

Ladder voor duurzame verstedelijking

De Wije Werelt

Concept 19/2/2021

1 Inleiding

1.1 Achtergrond

EuroParcs heeft met de aankoop van Resort De Wije Werelt (per 1 januari 2018) in Otterlo (gemeente Ede) een nieuwe locatie aan de portefeuille van recreatieparken toegevoegd. Doelstelling voor de komende tijd is een duurzame doorontwikkeling van het Resort, op een bij het bedrijf en zijn omgeving passende wijze, in lijn met het beleid van gemeente en provincie.

Resort De Wije Werelt is een vakantiepark op de Veluwe gelegen op kort afstand van het dorp Otterlo. Een klassiek toeristengebied, dat zijn aantrekkingskracht primair ontleent aan de natuurlijke en landschappelijke kwaliteiten. De Wije Werelt biedt een mix van toeristische kampeer- en camperplaatsen, vaste staanplaatsen (stacaravan) en een breed scala aan verhuuraccommodaties. Het resort beschikt over een horecavoorziening ('De Houtzagerij') inclusief indoor speelparadijs. Daarnaast is er een compleet voorzieningenaanbod variërend van een zwembad, kinderboerderij, beleeftheater, speelbos et cetera.

EuroParcs heeft de ambitie uitgesproken om Full Nature te gaan. Voor De Wije Werelt betekent dit dat bebossing en samenhangende (omgevings)kwaliteit de verbindende elementen zijn en recreatieve nachtverblijven te gast zijn in het landschap. Het accent in de planontwikkeling en beoogde uitbreiding van Resort De Wije Werelt ligt op ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Daarbij wordt ingezet op een afname van het aantal vaste plaatsen en kampeerplaatsen en uitbreiding van het aantal recreatiewoningen, chalets en groepsaccommodaties. Dit is in lijn met trends en ontwikkelingen in de markt voor verblijfsrecreatie.

Verblijfplaatsen	Huidige bestemmingsplan	Nieuwe bestemmingsplan
Jaarplaatsen / kampeerplaatsen ¹	360	160
Recreatiewoningen / chalets	18	229
Groepsaccommodaties	-	5
Bedrijfswoningen	2	2
Totaal	380	396

In de bestemmingsplanuitwerking dient de behoefte aan de uitbreiding verantwoord te worden aan de hand van de Ladder voor duurzame verstedelijking (hierna: de Ladder). Onderstaande toelichting bevat deze verantwoording. Daarnaast is in het rapport "Resort De Wije Werelt onderbouwing Marktbehoefte" (Van der Reest Advies, 2020) ook een marktverkenning voor de uitbreiding van Resort De Wije Werelt uitgevoerd. Dit rapport is een belangrijke onderlegger voor deze Ladder motivering.

¹ Op het recreatieterrein is geen maximum verbonden aan het aantal kampeerplaatsen en jaarplaatsen. Om de maximale planologische invulling van het terrein te bepalen is gekeken naar de feitelijke situatie. In dat kader is op basis van het oppervlak dat feitelijk wordt gebruikt door de bestaande voorzieningen, bedrijfswoningen, sanitair gebouwen, groen en infrastructuur bepaald dat er 24.975 m² daarvoor in gebruik is. Het resterende oppervlak van het resort kan worden gebruikt voor kamperen / stacaravans. Het totale oppervlak van het recreatieterrein binnen de grenzen van het geldende bestemmingsplan is 115.000 m². Het resterende oppervlak voor kamperen / jaarplaatsen: is daarmee 90.025 m² (115.000 – 24.975). Per kampeer-jaarplaats gaan we uit van een kavel van 250 m². Dat betekent dat er conform het bestemmingsplan in totaal 360 kampeermiddelen / stacaravans mogelijk zijn

1.1 Ladder motiveringsvereiste voor nieuwe stedelijke ontwikkeling

De Ladder is een motiveringsvereiste voor ruimtelijke plannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken. In de toelichting van het bestemmingsplan dient dan een motivering voor de Ladder te zijn opgenomen. De Ladder is verankerd in artikel 3.1.6. lid 2 Bro en luidt als volgt:

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

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

Om de vereisten van de Ladder te bepalen gaan we hierna achtereenvolgens in op de vraag of (1.3) sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en (1.4) of de ontwikkelingen binnen of buiten bestaand stedelijk gebied zijn gelegen. In hoofdstuk 2 toetsen we de beoogde uitbreiding van Resort De Wije Werelt aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

1.2 Plannen maken een ‘nieuwe’ stedelijke ontwikkeling mogelijk

Is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling (NSO), dan is een plan Ladderplichtig. Een stedelijke ontwikkeling wordt in artikel 1.1.1 Bro gedefinieerd als een:

“Ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen”

In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang vastgesteld, jurisprudentie geeft meer duidelijkheid. Uit jurisprudentie blijkt dat de vraag wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling door de Afdeling in grote mate casuïstisch wordt beantwoord. In ieder geval blijkt uit jurisprudentie dat:

- Als alleen sprake is van planologische functiewijziging er in beginsel geen sprake is van nieuwe stedelijke ontwikkeling, tenzij het een functiewijziging van zodanige aard en omvang betreft².
- De Afdeling oordeelt dat al bij geringe toename van omvang sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling (in beginsel kan hiervoor een ondergrens van circa 400-500m² worden aangehouden).³
- Er wel sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als het plan voorziet in een functiewijziging ten opzichte van het voorheen geldende plan. Door de aard van de functiewijziging en substantiële toename van de maximaal toegestane bouwmassa moet worden uitgegaan van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.⁴

Aan bovenstaande voorwaarden wordt bij de beoogde ontwikkeling van Resort De Wije Werelt voldaan. Het Resort wordt uitgebreid op gronden die in het geldende bestemmingsplan Natuurgebied Veluwe zijn bestemd als Bos en Agrarisch. Deze gronden krijgen de bestemming Recreatie – Verblijfsrecreatie, waarop recreatiewoningen worden toegestaan. De oppervlakte van deze gronden is groter dan 500 m².

² ABRvS 20 april 2016; ECLI:NL:RVS:2016:1075

³ ABRvS 23 april 2014; ECLI:NL:RVS:2014:1442 en ABRvS 24 augustus 2016; ECLI:NL:RVS:2016:2319

⁴ ABRvS 15 februari 2017; ECLI:NL:RVS:2017:437; ABRvS, 28 juni 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1724

1.3 **Uitbreiding Resort De Wije Werelt betreft nieuwe stedelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied (BSG)**

Voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijke gebied (BSG) geldt een verzwaarde motiveringsplicht. Daarom analyseren we of de ontwikkeling van Resort De Wije Werelt een ontwikkeling binnen BSG betreft. Artikel 1.1.1 Bro geeft als definitie:

“Bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociale culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur”

Uit de rechtspraak blijkt dat ook de geldende bestemming van een plangebied relevant is. Geldt er bijvoorbeeld een agrarische bestemming die de ontwikkeling ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca niet mogelijk maakt, dan is er vrijwel nooit sprake van BSG.⁵

Zoals hierboven (1.2) ook aangegeven, wordt het recreatiepark Resort De Wije Werelt uitgebreid op gronden die in het geldende bestemmingsplan Natuurgebied Veluwe zijn bestemd als Bos en Agrarisch. Deze gronden krijgen de bestemming ‘Recreatie – Verblijfsrecreatie’, waarop recreatiewoningen worden toegestaan. Voor de beoogde ontwikkeling is een wijziging van de geldende bestemming vereist.

Ofschoon de realisatie deels plaatsvindt op de gronden van het bestaande recreatiepark is er op de gronden aan de noordoostkant en de oostkant geen sprake van een bedrijvigheid conform bovenstaande definitie.

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

1.4 **Veluwe en gemeente Ede als onderzoeksgebied voor de Ladder**

De Ladder vraagt om vraag en aanbod binnen het verzorgingsgebied (of: onderzoeksgebied) van de beoogde functie tegen elkaar af te zetten. Dit verzorgingsgebied varieert per type functie en per kwaliteit en omvang van de functie. We bepalen het verzorgingsgebied voor de uitbreiding van Resort De Wije Werelt. Daarvoor analyseren we bestaand beleid en programma's, maar ook de toeristische regio waartoe De Wije Werelt behoort.

Sinds 2017 neemt de gemeente Ede (waartoe ook de kern Otterlo behoort), samen met tien andere Veluwe gemeenten, ondernemers, de provincie Gelderland en andere partners deel aan 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 (bron: Ruimtelijk Ontwikkelingskader Recreatieparken, p.4, gemeente Ede, 2019).

De Veluwe identiteit is het vertrekpunt voor het ruimtelijk beleid. Dit is namelijk de reden waarom de recreant de Edese vakantieparken weet te vinden. De gemeente Ede heeft een belangrijk aandeel in de verblijfsrecreatie op de Veluwe. De Veluwe is een populaire vakantiebestemming. De meeste Edese vakantieparken liggen in het bos of aan de randen van de Veluwe. De Veluwe speelt een belangrijke rol in het ruimtelijke kader voor vakantieparken van de gemeente Ede (bron: Ruimtelijk Ontwikkelingskader Recreatieparken, p.15, gemeente Ede, 2019).

⁵ Zie bijvoorbeeld: ABRvS 29 april 2015, ECLI:NL:RVS:2015:1340.

Voor de profilering van Resort De Wijde Wereld gaat dit ook op. De ligging in de Veluwe is een belangrijke reden voor een verblijf op het resort. Zo ligt de ingang van Nationaal Park De Hoge Veluwe op circa 2 kilometer afstand van Resort De Wijde Wereld en ligt het vakantiepark direct naast het bos Planken Wambuis in en op 300 meter van de zandverstuiving Het Mosselsche Zand.

Als uitgangspunt voor deze Ladder motivering sluiten we aan bij de toeristische regio. We hanteren de Veluwe als primaire onderzoeksgebied voor de behoeftebepaling. Daarnaast analyseren we ook de behoefte aan verblijfsrecreatie in de gemeente Ede en provincie Gelderland, daar waar statistieken/data op het niveau van de Veluwe niet beschikbaar zijn. Op deze manier zijn we zo volledig als mogelijk.

2 Uitbreiding van Resort De Wijde Wereld voorziet in een concrete kwantitatieve en kwalitatieve behoefte

Kwantitatieve behoefte - Groei van aantal overnachtingen in Gelderland (en Veluwe) tot en met 2030

De vrijetijdssector wordt momenteel onevenredig hard geraakt door de coronacrisis, het (internationale) toerisme ligt grotendeels stil en leidt tot omzetverlies en mogelijke. Voor de coronacrisis waren de verwachting voor de sector meer dan positief en werd voor 2020 weer een recordjaar verwacht. In "Perspectief 2030" had het NBTC (Nederlands Bureau voor Toerisme & Congressen) de voorspelling opgesteld dat het totaal aantal toeristen, met name door de toename van het aantal buitenlandse toeristen, zou doorgroeien tot circa 60 miljoen in 2030.

Experts binnen de sector verwachten dat de reis- en toerismesector zich snel zal herstellen van de huidige coronacrisis, dit hebben lessen uit het verleden ons geleerd (terroristische aanslagen de wereldwijde financiële crisis en eerdere epidemieën zoals SARS). Op basis van de laatste prognoses van het NBTC, zien we een flinke daling in toeristische overnachtingen in 2020, gevolgd door een herstelperiode van circa 3 tot 4 jaar. Het NBTC gaat uit van een voorzichtig herstel rond het midden van 2021 dat zal doorzetten in 2022 en 2023. Eerst zal het binnenlands toerisme groeien, gevolgd door het buitenlandse toerisme (eerst de buurlanden dan intercontinentaal). In 2024 zal de markt hersteld zijn en ligt het aantal overnachtingen weer op het niveau van 2019.

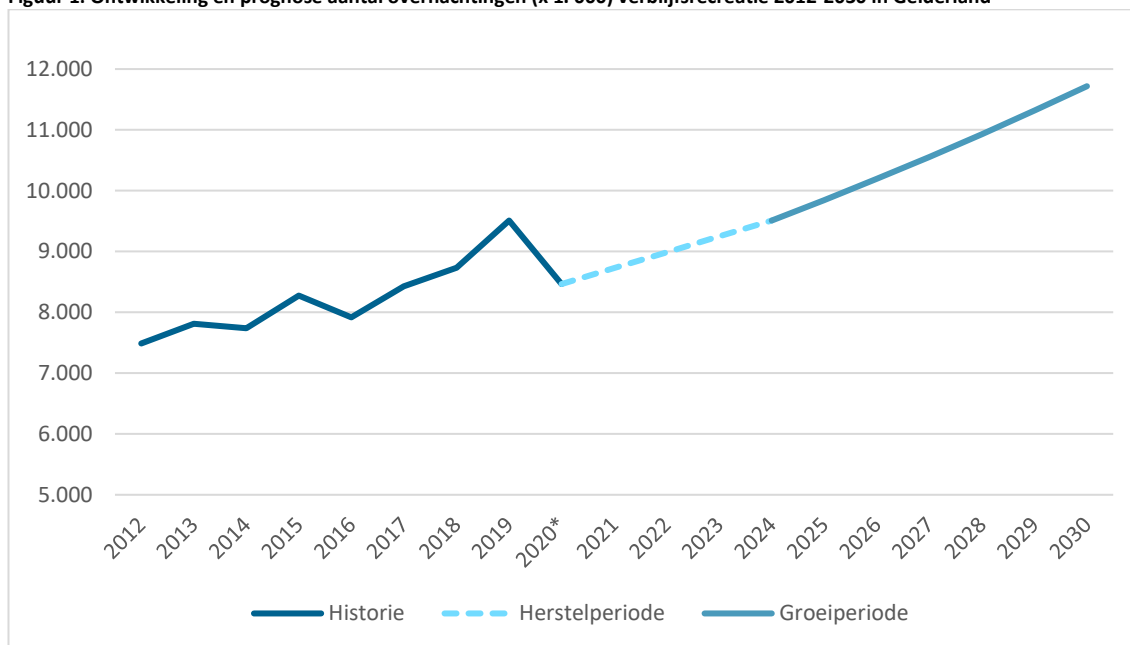
Ook het aantal overnachtingen in de verblijfsrecreatie⁶ in Gelderland⁷ (en daarmee ook op de Veluwe, dat een aandeel heeft van naar schatting circa 50% in het totaal aantal slaapplekken in de provincie) is door de coronacrisis geraakt. Na een jaarlijkse gemiddelde groei in overnachtingen van circa 3,5% in de laatste vijf jaar (periode 2015-2019), nam het aantal overnachtingen in 2020 met meer dan 10% af in vergelijking tot 2019.

Zoals hierboven aangegeven verwachten we, dat de coronacrisis een (kortdurende) negatieve invloed heeft op de vraag naar overnachtingen. Na een daling van het aantal overnachtingen in 2020 in Gelderland, verwachten we dat de markt zich tussen 2021 en 2024 opnieuw zal herstellen. In 2024 zal de vraag (aantal overnachtingen) weer op het niveau van 2019 uitkomen. Voor de groei van het aantal overnachtingen wordt vanaf 2024 in onze prognose uitgegaan het jaarlijkse gemiddelde groeiscenario van 3,5%. Daarmee komt het aantal overnachtingen in verblijfsrecreatie in Gelderland in 2030 uit op iets minder dan 12 miljoen per jaar (zie ook figuur hieronder). In vergelijking met het huidige aantal overnachtingen en slaapplekken (peildatum november 2020) betekent dit een gemiddelde toename van 5% van de bezettingsgraad in de verblijfsrecreatie.

⁶ Bestaande uit kampeerterreinen, huisjesterreinen en groepsaccommodaties (CBS, 2021)

⁷ Statistieken over het aantal overnachtingen op het niveau van de Veluwe zijn niet beschikbaar. Dat maakt dat hier een berekening voor de provincie als geheel wordt gemaakt.

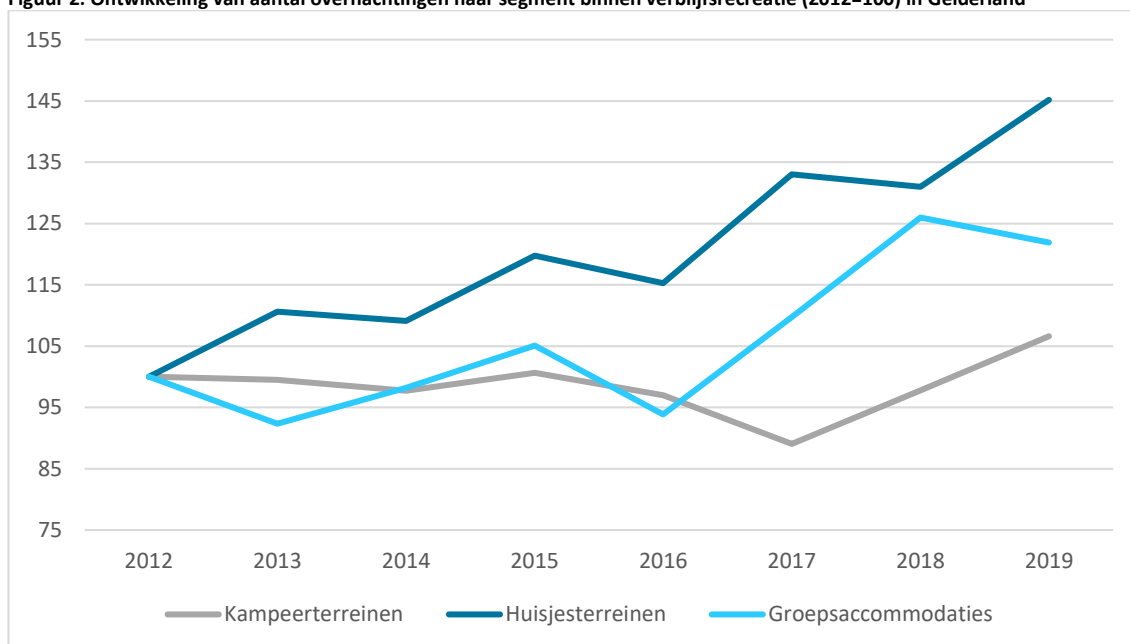
Figuur 1: Ontwikkeling en prognose aantal overnachtingen (x 1.000) verblijfsrecreatie 2012-2030 in Gelderland



Bron: CBS Statline, 2021; Antea Group, 2021 op basis van NBTC en CBS;

Uit nadere analyse van de verblijfsrecreatie concluderen we dat het aantal overnachtingen op huisjesparken sterk is toegenomen in de periode 2012-2019 (+45%). Kampeerterreinen laten tot 2017 een daling in aantal overnachtingen zien. Dit is de laatste twee jaar (2018-2019) weer herstelt en boven het niveau van 2012. Het aantal overnachtingen in groepsaccommodaties heeft vanaf 2016 een vlucht genomen. De beoogde uitbreiding van Resort De Wijde Wereld sluit aan bij deze ontwikkelingen in de sector. Het aantal kampeerplekken neemt (theoretisch) af, terwijl het aantal recreatiewoningen/chalets toeneemt. Ook het aantal groepsaccommodaties op het Resort neemt toe.

Figuur 2: Ontwikkeling van aantal overnachtingen naar segment binnen verblijfsrecreatie (2012=100) in Gelderland



Bron: CBS Statline, 2021; Bewerking: Antea Group, 2021

Ook in het rapport “Resort De Wijde Wereld onderbouwing Marktbehoefte” (Van der Reest Advies, 2020) wordt in het kader van voorliggend bestemmingsplan de marktbehoefte aangetoond. De uitkomsten van dit rapport versterken bovenstaande marktanalyses en verwachtingen (zie ook box hieronder).

Recreatiewoningen en huuraccommodaties

- Het aantal huisjes en parken in Nederland, Gelderland en op de Veluwe neemt toe. Op de Veluwe is er eerder sprake van stagnatie dan groei.
- Het aantal overnachtingen in huisjes is overal fors toegenomen sinds 2012. De stijging in Gelderland ligt boven het landelijk gemiddeld. De trendlijn is dus positief: stagnerend aanbod, stijgende vraag.
- De bezettingsgraad op de Veluwe ligt aanzienlijk boven het landelijk gemiddelde.
- Op de Veluwe is veel verouderd aanbod zonder veel toekomstperspectief. Het relatief omvangrijke oneigenlijke gebruik van recreatiewoningen en de daaruit voorkomende roep om vitaliseringsmaatregelen (culminerend in het project Vitale Vakantieparken Veluwe) laat daarover geen twijfel bestaan. Uit onderzoek is gebleken dat circa 34% van de campings en vakantieparken niet vitaal is, dat wil zeggen te lage kwaliteit en weinig of geen toekomstperspectief. Het gaat daarbij om circa 1.500 huisjes.
- Vraag en aanbod zijn niet in balans. Er is op de Veluwe naast goed en eigentijds aanbod ook veel verouderd en kwalitatief onvoldoend aanbod op parken met geen of weinig recreatieve belevingsaard. Daarnaast is er een mismatch qua leefstijlen.
- De vraag vanuit de markt is vooral gericht op comfortabele, eigentijdse logiesaccommodaties met een bijzonder karakter. Wat ooit is begonnen met boomtenten op camping De Hertshoorn in Garderen en later is ontwikkeld op De Wijde Wereld, daar is behoefte aan de op de Veluwe. Europarcs geeft daar invulling aan door het aanbieden van nieuwe creatieve logiesaccommodaties die anders zijn en voor verrassing zoeken bij avontuurzoekers.

Kamperen

- Het aantal campingterreinen is de afgelopen jaren gedaald net als het aantal toeristische plaatsen.
- Het gemiddeld aantal plaatsen per bedrijf is gestegen (schaalvergroting).
- Het aantal overnachtingen op de camping vertoont vanaf 2017 weer een stijgende lijn (hoger dan de rest van Nederland).
- De bezetting van kampeerplaatsen is daardoor gestegen. Dit geeft aan dat de marktkansen voor nieuw aanbod toenemen.
- Toerisme wordt steeds internationaler. Het aantal buitenlandse gasten op Nederlandse campings liet afgelopen 7 jaar een stijging van 70% zien. In Gelderland was dat maar liefst 160%.
- De campingsector is vanaf 2017 bezig met een gestage opmars.
- Voor recreatieondernemers liggen er kansen op de kampeerautotoeristen, mits de terreininrichting en de faciliteiten wordt ingespeeld op de wensen en eisen van de kampeerautotoerist
- Er is sprake van een afnemende markt voor vaste plaatsen

Bron: Van der Reest Advies, 2020

Kwalitatieve behoefte – vraag naar accommodaties voor avontuurzoekers, stijlzoekers en plezierzoekers

Uit vitaliteitsonderzoek, uitgevoerd in opdracht van de provincie Gelderland⁸, volgt dat het bestaande aanbod op de Veluwe te beperkt inspeelt op de wensen van de moderne consument. Daar waar circa 80% van het aanbod zich richt op de zogenaamde ‘rustzoekers’, ‘harmoniezoekers’ en ‘verbindingzoekers’ (bron: Van der Reest Advies, 2020), is het aandeel consumenten dat behoort tot deze leefstijlen af van 58% (10 jaar geleden) tot 44% in 2020 (zie ook tabel 1 hieronder). De wet van de remmende voorsprong is op de Veluwe dan ook goed zichtbaar. Omdat de regio al van oudsher in trek was voor vakantie en vrijetijdsbeleving, is het oorspronkelijke accommodatieaanbod niet tijdig vernieuwd.

⁸ Verblijfsrecreatie op de Veluwe, Bureau voor Ruimte & Vrije Tijd, 2015

Dit beeld wordt door zowel overheden als bedrijfsleven breed erkend. Projecten als 'Vitale Vakantieparken Veluwe' en de 'Alliantie Veluwe op 1' zijn hier een goed voorbeeld van. Provincie, gemeenten, recreatieondernemers en grondeigenaren, natuurorganisaties en gebiedspromotors werken hierin samen om tot kwaliteitsverbetering en groei te komen. Een deel van het bestaand aanbod is niet meer geschikt voor recreatie en ook niet meer geschikt te maken. Met functieverandering (zoals permanente bewoning, tijdelijke huisvesting diverse doelgroepen en opvang arbeidsmigranten) is of wordt een deel van het (theoretisch nog altijd aanwezige) accommodatieaanbod aan de recreatiemarkt onttrokken. Tegelijkertijd dient in ruil daarvoor nieuw kansrijk aanbod te worden ontwikkeld om de Veluwe concurrerend te houden.

Tabel 1: Kwalitatieve behoefte aan nieuwe accommodaties voor verblijfsrecreatie naar leefstijlgroep op de Veluwe

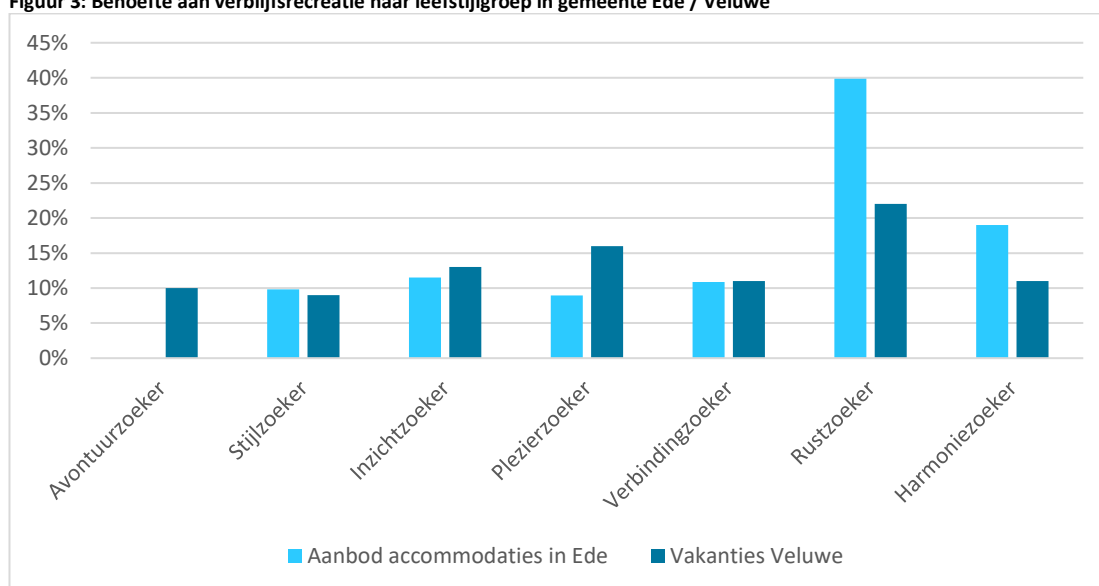
Leefstijlgroep	Marktaandeel vakantie Veluwe	Kansen voor nieuw aanbod
Avontuurzoekers	10%	+++
Plezierzoekers	16%	+
Harmoniezoekers	11%	-
Verbindingszoekers	11%	-
Rustzoekers	22%	--
Inzichtzoekers	13%	-
Stijlzoekers	9%	++

Bron: Provincie Gelderland / Continu Vakantie Onderzoek (CVO); Bewerking: Van der Reest, 2020

Ook in het 'Ruimtelijk Ontwikkeld kader Recreatieparken' van de gemeente Ede (2019) wordt geconcludeerd dat er in de gemeente een overaanbod is voor leefstijlgroepen zoals rust- en harmoniezoekers), terwijl er een tekort is voor leefstijlgroepen zoals avontuur-, stijl-, en plezierzoekers. Hieruit concluderen we dat er behoefte is aan nieuw aanbod van hoge kwaliteit en originaliteit (innovatieve logiesaccommodaties).

De kwalitatieve behoefte (vraag-aanbod confrontatie) in het rapport van Van der Reest (2020) bevestigt dit beeld. Hieruit volgt dat vooral behoefte is aan accommodaties voor avontuurzoekers (momenteel geen passend aanbod in de gemeente Ede) en plezierzoekers. Voor deze behoefte is het aanbod van 19 bedrijven geanalyseerd (bestaande uit circa 4.800 accommodaties⁹).

Figuur 3: Behoeft aan verblijfsrecreatie naar leefstijlgroep in gemeente Ede / Veluwe



Bron: Van der Reest, 2020

⁹ Bestaande uit bungalows, chalets, jaarplaatsen en toeristische plaatsen

Uit de vraag-aanbod confrontatie (Van der Reest, 2020) volgt een behoefte aan toevoeging van circa 480 accommodaties voor avontuurzoekers en circa 340 accommodaties voor plezierzoekers. Daarbij is de verwachting dat de komende periode het marktaandeel van 'avontuurzoekers' beperkt groeit.

Uit de analyses hierboven concluderen we dat er kwalitatieve behoefte is aan de uitbreiding van Resort De Wijde Werelt. De beoogde uitbreiding van het Resort speelt in op het kwantitatieve tekort aan accommodaties voor de leefstijlgroepen 'avontuurzoekers' en 'plezierzoekers'. Hieruit concluderen we dat het beoogde aantal nieuwe recreatiewoningen / chalets en groepsaccommodaties voor de uitbreiding van Resort De Wijde Werelt past binnen de behoefte in het onderzoeksgebied.

3 De behoefte van Resort De Wijde Werelt is niet op te vangen binnen bestaand stedelijk gebied

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

De ruimtevraag moet volgens artikel 3.1.6 lid 2 Bro bij voorkeur worden opgevangen in het bestaand stedelijk gebied. Dit kan door op lege plekken de ruimte 'in te vullen', een andere bestemming te geven aan een gebied, door herstructurering van bestaande terreinen of door transformatie van bestaande gebouwen of gebieden. In sommige gevallen kan de vraag volledig worden opgevangen binnen het stedelijk gebied, door lege ruimtes te benutten of, andersom, ruimte vrij te maken. In die gevallen is de ladder succesvol doorlopen en is de motivering klaar.

Ondergeschikte uitbreiding van bestaand, succesvol recreatiepark

Verblijfsrecreatieterreinen bevinden zich over het algemeen buiten het bestaande stedelijk gebied, binnen landschappelijk interessante gebieden. De voorgenomen ontwikkeling betreft een ondergeschikte uitbreiding (van circa 5 ha) van een bestaande recreatiepark (van circa 11,5 ha) in het buitengebied (zie ook figuur hieronder, rood is bestaand, geel is beoogde uitbreiding). Hierdoor is er geen sprake van de optie om de uitbreiding te realiseren binnen bestaand stedelijk gebied, omdat er dan geen aansluiting is op het huidige recreatieterrein. Daar komt bij, dat een realisatie van een recreatiebedrijf zich niet leent in het stedelijk gebied, maar in het kader van het vrije en groene karakter beter past in het buitengebied. Een belangrijk onderdeel van het Resort De Wijde Werelt is de natuurbeleving. De beoogde locatie grenst aan bos- en natuurgebieden in de omgeving. Vanzelfsprekend zijn binnen het bestaand stedelijk gebied geen locaties beschikbaar die de gewenste natuurwaarden bieden, omdat natuurgebieden geen onderdeel uitmaken van het bestaand stedelijk gebied.



Naast uitbreiding, ook herontwikkeling van bestaande verblijfsrecreatieterrein

Vervolgens is beoordeeld of de beoogde uitbreidingsbehoefte kan worden gevonden binnen de grenzen van het huidige park, bijvoorbeeld door verdichting en sanering. Gelet op de geschetste marktontwikkelingen moet rekening worden gehouden met een structurele toename van de vraag naar onderscheidende huuraccommodaties. Daarom is voorzien in meer verhuuraccommodaties, in diverse varianten (variërend van 55 m² (bestaande stacaravans), chalets van circa 75 m², maar ook groepsaccommodaties van maximaal 150 m²), alles van topkwaliteit en met een hoge belevingsaarde ('Veluwebeleving in diverse soorten en maten'). Er worden tevens bijzondere accommodaties gerealiseerd (paalwoningen en grondwoningen). Ook in het toeristische kampeersegment is er sprake van een duidelijke groei van het campertoerisme en groepskamperen maar een afname van het gezinskamperen. Dit leidt tot meer huuraccommodaties met een hoge belevingswaarde ('glamping') en een bescheiden afname van het aantal toeristische kampeerplaatsen. Zo wordt ingespeeld op het 'kamperen nieuwe stijl': wel op een camping maar niet meer in een tent of toercaravan. Daarnaast wordt gestreefd naar een geleidelijke krimp van de vaste standplaatsen op het bestaande terreindeel in het zuidwestelijke deel van de camping. Hierdoor zal het totale aantal vaste plaatsen van stacaravans van 55 m² teruglopen. Deze kleine eenheden worden vervangen door grotere eenheden van 75 m². Daarnaast wordt het plan landschappelijk ingepast, waarbij een nieuw bos wordt aangeplant en een groen casco wordt gerealiseerd. De uitbreiding en verbetering (herontwikkeling) van het huidige aanbod en de versterking van de landschappelijke inpassing leidt tot een extra ruimtevraag die niet op de gronden van het bestaande recreatiepark kan worden voorzien. Een beperkte uitbreiding van het park is daarvoor noodzakelijk.

Uitbreidingsbehoefte niet volledig te realiseren binnen bestaand stedelijk gebied

Tevens is beoordeeld in hoeverre de ambities van De Wijde Werelt via samenwerking met of overname van aangrenzende recreatieparken kan worden vormgegeven. Het plan voor De Wijde Werelt is noodzakelijk om de koppositie van het resort te handhaven en de vitaliteit te borgen. Het plan is maatwerk voor het individuele resort, zodat het recreatiepark op zichzelf toekomstigbestendig is. Voor het recreatiepark De Zanding, dat aan de overzijde van de Arnhemseweg is gelegen, geldt dat dit park de afgelopen jaren binnen de terreingrenzen reeds is gemoderniseerd en herontwikkeld tot een multifunctioneel recreatiecentrum. Binnen de gronden van het zelfstandig geëxploiteerde resort De Zanding is er fysiek geen ruimte voor verdere verdichting of uitbreiding voor de plannen van De Wijde Werelt. De noodzakelijke uitbreidingsbehoefte kan niet worden voorzien door samenwerking met het aangrenzende recreatiepark.

Passend bij het concept en de samenhang met het bestaande recreatiepark van Resort De Wijde Werelt, is uitbreiding direct aangrenzend aan het bestaande park de enige logische en haalbare mogelijkheid. Geconcludeerd kan worden, dat het bestaand stedelijk gebied geen mogelijkheden biedt voor de herinrichting en uitbreiding van Resort De Wijde Werelt.

4 Conclusie - Uitbreiding Resort De Wijde Werelt voldoet aan de Ladder voor duurzame verstedelijking

De Nederlandse recreatiesector wordt gekenmerkt door een groeiende concentratie van het aanbod bij een beperkt aantal marktpartijen. EuroParcs is één van deze marktpartijen. Het concept telt inmiddels 24 resorts in buitenland (19 in Nederland) en naar het zich laat aanzien in de groei er nog niet uit. Met de aankoop van De Wijde Werelt is een nieuwe locatie aan de portefeuille toegevoegd. EuroParcs realiseert zich als geen ander dat stilstand tot achteruitgang leidt en is continu bezig met productontwikkeling en innovatie op al haar resort. Zo ook op Resort De Wijde Werelt, waar het accent in de planontwikkeling ligt op ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid.

Veluwe en gemeente Ede hebben behoefte aan nieuw aanbod voor nieuwe doelgroepen

De verblijfsrecreatiesector op de Veluwe zit na jaren van gestage teruggang vanaf 2017 weer in de lift. De koppositie als binnenlandse vakantiebestemming nummer 1 is weer heroverd. Toch is het aanbod niet in overeenstemming met de vraag. Er is op de Veluwe en in de gemeente Ede sprake van eenzijdigheid in het aanbod van kampeerterreinen en huisjesparken. Voor sommige leefstijlgroepen is er teveel aanbod, voor andere - meer kansrijke - leefstijlgroepen te weinig. Met de plannen voor De Wijde Wereld wordt een bijdrage geleverd aan de roep om ruimtelijke kwaliteitsverbetering en duurzame projectontwikkeling voor doelgroepen die nu nog onvoldoende aan hun trekken komen op de Veluwe en in Ede.

Resort De Wijde Wereld speelt in op behoefte aan nieuw en onderscheidend aanbod

Uit de beschikbare aanbod- en vraaggegevens valt op te maken dat er voor avontuur- en stijlzoekers en in mindere mate ook voor plezierzoekers nog onvoldoende logiesaanbod is. Het aanbod aan bijzondere huuraccommodaties als boomhutten, grondloges en andere glamping accommodaties is beperkt. Dit geldt ook voor grotere accommodaties, de zogeheten drie generatie-woningen of familiehuizen. Op dit vlak moet er in Ede nog een flinke inhaalslag worden gemaakt.

Met zijn onderscheidende lodges en eigentijdse bedrijfsformule is Resort De Wijde Wereld aantrekkelijk voor de bedoelde doelgroepen. Hiermee komt een kentering in het 'meer van hetzelfde' aanbod en worden nieuwe kansrijke leefstijlgroepen naar Otterlo/Ede en de Veluwe getrokken. Dit is in lijn met de ambities van de gemeente Ede en de Veluwe in het kader van Vitale Vakantieparken. Met de beoogde uitbreiding wil De Wijde Wereld zijn koppositie in de gemeente Ede behouden. Het bedrijf is altijd al trendsetter geweest in Ede (eigen ontwerp huuraccommodaties, samenwerking met Natuurmonumenten, openbare fiets- en wandelroutes) en wil dat graag blijven.

De Wijde Wereld blijft daarnaast een (kwaliteits)camping voor toeristische kampeersers en vaste standplaatsrecreanten. Ook de snel groeiende groep campertoeristen past hier. Zo blijft De Wijde Wereld aantrekkelijk voor een gemêleerd gezelschap. Het accent komt echter op de verhuuraccommodaties te liggen, hetgeen goed aansluit op de marktontwikkelingen.

De uitbreiding van Resort De Wijde Wereld past binnen de behoefte aan nieuwe accommodaties binnen het onderzoeksgebied en de gemeente Ede. Het bestaand stedelijk gebied biedt geen mogelijkheden voor de herinrichting en uitbreiding van Resort De Wijde Wereld. Hieruit concluderen we dat de beoogde uitbreiding van Resort De Wijde Wereld voldoet aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.