



De Paasheuvel, Vierhouten

Korte beschrijving van de toekomstplannen t.b.v. het verzoek
aan het college van B&W van de gemeente Nunspeet
om medewerking te verlenen aan
de daarvoor noodzakelijke bestemmingsplanwijziging

1. Inleiding

De samenvoeging van De Paasheuvelgroep met de Stichting Jeugdbuitenverblijven verloopt redelijk voorspoedig. Het uitgangspunt voor een duurzame toekomst van de groep blijft echter dat elke locatie moet bijdragen aan een positief resultaat van de totale groep. Alleen op die manier ontstaat er ruimte voor de noodzakelijke investeringen in kwaliteit en vernieuwing, maar ook in behoud van de identiteit van de Paasheuvelgroep en het aanwezige erfgoed.

Een aantal locaties, waaronder De Paasheuvel in Vierhouten voldoet op dit moment niet aan het gestelde criterium.

De directie en het bestuur hebben gekozen voor een aanpassing van de strategie, waardoor De Paasheuvelgroep zich volledig gaat richten op groepen. Dit is de core business van de gehele Paasheuvelgroep en past bij de veranderende marktomstandigheden: afname (individueel) kamperen en groei van de groepenmarkt. Daarnaast vormt dit product de basis van de, inmiddels drie, samenwerkende organisaties (t.w. Paasheuvelgroep JBV en VCJC). Naar verwachting zullen in de nabije toekomst nog meer organisaties aansluiten.

Deze strategische keuze heeft consequenties voor De Paasheuvel. Dit terrein beschikt nog over een groot aantal toeristische en seizoenskampeerplaatsen. Met de nieuwe strategie moeten deze worden omgezet naar diverse accommodatievormen waarin groepen verblijven.

In dit rapport wordt een korte beschrijving gegeven van de nu ontwikkelde plannen en wordt de gemeente Nunspeet gevraagd een principe-uitspraak te doen of en zo ja onder welke voorwaarden zij wil meewerken aan de voor de realisatie van de plannen noodzakelijke bestemmingsplanwijziging.

2. Enkele relevante marktontwikkelingen¹

2.1. Algemeen

Algemene ontwikkelingen die een rol spelen zijn:

- Consumenten worden steeds kritischer en zoeken naar een bijzondere vakantie op een speciale locatie;
- Allianties met natuur, waarbij recreatie natuur versterkt, zijn kansrijk;
- De toename van de vraag naar vakanties op natuurkampeerterreinen;
- Specialisatie in een nichemarkt is voor (kleinere) recreatiebedrijven een optie om een grotere meerwaarde te bieden;
- De groeps-/reünie-/driegeratie verblijfseenheden zijn toenemend populair;
- De realisatie van meer beleving met bijzondere concepten of unieke locaties en de integratie van dag- en verblijfsrecreatie biedt kansen;
- De sterke toename van het aanbod (luxe) Bed & Breakfastkamers;
- De noodzaak van slechtweervoorzieningen.

2.2. Kamperen

De markt voor toeristisch kamperen staat al jaren onder druk en het aantal overnachtingen op campings loopt gestaag terug. In de periode 2003-2012 met bijna 25% terwijl het aantal slaapplekken met ruim 25% is gestegen². Volgens deskundigen komt dit doordat het traditionele kamperen het einde van haar productlevenscyclus nadert. Ook door de mondiale crisis, waardoor verwacht werd dat consumenten het dichterbij huis zouden zoeken, heeft het tij niet kunnen keren. Uit onderstaande tabel blijkt dat, m.u.v. de vakanties met campers en in trekkershutten, alle vormen van kampeervakanties structureel afnemen. Vooral het aantal vakanties in een tent is sterk gedaald.

De verwachting van NBTC-NIPO is dat het aantal kampeervakanties in de periode 2011-2015 met jaarlijks 1% daalt en in de periode 2016-2020 zelfs met 1,5% per jaar. De afnemende verkoop van caravans bevestigt deze trend. In de periode 2009-2013 is het aantal jaarlijks verkochte nieuwe caravans gedaald met 43,5% en het aantal gebruikte caravans met 9,4 %. Gezamenlijk een daling van 15% ofwel 9.362 minder verkochte caravans in 2013 dan in 2009.

In eerste instantie zullen verouderde, traditionele campingconcepten worden geconfronteerd met een structurele afname van de vraag. Maar in het algemeen kan worden gesteld dat de prognose voor campings negatief is; de vraag naar het traditionele kamperen zal structureel blijven dalen. In sommige regio's dreigt daardoor nu al leegstand en verkrotting.

¹ Bronnen: CBS, NRIT, NBTC-NIPO, provinciale kenniscentra en Rabo Cijfers en Trends

² Zie ook tabel in hoofdstuk 8.1.

2.3. Bungalowparken

Er is reeds enige tijd sprake van schaalvergroting in de bungalowsector, zowel qua oppervlak van de individuele parken als organisatorisch (25% van de parken is inmiddels aangesloten bij een van de grote ketens). Daardoor wordt de toenemende macht van deze professionele verhuurorganisaties en van de sterk opkomende online boekingsplatforms (dynamic pricing) steeds meer zichtbaar.

Het accent ligt steeds meer op beleving, thematisering en luxere, bijzondere concepten, met aandacht voor duurzaamheid. Daarnaast zien we bij nieuwe ontwikkelingen steeds meer grotere bungalows (16-, 24- en 32-persoons).

Omdat het aanbod, ondanks een dreigende verzadiging, nog steeds toeneemt is de prognose voor de langere termijn toch nog gematigd. De combinatie van een verzadigde markt en de dalende consumentenbestedingen leidt wel tot stevige prijsconcurrentie/prijsdruk. Ook voor bungalowparken geldt dat verouderde, traditioneel ingerichte parken geen perspectief hebben en in sommige gevallen tot verkrotting leiden.

2.4. Groepsaccommodaties

Ook bij de groepsaccommodaties is een aantal van de reeds genoemde algemene trends en marktontwikkelingen van toepassing. Het gaat dan met name om:

- Beleving en comfort worden steeds belangrijker;
- Meer aandacht voor duurzaamheid;
- De bestedingen per bezoeker staan onder druk;
- Afname van de gemiddelde verblijfsduur per gast;

Voor de groepsaccommodaties geldt daarnaast, volgens Cijfers & Trends van Rabobank, dat er al enige tijd sprake is van een forse toename van het aanbod. In de periode maart 2013 tot maart 2014 is het aantal accommodaties gestegen van 930 naar 989 (+6,3%).

Het aantal slaapplekken is in dezelfde periode echter slechts gestegen met 1%. Dit is het gevolg van de kwaliteitsslag die in de sector, waarbij de veelal sobere slaapzalen met stapelbedden maken plaats voor luxe(re) twee- tot vierpersoonskamers met eigen badkamer. Hierdoor daalt het absolute aantal slaapplekken ondanks de stijging van het aanbod aan accommodaties.

Deze kwaliteitsslag heeft tot gevolg dat een deel van het aanbod ook als individuele hotelkamer verhuurd kan worden. De kwaliteitsimpulsen zorgen er tevens voor dat de groepsaccommodatie sector zich, na jaren van achteruitgang, weet te stabiliseren.

Daarnaast is er nog steeds behoefte aan (redelijk) basic groepsverblijven voor scholen, verenigingen enz.

Een bedreiging voor het luxe deel van de sector vormen de op veel bungalowparken verrezen woningen voor 18 tot 24 of meer personen. Daarbij wordt door de bungalowparken ingespeeld de groeiende vraag naar de opkomst van multigeneratievakanties.

Verwacht wordt dat er vooral toekomst is voor nieuwe en bijzondere accommodaties op aantrekkelijke locaties.

Zoals uit onderstaande tabel blijkt is het aantal groepsaccommodaties op de Veluwe, i.t.t. de landelijke trend, in de periode 2012-2014 toegenomen van 51 naar 58. Het aantal slaapplaatsen van 4.204 naar 4.533. Dit betekent een afname per accommodatie van gemiddeld 82,4 naar 78,2 slaapplaatsen.

Capaciteit logiesaccommodaties in Gelderland en de Veluwe								
			2012 mei Gelderland	2014 mei Gelderland	2012 mei Veluwe		2014 mei Veluwe	
Hotels	Accommodaties	Accommodaties	355	364	134	38%	129	35%
	Kamers	Kamers	9.944	9.960	4.947	50%	4.728	47%
	Slaapplaatsen	Slaapplaatsen	20.739	20.876	10.178	49%	9.755	47%
Kampeerterreinen	Totaal accommodaties	Accommodaties	571	565	233	41%	230	41%
	Totaal accommodaties	Slaapplaatsen	134.738	129.300	63.775	47%	57.695	45%
Huisjesterreinen	Totaal accommodaties	Accommodaties	208	238	105	50%	130	55%
	Totaal accommodaties	Slaapplaatsen	35.814	41.482	19.482	54%	26.263	63%
Groepsaccommodaties	Totaal accommodaties	Accommodaties	140	158	51	36%	58	37%
	Totaal accommodaties	Slaapplaatsen	8.198	8.773	4.204	51%	4.533	52%
Totaal accommodaties	Accommodaties	Accommodaties	1.274	1.325	523	41%	547	41%
	Slaapplaatsen	Slaapplaatsen	199.489	200.431	97.639	49%	98.246	49%

3. Beschrijving huidige situatie De Paasheuvel

De Paasheuvel, het met ruim 29 ha. grootste park van de naar haar genoemde groep van recreatiebedrijven, ligt midden in de ongerepte natuur van de prachtige Veluwe, aan de rand van de kern Vierhouten. Dit, tot de gemeente Nunspeet, behorend dorp, telt slechts ca. 700 inwoners, maar geldt vanwege de vele specialiteitenrestaurants als culinair trefpunt van de Veluwe.

In de directe nabijheid liggen tal van dagrecreatieve trekkers als Avonturenpark Julianatoren, Dierenpark Apenheul, Dierenpark Wissel, het Dolfinarium, Walibiworld en Ouwehands Dierenpark. Daarnaast zijn er Paleis 't Loo, het Kröller-Möller-museum, het Nederlands Openluchtmuseum en het Nederlands Politiemuseum.

De Paasheuvel is goed bereikbaar via de nabij gelegen A 28 en/of A50 en vormt een uitstekende uitvalsbasis om per fiets of te voet de uitgestrekte bos- en heidegebieden van De Veluwe te ontdekken.



De Paasheuvel is lid van branchevereniging RECRON en wordt erkend door de ANWB.



3.1. De groepsaccommodaties



De verspreid over het park staande groepsverblijven (10 stuks), die ingezet worden voor de ontvangst van groepen, zijn het belangrijkste product van De Paasheuvel. De diverse, redelijk basic uitgevoerde, accommodaties hebben een capaciteit van tussen 24 en 64 bedden en kunnen in totaal onderdak bieden aan 410 personen. Een van de accommodaties bestaat uit 5 Pipowagens voor maximaal 6 personen per wagen en een gemeenschappelijke groeps (circus) tent.

Hieronder een korte beschrijving per accommodatie.

- Het Eekhuus is een groepsaccommodatie voor max. 42 personen die beschikt over een gepotdekseld gebouw, waarin naast de gemeenschappelijke ruimte van ca. 85 m² ook 3 toiletten, 5 douches en 2 wasruimtes zijn ondergebracht. De slaapgelegenheid bevindt zich in 6 blokhutten (5 blokhutten met slaapruijme voor 8 personen en 1 tweepersoons blokhut) die verspreid zijn over het speciaal voor deze accommodatie gereserveerde perceel van 625 m².
- De Boomklever is een groepsaccommodatie op een perceel van 800 m² voor max. 56 personen. De Boomklever beschikt over een houten gebouw met een gemeenschappelijke ruimte van ca. 70 m², 5 toiletten en 4 douches. De slaapgelegenheid bevindt zich in zeven blokhutten met ieder slaapruijme voor acht personen.
- Het Rode Valkennest bestaat uit een historisch monument uit 1929, dat dient als gemeenschappelijke ruimte (met sanitair) voor max. 64 personen die kunnen slapen in acht 8-persoons blokhutten. Het Rode Valkennest beschikt daarnaast over een eigen openlucht theater dat ruimte biedt aan max. 350 personen.
- De Onderhil is een houten gebouw met een maximale capaciteit van 36 personen. Het beschikt over 2 slaapzalen voor ieder 16 personen en twee tweepersoonskamers. Deze groepsaccommodatie heeft direct toegang tot de speelweide en recreatieplas.



- De Klaproos is een stenen gebouw dat maximaal 24 personen kan herbergen in 6 vierpersoons slaapkamers die elk voorzien zijn van een wastafel. Verder beschikt deze accommodatie over een gemeenschappelijke ruimte van ca. 25 m², 4 toiletten en 4 douches.
- De Pinksterbloem biedt plaats aan maximaal 42 gasten en beschikt over een recreatieruimte van ca. 56 m², 5 tweepersoons slaapkamers en 8 vierpersoons slaapkamers (allemaal met een eigen wastafel) Er zijn 9 toiletten en 7 douches.
- De Korenbloem heeft een max. capaciteit van 44 personen en beschikt over 11 vierpersoons slaapkamers, 9 toiletten, 7 douches en een recreatieruimte van 64 m².
- De Klaproos, De Pinksterbloem en De Korenbloem kunnen eventueel gecombineerd worden tot één groepsaccommodatie van in het totaal 110 bedden.
- De Koekoek is een houten groepsaccommodatie voor max. 48 personen. Naast een recreatieruimte van 80 m² beschikt zij over twee slaapzalen voor 10 personen, twee slaapzalen voor 12 personen en één vierpersoons slaapkamer. Het sanitair bestaat uit 6 toiletten, 8 douches en twee wasruimten.
- De Jaap van der Lindenhoeve is een blokhuttenaccommodatie voor max. 24 personen, bestaande uit vier blokhutten en een centraal stenen gebouw met een recreatieruimte van 60 m² en het sanitair. In de blokhutten staan telkens 3 stapelbedden voor twee personen.



De meeste groepsaccommodaties hebben een eigen kampvuurplaats.

3.2. De camping

Op het ongeveer 29 ha. grote grondgebied van De Paasheuvel zijn in totaal ruim 500 kampeerplaatsen uitgezet, onderverdeeld in 109 jaarplaatsen, 189 seizoenplaatsen (waarvan ca. 50% bezet is), 224 toeristische kampeerplaatsen, 3 trekkershutten, 4 volledig ingerichte safaritenten en 7 huurcaravans. Daarnaast beschikt het park over negen (redelijk eenvoudige) verhuurbungalows in de vorm van Finse blokhutten (zie hiernaast).



De totale capaciteit van De Paasheuvel is in nevenstaande tabel samengevat.



Verspreid over het kampeergedeelte staat een zestal sanitairgebouwen.

De camping wordt in 2014 door de ANWB geclassificeerd met een totaal van 3½ ster. Dit is vooral te danken aan de hoge waarderingen voor de standplaatsen, de goede indruk van het terrein en de kwantiteit van de sanitaire voorzieningen. De zwemplas scoort slechts 1½ ster, de animatie en sportvoorzieningen bijna 3 sterren.

De standplaatsen zijn voorzien van een 6 ampère-elektra-aansluiting. Voor het afhalen van drinkwater zijn er per veld een aantal watertappunten. Op het hele park kan men gebruik maken van draadloos Internet.

capaciteit	eenheid	aantal
toeristische plaatsen	plaats	224
seizoenplaatsen	plaats	189
jaarplaatsen	plaats	89
jaarplaatsen Buitengoed	plaats	20
bungalows	bungalow	9
trekkershutten	hut	3
verhuurcaravans/-tenten	caravan	7
totaal aantal eenheden		541
totaal aantal (groepsacc.) bedden		410

3.3. De overige voorzieningen

De overige voorzieningen bestaan uit een ca 3.000 m² grote speelplas, diverse sportvoorzieningen waaronder een tennisbaan, een basketbal- en een volleybalveld, een speeltuin, twee openluchttheaters, twaalf kampvuurplaatsen, een receptie, een wasserette en een horecalocatie bestaande uit een eetcafé. Gedurende de schoolvakanties wordt een professioneel animatieprogramma aangeboden.

De niet tot het algemene rapportcijfer van de ANWB behorende waardering voor eten en drinken is in 2014 bijna 4 sterren.

De Paasheuvel beschikt over een aantal milieuparkjes, bestaande uit zogenaamde Molok-units, waar het afval gescheiden wordt opgevangen.



Het park fungeert daarnaast ook enkele malen per jaar als evenementenlocatie eventueel i.c.m. openlucht theater.

De door vrijwilligers (verenigd in een aparte stichting) onderhouden heemtuin Heimanshof trekt ook muit de regio bezoekers.

In 2001 werd de Paasheuvel samen met een tweetal andere gebouwen op hetzelfde terrein aangewezen als Rijksmonument. Deze andere gebouwen zijn het Rode Valkennest, een kamphuis dat in 1928-1929 is gebouwd (zeer waarschijnlijk naar ontwerp van architect J.H. Mulder jr. (1888-1960) van het Amsterdams Koöperatieve Architecten Bureau) en de uit 1938 stammende Zonnehal. Ook de openluchttheaters bij de Paasheuvel en het Rode Valkennest hebben een beschermde status als Rijksmonument.

De Zonnehal die gebouwd is in de stijl van de Amsterdamse School, is nog altijd een bijzondere plek voor bijeenkomsten en evenementen, maar is hard aan restauratie toe.



4. Beschrijving toekomstvisie De Paasheuvel

4.1. Algemene uitgangspunten

Voor de totale Paasheuvelgroep geldt als belangrijk uitgangspunt voor een duurzame toekomst dat elke locatie moet bijdragen aan een positief resultaat van de groep. Op die manier blijft er ruimte voor investeringen in kwaliteit en vernieuwing, maar ook in behoud van de identiteit van de Paasheuvelgroep en het aanwezige erfgoed.

Zoals blijkt uit voorgaande financiële analyse voldoet De Paasheuvel in Vierhouten niet aan dit uitgangspunt.

De afgelopen jaren is getracht het kampeerproduct op orde te krijgen en de (online) vindbaarheid te vergroten. De Paasheuvel beschikt over een goed basisproduct (uitstekende locatie aan de rand van een uitgebreid natuurgebied, de oppervlakte en de voorzieningen van de standplaatsen). De SWOT-analyse laat echter ook de bedreigingen en zwaktes zien, waaronder het gebrek aan slechtweervoorzieningen en een verzadigde markt voor kamperen.

Geconstateerd wordt dat de kosten van het kampeerproduct te hoog zijn voor de prijs die ervoor betaald wordt (zowel qua onderhoud en kwaliteit van de voorzieningen als de personele inzet en de service). Daarnaast is er de algemene landelijke trend van dalende bezettingen. Deze algemene trend zorgt ervoor dat de toekomstverwachtingen voor het kampeerproduct (ook door financiers) negatief ingeschat worden.

Mede daarom hebben directie en bestuur gekozen voor een aanpassing van de strategie. De Paasheuvelgroep gaat zich in de nabije toekomst volledig richten op groepen. Dit is/wordt de core business van de gehele Paasheuvelgroep en past bij de veranderende marktomstandigheden: afname (individueel) kamperen en groei van de groepenmarkt.

Voor De Paasheuvel te Vierhouten spelen met name de navolgende zaken een rol:

- de huidige positie en staat van de voorzieningen op het park;
- de concurrentie van bedrijven in de regio;
- de verzadigde kampeermarkt, met als gevolg een sterke prijsconcurrentie;
- die op zijn beurt weer leidt tot een beperking van de marges.

Door de strategische keuze voor groepen is inmiddels besloten om:

- het toeristisch kamperen definitief af te bouwen;
- het seizoenkamperen intern te verplaatsen;
- de mogelijkheden voor het verblijf van groepen, waaronder groepskamperen, uit te bouwen.

4.2. Uitwerking uitgangspunten voor De Paasheuvel te Vierhouten

Stap 1.

Toeristische kampeersers kunnen m.i.v. het seizoen 2016 niet meer op De Paasheuvel terecht.

Stap 2.

Start van een bestemmingsplanprocedure voor de realisatie van nieuwe groepsbungalows op de velden tussen de doorgaande weg Nunspeet-Vierhouten en de openbare weg die het park van oost naar west doorsnijdt ('t Frusselt), zoals op nevenstaande afbeelding globaal in rood is aangegeven.

Op dit gedeelte van het park worden gefaseerd 24 nieuwe groepsbungalows gerealiseerd met een capaciteit van telkens gemiddeld 24 personen. In de bijlagen zijn twee voorbeelden van plattegronden opgenomen van deze nieuwe gebouwen, met een afmeting van resp. 168,5 m² en 96 m².

Stap 3.

I.v.m. met de geplande realisatie van de in Stap 2. genoemde nieuwe groepsbungalows, zullen per 1 januari 2016 op Heideveld, Boomgaard en Mierenbos 1. en 2. geen seizoenplaatsen meer worden toegestaan.

De gasten van die terreinen wordt verzocht een nieuwe plaats uit te zoeken op de andere velden voor seizoenplaatsen t.w. Nieuwe Kamp, Akker en De Peppel. In nevenstaande afbeelding wordt dit in blauw met "A." aangegeven.



Naar verwachting worden tussen 2017 en 2020 alle seizoenkampeersers verplaatst worden naar nieuw in te richten velden op de huidige terreinen Lage Gat en Hoge Weide (rode pijl "B"). Het tempo waarin deze verplaatsing gerealiseerd wordt is afhankelijk van de snelheid van de bouw van de nieuwe groepsbungalows en de interesse van de seizoenkampeersers voor de nieuwe plaatsen op de terreinen Lage Gat en Hoge Weide.

Stap 4.

Voor de bestaande jaarplaatsen hebben de voorgenomen wijzigingen voornamelijk geen gevolgen. Directie en bestuur zullen einde van dit decennium de positie van het resterende kampeerproduct aan een nader onderzoek onderwerpen.

Stap 4.

Op basis van de gerealiseerde uitbreiding van het aanbod voor groepen en de marktontwikkelingen zal tenslotte nagegaan worden welke (kwalitatieve) aanpassingen voor de centrumvoorzieningen noodzakelijk zijn.

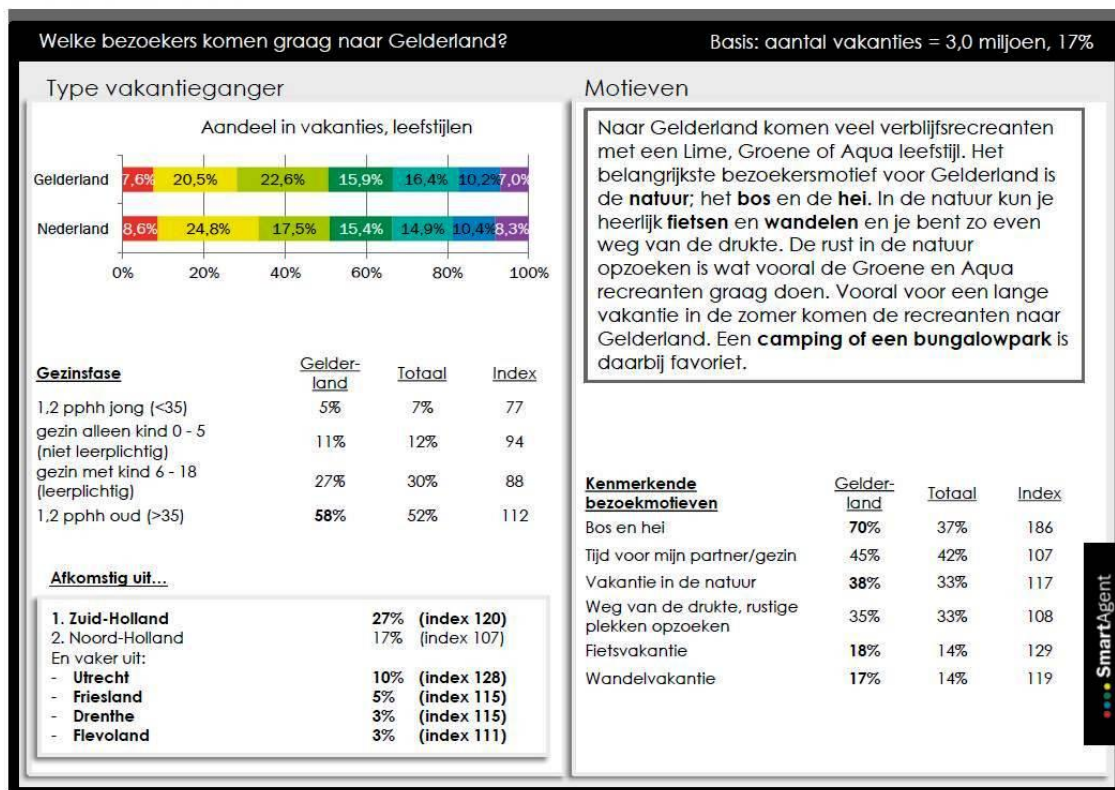
4.3. Doelgroepkeuze

De Paasheuvel gaat zich op basis van de uitkomsten van de voorgaande analyses met name richten op de markt voor groepsaccommodaties en wel in het segment waar zij zich al in heeft gespecialiseerd: redelijk basic maar geheel verzorgde groepsvakanties voor met name scholen en verenigingen. Naast de bestaande "traditionele" groepsaccommodaties zal ook in andere vormen van groepsbedrijven, zoals bijvoorbeeld blokhutten, Pipowagens, groepstenten geïnvesteerd worden.

Naast de landelijke markt voor verenigingen en scholen kiest De Paasheuvel ook voor het segment van de toeristische groepen. Uit onderzoek blijkt dat in Gelderland slechts een zeer beperkt deel van de leefstijlen en met name de paarse, aqua en rode belevingswerelden, de overige accommodatievormen waaronder de groepsaccommodaties bezoekt. Het blijft echter van belang om met het oog op deze markt, maar ook vanwege de omgeving en de faciliteiten op De Paasheuvel, rekening te houden met de eisen en wensen van de beoogde doelgroepen.

In onderstaande tabel (uit het Gastenboek 2014) wordt een aantal belangrijke kenmerken van de bezoekers van Gelderland weergegeven.

Gelderland



In het kader van deze rapportage wordt geconcludeerd dat:

- Ofschoon **Ingetogen Aqua** niet de omvangrijkste groep is, de locatie en het (huidige) voorzieningenniveau het beste aansluit bij de wensen van deze belevingswereld;
- Ook qua ligging (natuur, cultuur, wandelen, fietsen) past **Ingetogen Aqua** het best bij het bedrijf;
- Groepsvakanties in een natuurlijke omgeving zijn belangrijk voor zowel Ingetogen Aqua, Rustig Groen als Avontuurlijk Paars;

- Weg van de drukte, tot rust komen, de boel de boel kunnen laten vormen belangrijke kenmerken voor de drie in de vorige bullit genoemde belevingswerelden.
- Verzorgd en verwend worden is minder belangrijk dan wellicht gedacht. Back to basic spreekt zeker Ingetogen Aqua aan.

Voor de marketingactiviteiten en de (nieuwe) voorzieningen dient rekening gehouden te worden met een keuze voor de doelgroepen in het groen/blauwe deel van de belevingswerelden met een accent op de belevingswereld **Ingetogen Aqua**. Dit past naar onze mening het beste bij De Paasheuvel. In onderstaande afbeelding enkele "kreten" die kenmerkend zijn voor deze doelgroep, maar zeker ook aansluiten bij de uitgangspunten van de Paasheuvelgroep.



5. Vitale Vakantieparken

De Noord-Veluwe biedt een groot scala aan verblijfsmogelijkheden. Doel van het programma “Vitale Vakantieparken” is het gezamenlijk investeren door gemeenten en ondernemers in het creëren van een divers en aantrekkelijk aanbod van verblijfsrecreatie dat aansluit op de wensen en eisen van de huidige en toekomstige consument.

Zij doen dat via 3 sporen, t.w. economie, ruimte en leefbaarheid.

Economie

Doordat De Paasheuvel bewust kiest voor haar core-business, het verzorgen van groepsvakanties, en daarmee afscheid neemt van het individuele toeristische (kampeer- en bungalow-)product, ontstaan er voor deze laatste producten kansen voor andere regionale bedrijven.

Door de gemaakte keuzes en de segmentering van de overblijvende groeperingen kan nog beter worden voldaan aan de uitgangspunten van het met de “buren” afgesloten covenant. De concentratie van de groepen en het (beperkt) aantal evenementen op het nu voorgestelde deel van het park vermindert eventuele overlast, temeer omdat bij de inrichting hiervan nog beter rekening gehouden zal worden.

Doordat ook de markt voor kleinere groepen en familiebijeenkomsten betreden zal worden, zullen de spin-off-effecten voor de horeca in de kern Vierhouten verhoogd worden. De aangeboden, redelijk eenvoudige catering van De Paasheuvel, zal met name voor deze groepen niet altijd interessant zijn, waardoor zij zullen uitwijken naar de plaatselijke gelegenheden, die daar wel op ingericht zijn. Niet alleen de keuze voor groepen, maar ook voor de beleavingswereld Ingetogen Aqua is onderscheidend t.o.v. de meeste andere bedrijven in de regio.

Uiteraard zal het aantal arrangementen met regionale partners, waaronder Staatsbosbeheer, uitgebreid worden teneinde een compleet aanbod te creëren.

Ruimte

Voor de realisatie van de plannen is geen fysieke uitbreiding nodig. Alles wordt gerealiseerd op eigen terrein. Wel is de openstelling van de bossen in directe omgeving van belang, met name voor de (educatieve) natuurbeleving van de (school)groepen.

Leefbaarheid

De door De Paasheuvel ontwikkelde strategische visie bestaat naast de hiervoor omschreven uitbreiding van de accommodatie ten behoeve van groepen, ook uit een kwaliteitsslag van de bestaande (centrale)voorzieningen.

Bij de realisatie van de totale strategische visie wordt uiteraard rekening gehouden met (het verbeteren van) de leefbaarheid voor zowel eigen gasten als de omgeving. Voorgesteld wordt om zodra de plannen, met steun van de gemeente, een meer definitieve vorm krijgen, deze te presenteren aan de belanghebbenden in de kern Vierhouten. Eventuele suggesties van deze belanghebbenden ter verhoging van de leefbaarheid en veiligheid kunnen dan zo nodig en mits haalbaar alsnog meegenomen worden.

6. Conclusies en aanbevelingen

Samenvattend komen wij tot de navolgende conclusies en aanbevelingen:

- De Paasheuvelgroep is in Nederland de grootste aanbieder van relatief basic groepsaccommodaties voor scholen en verenigingen;
- De Paasheuvel in Vierhouten vormt zowel qua oppervlakte als qua historie het "vlaggenschip" van de organisatie;
- De Paasheuvel in Vierhouten voldoet echter niet aan het basiscriterium van de groep, t.w. een positieve bijdrage aan het totale resultaat van de groep;
- Bestuur en directie hebben daarom besloten de tot nu toe gevolgde strategie aan te passen en zich in de toekomst uitsluitend te gaan richten op haar core business t.w. groepsvakanties;
- Dit sluit aan bij de relevante marktontwikkelingen die een structurele afname van het (toeristisch) kampeerproduct en een toename van de groepenmarkt laten zien;
- De exploitatieresultaten over de afgelopen jaren (2010-2014) onderstrepen de noodzaak van deze keuze;
- Directie en bestuur hebben inmiddels zowel de medewerkers als de gasten op de hoogte gesteld van de voorgenomen reorganisatie en de daarbij behorende gevolgen voor beide groeperingen;
- De voorliggende plannen sluiten aan bij de uitgangspunten van het programma "Vitale Vakantieparken".

Als gevolg van de voorgenomen maatregelen kan De Paasheuvel in Vierhouten op relatief korte termijn voldoen aan het door de groep gestelde criterium van een structurele positieve bijdrage aan het totale resultaat. Daarnaast is er door de sluiting van andere vestigingen centraal in het land (Veluwe is ook vanuit de Randstad goed bereikbaar) meer behoefte aan bedden voor de beoogde doelgroep.

Het verzoek aan de gemeente is om een principe-uitspraak te doen. Duidelijk is dat het vigerende bestemmingsplan aanpassing behoeft vanwege de geplande nieuwe groepsbungalows en wellicht ook vanwege de kwalitatieve aanpassingen van de centrumvoorzieningen.

Directie en bestuur van De Paasheuvelgroep willen daarom een planologische procedure opstarten waarin bovenstaande verkenningen verder onderbouwd worden en waarbij ook andere specifieke toetsingen zoals bijvoorbeeld t.a.v. milieu, verkeer, parkeren etc. aan de orde komen.