



Van der Reest Advies
recreatie is ons vak

Laddertoets



ParkBerkenrhode

te Wekerom



rapport

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	1
2.	Ladder voor duurzame verstedelijking	2
3.	Trends en ontwikkelingen	4
4.	Marktbehoefte	7
5.	Buiten BSG	15
6.	Samenvatting	17
Bijlage 1. Leisure Leefstijlen		18

26 februari 2021
R12860 NvdR/ap

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

Rapportverzoek van: Park Berkenrhode

Opgesteld door: N.A. van der Reest



1. Inleiding

Voor Recreatiepark Berkenrhode in Wekerom (10,5 ha.) is een uitbreidingsplan opgesteld.

De omvang van deze uitbreiding omvat iets meer dan 2,6 ha. en sluit direct aan op het vakantiepark. Het betreft een voormalige manege welke plaats maakt voor recreatiewoningen.

In de oude situatie bedraagt het bebouwd oppervlak circa 4.115 m². Daarvoor in de plaats komen 15 groepswoningen van 100 m² (=1.500 m²) en 26 recreatiewoningen van 75 m² (=1.950 m²). Een kleine schaapskooi (circa 35 m²) completeert het geheel aan bebouwing. Het totale bouwoppervlak zal met 3.485 m² ruimschoots onder het niveau van de oude situatie blijven.



Aan het plan liggen diverse onderzoeken en adviesrapporten ten grondslag maar een toets aan de *Ladder voor duurzame verstedelijking* (hierna: de Ladder), waarin wordt ingegaan op de marktbehoefte, ontbreekt nog. Met dit rapport wordt dit hiaat opgevuld.

2. Ladder voor duurzame verstedelijking

Ladder motiveringsvereiste

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR, 2012) schetst het Rijk de ambities van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid voor Nederland in 2040. In de SVIR wordt de **Ladder voor duurzame verstedelijking** geïntroduceerd. Deze Ladder is als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) opgenomen. Doel van de Ladder is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij dient de behoefte aan een stedelijke ontwikkeling te worden aangetoond.

De Ladder is verankerd in artikel 3.1.6. lid 2 Bro:

“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien”

De Ladder is alleen van toepassing op een plan dat een ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’ mogelijk maakt. Is dit het geval dan is een beschrijving van de behoefte nodig. Voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied is een uitgebreidere motivering vereist waarin wordt ingegaan op de vraag waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien.

Hierna gaan we achtereenvolgens in op de vraag of sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en of de ontwikkeling binnen of buiten bestaand stedelijk gebied zijn gelegen. Vervolgens toetsen we de beoogde uitbreiding van Park Berkenrhode aan de Ladder en trekken we conclusies.

Het begrip ‘Stedelijke ontwikkeling’

Een stedelijke ontwikkeling wordt in artikel 1.1.1 Bro gedefinieerd als een:

“Ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen”. In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang vastgesteld.

Uit jurisprudentie blijkt dat de vraag wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State in grote mate naar de omstandigheden van het geval wordt beantwoord. Accommodaties voor recreatie worden aangemerkt als stedelijke ontwikkeling¹

Nieuwe ontwikkeling?

De Laddertoets moet alleen worden uitgevoerd wanneer de stedelijke ontwikkeling ‘nieuw’ is. De Afdeling oordeelt dat al bij een geringe toename van omvang sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling (ondergrens ligt bij circa 400-500 m². En als het plan voorziet in een functiewijziging en toename van de toegestane bouwmassa ten opzichte van het voorheen geldende plan is eveneens sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Aan bovenstaande voorwaarden wordt bij de beoogde ontwikkeling van Park Berkenrhode voldaan. Het bedrijf wordt uitgebreid op gronden die in het bestemmingsplan ‘Agrarisch buitengebied Ede 2012’ zijn bestemd als ‘Agrarisch’ en ‘Sport (manege)’. Deze gronden krijgen in de nieuwe situatie de bestemming ‘Recreatie – Verblijfsrecreatie’, waar recreatiewoningen worden toegestaan. De oppervlakte van deze gronden is groter dan 500 m².

¹ ABRvS 5-4-2017, ECLI:NL:RVS:2017:943

Bro artikel 1.1.1 (Bestaand Stedelijk Gebied, BSG): “bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur”.

Zoals in het voorgaande al is aangegeven wordt Park Berkenrhode uitgebreid op gronden die in het geldende bestemmingsplan zijn bestemd als ‘Agrarisch’ en ‘Sport’. Deze gronden krijgen de bestemming ‘Recreatie – Verblijfsrecreatie’, waarop recreatiewoningen worden toegestaan. Voor de beoogde ontwikkeling is een wijziging van de geldende bestemming vereist.

Uit de jurisprudentie blijkt dat de geldende bestemming van een plangebied relevant is voor de kwalificatie BSG. Geldt er bijvoorbeeld een agrarische bestemming die de ontwikkeling ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca niet mogelijk maakt, dan is er vrijwel nooit sprake van BSG.²

We concluderen op basis hiervan dat sprake is van een ontwikkeling buiten BSG. In dit rapport wordt daarom gemotiveerd waarom de beoogde uitbreiding niet binnen BSG gerealiseerd kan worden.

Wanneer er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet de toelichting van het bestemmingsplan een beschrijving van de behoefte aan de ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt bevatten. De behoefte moet worden bepaald binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de ontwikkeling.

De aard en omvang van de ontwikkeling zijn leidend voor het schaalniveau waarop de ruimtebehoefte moet worden afgewogen. Bij 'overige functies' (zoals recreatie) is het ruimtelijk verzorgingsgebied meestal de gemeente of een groter gebied. Dat moet van geval tot geval worden bekeken.

De Ladder verplicht niet in alle gevallen tot regionale afstemming. Op basis van de aard en de omvang van het plan moet bepaald worden of regionale afstemming nodig is. Bij kleinschalige ontwikkelingen die geen gemeentegrens overstijgend effect hebben, is bovengemeentelijke afstemming niet nodig.

Naar ons oordeel is in het onderhavige geval sprake van een kleinschalige ontwikkeling. Het ruimtelijk verzorgingsgebied is derhalve primair de gemeente Ede. Sinds 2017 participeert Ede samen met een tiental andere Veluwe gemeenten en de provincie Gelderland in het Programma Vitale Vakantieparken. Daarom kijken we waar nodig ook naar het bredere verband van regio (Veluwe) en provincie (Gelderland).

Park Berkenrhode is een vakantiepark op de Veluwe. Een klassiek toeristengebied dat zijn aantrekkingskracht primair ontleent aan de natuurlijke en landschappelijke kwaliteiten. Hoogwaardige natuur, loslopend wild, volop fiets- en wandelmogelijkheden en zijn de belangrijkste toeristische trekkers. Onderstaand zijn de typeringen over de Veluwe gerangschikt, gebaseerd op een imago-onderzoek van enkele jaren geleden; hoe groter het woord hoe hoger de imago-waarde.



Bron: NTBC-NIPO

² ABRvS 29-4-2015, ECLI:NL:RVS:2015:1340

3. Trends en ontwikkelingen

Maatschappelijke ontwikkelingen

- Toename aantal ouderen ('vergrijzing').
- Steeds meer personen met migratieachtergrond.
- Kleinere huishoudens.
- Relatief snelle bevolkingsgroei (van 17,2 nu naar 18,4 in 2060)³.
- Digitalisering van de samenleving.
- Toenemende mobiliteit en globalisering.
- Aandacht voor duurzaamheid in alle facetten van het leven.
- Blijvende vraag naar luxe en comfort.
- Behoeftes aan veiligheid en menselijke maat.
- Groeiende belangstelling voor beleving en unieke ervaringen.
- Waardering voor natuur, rust en ruimte als tegenhanger van de dagelijkse hectiek.
- Toenemende aandacht voor fysieke en mentale gezondheid.
- Belangstelling voor *roots* & regio.
- Verschuiving van bezit naar gebruik.

Trends in recreatie & vrije tijd

- Groei internationaal toerisme.
- Binnenland steeds meer bestemming voor korte tussendoorvakanties.
- Regionale en lokale kwaliteiten als positieve associaties voor een bezoek (*Bourgondisch Brabant, Rustiek Twente, Veluwe Duurzaam, Zinderend Zeeland*).
- Logiesverschaffing is onderdeel van totaalpakket (recreatieprogramma, activiteiten, eten & drinken, attracties, bezienswaardigheden, natuurlijke omgeving).



Wensen en voorkeuren verblijfsrecreanten.

- Toenemende behoefte aan privacy en comfort.
- Meer ruimte nodig. Hierdoor worden standplaatsen op campings, bungalows, hotelkamers, boten en dergelijke steeds groter.
- Aan de kwaliteit van het recreatieverblijf (standplaats, caravan, huisje) worden hoge eisen gesteld.
- De locatie is en blijft een belangrijk criterium bij de keuze van een recreatiebedrijf.
- Steeds meer vraag naar accommodaties met mogelijkheid voor dagelijkse aankomst en vertrek.
- Kleinschalige campings met veel ruimte en groen, maar zonder grootschalige centrale recreatievoorzieningen aan de ene kant en vakantiecentra 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.
- Profileren is van groot belang in het huidige 'internettijdperk' met een alsmaar 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.

³ Bevolkingsprognose 2017-2060 (CBS)

- 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.

Vakanties

- Bij Nederlanders zijn ***vakanties gericht op de natuur*** én de ***relaxvakanties*** het meest in trek. Beide vertegenwoordigen respectievelijk 15% en 14% van alle binnenlandse vakanties⁴.
- 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, wel toename vraag naar verhuuraccommodaties.
- Vakanties in bungalowparken zijn in Nederland het meest in trek. De recreatiewoning is de populairste logiesaccommodatie onder Nederlanders.
- Groeiende markt voor campers.
- Agrotourisme stabiliseert.
- Natuurkampeerterreinen in de lift.
- Toename vraag naar B&B (bed & breakfast) kamers.
- Nederland steeds meer bestemming voor korte tussendoorvakanties. 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 vlakkt af.
- Behoeft aan 'menselijke maat' en persoonlijke service.
- Gezondheidstoerisme en actieve buitenrecreatie doen het goed.
- Toename groepsactiviteiten, zowel in de familiesfeer (3 generaties, familiereünies) als in informele groepen (vrienden, sport- en hobbyclubs).
- Toenemende vraag naar unieke accommodaties (safari tenten, boomhutten, hooibergen, lodges, floathouses enz.) en unieke ervaringen ('*met een verhaal thuis kunnen komen*').
- Vraag naar op maat gesneden aanbod en bijzondere logiesaccommodaties ('*beleving*').



Recreatiewoningensector

- Meest populaire overnachtingsaccommodatie in Nederland. 2019: 39,4 miljoen overnachtingen. Dat is ongeveer 1/3 van het totale aantal overnachtingen⁵.
- Populair bij alle leeftijdsgroepen en soorten huishoudens.
- Gebruikt voor korte verblijven ('*short break*') én lange vakanties.
- Vakanties in recreatiewoningen zijn voor gezinnen vaak een extra vakantie (conjunctuurgevoelig).
- Wellicht als reactie op de voortschrijdende individualisering is in de verblijfsrecreatie een tendens zichtbaar van meer groepsgericht op stap gaan, zowel in de familiesfeer (de bekende drie generaties, maar ook familiereünies) als in de vorm van informele groepen (vrienden en bekenden, sport- en hobbygroepen, collega's uit het werkveld enz.).

⁴ Bron: Continu Vakantie Onderzoek (NBTC/NIPO, 2019)

⁵ Bron: Trendrapport toerisme, recreatie en vrije tijd (NRIT, 2019)

- Vergroting van recreatiewoningen ten behoeve van groepsrecreatie en hang naar meer luxe.
- Nieuw aanbod zorgt voor algehele toename kwaliteitsniveau maar tegelijkertijd voor verdringing aan de onderkant van de markt. Verouderde en veelal kleine huisjesparken hebben het moeilijk.
- *Coronaproof*. Een recreatiewoning is zelfvoorzienend in tegenstelling tot een hotelkamer of kampeeraccommodatie.

Recreatiewoningen steeds groter

Uit gegevens van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM)⁶ kan worden opgemaakt dat nieuwe recreatiewoningen steeds groter worden. Twee derde van de verkochte recreatiewoningen is tussen de 50 en 100 meter groot. Inmiddels is 1 op de 5 verkochte woningen groter dan 100 meter, 15 jaar geleden was dat nog slechts 1 op 8 woningen. De gemiddeld verkochte recreatiewoning wordt dus steeds groter. In Ede is dit segment echter nog maar schaars aanwezig. Ons is bekend dat in Ede groepswoningen (voor 10 personen en meer) worden aangeboden op Bospark Ede (TopParken), De Wijde Wereld (EuroParcs), de Zanding (Droomparken) en ook bij Het Lorkenbos in Otterlo. Ook Park Bekenrhode heeft momenteel 1 groepswoning. De andere genoemde bedrijven hebben er steeds enkele in de verhuur.

Succesfactoren

- Goede locatie
- Hoge kwaliteit
- Onderscheidend profiel
- Belevingswaarde

Voor een onderscheidend aanbod op goede locaties is het toekomstperspectief gunstig, mits er sprake is van een professionele bedrijfsvoering en een marktgerichte oriëntatie.

Conclusie

Het draait in de recreatiesector primair om **kwaliteit en belevingswaarde**. Daar dient nieuw aanbod op gericht te zijn. Als dat lukt is er op goede locaties voldoende toekomstperspectief. Waarbij wel geldt dat goede kwaliteit als vanzelfsprekend wordt beschouwd en niet als onderscheidingscriterium. De consument kan immers kiezen uit een ruim aanbod dat via internet heel transparant wordt aangeboden.



⁶ De Nederlandse markt voor recreatiewoningen (NVM, 2019)

4. Marktbehoefte

4.1 Kwantitatief

Ruimtelijk Ontwikkelingskader Recreatieparken Ede

Vastgesteld door de gemeenteraad van Ede op 12 december 2019.

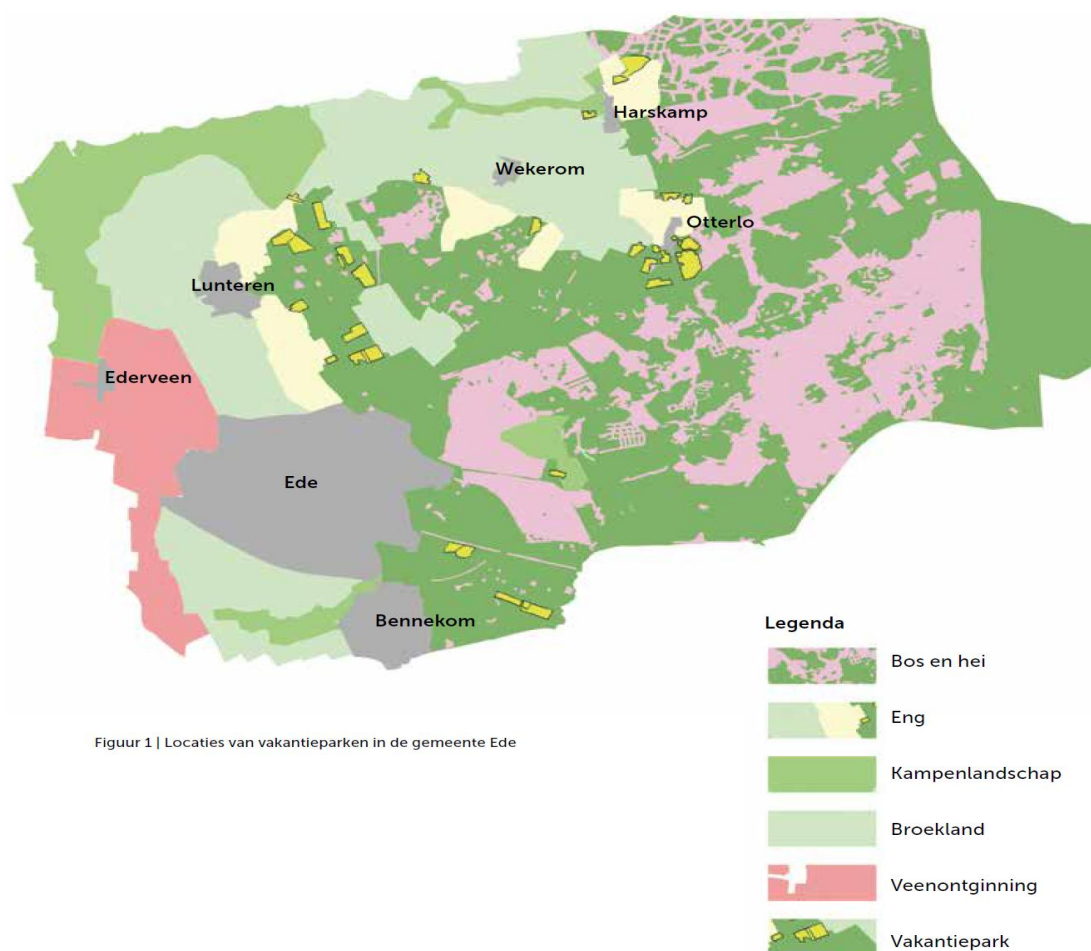
De focus van dit ruimtelijk ontwikkelkader ligt op de vakantieparken: terreinen met (combinaties van) bungalows, chalets, groepsaccommodaties, stacaravans en kampeerplaatsen. Het ruimtelijke beleidskader geeft bouwstenen voor op te stellen bestemmingsplannen en kan als richtinggevend toetsingskader worden gezien voor (her)ontwikkelingen van vakantieparken (hoofdstuk 1.2, blz. 5).

Dit beleidskader moet bijdragen aan vitale verblijfsrecreatie in Ede, volgens het principe 'Eén park, één plan' (maatwerkprincipe). Een vitaal vakantiepark is omschreven als *'een aantrekkelijk, innovatief, veilig, leefbaar en duurzaam terrein met recreatiebungalows en/of andere accommodaties voor verblijfsrecreatie, waar het aanbod aan accommodaties en andere voorzieningen goed aansluit op de vraag van recreanten. Bebouwing en voorzieningen op Vitale Vakantieparken zijn in goede staat en dienen voor verblijfsrecreatie'*.

Tot voor kort was er binnen de gemeente Ede geen beleid op het gebied van Toerisme & Recreatie. Vanaf 2016 is daar verandering in gekomen met het *Programma Buitengebied* dat is gericht op toekomstbestendigheid van het buitengebied, waaronder vitale vakantieparken en het bieden van ontwikkelingsmogelijkheden. Voor het speerpunt Recreatie is dit nader uitgewerkt in de *Visie Recreatie en Toerisme 2017-2022*. Het *Ruimtelijk Ontwikkelingskader Recreatieparken Ede* is de uitwerking van deze Visie.

Vakantieparken in Ede

- Met 37 vakantieparken (2019) heeft Ede een groot aandeel in de verblijfsrecreatie op de Veluwe. De toeristisch-recreatieve sector is van groot belang voor Ede; hij zorgt met 3180 banen voor 5,5% (2018) van de werkgelegenheid en draagt bij aan de leefbaarheid in het buitengebied.
- De vakantieparken in de gemeente Ede zijn relatief grootschalige terreinen in oppervlakte en aantal eenheden; gemiddeld 8,5 hectare (versus < 5 hectare op de noord Veluwe) en gemiddeld 127 recreatie eenheden per terrein (versus < 50 eenheden op de noord Veluwe). Wel zijn er forse onderlinge verschillen in omvang: van 1,5- tot 33 ha.
- Nagenoeg alle parken liggen in een bijzonder waardevolle omgeving. Toeristen komen dan ook veelal naar Ede voor de Veluwe, de natuur, het landschap.
- Aanwezigheid van een aantal bekende en kwalitatief hoogstaande verblijfsrecreatiebedrijven ('koplopers' in de markt).
- Een groot deel van het (verblijfsrecreatie-aanbod in Ede richt zich op dezelfde doelgroep, met name de rustzoekers. Zo ontstaat teveel van hetzelfde en gaan ondernemers elkaar beconcurreren in plaats van het plaatselijke aanbod aan te vullen en te versterken. Een scherpere doelgroepenkeuze (profilering) is dus gewenst.
- Een relatief grote groep recreatieterreinen (circa 40%) heeft een goed toekomstperspectief. Slechts 5% heeft een twijfelachtig toekomstperspectief. De meerderheid (55%) hoort bij de middenmoot. Die groep kent kansen en knelpunten.
- De laatste registratie dateert uit 2016 en geeft t.a.v. recreatiewoningen geen helder inzicht in de aantallen woningen naar capaciteit (4-6-8-persoons enz.)
- De grootste concentraties recreatieterreinen liggen in Lunteren, Otterlo en Harskamp.



Bron: Ruimtelijk Ontwikkeldkader Recreatieparken Ede (gemeente Ede, 2019)

Tabel 1. Aanbod

Kern	Aantal plaatsen	Type parken	Vaste plaatsen	Toeristische plaatsen	Bedden
Bennekom	68	Bungalowpark	68		
	410	Combi met camping	363	47	
	10	Groepsaccommodatie		10	201
Ede	12	Bungalowpark	12		
	357	Camping	96	261	
	775	Combi met camping	510	265	
	onbekend	Groepsaccommodatie			onbekend
	55	Groepsaccommodatie/overig		55	50
Harskamp/Wekerom	401	Bungalowpark	401		
	976	Camping	810	166	
	38	Boerencamping/overig		15	
	1	Groepsaccommodatie		1	80
Lunteren	68	Bungalowpark	50		
	415	Camping	165	250	
	961	Combi met camping	313	48	104
	5	Groepsaccommodatie		5	353
	154	Boerencamping		114	
Otterlo/Hoenderloo	126	Bungalowpark	102	24	
	601	Camping	108	493	
	1.042	Combi met camping	495	547	108
	7	Groepsaccommodatie		7	346
	239	Boerencamping/overig		239	60
Totaal	6.721		3.493	2.547	1.302

Bron: Verblijfsrecreatie Ede in Beeld (gemeente Ede, 2016)

Tabel 2. Vraag. Aantal toeristische overnachtingen naar bedrijfstype

Type park*	Aantal overnachtingen 2010	Aantal overnachtingen 2012	Aantal overnachtingen 2014
Bungalowpark	21.600	24.400	24.600
Camping en camping/groepsacc	146.400	130.100	142.400
Camping/bungalows	110.600	141.500	173.100
Groepsaccommodatie en groepsacc./overig	41.500	63.600	52.500
Boerencamping en boerencamping/overig	48.800	52.600	56.000
Totaal**	368.900	412.200	448.600

* Om directe herleidbaarheid van cijfers naar individuele bedrijven te voorkomen zijn enkele categorieën samengevoegd.

** Alleen toeristische gasten; geen overnachtingen op vaste plaatsen en in tweede woningen

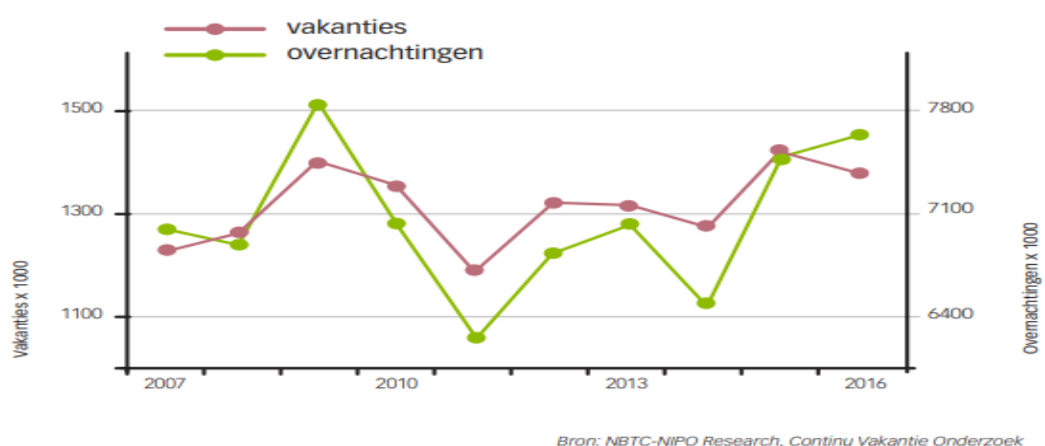
Bron: Verblijfsrecreatie Ede in Beeld (gemeente Ede, 2016)

Conclusie

Geconcludeerd moet worden dat er sprake is van gedateerde gegevens die deels ook nog een globaal karakter hebben. Andere en betere gegevens op gemeentelijk niveau zijn echter niet aanwezig.

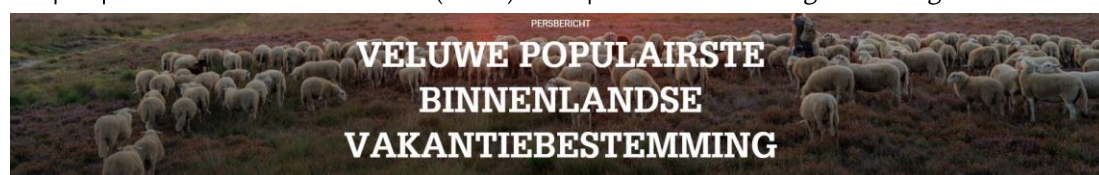
Regio Veluwe

Ook op regionaal niveau ontbreekt het aan actuele cijfers omtrent aanbod en vraag. De laatste cijfers dateren hier uit 2016 (Continu Vakantie Onderzoek, CVO) en hebben alleen betrekking op binnenlandse vakanties c.q. overnachtingen van Nederlanders. In 2016 brachten de Nederlanders 1.714.000 vakanties door op de Veluwe. Bijna 20% daarvan had plaats in de eigen stacaravan en tweede woning. Al deze vakanties waren goed voor ruim 7,6 miljoen overnachtingen.



Uit de tabel valt op te maken dat de trendlijn positief is. Over een reeks van 10 jaar (2007 t/m 2016) is zowel het aantal vakanties als het aantal overnachtingen flink toegenomen. Uit andere bronnen⁷ valt op te maken dat het aanbod aan kampeerplaatsen en recreatiewoningen op de Veluwe in deze periode eerder is afgenomen dan gegroeid.

Uit perspublicaties van Visit Veluwe⁸ (2020) valt op te maken dat de groei er nog niet uit is.



⁷ Beleidsnota's Recreatie & Toerisme van diverse gemeenten (o.m. Apeldoorn, Barneveld, Epe, Ermelo), alsmede Vitaliteitsonderzoek van Bureau voor Ruimte & Vrije Tijd i.o.v. de provincie Gelderland (2015)

⁸ Visit Veluwe is onderdeel van Toerisme Veluwe Arnhem Nijmegen, promotie- en marketingorganisatie

Nationaal en provinciaal niveau

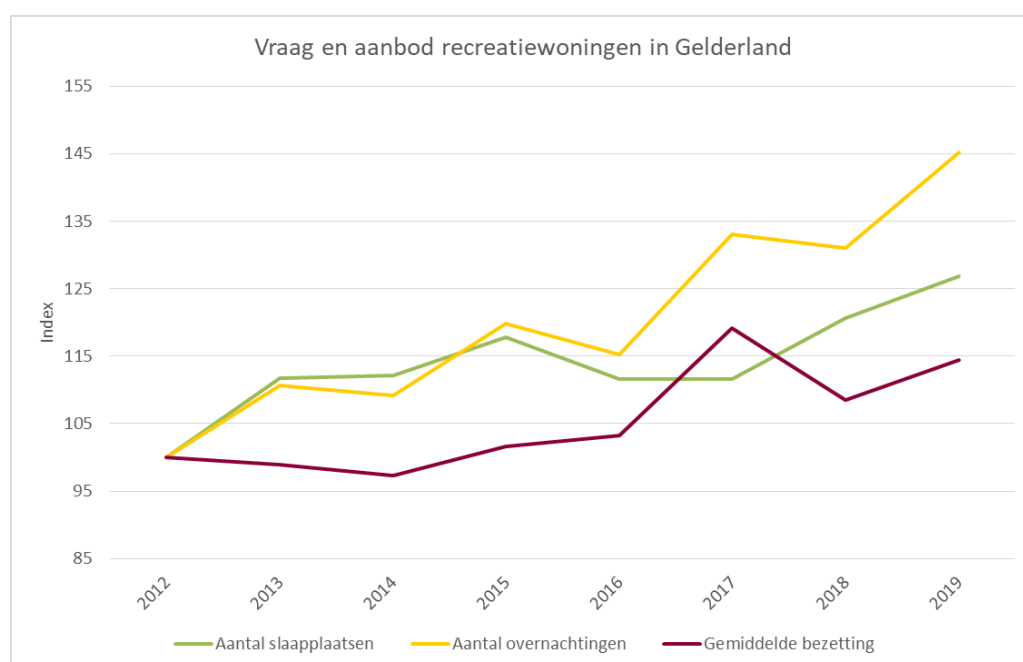
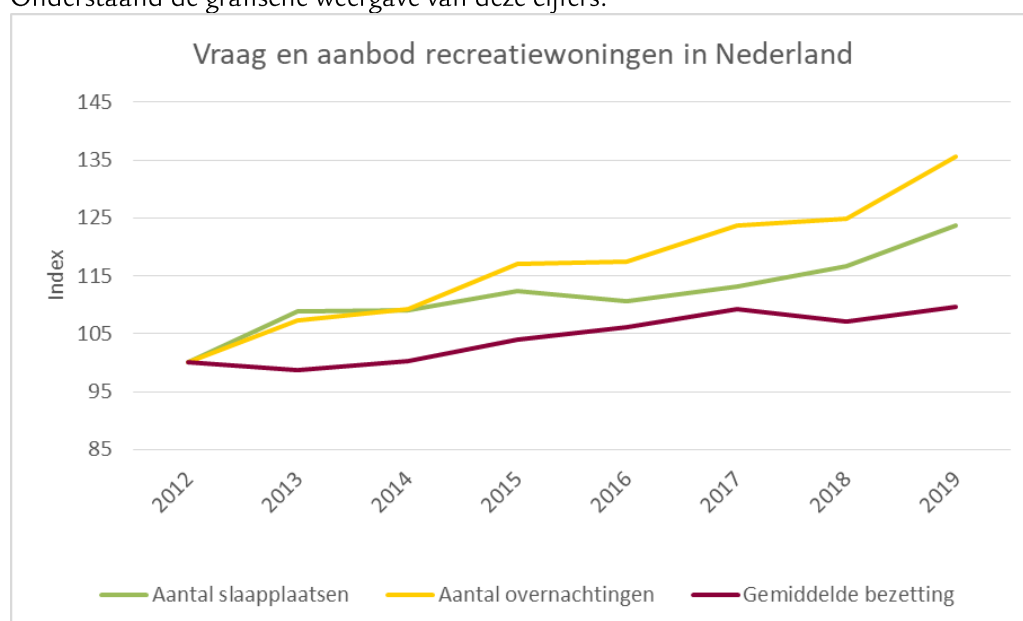
Dankzij het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) zijn er wel actuele en betrouwbare cijfers op landelijke en provinciale schaal voorhanden.

Tabel 3. Aanbod en vraag recreatiewoningen

	Nederland		Gelderland	
	2012	2019	2012	2019
Bungalowparken	1.242	1.536	208	230
Aantal huisjes	48.348	56.215	6.512	7.858
Overnachtingen	31.534.000	39.022.000	3.690.000	4.908.000
Bezettingsgraad	41,7%	45,6%	36,5%	43,3%

Bron: Statistiek Logiesaccommodaties (CBS)

Onderstaand de grafische weergave van deze cijfers.



Conclusie

- Het aantal huisjes en parken in Nederland en Gelderland neemt toe, zij het landelijk veel harder dan in Gelderland.
- Het aantal overnachtingen in huisjes is ook fors toegenomen. De groei in Gelderland ligt boven de landelijke stijging.
- De trendlijn is dus positief: lichte groei van het aanbod, forse stijging van de vraag.
- De bezettingsgraad in Gelderland is ook flink gestegen maar ligt nog wel onder het landelijk gemiddelde. Naar verwachting is de bezetting op de Veluwe hoger want hoe aantrekkelijker de locatie hoe beter de bezetting. Gegevens van individuele Veluwse bedrijven in ons bestand wijzen daar ook op.
- Dit neemt niet weg dat er op de Veluwe veel verouderd aanbod is zonder hoopvol toekomstperspectief. Het relatief omvangrijke oneigenlijke gebruik van recreatiewoningen en de daaruit voortkomende roep om vitaliseringmaatregelen (culminerend in het Programma Vitale Vakantieparken) laat daarover geen twijfel bestaan. Uit onderzoek is gebleken dat circa 34% van de campings en vakantieparken niet vitaal is⁹, dat wil zeggen te lage kwaliteit en weinig of geen toekomstperspectief heeft. Het gaat daarbij om circa 1.500 huisjes.
- Vraag en aanbod zijn niet in balans. Daarnaast is er een mismatch qua doelgroepen: teveel gericht op rustzoekers en te weinig op andere leisure leefstijlen.
- De vraag vanuit de markt is vooral gericht op comfortabele, eigentijdse logiesaccommodatie met een bijzonder karakter en op woningen voor grotere gezelschappen.
- Op deze wijze wordt ingespeeld op de markttrend naar 'driegeraties-woningen': opa en oma mee, twee gezinnen in 1 bungalow, vriendengroepen, fiets- en wandelclubjes enz. Op steeds meer plaatsen wordt het aanbod verbreed met dit soort 'groepswohnungen' om in de behoefte te voorzien.

2020: corona-effect

Op basis van de laatste voorlopige cijfers zien we een flinke daling in toeristische overnachtingen in 2020, als gevolg van de coronacrisis. Vooral de sluiting in het voorjaar (tot 15 juni) en de beperkingen in het laatste kwartaal van 2020 hebben de sector geen goed gedaan.

Toch zijn de verwachtingen optimistisch. Het NBTC (Nederlands Bureau voor Toerisme & Congressen) gaat uit van een voorzichtig herstel rond het midden van 2021 dat zal doorzetten in 2022 en 2023. Eerst zal het binnenlands toerisme groeien, gevolgd door het buitenlandse toerisme (eerst de buurlanden dan intercontinentaal). In 2024 zal de markt hersteld zijn en ligt het aantal overnachtingen weer op het niveau van 2019.

Ook het aantal overnachtingen in de verblijfsrecreatie in Gelderland (en daarmee ook op de Veluwe, dat een aandeel heeft van naar schatting circa 50% in het totaal aantal slaapplekken in de provincie)¹⁰ is door de coronacrisis geraakt. Na een jaarlijkse gemiddelde groei in overnachtingen van circa 3,5% in de laatste vijf jaar (periode 2015-2019), nam het aantal overnachtingen in 2020 met meer dan 10% af in vergelijking tot 2019¹¹.



⁹ Vakantieparkentop, Radio Kootwijk (Ministerie van Binnenlandse Zaken, november 2018)

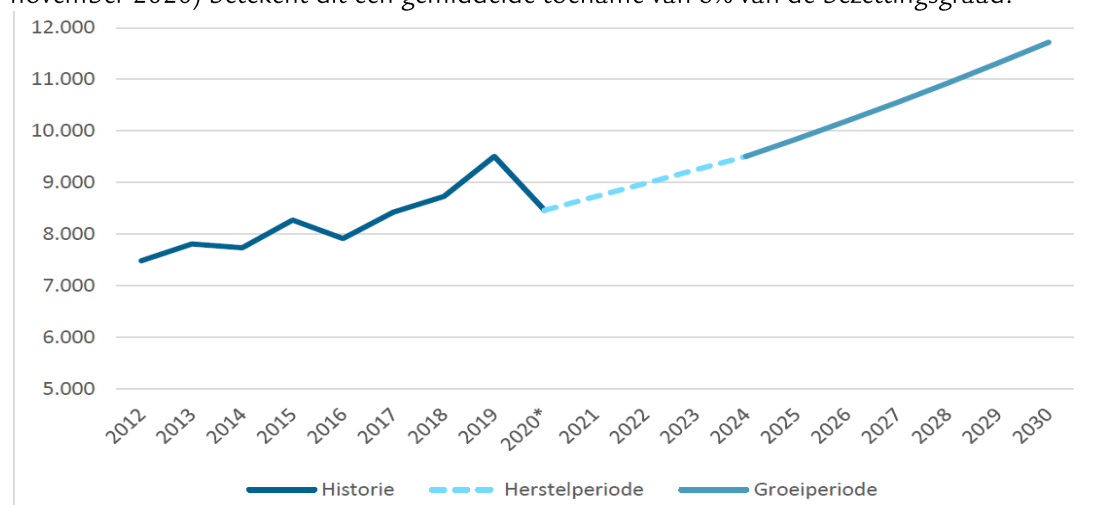
¹⁰ Statistieken over het aantal overnachtingen op het niveau van de Veluwe zijn niet beschikbaar. Dat maakt dat hier een berekening voor de provincie als geheel wordt gemaakt.

¹¹ Voorlopige cijfers CBS

Toekomst

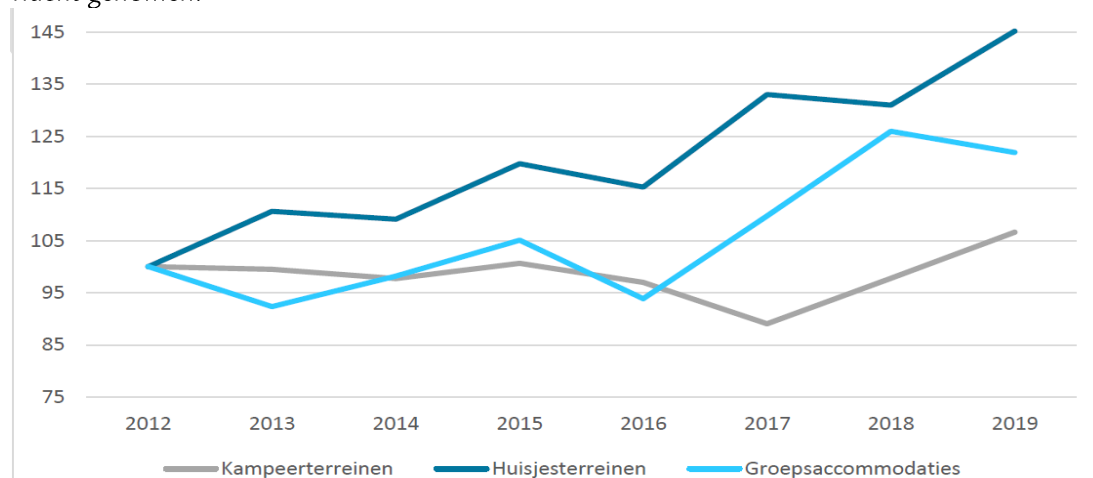
Zoals hierboven aangegeven verwachten we dat de coronacrisis een kort durende negatieve invloed heeft op de vraag naar overnachtingen. Na een daling van het aantal overnachtingen in 2020 in Gelderland, verwachten we dat de markt zich tussen 2021 en 2024 geleidelijk zal herstellen. In 2024 zal de vraag (aantal overnachtingen) naar verwachting weer op het niveau van 2019 uitkomen.

Voor de groei van het aantal overnachtingen wordt vanaf 2024 in onze prognose uitgegaan het jaarlijkse gemiddelde groeiscenario van 3,5%. Daarmee komt het aantal overnachtingen in verblijfsrecreatie in Gelderland in 2030 uit op iets minder dan 12 miljoen per jaar (zie ook figuur hieronder). In vergelijking met het huidig aantal overnachtingen en slaapplekken (peildatum november 2020) betekent dit een gemiddelde toename van 5% van de bezettingsgraad.



Bron: CBS Statline (2020 voorlopige cijfers); groeiprognoze Van der Reest Advies o.b.v. NBTC

In het voorgaande zagen we een forse groei van het aantal overnachtingen in de recreatiewoningensector (periode 2012-2019). *Kampeerterreinen* laten tot 2017 een daling in aantal overnachtingen zien. Dit is de laatste twee jaar (2018-2019) weer hersteld en gegroeid tot boven het niveau van 2012. Het aantal overnachtingen in *groepsaccommodaties* heeft vanaf 2016 een vlucht genomen.



Bron: Statline (CBS, 2021); bewerking: Van der Reest Advies

Conclusie

De beoogde uitbreiding van Park Berkenrhode sluit goed aan bij deze sectorale ontwikkelingen. Het aantal recreatiewoningen en groepsaccommodaties op het park neemt toe. Dit sluit aan op de marktbehoefte.

4.2 Kwalitatief

Leisure leefstijlen

Uit eerder aangehaald vitaliteitsonderzoek in opdracht van de provincie Gelderland, uitgevoerd door Bureau voor Ruimte & Vrije tijd, is gebleken dat het recreatiewoningenaanbod op de Veluwe niet aansluit op de vraagzijde van de markt. Er is teveel aanbod voor Rustzoekers en te weinig voor de andere leefstijlgroepen als bedoel in het voor de recreatiesector ontwikkelde leefstijlenmodel (Leefstijlvinder). Meer informatie over dit doelgroepenmodel is opgenomen in **Bijlage 1**.

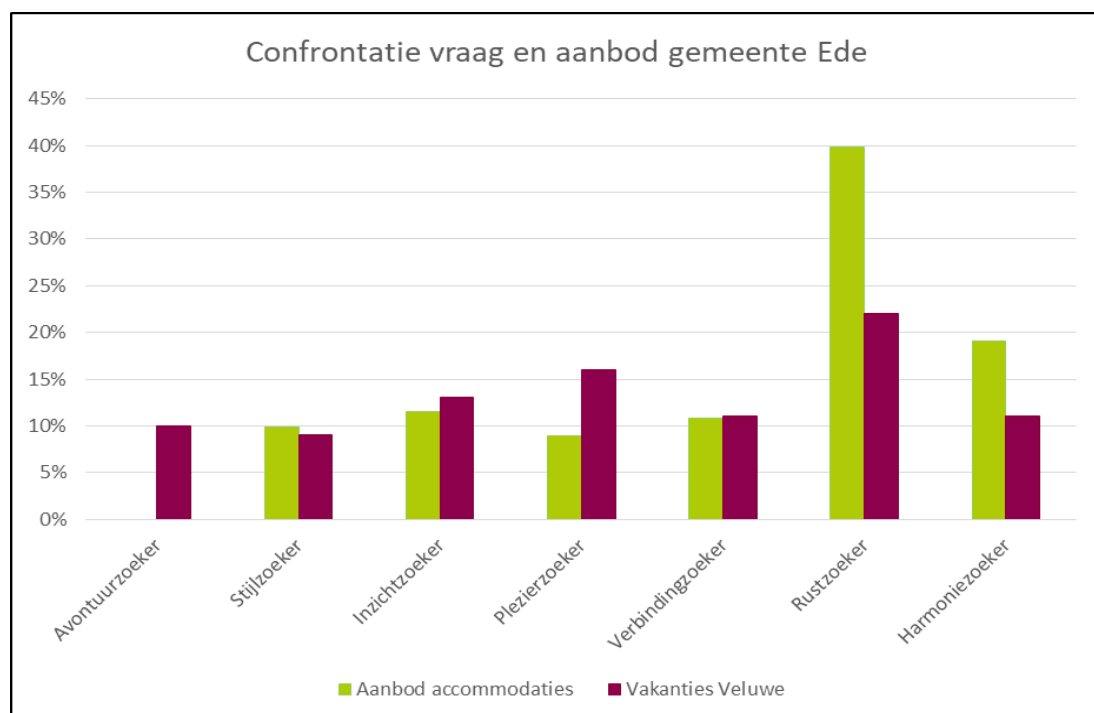
De gemeente Ede komt in haar *Ruimtelijk Ontwikkelingskader Recreatieparken* tot dezelfde conclusie.

Ook in Ede is het aanbod te eenzijdig gericht op rustzoekers. Om Ede en de Veluwe aantrekkelijker te maken voor nieuwe doelgroepen dient nieuw aanbod te worden gecreëerd dat anders is. Dus niet méér-van-hetzelfde maar andere accommodaties (zoals groepswoningen) en een andere ambiance (zoals een specifieke landschappelijke entourage of een bijzondere vormgeving).



Gemeente Ede

Wij hebben in 2020 aan de hand van een eigen inkleuring¹² van 19 recreatieparken in de gemeente Ede een vraag/aanbod-confrontatie uitgevoerd. Het resultaat daarvan is weergegeven in de volgende grafiek en komt in hoge mate overeen met de bevindingen van de gemeente zelf in 2019 (Ruimtelijk Ontwikkelingskader).

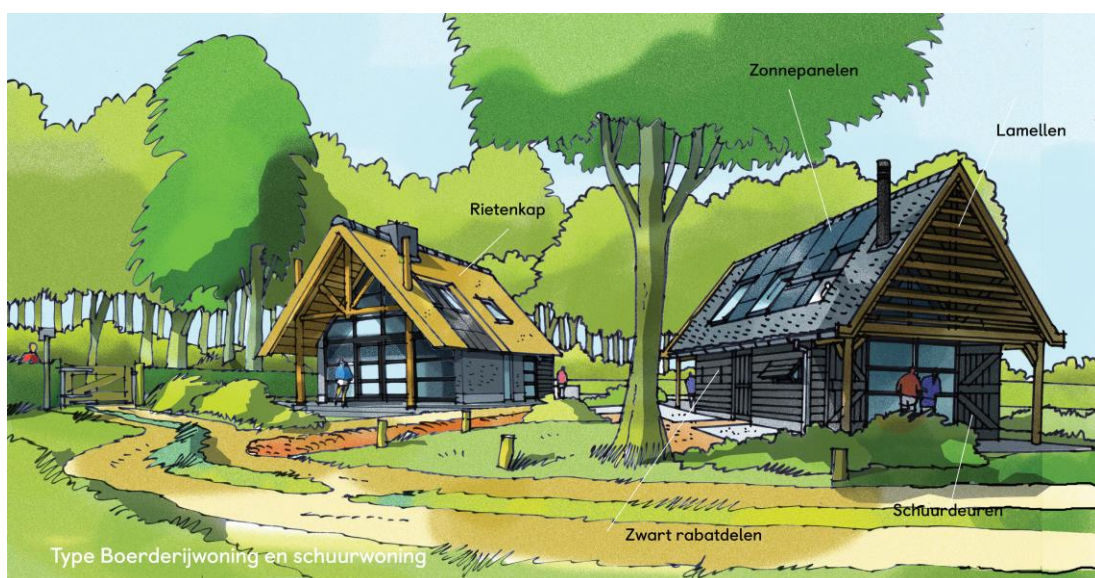


Bron: Van der Reest Advies

¹² Van der Reest Advies is gecertificeerd Leisure Leefstijlen partner (Leefstijlvinder.nl)

Parkplan Berkenrhode

In het *Parkplan Berkenrhode* (Buro BOOT, 2020) is ook aangegeven dat het park een kwalitatieve ontwikkeling doormaakt en met de invulling van de uitbreiding een nieuwe richting inslaat richting de doelgroepen in het linkerdeel van het leefstijlenmodel. Het park raakt niet los van zijn ankers, behoudt het persoonlijke en familiale karakter maar breidt uit met accommodaties voor nieuwe doelgroepen in het linkerdeel van het leefstijlenmodel. Dat in het parkplan nog wordt uitgegaan van het 'oude kleurenmodel' (de voorloper van de huidige Leefstijlvinder) dat daar niets aan af. De beoogde uitbreiding van Park Berkenrhode speelt in op het kwantitatieve tekort aan accommodaties voor de leefstijlgroepen in het 'blauwe deel' van het model. De nieuwe recreatiewoningen én groepshuizen zijn een opvulling van de geconstateerde leemte in het onderzoeksgebied. Onderstaand enkele impressies van architect Jan van Tellingen.



5. Buiten BSG

Laddertoets

Nu de marktbehoefte is aangetoond dient te worden beoordeeld of de beoogde ontwikkeling plaats kan vinden binnen het bestaand stedelijk gebied of daarbuiten.

De ruimtevraag moet volgens artikel 3.1.6 lid 2 Bro bij voorkeur worden opgevangen in het Bestaand Stedelijk Gebied (BSG). Dit kan door op lege plekken de ruimte 'in te vullen', een andere bestemming te geven aan een gebied, door herstructurering van bestaande terreinen of door transformatie van bestaande gebouwen of gebieden. In sommige gevallen kan de vraag volledig worden opgevangen binnen het stedelijk gebied, door lege ruimtes te benutten of, andersom, ruimte vrij te maken.

Indien de ruimtevraag niet binnen BSG kan worden opgevangen dient dit nader gemotiveerd te worden.

Recreatieparken zijn nagenoeg altijd buiten BSG gelegen, veelal op landschappelijk interessante locaties. Daaraan ontleent een recreatiebedrijf in belangrijke mate zijn aantrekkingskracht. Ook Park Berkenrhode ligt in het buitengebied.

In het Parkplan en in het Beeldkwaliteitsplan is de uitbreiding buiten BSG uitvoerig gemotiveerd. Om te kunnen voldoen aan de eisen van ruimtelijke kwaliteit en voldoende bedrijfs-economisch draagvlak te krijgen voor de ambitieuze verbetering op het bestaande park is de beoogde gebiedsuitbreiding nodig. Bovendien wordt door het saneren van de vervallen manege de algehele ruimtelijke kwaliteit van het plangebied aantoonbaar verbeterd¹³.

Inpassing van het plan binnen het bestaande park, bijvoorbeeld door verdichting, is niet mogelijk. Voor de in het Parkplan beschreven kwaliteitsslag van het park en voor het benodigd economisch draagvlak is juist extra ruimte nodig. De marktontwikkelingen (vraag naar meer comfort en privacy) en de eisen van de overheid (landschappelijke kwaliteit, veiligheid, milieuhygiëne) leiden er eveneens toe dat de gemiddelde capaciteit (aantal eenheden per bruto ha. bedrijfsoppervlak) op recreatieparken afneemt. Dit is een ontwikkeling die in de hele branche zichtbaar en al geruime tijd gaande is. Zo wordt ingespeeld op de eisen van markt en overheid. Een beperkte uitbreiding van het park is daardoor noodzakelijk.



¹³ Beeldkwaliteitsplan Park Berkenrhode (Pouderoyen Compagnons, 2020)

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling betreft een uitbreiding van een bestaande recreatiepark in het buitengebied. Hierdoor is het geen optie om het plan te realiseren binnen bestaand stedelijk gebied want dan is er geen aansluiting op het huidige recreatiepark. Daar komt bij dat de functie 'Verblijfsrecreatie' zich niet goed leent voor het stedelijk gebied maar naar aard en karakter beter past in het buitengebied.

De beoogde uitbreiding sluit in ruimtelijke zin logisch aan op het bestaande recreatiepark en leidt tot sanering van een vervallen manege met dito bebouwing. De algehele ruimtelijke kwaliteit van het plangebied gaat er door realisering van het plan fors op vooruit.



6. Samenvatting

In dit rapport is het uitbreidingsplan van Park Berkenrhode getoetst aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Bevindingen

- Ede en de Veluwe hebben behoefte aan nieuw aanbod voor nieuwe doelgroepen.
- Het onderhavige plan voorziet daarin. Park Berkenrhode speelt in op de behoefte aan nieuwe en onderscheidend aanbod in een kwalitatieve landschappelijke inbedding.
- De marktbehoefte is aangetoond.
- Het betreft een nieuwe stedelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied.
- De uitbreiding sluit logisch aan op het bestaande recreatiepark, komt in de plaats van een vervallen manege en leid tot verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het plangebied.

Conclusie

- De uitbreiding van Park Berkenrhode past binnen de beleidskaders van de gemeente Ede en sluit aan op de marktbehoefte.
- Het bestaand stedelijk gebied biedt geen mogelijkheden voor de planrealisatie. Uitbreiding buiten BSG leidt tot toename van de landschappelijke kwaliteit.
- Het plan is voldoende gemotiveerd volgens de eisen van de Ladder voor duurzame verstedelijking.



Apeldoorn, 26 februari 2021
Van der Reest Advies

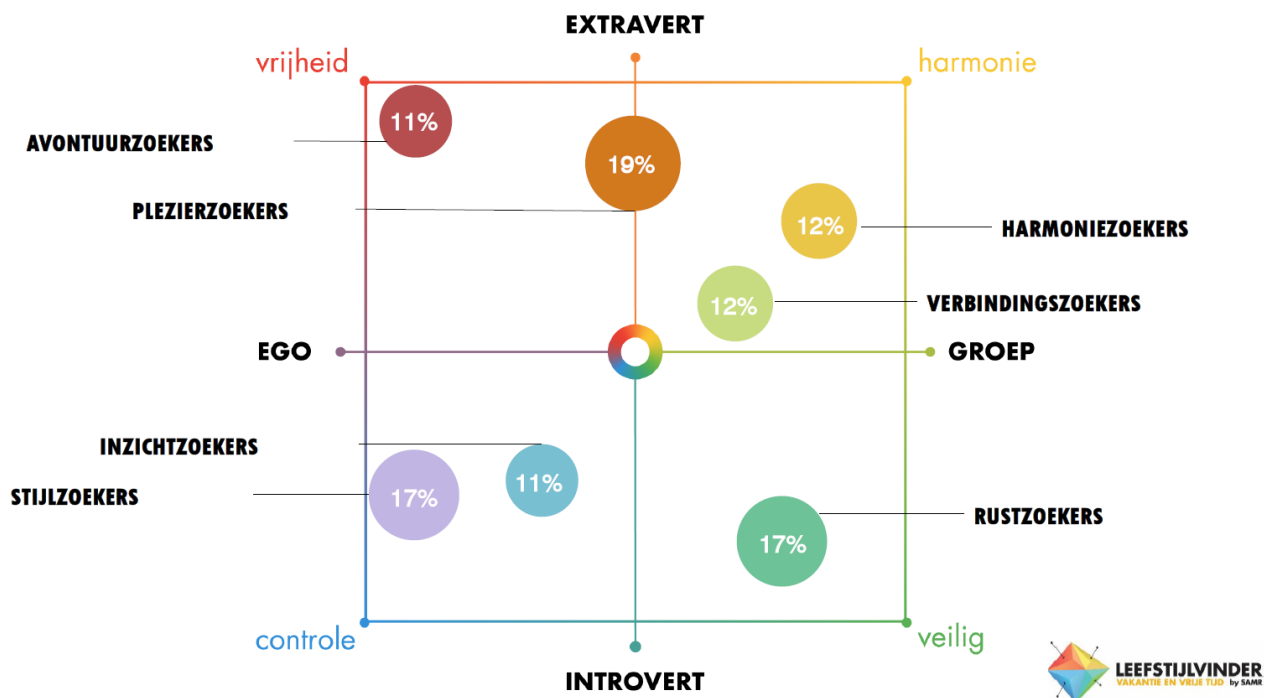
Bijlage 1. Leisure Leefstijlen

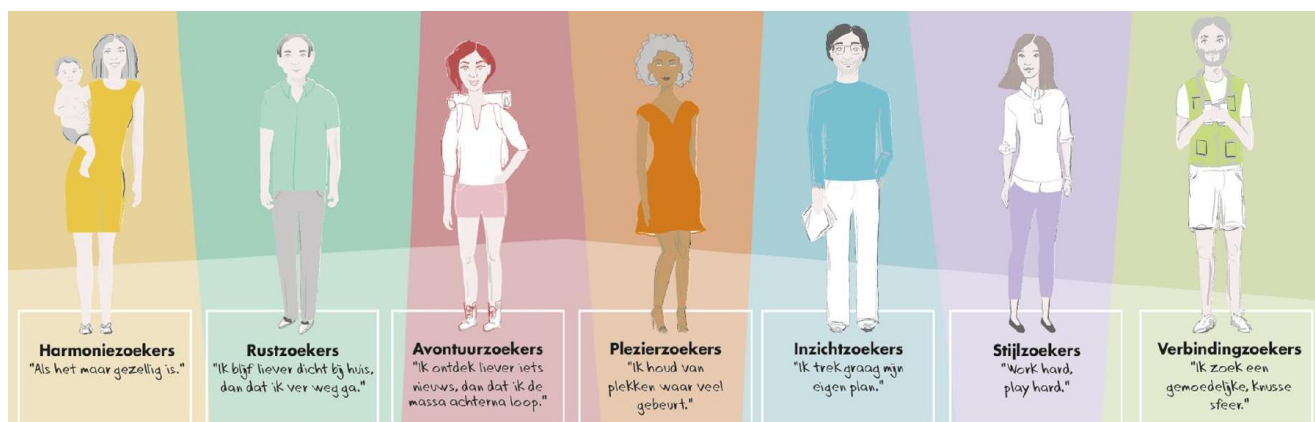
Voor de recreant is de belevingswaarde van de camping of het vakantiepark een belangrijke factor. Het gaat daarbij om zaken als sfeer, inrichting, aard en omvang van de voorzieningen, kwaliteitsniveau en de dienstverlening (invulling gastheerschap). Niet iedereen stelt daaraan dezelfde eisen en wat voor de ene recreant van groot belang is vindt de andere recreant onnodig.

Om het onderscheid in doelgroepen te onderkennen wordt daarom steeds meer de nadruk gelegd op *leefstijlkenmerken c.q. belevingswerelden* in plaats van demografische en/of sociaal-economische kenmerken als leeftijd, opleiding en inkomen. Focussen op 'gezinnen' of 'senioren' of 'jongeren' heeft immers alleen zin als je weet om welke gezinnen, welke senioren of welke jongeren je wilt richten. Het gaat daarbij om gedrag en voorkeuren van mensen in hun vrije tijd. Als dat bekend is kun je als ondernemer/recreatiebedrijf daar gericht op inspelen en aldus recreanten aan je binden.

In 2018 zijn de Leisure Leefstijlen geactualiseerd. Dit heeft geresulteerd in de *Leefstijlvinder* (Market Response, 2018), een consumentenmodel dat inzicht geeft in waar mensen in hun vrije tijd of op vakantie behoefte aan hebben. En wat de verschillen hierin zijn. Van der Reest Advies is één van de gecertificeerde partners die met dit model mogen werken en over specifieke data beschikken.

In de volgende figuur zijn de belevingswerelden nader uitgewerkt in leefstijlprofielen, gerangschikt naar plaats in het totale spectrum (sociologische en psychologische as: ego-gericht versus groepsgericht en introvert versus extravert)) en naar omvang (%).





Bron: Leefstijlvinder.nl

Hieronder worden de kenmerken van de verschillende doelgroepen kernachtig beschreven. Op basis daarvan kunnen initiatieven nader worden ingevuld en worden getoetst.

Avontuurzoekers (11%)

Moderne kunst? Graag. Andere culturen? Interessant. Slapen op een vulkaan? Doen!

- Zijn avontuurlijk en creatief.
- Doen lekker hun eigen ding en zijn ruimdenkend.
- Zijn voor veel in, zolang het een nieuwe ervaring is of bijdraagt aan hun zelfontwikkeling.
- Op zoek naar authentieke ervaringen.
- Trekken veel rond op vakantie.
- Zoeken naar bijzondere, gekke of verrassende locaties om te overnachten.



Plezierzoekers (19%)

Lang leve de lol!

- Plezier hebben; gekke dingen doen en vermaakt worden. Gezellig!
- Er op uit gaan met familie of een groep vrienden.
- Zon- en strandvakanties, feestvakantie, avontuurlijke vakantie.
- Camping, huisje, hotel is prima; als er voor iedereen maar wat te doen is.
- Vrolijk en uitbundig; extravert.



Harmoniezoekers (12%)

Hè, gezellig!

- Als het maar voor iedereen gezellig is
- Gaan graag met eigen gezin, familie of vrienden op vakantie.
- Park of camping met veel voorzieningen.
- Lekker ontspannen en rustig aan doen.
- Hartelijk, gemoedelijk, interesse voor anderen.
- Vrolijk maar niet uitbundig; primair op het eigen gezelschap gericht.



Verbindingszoekers (12%)

Gewoon, samen even lekker ontspannen

- Er zijn voor elkaar, je inzetten voor anderen, vrijwilligerswerk.
- Natuurbeleving, wandelen, fietsen.
- Museum en theaterbezoek is ook fijn.
- In vakantie niet gebonden aan één plek.
- Camping met goede faciliteiten, hotel van keten.
- Als ze tevreden zijn komen ze terug en delen hun waardering met anderen.



Rustzoekers (17%)

Dichtbij huis is genoeg moois te zien

- Letterlijk en figuurlijk dichtbij huis blijven. Eigen land is prima.
- In vertrouwde omgeving lekker je gang kunnen gaan; er verandert al zoveel op de wereld.
- Geen verrassingen, weten waar je aan toe bent. Vooraf reserveren geeft zekerheid.
- Terugkomen op de plek waar je al eens geweest bent en waar ze je kennen is fijn.
- Niet teveel drukte om je heen. Rust is belangrijk.



Inzichtzoekers (11%)

Kunst, cultuur en wandelingen houden je fit!

- Inspirerende en rustige activiteiten. Natuur en cultuur.
- Weer tijd voor interesses.
- Willen blijven meedoen met de tijd.
- Dingen willen (blijven) leren. Bewust omgaan met je vrije tijd.
- Musea en bezienswaardigheden.
- Iets ouder, klein gezelschap.
- Goede recensies achterna. Of bekende ketens. Mag best wat kosten.
- Lezers. Kwaliteitskranten. NPO.



Stijlzoekers (17%)

Work hard, play hard.

- Zelfverzekerd en doelgericht. Ambitieuze.
- Chic hotel, wellnesscentra, grote sportwedstrijden bezoeken.
- Actief, ook in de vakantie.
- Luxe & comfort, verwend worden, exclusiviteit.
- Ons soort mensen. Netwerken met gelijkgestemden.



2/2021