

# Ruimtelijk Ontwikkelingskader Recreatieparken

"Door te beschermen en te versterken kun je blijven benutten"



Vastgesteld door de  
gemeenteraad op  
12 december 2019



Foto's | voorzijde - Foto: Jurjen Drenth i.s.m. VisitVeluwe | boven - EuroParcs Resort De Wijde Werelt | onder - beeldbank gemeente Ede



# Inhoudsopgave

<b>1. Inleiding</b>	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Doelstelling en status: wat beoogt dit ontwikkelkader?	5
1.3 Opzet en leeswijzer	5
<b>Hoofdstuk 2. De situatie in Ede: wat speelt er nu?</b>	6
2.1 Inleiding	6
2.2 Verblijfsrecreatief beleid	6
2.3 Vakantieparken in Ede	6
<b>Hoofdstuk 3. Ontwikkelingen en trends</b>	9
3.1 Inleiding	9
3.2 SWOT-analyse	9
3.2.1 Sterke punten vakantieparken-sector gemeente Ede	9
3.2.2 Zwakte punten vakantieparken gemeente Ede	10
3.2.3 Externe ontwikkelingen: Kansen	12
3.2.4 Externe ontwikkelingen: Bedreigingen	12
3.3 Confrontatiematrix en strategieën	12
3.4 Conclusies	13
<b>Hoofdstuk 4 Uitgangspunten voor beleid: wat vinden wij belangrijk?</b>	14
4.1 Inleiding	14
4.2 Streefbeeld: wat willen we bereiken?	14
4.3 Uitgangspunten: wat vinden wij belangrijk?	15
<b>Hoofdstuk 5. Instrumenten van beleid: hoe komen wij daar?</b>	17
5.1 Inleiding	17
5.2 Bouwstenen voor het nieuwe bestemmingsplannen	17
5.2.1 Actualiseren bestemmingsplan	17
5.2.2 Bedrijfsmatige verhuur	17
5.2.3 Horeca en evenementen	17
5.3 Parkregie	18
5.4 Verleiden - inspireren	19
5.5 Maatwerk per park: één park , één plan	19
5.6 Erfpacht	19
5.7 Handhaving permanente bewoning	19

Bijlage: Elementen parkplan Ede

Bijlage: Inspiratieboekje

## Colofon

Uitgave | 12 december 2019

Opdrachtgever | Gemeente Ede

Auteurs | kernteam vitale vakantieparken Ede

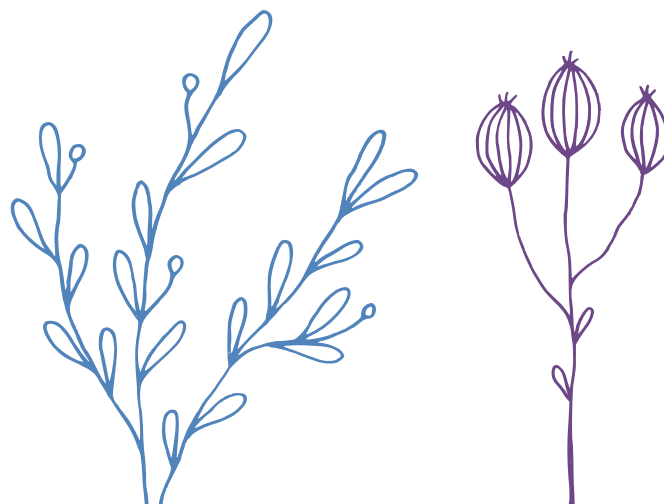
Redactie en vormgeving | Communicatiebureau de Lynx

Foto's voorpagina | Grote foto | Jurjen Drenth i.s.m. VisitVeluwe

Zwerfhut op hoogte | EuroParcs Resort De Wije Werelt

Tipi | Camping Het beloofde land,

Boomtent | Camping De Hertshoorn



# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

De gemeente Ede neemt sinds 2017 samen met tien andere Veluwe gemeenten, ondernemers, de Provincie Gelderland en andere partners actief deel in het programma Vitale Vakantieparken. Doel is om een divers en kwalitatief goed aanbod van vakantieparken te realiseren, dat een sterke schakel vormt in het gehele toeristisch recreatieve aanbod van de Veluwe. De gemeente Ede heeft daartoe het bestuursakkoord Vitale Vakantieparken ondertekend. De gezamenlijke aanpak draagt bij aan de ambitie Veluwe op 1: de meest gastvrije vakantiebestemming van Nederland worden en blijven.

Met 37 vakantieparken (in 2019) van gemiddeld zo'n 8,5 hectare heeft Ede een groot aandeel in de verblijfsrecreatie op de Veluwe. De toeristisch-recreatieve sector is van groot belang voor Ede - het zorgt met 3180 banen voor 5,5% (2018) van de werkgelegenheid en draagt bij aan de leefbaarheid in het buitengebied. Een aantal vakantieparken doen het goed, maar in de loop van de jaren hebben niet alle bedrijven de ontwikkelingen in de toeristische markt kunnen of willen volgen. Sommige bedrijven zijn verouderd of functioneren, al dan niet door vergaande verkaveling, feitelijk niet meer als recreatiebedrijf. De vakantieparken voldoen daardoor niet meer aan de wensen van de gast, waardoor deze wegblijft. Hierdoor dalen de opbrengsten waardoor bedrijven niet meer in staat zijn om te investeren in noodzakelijke vernieuwingen.

Dit beleidskader is tot stand gekomen op basis van analyse van bestaande onderzoeken en eerdere gesprekken met stakeholders. Daarbij is in 2015 onderzocht hoe recreatie ondernemers de toekomst zien en waar recreatie ondernemers behoefte aan hebben. Dit is in de visie Recreatie & toerisme opgenomen die in 2017 is vastgesteld. De wens vanuit de ondernemers is *kortere procedures, duidelijkere kaders en meer ruimte voor experimenten en innovatie in verblijfsconcepten*. Dit beleidskader voor verblijfsrecreatie bouwt op deze kennis en wensen voort. Het doel is om recreatieondernemers meer duidelijkheid te bieden. Doordat we aan de voorkant duidelijk zijn over de dingen die we als gemeente Ede belangrijk vinden. Maar ook door in te zetten op snellere procedures en de verou-

derde bestemmingsplannen te actualiseren. Wat we ook zien is dat elk vakantiepark uniek is. Dat maakt dat er geen algemene uitgangspunten te noteren zijn waarmee alle problemen opgelost kunnen worden. Met het uitgangspunt 'Eén park, één plan' gaan we aan de slag. Dit beleidskader helpt bij het opstellen van deze parkplannen en geeft hiervoor de context aan. Dit beleidskader moet bijdragen aan vitale verblijfsrecreatie in Ede!

### Wat zijn vitale vakantieparken?

Aantrekkelijke, innovatieve, veilige, leefbare en duurzame terreinen 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.



VITALE  
VAKANTIE  
PARKEN

Uit de regionale samenwerking binnen het programma Vitale vakantieparken is een integrale aanpak voort gekomen:

### Integrale aanpak



#### ECONOMISCH SPOOR

Innovatie / inspiratie: parkregie en accountmanager



#### HANDHAVING / VEILIGHEIDSSPOOR

Aanpak permanente bewoning



#### RUIMTELIJK SPOOR

Ruimtelijke kaders en instrumenten

## 1. Economisch spoor - Parkregie

Belangrijk bij het programma Vitale Vakantieparken is om in contact te komen met de recreatieparken en de samenwerking met de eigenaren te zoeken. Een belangrijk middel binnen de parkregie vormt het parkplan. In een parkplan gaat de ondernemer in op zijn visie ten aanzien van Ondernemerschap, Exploitatie en Omgevingskwaliteit. Meestal gaat het om parken met een ontwikkelwens, maar dat hoeft niet per se.

Veelal weet een ondernemer wel het een en ander van de (ontwikkelingen in de) markt. Daar waar een ondernemer hulp kan gebruiken wordt verwezen naar het regionale Kwaliteitsteam. Deze kan tegen een geringe vergoeding een advies opstellen waarbij ingegaan wordt op de kansen en bedreigingen voor het park.

## 2. Handhaving / veiligheidsspoor

Het onderdeel handhaving heeft in Ede een eigen programma, en valt buiten dit Ruimtelijk Ontwikkelkader. Toch zijn de ervaringen wat betreft 'handhaving' belangrijk, omdat hieruit 'lessen te trekken zijn' richting de toekomst. De ervaringen leveren belangrijke input op over de huidige toestand van de Edese vakantieparken en risicovolle situaties en geven antwoord op de vraag 'wat maakt dat een park vatbaar is voor permanente bewoning'. In het kader van Vitale Vakantieparken is handhaving een middel en geen doel op zich. De inzet van handhaving vormt een essentieel onderdeel bij het vitaal krijgen van de vakantieparken. Handhaving kan eigenaren/ondernemers met een park waarin het huidige gebruik in strijd is met de bestemming, 'stimuleren' om verder in gesprek te treden en zich te bewegen in andere ontwikkelrichtingen.

## 3. Ruimtelijke spoor - Ruimtelijk beleidskader

Binnen Vitale Vakantieparken bevindt zich een ruimtelijk spoor, dat

- (1) gericht is op het faciliteren van flexibiliteit in regelgeving om innovatie mogelijk te maken, en
- (2) het voorkomen van ongewenste situaties.

Het uitvoeringsprogramma Recreatie en Toerisme dat recentelijk door de raad is vastgesteld, kent als een van de opgaven dat er een ruimtelijk ontwikkelkader voor de vakantieparken wordt opgesteld. Dit ontwikkelkader richt zich op spoor 3.

## 1.2 Doelstelling en status: wat beoogt dit ontwikkelkader?

De focus van dit ruimtelijk ontwikkelkader ligt op de vakantieparken: terreinen met (combinaties van) bungalows, chalets, groepsaccommodaties, stacaravans en kampeerplaatsen. Andere vormen van verblijfsrecreatie, zoals hotels, boerencampings en B&B, worden buiten beschouwing gelaten.

Dit ruimtelijk ontwikkelkader bestaat uit twee elementen, te weten (1) ruimtelijke bouwstenen (beleidskader) en een (2) inspiratieboekje:

1) het ruimtelijke beleidskader geeft bouwstenen voor de later op te stellen bestemmingsplannen, en kan als *richtinggevend toetsingskader* worden gezien voor (her)ontwikkelingen van vakantieparken.

2) De richtingen die in het inspiratieboekje worden aangeboden, zijn bedoeld als *inspiratie* en om houvast te geven aan recreatieondernemers bij het zoeken naar oplossingen die kunnen bijdragen aan vitaliteit in combinatie met het versterken of toevoegen van omgevingskwaliteit.

**In kernwoorden:** Verleiden en inspireren, ruimte bieden maar vooral ook duidelijkheid geven wat de ruimtelijke randvoorwaarden zijn als het gaat om het terugbrengen of versterken van vitaliteit van een vakantiepark gelegen binnen de Veluwe, als parel van Ede; een omgeving die het waard is om er ook wat voor terug te doen.

## 1.3 Opzet en leeswijzer

Dit beleidskader start met het toelichten van de huidige situatie omtrent verblijfsrecreatie in Ede. In hoofdstuk 2. Vervolgens volgt een analysehoofdstuk met een beknopte SWOT en daarbij horende conclusies over de ontwikkelingen en trends op gebied van verblijfsrecreatie. In hoofdstuk 4 worden de uitgangspunten voor het beleid omschreven. Hoofdstuk 5 licht de instrumenten uit de gereedschapskist toe, die gemeente en ondernemers kunnen inzetten om te kunnen komen tot een vitaal vakantiepark.

Het bij het ruimtelijk ontwikkelkader behorende inspiratieboekje is opgenomen als bijlage bij dit beleidskader. In paragraaf 5.4. 'Verleiden - inspireren' wordt hierop een korte toelichting gegeven.

# Hoofdstuk 2

## De situatie in Ede: wat speelt er nu?

### 2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de situatie van de vakantieparken binnen Ede belicht. Na een korte schets van het beleid en de positie van dit ontwikkelkader hierbinnen, wordt ingegaan op de omvang en ligging van de vakantieparken binnen de gemeente Ede.

### 2.2 Verblijfsrecreatief beleid

De Veluwe is van oudsher dé vakantiebestemming van Nederland. Vakantieparken spelen hierbinnen een belangrijke rol, ook in de gemeente Ede. Tot voor kort was er binnen de gemeente Ede geen beleid op het gebied van Toerisme en Recreatie. Vanaf 2016 is daar verandering in gekomen met het Programma Buitengebied (november 2016). Dit Programma richt zich 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). Hierin is de ambitie opgenomen om in te zetten op een sterke en vitale verblijfsrecreatieve sector. In deze Visie wordt het belang van een ruimtelijk ontwikkelkader voor de vakantieparken benoemd, namelijk; een kader dat uitnodigt, ruimte biedt voor innovatie en het experimenteren met nieuwe verblijfsconcepten, maar dat ook voorkomt dat nieuwe toekomstige probleemsituaties kunnen ontstaan.

Dit ontwikkelkader is de uitwerking van deze Visie. Daarom heeft het ruimtelijk ontwikkelkader een tweeledige insteek: enerzijds biedt het bouwstenen voor beleid en het opstellen van nieuwe bestemmingsplannen; anderzijds worden er ideeën en verleidende voorbeelden gegeven in een inspiratieboekje.

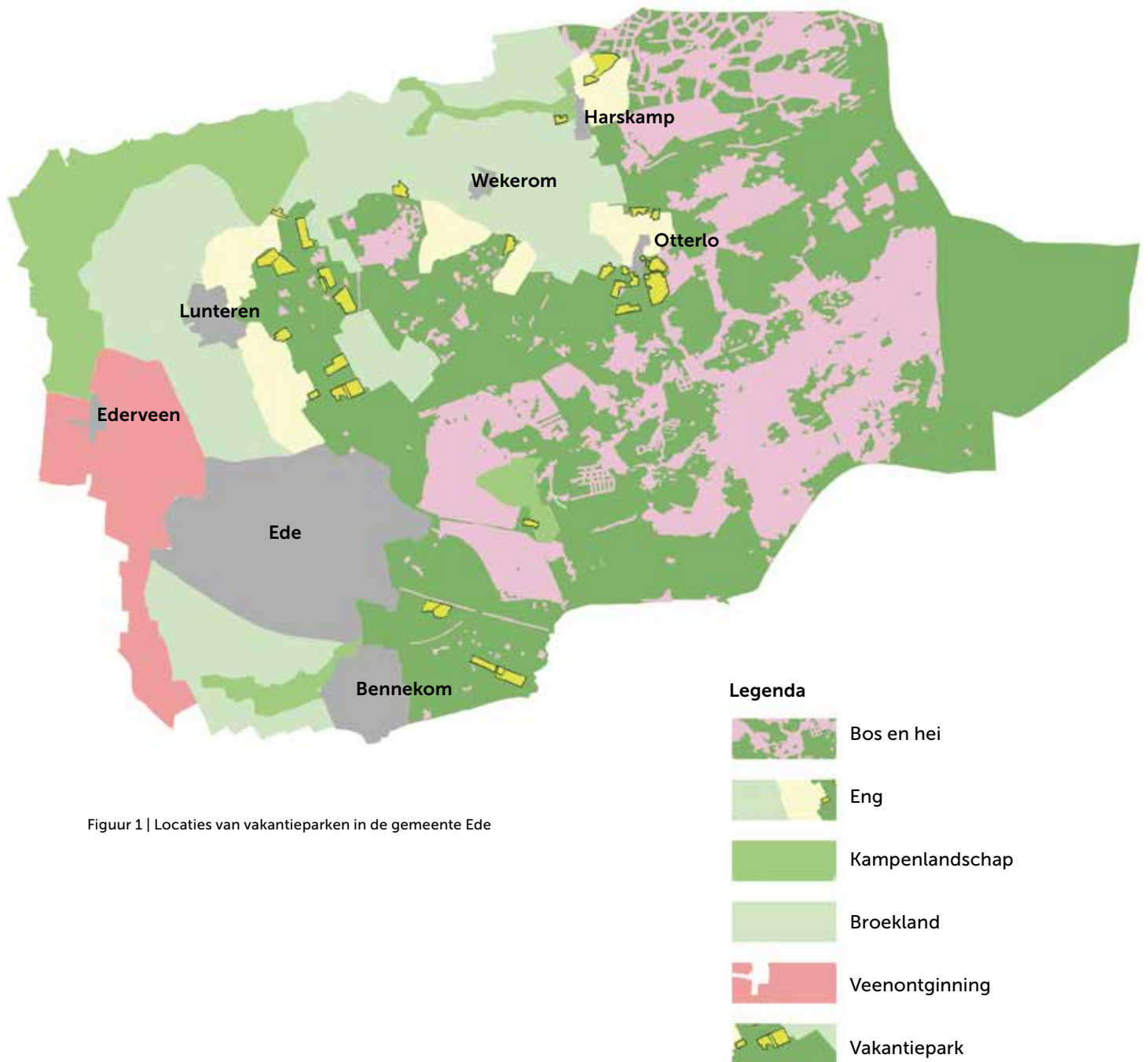
### 2.3 Vakantieparken in Ede

Om uitgangspunten voor beleid te kunnen formuleren is het belangrijk de context te kennen. Wat is de situatie in Ede en waar richt het beleid zich op?

In totaal kent de gemeente Ede 37 vakantieparken. Deze vakantieparken bestaan uit kampeerterrein, verschillende typenhuisjes en bungalows of een combinatie van deze twee recreatievormen.

#### 1. Zowel grote als kleine vakantieparken

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). De vakantieparken verschillen in omvang: van 1,5- tot 33 hectare. De grootste recreatieterreinen liggen in Lunteren, Otterlo en Harskamp.



Figuur 1 | Locaties van vakantieparken in de gemeente Ede

**2. Ligging in- of aan de rand van de Veluwe**  
 Nagenoeg alle parken liggen in een bijzonder waardevolle omgeving. Toeristen komen dan ook veelal naar Ede voor de Veluwe, de natuur, het landschap. Het Nationale Park De Hoge Veluwe en het Kröller-Muller museum zijn belangrijke trekpleisters.

**3. Doelgroepen**

Een groot deel van het (verblijf)srecreatief aanbod in Ede richt zich op dezelfde doelgroepen. Ook blijken nog steeds veel recreatieonderne-

mers niet bewust te kiezen voor een bepaalde doelgroep. Zo ontstaat een overaanbod van veel van hetzelfde en gaan ondernemers elkaar beconcurreren in plaats van het regionale aanbod aan te vullen en te versterken. Voor de bedrijven in de gemeente Ede geldt dat er met name een oriëntatie op rustzoekers is en dat er minder aanbod is dat zich richt op de stijlzoeker, avontuurzoeker en plezierzoeker die op zoek zijn naar avontuur, luxe en comfort en uitdagende en inspirerende ervaringen (zie figuur 2 op de volgende pagina).

- **Inzichtzoekers**  
Inzichtzoekers willen dingen leren en ervaren, in de natuur en met culturele activiteiten.
- **Harmoniezoekers**  
Vrije tijd is tijd voor het gezin, de familie of vrienden. Harmoniezoekers zijn pas echt blij, als iedereen in het gezelschap tevreden is.
- **Rustzoekers**  
Rustzoekers houden recreatie graag letterlijk en figuurlijk dicht bij huis. Ze zijn het liefst in de eigen vertrouwde omgeving.
- **Plezierzoekers**  
Plezierzoekers houden van feesten en de hort op gaan met vrienden. Een dag niet gelachen, is een dag niet geleefd.
- **Stijlzoekers**  
Stijlzoekers gaan ervoor: in hun vrije tijd worden ze graag geprikkeld, en zoeken ze de uitdaging op.
- **Verbindingszoekers**  
Verbindingszoekers zetten zich graag in voor anderen. Daarnaast genieten ze van natuur en knusse sfeer.
- **Avontuurzoekers**  
Deze avontuurzoekers en creatieve recreanten zijn voor veel in, zolang het een nieuwe uitdaging is of bijdraagt aan hun zelfontwikkeling.

Figuur 2 | De 7 leefstijlen gebaseerd op de leefstijlvinder SAMR

#### 4. Toekomstperspectief

Er is onderzoek gedaan naar de huidige toekomstperspectieven van de vakantieparken in de gemeente Ede.

Na het ondernemersonderzoek kwam er meer zicht op de situatie van de verblijfsrecreatierreinen in de gemeente Ede. Bedrijven in de gemeente Ede zijn in oppervlakte relatief groot-schalig. Dat biedt goede mogelijkheden voor een financieel gezonde exploitatie (bron; Verblijfsrecreatie Ede in Beeld, Philip van Evert, 2015).

Aan de hand van het onderzoek zijn de vakantieparken globaal onder te verdelen in vier categorieën, namelijk excellente bedrijven, middenmoters, zorgenkindjes en achterblijvers. De excellente bedrijven hebben een goede tot uitstekende kwaliteit en ook hun perspectief is zeer gunstig. De middenmoters zijn vitale bedrijven

die ook kwalitatief voldoende tot goede producten aanbieden aan gasten. Ook hun toekomstperspectief is positief. Alhoewel de bedrijven vitaal zijn, liggen er bij deze bedrijven zeker uitdagingen. Bijvoorbeeld het gebied van ondernemerschap, scherpere doelgroepkeuze of meer onderscheidend vermogen creëren. De zorgenkindjes zijn de bedrijven die reden geven tot zorgen. Dat kan zijn vanwege achterblijvende kwaliteit, een ongunstig toekomstperspectief of beiden. De problematiek is veelal divers en de oplossing dan ook veelal ingewikkeld. Als bij deze bedrijven geen impuls voor de toekomst wordt gegeven, ligt verdere achteruitgang op de loer: verpaupering, verdergaande permanente bewoning of huisvesting van arbeidsmigranten. De laatste groep, de achterblijvers zijn de terreinen waar geen- tot zeer beperkt sprake is van recreatief gebruik (visie Recreatie en Toerisme, gemeente Ede, 2017).

En relatief grote groep recreatierreinen in de gemeente Ede heeft een goed toekomstperspectief, zo'n 40%. Er zijn in de gemeente maar heel weinig terreinen die een twijfelachtig toekomstperspectief hebben als recreatierrein. Dit gaat om 5% van de terreinen. Een groot gedeelte van de vakantieparken behoort tot de midden-groep. Die groep kent kansen en knelpunten.

#### 5. Redenen van een ongunstig toekomstperspectief

De opgaven in de verblijfsrecreatie zijn vaak verbonden aan andere opgaven, zoals huisvesting, arbeidsmigranten en/of sociale problematiek. Voor een derde deel van de vakantieparken bestaan signalen van permanente bewoning. Op alle uitgeponte, verkavelde terreinen met versnipperd eigendom vindt in meer of mindere mate permanente bewoning plaats.

De recreatierreinen in Ede staan er dus in het algemeen goed voor, maar er zijn ook uitdagingen. Een groot deel van de bedrijven geeft aan weinig aan product vernieuwing en ontwikkeling te doen. De vakantieparken in de gemeente Ede hebben een lange geschiedenis. Veranderen van een bestaand product met een lange geschiedenis is niet eenvoudig. Dat vraagt om de nodige financieringsmogelijkheden, ondernemerschap en durf. (bron; Verblijfsrecreatie Ede in Beeld, Philip van Evert, 2015).



# Hoofdstuk 3

## Ontwikkelingen en trends

### 3.1 Inleiding

De vakantiemarkt is continu in ontwikkeling. Naar het vakantiegedrag van Nederlanders wordt veelvuldig onderzoek gedaan. Uit het ContinuVakantieOnderzoek van NBTC-NIPO Research blijkt dat in 2017 het aantal vakanties van Nederlanders met 3% is gegroeid tot een totaal van 36,7 miljoen vakanties. Bijna de helft van het aantal vakanties vond plaats in het eigen land (48%): in totaal zo'n 17,6 miljoen vakanties.

In het jaar 2016 waren er in de gemeente Ede meer dan 1,2 miljoen toeristische overnachtingen, waarvan 50% in bungalows en 1/3 op campings. De Veluwe was in 2017 de favoriete vakantiebestemming van de binnenlandse vakantieganger. Daarmee was de Veluwe voor het eerst populairder dan de Noordzeebadplaatsen, die vele jaren de ranglijst van populaire binnenlandse vakantie regio's aanvoerden (*bron: Visit Veluwe Jaarverslag 2017*). Daarnaast is in de provincie Gelderland het aantal buitenlandse gasten gestegen. Met name toeristen uit Duitsland (+4%) en toeristen uit België (+16%) kiezen steeds vaker voor een vakantie in Gelderland. Het totaal aantal buitenlandse overnachtingen is in Gelderland in de eerste zes maanden van 2017 nog sterker gegroeid (37,6%), tegenover een toename van 12,9% landelijk.

Ook het jaar 2018 werden alle records gebroken en was het druk op de Veluwe.

#### **Gouden tijden voor recreatieondernemers: campings en vakantieparken stampvol**

De campings en vakantieparken in ons land puilen uit. Nederlanders zijn steeds meer 'lastminuteboekers' omdat ze zeker willen zijn van goed weer en daar plukken de recreatieondernemers de vruchten van....

Bron: De Stentor - 31 juli 2018

Hieruit kan geconcludeerd worden dat De Veluwe in trek is bij de binnenlandse recreant en dat biedt kansen voor de sector in de gemeente Ede. Een aantal trends, ontwikkelingen en constatering vallen daarbij op en worden in onderstaande SWOT-analyse kort toegelicht.

### 3.2 SWOT-analyse

Om een goed beeld te krijgen van wat er gaande is op het gebied van verblijfsrecreatie in de gemeente Ede zijn de sterke en zwakke punten en kansen en bedreigingen voor de verblijfsrecreatieve sector hieronder toegelicht in een SWOT-analyse toegelicht. Een SWOT-analyse is goed instrument om een grote hoeveelheid informatie overzichtelijk en eenvoudig weer te geven. Deze SWOT-analyse is gebaseerd op eerdere onderzoeken die een beeld geven van de verblijf recreatieve sector in de gemeente Ede.

SWOT is een Engelse afkorting voor sterkten, zwaktes, kansen en bedreigingen.

#### **3.2.1 Sterke punten vakantieparken-sector gemeente Ede**

##### **S1. Voldoende aanbod**

In de gemeente Ede zijn voldoende overnachtingsmogelijkheden te vinden; de kwantiteit van het aanbod is op orde. De kwaliteit is in sommige gevallen echter niet voldoende.

##### **S2. Voldoende diversiteit in het aanbod**

In de gemeente Ede is qua vakantiewoningen en vakantieparken voor ieder wat wils te vinden; het aanbod is zeer divers. De parken variëren van kleinschalig, rustig en persoonlijk tot grootschalig, levendig en met allerhande voorzieningen.

##### **S3. Centrale ligging**

In de buurt van de Veluwe, nabij uitvalswegen, bijzondere natuurgebieden en nabij zeer sterke merken als Kröller-Muller en Het Nationale Park De Hoge Veluwe.

### 3.2.2 Zwakte punten vakantieparken gemeente Ede

#### Z1. Kwaliteit en onderscheidenheid niet overal optimaal

De recreatiesector op de Veluwe laat een divers beeld zien. Aan de ene kant zijn er verschillende goedlopende vakantieparken die een belangrijke functie vervullen binnen het toeristisch aanbod van de regio. Aan de andere kant zijn er parken die totaal geen recreatieve functie meer hebben.

Binnen het regionale samenwerkingsplatform is geconstateerd dat er een overaanbod is van 'veel hetzelfde'. (o.a. bron: Vitale Vakantieparken Regio Noord - Veluwe maart 2013). De kwaliteit van het aanbod van vakantiewoningen sluit bovendien niet (meer) goed aan bij de wensen van de toerist. Consumenten stellen steeds hogere eisen, en niet alle vakantieparken kunnen goed aan die eisen voldoen. Het gevolg daarvan is dat de kwaliteit van veel vakantiewoningen achter blijft bij de vraag; een groot deel van de vakantiewoningen is verouderd en voor de huidige consument niet (meer) attractief.

"Het huidige aanbod aan dag- en verblijfsrecreatie is niet in alle gevallen fris en innovatief: het verouderd, samen met de doelgroepen die er op af komen."

(bron: Jaarverslag Visit Veluwe 2017)

#### Z2 Versnipperd eigendom, gebrek aan bedrijfsmatige exploitatie

Veel parken zijn oorspronkelijk gerealiseerd vanuit een exploitant of eigenaar. Als dan vervolgens onderdelen van het park verkocht worden (zoals de recreatiebungalows), is sprake van uitponding.

Uitponden kan op verschillende manieren plaatsvinden; er ontstaat een waaier van vormen en diverse eigenaren die slecht te doorgronden is. Gevolg is dat de beschikkingsmacht op de parken bij velen kan liggen. Uitponden vormt een directe bedreiging voor de recreatieve functie, vooral als de beheersorganisatie die de verhuur verzorgt wegvalt, of er niet of minder geïnvesteerd wordt in de openbare ruimte of centrale recreatieve voorzieningen (bijv. een verouderd zwembad waardoor de aantrekkelijkheid voor commerciële verhuur onder druk komt te staan). Opeens is er dan een park met een veelheid aan huisjes en eigenaren zonder een duidelijk aanspreekpunt. Een goede verhuurconstructie (bedrijfsmatige exploitatie) is essentieel om dit tegen te gaan en te voorkomen.

#### Z3. Strijdig gebruik - permanent wonen

Als gevolg van de verminderde kwaliteit worden veel woningen niet meer aan recreanten verhuurd maar aan arbeidsmigranten of mensen die (tijdelijk) geen passende woning kunnen vinden op de reguliere woningmarkt. Daardoor worden veel recreatiewoningen niet meer gebruikt voor het doel waarvoor zij oorspronkelijk zijn gebouwd. Dit leidt tot problemen en vraagt om oplossingen. Aandachtspunten in dat verband zijn onder meer openbare orde en veiligheid, oneigenlijke bewoning door arbeidsmigranten en door mensen in kwetsbare situaties (mensen met multi-problematiek) en permanente bewoning. Als gevolg van kwalitatieve achteruitgang en slecht beheer van sommige vakantiewoningen op bestaande parken en de toename van oneigenlijk gebruik en bewoning worden de parken steeds minder aantrekkelijk voor toeristen; er is sprake van een onwenselijke 'neergaande spiraal'.

#### Z4. Verouderde bestemmingsplannen

Ede kent verouderde bestemmingsplannen, die in de regel weinig rek bieden voor innovatieve concepten en bijzondere bebouwing. Verblijfsobjecten ('huisjes') moeten volgens het bestemmingsplan voldoen aan een bepaalde hoogtes en maatvoeringen. Daarnaast mogen bijvoorbeeld horecavoorzieningen op het park alleen door gasten die op het park verblijven gebruikt worden en niet door wandelaars of fietsers die langs het park komen op hun tochten. Voor een ondernemer die 'wat anders wenst' of in de breedte een versteviging van zijn exploitatie zoekt, kan een verouderd bestemmingsplan een obstakel zijn.

### 3.2.3 Externe ontwikkelingen: Kansen

#### K1. Digitalisering

Het toenemend gebruik van internet biedt enorme kansen voor de sector. Zichtbaarheid en vindbaarheid kunnen hierdoor vergroot worden op een relatief goedkope manier. Ook zijn veel meer en andere doelgroepen (wereldwijd) te bereiken, dus de marketingmogelijkheden zijn enorm vergroot. Daarnaast biedt het gebruik van bijvoorbeeld 'Big Data' kansen om klantgegevens te verzamelen en benutten.

#### K2. Behoeft aan beleving, authenticiteit en story telling

Beleviseconomie (beleving staat centraal): inzet op beleving/ verhalen/ story telling biedt kansen voor meer economisch effect. Het gedrag en de wensen van de consument zijn de laatste jaren sterk veranderd. In toenemende mate gaan zij op zoek naar een vrijetijdsbesteding die origineel en anders is dan het bekende aanbod. Voor de ondernemers wordt het steeds belangrijker een onderscheidend product aan te



Vakantiehuisjes op verschillende locaties op de Veluwe. Foto's | boven - Christelijke camping Belofde Land | rechts en onder - Camping de Hertshoorn

leveren. Vakantieparken met een uniek belevingsaanbod hebben een streepje voor. Maar voor iedereen is de beleving anders. Niet iedere consument wil meer en intensiever vermaakt worden. Anderen zijn juist op zoek naar belevingsconcepten op het gebied van rust en ruimte (back to basic) met focus op natuur, rust en duurzaamheid.

Comfort, luxe en gemak zijn tegenwoordig vanzelfsprekend. Dit gaat ten koste van de traditionele stacaravans en de eenvoudige chalets. De producten die worden aangeboden moeten ook steeds luxer en groter. Deels zit hier ook een financieel gewin in, maar deels zoekt ook de consument naar exclusieve vormen van verblijf. De traditionele stacaravan voldoet niet voor iedereen meer. Behoeft is aan ruimte om te experimenteren met andere bouwvormen en uitvoeringen. Denk hierbij bijvoorbeeld aan boomhutten, pipowagens, yurts, safaritenten en allerlei variaties. Hierbij is het van belang te kijken naar de toegevoegde waarde: het moet niet 'meer van hetzelfde' zijn, maar bijdragen aan diversificatie van het aanbod en/of beter inspelen op de wensen van de gasten.

### **K3. Groei van de (binnen- en buitenlandse) toeristische markt / Veluwe populairste vakantiebestemming.**

Het aantal bezoekers neemt toe. De toename van het aantal bezoekers biedt kansen voor de vakantieparken, mits zij voldoende (blijven) inspelen op de behoefte van de gast.

### **K4. Seizoensverbreding**

Door de toegenomen welvaart stijgt het aantal vooral korte vakanties. Ook gaat men steeds meer het hele jaar door op vakantie. De vakantie is niet alleen voorbehouden aan de bepaalde specifieke maanden; ook buiten het vakantie seizoen gaat men op pad. Ondernemers stappen hier vaak op in. Men wil seizoensbestemde accommodaties en/of juist grotere (groeps) accommodaties voor families die bijvoorbeeld de kerstdagen met elkaar willen doorbrengen.

### **K5. Duurzaamheid: energietransitie, biodiversiteit, circulariteit, wateropslag, e.a.**

Vakantieparken zijn steeds meer serieus bezig met duurzaam en maatschappelijk verantwoord ondernemen. Veel aandacht wordt besteed aan energiebesparing en het gebruik van duurzame



Foto | beeldbank gemeente Ede

producten zoals groene stroom, milieusparende verlichting en waterbesparende energiekopen. Nieuwe bungalows worden bijvoorbeeld gebouwd met duurzame materialen en energie-neutraal- of los van gasaansluiting gebouwd. En in het kader van verantwoord maatschappelijk ondernemen zetten parken zich bijvoorbeeld in voor natuurbehoud samen met natuurorganisaties of besteden aandacht aan biodiversiteit op het park zelf. Bezoekers kunnen duurzaamheid ook waarnemen op de vakantieparken: fairtrade koffie, duurzaam (biologisch) voedsel en veel aandacht voor het milieu.

### 3.2.4 Externe ontwikkelingen: Bedreigingen

#### B1. Schaalvergroting - recreatiewoning als belegging

Toenemende schaalvergroting en ketenvorming is een landelijke trend die zich ook laat zien op de Veluwe en binnen Ede. Vakantieparken worden meer en meer gezien als beleggingsobject. De traditionele campingbedrijven komen steeds meer in handen van grote ketens die met hun businessmodel van verkoop van chalets en uitponding inspelen op de actuele behoefte van particulieren om vakantiewoningen als beleggingsobject aan te schaffen. Via een verhuurconstructie worden de vakantiewoningen door een verhuurorganisatie, zijnde het vakantiepark, aan de recreant aangeboden. Naast het risico op onwenselijke uitponding, brengt dit in veel gevallen ook een overaanbod van weinig onderscheidende accommodaties met zich mee ('meer van hetzelfde').

#### B2. Toenemende concurrentie

De laatste tijd is er een duidelijke toename te zien in het aantal aanvragen voor nieuwe verblijfsrecreatieve bestemmingen. Deze aanvragen lopen uiteen van het vestigen van nieuwe vakantieparken of minicampings, tot het vestigen van een B&B in een bijgebouw en combinaties.

Ook ontstaan er nieuwe concepten als Airbnb, die wendbaarder en innovatiever zijn. Daardoor kunnen deze zich makkelijker aanpassen aan de veranderende marktvragen dan grote vakantieparken.

#### B3. Sectoren vervagen

De dag- en verblijfsrecreatie groeien naar elkaar toe. Vakantieparken met volwaardige horecapunten die zich bezighouden met het ontvangen van de zakelijke markt als vergaderlocatie, of feestruimten aanbieden voor besloten groepen. Ook het organiseren van evenementen voor bezoekers van buitenaf speelt met enige regelmaat. De traditionele branche-ondernemers krijgen dan mogelijk te maken met concurrerende activiteiten en tegelijkertijd biedt dit bredere mogelijkheden voor de vakantieparken (dus kan ook als kans worden gezien).

### 3.3 Confrontatiematrix en strategieën

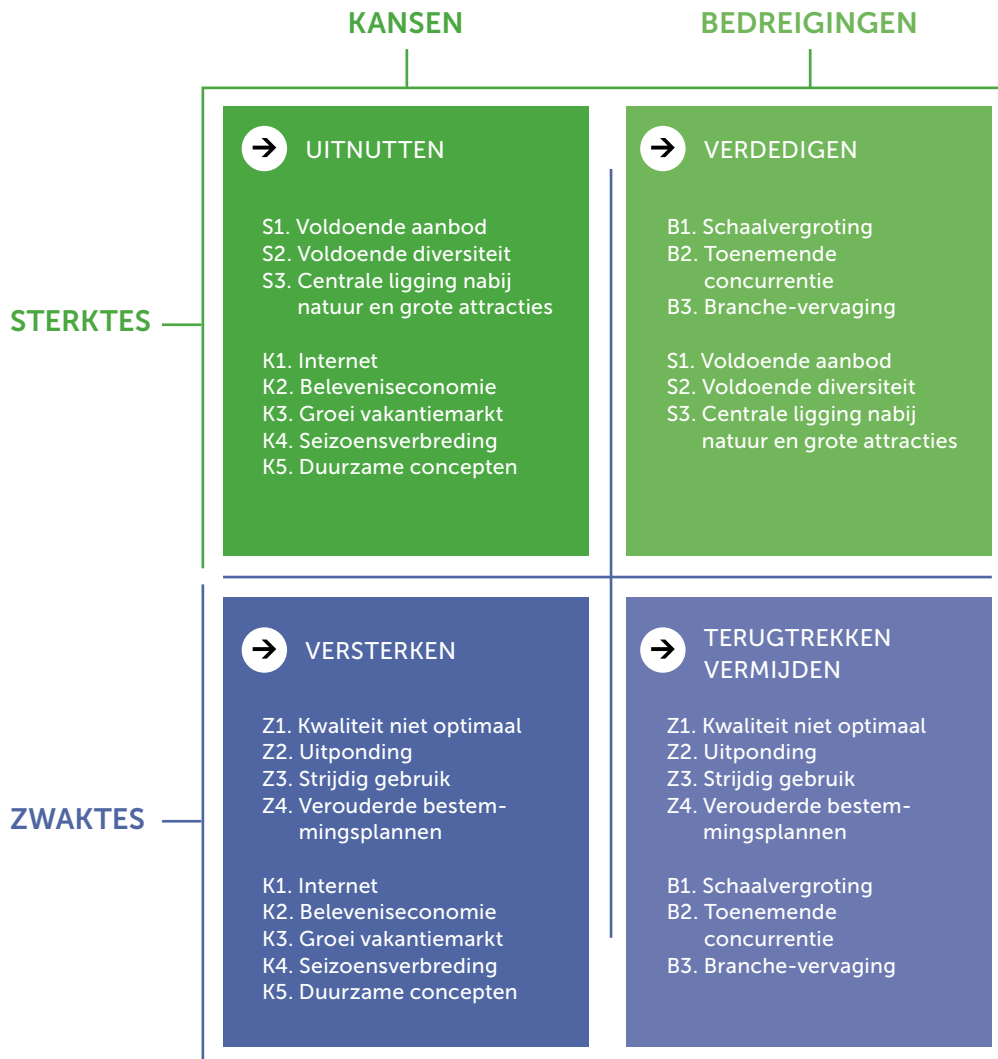
De punten uit de SWOT-analyse kunnen in een confrontatie matrix gezet worden (zie hieronder), hierdoor kun je sterkten, zwaktes, kansen en bedreigingen met elkaar combineren of tegen elkaar afzetten, waardoor er strategieën geformuleerd kunnen worden die de basis vormen van dit beleidskader. De te formuleren strategieën worden onder de confrontatiematrix toegelicht.

#### Uitnutten sterke punten:

Het aanwezige aanbod is voldoende in kwantiteit en diversiteit. Dit is een kracht die we bezitten en moeten koesteren en behouden. Daarbij zorgt de centrale ligging van de vakantieparken, midden in de natuur en nabij grote internationaal bekende attracties, voor veel potentie. Die natuur is van wezenlijk belang en daarom een onontkoombaar aandachtspunt bij nieuwe ontwikkelingen.

#### Versterken zwakke punten:

De kwaliteit van het aanbod is niet overal optimaal, dus dit moet verbeterd worden. Investeren in de kwaliteit van het park door bij ontwikkelingen het bestaande park en structuren op dit park te versterken. We willen hierbij uitponding en strijdig gebruik beperken/ voorkomen. Door als vakantiepark beter in te spelen op de kansen die de 'beleveniseconomie' biedt, bijv. door luxere of exclusievere overnachtingsmogelijkheden aan te bieden, vergroot je je potentie en rendement. Ook de jaarrond groei van het aantal bezoekers biedt mogelijkheden, mits je de juiste accommodaties aanbiedt. Een zwak punt dat hiervoor verbeterd moet worden, is de gedateerdheid van de bestemmingsplannen.



### CONFRONTATIE MATRIX

#### Verdedigen tegen bedreigingen:

Vakantieparken kunnen zich wapenen tegen de bedreigingen door optimaal gebruik te maken van hun sterke punten. Koester het aanwezige aanbod (en pas dus op voor 'meer van hetzelfde'), en de diversiteit die er is. Deze diversiteit moeten we zien te behouden. Ook hier geldt dus weer: niet méér en groter, maar onderscheidend en concurrerend, om de concurrentie (ook met andere branches) voor te zijn.

#### Terugtrekken/ vermijden:

De kwaliteit van een aantal parken moet omhoog en er moet ingezet worden op centraal beheer zodat versnippering van eigendommen en achteruitgang van de samenhang en kwaliteit binnen het park zoveel mogelijk beperkt wordt. Strijdig gebruik moet worden vermeden en aangepakt. De bestemmingsplannen hebben een actualisatie nodig.

### 3.4 Conclusies

Uit bovenstaande confrontatiematrix komen de volgende relevante punten naar voren:

1. Behoud en investeren in natuur, landschap en ecologie staat voorop (duurzaamheid en omgevingskwaliteit)
2. Inzetten op meer divers aanbod; onderscheidend en concurrerend aanbod, terughoudend zijn met 'meer van hetzelfde'
3. Twee zaken die van grote invloed zijn op het onderhouden van de kwaliteit van een vakantiepark zijn uitponding zonder centrale, bedrijfsmatige verhuur/beheer en strijdig gebruik. Er moet worden ingezet op bedrijfsmatige verhuur en strijdig gebruik moet worden aangepakt.
4. Bestemmingsplannen actualiseren door meer flexibiliteit te bieden voor onderscheidend aanbod en luxere en exclusievere accommodaties.

# Hoofdstuk 4

## Uitgangspunten voor beleid: wat vinden wij belangrijk?

### 4.1 Inleiding

In het vorige hoofdstuk beschreven wij de stand van zaken, actuele trends, kansen maar ook bedreigingen. Daaruit kwamen een aantal strategieën, ook wel uitgangspunten te noemen, naar voren waarop wij in dit hoofdstuk verder willen bouwen.

Wij willen ons in het ruimtelijk beleid voor de vakantieparken richten op de kansen; als het lukt om kansen te benutten, en daarvoor de kaders en ruimte mee te geven, is de vakantieparkenbranche in staat vitaal en sterk te blijven of te worden. Uiteindelijk is het aan de ondernemer zelf om de



“Door te beschermen  
en te versterken kun je  
blijven benutten”

kansen te pakken waar het kan en het mogelijk is. Hoe wij daar als gemeente aan bij willen dragen staat in dit beleidskader beschreven.

De Veluwe is een sterk merk; een populaire vakantiebestemming. De meeste Edese vakantieparken liggen in het bos of aan de randen van de Veluwe. Toerisme en recreatie staan in Ede hoog op agenda: in de toeristische profilering zet Ede in op de thema's Smaak (taste), Militaire historie & Kröller Müller (culture) en de Veluwe beleving (active en relax). De Veluwe speelt dan ook een belangrijke rol in dit ruimtelijke kader voor vakantieparken.

#### 4.2 Streefbeeld: wat willen we bereiken?

De gemeente Ede heeft een belangrijk aandeel in de verblijfsrecreatie op de Veluwe. De sterke punten van de Veluwe noemen wij de Veluwse identiteit; dit zijn natuur, landschap en cultuurhistorie. Recreatie en toerisme kunnen bijdragen aan het beleefbaar maken en versterken van de bovengenoemde elementen van deze identiteit. De Veluwse identiteit is het vertrekpunt voor het ruimtelijk beleid. Dit is namelijk de reden waarom de recreant de Edese vakantieparken weet te vinden. Als je wilt gaan voor een duurzame en sterke recreatieve sector, is het zuinig en zorgvuldig omgaan met dat waar je je bestaan aan ontleent, een 'must'.

#### "Door te beschermen en te versterken kun je blijven benutten"

Het ruimtelijk beleid heeft een tweeledige insteek:

- (1) versterken van natuur, landschap en cultuurhistorie, en
- (2) ruimte voor vakantieparken om vitaal te blijven of te worden.

#### 4.3 Uitgangspunten: wat vinden wij belangrijk?

Het beleid moet ruimte en duidelijkheid geven voor kwaliteitsverbetering op parken die dat wensen, maar tegelijkertijd moet er ook zorgvuldig omgegaan worden met dat wat waardevol en kwetsbaar is op de Veluwe.

##### • 1 park, 1 plan

(Niet elk park is gelijk - maatwerk)

De parken hebben ieder hun eigen karakter, kleur, mogelijkheden of bedreigingen. Binnen de regionale Vitaliteitsopgave wordt dit vaak geduid als 'één park, één plan' om aan te geven

dat er geen pasklare oplossing is die geldt voor alle recreatieparken. De toestand van een park laat zich niet labelen, en is van veel variabelen afhankelijk en kan snel omslaan.

##### • **Zorgvuldig gebruik van de schaarse, waardevolle ruimte**

De eerste aandacht moet uitgaan naar het bestaande park. Wat is daar nodig om binnen de bestaande contour tot een kwaliteitsverbetering te komen? Het gaat hier om beheersen, verbeteren, het toevoegen van kwaliteit, en afscheid nemen van het oude door in te zetten op vernieuwing. Een uitbreiding moet altijd samen gaan met verbetering van de bestaande delen van het vakantiepark en met het toevoegen van ruimtelijke kwaliteit. Behoud Veluwse identiteit staat voorop (duurzaamheid en omgevingskwaliteit)

##### • **Fysieke uitbreiding in fasen, kleinschalig en aanvullend van aard ('ladder denken')**

Ingezet wordt op verbetering van de aanwezige toestand, en het verhogen van de attractiviteit en weerbaarheid van 'de bestaande voorraad'. Een terughoudende houding met betrekking tot (grootschalige) fysieke uitbreidingen past hierbij. Dit vergt van de ondernemer een bepaalde inspanning om vooral te kijken naar zijn bestaande parkdelen om daar de verbeteringen te zoeken, daar waar nu wellicht te verleidelijk naar het exploiteren van een naastgelegen aangekocht bosgebied of weiland wordt gekeken. De grootte van het park zegt niets over de duurzaamheid ervan. De maat en schaal, de inpasbaarheid op de omgeving zijn belangrijke zaken. Veel parken liggen geclusterd, en versterken elkaar in de impact op de omgeving. Een te grote druk op de omgeving moet worden voorkomen.

##### • **De ondernemer moet het doen; het kader moet uitnodigend en inspirerend zijn**

Om te kunnen excelleren, moet een ondernemer in staat zijn snel te kunnen zien hoe hij tot een ontwikkeling of investering kan komen, en wat in zijn situatie van belang is. Ideeën, suggesties of hoe het zou kunnen in combinatie met het creëren van meerwaarde voor de omgeving (bijvoorbeeld het naast gelegen dorp), doet een beroep op het maatschappelijk verantwoord ondernemen.

##### • **Innovatie en ruimte om te experimenteren**

Het snel en goed in kunnen spelen op trends en nieuwe ontwikkelingen kan bijdragen aan verbetering en versterking van het recreatief aanbod. Een rijke schakering aan diverse vormen van recreatieve verblijfsaccommo-



Vakantiehuisjes op verschillende locaties op de Veluwe. Foto's | rechts - camping de Hersthoorn | links - Christelijke camping Belofde Land

datie draagt bij aan de aantrekkelijkheid van het gebied en maakt de branche in de breedte sterker. Inzetten op meer diversiteit; onderscheidend en concurrerend aanbod. Meer mogelijkheden in functies en activiteiten op het park passend bij de hoofdfunctie die bijdragen aan de vitaliteit van een vakantiepark. Om dit te kunnen faciliteren moeten de bestemmingsplannen geactualiseerd worden.

- **Toekomstbestendigheid: een duurzaam levensvatbaar vakantiepark**

De kwaliteit op sommige vakantieparken moet omhoog. Probleemsituaties voor de toekomst moeten worden voorkomen. De wijze van exploitatie (in de vorm van uitpolding) vormt een potentieel risico op het moment dat de parkeigenaar of de verhuurorganisatie uitstapt. Versnippering van eigendom vergoot de kans op permanente bewoning als dit aan de voorkant niet goed geregeld is. Ook strijdig gebruik moet voorkomen worden.

- **Transformatie: stoppers/omschakelen**

Op de Veluwe, maar ook in Ede, is voor een aantal parken terugkeer naar een duurzame recreatieve bestemming op de langere termijn niet meer mogelijk. Andere functies dan recreatie komen dan wellicht in beeld. Het omschakelen zal een geleidelijk proces zijn; het is niet op voorhand te voorspellen op welke locaties dit precies het geval zal zijn en wanneer. Binnen het Regionale programma Vitale vakantieparken is dit onderkend: transformatie is één van de opgaven die voortkomt uit het ruimtelijke spoor van het Programma Vitale Vakantieparken.

Deze opgave betekent iets voor de ruimtelijke kwaliteit van het gebied. Niet in de minste plaats omdat de (voormalige) vakantieparken vaak op de mooiste plekjes op de Veluwe liggen: midden in de natuur. Kwaliteitsverlies, functievermenging, 'verrommeling' van de omgeving en strijdig gebruik zijn zaken die we veelvuldig aantreffen bij vakantieparken die geen recreatieve toekomst meer hebben. In sommige gevallen zijn juist kleine, goed beheerde 'wijkjes' ontstaan die volledig gepriyatiseerd zijn en in strijd met de bestemming worden gebruikt voor permanente bewoning.

Voor locaties waar geen duurzame recreatieve toekomst meer mogelijk is, moet een andere oplossing worden gevonden. Er is altijd sprake van maatwerk. Ook hier geldt dat iedere situatie die voor transformatie in aanmerking komt op zijn eigen merites beoordeeld zal worden en dat een open insteek wordt gehanteerd bij het verkennen van opties die bijdragen aan een duurzame eindsituatie in dit proces. Daarbij zijn de inpasbaarheid van de nieuwe functie in de omgeving en het bijdragen aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit op de locatie en de naaste omgeving essentieel.



# Hoofdstuk 5

## Instrumenten van beleid: hoe komen wij daar?

### 5.1 Inleiding

Dit hoofdstuk beschrijft de gereedschapskist die de gemeente en recreatieondernemers kunnen gebruiken bij het uitwerken van hun ruimtelijke plannen.

### 5.2 Bouwstenen voor het nieuwe bestemmingsplan

#### 5.2.1 Actualiseren bestemmingsplan

Dit ruimtelijk kader biedt de ingrediënten bij het opstellen van de nieuwe bestemmingsplannen voor de recreatieparken. In een bestemmingsplan schrijft de gemeente voor, binnen welke kaders ontwikkelingen mogelijk zijn. Het bestemmingsplan kent regels over het bebouwen van de gronden en hoe gronden en gebouwen gebruikt mogen worden. Te denken valt aan regels over de maatvoering (oppervlakten, bouwhoogte), aantallen en soorten verblijfsobjecten, bijvoorbeeld staplaatsen, chalets of groepsaccommodaties.

De geldende bestemmingsplannen zijn op onderdelen verouderd. De regelingen houden onvoldoende rekening met veranderde marktomstandigheden en consumentenvoorkeuren. Voor de ondernemers is het dan lastig om snel op nieuwe kansen in te spelen.

Het snel en goed in kunnen spelen op trends en nieuwe ontwikkelingen kan bijdragen aan verbetering en versterking van het recreatief aanbod. Een rijke schakering aan diverse vormen van recreatieve verblijfsaccommodaties draagt bij aan de aantrekkelijkheid van het gebied en maakt de branche in de breedte sterker. Voor innovatieve concepten op een recreatiepark wordt in de bestemmingsplannen meer flexibiliteit geboden om te experimenteren.

#### 5.2.2 Bedrijfsmatige verhuur

Om de toekomstbestendigheid van een vakantiepark te vergroten zal er geïnvesteerd moeten worden in de kwaliteit van een park. In de nieuwe bestemmingsplannen wordt de plicht tot bedrijfsmatige verhuur van de recreatieobjecten in de regels voorgeschreven, naast het verbod op permanent (laten) wonen, zodat probleemsituaties met uitponding en permanente bewoning voor de toekomst kunnen worden voorkomen.

Er is ook een categorie recreatieparken waar sprake is van terreinen met privésummerhuses die sinds jaar en dag gedurende het seizoen voor eigen recreatief gebruik aangewend worden en niet voor de verhuur beschikbaar worden gesteld. Voor dergelijke parken zal de plicht tot bedrijfsmatige verhuur niet altijd kunnen worden opgenomen en zal het gebruik ten behoeve van de recreatie op een andere manier in de bestemmingsplanregels worden opgenomen. Bij deze categorie recreatieparken zal terughoudend worden omgegaan met het verruimen van (bouw)mogelijkheden.

#### 5.2.3 Horeca en evenementen

De doelstelling van het ruimtelijk beleid met betrekking tot het onderwerp 'horeca op vakantieparken' is duidelijkheid te bieden wat wel en niet mag op een vakantiepark. Een horecavoorziening op een vakantiepark kan bijdragen aan de aantrekkelijkheid van een vakantiepark, de levendigheid en het toeristische gevoel en levert daardoor een positieve bijdrage aan de vitaliteit van het vakantiepark. Anderzijds kan een toename van horeca en horeca-activiteiten bij de vakantieparken de bedrijfseconomische belangen van reguliere horeca schaden, de uitstraling van het gebied veranderen of overlast voor omwonenden veroorzaken.

Belangrijk is een evenwicht te vinden tussen de belangen van de individuele recreatieondernemer, de aantrekkingskracht van de recreatieve voorzieningen, de belangen van de reguliere horecaondernemers, het belang van de Veluwe als natuur- en recreatiegebied en een goed woon- en leefklimaat.

Een horecavoorziening op een vakantiepark kan bijdragen aan de aantrekkelijkheid van een vakantiepark, de levendigheid en het toeristische gevoel en levert daardoor een positieve bijdrage aan de vitaliteit van het vakantiepark.

De ligging van de vakantieparken binnen Natura 2000 gebied De Veluwe maakt dat zorgvuldig moet worden gekeken naar verkeersaantrekkende werking, impact op de omgeving en de uitstraling van het gebied. Een glijdende schaal aan activiteiten kan overlast van omwonenden opleveren. Binding met het recreatiepark waar de lokaliteit onderdeel van vormt, is essentieel.

Kortom: Horeca is niet meer weg te denken op vakantieparken, en draagt bij aan de vakantiebeleving van de verblijfstoerist. Er moet wel een bepaalde verhouding zijn tussen de omvang van het recreatiepark en de omvang/impact van de horeca op dat park.

Bij het toestaan van horeca binnen de bestemmingsplannen hanteren wij de volgende uitgangspunten:

**1. Een horecavoorziening moet altijd ten dienste staan van de (verblijfs) recreatieve bestemming. De horecavoorziening maakt onderdeel uit van het vakantiepark.**

Niemand zal vallen over het ijsje uit de snackbar bij het zwembad voor de verblijfsrecreant. In zulke gevallen wordt gesproken over ondersteunende horeca. Het belangrijkste uitgangspunt bij ondersteunende horeca is dat de hoofdfunctie als hoofdfunctie (bestemming Recreatie) behouden blijft. De horeca dient als extra service aan de klanten, en ondersteunt het vakantiepark in de hoofdactiviteit, zijnde het verhuren van vakantiehuysjes.

**2. Alleen lichte categorieën van daghoreca worden toegelaten.**

Sommige parken hebben volwaardige restaurants, waar men (ook derden) kan dineren. De horecavoorziening ontvangt gasten die ter plaatse niet verblijven. Op veel plekken sluit dit niet aan bij de bepalingen van

het bestemmingsplan. Het voorstel is op dit punt het bestemmingsplan voor bestaande, vergunde situaties te verruimen tot het toestaan van daghoreca, ook voor gasten van buitenaf. Hierbij valt te denken aan activiteiten zoals restaurants, bistro's, pannenkoekenhuis, pizzeria, ijssalon, snackbar etc. Dit draagt bij aan een vitaal buitengebied, bijvoorbeeld als pauzeplek langs de nieuwe routes in onze gemeente.

**3. Verhuur of ter beschikking stellen aan derden voor vergaderingen, (trouw)feesten en partijen is niet toegestaan.**

Het gaat hier om zalenverhuur, al dan niet voor de zakelijke markt. Er is geen relatie met de hoofdactiviteit (verblijfs)recreatie. Het ontvangen van de zakelijke markt voor seminars, vergaderingen, trainingen e.d. zijn uitsluitend toegestaan op een specifiek daartoe bestemde plek.

**4. Het houden van evenementen wordt beperkt toegestaan en gekoppeld aan een ontheffing**

Alle parken liggen op of nabij de Veluwe. Dit betekent dat er geen plaats is voor grootschalige evenementen die een flinke impact op de omgeving hebben. Het is echter denkbaar dat een evenement een aanvulling kan zijn op het toeristisch aanbod en een meerwaarde ook voor de omgeving kan opleveren. Denk bijvoorbeeld aan een food- of streekmarkt, kerstfair e.d. op een vakantiepark. Voor dit soort evenementen willen wij onder voorwaarden en voor een beperkt aantal per jaar ruimte bieden. Het gaat dan ook om gebiedseigen evenementen, of evenementen waar de omgeving wat aan heeft omdat er bijvoorbeeld geen andere geschikte locatie voor handen is.

Dit betekent dat voor elk evenement een eigen afweging moet worden gemaakt met betrekking tot de meerwaarde en de haalbaarheid in relatie tot de omliggende natuurdoelstellingen en het voorkomen van druk op de omgeving.

### 5.3 Parkregie

Belangrijk bij het programma Vitale Vakantieparken is om in contact te komen met de recreatieparken en om de samenwerking met de eigenaren te zoeken. Een belangrijk middel binnen de parkregie vormt het parkplan. In een parkplan gaat de ondernemer in op zijn visie ten aanzien van Ondernemerschap, Exploitatie en Omgevingskwaliteit. Meestal gaat het om parken met een ontwikkelwens, maar dat hoeft niet per se.

Meestal is een ondernemer op de hoogte van ontwikkelingen in de markt. Daar waar een ondernemer hulp kan gebruiken wordt verwezen naar het regionale Kwaliteitsteam. Deze kan tegen een geringe vergoeding een advies opstellen waarbij ingegaan wordt op de kansen en bedreigingen van het park.

Parkregie vormt een kans bij het leggen van verbindingen tussen ondernemers en initiatieven, bijvoorbeeld in een situatie waarbij een park te koop komt te staan.

#### 5.4 Verleiden - inspireren: inspiratieboekje

De Veluwe is het waard om zorgvuldig mee om te gaan, en ook om van te genieten. Maar de Veluwe is een breed begrip. De Veluwe is divers en nergens hetzelfde; er zijn gebieden te onderscheiden met elk eigen landschappen en unieke ecologische en cultuurhistorische karakteristieken.

De gemeente wil dit laten zien door abstracte beleidsdoelstellingen over de Veluwse identiteit uit het Programma Buitengebied, en de Visie Toerisme en recreatie 'een praktisch gezicht te geven'. In beeld en woord, maar vooral door ideeën en tips aan te reiken hoe het park optimaal met de omgeving in contact kan komen en bij kan dragen aan landschappelijk, cultuurhistorisch en ecologisch herstel of versterking.

Het inspiratieboekje voor recreatieondernemers is bedoeld om te inspireren en ondernemers een handreiking te bieden bij het uitwerken van ideeën en plannen voor hun vakantiepark. Dit inspiratieboekje is opgenomen als bijlage bij dit beleidskader.

#### 5.5 Maatwerk per park: één park, één plan

Voor elk park geldt een eigen benadering. De toestand van een park laat zich niet labelen, en is van veel variabelen afhankelijk en kan snel omslaan. Er moet altijd ruimte zijn om in een bijzondere geval de ondernemer in zijn plannen te faciliteren richting vitaliteit.

De laatste tijd is er een duidelijke toename te zien in het aantal aanvragen voor nieuwe concepten en uitbreidingen van verblijfsrecreatieve bestemmingen. De gemeente zet zich in te denken in oplossingen en kansen voor een vitaal bedrijfsconcept met de Veluwse identiteit als ruimtelijke onderleg



Foto | beeldbank gemeente Ede

#### 5.6 Erfpacht

De gemeente Ede heeft in het verleden verschillende recreatiegronden in erfpacht uitgegeven. Erfpacht wordt met name ingegeven vanwege de wens om in de toekomst zeggenschap te houden over de gronden en de opstallen. Dit is met name van belang om versnippering van eigendommen tegen te gaan. Hiermee wordt voorkomen dat door individuele uitgifte van gronden de kwaliteit van het grotere geheel (park zelf of omgeving) onder druk komt te staan, en daarmee de belangen die gelden voor het grotere gebied, natuurgebied of park uit het oog worden verloren.

#### 5.7 Handhaving permanente bewoning

Het onderdeel handhaving volgt een eigen programma, en valt buiten het op te stellen ruimtelijk ontwikkelkader. Toch wordt op deze plaats stilgestaan bij het instrument Handhaving, omdat hieruit 'lessen te trekken zijn' richting toekomst, en de ervaringen belangrijke input opleveren van de huidige situatie en risicovolle situaties (zoals 'wat maakt dat een park vatbaar is voor permanente bewoning').

In het kader van Vitale Vakantieparken is handhaving een middel, geen doel op zich. De inzet van handhaving vormt een essentieel onderdeel bij het vitaal krijgen van de vakantieparken. Immers handhaving kan eigenaren/ondernemers met een park waarin het huidig gebruik in strijd met de bestemming, 'stimuleren' om in gesprek te gaan en zich te bewegen in andere ontwikkelrichtingen. Op dat moment ontstaat er een actieve rol vanuit de parkregie om in dit veranderproces actief met de ondernemer de samenwerking te zoeken en mee te denken over mogelijkheden om de weg naar een gezond recreatiebedrijf in te slaan. Het ruimtelijke ontwikkelkader en eventueel maatwerk moet dan de 'tools' geven om de weg terug richting de recreatieve verhuur in te slaan.

# Bijlage Elementen parkplan

## Vitale vakantieparken Ede

### A Ondernemerschap

1. Ambitie in recreatie
2. Toekomstvisie
3. Inzicht in bedrijfsvoering en klanten
4. Positionering: doelgroepen en leefstijlen
5. Relevante (markt-)ontwikkelingen
6. Innovatiekracht
7. Actueel houden van kennis
8. Netwerk
9. Opvolging (persoonsafhankelijkheid)

### B Exploitatie

1. Rechtsvorm, bestuursstructuur
2. Eigendomssituatie
3. Bedrijfsmatig beheer
4. Tegengaan van strijdig gebruik
5. Investeringsplan
6. Duurzaam gezonde exploitatie, gebaseerd op recreatieve functie
7. Accommodaties
8. Voorzieningen
9. Actueel houden voorzieningen en accommodaties op korte en lange termijn
10. Omgaan met uitponding
11. Zeggenschap over (ontwikkeling op) het terrein
12. Vermogen om in te spelen op marktontwikkelingen
13. Bezettingsgraad
14. Weerstandsvermogen
15. Werkgelegenheid
16. Marketing
17. Bibob-bestendigheid

### C Omgevingskwaliteit

1. Landschappelijke inpassing
  - Natuur
  - Overgang bedrijf/omgeving
  - Visuele kwaliteit
  - Verkeer en parkeren
2. Relatie met de buurt
3. Voorkomen van overlast
4. Sociale- en veiligheidsproblematiek
5. Omgaan met klachten
6. Wat heeft het bedrijf voor toegevoegde waarde voor de omgeving (plussensysteem)?
  - Natuur/milieu
  - Verkeer en parkeren
  - Maatschappelijk
  - Sociale cohesie
  - Buurt
  - Duurzaamheid
  - Werkgelegenheid
  - Educatie
  - Participatie

Etcetera. Plussensysteem is maatwerk. De te realiseren plus moet passen bij het bedrijf en de omgeving. Dit zijn geen verplichte categorieën maar een bedrijf kan een keuze maken (bij voorkeur in afstemming met partijen in de omgeving).

