



CAMPINGPARK  
DE BONGERD

FLEXIBILITEIT EN RUIMTE

## **Campingpark de Bongerd: flexibel (voort)bouwen op eigen kwaliteit**

### **1. Inleiding**

De samenleving verandert. Mensen veranderen. Behoeften veranderen. Net als in andere bedrijfstakken is de dynamiek in de toeristisch-recreatieve sector groter dan ooit. In het drukke leven zoals veel mensen dat ervaren, worden begrippen als 'comfort' en 'ontzorgen' in steeds dikker gedrukte letters geschreven. Het is iets wat we op tal van plaatsen zien. Het steeds grotere aanbod van kant-en-klare maaltijden in de supermarkt, winkelen bij bol.com of een andere webshop, het all-inclusive arrangement in restaurants, de elektrische fiets: we willen ons drukke leven niet ingewikkelder maken dan het al is.

Die maatschappelijke trend is een gegeven. Ondernemingen haken erop in en bewegen mee. Soms vanuit een trendsettende, innovatieve visie, soms meedeinend op de ontwikkeling. De uitkomst is altijd dezelfde: wie anticipeert, overleeft. Wie dat niet doet, is gezien.

Ontwikkeling en (door)ontwikkeling vragen naast visie één ding: ruimte. Ruimte om plannen uit te voeren, ruimte om tegemoet te kunnen komen aan nieuwe vragen en behoeften in de markt. Ruimte vooral ook om duurzaam én flexibel te kunnen (blijven) meebewegen met de markt, in welke vorm dan ook. Kortom: ruimte om te ondernemen.

Campingpark de Bongerd in Tuitjenhorn is de afgelopen vijf decennia uitgegroeid tot een prominente regionale trekpleister voor dag- en verblijfsrecreatie, doordat wij als bedrijf voortdurend in ontwikkeling zijn gebleven. Die constante beweging was, is en blijft nodig. De Bongerd is *stand-alone*, op zichzelf aangewezen. Ons park kan niet leunen op toeristische magneten als een bos, een zee of een andere waterpartij. Wij moeten het zelf doen. In de concurrentie met andere accommodaties zijn we ons daarvan voortdurend bewust. Niet meer van hetzelfde bieden, maar andere accenten leggen, zodat alles wat wij initiëren een aanvulling is op het bestaande aanbod. Dat heet onderscheidend vermogen en dat zit in het DNA van de Bongerd, zo denken wij de afgelopen decennia genoegzaam te hebben aangetoond.

Deze notitie dient ter ondersteuning van ons verzoek de vigerende bestemming van het 'Natuurpark' op Campingpark de Bongerd te wijzigen en is geschreven vanuit de wetenschap dat ons voortbestaan vraagt om voortdurende beweging. Wij moeten *altijd verder*. Dit stuk kunt u daarom lezen als een pleidooi voor flexibiliteit en ruimte. Ruimte om op de Bongerd nieuwe ontwikkelingen in gang te zetten, die tegemoetkomen aan de verander(en)de wens van onze gasten. En flexibiliteit om ook in de toekomst met die dynamiek mee te kunnen bewegen. Om continuïteit te waarborgen, om duurzaam te kunnen blijven bouwen aan een succesvol campingpark en daarmee tot in lengte van jaren een economische factor van belang te blijven voor de wijde regio.

Tuitjenhorn, juni 2018  
Peter G.M. Vriend  
Campingpark de Bongerd

## **2. De achtergrond**

In 2007 is door een artikel 19-procedure de bestemming gewijzigd op de percelen sectie I-280 en I-304 van de toenmalige gemeente Harenkarspel. Kamperen in de natuur was de drager van het plan. In 2012 is door de voormalige gemeente Harenkarspel het bestemmingsplan 'Recreatieterreinen Harenkarspel' vastgesteld, waarin Campingpark de Bongerd in zijn totaal is meegenomen. Het Natuurpark van de Bongerd heeft bij deze herziening de bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatie 1' gekregen. Dat betekende dat kamperen in de oorspronkelijke vorm mogelijk is. De overige 25 hectare van Campingpark de Bongerd zijn bestemd als 'Recreatie - Verblijfsrecreatie 2'.

In 2008 is de eerste fase van de inrichting van het Natuurpark uitgevoerd. Waterlopen zijn gegraven, het park is geprofileerd, funderingen voor de wegen zijn aangelegd en het groen is aangeplant.

De ingebruikname stond gepland in 2012, maar werd door de crisis noodgedwongen uitgesteld. Inmiddels heeft de economie zich voldoende hersteld. Maar voortborduren op het oorspronkelijke concept voor het Natuurpark, is een kansloze missie. De markt is in korte tijd (ingrijpend) veranderd. Het vakantiedrag is niet meer te vergelijken met dat van vijf tot tien jaar geleden. Er is sprake van een sterk gegroeide behoefte aan een kant-en-klaar-product: verhuurobjecten in verschillende vormen en kwaliteitsklassen, ook wel 'het nieuwe kamperen' genoemd.

Het probleem waar de Bongerd op stuit: deze verhuurobjecten zijn binnen het huidige bestemmingplan niet toegestaan.

Om te kunnen meebewegen met de ontwikkelingen, is het noodzakelijk dat de bestemming wordt gewijzigd van 'Recreatie - Verblijfsrecreatie 1' naar 'Recreatie - Verblijfsrecreatie 2'. De totale bestemming van Campingpark de Bongerd zou daarmee 'Recreatie - Verblijfsrecreatie 2' worden. Dat heeft twee cruciale voordelen:

- A. De exploitatiemogelijkheden van het Natuurpark voor toeristische kamperen worden uitgebreid, waardoor 'glamping' (het aanbieden van verhuuraccommodaties) mogelijk is.
- B. Het bestemmingplan voor de totale onderneming wordt voldoende flexibel om zich nu en in de nabije toekomst te kunnen aanpassen aan de wensen van de gast.

### 3. De situatie nu

Het bestaande park behoort tot de top van de Europese parken en onderscheidt zich op landelijk en provinciaal niveau door de inrichting en opzet. Er is reeds vanaf de start sprake van een professionele en bedrijfsmatige exploitatie van het park, waarbij het gehele park in eigendom is bij de exploitant. Er zijn drie hoofdactiviteiten, die elkaar onderling versterken.

De bestaande hoofdactiviteiten zijn als volgt:

#### A. Campingpark de Bongerd met:

150 Toeristische locaties  
220 Stacaravan locaties  
160 Toercaravanlocaties  
015 Verhuuraccommodaties



#### B. Holle Bolle Boom, Speel- en waterplezier in Tuitjenhorn met:

De Holle Bolle Binnen  
De Holle Bolle Plons  
De Holle Bolle Buiten met een waterpark in gefaseerde aanleg  
Appeloniatheater



### **C. Eten & Spelen.com met:**

Restaurant de Stamboom  
Restaurant Het Klokhuis  
De Brasserie



De Bongerd voorziet de komende jaren geen nieuwe activiteiten, wel een verschuiving en uitbreiding van de activiteiten. Zo werken we binnen ons bestaande portfolio aan:

- de herinrichting van de Holle Bolle Buiten tot een volwaardig waterpark;
- uitbreiding van de dagattractie met in- en outdoor activiteiten;
- gedeeltelijke verplaatsing met herindeling van het toeristische kamperen naar het Natuurpark;
- herinrichting van de toercaravanlocaties.

## **4. De plannen**

Door de huidige bestemming is op het huidige Natuurpark (12,5 hectare) alleen kamperen in de traditionele vorm mogelijk. Mensen huren een locatie op de camping en zetten daar voor de duur van hun verblijf hun eigen tent, vouwwagen of caravan neer. De uitbreiding biedt mogelijkheden voor traditioneel kamperen voor maximaal 275 eenheden. Zoals gezegd staat deze vorm van kamperen zwaar onder druk. Mensen zijn in toenemende mate op zoek naar een kant-en-klare huuraccommodatie.

De Bongerd wil daarop anticiperen en daarbij een tweesporenbeleid volgen:

### **A. Kamperen in de traditionele vorm**

We blijven de traditionele campinggast accommoderen. Dat betekent dat we ruimte blijven bieden aan mensen met een eigen tent, vouwwagen of toercaravan. We creëren daarvoor gezellige veldjes met meerdere gezinnen, met centraal gelegen sanitairgebouwen. Deze vorm van kamperen blijft mogelijk op het bestaande toeristische park van de Bongerd.

## B. Het nieuwe kamperen

Egelwoningen, Paradijswoningen, Grebbelwoningen: op het Natuurpark van de Bongerd creëren we ruimte voor de campinggast die gaat voor een kant-en-klaar-product. Een verhuuraccommodatie, voor relatief kortere verblijven, meerdere keren per jaar op verschillende locaties in binnen- en buitenland. Kernwoorden zijn meer luxe en meer privacy: liever samen naar een theatervoorstelling dan samen de afwas doen.

Zoals eerder gememoreerd, moet de Bongerd het op eigen kracht doen. We kunnen alleen succesvol zijn door kwaliteit te bieden. Voorzieningenpakket, inrichting, sfeer en service zijn van groot belang. Stilstand is achteruitgang. Overleven is bewegen. De traditionele camping zoals we die kennen, bestaat straks niet meer. De camping van vroeger is in de toekomst een vrijetijdscentrum met ruimte, rust en daarnaast volop vermaak.

De door ons gewenste bestemmingswijziging is eenvoudigweg noodzakelijk om in de toekomst succesvol te zijn. De Bongerd heeft op korte termijn geen ambitie verder uit te breiden.

De moderne campinggast wil naast voorzieningen meer ruimte, grotere locaties en meer uitloopgebieden. Via een gefaseerde aanpak streven we naar geruisloze herstructurering. Als voorbeeld verwijzen we hier graag naar de herinrichting van de Holle Bolle Buiten. In vijf tot zes fases verandert deze derde belevenis van de Holle Bolle Boom tot een voor Noord-Holland uniek waterpark. Deze ontwikkelingen zijn mogelijk binnen het vigerende bestemmingsplan op dat deel van het park. Dat is ook de flexibiliteit die de Bongerd zoekt op de andere delen van het park.

De Bongerd voorziet een geleidelijke en stapsgewijze inrichting van het Natuurpark. Daarbij willen wij gebruik maken van het bestaande ontwerp en de infrastructuur die al is aangelegd. Onze ambitie is in 2019 van start te gaan. Vanaf dan willen we in tien fasen jaarlijks zo'n 10 tot 25 verhuurobjecten per jaar bouwen, over de 10-jaars periode maximaal 225 eenheden..

Op basis van de ruimte in de liquiditeitsprognose wordt jaarlijks uit eigen vermogen maximaal geïnvesteerd. Grote investeringen gefinancierd met vreemd vermogen zijn vooralsnog niet voorzien. De Bongerd wordt 100% bedrijfsmatig geëxploiteerd. De exploitatie is er op gericht dat het volledige eigendom en de exploitatie in één hand blijven en de logiesverblijven daarmee daadwerkelijk toeristisch-recreatief worden gebruikt.

## 5. De vormgeving

Campingpark de Bongerd is zichzelf in het verleden altijd trouw gebleven. Ook als het ging om nieuwe invullingen en uitbreidingen hielden we vast aan onze visie. Dat doen wij ook nu. Maar: bij innovatie hoort wél een innovatieve invulling. Daarom willen we jaarlijks jonge ontwerpers uitdagen nieuwe kampeerconcepten te ontwikkelen. In de tien fasen van (de hierboven genoemde) tien eenheden per jaar laten in het prachtige Natuurpark zo nieuwe 'werelden' ontstaan, met een eigen sfeer, identiteit en (wellicht) afgestemd op verschillende doelgroepen en gebruikers. Deze werelden laten we solitair tot stand komen, niet aaneengeschaald, omringd door en 'verstopt' in de natuur. De infrastructuur op het park zelf moet hiervoor deels worden aangepast. De jonge ontwerpers krijgen nadrukkelijk de vraag in hun ontwerp ook kunst en cultuur te integreren.

Als het gaat om de landschappelijke inpassing, dan zijn geen wijzigingen te verwachten. De groene en al aanwezige randsingel is in de eerste fase uitgebreid met een geluidswal aan de noordzijde van het Natuurpark. Verder worden alle werelden 'ingepakt' in een eigen singel, om zo de eigen sfeer te versterken.



## 6. Aantal eenheden

Door de 'switch' van traditioneel naar nieuw kamperen vermindert het aantal eenheden op het Natuurpark van de Bongerd. Het traditionele kamperen is gebaseerd op een oppervlakte van 100 tot 120 vierkante meter per eenheid, terwijl voor het nieuwe kamperen moet worden uitgegaan van minimaal 250 vierkante meter per eenheid. Door de gefaseerde indeling, die jaarlijks wordt aangepast aan nieuwe trends en wensen vanuit de markt, is het totale aantal eenheden op dit moment nog niet te bepalen. Bij een gemixte indeling van 100 toeristische kampeerlocaties en 125 verhuuraccommodaties kunnen we bij een gefaseerde uitvoering van tien eenheden per jaar na twaalf jaar beginnen met de gefaseerde vervanging van de eerst geplaatste accommodaties. Bij een gezonde exploitatie kan dit vanuit de vrijkomende liquide middelen.

De Bongerd is bereid het maximaal aantal eenheden op het Natuurpark bij een bestemmingswijziging op 225 vast te stellen. De omzetting gaat gefaseerd plaatsvinden. Bij volledige omzetting is het maximale aantal 225.

| Rekenmodel max. capaciteit Natuurpark |                 |                         |
|---------------------------------------|-----------------|-------------------------|
| Toeristische eenheden                 | Verhuureenheden | Maximum aantal eenheden |
| 100%                                  | 0%              | 275                     |
| 75%                                   | 25%             | 263                     |
| 50%                                   | 50%             | 250                     |
| 25%                                   | 75%             | 238                     |
| 0%                                    | 100%            | 225                     |

## 7. Geen permanent karakter

Campingpark de Bongerd is nu zes maanden per jaar open. Dagattracties en horeca lopen twaalf maanden per jaar door. De Bongerd is al jaren fel tegenstander van permanent verblijf op het Campingpark en dat blijft zo, ook al willen we de inrichting met de gewenste verhuuraccommodaties wél een permanent karakter geven. In de nieuwe situatie houden we er hoogstens rekening mee dat we in verband met de herfstvakantie in oktober een maand later dicht gaan dan nu het geval is. Een langere exploitatie, zoals jaarrond, is per definitie niet onze ambitie. Het klimaat in onze regio nodigt er niet toe uit, er is een gebrek aan natuurbeleving in de wintermaanden en de markt heeft in die periode ook nog nooit concrete interesse getoond.

Kamperen in de wintermaanden is letterlijk kansloos in het dan kille en natte Noord-Holland Noord. De sfeer die de Bongerd voorstaat, is in de wintermaanden niet haalbaar met drassige grasvelden en een fauna in winterslaap. De gast die de Bongerd in het zomerseizoen bezoekt, kiest in de wintermaanden liever voor een relatief goedkope buitenlandse bestemming. De 'seizoenssluiting' heeft bovendien als voordeel dat de Bongerd niet interessant is voor permanente bewoning, opvang van seizoenarbeiders en andere 'sociale probleemoplossers'.

Het opstellen van verhuurobjecten op het Natuurpark leidt, kortom, tot een marginale verlenging van de openstelling van het Campingpark. De sanitairgebouwen en privé-sanitairvoorzieningen die binnen het huidige bestemmingsplan mogelijk zijn, keren in het gewijzigde plan niet terug.

De verhuurobjecten komen in onze visie te vallen onder de in 'Recreatie - Verblifsrecreatie 2' genoemde kaders, te weten op hoofdlijnen:

- A. Recreatieverblijven, waaronder stacaravans, chalets, hooibergen en naar de aard daarmee gelijk te stellen recreatieverblijven;
- B. Standplaatsen voor kampeermiddelen.

## 8. De economische- en werkgelegenheidscomponent

Zoals eerder gezegd: exploitatie binnen het vigerende bestemmingsplan is in de nieuwe economie onmogelijk. Het traditionele kamperen is uit en de Bongerd moet zich aanpassen. Op dit moment is het Natuurpark een jaarlijks terugkerende kostenpost zonder economische revenuen, terwijl de economische potentie groot is. Als wij niet meebewegen met de markt, dan is sprake van kapitaalvernietiging en onnodig bedrijfsrisico. De aankoop van de gronden, het bouwen van de infrastructuur en aanleg van waterpartijen en beplanting is allemaal al afgerond. Deze investeringen dienen op korte termijn in rendement te worden omgezet.

De aanpassingen aan de infrastructuur en het bouwen, plaatsen en inrichten van de verhuurobjecten hebben de komende jaren een relatieve economische impact. Anders is dat met de jaarlijkse exploitatie. De economische inbreng in de regio komt bij een 100 procent exploitatie per jaar op meer dan 4 miljoen euro. De werkgelegenheid – nu werken zo’n 120 mensen bij de Bongerd - groeit met 22 arbeidsplaatsen.

Daarnaast kan de Bongerd door de bestemmingswijziging bijdragen aan een gezond lokaal/regionaal winkelbestand en een leefbaar platteland. Meer gasten betekent immers meer bestedingen.

## 9. Tenslotte

Deze notitie is geschreven om het verzoek tot wijziging van het bestemmingsplan te onderbouwen. Toepassing van de bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatie 2' op het totale park legt voor de Bongerd een solide basis onder een gezonde exploitatie van een modern vrijetijdspark. Stacaravan, toercaravan, toeristisch kamperen, verhuuraccommodatie, 'glamping', dagrecreatie, kunst en cultuur versterken elkaar binnen de door de overheid gestelde kaders. In de kern vraagt de Bongerd een flexibel bestemmingplan, waarmee de onderneming de komende decennia uit de voeten kan.

De bestemmingswijziging is wenselijk om de eigen identiteit van de Bongerd te waarborgen.

Maximale flexibiliteit in het bestemmingsplan stelt ons in staat te bewegen binnen de gestelde kaders. Zo zou een deel van het bestaande 'toeristische kamperen' verplaatst kunnen worden naar het Natuurpark om de gasten meer ruimte per locatie te kunnen bieden. Veel hangt af van de behoefte die onze gasten hebben. En ook de Bongerd is niet meer in staat een zogenaamd vijfjarenplan te schrijven. De maatschappij verandert dusdanig snel, dat ook wij ons daaraan jaarlijks willen en moeten aanpassen.

Onlangs bleek dat in de eerste maanden van dit jaar een geweldige vraag op gang is gekomen naar nieuwe stacaravans als vervanging van de bestaande, soms oude exemplaren. De fabrikanten van de stacaravans en chalets kunnen deze vraag niet aan, met als gevolg dat de branche te maken heeft met levertijden van ruim een half jaar. Tegelijkertijd is opvallend dat het traditionele kamperen en de vraag naar verhuuraccommodaties snel groeit en de vraag naar seizoenlocaties voor toercaravans afneemt. Toch: dit 'gevoel van nu' is geen basis voor het beleid in de toekomst. Het beeld fluctueert voortdurend, Morgen kan alles weer anders zijn. Daarop moet de Bongerd zijn voorbereid. Daarom ons verzoek: maximale flexibiliteit binnen de gestelde kaders.

Het bestaansrecht van de Bongerd is de afgelopen decennia bewezen. Dit is echter geen garantie voor de toekomst. Wij moeten ons blijven ontwikkelen. Leunen op de natuur of stedelijke voorzieningen zijn geen optie. We schreven het al eerder: de kwaliteit van ons eigen product blijft de basis voor de continuïteit van de Bongerd.

Directie en medewerkers zijn trots op de Bongerd, gasten en bezoekers eveneens. De lokale en provinciale overheden zijn dat ook, maar ook dát is geen garantie voor de toekomst. Investeren in de continuïteit is de basis van het succes van morgen. Zo komen de werkgelegenheid en kwaliteit van het park niet in gedrang.

De Bongerd is geworden wat het nu is door het ontwikkelen van een duidelijke visie en toekomststrategie. De Bongerd leunt niet op een naastgelegen bos, strand, stad of natuurgebied. Nee, de Bongerd staat - we merkten het al eerder op - volledig op eigen benen en is erin geslaagd op een 'Z'-locatie succesvol en uniek te zijn.

Uiteraard trekken de gasten van de Bongerd de regio in, genieten zij van de bossen en het strand, shoppen zij in de steden en bezoeken zij musea en andere toeristische centra. Maar de Bongerd blijft de basis van het bezoek aan Noord-Holland.

De doelgroep van de Bongerd is en blijft helder, maar tegelijkertijd onderhevig aan maatschappelijke veranderingen. Was het in het verleden de omschrijving: 'kinderen tot en met 12 jaar met hun ouders', voor 2019 is dat in 'kinderen tot en met 10 jaar met hun (groot) ouders'. Kinderen worden weliswaar sneller volwassen, maar blijven op de Bongerd op de eerste plaats komen. De groep 'grootouders' die op vakantie gaat met hun kleinkinderen neemt jaarlijks toe. Dit geldt zowel in de korte vakanties en weekeinden als aan het begin en einde van het hoogseizoen, als de ouders nog verplichtingen hebben bij hun werkgever. Daarnaast is het ook vaak de oplossing voor de eenoudergezinnen.

De Bongerd mikt kortom niet op een nieuwe doelgroep, maar wil de bestaande doelgroep (de veelal Nederlandse toerist) koesteren en verrassen. Nieuwe, eigentijdse en onderscheidende voorzieningen zijn daarvoor noodzakelijk. Daarbij hebben we ook gekeken naar de ecologische impact van onze plannen. Door niet op verre buitenlandse te mikken, beperken we de belasting van het verkeersnetwerk en het milieu. Zo hopen we onze gasten met een bijzonder product nog meer te verleiden om in de eigen provincie (78 procent van de vaste gasten en 58 procent van de toeristische gasten komt uit Noord-Holland) te recreëren. Honderden extra bomen en struiken dragen verder bij aan een natuurlijke 'groenbeleving'.

De Bongerd is in de regio (en heel Noord-Holland) uniek. Een vergelijkbaar toeristisch product met een zelfde specifieke thematische inrichting en exploitatie is in de wijde omtrek niet te vinden. Ook de nieuwe verblijven worden gerealiseerd vanuit deze filosofie. Zij zijn daarmee een versterking van het bestaande aanbod en bedienen een geheel eigen doelgroep/markt.

De Bongerd voorziet in de marktbehoefte van een specifieke doelgroep (een bewezen uitgekend recreatieconcept) waarvoor in de regio verder geen concurrerende concepten worden aangeboden. Het betreft hier het doorontwikkelen en toekomstbestendig maken van een gezond recreatiebedrijf. De onvoorwaardelijke keuze voor kwaliteit en continuïteit maakten wij als onderneming jaren geleden al. Alles wat wij hebben opgebouwd, is daarop terug te voeren. Nu vragen wij de overheid toestemming op dit fundament flexibel te mogen voortbouwen.