: nieuwvestiging, uitbreiding, aard van de activiteiten;
- verblijfsrecreatie: toekomstbestendigheid, vitale vakantieparken, ontwikkelingsmogelijkheden.



Het Programma Buitengebied is een op maat voor de nadere uitwerking van diverse thema's in de op te stellen gemeentelijke Omgevingsvisie Buitengebied, de ruimtelijke beleidsnota's en bestemmingsplannen.

Hoe zit het nu?

Het *bestemmingsplan 'Natuurgebied Veluwe, herziening recreatieterreinen (2008, reparatieplan 2009)* en de *Provinciale Omgevingsverordening* geven regels voor de inhoud, oppervlakte, vorm en aantallen huisjes, aantal groepsaccommodaties en andere functies op een recreatiepark. Dit schept beperkte mogelijkheden voor creatieve en innovatieve ontwerpen, en het inspelen op de veranderende vraag vanuit de markt.

Hoe gaat het worden?

Bedrijven die zich positief onderscheiden in het toeristisch werkveld krijgen meer flexibiliteit en ontwikkelingsmogelijkheden. Bestaande toekomstbestendige recreatieterreinen kunnen onder voorwaarden hun terrein of areaal uitbreiden. Hierbij gelden de volgende criteria, die nader uitgewerkt zullen worden in het nieuwe *bestemmingsplan Recreatieterreinen*:

- mate van aanwezigheid van bedrijfsmatige exploitatie;
- mate van aanwezigheid van toeristische voorzieningen;
- mate waarin een terrein opgesplitst is in aparte zakelijke rechten (uitponding);
- manier waarop/in welke mate permanente bewoning wordt tegengegaan;
- verhouding wisselende verhuur/vaste plaatsen;
- mate waarin het bedrijf inspeelt op ontwikkelingen in de toeristische markt;
- de mate waarin een ontwikkeling een meerwaarde oplevert voor de omgeving.

Uitgangspunt bij toetsing van plannen wordt het initiatief zelf, in de context van de eigen omgeving.

Ten aanzien van de centrale voorzieningen op recreatieterreinen geldt dat deze onder voorwaarden breder ingezet mogen worden en gebruikt mogen worden door derden, die niet verbonden zijn aan het recreatieterrein. Dit geldt alleen voor bedrijven die op de bovenste trede van de systematiek van de trapsgewijze beoordeling staan². De Wijer Werelt voldoet hieraan en wil hiervoor dan ook graag in aanmerking komen.

Project Vitale Vakantieparken

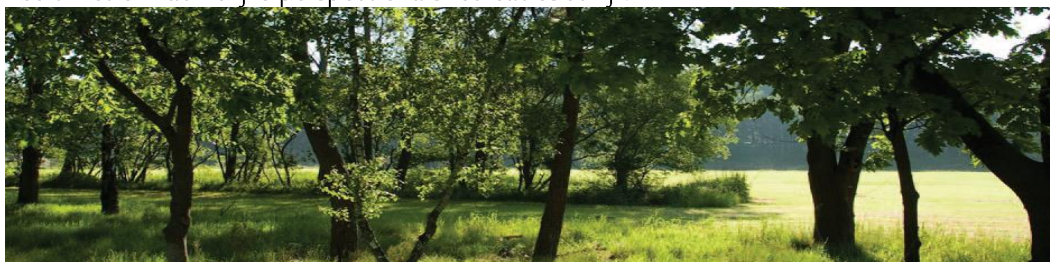
Onder de naam 'Vitale Vakantieparken' is in 2013 in de regio Noord-Veluwe een project van start gegaan om de recreatiesector een kwaliteitsimpuls te laten ondergaan. Sinds 2016 zijn Apeldoorn, Barneveld en Ede aangehaakt. Samen met de provincie Gelderland, RECRON, recreatieondernemers en vele andere partijen en instanties wordt nu gewerkt aan de verdere invulling van dit project dat een onderdeel vormt van de Gebiedsopgave Veluwe. Het gemeenschappelijke doel is een bijdrage te leveren aan de doelstelling van de Gebiedsopgave om van de Veluwe weer het belangrijkste vakantiegebied van Nederland te maken ('Veluwe op één'). Vitale Vakantieparken draagt hieraan bij door het realiseren van een divers en kwalitatief goed aanbod van vakantieparken dat een sterke schakel vormt in het gehele toeristisch recreatieve aanbod van de Veluwe. Om dat doel te bereiken staan drie opgaven centraal die in samenhang worden opgepakt:

- innovatie: het vernieuwen en versterken van het aanbod, stimuleren en ondersteunen van vernieuwend ondernemerschap en vernieuwende concepten in de verblijfsrecreatie;
- transformatie: richt zich op het herstructureren van het aanbod aan vakantieparken door samenvoeging en herverkaveling en op het begeleiden omvormen van (voormalige) vakantieparken waar een duurzame recreatieve exploitatie niet meer mogelijk is;
- handhaving: richt zich op het actief aanpakken van ongewenste ontwikkelingen en op het voorkomen van nieuwe probleemsituaties. Hierbij gaat het om het vraagstuk van niet-recreatief gebruik van de parken, openbare orde vraagstukken en criminele activiteiten.

Ede

Natuur is het voornaamste kapitaal voor de sector maar brengt tegelijk ook uitdagingen met zich mee bij de realisatie van ontwikkelplannen. Dit komt door de regelgeving rondom natuurgebieden en beschermde soorten die door ondernemers soms als ingewikkeld en beperkend wordt ervaren. Om een duurzame, toeristisch aantrekkelijke en toekomstbestendige recreatiesector te ontwikkelen is in Ede naar analogie van de regio Noord-Veluwe het project 'Vitale Vakantieparken' gestart. In 2015 heeft de gemeente een onderzoek laten uitvoeren onder exploitanten van verblijfsrecreatieterreinen. Daarna heeft een analyse plaatsgevonden van de resultaten, op grond waarvan een vitaliteitsscan van alle bedrijven (72) is gemaakt. Aldus is een actueel beeld van de sector en de toekomstverwachtingen verkregen van de verblijfsrecreatiesector in Ede.

Op basis van het onderzoek is een beoordeling gemaakt van de vitaliteit per bedrijf. Daartoe zijn de bedrijven verdeeld over drie categorieën van toekomstperspectief: goed, redelijk en negatief. Ede kent relatief veel bedrijven met een goed toekomstperspectief, zo'n 35%. De Wijer Werelt zit in deze categorie. Bijna 50% zit in de categorie 'redelijk' en circa 15% heeft niet of nauwelijks perspectief als recreatiebedrijf.



² Programma buitengebied, blz. 70 (gemeente Ede, 2016).

3.4 Conclusie

Markt

- Krimpemde markt voor kamperen.
- Stijgende belangstelling voor verhuuraccommodaties op kampeerterrinen.
- Kernbegrippen voor een succesvolle toekomst zijn 'kwaliteit' en 'belevingswaarde'.
- Locatiefactoren zijn en blijven van groot belang voor een kansrijke exploitatie.

Bedrijfsvoering

Onder het motto 'wat goed is nog beter maken' is het zaak de bestaande hoge kwaliteit en belevingswaarde in stand te houden en natuur & landschap verder te integreren in het bedrijf zonder de aard van het bedrijf ingrijpend te veranderen. Daar is geen enkele aanleiding voor.

Beleid

- Omgevingskwaliteit is het belangrijkste kapitaal voor de recreatiesector, maar de natuur zorgt ook voor spanningsveld bij ontwikkelingsmogelijkheden.
- Het Programma Buitengebied biedt goede kansen voor realisatie van het ontwikkelingsplan van De Wijde Werelt. Het bedrijf voldoet ruimschoots aan de ter zake gestelde criteria. Citaat uit brief B&W Ede d.d. 14-9-2017: *'Wij zien Camping De Wijde Werelt als een vitaal en toekomstgericht vakantiepark. De door u gewenste uitbreiding betreft een uitbreiding van het bestaande recreatieve aanbod in Otterlo en omgeving, wat in lijn is met onze wensen'*.
- Het plan sluit eveneens goed aan bij de innovatieopgave van het Programma Vitale Vakantieparken. In dit verband wil de gemeente Ede jaarlijks voor 3 parken een ontwikkelplan opstellen. De gemeente faciliteert en stimuleert; als een ondernemer er open voor staat kan een expertteam worden ingehuurd om voor dat bedrijf een ontwikkelplan te maken. In het onderhavige geval heeft de ondernemer zijn plan al opgesteld en kan er dus direct gehandeld worden. Dat bespaart tijd en kosten.



4. Waar willen we naar toe?

4.1 Versterking en innovatie door uitbreiding

Wat goed is nog beter maken

- De Wijde Wereld is vitaal en wil een 'sterk merk' blijven. Daar is ontwikkelingsruimte voor nodig. Die is concreet aanwezig en vormt dan ook de reden voor dit plan. Omdat kwaliteit voor de toerist van vandaag een basisvoorwaarde is en geen onderscheidend element, zal de meerwaarde van De Wijde Wereld gevonden moeten worden in het bieden van een bijzondere beleving aan de gast; in verblijfsaccommodaties & horeca, gastvrijheid en voorzieningenpakket, maar ook in de koppeling tussen locatie, verblijf, activiteiten en eten/drinken³. Hierbij speelt ook de externe functie van de Houtzagerij een belangrijke rol.
- Samen met andere actoren streven naar behoud van wat goed is en nog beter worden om de concurrentie met andere regio's en bedrijven succesvol aan te kunnen gaan; dat is kort gesteld de doelstelling van De Wijde Wereld voor de komende tijd. Ze staat daarin gelukkig niet alleen: de samenwerkende partijen op de Veluwe, verenigd in *De Veluwe Alliantie*, opvolger van de bestuurlijke begeleidingscommissie Veluwe, heeft in november 2017 het Uitvoeringsprogramma 2018-2021 vastgesteld van de 'Gebiedsopgave Veluwe-op-1'. Doel: de Veluwe weer op de eerste plaats van de recreatiebestemmingen te krijgen en te houden. Dat spreekt ons aan!
- Innovaties toevoegen: meer wisselende verhuur, meer variatie in verblijfsaccommodaties, meer overnachtingen door korte verblijfsarrangementen, drie generatiewoningen/groepshuizen, nog meer accent op duurzaamheid (energieneutraal worden/nul op de meter, zonne-energie/zonnepanelen, natuur en landschap verder integreren in heel het bedrijf (als onmisbare factoren voor optimale Veluwebeleving).



³ Programma Buitengebied, hoofdstuk 6. Gemeente Ede (2016).



Streefbeeld

Op onderstaande afbeelding is het beoogde streefbeeld weergegeven.

De bestaande camping wordt zoveel mogelijk intact gelaten ('wat goed is in stand houden'). In kleur zijn de veranderingen (noordwestzijde) en toevoegingen (uitbreidingsperceel) aangegeven. De puntsgewijze toelichting volgt in de volgende paragraaf.



Het complete planboekje van bureau *Ruimte voor Advies* is als **bijlage** bij dit rapport gevoegd en vormt daarmee één onlosmakelijk geheel. Aldus wordt zichtbaar hoe de beoogde ontwikkeling vanuit de historische context via de huidige situatie voor toegevoegde waarde na uitbreiding zorgt.

4.2

Plantoelichting

Meerwaarde creëren

De Wijde Werelt wil duurzaam verder ontwikkelen en haar positie als topcamping handhaven en zo mogelijk versterken. Daarbij streeft zij niet naar 'meer van hetzelfde' maar wil ze nieuwe dimensies toevoegen aan het accommodatieaanbod. Centraal daarbij staat dat deze toevoegingen moeten passen bij het natuurlijke en streekgebonden karakter van het bedrijf, want dat is het *unique selling point* van De Wijde Werelt.

Concreet vertaalt zich dat in de volgende punten.

- Gezien de marktontwikkelingen moet rekening worden gehouden met een structurele toename van de vraag naar onderscheidende huuraccommodaties. Daarom is toename hiervan gewenst; meer verhuuraccommodatie in diverse varianten (vergunningsvrij indien kleiner dan Wabo-norm van 70 m², maar ook grotere recreati woonverblijven), van topkwaliteit en met een hoge belevingswaarde ('Veluwebeleving in diverse soorten en maten').
- In het toeristische kampeersegment zien we een duidelijke groei van het campertoerisme en groepskamperen. Dit biedt kansen voor uitbreiding van de capaciteit, in combinatie met beperkte groeiruimte voor gewoon toeristisch kamperen op deze A-locatie.
- Consolidatie vaste standplaatsen op het bestaande terreindeel in het zuidwestelijke deel van de camping. Wel streven naar innovatie bij mutaties.
- Natuurbeleving stimuleren ('natuurinclusief kamperen'⁴).

⁴ Zie ook: Natuurinclusief ondernemen: van koplopers naar mainstreaming?, Wageningen UR (2012).

- Duurzaamheid bevorderen (materiaalkeuze, energiebewust ondernemen en recreëren, lage milieubelasting: los van het gas, zonnepanelen, warmtepompen; ecolodges, tiny houses en andere innovaties die op de markt komen).
- 'Veluws ommetje' op eigen terrein mogelijk maken.
- Voldoende parkeercapaciteit op logische plaatsen aan de randen en langs wegen.
- Faciliteiten voor dagrecreanten handhaven. Wel huidige parkeerplaats in zuidoostelijk bosperceel verplaatsen, mede in verband met sluiting oude ingang.
- Entreesituatie verbeteren door middel van verleggen toegangsweg (gerealiseerd).
- Uitstraling verbeteren door upgrading receptiegebouw (gerealiseerd).

Omgeving naar binnen halen

Het streven is er op gericht de omgevingsaspecten nadrukkelijk in de camping te integreren, zodat de camping geen losse enclave in het landschap is maar als het ware in zijn omgeving op gaat ('de Veluwe naar binnen halen'). Onder meer door versterking bestaand multifunctioneel bosperceel, streekeigen beplanting, natuurvijver/ven, stuifduinen en heide enz.

Bestaande camping bijna niet veranderen

De bestaande camping is van goede kwaliteit en hoeft niet of nauwelijks veranderd te worden. Alleen wordt het verhuurchaletveld aan de noordzijde van het terrein uitgebreid. Het toeristisch kamperen verhuist daarmee naar het uitbreidingsperceel. E.e.a. zoals aangegeven op het streefbeeld.

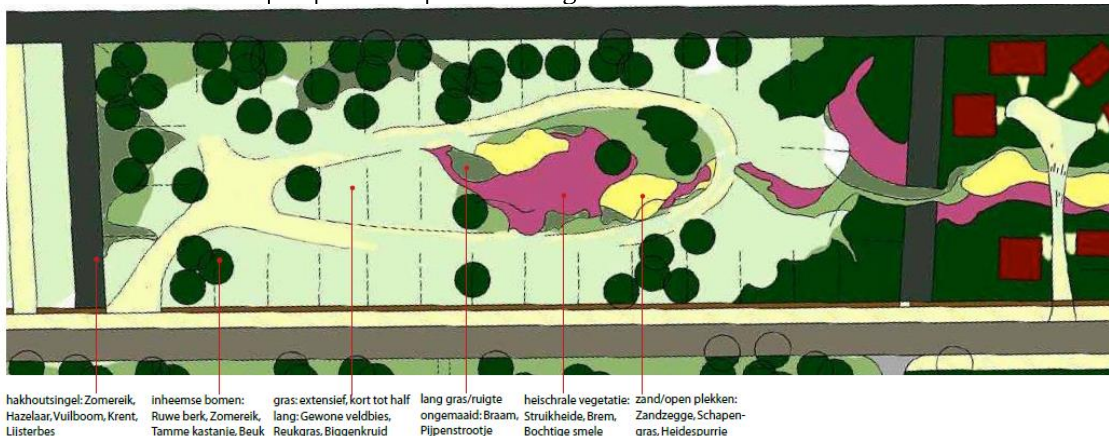
Ruimtelijke samenhang

De beoogde uitbreiding vormt in ruimtelijk opzicht een logische toevoeging aan het bestaande bedrijf. De beoogde gronden zijn reeds in eigendom van de ondernemer.

Toelichting bij streefbeeld

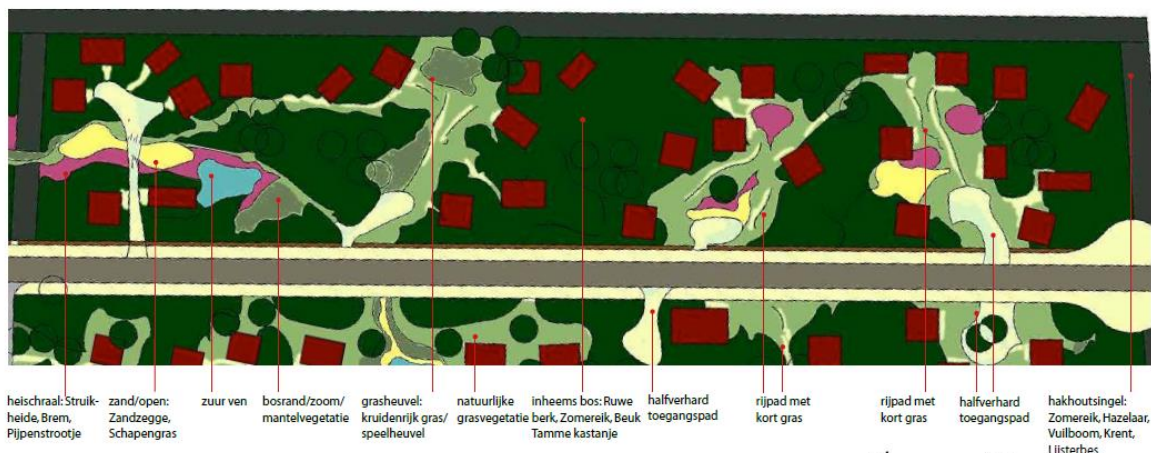
Het plan voorziet in de volgende toevoegingen.

- Bestaande camping aan zuid- en noordwestzijde blijft ongewijzigd (vaste plaatsen + toeristisch kampeerterrein + verhuuraccommodatie).
- Centrumgebied met centrale voorzieningen-gebouwen blijft intact met dien verstande dat de receptie is aangepast/verbouwd.
- Lodgesterrein noordwestzijde wordt verder aangevuld met verhuuraccommodatie (max. 70 m²).
- Nieuwe toegangsrouten met volop parkeerplaatsen langs de weg (gerealiseerd).
- Centrale parkeerplaats nabij centrum op uitbreidingsperceel (gerealiseerd).
- Naast de parkeerplaats (*deelgebied 1*): natuurinclusief kamperen in landschappelijke structuur zonder strakke verkaveling. Geschikt voor passanten, campertoeristen, gezinnen maar ook voor familie- en vriendengroepen, kerkelijke gezelschappen, caravanclubs e.d.
- Voorts een natuurspeelplaats en passende vegetatie.





- In de noordoosthoek van het terrein (*deelgebied 2*): een Veluws een landschapsbeeld van Bos met open plekken en daarin verscholen huuraccommodaties vallend onder de Wabo-norm (70 m²).



- In zuidoosthoek verdwijnt de oude toegangsweg en maakt het parkeerterrein voor externe dagrecreanten (wandelaars, hardlopers, fietsers) plaats voor bos, heide en natuur (*deelgebied 3*) met een kleine cluster verhuuraccommodaties met een natuurlijk uitstraling.
- Links hiervan wordt het reeds voor verblijfsrecreatie bestemde perceel ingericht t.b.v. recreatiewoonverblijven (maximaal 300 m³) en een vijftal groepswoningen c.q. 'drie generaties' recreatiewoningen.



- Verhuuraccommodaties in diverse varianten:
 - Chalets/mobile homes (Wabo-norm maximaal 70 m²); ⁵
 - Recreatieverblijven met bijzondere belevingswaarde (Wabo-norm maximaal 70 m²); ⁶
 - Recreatiewoonverblijven maximaal 300 m³. ⁷
 - Vijf groepswoningen c.q. meer generaties-woningen.



- Bosperceel behouden en kwalitatief verbeteren (verdichten langs Arnhemseweg, streekeigen bosaanplant, bosbeheer) conform richtlijnen gemeente en/of natuurorganisatie.
- Door het hele gebied een wandel- en belevingsroute creëren ('Veluws ommetje'), voor eigen gasten en voor bezoekers van buiten.
- Langs het uitbreidingsperceel is aan de noordzijde voorzien in een passende groenafscherming die zorgt voor een deugdelijke landschappelijke inpassing. De in het planboek opgenomen dwarsprofielen geven een goed beeld van de landschappelijke beeldstructuur.
- Het beplantingsassortiment is in het planboek opgenomen).
- De combinatie van bos, open landschap, akker, hei, gras en zand zorgt voor een streekeigen landschappelijke karakteristiek.

Conclusie

Het geheel vormt een toegevoegde waarde voor De Wije Werelt en ook voor het totaalaanbod van verblijfsrecreatie in Otterlo/Ede. In ruimtelijk opzicht wordt op een passende wijze aangesloten op het bestaande bedrijf en de omgeving. De in het planboek opgenomen referentiebeelden en beschrijvingen geven een beeld van de landschappelijke context en de maatregelen t.b.v. flora en fauna.

⁵ Aantal en locatie in het terrein indicatief weergegeven.

⁶ Aantal en locatie in het terrein indicatief weergegeven.

⁷ Aantal en locatie in het terrein indicatief weergegeven.

5. Samenvatting

Duurzame groei en ontwikkeling

EuroParcs heeft met de aankoop van Camping De Wije Werelt een pareltje aan haar keten van hoog gewaardeerde recreatieparken toegevoegd. Doelstelling voor de komende tijd is een duurzame doorontwikkeling van de camping op een bij het bedrijf en zijn omgeving passende wijze, in lijn met het beleid van gemeente en provincie.

Concreet gaat het daarbij om de volgende zaken.

1. Invulling van het reeds voor verblijfsrecreatie bestemde middenperceel.
2. Uitbreiding van de camping conform het principebesluit van B&W van Ede d.d. 14 september 2017 met als doel nog beter te worden door in te spelen op de wensen van de markt.
3. Aanpassing c.q. verbouw van de receptie.
4. Continueren van de huidige bedrijfsfilosofie (mix van vaste standplaatsen, toeristisch kamperen, verhuuraccommodaties en horeca) maar wel met meer variatie in verhuureenheden (mix van recreatiewoonverblijven en recreatieobjecten onder Wabo-norm) en een grotere focus op meer overnachtingen uit wisselende verhuur (korte verblijven).

Markt vraagt continu om innovatie

Het gezegde ‘stilstand is achteruitgang’ is bij uitstek van toepassing op de bedrijven in de recreatiesector. Voor een hoge gastwaardering is het noodzakelijk om permanent te vernieuwen en te verbeteren. Dit zit als het ware in het DNA van EuroParcs.

Uitbreiding logische completering in ruimtelijke zin

De beoogde ontwikkeling vormt in ruimtelijke zin een logische toevoeging aan het bedrijf: het ontbrekende gedeelte van de rechthoek wordt hiermee als het ware opgevuld. Alle gronden zijn bovendien in eigendom van EuroParcs.

Toegevoegde waarde van het plan

De beoogde uitbreiding zorgt voor toegevoegde waarde voor het bedrijf zelf, de gasten én de omgeving.

- Toevoeging van een nog breder assortiment aan verhuuraccommodaties, ruimte voor groepskamperen en campers.
- Veluwebeleving optimaliseren door de natuur ‘naar binnen’ te halen en natuur & recreatie als gelijkwaardige grootheden tot ontwikkeling te laten komen.
- Bestaande dagrecreatiefunctie versterken en door verplaatsing parkeerterrein de natuur- en landschapswaarden te versterken.
- Duurzaamheid bevorderen in alle facetten van de bedrijfsvoering.
- Het bedrijf nog aantrekkelijker te maken voor gasten en de regio.

In lijn met het beleid van gemeente en provincie

De Wije Werelt behoort tot de meest vitale recreatiebedrijven in de gemeente Ede met diverse ‘plussen op de menukaart’. Voor deze bedrijven willen gemeente en provincie graag ontwikkelingsruimte bieden. Dit plan appelleert aan dat beleidsvoornemen.

Schaalvergroting belangrijke randvoorwaarde voor continuïteit

Aan de top komen is ruimschoots gelukt. Aan de top blijven is de uitdaging voor de komende jaren. Schaalvergroting is daarvoor een essentiële randvoorwaarde. EuroParcs wil daar samen met de gemeente Ede en andere actoren in de omgeving invulling aan geven en zo vertrouwen geven én krijgen voor een toekomstbestendige ontwikkeling.

Van der Reest Advies
Apeldoorn, 21 september 2018

Bijlage 1 Planboekje Ruimte voor Advies