



BUNGALOWPARK HOENDERLOO

OPSTELLING NOTITIE "LADDER VOOR DUURZAME ONTWIKKELING"
IN HET KADER VAN DE BESTEMMINGSPLANPROCEDURE,
NOODZAKELIJK VOOR DE GEPLANDE UITBREIDING VAN HET PARK

Nico van den Heuvel | [Van Nuland & Partners](#) | 13 oktober 2017

Ladder voor duurzame verstedelijking

Op 1 juli 2017 is een wijziging van art. 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), dat gaat over de 'ladder voor duurzame verstedelijking', in werking getreden. Het Bro regelt thans dat de verantwoording van een juridisch verbindend ruimtelijk besluit van een decentrale overheid, dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving dient te bevatten over de behoefte aan die ontwikkeling. Tevens is geregeld dat indien het ruimtelijk besluit die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaande stedelijk gebied, de verantwoording een motivering dient te bevatten waarom niet binnen het bestaande stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Dit houdt in dat de norm inhoudelijk open is en onder verschillende omstandigheden nader ingevuld moet worden. Sinds de inwerkingtreding van het artikel heeft de Raad van State de norm veelvuldig ingevuld en daardoor verder begrensd.

Op basis van de jurisprudentie houdt toepassing van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' een antwoord op onderstaande rechtsvragen in:

- a. Voorziet het onderhavige besluit in een stedelijke ontwikkeling?
- b. Voorziet het onderhavige besluit in een nieuwe stedelijke ontwikkeling?
- c. Is er sprake van een behoefte aan de voorziene ontwikkeling?
- d. Is de voorziene ontwikkeling gelegen buiten bestaand stedelijk gebied?
- e. Is het mogelijk om de voorziene ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied te realiseren?

Indien een rechtsvraag positief kan worden beantwoord, dient de 'ladder' verder te worden doorlopen. Indien een rechtsvraag negatief wordt beantwoord, dan is de 'ladder' niet (verder) van toepassing of kan niet aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking' worden voldaan.

a. Voorziet het onderhavige besluit in een stedelijke ontwikkeling?

Beoordeeld dient te worden of een recreatiebedrijf valt onder één van de genoemde 'stedelijke ontwikkelingen', om vervolgens te beoordelen of de ontwikkeling voorziet in een regionale behoefte. Het begrip 'andere stedelijke voorzieningen', onderdeel van de definitie van 'stedelijke ontwikkeling', is niet gedefinieerd in het Bro. Op basis van de door het ministerie van Infrastructuur en Milieu uitgebrachte handreiking voor het toepassen van de ladder duurzame verstedelijking kan worden gesteld dat een recreatiebedrijf wél onder deze definitie valt. In de handreiking worden 'leisurevoorzieningen' als 'andere stedelijke voorziening' beschouwd. Een recreatiebedrijf is aan te merken als een leisurevoorziening.

b. Voorziet het onderhavige besluit in een nieuwe stedelijke ontwikkeling?

Bij de beantwoording van de vraag of een stedelijke ontwikkeling die een bestemmingsplan mogelijk maakt een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro behelst, moet in onderlinge samenhang worden beoordeeld in hoeverre het plan, in vergelijking met het voorgaande bestemmingsplan, voorziet in een functiewijziging en welk planologische beslag op de ruimte het nieuwe plan mogelijk maakt in vergelijking met het voorgaande bestemmingsplan. Het vigerende planologische kader voorziet ter plaatse van de uitbreiding in de bestemming "Bos en Natuurgebied". Het planologische beslag van de nieuwe beoogde situatie -(de uitbreiding van) een bungalowpark- op de ruimte, maakt dat het plan een nieuwe stedelijke ontwikkeling betreft.

c. Is er sprake van een behoefte aan de voorziene ontwikkeling?

Het gaat bij het bepalen van de behoefte om een markttechnisch samenhangend gebied: een interactiemilieu. Elke regio heeft zijn eigen kenmerken, identiteit en kracht. In de praktijk komt een marktregio niet altijd overeen met een bestuurlijke regio of bestaande samenwerking. Een marktregio kan ook over provinciegrenzen heengaan en zelfs de landgrens. Verblijfsrecreatie is een type voorziening waarvan de marktregio provincieoverstijgend en mogelijk zelfs landsgrensoverstijgend is. De vraag komt gedeeltelijk vanuit heel Nederland, maar ook vanuit omliggende landen.

Huidige situatie op Bungalowpark Hoenderloo

Op Bungalowpark Hoenderloo stonden oorspronkelijk 103 bungalows van het type Classic/Veluwe Villa (een compleet gerenoveerde bungalow van het type Classic) met een vloeroppervlak, incl. verdieping van ca. 80 m². Deze bungalows zijn geschikt voor 4 personen. Een bestemmingsplanwijziging (02-05-2005) bood de mogelijkheid om via zogenaamde inbreiding nog eens 45 extra bungalows te bouwen.

Inmiddels is dit ingevuld met 40 (zevenpersoons-) bungalows van het type Bosvilla en 3 Parkvilla's (zes persoons). Alle bungalows zijn vrijstaand en gesitueerd op ruime percelen (ongeveer 300 m²) die verspreid over het park in het bos zijn uitgespaard.

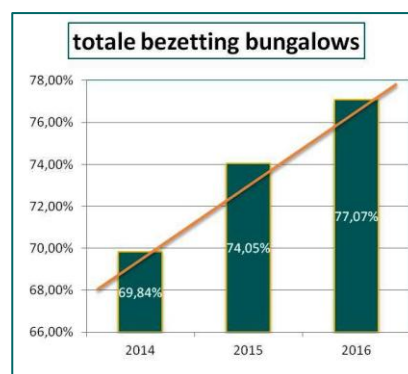
Het merendeel van de bungalows is verkocht aan particuliere beleggers, die allen verplicht lid zijn van de Coöperatieve Vereniging van Eigenaren u.a. Deze belangenvereniging is sinds haar oprichting in 1990 (mede-) verantwoordelijk voor een goed parkbeheer en –onderhoud. Op 1 september 2017 zijn 38 bungalows eigendom van Exploitatiemaatschappij Parkveld BV. Deze exploitatiemaatschappij verzorgt naast het onderhoud van de gemeenschappelijke ruimte ook het onderhoud op de particuliere percelen.

Mede door de strikte handhaving van het reglement dat door de Coöperatieve vereniging is opgesteld, met specifieke regels over de inrichting van zowel de bungalows als de percelen waarop ze staan, maakt het park een bijzonder verzorgde indruk.

In tegenstelling tot veel bungalowparken op de Veluwe worden de bungalows op Bungalowpark Hoenderloo uitsluitend recreatief gebruikt. Er is geen sprake van (permanente) bewoning of verhuur aan woonurgente en/of arbeidsmigranten.

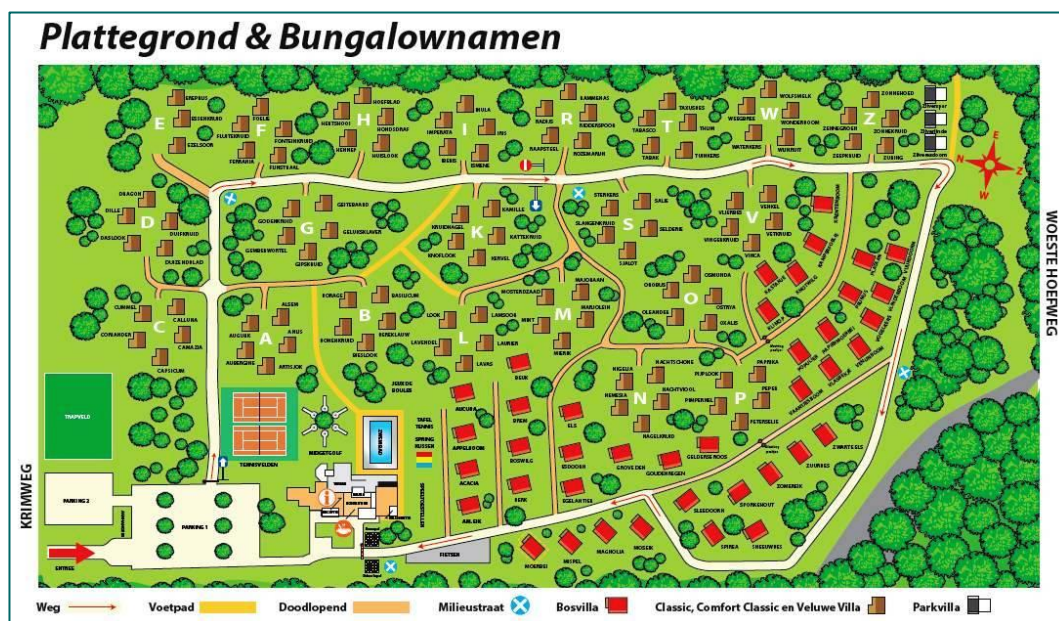
Roompot Vakanties, nationaal marktleider met een internationaal aanbod (200 bungalowparken en 23 campings) in Duitsland, België, Frankrijk en Denemarken, legt haar focus, zeker na de komst van de nieuwe aandeelhouder PAI, vrijwel uitsluitend op kustlocaties. Roompot handhaaft echter een aantal speerpunten in het binnenland. Sinds 2016 wordt het Bungalowpark Hoenderloo als speerpunt van Roompot Vakanties op de Veluwe in de markt gezet, hetgeen betekent dat er sprake is van een kwalitatief hoogstaand product op een A-locatie.

Mede door de komst van Roompot Vakanties is de bezetting van de bungalows op Bungalowpark Hoenderloo naar een, ook voor de Veluwe, bovengemiddeld percentage gestegen. Dit leidt op haar beurt weer tot het veelvuldig moeten weigeren van gasten omdat de bungalows in de door hen gewenste periode al bezet zijn. De Parkvilla's haalden in 2016 zelfs een bezetting van 91,94%. In nevenstaande tabel is deze groei weergegeven.



Het autoluwte bungalowpark beschikt over een uitgebreid pakket sportvoorzieningen, t.w. twee tennisbanen, een midgetgolfbaan, een (middels een verschuifbare kap overdekt) zwembad, een voetbalveld, natuurspeeltuin, springkussen en tafeltennis. De overige voorzieningen bestaan o.a. uit een receptie, het bezoekerscentrum waarin ook het informatiepunt Midden-Veluwe van Staatsbosbeheer is gevestigd, Brasserie "De Boskantine" met uitgebreid terras en een wasserette.

Onderstaande plattegrond geeft een beeld van de indeling van het huidige park.



Net als de meeste Roompot vakantieparken richt Bungalowpark Hoenderloo zich, conform de doelgroepensegmentatie voor de verblijfsrecreatie, met name op de belevingswereld *Uitbundig Geel*. De recreanten uit de gele belevingswereld zijn echte levensgenieters, die graag samen met anderen actief en sportief recreëren. *Uitbundig Geel* (24,8% van de Nederlandse markt) gaat relatief vaak naar een camping of bungalowpark waar de voorzieningen goed zijn en waar genoeg te doen is voor iedereen. Tijdens hun vakantie gaan ze er graag gezellig op uit, met het gezin of met anderen. Een pretpark of dierentuin in de buurt kunnen ze erg waarderen. Ze houden aan de ene kant van relaxen en gezelligheid, maar willen toch ook wel actief en sportief bezig zijn.

Teneinde ook in de (nabije) toekomst deze doelgroep te kunnen blijven bedienen zal Bungalowpark Hoenderloo moeten investeren in de upgradering en uitbreiding van haar centrumvoorzieningen.

Daarnaast en met name in de schouderseizoenen is Bungalowpark Hoenderloo vanwege haar natuurlijke ligging in trek bij *Rustig Groen* (15,4% van de Nederlandse markt). De Groene recreanten houden van rust. Het zijn mensen die zichzelf beschrijven als een beetje verlegen, gewoon, keurig en kalm. Ze zijn serieus, nuchter en bedachtzaam. Ook tijdens de vakantie doen zij het 't liefst rustig aan. Even alles achter je kunnen laten en weg van de dagelijkse besommeringen. Ze zijn veel in de natuur te vinden. Als ze in Nederland op vakantie gaan, gaan ze graag naar mooie natuurgebieden: bos, heide, platteland, meren en heuvels: allemaal plekken waar ze wandelend of fietsend van de natuur kunnen genieten. Een van de favoriete provincies is Gelderland.

Op onderstaande afbeelding zijn zowel de demografische gegevens als een aantal kenmerkende eigenschappen van deze twee leefwerelden weergegeven.



Trends en marktontwikkelingen¹

De in dit kader relevante algemene trends en ontwikkelingen, kunnen puntsgewijs als volgt worden samengevat:

- De hedendaagse consument is kritisch en selectief. Hij (en steeds meer zij) vraagt om een unieke en authentieke vakantiebeleving, die zelfs de thuissituatie qua comfort kan/moet overtreffen. De accommodatie en omgeving moeten daar op aansluiten. Hierdoor zullen ondernemers, met in het achterhoofd het grillige, dynamische en vooral ook prijsgevoelige karakter van de vrijetijdssector, voortdurend moeten inspelen op de steeds weer wijzigende consumentenbehoeften. Door de snelheid van de veranderingen is het voor hen echter onmogelijk om overal op in te haken. Er moeten dus keuzes gemaakt worden m.b.t. doelgroep(en) en de daarbij behorende producten.
- Na enkele jaren van daling kon in 2015 weer een kleine plus geregistreerd worden voor de bungalowmarkt. Nederlanders ondernamen in 2015 bijna 8,8 miljoen vakanties in een bungalow of tweede woning. Vergeleken met een jaar eerder betekent dat een toename met iets minder dan 1 procent.
- Gezinnen gaan steeds meer samen op een korte bungalowvakantie en vragen daarbij om meer luxe, gratis WiFi, binnen- en buiten-speelmogelijkheden.

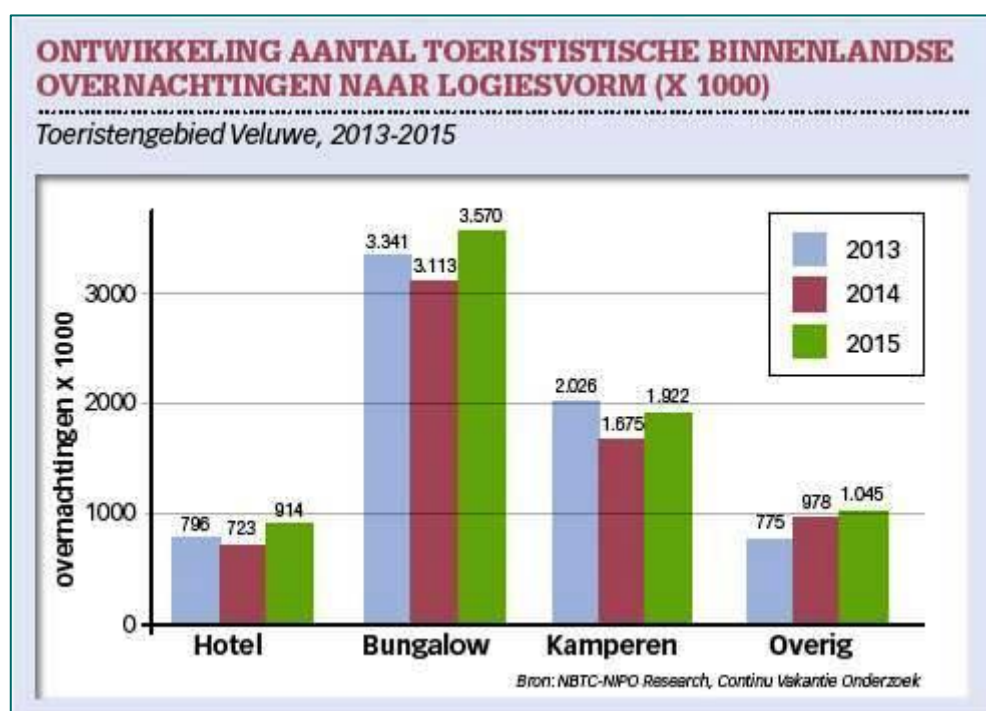
¹ Bronnen: CBS, NRIT, NBTC-NIPO, provinciale kenniscentra en Rabo Cijfers en Trends, ABNAMRO Insights, ING.

- Om de gast te bedienen moeten bungalows in alle jaargetijden aantrekkelijke accommodaties zijn om in te verblijven. De 50+-markt, die interessant is voor de bungalowmarkt, reageert anders dan de gezinnen. Scherp geprijsde vierpersoons bungalows zijn voor deze groep, die veelal als koppels zonder kinderen reizen, attractiever dan zespersoons bungalows. Deze groep is gevoelig voor kwaliteit en het verlenen van meer service en diensten.
- Begin 2016 telde Nederland 1.505 huisjesterreinen. Dat zijn er 86 minder dan in 2015, maar nog wel 97 meer dan in 2012. In totaal beschikten deze terreinen over 294.382 slaapplekken (4.661 minder dan in 2015).
- Uit deze cijfers van het CBS blijkt dat het aantal huisjesterreinen na een periode van stevige groei lijkt te stabiliseren, hetgeen wijst op een verzadiging van de markt voor dit product. De gegevens voor de voor dit onderzoek relevante toeristengebieden staan in onderstaande tabel. Daarbij valt op de eerste plaats de geweldige groei van het aantal slaapplekken in het Deltagebied op (plus 39,3%), terwijl het aantal slaapplekken in Nederland als totaal minder sterk gegroeid is dan het aantal terreinen (1,8% t.o.v. 6,9%).
- Voor het gebied waarin Bungalowpark Hoenderloo ligt is sprake van een afname van het aantal terreinen maar van een groei van het aantal slaapplekken.

Aanbod huisjesterreinen	Accommodaties			Slaapplekken		
	2013	2016	toe-/afname	2013	2016	toe-/afname
Noordzeepadplaatsen	257	293	14,0%	50.968	55.083	8,1%
Waddeneilanden	123	130	5,7%	17.836	18.083	1,4%
Deltagebied	45	53	17,8%	11.444	15.939	39,3%
Veluwe en Veluwerand	122	117	-4,1%	26.510	27.225	2,7%
Twente, Salland en Vechtstreek	128	146	14,1%	21.722	22.133	1,9%
Oost-Brabant, Noord en Midden Limburg en het Rijk van Nijmegen	104	101	-2,9%	45.477	39.312	-13,6%
Nederland (totaal)	1.408	1.505	6,9%	289.304	294.382	1,8%

- Onderzoekers constateren dat de vraag naar beleggen in recreatiewoningen, mede als gevolg van de lage rentestand, is toegenomen. Daarbij wordt ook vastgesteld dat nieuwbouw recreatiewoningen beter verkopen dan bestaand aanbod en dat de verkoopprijzen voor bestaande woningen zeer onder druk staan. In minder toeristische regio's en slecht renderende parken staan veel woningen te koop en zijn de prijzen scherp gedaald.
- De nieuwbouw concentreert zich, zoals ook in bovenstaande tabel te zien is, vooral in regio's met grote toeristische aantrekkingskracht en met name de kustgebieden en Waddeneilanden.
- Tot slot wordt geconstateerd dat vakantieparken opschuiven richting hotels, o.a. door het aanbieden van ontbijt- en linnenservice.
- Volgens ABN-AMRO insights (april 2017) en Rabobank Cijfers en Trends (27 augustus 2017) is er sprake van een verzadigde verblijfsrecreatieve markt (met name de kampeermarkt). De bungalowparken realiseren bijna 69% van de overnachtingen van de binnenlandse bezoekers.
- De prognose voor de verblijfsrecreatieve sector is op de langere termijn, ondanks de groeiende vraag, neutraal, waarbij vooral Amsterdam en de Noordzeekust, ook bij buitenlandse gasten, populair blijven. De lifecycle van een product wordt steeds korter en de pijn in de sector zit vooral in de verouderde bungalowparken buiten de Randstad en de kustgebieden, waarvan een deel op termijn zal verdwijnen of een andere bestemming krijgt.

- De ontwikkeling van het toerisme op en rond de Veluwe dateert al van het einde van de 19e eeuw. In de loop van de tijd zijn steeds grotere groepen recreanten de Veluwe gaan ontdekken. Kamperen is van oudsher een van de meest voorkomende vormen van verblijfsrecreatie. Na 1945 kwamen de kampeerboerderijen, kampeerhuisjes, toer- en stacaravans en vakantiebungalows. Uiteindelijk is de Veluwe uitgegroeid tot de na de Noordzeebadplaatsen, populairste toeristenregio. Daarbij wordt geconstateerd dat het aantal vakanties op de Veluwe in 2015 t.o.v. 2014 is toegenomen (plus 1,0%) terwijl bij de Noordzeebadplaatsen sprake is van een daling (minus 2,3%)².
- Het verschil in deze twee jaren zit met name in vakanties in gehuurde accommodaties, die op de Veluwe een groei van 13% noteren, met name bij de middenlange vakanties (5-8 dagen)².
- De gemeente Apeldoorn neemt 19% van alle overnachtingen op de Veluwe voor haar rekening.
- In onderstaande afbeelding is de ontwikkeling van het aantal overnachtingen per accommodatievorm weergegeven. Het aantal overnachtingen in een bungalow bedraagt in 2015 op de Veluwe 48% van het totaal van alle toeristische binnenlandse overnachtingen.



Geconcludeerd wordt dat een bedrijf vrijwel alleen nog kan groeien door onderscheidend te zijn en kwaliteit te bieden. Innovaties, en dan vooral nieuwe concepten, beter inspelen op een specifieke doelgroep, functionele combinaties van producten, toevoeging van service-elementen, de toepassingen van ICT en hoogwaardige marketingactiviteiten zijn voor alle typen recreatiebedrijven noodzakelijk om de productiviteit te verhogen.

² Visit Veluwe: Kerncijfers Toerisme Veluwe 2016

Daar is Bungalowpark Hoenderloo, samen met Roompot Vakanties voortdurend mee bezig. Maar om zich ook in de toekomst staande te kunnen houden t.o.v. de regionale en landelijke concurrentie zal er de komende jaren geïnvesteerd moeten worden in met name de upgrading van de centrumvoorzieningen. Daarvoor is echter ook een groter bedrijfseconomisch draagvlak nodig. Bungalowpark Hoenderloo behoort met "slechts" 146 bungalows immers tot de kleinere parken in de regio en nationaal. Ter vergelijking nevenstaand een overzicht van de capaciteit van de Landal GreenParks op de Veluwe.

Landal (Veluwe)	
Park	Aantal bungalows
Coldenhove	369
Heihaas	186
Heideheuvel	239
Miggelenberg	270
Rabbit Hill	310
Loo	365
Gemiddeld	290

Mede daarom en ook om tegemoet te kunnen komen aan de stijgende vraag naar bungalows op Bungalowpark Hoenderloo, is uitbreiding met 80 vernieuwende, specifiek op de doelgroepen gerichte accommodatievormen, noodzakelijk voor een structureel rendabele toekomst van het bedrijf.

Concurrentie in de regio

De concurrentie in de regio wordt kwalitatief vrijwel uitsluitend gevormd door de eerder genoemde parken van Landal GreenParks, die over veel en moderne centrum- en slechtweervoorzieningen beschikken. Landal GreenParks is met 78 parken, na Roompot Vakanties, de tweede aanbieder van vakantiebungalows in Nederland. Het bedrijf is een onderdeel van Wyndham Exchange and Rentals, en focust zich, net als Roompot, voor wat betreft nieuwe parken vooral op de kust. Dus zal het aanbod van Landal op de Veluwe grotendeels gelijk blijven.

Daarnaast is er, volgens de gegevens van VisitVeluwe, nog vooral concurrentie te verwachten van een viertal bedrijven dat onderdeel uitmaakt van de keten "Droomparken" en drie bedrijven die onder "Topparken" vallen. Deze bedrijven exploiteren veelal chaletachtige accommodatievormen en bedienen daarmee een iets andere doelgroep.

Mede doordat Roompot Vakanties bewust heeft gekozen om van Bungalowpark Hoenderloo haar "visitekaartje" op de Veluwe te maken en ook, via Roompot Projects, betrokken is bij de realisatie van de voorliggende plannen, kan de "strijd om de consument" op een hoogwaardig niveau gevoerd worden. De resultaten van de afgelopen jaren geven, ook Roompot Vakanties, voldoende vertrouwen in het toekomstige succes van Bungalowpark Hoenderloo en de geplande, noodzakelijke uitbreiding.

Innovatieve visie ondernemer

De directeur van Bungalowpark Hoenderloo heeft, zoals hij ook tijdens het congres Second Life voor de Bungalowmarkt heeft toegelicht, een eigen, vooruitstrevende kijk op zijn bedrijf en de markt. De focus ligt daarbij niet zo zeer op het verhuren van bungalows maar op het verkopen van de Veluwe en zorgen dat de gast een fantastische vakantie heeft. Dat lukt Bungalowpark Hoenderloo met uitgekiende ICT, een slimme organisatie, heel veel aandacht voor de gast en een flinke portie lef.

Met 21 medewerkers wordt aan een optimale gastbeleving gewerkt. Een zwembad, wellness, horeca, sportfaciliteiten en animatie zijn het hart van de centrale voorzieningen. De 103 bungalows van het type Classic worden op dit moment naar Veluwe Villa's getransformeerd waar veel accessoires het ultieme thuisgevoel moeten geven. Dat deze upgrade van de bungalows werkt, blijkt wel uit het feit dat het beperkte aantal bungalows dat onlangs al deze upgradings heeft ondergaan op dit moment het best van alle typen worden geboekt en de hoogste nps-score heeft.

De uitgangspunten voor het beleid op Bungalowpark Hoenderloo zijn door de directie als volgt gedefinieerd:

- Why:** Wij vinden dat elke vakantie een onvergetelijke ervaring moet zijn. Pas als iedereen met een glimlach naar huis gaat, zijn we tevreden. Daarom helpen we onze gasten zoals we onze beste vriend helpen.
- How:** Hoe we dat bereiken? We begrijpen onze vrienden, we weten hoe we hen kunnen verrassen en hierdoor voelt iedereen zich bij ons thuis. Voor vrienden doen we namelijk altijd een stapje extra. Dus doen we dat ook voor onze gasten.
- What:** Wij verhuren mooie bungalows op de Veluwe. Maar dat is niet alles. Dankzij ons Veluwecentrum geniet u van een hele persoonlijke, unieke vakantie met al het moois dat de Veluwe te bieden heeft.

Volgens de directie komen gasten naar het park voor een vakantiebeleving; de bungalows zijn daartoe een middel en zeker geen doel. Daarom is twee jaar geleden gestart met een bovenregionale vorm van marketing: de community "Het beste van de Veluwe". Hier delen (40) ambassadeurs, bezoekers en locals hun verhalen, tips en ervaringen over de Veluwe en proberen ze te informeren en vooral te inspireren. Al snel was er een platform vol verhalen over de Veluwe waar de fans toestroomden. Inmiddels vormt dit platform onderdeel van de activiteiten van VisitVeluwe.

Kern van de uitgekende ICT, waardoor het park precies weet waarom mensen naar het park komen. Daardoor komt veel tijd vrij bij medewerkers die deze tijd vervolgens besteden aan persoonlijke aandacht voor de gast. In lijn met de nieuwe visie werd de traditionele receptiebalie gesloopt en werden de receptionisten ambassadeurs voor de Veluwe.



Elke ambassadeur heeft een thema toegewezen gekregen en zijn verantwoordelijk voor de gasten binnen dat thema. Om de juiste ambassadeur aan de juiste gast toe te wijzen heeft het park de tool Vakantieadvies ontwikkeld met in feite drie vragen en acties:

- Vertel ons je smaak, voorkeur en interesses;
- Onze specialisten gaan aan de slag en maken een advies op maat;
- Ontvang het advies per mail en geniet van een topvakantie!

Op basis van de antwoorden zijn de gasten gesegmenteerd in 4 verschillende topics: natuur, attractie, cultuur of sportief. Elke ambassadeur is gespecialiseerd in één van die thema's en gasten krijgen die ambassadeur toegewezen die het beste bij ze past.

De ambassadeurs zijn zelf verantwoordelijk voor de invulling van hun thema. Ze maken zelfstandig afspraken met externe partijen. Om de gasten nog verder mee te nemen in het thema geeft het park ook themamagazines uit.

De band tussen de ambassadeurs en de gasten is vooral voor de oudere doelgroep heel erg belangrijk, en zorgt mede voor loyale gasten.

De ambassadeurs zijn bovendien multi-inzetbaar in de horeca, de keuken en op het park. Op de incheckdagen zijn de ambassadeurs in de horeca aanwezig om de gasten met iPads in te checken.

Van alle gasten doorloopt zestig procent het advies. Alle profielen van de gasten komen in het CRM van het bedrijf en na afloop wordt gevraagd wat ze allemaal op hun vakantie hebben ondernomen, zodat ze bij een tweede bezoek een advies krijgen dat nog meer op maat is en rekening houdt met eerder ondernomen activiteiten. Inmiddels is gebleken dat door deze werkwijze en profilering het herhalingsbezoek sterk is toegenomen.

(Recente realisatie van) Plannen in de regio

Voor zover op dit moment, mede met de hulp van de Gemeente Apeldoorn, kan worden nagegaan, beperken de plannen zich tot de toegekende mogelijkheden aan een achttal bedrijven (waaronder Bungalowpark Hoenderloo) in het kader van "Krimp en Groei". Nevenstaande tabel geeft naast de naam van de diverse parken ook inzicht in het aantal ha. dat mag worden uitgebreid.

Groei en Krimp		
Bedrijf	Tender 1	Tender 2
Pampel	3,2	
Veluws Hof	4	
Liederholt	4	0,8
't Schinkel	1	
Bungalowpark Hoenderloo		3,5
Subtotaal Hoenderloo	12,2	4,3
Hertenhorst	1,5	
Recreatiepark Beekbergen		3,5
Droompark Beekbergen		2
Subtotaal Beekbergen	1,5	5,5
Totaal	13,7	9,8

Alleen bij Bungalowpark Hoenderloo en Droompark Beekbergen betreft het uitbreidingen met bungalows c.q. verhuurchalets. De andere bedrijven zijn campings en in het geval van Hertenhorst een combinatie van camping en bungalow/chaletpark.

Liederholt heeft nog geen herziening van het bestemmingsplan aangevraagd en de bestemmingsplanprocedure voor 't Schinkel is niet doorgegaan. Voor de overige bedrijven is de bestemmingsplanprocedure ofwel onherroepelijk afgerond dan wel in procedure (Droompark Beekbergen en Bungalowpark Hoenderloo). Bij Droompark Beekbergen betreft het een uitbreiding met 24 wat grotere, uitsluitend zorggerelateerde verhuureenheden.

Landal Miggelenberg heeft recent 52 vierpersoonsbungalows getransformeerd naar 52 eenheden voor 6,8 of 12 personen.

Tenslotte kan gemeld worden dat Recreatiepark Uddelermeer plannen heeft voor een aantal nieuwe groepsaccommodaties voor 16-18 personen en een beperkt aantal parken weliswaar plannen aan het ontwikkelen is, maar daaraan nog geen ruchtbaarheid heeft gegeven noch een officiële aanvraag heeft ingediend.

Samenvattend wordt voor de Veluwe geconcludeerd dat:

- Het aanbod aan verblijfsaccommodaties en met name aan kampeerbedrijven nadert ook op de Veluwe haar verzadigingspunt;
- Er is echter ook sprake van een toenemende vraag naar met name nieuwe(re), luxe en comfortabele bungalows, zoals Bungalowpark Hoenderloo die aanbiedt en dat geldt zeker voor de nieuw te realiseren bungalows op de uitbreiding;
- Bungalowpark Hoenderloo kiest daarbij met name voor gezinsvakanties (in de schoolvakanties uit de belevingswereld *Uitbundig Geel* en in de schouderseizoenen vooral uit de belevingswereld *Rustig Groen*) en niet voor het verblijf van groepen;
- Daarbij valt op dat met name de producten van de grote aanbieders goed scoren. De consument weet wat hij kan verwachten (niet alleen voor wat betreft de kwaliteit van de accommodaties, maar ook die van de voorzieningen en het animatieprogramma). Het feit dat Roompot Vakanties voor Bungalowpark Hoenderloo heeft gekozen als speerpunt op de Veluwe, onderstreept de vraag naar dit specifieke product en deze locatie;
- Om een hoog kwaliteitsniveau te kunnen handhaven en op een innovatieve manier in te kunnen blijven spelen op de wensen en eisen van de consument is echter ook een daarbij behorend bedrijfseconomisch draagvlak noodzakelijk.
- Omdat de groei van verblijfsrecreatieve bedrijven op de Veluwe nagenoeg niet meer mogelijk is vanwege de natuurwetgeving kan het bedrijfseconomisch draagvlak van een bedrijf allen naar boven worden bijgesteld door inbreiding (met veelal verlies aan kwaliteit en privacy als gevolg) of door honorering van een uitbreiding in het kader van de "Groei en Krimp"-afspraken;
- Na realisatie van de uitbreiding beschikt Bungalowpark Hoenderloo over in totaal 226 bungalows. Daarmee gaat het bedrijfseconomisch draagvlak richting het aantal van het gemiddelde Landalpark op de Veluwe (290 bungalows);
- Omdat de vraag nu al het aanbod op Bungalowpark Hoenderloo overtreft, Roompot Vakanties, vanwege haar locatie, de reeds bestaande vraag en haar product, van Bungalowpark Hoenderloo haar speerpunt op de Veluwe heeft gemaakt en alle overigens genoemde argumenten, is de behoefte aan het specifieke product van de geplande uitbreiding van Bungalowpark Hoenderloo aangetoond.

d. Is de voorziene ontwikkeling gelegen buiten bestaand stedelijk gebied?

De beantwoording van de vraag of een plangebied als een bestaand stedelijk gebied in de zin van artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro in samenhang met artikel 1.1.1, eerste lid, onder h, van het Bro, kan worden aangemerkt, hangt af van de omstandigheden van het specifieke geval, de ligging, de feitelijke situatie, het bestemmingsplan en de aard van de omgeving.

Bij de beantwoording van deze vraag dient te worden beoordeeld of het voorgaande bestemmingsplan binnen het gebied reeds een stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca mogelijk maakt, of het gebied op grond van het voorgaande plan kan worden beschouwd als bij een bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.

Deze vraag dient in het geval van Bungalowpark Hoenderloo negatief te worden beantwoord, aangezien de uitbreiding plaatsvindt op een tot op heden onbebouwd perceel met de bestemming "Bos en Natuurgebied". Daarmee dient het plan als gelegen buiten bestaand stedelijke gebied te worden beschouwd.

e. Is het mogelijk om de voorziene ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied te realiseren?

Het gaat hier om een uitbreiding van een bestaand recreatiebedrijf in het buitengebied. Een verplaatsing van het recreatiepark naar het bestaand stedelijk gebied (bedrijventerrein) dan wel een andere locatie in het buitengebied is niet wenselijk, grotendeels strijdig met wet- en regelgeving en financieel niet haalbaar (kapitaalvernietiging).

De huidige, buiten bestaand gebied gelegen, locatie is de meest aangewezen plaats om te voorzien in de behoefte aan nieuwe kwalitatief hoogwaardige recreatieve voorzieningen. Het gaat bovendien om een locatie die voortkomt uit een geheel doorlopen procedure in het kader van het Groei en Krimp-beleid van de Provincie Gelderland en middels deze procedure is aangemerkt als uitbreidingsgebied("Groei"). Het recreatiepark wordt daarbij voldoende ontsloten via de reeds aanwezige infrastructuur en biedt voor de aanwezige recreanten ook voldoende directe mogelijkheden om aan te haken op de aanwezige langzaam verkeersstructuur.