

RAPPORT

**Parkplan Berkenrhode
Roekelseweg 48, Wekerom**





RAPPORT

**Parkplan Berkenrhode
Roekelseweg 48, Wekerom**

OPDRACHTGEVER	Berkenrhode Roekelseweg 48 6733 BP WEKEROM
DATUM	25 oktober 2021
DOCUMENTNUMMER	L06389-125
OPGESTELD DOOR	ir. W.J. Franken

BOOT organiserend ingenieursburo B.V.
Plesmanstraat 5
3905 KZ VEENENDAAL

WEBSITE <http://www.buroboot.nl>

E-MAIL info@buroboot.nl

Titelpagina

SOORT ONDERZOEK	Parkplan (vitaliteit)
ONDERZOEKSLOCATIE	Berkenrhode Roekelseweg 48 6733 BP Wekerom
CONTACTPERSOON	Dhr. T. Verspaget
DATUM	25 oktober 2021
OPDRACHTGEVER	Berkenrhode Roekelseweg 48 6733 BP WEKEROM
CONTACTPERSOON	Dhr. T. Verspaget
UITGEVOERD DOOR	BOOT organiserend ingenieursburo B.V. Plesmanstraat 5 3905 KZ VEENENDAAL
CONTACTPERSOON	W.J. Franken

Samenvatting

In dit parkplan presenteert Berkenrhode haar toekomstvisie. De afgelopen jaren is het park sterk ontwikkeld. Voorheen werd vooral recreatief verblijf geboden aan vaste gasten. De markt is veranderd, waarbij een verschuiving optreedt naar meer wisselende vakanties en behoefte aan kwaliteit. Het park groeit hier in mee. Om onderscheidend te zijn heeft ze bewust gekozen voor kwaliteit (richting doelgroep Comfortabel en luxe blauw) met daarbij het behoud van het familiale, laagdrempelige en persoonlijke karakter. Belangrijke vernieuwingen welke gerealiseerd zijn, zijn de verbouwing van het centrumgebouw en het opnieuw inrichten van het centrumgebied met onder andere zwembad en terrassen, de bouw van moderne recreatieverblijven, de bouw van een energieneutraal groepsverblijf en het verduurzamen van de verwarming van het zwembad door gebruik van zonnepanelen.

De kernwaarden van Berkenrhode zijn:

Kwaliteit met behoud persoonlijk (familiaire) karakter, gastvrij

- Hoge scores op bookingsites.
- Natuurlijke beleving.
- Een innovatief energieneutraal groepsaccommodatie.
- Rust, ruimte, comfort, natuur, wandel en fietsen, gastvrijheid, persoonlijk.

De uitdagingen waarvoor zij staat zijn:

- Er is een behoefte aan meer kwalitatieve aanbod, ook voor grotere groepen.
- Door de kwalitatieve herinrichting op het park waarbij kavels groter worden nemen de aantallen af. Voor de continuïteit is behoefte aan ruimte voor groei.
- De gezamenlijke aanpak met de gemeente Ede gericht op Permanente bewoning heeft geleid tot een reductie daarvan. Continuering van deze aanpak is nodig.
- Op het park is bij een volle bezetting behoefte aan extra parkeervoorzieningen.

Om invulling te kunnen geven aan de uitdagingen is naast continuering van de herontwikkeling van oude parkdelen, een uitbreidingsplan opgesteld. Direct ten oosten van het park is een manege gelegen. De exploitatie daarvan was onvoldoende. Ook was sprake van sociale problematiek en illegale bewoning van chalets op het terrein. Met een nieuwe kwaliteitsimpuls en investering wordt niet verwacht dat de manege voldoende exploitabel wordt. Door dit plangebied toe te voegen aan het park en herin te richten wordt enerzijds de problematiek van manege opgelost en anderzijds invulling gegeven aan de gewenste ontwikkelmogelijkheden voor het park. Dit biedt ruimte om de verkeerssituatie te verbeteren door in- en uitrit van elkaar te scheiden. Ook geeft het mogelijkheden om te groeien, waarmee het park in vitaliteit toeneemt. Hierbij wil het park zich richten op duurzame accommodaties en daarbij haar ervaringen vanuit haar energieneutrale groepsaccommodatie meenemen.



Inhoudsopgave

1	INLEIDING	6
1.1	AANLEIDING EN DOEL	6
1.2	LEESWIJZER	6
1.3	REVISIE 05-08-2021	8
	WAAR STAAN WE NU.....	9
2	TOERISTISCH PRODUCT	10
2.1	DOELGROEP	10
2.2	ACCOMMODATIES	12
2.3	VOORZIENINGEN	14
2.4	SAMENWERKING	16
2.5	HISTORIE	16
3	EXPLOITATIE	17
3.1	ORGANISATIE	17
3.2	EXPLOITATIEOPZET	17
3.3	MARKETING	19
3.4	BEDRIJFSRESULTATEN	20
3.5	PROFESSIONALITEIT ORGANISATIE	21
3.6	PERMANENTE BEWONING	22
4	OMGEVINGSKWALITEIT	24
4.1	LANDSCHAPPELIJKE INPASSING	24
4.2	NATUURWAARDEN	24
4.3	VERKEER	25
4.4	VOORKOMEN VAN OVERLAST	27
4.5	BIJDRAGE AAN OMGEVINGSKWALITEIT	27
5	MARKTONTWIKKELINGEN.....	29
6	DNA VAN HET GEBIED.....	30
7	RUIMTELIJK KADER.....	31
7.1	PROGRAMMA BUITENGEBIED 2016	31
7.2	VITALE VAKANTIEPARKEN	33
7.3	BESTEMMINGSPAN	34
8	VITALITEIT	35
	WAAR WILLEN WE NAAR TOE	36
9	VISIE OP TOERISTISCH PRODUCT	37
9.1	STRATEGISCHE ANALYSE	37
9.2	DOELGROEP	38
9.3	ONTWIKKELINGEN OP HET PARK	38
9.4	UITBREIDING	39
9.5	ACCOMMODATIES	42
9.6	VOORZIENINGEN	43

9.7	SAMENWERKING	43
9.8	EXPLOITATIE	43
9.9	INVESTERING	43
9.10	VOORKOMEN PERMANENTE BEWONING	43
10	OMGEVINGSKWALITEIT	44
10.1	LANDSCHAPPELIJKE INPASSING	44
10.2	NATUURWAARDEN	44
10.3	VERKEER	44
10.4	VOORKOMEN VAN OVERLAST	47
10.5	BIJDRAGE AAN OMGEVINGSKWALITEIT	47

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Vitale vakantieparken zijn parken welke aansluiten bij de behoefte van recreanten en de kwaliteit van de omgeving. Dit doen zij op basis van een duurzame bedrijfsmatige exploitatie en in een omgeving waar nieuwe en bestaande gasten graag komen. Vitale vakantieparken leveren een positieve bijdrage aan de regionale economie.

De gemeentes op de Veluwe hebben het programma Vitale Vakantieparken opgesteld. Het doel daarvan is de sector te versterken, waarbij sprake is van sterk ondernemerschap, met een duidelijk klant- en belevingsoriëntatie. In het verlengde hiervan vraagt de gemeente Ede aan recreatieondernemers een projectplan uit te werken waarin zij hun ambities aangeven. Deze plannen vormen daarmee het kader voor verdere ontwikkeling en vergunningprocedures. Middels dit parkplan worden de ambities van Berkenrhode in beeld gebracht.

1.2 Leeswijzer

In het eerste deel wordt een toelichting gegeven op het huidige toeristisch product, de wijze van exploitatie en huidige omgevingskwaliteit. Vervolgens wordt aangegeven welke zaken van belang zijn voor verdere ontwikkeling. Dit vanuit de marktontwikkelingen, de omgevingskwaliteiten en het omgevingsbeleid. Op basis van alle input is vervolgens aangegeven waar het park naar toe wil en wat daarvoor nodig is.

Gemeente Ede heeft een eerste opzet gemaakt waarvan zij vindt dat in een vitaliteitsplan zou moeten komen staan. Dit is weergegeven in onderstaande tabel. Hierin is een verwijzing gemaakt naar waar de informatie terug te vinden is in het plan.

Tabel 1: Verwijzing vitaliteitspunten gemeente Ede

A. ONDERNEMERSCHAP	
1. Ambitie in recreatie	2.5 + 9
2. Toekomstvisie	9
3. Inzicht in bedrijfsvoering en klanten	3.4
4. Positionering: doelgroepen en leefstijlen	2.1 + 9.1
5. Relevante (markt-)ontwikkelingen	5
6. Innovatiekracht	2.5 + 9
7. Actueel houden van kennis	3.5
8. Netwerk	2.4+ 9.4
9. Opvolging (persoonsafhankelijkheid)	3.1
B. Exploitatie	
1. Rechtsvorm, bestuursstructuur	3.1
2. Eigendomssituatie	3.1
3. Bedrijfsmatig beheer	3.2
4. Tegengaan van strijdig gebruik	3.6 + 9.7
5. Investeringsplan	9.6

6. Duurzaam gezonde exploitatie, gebaseerd op recreatieve functie	3.4
7. Accommodaties	2.2 + 9.2
8. Voorzieningen	2.2 + 9.3
9. Actueel houden voorzieningen en accommodaties op korte en lange termijn	3.2
10. Omgaan met uitponding	3.2
11. Zeggenschap over (ontwikkeling op) het terrein	3.2
12. Vermogen om in te spelen op marktontwikkelingen	3.4
13. Bezettingsgraad	3.4
14. Weerstandsvermogen	3.4
15. Werkgelegenheid	3.5
16. Marketing	3.3
17. Bibob-bestendigheid	3.1
C. Omgevingskwaliteit	
1. Landschappelijke inpassing	4.1 - 4.3 + 10.1 - 10.3
▸ Natuur	
▸ Overgang bedrijf/omgeving	
▸ Visuele kwaliteit	
▸ Verkeer en parkeren	
- Natuur	
- Overgang bedrijf/omgeving	
- Visuele kwaliteit	
- Verkeer en parkeren	
2. Relatie met de buurt	4.4
3. Voorkomen van overlast	4.4 + 10.4
4. Sociale- en veiligheidsproblematiek	4.4
5. Omgaan met klachten	4.5
6. Wat heeft het bedrijf voor toegevoegde waarde voor de omgeving (plussensysteem)	4.5 + 10.5
▸ Natuur/milieu	
▸ Verkeer en parkeren	
▸ Maatschappelijk	
▸ Sociale cohesie	
▸ Buurt	
▸ Duurzaamheid	
▸ Werkgelegenheid	
▸ Educatie	
▸ Participatie	

1.3 Revisie 05-08-2021

Dit betreft een revisie van het parkplan 2020. Het betreft geen totale revisie/actualisatie. De revisie betreft de volgende zaken:

- Status stenen bungalows
- Verkeer
- Gelders Natuurnetwerk

Status stenen bungalows

Op/nabij het park staan 20 stenen bungalows. De bungalows behoorde oorspronkelijk tot het verblijfsrecreatiepark, maar zijn in het verleden met beperkte voorwaarden verkocht.

Ter plaatse van de bungalows aan de Roekelseweg 50A en B (huisje 19 en 20) is de bestemming in het verleden gewijzigd naar Bos, met daarin opgenomen dat een recreatie-woning op beide percelen is toegestaan. De bungalows vallen daarmee buiten de scope van dit parkplan. Voor de overige bungalows geldt dat zij de bestemming Verblijfsrecreatie hebben. Deze zijn wel meegenomen in dit plan. Van deze bungalows hebben de huisjes aan de Roekelseweg 50 C-F een eigen uitrit (samen met 50A en B). De overige bungalows ontsluiten via de hoofdingang van het park.

Op dit moment maken de volgende stenen bungalows onderdeel uit van de bedrijfsmatige exploitatie van het park: 2, 3, 11, 12 en 14. De overige stenen bungalows maken geen onderdeel uit van de bedrijfsmatige exploitatie van het park.

Verkeer

De oorspronkelijke planopzet was uitgegaan van het creëren van een gescheiden in- en uitrit, waarbij aan aankomend verkeer gebruikt maakt van de huidige ontsluiting en vertrekkend verkeer van een ontsluiting ter plaatse van een uitbreiding van het park. Dit is gewijzigd. Het huidige park en de geplande uitbreiding voorzien beide in een eigen ontsluiting. Hiernaast zijn in par. 10.3 de normen voor verkeer en parkeren bijgesteld, waarbij ook rekening gehouden wordt met bezoekers.

Gelders Natuurnetwerk

Provincie Gelderland heeft recent de grenzen van het Gelders Natuurnetwerk aangepast. In het rapport is een afbeelding met de nieuwe grens toegevoegd.



WAAR STAAN WE NU

2 Toeristisch product

2.1 Doelgroep

Berkenrhode is van oudsher een familiepark met veelal vaste en een aantal toeristische plaatsen. De doelgroep die daarbij bediend werd valt binnen de zogenaamde Leisure Levensstijlen, in de categorie “Gezellig Lime”.

Figuur 1: Doelgroep levensstijlen



Gezellig lime houdt van gezelligheid en sportiviteit, maar het mag allemaal een tikkeltje rustiger en het hoeft ook allemaal niet zo lang. Het gezin is belangrijk. Vakantie is voor de lime gasten lekker vrij zijn, genieten van rust en ontspanning, even weg van de dagelijkse verplichtingen en dan gezellig met het gezin iets leuks doen: fietsen, bbq-en, een spelletje spelen. Een bungalowpark of camping in Nederland geeft een echt vakantiegevoel, maar vaak moet de gezellige lime groep wel een beetje op de kosten letten.

De huidige eigenaar heeft ca. 5 jaar geleden haar beleid gewijzigd en ingezet op realisatie van meer kwaliteit en wisselende verhuur. De toeristische plaatsen zijn daarbij komen vervallen. Om onderscheidend te zijn heeft ze bewust gekozen voor kwaliteit (richting doelgroep Comfortabel en luxe blauw) met daarbij het behoud van het familiale, laagdrempelige en persoonlijke karakter. Belangrijke vernieuwingen welke gerealiseerd zijn, zijn de verbouwing van het centrumgebouw en het opnieuw inrichten van het centrumgebied met onder andere zwembad en terrassen, het verbouwen van het receptiegebouw, de bouw van moderne recreatieverblijven en de bouw van een energieneutraal groepsverblijf. In 2020 is de verwarming van het zwembad gewijzigd van gas naar elektra, wat opgewekt worden met zonnepanelen.

Figuur 2: Belevingswereld Blauw



Vakantiegeangers in het segment Comfortabel en Luxe blauw zijn zelfverzekerd, kritisch, intelligent en gehecht aan stijl, luxe en comfort. Zij zijn zakelijk en carrière gericht. Zij streven naar succes in het leven en daar werken zij dan ook hard aan. In hun vrije tijd vinden zij dat zij wel wat luxe en stijlvol ontspannen verdienen.

Figuur 3: Belevingswereld Lime



De combinatie van het bieden van kwaliteit, behoud van persoonlijke karakter en richten op duurzaam maakt het park uniek.

Figuur 4: Recent aangelegd parkdeel



2.2 Accommodaties

Berkenrhode heeft een oppervlakte van ca. 10.5 ha. Het park kent een aantal deelgebieden. Een deel daarvan is recent geupgrade. Andere delen zijn minder recent aangelegd. De recreatieobjecten zijn daarbij minder hoogwaardig en ook de kavels zijn kleiner. In de volgende tabel is het gebruik van het park in beeld gebracht.

Tabel 2: Bezetting

DEELGEBIED	HUIDIGE BEZETTING	OPMERKING
A. Entree	Bedrijfswoning, receptie	
B. Centrum	Restaurant	Restaurant is recent verbouwd. Ook het buitenterrein met zwembad en terrassen is recent vernieuwd.
C. Recreatiewoningen	20 recreatiewoningen (RW)	Dit deelgebied is zeer ruim van opzet. Recreatiewoningen zijn van oudere kwaliteit
D. Recent herontwikkeld	10 recreatiewoningen (RW) 2 groepsgebouwen (G) 26 recreatieobjecten (RO)	Dit deel is recent vernieuwd en zijn een voorbeeld voor toekomstige inrichting
E. Overige standplaatsen	2 recreatiewoningen (RW) 164 recreatieobjecten (RO)	Betreft voornamelijk oudere recreatieobjecten, met kleine standplaatsen. Bij vrijkomen standplaatsen door verloop worden ze vernieuwd. Deze objecten zijn moderner en standplaatsen groter.

Figuur 5: Beelden diverse accommodaties



Uniek is de energieneutrale groepsaccommodatie. Deze biedt ruimte aan 20 personen en omvat 8 slaapkamers. Een deel daarvan is geschikt voor invaliden personen, door aangepast sanitair en extra ruime slaapkamer. Duurzame maatregelen zijn onder het gebruik van een warmtepomp voor verwarming en koeling, zonnepanelen, hoge isolatiewaarden en gebruik van hemelwater voor toiletten.

Figuur 6: Het Boshuys, energieneutraal



2.3 Voorzieningen

Berkenrhode biedt veel voorzieningen welke passen binnen de doelgroep. In het centrum van het park staat het restaurant (met een separate afhaalbalie) en zwembad. Het restaurant is in 2017 verbouwd. Het buitenterrein rondom het centrum en zwembad zijn in 2015 vernieuwd. In 2020 is de verwarming van het zwembad gewijzigd van gas naar elektra (met gebruik van zonnepanelen).

Figuur 7: Restaurant



Aan de voorzijde van het terrein zijn de receptie en beheerderswoningen (2 stuks, welke zich binnen het zelfde gebouw bevinden) gelegen. Het receptiegebouw is in 2019 verbouwd, om ruimte te bieden aan de toegenomen wisselende verhuur.

Voor kinderen zijn diverse voorzieningen aanwezig, zoals een speeltuin, kidsclub en tafeltennistafel. In de vakantieperiode wordt overdag animatie geboden aan kinderen van 3-12 jaar en 's avond voor jongeren tot 15 jaar. Het park heeft haar eigen animatiefiguur: Berkie.

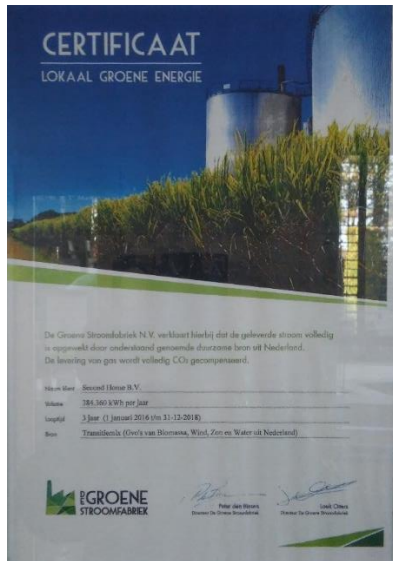
Figuur 8: Berkie



Vanuit het park worden diverse wandel- en fietsroutes aangeboden. Over het park loopt een klompenpad. Daarnaast worden wandelingen met de boswachter georganiseerd en worden MTB excursies aangeboden onder begeleiding van de eigenaar. Voor de kinderen is er een actieve GPS route in het aangrenzende bos. Op deze manier kunnen zij op een leuke manier kennismaken met de prachtige natuur van de Veluwe.

Het park maakt gebruik van lokale groene energie. Hiermee beoogd zij de belasting op het milieu te beperken.

Figuur 9: Certificaat Groene stroom



2.4 Samenwerking

De toeristische beleving bestaat uit wat het park zelf biedt in combinatie met recreatieve mogelijkheden in de omgeving. Berkenrhode informeert haar recreanten actief over diverse toeristische mogelijkheden en verzorgt daarvoor tickets. Voorbeelden zijn De Hoge Veluwe, Excursies van Wisent op de Veluwe en tickets voor Kröller Müller en Burgers Zoo.

Daarnaast maakt zij gebruik van Visit Veluwe/Gelderse streken, lokale radiospotjes en levert ze input voor To See/To Do. Het park informeert haar gasten actief met boekjes van Visit Veluwe To See/To Do en de Uit in Ede folder,

2.5 Historie

Berkenrhode is gelegen in het Roekelse Bos (Wekeromse Bos). Dit is van ouds een maalschap. De oudst bekende gegevens hierover stammen uit een resolutieboek uit 1720. Het bos behoorde niet tot een buurt, maar was een zelfstandige maalschap. Het werd beheerd door de malen (eigenaren), die tezamen de zaken van het bos regelde, vergelijkbaar met de buurten. De opbrengst van het gekapte hout werd, afhankelijk van hun aandeel (hoeven genaamd), verdeeld onder de malen. In het Wekeromse Bos bevonden zich de voormalige landgoederen Peppelenbosch en Westenrode. In 1875 werd de maalschap opgeheven en het bos verdeeld en verkocht.

Het park is eind jaren 60 ontstaan. In eerste instantie bestond het uit twee delen, het bungalowdeel en het overig deel. In 1986 is het samengevoegd onder de naam Roekelsebos. Voorheen bood het park toeristische en vaste plaatsen. Op termijn is dit geheel omgevormd tot vaste plaatsen.

Innovatie

De laatste vijf jaar is veel geïnvesteerd in het park. Hierbij is een grote kwaliteitsslag gemaakt. Het aandeel van het product wisselende verhuur is hierbij aanzienlijk gestegen. Dit vraagt om meer onderscheidend vermogen. De energie neutrale groepsaccommodatie is hierbij uniek.

3 Exploitatie

3.1 Organisatie

Berkenrhode is een zelfstandige bedrijf en wordt gerund door Thij Verspaget. De structuur van de organisatie is weergegeven in onderstaand schema.



Voor toekomstige opvolging zijn geen specifieke zaken geregeld. De eigenaar heeft een familieband met diverse professionele recreatieondernemers, zodat bij calamiteiten zij het park snel kunnen continueren.

3.2 Exploitatieopzet

De exploitatie bestaat gedeeltelijk uit een combinatie van wisselende verhuur en eigen gebruik door individuele eigenaren/huurders van recreatieverblijven. Berkenrhode verzorgt zelf de verhuur en maakt daarnaast gebruik van diverse verhuurbemiddelingssites. Een uitzondering hierop vormen twintig recreatiewoningen aan de oostzijde van het park. Welke niet onder het beheer van het park vallen.

De recente investeringen in het park hebben er mede toe geleid dat in 2015 het park een Zoover Gold Award gewonnen heeft in de categorie Vakantie en Bungalowparken. Zij is daarbij verkozen als beste park van de Veluwe. De waarderingen van het park zijn nog steeds zeer hoog. De huidige scores van Booking.com is 9.0.

De scores zijn afkomstig van gasten welke veelal gerecreëerd hebben in nieuwe, kwalitatief hoogwaardige accommodaties. De hoge scores versterken de vraag en laten zien dat onderscheiden op kwaliteit loont.

De huidige exploitatieopzet is weergegeven in de volgende tabel.

Tabel 3: Bezetting en potentie

	AANTAL TOTAAL	AANTAL WISSELENDE VERHUUR
Kavels in eigendom Park, verblijf eigendom derde	75	20
Overige kavels in eigendom Park (waarvan 31 beschikbaar voor vernieuwing)	46	13
Kavel in eigendom derden (exclusief stenen bungalows)	83	61
Stenen bungalows, binnen bestemming recreatie, geen onderdeel bedrijfsmatige exploitatie	13	0
Stenen bungalows, exploitatie park	5	5
Totaal	222	98
Stenen bungalows, buiten bestemming recreatie, geen onderdeel bedrijfsmatige exploitatie	2	0

Tabel 4: kenmerken exploitatie

Bedrijfsmatige exploitatie	Het park wordt bedrijfsmatig geëxploiteerd. De accommodaties zijn deels in particulieren eigendom. Hierbij wordt een deel ook ingezet voor de verhuur. Verhuur vindt plaats via het park. Aan de noordoostzijde staan 20 stenen bungalows welke voorheen met minimale afspraken ten aanzien van de bedrijfsmatige exploitatie verkocht zijn. 5 daarvan zijn inmiddels weer toegevoegd aan de bedrijfsmatige exploitatie. 2 bungalows vallen buiten de bestemming recreatie (Roekelseweg 50A en B). De overige 13 vallen nu buiten de bedrijfsmatige exploitatie.
Bedrijfsmatig beheer	Het openbaar gebied en de infrastructuur wordt onderhouden door het park. Onderhoud wordt gefinancierd vanuit de parkbeheerkosten.
Actueel houden voorzieningen en accommodaties op korte en lange termijn	Voorzieningen worden actueel gehouden en zonodig vervangen. Dit blijkt uit de diverse investeringen welke door de jaren heen zijn gedaan. Recent zijn het zwembad, restaurant en bijbehorende terrassen vernieuwd. Daarnaast worden regelmatig verouderde stacaravans vervangen voor moderne recreatieverblijven. Dit gebeurt zowel projectgewijs als via natuurlijk verloop. Dat dit continue plaatsvindt blijkt ook uit de voortgang daarvan welke onder par. 9.3 beschreven is. Het terugkopen van oude recreatieverblijven wordt mede mogelijk gemaakt door handhaving welke plaats heeft gevonden/plaats vindt op permanente bewoning, Onderhoud wordt gefinancierd vanuit de Parkbeheerkosten.
Uitponding	Een deel van de kavels op het park/ in de bestemming verblijfsrecreatie is eigendom van particulieren. In de bedrijfsvoering is de afgelopen jaren daarbij de focus verlegd naar investeerders. Daar waar in het verleden veel particulieren een recreatieverblijf voor eigen gebruik kochten, is nu meer sprake van investeerders welke rendement genereren vanuit de verhuur welke het park verzorgd. Bij uitponding zijn in de algemene bepalingen diverse regels opgenomen, waarmee bedrijfsmatige exploitatie geborgd blijft (met uitzondering van 13 stenen bungalows welke geen eigendom zijn van het park), zoals:

	▶ Recht van eerste koop voor Park (bij doorverkoop). ▶ Koppeling met het parkreglement met daarin onder andere regels over inrichting en onderhoud van kavels. ▶ Bij verhuur verplicht om dit te laten lopen via het Park. ▶ Stimuleren van verhuur. ▶ Verbod op permanente bewoning. In het uitbreidingsplan wordt gestreefd naar dat de kavels beschikbaar zijn voor verhuur.
Zeggenschap over (ontwikkeling op) het terrein	De zeggenschap op het park is als volgt verdeeld: ▶ Openbaar gebied inclusief centrum – volledig bij het Park ▶ Verkochte kavels (excl. 13 stenen bungalows) – zeggenschap via algemene bepalingen en parkreglement (zie ook voorgaand) ▶ 13 Stenen bungalows: beperkt zeggenschap. 9 van deze woningen maken gebruik van de slagboom/ hoofdpad van het park. Hierdoor is wel sprake van een mate van toezicht op gebruik. ▶ De stenen bungalows aan de Roekelseweg 50A en 50 B vallen buit de bestemming verblijfsrecreatie. Hierop is geen zeggenschap. De bungalows op 50C-F gebruiken dezelfde ontsluiting als 50A en B. Zij vallen wel binnen de bestemming verblijfsrecreatie. De zeggenschap voor het park is vanuit de contracten minimaal. ▶ Overige kavels: volledig

3.3 Marketing

Berkenrhode maakt veel gebruik van Social Media. Ander activiteiten zijn onder anderen:

- ▶ Nieuwsbrief per mail
- ▶ Radiospotjes in combinatie met Visit Veluwe/Gelderse Streken
- ▶ Twee maal per jaar advertenties in landelijke bladen
- ▶ Adverteren via marktplaats
- ▶ Incidenteel TV-spot.

Voor de verhuur maakt zij naast haar eigen website gebruik van diverse bookingsites, zoals:

- ▶ Booking.com
- ▶ Bungalowspecials
- ▶ Elke Plek
- ▶ Bungalowexperts
- ▶ Bookit.com (onder andere beheerder van Weekendjeweg.nl, Weekendjeweg.be, Bungalows.nl)
- ▶ Airbnb
- ▶ Tripadvisor

Berkenrhode streeft naar een hoge score op de diverse verhuursites. Haar ervaring leert dat de huidige hoge scores vaak reden zijn om op Berkenrhode te boeken. Ze reageert dan ook zo veel mogelijk op reacties welke worden gepost. Daarnaast maakt zij actief gebruik van Facebook en heeft ze ca. 16.000 volgers.

Figuur 10: Volgers Facebook

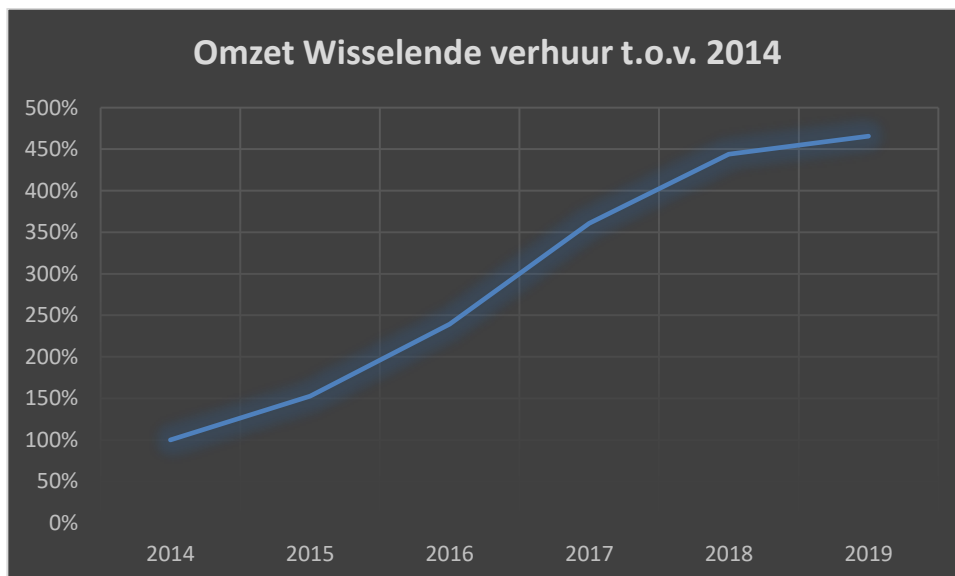


3.4 Bedrijfsresultaten

In deze paragraaf zijn de bedrijfsresultaten weergegeven. Hieruit blijkt dat sprake is van een gezonde exploitatie en een toename van verhuur.

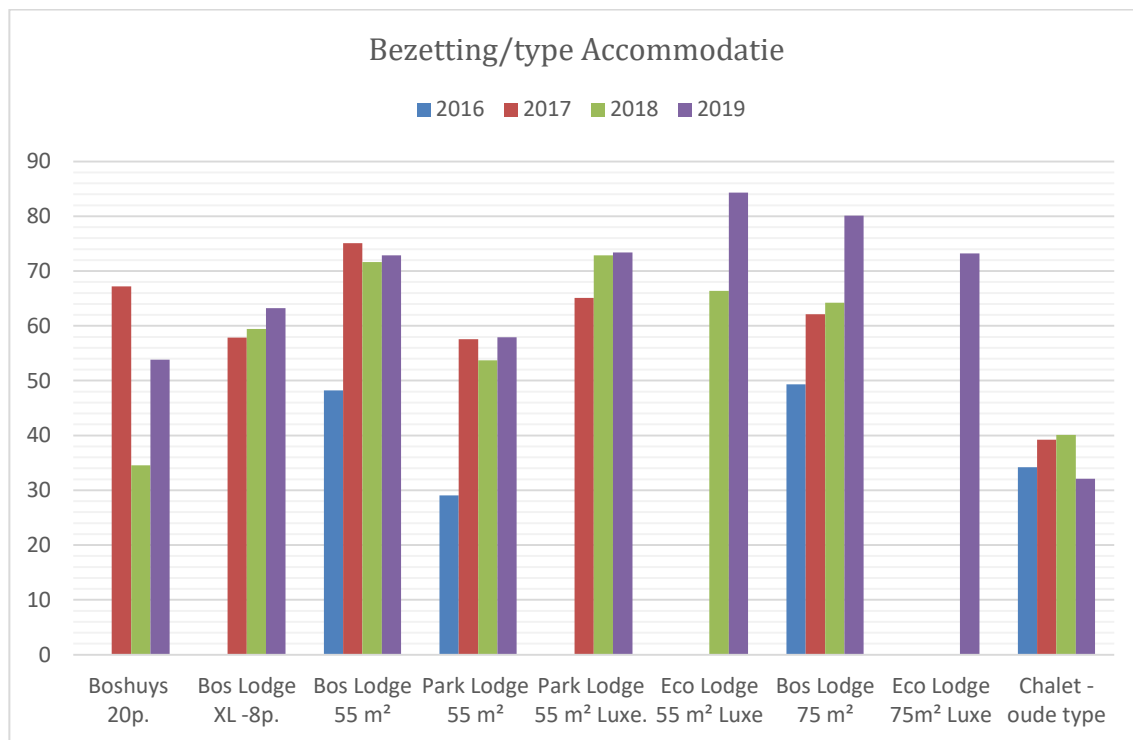
In de volgende grafiek is de omzetontwikkeling vanaf 2014 weergegeven welke gerelateerd is aan de verhuur. Jaarplaatsen zijn hierin niet meegenomen. Uit de cijfers blijkt dat de verhuur toeneemt.

Figuur 11: Omzetverloop verhuur



In onderstaande grafiek zijn de bezettingscijfers weergegeven per type verhuurobject.

Figuur 12: Bezettingscijfers per accommodatie



Uit de cijfers blijkt dat de verhuur toeneemt en dat de eco en luxe accommodaties (met wellness) het beste bezet zijn. De bezetting van de oudere accommodaties is aanzienlijk lager.

Het park heeft een gezonde vermogenspositie. De solvabiliteit (verhouding eigen vermogen t.o.v. het totaal) wisselt jaarlijks, afhankelijk van de investeringen die gedaan worden. Vanaf de periode 2014 bedraagt deze tussen 36 en 52%.

3.5 Professionaliteit organisatie

In onderstaande tabel is de personele invulling weergegeven van het park (vaste medewerkers).

Tabel 5: Functies

FUNCTIE	FTE	PROFESSIONALITEIT
Directie	1	Ca. 40 jaar ervaring als ondernemer in recreatiebranche
Parkmanager	1	Kennis vanuit de bouw Opleiding op gebied van klantgerichtheid
Financiële administratie en leidinggevende receptie	1	Praktijkdiploma Boekhouden (PDB) Moderne Bedrijfsadministratie (MBA)
Receptie	2	MBO niveau 4 Front office management of gelijkwaardig E-learning van Visit Veluwe over omgeving en wat er te bieden is

FUNCTIE	FTE	PROFESSIONALITEIT
Animatie		Wordt ingehuurd in vakantieperiodes
Onderhoud	1	In de zomerperiode ondersteuning vanuit 's Heeren Loo
Horeca	4	4x Sociale Hygiëne Hoogseizoen oproepkrachten
Facilitair	1,5	
Diverse		BHV, EHBO (3 medewerkers) 1 x st. AED

Voor het actueel houden van kennis is het park lid van de Recron, neemt zij deel aan bijeenkomsten van onder andere Recron, Visit Veluwe en Uit in Ede. Daarnaast maakt zij regelmatig vergelijkingen met ander parken op gebied van ontwikkeling, bezetting en tarieven.

3.6 Permanente bewoning

Berkenrhode staat op haar park geen permanente bewoning toe. Wel heeft zij te maken met een oude situatie.

Stand van zaken 25-10-2017

Sinds 2014 zijn er 68 personen vertrokken welke permanent op het park woonde. Dit betrof in totaal 34 kavels. Van deze kavels zijn in die periode 19 kavels met recreatieverblijf teruggekocht door het park.

Op peildatum 25-10-2017 wordt nog door 43 personen permanent op het park gewoond (exclusief de stenen bungalows). Deze zijn verdeeld over 21 kavels. De stenen bungalows worden door 27 personen permanent bewoond, verdeeld over 13 kavels.

Actualisatie 30-11-2018

Sinds peildatum 25-10-2017 zijn er van de 43 personen 12 vertrokken en 19 personen aangeschreven door de Gemeente om te vertrekken. Het betreft totaal 16 kavels. Indien deze personen ook vertrokken zijn komt het aantal op 12. Hiervan hebben meerdere personen aangegeven zicht te oriënteren op een andere woonruimte. Het park heeft dan ook de verwachting dat binnen een aantal jaar permanente bewoning volledig is afgebouwd.

De stenen bungalows worden bewoond door 27 personen. Door Gemeente Ede zijn inmiddels 10 personen aangeschreven. 4 personen hebben een objectgebonden overgangsrecht en 3 personen een persoonsgebonden beschikking. De overige personen zijn (nog) niet aangeschreven.

Actualisatie 24-06-2020

In totaal zijn nog 4 recreatieobjecten (7 personen) en 2 stenen huisjes (3 personen) permanent bewoond. Daarnaast heeft de Gemeente Ede een aantal persoons en plaatsgebonden gedoogbeschikkingen afgegeven.

Acties

De volgende acties worden ondernomen tegen permanente bewoning:

- Nieuwe recreanten wordt nadrukkelijk verteld dat permanente bewoning niet is toegestaan.
- Dit is ook opgenomen in de Algemene bepalingen en het parkreglement. Deze is op 31 maart 2017 geactualiseerd.
- Bij vermoeden van permanente bewoning worden een eerste gesprek gepland.
- Het park hanteert een actief terugkoopbeleid.
- Bij verdenking van permanente bewoning op een huurkavel wordt de huurovereenkomst beëindigd.
- De algemene bepalingen maken het mogelijk om op te treden tegen permanente bewoning.
- Het park staat open in het gesprek met handhavers/toezichthouders van de gemeente Ede.

Permanente bewoning vindt vooral plaats in verouderde recreatieverblijven. Doordat door handhaving permanente bewoning wordt beëindigd biedt dat om oude recreatieverblijven terug te kopen en parkdelen weer vitaal te maken.

Figuur 13: Voorbeeld van 2018 opgekochte / te vervangen accommodaties



4 Omgevingskwaliteit

4.1 Landschappelijke inpassing

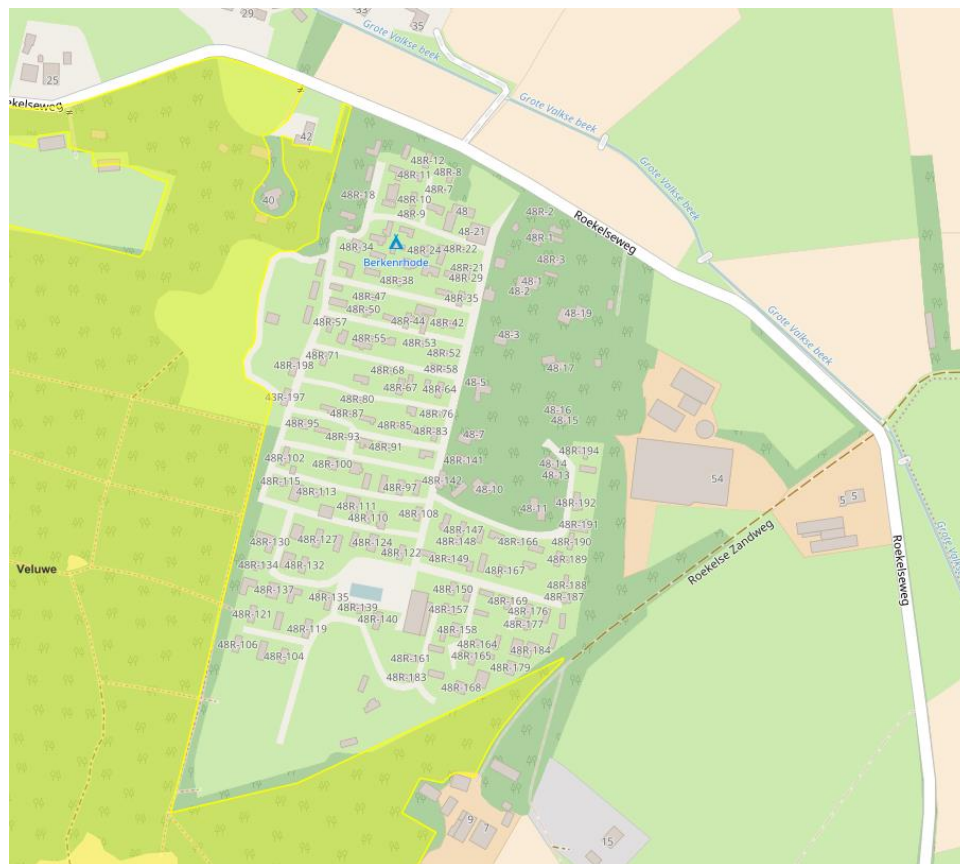
Het park is rondom omsloten met gemengd bos. Dit bos bestaat voornamelijk uit grove den (*Pinus sylvestris*) en Eik (*Quercus robur*). Daarnaast is er onderbegroeiing aanwezig in de vorm van Amerikaans Krentenboompje (*Amalanchier lamarkii*), Hazelaar (*Corylus avallana*) en Gelderse Roos (*Viburnum opulus*).

Het park zelf heeft het karakter van een halfopen bos met deels groepen en deels solitaire bomen. De bomen zijn voornamelijk de soorten eik, beuk en grove den (*Pinus sylvestris*). De aanwezigheid van heesters en type hagen is sterk wisselend. Bij de nieuw aangelegde delen is dit meer gestructureerd en is gekozen voor inheemse soorten. Bij aanleg van de nieuwe tuinen wordt gebruik gemaakt van heide en gras, wat verwijst naar de ligging op de Veluwe.

4.2 Natuurwaarden

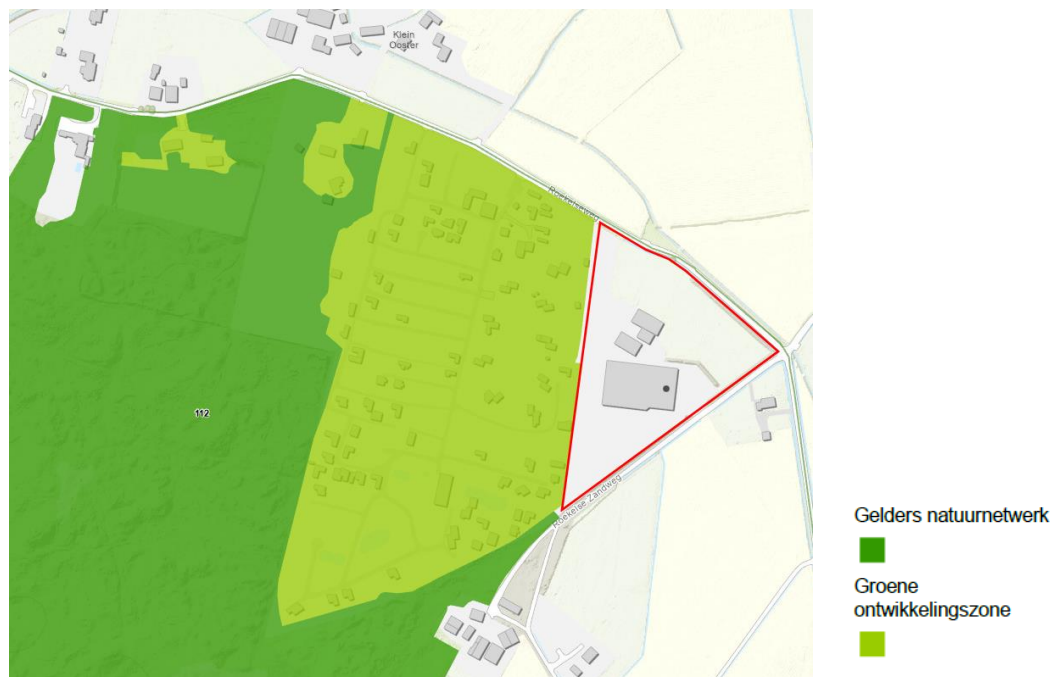
Het park grenst aan de west- en zuidzijde aan het Natura 2000 gebied de Veluwe. Aan de westzijde betreft het omsloten particuliere percelen. Aan de zuidzijde is het een open natuurgebied. Vanuit het park is een overgangszone van 10 m tot de natuurgebieden.

Figuur 14: Ligging park nabij Natura 2000



Het park maakt grotendeels uit van een Groene Ontwikkelingszone (GO). De GO bestaat uit alle gebieden met een andere bestemming dan natuur binnen de voormalige Gelderse EHS. Het beleid met betrekking tot de GO is gericht op het versterken van de ecologische samenhang door de aanleg van ecologische verbindingzones, waaronder landgrensoverschrijdende klimaatcorridors. De ontwikkelingsdoelstelling is tweeledig: ontwikkeling van functies in combinatie met versterking van de kernkwaliteiten natuur en landschap. In de GO worden natuur- en landschapselementen aangelegd ter verbetering van de migratiemogelijkheden voor planten en dieren. Het gebied aan de west en zuidzijde van het park is aangewezen als Gelders Natuurnetwerk.

Figuur 15: GNN



4.3 Verkeer

Het park is bereikbaar vanaf de Roekelseweg. Deze wordt via de oostzijde ontsloten vanaf de N304 (Ede – Apeldoorn).

Verkeersgeneratie

Voor verkeersgeneratie en parkeren wordt als richtlijn vaak gebruik gemaakt van de CROW publicatie '272 Verkeersgeneratie'. Voor verblijfsrecreatie is deze niet goed bruikbaar, omdat de situatie per terrein sterk verschillend is. De richtlijn maakt geen onderscheid in type accommodatie (bijvoorbeeld een stacaravan of een 8-persoonshuisje) en soort kampeerplek (bijvoorbeeld tentplaats voor fietsers of seizoensplekken). Om deze reden wordt uitgegaan van ervaringscijfers van het park zelf. De volgende uitgangspunten zijn gehanteerd:

- Vaste plaatsen:
 - Gemiddelde bezetting per kavel: 3.5 personen.
 - Gemiddeld aantal auto's per kavel: 1.25 (op basis van 75% 1 auto en 25% 2 auto's per kavel).
 - Gemiddeld aantal verkeersbewegingen per auto per dag: 2.2

- Aantal voertuigbewegingen per standplaats is dan $1.25 \times 2.2 = 2.8$ (aantal auto's x aantal voertuigbewegingen per auto).
- Voor de grote groepsaccommodatie (20 personen) wordt gerekend met 7 auto's en de kleine groepsaccommodatie (8 personen) met 3 auto's. Totaal 10 auto's

Tabel 6: Voertuigbewegingen (bij volledige bezetting)

TYPE STANDPLAATS	AANTAL	NORM	AANTAL VOERTUIGBEWEGINGEN (KOMEN + GAAN)
Vast plaatsen excl. stenen bungalows	203	2.8	568
Stenen bungalows (binnen bestemming verblijfsrecreatie, niet allen onderdeel bedrijfsmatige exploitatie park)	18	2.8	50
Groepsaccommodaties		10 x 2.2	22
Totaal			641

Parkeren

In deze paragraaf is de parkeerbehoefte en realisatie in beeld gebracht. Hierbij zijn dezelfde uitgangspunten gehanteerd als bij het onderdeel Verkeersgeneratie (parkeernorm van 1.25 voor vaste plaatsen).

Tabel 7: Parkeerbalans (bij volledige bezetting)

TYPE STANDPLAATS	AANTAL	NORM	BEHOEFTE EN REALISATIE	OPMERKING
Behoefte (excl. stenen bungalows)				
Vast plaatsen	203	1,25	254	
Groepsaccommodaties			10	Boshuys 20p: 7 auto's Bos Lodge XL 8P: 3 auto's
Totaal			264	
Realisatie (excl. stenen bungalows)				
Parkeerplaats per standplaats	203		203	
Bij groepsaccommodaties			14	Boshuys 12st Bos Lodge XL 2 st.
Parkeerplaats entree			25	
Parkeerplaatsen verspreid			20	Bij restaurant (5), nabij de kavels 119 (4), B1 (4), 175 (5) en kavel 22 (2)
Totaal			262	
Deel stenen bungalows				
Vaste plaatsen	18	1.25	23	binnen bestemming verblijfsrecreatie (niet allen onderdeel bedrijfsmatige exploitatie park) Iedere kavel heeft ruimte voor 2 parkeerplaatsen

Een aantal plaatsen hebben twee parkeerplaatsen. Hiermee wordt net voldaan aan de parkeerbalans.

4.4 Voorkomen van overlast

De aanwezigheid van het park geeft leefbaarheid aan de omgeving en draagt positief bij aan werkgelegenheid en economie. Het park is zich er van bewust dat het ook een keerzijde kan hebben en het daarom belangrijk is om overlast te voorkomen en/of de gevolgen daarvan te minimaliseren. In onderstaande tabel zijn maatregelen beschreven welke hiertoe worden ondernomen.

Figuur 16: Voorkomen overlast

Relatie met de buurt	Relatie met de burens is goed. Dit wordt onderhouden door informeel persoonlijk contact. Zwerfvuil in de omgeving wordt regelmatig opgeruimd. Over het park loopt een klompenpad met een verwijspad naar naastgelegen boerderijwinkel de Jachthoeve.
Voorkomen van overlast	Op het park geldt vanaf 22:00 uur dat het rustig moet zijn. Verkeer kan tot 23:00 uur op het park. Daarna dient geparkeerd te worden op de centrale parkeerplaats. Het restaurant is gelegen midden op het park. Versterkte muziek vindt binnen plaats. De sluitingstijden zijn als volgt: ▶ Hoofdseizoen: 24:00 uur ▶ Weekend overige seizoenen: 23:00 uur ▶ Overige dagen: 22:00 uur. In het verleden toen nog een andere doelgroep bediend werd en het restaurant ingericht was als kantine, was de bar vaak open tot ca. 01:00/02:00 uur. Dit gaf overlast voor de omgeving en recreanten op het park.
Sociale en veiligheidsproblematiek	Op het park komt beperkt sociale en veiligheidsproblematiek voor op de "oudere kavels". Door het directe contact met gasten en sociale controle wordt dit veelal voorkomen.
Omgaan met klachten	De kracht van het park is het persoonlijk contact, zowel met gasten als omwonenden. Het park houdt de reacties op bookingsites bij en beantwoordt deze zodanig. Degene die overlast veroorzaakt wordt direct aangesproken (zelfde dag).

4.5 Bijdrage aan omgevingskwaliteit

Het park is onderscheidend in kwaliteit. Dit blijkt uit de hoge klanttevredenheidsscores op de diverse boekingsites. Uniek is de energieneutrale groepsaccommodatie. De afgelopen jaren zijn diverse recreatieverblijven vervangen, waarvan inmiddels 36 gasloos. Het park werkt aan een uitbreiding aan de oostzijde. Ook hier wil zij kiezen voor een duurzame inrichting. Aandachtspunten zijn: energiezuinige accommodaties en ruimte voor groen.



WAT SPEELT ER

5 Marktentwikkelingen

De verblijfsrecreatiemarkt is sterk in ontwikkeling. Succesvol zijn de bedrijven die kwaliteit en beleving bieden, welke passen bij de doelgroep die zij bedienen. Aan de andere kant staan bedrijven welke stilstaan en door achterblijvend onderhoud het contact met de markt verliezen. Onderstaand zijn ontwikkelingen aangegeven vanuit het Trendrapport toerisme, recreatie en vrije tijd 2016 (opgesteld door NRIT Media, Centraal Bureau voor de Statistiek, NBTC Holland Marketing en CELTH, Centre of Expertise Leisure, Tourism & Hospitality) en het jaarlijkse onderzoek van de Rabobank.

Belangrijke ontwikkelingen zijn:

- Kwaliteit, gastvrijheid en beleving zijn van essentieel belang.
- Dit wordt versterkt doordat recreanten steeds vaker boeken via internet, waarbij de ervaringen van andere gasten zichtbaar zijn.
- Bookingsites maken parken zichtbaar voor een groot publiek. Ook internationale gasten maken daar veel gebruik van.
- Op de Veluwe is volop vraag van internationale gasten. Voorwaardes zijn kwaliteit, hygiëne en wellness heeft daarbij een toegevoegde waarde.
- Er is een toenemende schaalvergroting en ketenvorming. Daartegen over staan ook weer succesvolle familiebedrijven welke dicht bij de recreant staan.
- Integratie van verblijf- en dagrecreatie om meer beleving te creëren of de verblijfsduur te verlengen.
- 80% van de Nederlanders gaat op vakantie, vaak meer dan één keer. Iets minder dan de helft van de vakanties wordt in eigen land doorgebracht.
- Recreanten gaan steeds vaker kortdurend op vakantie en zijn minder plaatsgebonden.
- Dit geldt ook voor korte vakanties buiten het seizoen.
- De behoefte om een eigen recreatieobject te hebben is sterk afgenomen.

Vanuit haar eigen bedrijfsvoering zijn de trends voor Berkenrhode duidelijk zichtbaar. Dit door onder andere:

- Afname van de vraag toeristische plaatsen.
- De behoefte aan grotere standplaatsen voor recreatieobjecten. Deze trend vertaalt zich in dat bij vervanging van plaatsen door natuurlijk verloop deze deels samen worden gevoegd (bijvoorbeeld van 3 naar 2 plaatsen).
- Deze trend betekent een afname van de totaal capaciteit en bezetting, terwijl de kosten voor beheer en onderhoud juist stijgen in verband met de behoefte aan meer kwaliteit.
- Toenemende vraag voor kwaliteit in combinatie met gastvrijheid.
- Toenemende vraag naar kortdurende vakantie, ook van internationale gasten.

6 DNA van het gebied

De Hoge Veluwe vormt een uniek landschap binnen Nederland. De verschillende oud-Veluwse landschappen wisselen elkaar continu af; loof- naald- en gemengde bossen, maar ook heidevelden (nat en droog), grasvlakten en stuifzandlandschappen. De landschappen herbergen een grote diversiteit aan planten- en diersoorten.

Vanuit het park is het bos, de vennen en stuifzandlandschappen direct bereikbaar. Door het bos naar binnen te halen kan deze beleving op het park worden versterkt.

Figuur 17: Wekeromse Zand



7 Ruimtelijk kader

7.1 Programma Buitengebied 2016

In november 2016 heeft de gemeente Ede het Programma Buitengebied opgesteld naar aanleiding van het veranderende Rijks- en provinciaal beleid en voornamelijk om in te spelen op de ontwikkelingen in het buitengebied van Ede. Dit gebied vormt het Groen Kapitaal van Ede. Het heeft onder meer een grote economische, recreatieve en ruimtelijke waarde. Het is daarom cruciaal het buitengebied vitaal te houden.

Het Programma Buitengebied richt zich ten aanzien van verblijfsrecreatie op toekomstbestendigheid, vitale vakantieparken en bieden van ontwikkelingsmogelijkheden voor vitale parken.

Het landschap van de gemeente Ede is in te delen in vijf verschillende landschapstypes met elk hun eigen karakteristieken. De karakteristieken van de verschillende landschappen van gemeente Ede zijn beschreven in het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied (vastgesteld op 23 juni 2011) en het boekje Kiezen voor een fraaie omgeving, streekeigen beplanting in het buitengebied van Ede. Voor de locatie Berkenrhode geldt dat dit park aan de rand van een boslandschap is gelegen en dat met verdere inpassing van het park in de omgeving een bosrijk karakter wordt nagestreefd. Gericht op deze bosgebieden wordt vanuit de gemeente beheer gevoerd in nauw overleg met betrokkenen uit het gebied zelf.

Toeristische bedrijven in Ede zijn vooral gevestigd in of aan de rand van Noord- en Oost Ede. Recreatiebedrijven in Ede zijn relatief groot en bestaan al lang, de meesten sinds de jaren '70 van de vorige eeuw. Het aanbod bestaat uit minicampings, hotels, Bed and Breakfast, groepsaccommodaties en vakantieparken. Een deel van deze vakantieparken wordt niet (geheel) voor recreatiedoeleinden gebruikt. Op twee derde van de vakantieparken vindt permanente bewoning plaats. Permanente bewoning gaat vaak samen met sociale problematiek. Een grote groep recreatiebedrijven doet het goed. Ondernemers die een bloeiend bedrijf hebben zitten vaak klem omdat ze door strakke regelgeving onvoldoende kunnen inspelen op ontwikkelingen in de markt.

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 de volgende paragraaf wordt hier verder op ingegaan.

Ontwikkelingen op de toeristische markt gaan steeds sneller. Sociale media en reviews via internet hebben een grote invloed. Goede en slechte ervaringen worden direct gedeeld en wereldwijd verspreid waardoor de ervaring van de individuele klant steeds belangrijker wordt. Toeristen komen vooral naar Ede om actief bezig te zijn of juist te ontspannen in de mooie omgeving. Een goed aanbod van recreatieve routes is daarbij erg belangrijk. Dit heeft fysieke en digitale dimensies. Toegankelijkheid, begaanbaarheid, vindbaarheid, aantrekkelijkheid en veiligheid zijn aandachtspunten voor nieuwe regelingen voor het buitengebied.

Bedrijven die zich positief ontwikkelen in het toeristisch product krijgen meer flexibiliteit. Daarnaast wordt een trapsgewijze indeling gehanteerd op basis waarvan een bedrijf een bepaald niveau van ontwikkelruimte krijgt. Terreinen worden ingedeeld op een traptrede aan de hand van de criteria zoals opgenomen in de volgende tabel. De plaats van een terrein op de bovengenoemde traptrede is niet statisch. Beweging tussen de traptreden is mogelijk. Ontwikkelplannen van bedrijven kunnen daaraan bijdragen en worden eveneens gewogen op basis van de genoemde criteria. De criteria worden nader uitgewerkt in het nieuwe bestemmingsplan recreatieterreinen

Berkenrhode scoort binnen deze criteria goed en is daarmee een voorbeeld van hoe een bedrijf haar exploitatie kan omvormen.

Figuur 18: Invulling criteria Programma Buitengebied

CRITERIA	BERKENRHODE
Bedrijfsmatige exploitatie	Centrale voorzieningen en terrein worden bedrijfsmatig geëxploiteerd. Verhuur vindt volledig plaats via het park. Zeggenschap is geregeld via Algemene bepalingen en parkreglement. 13 stenen bungalows (binnen de bestemming verblijfsrecreatie) vormen hierbij een uitzondering.
Toeristische voorzieningen	De voorzieningen op het park voldoen voor de doelgroep. Zwembad, restaurant en buitenterrein centrum zijn recent vernieuwd.
Uitponing	Het park is deels uitgepond. Via de Algemene bepalingen is zeggenschap geborgd. Uitzondering zijn 13 stenen bungalows (binnen de bestemming verblijfsrecreatie). Van de recent uitgeponte kavels wordt een aanzienlijk deel ook aangeboden voor wisselende verhuur.
Manier waarop/in welke mate permanente bewoning wordt tegengegaan	In nieuwe situaties wordt actief hierop gestuurd. Bestaande permanente bewoning is afgelopen jaren sterk afgenomen (zie paragraaf 3.6).
Verhouding wisselende verhuur/vaste plaatsen	1/3 van het park is beschikbaar voor wisselende verhuur (met uitzondering van 13 stenen bungalows welke binnen de bestemming verblijfsrecreatie staan).
Inspelen op ontwikkelingen in de toeristische markt	Het park heeft afgelopen jaren een duidelijke doelgroepkeuze gemaakt en hierop geïnvesteerd. Voorbeelden zijn vernieuwen centrale voorzieningen, energieneutraal groepsgebouw, hoogwaardige nieuwe recreatieverblijven.
De mate waarin een ontwikkeling een meerwaarde oplevert voor de omgeving (tegenprestatie).	Onderscheidend is het energieneutraal groepsgebouw. Ook bij de gewenste uitbreiding wordt ingezet op het gebruik van natuurlijke energiebronnen. Daarnaast zijn plannen om op het dak van het restaurant zonnepanelen te plaatsen voor verwarming van het zwembad.

7.2 Vitale vakantieparken

In het programma Vitale Vakantieparken werken gemeenten op de Veluwe samen met de provincie Gelderland, recreatieondernemers en veel andere partijen. Doel van de samenwerking is het realiseren van een divers en kwalitatief goed aanbod van vakantieparken dat een sterke schakel vormt in het hele toeristisch-recreatieve aanbod op de Veluwe.

Toerisme en recreatie zijn van groot belang voor de regio. Om toeristen naar de regio te trekken is het belangrijk goede verblijfsaccommodaties (waaronder campings en vakantieparken) te bieden. Vakantieparken en campings zijn op twee manieren van belang. Allereerst wordt er veel geïnvesteerd in de sector en is er veel geld mee gemoeid om de gast kwalitatieve accommodaties te bieden. Daarnaast bieden de vakantieparken en campings veel werkgelegenheid voor inwoners van de regio. Tot slot is ook de verblijfsrecreatie indirect van groot belang voor de regionale economie. Recreanten brengen geld naar de regio in de vorm van overnachtingen, bestedingen in attracties, horeca en de detailhandel. Naar schatting zorgen toeristen voor maar liefst 20% van de omzet van de regionale detailhandel.

Investerings in de kwaliteit van de parken is niet alleen noodzakelijk voor de sector zelf, maar ook voor andere sectoren in de regio. De sector zelf en verschillende overheden (gemeenten, regio, provincie en rijk) constateren dat de kwaliteit van de verblijfsrecreatie de laatste jaren onder druk staat. Het gaat dan met name om de kwaliteit van de vakantieparken en campings in de regio. Volgens het programma is het aanbod van matige kwaliteit te groot en voldoen voorzieningen vaak niet aan de behoefte van de huidige recreanten. Er vindt te weinig innovatie plaats en er wordt te weinig geïnvesteerd in de parken. Op een deel van de parken vindt (vanuit het toeristisch perspectief) een toename van ongewenst gebruik plaats. Denk daarbij aan (semi-) permanente bewoning, het wonen van sociaal-economisch zwakkere groepen op de parken en de huisvesting van arbeidsmigranten. Daarnaast zijn er incidenteel excessen op het gebied van openbare orde en veiligheid.

Het hoofddoel van het integrale programma is een divers aanbod van verblijfsrecreatie in onze regio dat:

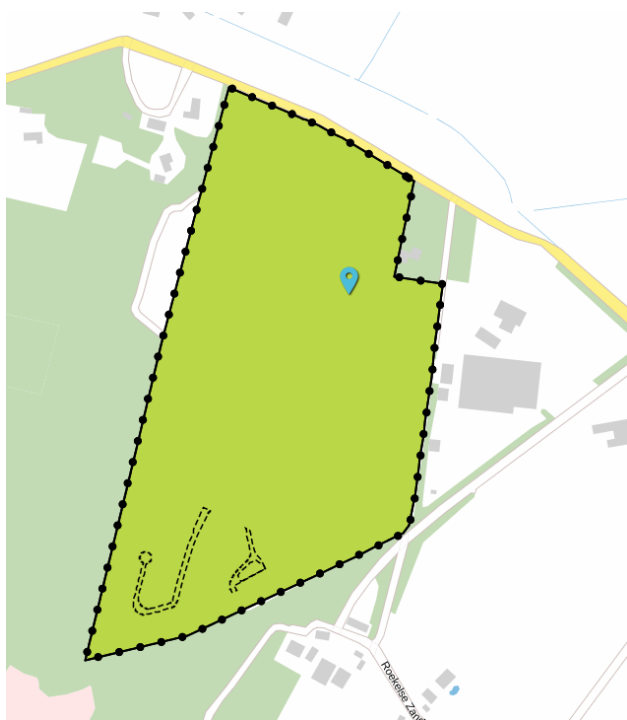
- Is toegesneden op verschillende maatschappelijke en economische vragen (toerisme, recreatie, tijdelijke huisvesting)
- Een sterke schakel vormt in het gehele toeristisch recreatieve product van de Veluwe
- Een belangrijke bijdrage levert aan een gezonde economische structuur van de Veluwe (werkgelegenheid, investeringen en bestedingen)

Het programma Vitale Vakantieparken vraagt om een parkgerichte aanpak, waarbij per park de knelpunten en kansen in beeld worden gebracht. Dit is opgenomen in dit projectplan.

7.3 Bestemmingsplan

Het vigerend bestemmingsplan is vastgesteld op 08-07-2014. Dit bestemmingsplan is gebaseerd op het bestemmingsplan “Partiële herziening bestemmingsplan Natuurgebied Veluwe: herziening recreatieterreinen” (2008, reparatieplan 2009). Het vigerend bestemmingsplan geeft een aanvulling op het basisplan, door uitbreiding van het terrein, alsmede het aantal recreatiewoningen.

Figuur 19: Verbeelding vigerend bestemmingsplan



Voor “vaste” verblijfsrecreatieve voorzieningen zijn de volgende bouw mogelijkheden toegestaan:

VERBLIJFSOBJECT	AANTAL	AFMETING	BOUWLAGEN
Recreatiewoonverblijf	39	75 m ² , 300 m ³	2
Groepsaccommodaties	2	150 m ²	max. bouwhoogte: 8 m
Trekkershutten	4	28 m ²	1
Recreatieobject	onbeperkt	55 m ²	1

De maten (oppervlakte) van de vaste objecten voor recreatief verblijf sluiten aan bij het voormalig Streekplan Gelderland 2005. Het streekplan is inmiddels vervangen door de Omgevingsvisie van Gelderland (vastgesteld op 11 november 2015). In de omgevingsvisie zijn geen vaste maten meer opgenomen.

8 Vitaliteit

Voor indeling van vitaliteit wordt vaak gebruik gemaakt van onderstaand figuur. Vitaliteit is afhankelijk van enerzijds kwaliteit en anderzijds perspectief.

Figuur 20: Vitaliteit



De ligging van het park biedt veel perspectief. Het park zelf streeft naar een hoge kwaliteit. Dit is doorgevoerd in het centrum en de nieuwe delen. Voor oudere delen geldt dat de kwaliteit achterblijft. Wel wordt daar volop aan gewerkt om een inhaalslag te maken (zie par. 9.3). Hier wordt gefaseerd geïnvesteerd om de verbinding met de gast te kunnen houden.



WAAR WILLEN WE NAAR TOE

9 Visie op toeristisch product

9.1 Strategische analyse

Uit beschrijving van waar we staan en wat er speelt is in onderstaande tabel een samenvatting gemaakt van de uitdagingen waarvoor de ondernemer staat.

Tabel 8: Strategische analyse

ASPECT	INVULLING, UITDAGINGEN
Onderscheidend karakter (kernwaarde)	Het park onderscheid zich door ▸ Kwaliteit met behoud persoonlijk (familiaire) karakter, gastvrij ▸ Hoge scores op bookingsites ▸ Natuurlijke beleving ▸ Duurzaam recreatie productie. Door onder andere: - Een innovatief energieneutraal groepsaccommodatie. - Recente ontwikkeling van energieneutrale recreatieverblijven (inmiddels 36 gasloze recreatieverblijven). - Oplaadpunt voor elektrische auto's en fietsen. ▸ Rust, ruimte, comfort, natuur, wandel en fietsen, gastvrijheid, persoonlijk Voorzieningen passend voor doelgroep
Verblijfsrecreatief aanbod	De nieuwe verblijfsrecreatieve voorzieningen voldoen aan de kwaliteitseisen van de doelgroep. Wel is behoefte aan: ▸ Grotere eenheden ▸ Meer mogelijkheden voor groepen ▸ Meer eenheden en ruimte ▸ Geleidelijk vervangen van oude stacaravans waarbij kavels vergroot worden.
Voorzieningen	Een deel van centrumvoorzieningen zijn recent vernieuwd. Er is behoefte aan een kinderboerderij ondersteunend aan de verblijfsrecreatie. Voor de verkeerssituatie is het gewenst de hoofdas te ontlasten door aankomend en vertrekkend verkeer van elkaar te scheiden. Dit is mogelijk door het creëren van een nieuwe uitrit ter plaatse van de beoogde uitbreiding. De huidige entree zou dan de functie van aankomend verkeer kunnen krijgen en de nieuwe uitrit voor ontsluiting van vertrekkend verkeer.
Samenwerking	Er wordt samengewerkt met diverse partijen voor aanbod van dagrecreatieve mogelijkheden. Voor onderhoud en beheer wordt samengewerkt met lokale partners.
Bedrijfsresultaten	Door investeren in kwaliteit kunnen minder kavels worden aangeboden. Bedrijfskosten blijven wel stijgen. Het is gewest om het aanbod op peil te houden.
Bedrijfsmatige exploitatie	De huidige bedrijfsmatige exploitatie voldoet, met uitzondering van 13 stenen bungalows (binnen de bestemming verblijfsrecreatie). Deze functioneren relatief zelfstandig. De exploitatie richt zich de afgelopen jaren steeds meer op de verhuur. Een groter aandeel hiervan is gewenst.
Marktontwikkelingen	Belangrijkste ontwikkelen voor het park zijn: ▸ Blijven investeren in kwaliteit ▸ Meer beschikbaarheid van verhuurobjecten ▸ Inzetten op duurzaamheid. ▸ Vasthouden aan persoonlijk, familiale karakter

ASPECT	INVULLING, UITDAGINGEN
Landschap en natuur	Gewenst is om aan de oostzijde een uitbreiding te realiseren. Dit gebied bestaat in hoofdlijnen uit twee delen: bebouwde deel en het meer open deel aan de voorzijde. Bij herinrichting bestaande gebieden gebruik maken van gebiedseigen soorten.

9.2 Doelgroep

Gewenst is om het huidige beleid te continueren, waarbij gericht wordt op kwalitatief hoogwaardig aanbod, voor een redelijke prijs en behoud van het persoonlijke en familiale karakter.

Het park richt zich op een mix van gezinnen en hoppers (Healthy older people), welke komen voor een rustbeleving. Natuur en cultuur staan daarbij centraal. In het naseizoen ligt de nadruk op wandelen, fietsen, luxe, comfort, ruimte en gastvrijheid. De streekbeleving kan worden versterkt door het bieden van streekproducten in het restaurant. Het park richten zich ook op internationale gasten welke het park steeds meer weten te vinden. De website, welkomst informatie en menukaarten van het restaurant zijn hiertoe meertalig gemaakt.

9.3 Ontwikkelingen op het park

In de beschrijving van de huidige situatie is toegelicht dat het bedrijf de afgelopen jaren sterk is vernieuwd. Uit de verhuurcijfers blijkt de herontwikkeling bijdraagt in een verbetering van de bezetting. Deze ontwikkeling wordt gecontinueerd, waarbij ingezet wordt op:

- Op- en terugkopen van oude verblijven.
- Vervangen voor nieuwe accommodaties, inclusief vergroten van kavels.
- Zoveel mogelijk inzetten op duurzame recreatieverblijven, zoals gebruik van zonepalen en warmtepomp.

Dit betreft een doorlopende actie. Sinds peildatum 25-10-2017 zijn de volgende activiteiten ondernomen:

- Ter vervanging van verouderdere recreatieverblijven zijn 36 nieuwe verblijven geplaatst. Deze recreatieverblijven zijn gasloos en worden verwarmd/gekoeld middels een warmtepomp.
- 2 recreatieverblijven zijn gerenoveerd.
- 5 stenen recreatiewoning zijn toegevoegd aan de bedrijfsmatige exploitatie.
- Een oude magazijn is gesloopt (voormalig sanitair gebouw).
- Vernieuwen entree en renovatie receptiegebouw.
- Recent zijn zonnepanelen geplaatst op het dak van het restaurant en het gebouw bij het zwembad. Dit wordt gebruikt voor de verwarming van het zwembad en voor opwekken van elektriciteit voor het restaurant en de zwembadinstallaties

Naast inzet op vernieuwing worden ook acties ondernomen om de verhuurbaarheid van oudere accommodaties te verbeteren:

- Aan diverse oudere types heeft onderhoud plaatsgevonden (van kleine aanpassingen tot een meer uitgebreide renovatie) en zijn opnieuw ingericht. Wanneer gasten een hogere waardering geven, zullen boekingen toenemen.

- Voor het jaar 2019 is er een nieuw reserveringsprogramma geïnstalleerd. Dit programma maakt het mogelijk om veel meer verschillende soorten accommodaties (dus ook de oude) beschikbaar te stellen bij de verschillende touroperators. De verwachting is dat bezettingscijfers daardoor zullen verbeteren, met name in het laagseizoen.

Figuur 21: Recent geplaatste duurzame recreatieverblijven



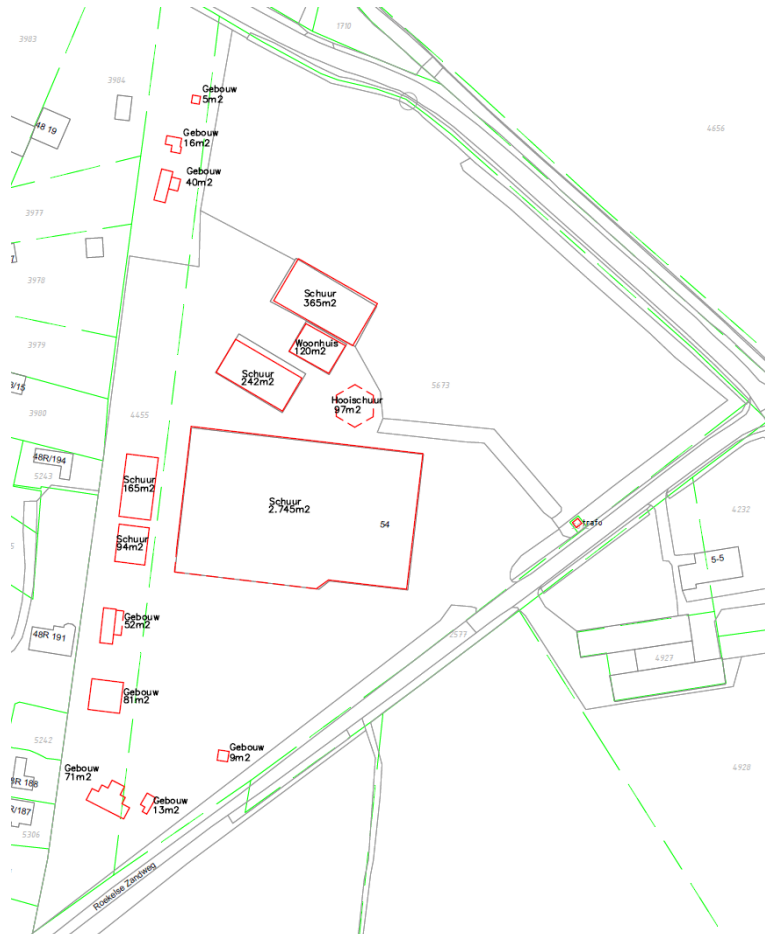
9.4 Uitbreiding

Aan de oostzijde van het park is een verouderde/vervallen manege gelegen. De manege heeft de bestemming Sport, met aanduiding manege. De locatie biedt stalruimte aan 100 paarden. De exploitatie van de manege is onvoldoende. Ook was sprake van sociale problematiek en illegale bewoning van chalets op het terrein. De stallen zijn voorzien van asbesthoudende dakbedekking. Met een nieuwe kwaliteitsimpuls en investering wordt niet verwacht dat de manege voldoende exploitabel wordt.

Figuur 22: Oude Manege

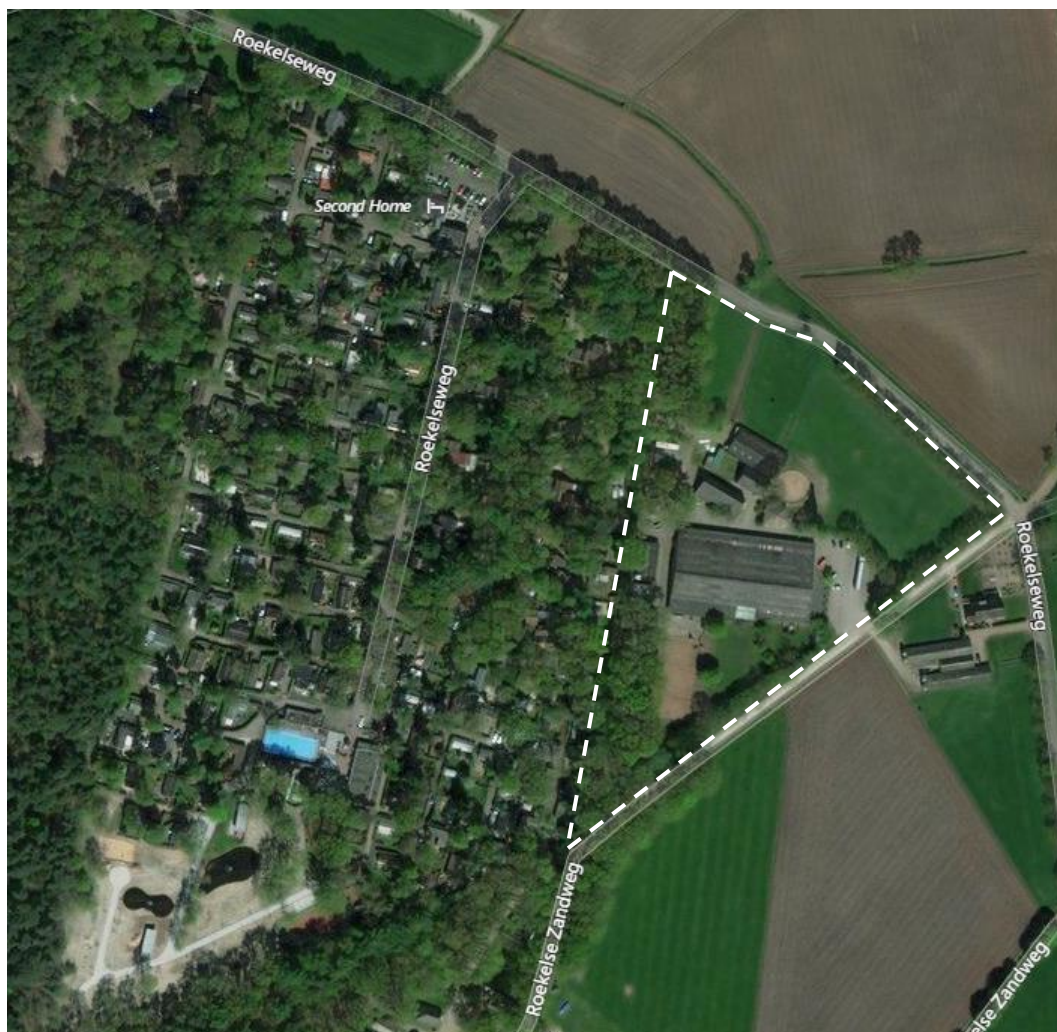


Figuur 23: Bebouwing manege



Het huidige bebouwd oppervlakte op de manege is ca. 4.115 m². Het park heeft de manege recent aangekocht met als doel het om te vormen en toe te voegen aan het park. Hiermee kan een grote kwaliteitsimpuls worden gegeven aan het park. Ook biedt het de mogelijkheid om een nieuwe uitrit te realiseren waardoor verkeersstromen kunnen worden verbeterd. Daarnaast wordt de huidige problematiek op het manegeterrein opgelost.

Figuur 24: Locatie manege



Bij de uitbreiding wordt gestreefd naar een lage milieubelasting van de recreatieverblijven. De ervaring die het park heeft opgedaan met de energieneutrale groepsaccommodatie wordt hierin meegenomen. Concreet is gewenst de volgende accommodaties te kunnen plaatsen.

Tabel 9: Type accommodaties

BETREFT	MAX. OPPERVLAKTE	BOUWLAGEN	AANTAL VERBLIJVEN	OPMERKING
Bestaand terrein				
Recreatie object 4-5 pers.	55 m ²	1	Onbepaald	
Recreatie object 6 pers.	70 m ²	1	Onbepaald	
Recreatiewoning	75 m ²	2	50	
Groepsaccommodatie			2	
Uitbreiding				
Recreatiewoningen	75 m ²	2	26	
Familiewoningen	100 m ²	2	15	(inclusief kelder)

9.6 Voorzieningen

De uitbreiding ter plaatse van de manege geeft volop ruimte aan een nieuwe uitrit en extra parkeren te realiseren. Daarnaast is gewenst een kleine kinderboerderij te realiseren ter ondersteuning van de Veluwebeleving.

Restaurant

Door haar ligging bij een klompenpad en diverse fietsroutes is het restaurant ook gewild onder wandelaars en fietsers. Gewenst is hiervoor in het bestemmingsplan een lichte horecafunctie toe te kennen om ook deze doelgroep te kunnen bedienen.

9.7 Samenwerking

Er worden geen wijzigingen voorzien in de huidige samenwerking met diverse partijen.

9.8 Exploitatie

De toevoeging van het manegeterrein aan het park biedt meer mogelijkheden voor de exploitatie. De nieuwe recreatieverblijven zullen 100 % beschikbaar zijn voor de verhuur.

9.9 Investing

De investeringen welke gedaan worden zijn gericht op:

- Continuering geleidelijke omvorming oude delen.
- Aankoop, sloop van verouderde manege.
- Omvorming tot verblijfsrecreatierrein met nieuwe verblijfsrecreatieve objecten.

9.10 Voorkomen permanente bewoning

Het huidige beleid wordt hierin gecontinueerd. Zie hiertoe paragraaf 3.6.

10 Omgevingskwaliteit

10.1 Landschappelijke inpassing

Berkenrhode is gelegen op de Veluwe in de bossen van Wekerom. Het park dankt haar onderscheidend vermogen onder andere aan haar ligging. Het park heeft het voornemen aan de oostzijde een uitbreiding te realiseren. Deze locatie is nu in gebruik als manege. Dit terrein ligt op de overgang van het Roekelse bos en een open engenlandschap. Voor de herinrichting is door Pouderyn een landschapsplan opgesteld, waarbij de inrichting en beleving aansluiten bij beide landschapstype.

10.2 Natuurwaarden

Bij de uitwerking van nieuwe groenstructuren op het park en het versterken van bestaande groenelementen wordt nadrukkelijk aandacht besteed aan het aspect natuurwaarden. Dit blijkt uit het uitbreiden van groenmassa en tevens het aanbrengen van gelaagdheid in het groen, dat bijdraagt aan de biodiversiteit. Met het aanbrengen van meerdere groenlagen wordt gefaciliteerd in het creëren van habitats voor verschillende diersoorten. In de zone 'Bos' wordt de ontwikkeling van de kruidlaag overgelaten aan de natuur, waardoor ontwikkelingsmogelijkheden voor diverse plantsoorten ontstaan.

In het kader van de sloop van de manege is een ecologisch onderzoek verricht. Hieruit volgt dat in de te slopen bebouwing nestplaatsen van huismus aanwezig zijn. Voor de sloop is daarom een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming nodig. Er zullen daarnaast nieuwe nestplaatsen als compensatie worden gerealiseerd.

10.3 Verkeer

Verkeersgeneratie

Het plangebied is verkeerskundig gelegen in het buitengebied van Wekerom. Het plan voorziet in een uitbreiding van verblijfsrecreatie ter vervanging van een manege. Hierdoor zal de verkeersgeneratie anders worden. Zowel een manege als een verblijfsrecreatiepark heeft een verkeersaantrekkende werking. Bij een manege gaat het naast auto's ook om vrachtauto's voor onder andere aanvoer van voer, afvoer van mest en aan- en afvoer van paarden.

In de 'Nota Parkeernormering gemeente Ede' zijn richtlijnen opgenomen voor het aantal benodigde parkeerplaatsen. Deze nota is afgeleid van de CROW publicatie 317. In deze publicatie staan naast parkeernormen ook richtlijnen voor verkeersgeneratie. CROW publicatie 317 is inmiddels vervangen voor CROW publicatie '381 Toekomstbestendig parkeren; van parkeerkencijfers naar parkeernormen'.

Uitgangspunten Manege

De verkeersgeneratie van oude situatie is bepaald aan de hand van de kencijfers zoals opgenomen in de publicatie CROW 381. De volgende normencijfers voor verkeersgeneratie zijn daar uit overgenomen:

- Manege: 4,0 per box/paard
- Bij de normcijfers voor de manege is geen onderscheid gemaakt is soort verkeersbewegingen (personenauto of vrachtauto)

- Wonen: 7,8 - 8,6; gerekend is met 8
- De manege had een vergunning voor 53 paarden.
- Voor de manege is daarnaast gerekend met verkeersbewegingen voor paarden die vanuit elders komen rijden op de manege. Per keer zijn dat 2 verkeersbewegingen. Gemiddeld komen er per week 30 paarden van elders om lessen te nemen. In de berekening is een gemiddelde/dag opgenomen.

Uitgangspunten verblijfsrecreatie

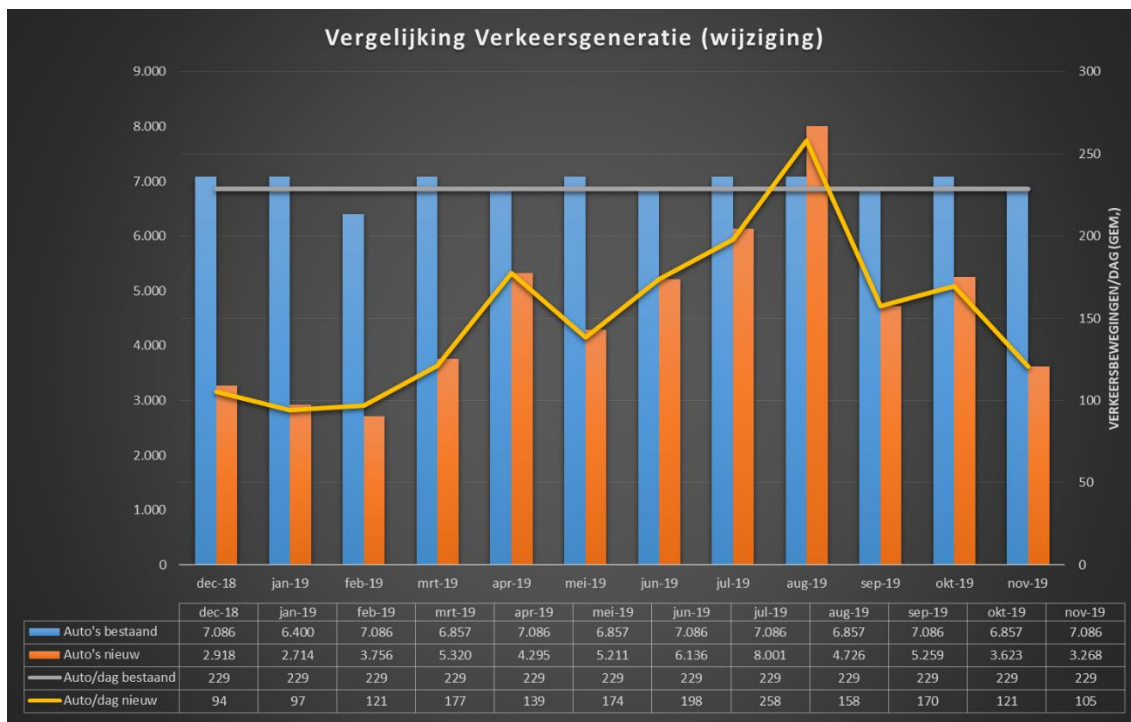
De CROW publicatie kent voor verblijfsrecreatie maar één normcijfer voor verkeersgeneratie. Hierbij is geen onderscheid gemaakt in grootte van een bungalow (bijvoorbeeld 2 of 10 persoons) en de seizoensafhankelijke bezetting. Om deze reden is hiervoor een maatwerkberekening opgesteld. Deze is gebaseerd op de volgende uitgangspunten:

- Voor het bepalen van het aantal verkeersbewegingen wordt uitgegaan van gemiddeld 2,5 personen per auto. Daarnaast wordt uitgegaan van gemiddeld 3 verkeersbewegingen per auto per dag.
- Daarnaast wordt 10% extra gerekend voor eventuele gasten van verblijfsrecreanten.
- Als uitgangspunt voor de bezettingsgraad gedurende het seizoen worden de gemiddelde landelijke cijfers gehanteerd (bron: CBS).

In de volgende tabel en grafiek is een berekening opgenomen van de oude en nieuwe situatie. Hieruit blijkt dat de jaarlijkse verkeersgeneratie afneemt.

Figuur 26 Wijziging verkeersgeneratie

Indicatie bezetting		Huidige situatie (manage)		Nieuwe situatie (verbijfsrecreatie)						Saldo	
		Paarden vast	53	Type	Personen/ verblijf	Aantal verblijven	Aantal personen				
		Norm verkeer	4	RW	6	26	156				
		Verkeer	212	RW-groep	8	5	40				
		Paarden-derden	4,3	RW-groep	10	5	50				
		Norm verkeer	2	RW-groep	12	5	60				
		Verkeer	8,6	Totaal			306				
		Wonen	1	Verkeersbewegingen/auto Aantal/dag 3 +10% bez 3,3							
		Norm verkeer	8								
		Verkeer	8								
		Verkeer totaal	229								
				Aantal	2,5						
Maand	Dagen	Verkeer		Bezetting %	Personen		Verkeer		Verkeer		
		Totaal	Gem./dag		Totaal	Gem/dag	Totaal	Gem./dag	Totaal	Gem./dag	
jan-19	31	7.086	229	23,3	2.210	71	2.918	94	-4.168	-134	
feb-19	28	6.400	229	24,0	2.056	73	2.714	97	-3.686	-132	
mrt-19	31	7.086	229	30,0	2.846	92	3.756	121	-3.329	-107	
apr-19	30	6.857	229	43,9	4.030	134	5.320	177	-1.538	-51	
mei-19	31	7.086	229	34,3	3.254	105	4.295	139	-2.791	-90	
jun-19	30	6.857	229	43,0	3.947	132	5.211	174	-1.647	-55	
jul-19	31	7.086	229	49,0	4.648	150	6.136	198	-950	-31	
aug-19	31	7.086	229	63,9	6.062	196	8.001	258	916	30	
sep-19	30	6.857	229	39,0	3.580	119	4.726	158	-2.131	-71	
okt-19	31	7.086	229	42,0	3.984	129	5.259	170	-1.827	-59	
nov-19	30	6.857	229	29,9	2.745	91	3.623	121	-3.234	-108	
dec-18	31	7.086	229	26,1	2.476	80	3.268	105	-3.818	-123	
Totaal		83.429	229		41.838	115	55.226	151	-28.202	-77	



Parkeren

In deze paragraaf is de parkeerbehoefte en realisatie bij de gewenste uitbreiding in beeld gebracht. Hierbij zijn dezelfde uitgangspunten gehanteerd zoals opgenomen bij paragraaf 4.3 (voor de huidige situatie) en bovenstaande gegevens met betrekking tot de toevoeging.

In de nieuwe situatie is sprake van 26 recreatiewoningen, en 15 familiewoningen. Op basis van de 'Nota Parkeernormering gemeente Ede' geldt dat bij een recreatiebungalow in het buitengebied 2.1 parkeerplaatsen per bungalow gerealiseerd dienen te worden. Er wordt in de nota geen differentiatie gemaakt naar grootte van een bungalow, bijvoorbeeld een 4, 6, 8, 10, 20 persoons bungalow. De grootte van een bungalow heeft direct invloed op de parkeerbehoefte. Daarnaast geldt dat de bungalows nooit allemaal volledig bezet zijn (bijvoorbeeld 4 bedden in plaats van 6 bedden bezet). Op basis hiervan wordt de volgende normering gesteld.

Tabel 10: Parkeernorm

BETREFT	PARKEERNORM	ONDERBOUWING
Recreatiewoning 6P	2	- Volgens bezettingcijfers CBS is in het hoofdseizoen bezetting bedden < 65%. Gerekend wordt met 75%.. - Gem. bezetting 6P bij 75%: 4.5 personen - Uitgangspunt gemiddeld 2.5 personen per auto - Aantal auto's voor 4.5 personen: 1.8 - Extra 10% voor gasten van recreanten: 1.98 auto's Alternatieve benadering op basis normcijfers voor bungalow (aantal bedden onbepaald) in Parkeernormering gemeente Ede: - Norm: 2.1

BETREFT	PARKEERNORM	ONDERBOUWING
		Vanuit de worst case wordt een norm van 2.1 gehanteerd
Familiewoning gem. 10P	3,4	► Gem. bezetting 10 bij 75%: 7.5 personen ► Uitgangspunt gemiddeld 2.5 personen per auto ► Aantal auto's voor 7 personen: 3 ► Extra 10% voor gasten van recreanten: 3.3 auto's Alternatieve benadering op basis normcijfers voor hotelkamers in Parkeernormering gemeente Ede: ► Norm: per 10 kamers 6.8 auto ► Per familiewoning gem. 5 kamers ► Norm per familiewoning: 3.4 Vanuit de worst case wordt een norm van 3.4 gehanteerd

De parkeerbehoefte is hiermee als volgt:

Tabel 11: Parkeerbalans (uitbreiding)

BETREFT	AANTAL	PARKEERNORM	PARKEERBEHOEFTE
Recreatiewoning 6P	26	2.1	55
Familiewoning gem. 10P	15	3.4	50
<i>Totaal</i>			106

In de uitwerking van het plan zijn 106 parkeerplaatsen opgenomen.

Ontsluiting

In het ontwerp is voorzien in een eigen ontsluiting voor de uitbreiding. Het bestaande park en de uitbreiding krijgen een eigen ontsluitingsstructuur.

10.4 Voorkomen van overlast

De huidige aanpak wordt gecontinueerd. De impact op de omgeving zal door de ontwikkeling kleiner worden. Ter plaatse van de manege is nu sprake van een sociale problematiek. Ook vervalt de geuremissie van de mest ten gevolge van de bedrijfsvoering.

10.5 Bijdrage aan omgevingskwaliteit

Bij de uitbreiding wordt ingestoken op een energiezuinige inrichting. Bij de bouw van de nieuwe groepsverblijven en recreatieverblijven wordt gebruik gemaakt van onder andere warmtepomp en zonnecollectoren.

Voor de omgeving wordt het volgende gerealiseerd:

- Op het park is een oplaadpunt voor elektrische fietsen aanwezig. Ter plaatse van de uitbreiding wordt nabij de
- Bankje ter plaatse van klompenpad.
- Bijenkorf bij de kinderboerderij. Bijen ondersteunen de bestuiving van de naast gelegen fruitbomen bij de Jachthoeve.

- Nabij de nieuwe uitrit wordt een rustpunt en pluktuin gerealiseerd voor fietsers en wandelaars.
- Gedacht wordt aan een biologische pluktuin met streekeigen bloemen, fruit en groentes. Een pluktuin heeft een grote toegevoegde waarde voor de recreatieve beleving van zowel verblijfsrecreanten als dagrecreanten in de omgeving. Het draag ook bij een het Food en Veluwe concept.
- Bij het rustpunt worden oplaadpunten voor elektrische fietsen geplaatst. Dit als uitbreiding voor de oplaadpunten op het huidige park en als dienst voor fietsers in het algemeen.
- Over het park loopt een verbindingroute voor klompenpaden. Ook hier zal een rustpunt worden gerealiseerd. De pluktuin die gerealiseerd wordt zal ook vanaf dit punt eenvoudig bereikbaar zijn.

Bij de kinderboerderij wordt een bijenkorf worden geplaatst. Bijen hebben een positief effect op de natuur, dragen bij aan de omgeving en versterken de natuurlijke beleving van de gasten. Zo ondersteunen zij bijvoorbeeld de bestuiving van naast gelegen fruitbomen bij de Jachthoeve, maar ook in de verdere omgeving. De eigen honing kan dan weer aan de gasten worden verkocht.



BOOT: INGENIEURS MET EEN VERHAAL

Een toekomstbestendige leefomgeving. Dat is het verhaal van BOOT. De ingenieurs van BOOT zijn actief binnen alle facetten van onze leefomgeving en leveren integrale advies- en managementdiensten. Jij kunt ons dan ook inzetten om projecten van A tot Z te regelen. Wij onderscheiden ons door onze risicogerichte aanpak, effectieve toepassing van data, circulaire denkkraft. En vooral: door onze mensen. Mensen vormen de kern van elk bedrijf, maar bij BOOT nog meer. Hoe verschillend ook, ze werken pragmatisch, nieuwsgierig en vooral sámen. Elke medewerker werkt met de kracht én ambitie van een compleet team achter zich.

De ingenieurs van BOOT: daar zit een verhaal achter.



Plesmanstraat 5
Veenendaal
0318 - 527 600

Postbus 509
3900 AM
Veenendaal

info@buroboot.nl
www.buroboot.nl