

An aerial photograph of a rural landscape. On the left, there is a town with numerous buildings and a road network. To the right, there are large green fields and a river winding through the area. The text is overlaid on the top half of the image.

GEMEENTE BERKELLAND

Ladderonderbouwing verblijfsrecrea-
tie Hambroekplas Borculo

RHO ADVISEURS

A white wavy graphic element in the bottom right corner of the page.

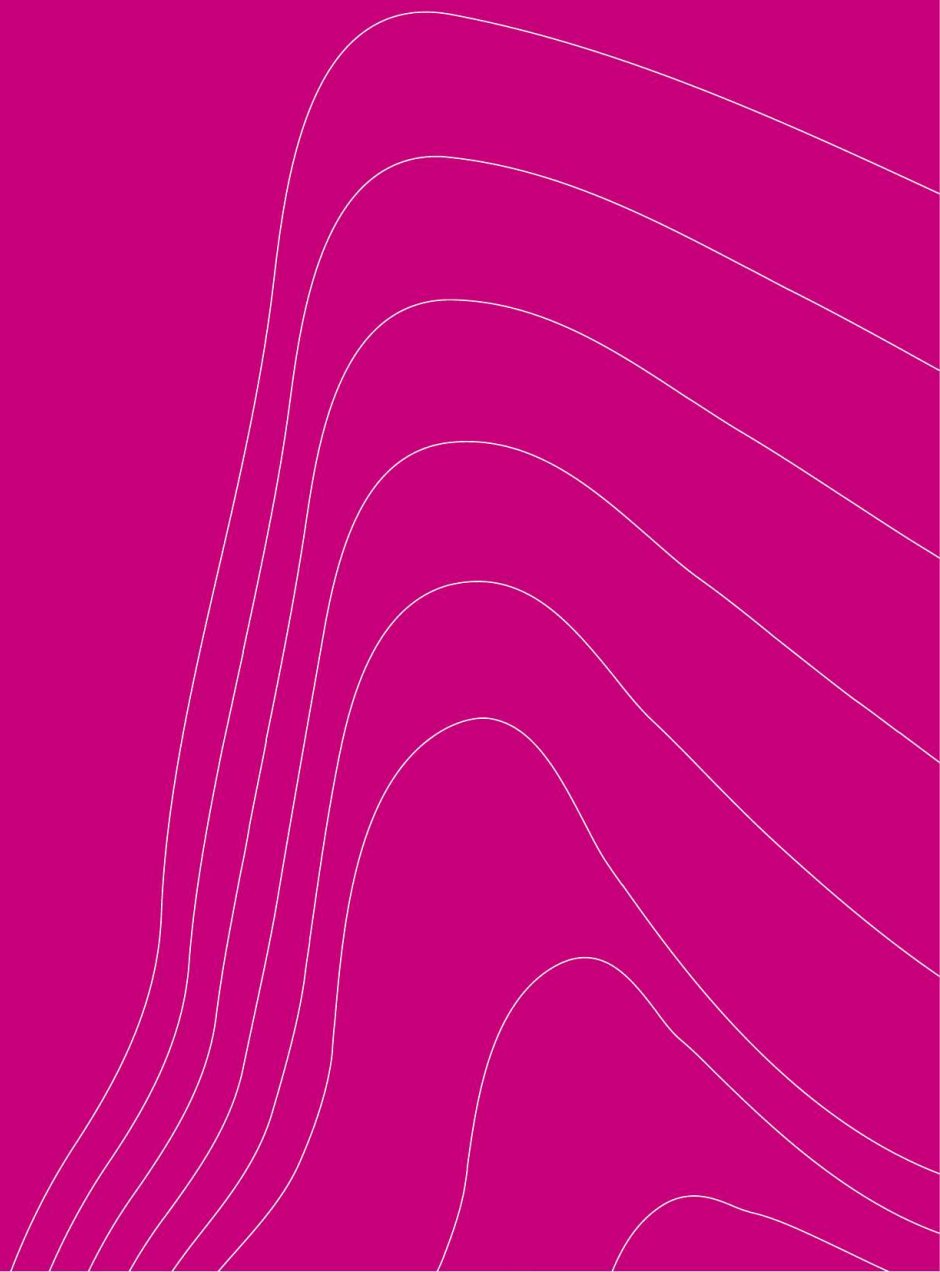
RHO ADVISEURS

DATUM 21 december 2022
KENMERK 20221345/44277/

PROJECT Borculo ladder Hambroekplas
PROJECTLEIDER 5.1.2e

OPDRACHTGEVER Leisurelands Onroerend Goed BV
PROJECTNUMMER 20221345

AUTEUR 5.1.2e
STATUS Definitief



INHOUD

1. Inleiding	4
1.1 Aanleiding gebiedsontwikkeling Hambroekplas	4
1.2 Huidig aanbod	5
1.3 Ontwikkelschets	5
1.4 Geldende bestemmingsplannen	7
1.5 Waarom toetsing aan de ladder?	8
1.6 Leeswijzer	8
2. Beschrijving behoefte	9
2.1 Verzorgingsgebied	9
2.2 Trends en ontwikkelingen	10
2.2.1 Trends en ontwikkelingen vakantieparken	10
2.2.2 Trends en ontwikkelingen groepsaccommodaties	12
2.2.3 Trends en ontwikkelingen leisure	12
2.2.4 Trends en ontwikkelingen campers	13
2.2.5 Trends en ontwikkelingen dagrecreatie	13
2.2.6 Trends en ontwikkelingen toerisme Gelderland	13
2.2.7 Trends en ontwikkelingen toerisme Achterhoek	15
2.3 Onderzoek behoefte verblijfsrecreatie Achterhoek	17
2.4 Bestaand aanbod en plannen rond de Hambroekplassen	19
2.5 Conclusie behoefte	21
3. Motivering locatiekeuze	22
3.1 Waarom niet binnen bestaand stedelijk gebied	22
3.2 Conclusie locatiekeuze	23
4. Conclusie	24
4.1 Beschrijving behoefte	24
4.2 Waarom niet binnen bestaand stedelijk gebied?	24
4.3 Algehele conclusie	24

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding gebiedsontwikkeling Hambroekplas

Aan de oostkant van Borculo liggen de Hambroekplassen. In het gebied liggen drie plassen die in het verleden zijn ontstaan als gevolg van zandwinning. Leisurelands is eigenaar met uitzondering van de aanwezige watergangen. Het totale gebied zoals weergegeven op figuur 1.1 vormt het plangebied voor een gebiedsontwikkeling met dag- en verblijfsrecreatie en natuur. Het plangebied heeft een totale oppervlakte van circa 80 hectare, waarvan circa 40% bestaat uit water.



Figuur 1.1 Begrenzing plangebied gebiedsontwikkeling (bron: voorontwerp Bestemmingsplan Buitengebied, Hambroekplassen 2022)

Sinds de jaren '70 is het al de bedoeling om rondom de Hambroekplassen een volwaardig vakantiepark te ontwikkelen, bestaande uit een combinatie van dag- en verblijfsrecreatie. Dit is terug te lezen in (structuur)visies en bestemmingsplannen. Daarbij is het gebied opgedeeld in twee delen; aan de noordzijde een intensief dagrecreatiegebied en ten zuiden/zuidwesten daarvan een gebied met verblijfsrecreatie. In de jaren '90 is invulling gegeven aan de eerste fase van de ontwikkeling, met de aanleg van dagrecreatieterrein Hambroekplas en de bouw van hotel-restaurant Berkel Palace. Dit gedeelte (zie figuur 1.2) maakte onderdeel uit van de portefeuille aan recreatiegebieden van Recreatieschap Achterhoek Liemers, dat in 2013 is overgenomen door Leisurelands. Leisurelands onderschrijft de potentie en ambitie om het totale gebied te transformeren tot recreatiegebied met zowel dag- als verblijfsrecreatie gecombineerd met natuurontwikkeling.

1.2 Huidig aanbod

Het bestaande dagrecreatiegebied is relatief kleinschalig met een oppervlakte van circa 13 ha, waarvan ruim 5 ha water. Er zijn verschillende voorzieningen aanwezig, zoals:

- Zwemwater, strand en ligweide met speeltoestellen en een toilet-/kioskgebouw;
- Parkeergelegenheid voor circa 300 auto's, een fietsenstalling en camperplaatsen.
- Toeristisch Overstappunt, Hotel restaurant Berkel Palace en een aanbod aan activiteiten zoals kegelen, curling, hand- en kruisboogschieten, midgetgolf, kanovaren op de Berkel, etc.



Figuur 1.2 Recreatiegebied Hambroekplas (bron: Leisurelands)

Recreatiegebied Hambroekplas is openbaar toegankelijk voor een breed publiek. Naast wandelaars die af en toe een rondje om de plas lopen, wordt het gebied bijna uitsluitend gebruikt voor 'mooi-weer strandbezoek', als locatie om te recreëren in en om het water. Dit betekent dat het bezoek zich hoofdzakelijk concentreert op warme zomerse dagen.

De rest van het plangebied zoals weergegeven op figuur 1.1 wordt niet recreatief geëxploiteerd. Het bestaat deels uit natuur en voor het overige deel kent het tot op heden grotendeels een agrarisch gebruik.

1.3 Ontwikkelschets

Om de gewenste ontwikkelingen op het gebied van verblijfsrecreatie mogelijk te maken heeft Leisurelands in 2017 de gronden ten zuiden/zuidwesten van de Hambroekplas verworven. Vervolgens is door Leisurelands voor de gronden die op dat moment in eigendom waren, een ontwikkelingsvisie opgesteld en voorgelegd aan het College van B&W van de gemeente Berkelland. Het College van B&W van de gemeente Berkelland heeft zich positief uitgesproken over deze visie.

De resterende percelen binnen het plangebied zijn eigendom van Zand- en Grint Exploitatie Maatschappij Het Hambroek BV. Deze vennootschap is in 2020 overgenomen door Leisurelands, waardoor zij eigenaar werd van het totale plangebied met uitzondering van de watergangen van het Waterschap Rijn en IJssel.

Nadien is ook de ontwikkelschets aangepast. Het programma voor het vakantiepark, het aantal eenheden, bleef ongewijzigd. Door de vergroting van het plangebied ontstond meer ruimte voor landschapontwikkeling (meer kwaliteit door een ruimere opzet van het vakantiepark) en natuurontwikkeling.

De belangrijkste onderdelen uit de visie zijn uitbreiding van de recreatieve verblijfsmogelijkheden tot een volwaardig vakantiepark en een kwaliteitsimpuls van het bestaande aanbod. Dit in combinatie met verdere ontwikkeling van het landschap en de natuurwaarden.

Leisurelands werkt voor de ontwikkeling van het vakantiepark samen met partners voor de realisatie en exploitatie van het vakantiepark. Zij onderschrijven de potentie op het gebied van verblijfsrecreatie in het hoge segment op deze locatie, grenzend aan het stadje Borculo. Het concept dat zij voor ogen hebben gaat uit van luxe, ruim opgezette, duurzame accommodaties in een landschap met een hoge natuur- en beleevingswaarde.

DE MEREN VAN BORCULO - KENMERKEN, WAARDEN EN UITGANGSPUNTEN - 19/11/2020

Leisurelands  



Figuur 1.3 Ontwikpelschets (bron: Leisurelands, november 2020)

Indicatief programma

Om goed en snel in te kunnen spelen op de marktvaag is een flexibel bestemmingsplan beoogd met mogelijkheden voor verschillende typen verblijfsrecreatie. Daarbij is een variatie in vrijstaande eenheden mogelijk (luxe tenten (glamping), lodges, tiny houses, groepsaccommodaties en kampeerplaatsen) in combinatie met indoor en outdoor dagrecreatie. De herontwikpeling van het bestaande hotel maakt eveneens onderdeel uit van het plan. Als bovengrens (maximaal programma) geldt:

Verblijfsrecreatie:

- 17.500 m² bebouwd oppervlak, in te vullen met:
 - maximaal 200 vrijstaande eenheden van maximaal 100 m² bebouwd oppervlak per eenheid;
 - maximaal 2.000 m² bebouwd oppervlak aan groepsaccommodaties.
- maximaal 75 camperplaatsen.
- maximaal 75 kampeerplaatsen.

Horeca:

- 2.000 m² bebouwd oppervlak ten behoeve van hotel (kamers, studio's en/of appartementen voor recreatieve verhuur), restaurant, zalencentrum en dagrecreatieve activiteiten (zoals wellness).

Centrale voorzieningen:

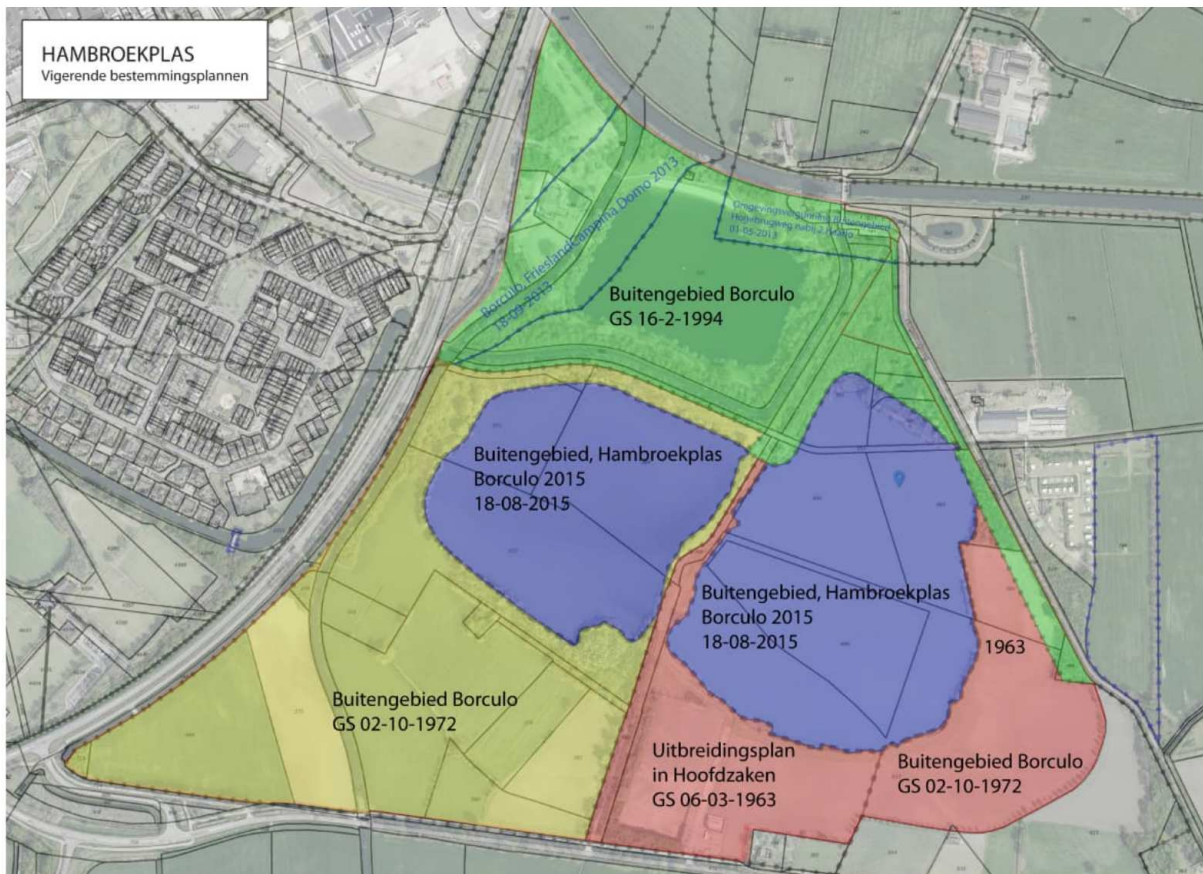
- 4.000 m² bebouwd oppervlak ten behoeve van indoor recreatie, horeca, receptie, kantoor, technische ruimte en dergelijke, passend bij de exploitatie van een vakantiepark.

Bedrijfswoningen:

- 1 bedrijfswoning op het vakantiepark.
- 1 bedrijfswoning in pandig in hotel (bestaand).

1.4 Geldende bestemmingsplannen

Op het plangebied is een lappendeken aan bestemmingsplannen en regelingen geldend.



Figuur 1.4 Kaart met overzicht van vigerende bestemmingsplannen (bron: voorontwerp Bestemmingsplan Buitengebied, Hambroekplassen 2022)

In het Bestemmingsplan Buitengebied Borculo GS (1972) is het plangebied aangewezen als 'Recreatiegebied' en wordt in de toelichting gesproken over een 'omvangrijk gebied wat een recreatieve ontwikkeling zal krijgen. Dit project zal een aantal voorzieningen voor dag-, en verblijfsrecreatie omvatten zoals een grote waterplas, een motel, een midgetgolfbaan, speel- en ligweiden evenals een kampeerterrein en een zomerhuisjesterrein.' In het bestemmingsplan wordt ook onderscheid gemaakt in een fasering en alleen de eerste fase (de noordzijde van Hambroekplas is daadwerkelijk uitgewerkt tot dagrecreatiegebied, hotel en midgetgolf. De tweede fase betreft het kampeerterrein en huisjes, maar is tot nu toe niet gerealiseerd. In Artikel 17 van het bestemmingsplan zijn de mogelijkheden voor verblijfsrecreatie benoemd. Uitgaande van deze regels zou bij een

plangebied met een oppervlakte van circa 80 ha circa 20.000 m² ten behoeve van verblijfsrecreatie kunnen worden benut (25% van het plangebied) en 1.600 m² kunnen worden bebouwd (2% van het plangebied). Omdat de beoogde hoeveelheid bebouwing niet binnen deze wijzigingsbevoegdheid mogelijk is, is een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk.

In het Bestemmingsplan Buitengebied GS (1994) is invulling gegeven aan het dagrecreatieve gedeelte van de recreatieve ontwikkeling, zoals omschreven in het bestemmingsplan uit 1972. In dit bestemmingsplan is een bouwvlak voor bedrijfsbebouwing (bestemmingscategorie III) ten behoeve van horecabedrijven vastgelegd van 11.800 m² met een maximale bouwhoogte van 12 meter.

Verder is in 2015 het Bestemmingsplan Buitengebied, Hambroekplas Borculo 2015 vastgesteld. In dit bestemmingsplan is vastgelegd dat de twee zuidelijke plassen niet verondiept of bebouwd mogen worden.

Er is een geactualiseerd bestemmingsplan voor de Hambroekplas opgesteld, dat ruimte biedt voor nieuwe (verblijfs)recreatieve ontwikkelingen in combinatie met natuurontwikkeling en behoud van landschappelijke en cultuurhistorische waarden.

1.5 Waarom toetsing aan de ladder?

Ruimtelijke plannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken, moeten worden getoetst aan Artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (de ladder voor duurzame verstedelijking): *“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.”*

Wel of geen stedelijke ontwikkeling

De ladder is van toepassing als een plan wordt aangemerkt als ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’. Of er sprake is van een ‘stedelijke ontwikkeling’ wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. De huidige planologische mogelijkheden zijn daarbij vertrekpunt, waarbij in dit geval wel sprake is van een wijzigingsbevoegdheid naar verblijfsrecreatie, maar geen rechtstreekse bestemming of uitwerkingsplicht.

Uit jurisprudentie blijkt dat verblijfsrecreatie op campings niet als stedelijke ontwikkeling wordt beschouwd (ABRVs 28 juni 2017; ECLI:NL:RVS:2017:1724). Ook minder dan 12 woningen wordt niet als stedelijke ontwikkeling gezien. Verblijfsrecreatie in bungalows, hotels, groepsverblijven en binnenleisure wel. De centrale voorzieningen zijn bijbehorende voorzieningen bij het vakantiepark. Deze functies zijn ondergeschikt aan de hoofdfunctie verblijfsrecreatie. Ondergeschikte functies worden niet gezien als stedelijke ontwikkelingen. Omdat het hotel en horeca al mogelijk zijn op basis van het geldende bestemmingsplan, worden deze ontwikkelingen niet als stedelijke ontwikkeling beschouwd. Ook het toevoegen van 1 bedrijfswoning wordt niet gezien als stedelijke ontwikkeling.

Wel of geen bestaand stedelijk gebied

In de algemene bepalingen van het Besluit ruimtelijke ordening (1.1.1 lid 1 onder h) is de volgende definitie opgenomen voor bestaand stedelijk gebied: *“bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur”*. Gelet op deze definitie kan het plangebied niet als bestaand stedelijk gebied worden aangemerkt. Het gebied is geen onderdeel van de stedelijke groenstructuur, hoewel het gebied daar wel aan grenst en een recreatieve bestemming met een wijzigingsbevoegdheid naar verblijfsrecreatie heeft. Gelet hierop is gemotiveerd waarom de ontwikkeling niet binnenstedelijk kan worden gerealiseerd.

1.6 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 beschrijft de behoefte. Als basis hiervoor zijn de specifieke vraag, trends en ontwikkelingen en het aanbod in de omgeving geanalyseerd. In hoofdstuk 3 wordt de locatiekeuze gemotiveerd. Vervolgens zijn in hoofdstuk 4 samenvattende conclusies getrokken.

2. BESCHRIJVING BEHOEFTE

2.1 Verzorgingsgebied

Vakantieparken in het oosten van Nederland trekken vooral recreanten uit Nederland en in toenemende mate ook uit Duitsland. De doelgroep die wil overnachten op een vakantiepark met hoogwaardige overnachtingsmogelijkheden, een zwemplas en binnenvoorzieningen kiest doorgaans eerst voor een aantrekkelijk toeristisch zoekgebied op een acceptabele reisafstand en kiest vervolgens voor onderscheidend recreatief en toeristisch aanbod op het park en in de omgeving dat past bij de leefstijl. De Achterhoek, waar Borculo deel van uitmaakt, profileert zich daarbij als toeristische regio. De Achterhoek hoort bij de top 5 bekendste regio's van Nederland en is ook algemeen geaccepteerd als toeristische regio. De relevante regio voor een vakantiepark in Borculo is daarom de Achterhoek. Het toevoegen van een vakantiepark kan effecten hebben op de bezettingsgraad van vergelijkbare vakantieparken in dezelfde regio, tenzij nieuw onderscheidend aanbod wordt toegevoegd dat invulling geeft aan de behoefte van een andere doelgroep.



Figuur 2.1 Borculo binnen relevante toeristische regio Achterhoek (bron: NVM, Nederlandse markt voor recreatiewoningen 2017)

De relevante regio voor kwaliteitsverbetering van bestaande dagrecreatieterreinen is het terrein zelf en de directe omgeving daarvan. Door de integratie van dag- en verblijfsrecreatie kan de kwaliteit van het dagrecreatieve aanbod worden verbeterd en kunnen dag- en verblijfsrecreatiegebieden van elkaar profiteren. Voor duurzaam behoud van dagrecreatieterreinen en het kunnen blijven investeren in de kwaliteit en maatschappelijke waarde daarvan, zijn nieuwe economische dragers nodig. Het toekomstbestendig maken van deze terreinen met nieuwe economische activiteiten is alleen effectief op het terrein zelf of door uitbreiding aangrenzend aan het terrein.

Het onderzoeksgebied is gelet op het bovenstaande de directe omgeving van het Hambroekgebied binnen de toeristische regio Achterhoek.

2.2 Trends en ontwikkelingen

Diverse trends en ontwikkelingen hebben invloed op de haalbaarheid van het beoogde concept voor een vakantiepark op deze locatie. Daarop wordt in deze paragraaf ingegaan.

2.2.1 Trends en ontwikkelingen vakantieparken

Uit het onderzoek Rabobank trends en ontwikkelingen (mei 2021) blijkt dat Nederlandse vakantieparken en campings vrij goed door de crisis komen. Het is voor de verblijfsrecreatiesector van groot belang dat het internationale toerisme weer op gang komt. De afgelopen jaren zorgde de groei van het toerisme uit het buitenland voor een toename van het aantal overnachtingen op vakantieparken en campings. Vooral de gasten uit België en Duitsland zijn essentieel voor dit herstel. In de verblijfsrecreatie daalde het aantal slaapplekken op campings sinds 2012 met ongeveer 15 procent, maar nam het aantal slaapplekken op vakantieparken juist met ruim 20 procent toe. Dit wordt toegeschreven aan de trend dat de consument een luxer product wenst. Hoewel het aantal slaapplekken op campings afneemt, is opvallend genoeg het aantal overnachtingen ongeveer gelijk gebleven.

Op vakantieparken steeg het aantal overnachtingen met 35 procent. Dit is sneller dan de ontwikkeling van het aantal slaapplekken. Deze ontwikkeling betekent dat de bezettingsgraden van de parken de afgelopen jaren zijn gestegen. Dit is in lijn met de groei van het aantal overnachtingen in het schouderseizoen, vooral door de buitenlandse gast.

Door de ontwikkeling van nieuwe vakantieparken zal het aantal slaapplekken op vakantieparken de komende jaren verder toenemen. Deze groei zal in eerste instantie voor het hoogseizoen een beperkt effect hebben op bestaande exploitaties, doordat in het hoogseizoen de vraag vaak het aanbod overstijgt. Wel is de verwachting dat een snelle toename van het aanbod, vooral in het achterland, kan leiden tot een druk op de tarieven in het schouderseizoen.

Bij het verduurzamen van parken mag inmiddels niet meer gesproken worden van een trend. Het is meer een maatschappelijke verplichting. De uitdagingen per park zijn uiteraard verschillend.

Uit gegevens van NBTC, Verblijfstoerisme in Nederland in 2022 (maart 2022) blijkt dat het op dit moment lastig is om in te schatten in hoeverre (reis)restricties vanwege het virus en de oplopende kosten voor reizen dit jaar het (internationaal) toerisme zullen beïnvloeden, en wanneer het herstel blijvend zijn intrede doet. Vanwege deze onzekerheid heeft NBTC in januari (voor de Russische inval in Oekraïne) twee varianten uitgewerkt om zo toch enig beeld te geven van hoe het verblijfstoerisme van Nederland eruit kan komen te zien. Het inkomend toerisme zal in 2022 naar verwachting groeien met +48% tot +90%. Voor het binnenlands toerisme loopt de verwachting uiteen van +0% naar -7%.

Los van de maatregelen tegen de coronapandemie en de oorlog in Oekraïne zijn er ook andere factoren die van invloed zijn op de ontwikkeling van het toerisme wereldwijd en specifiek in Nederland. Soms hangen deze echter wel samen met of zijn deze bespoedigd door de intrede van covid-19 of de oorlog. Sommige factoren hebben een dempend effect op het toerisme (naar Nederland) (-), anderen een stimulerend effect (+):

- + er is een grote reislust en een hoge vakantie-intentie.
- + spaartegoeden zijn gegroeid.
- + steeds meer protocollen en certificaten beschikbaar die reizen makkelijker maken en die de kans op (onverwachte) quarantaine verkleinen.
- + Floriade 2022.
- - hoge inflatie en stijgende gas- en olieprijs; dit leidt onder meer tot oplopende reiskosten.
- - lage economische groeiverwachtingen (GDP), o.a. door hoge inflatie, grote logistieke problemen en krapte op de arbeidsmarkt.
- - economische stress bij ondernemers en consumenten, o.a. veroorzaakt door de coronapandemie.
- - landen die hun grenzen (grotendeels) gesloten houden.
- - het internationale imago van Nederland in de wijze waarop de coronapandemie hier bestreden wordt.
- - een andere kijk op (Oost-)Europese bestemmingen vanwege de nabijheid van de oorlog.

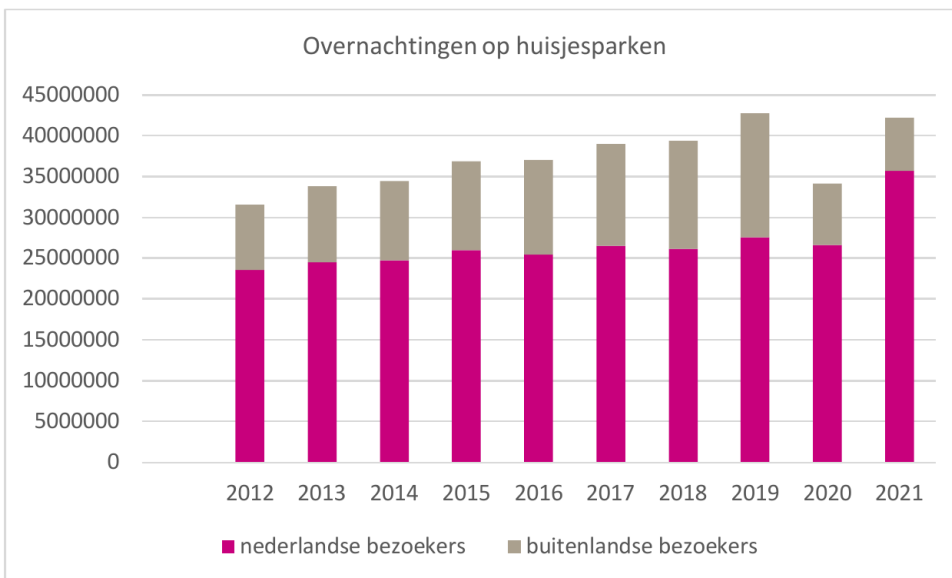
- - zakelijke evenementen staan nog onder druk door onzekerheid over de Return on Investment, onder meer door beperkingen (waardoor minder interactie mogelijk is) en lagere bezoekersaantallen.

Naast de bovenstaande factoren ziet NBTC ook nog een aantal trends die niet direct een positief of negatief effect hebben, maar waar wel rekening mee gehouden moet worden:

- groeiend aandeel van last-minute boekingen.
- consumenten wensen veel flexibiliteit en willen goed geïnformeerd worden.
- veranderend consumentengedrag: voorkeur voor travel close to home, natuurlijke (landelijke) omgevingen en activiteiten in de open lucht.
- een trend naar langere verblijven en hogere uitgaven per verblijf.

De bovenstaande factoren en trends zijn, net als de invloed van de coronapandemie op het toerisme, meegenomen in de verwachting voor het verblijfstoerisme van Nederland in 2022. De gevolgen van de oorlog in Oekraïne zijn hierin nog niet expliciet doorgerekend, maar de verwachting is dat de directe gevolgen hiervan in eerste instantie beperkt zullen zijn doordat Nederland voor het inkomend toerisme niet afhankelijk is van bezoekers uit de getroffen regio's.

Het totaal aantal overnachtingen op recreatieparken is in de periode 2012 en 2019 met 17% toegenomen naar bijna 4,3 miljoen (CBS, statline). De vraag naar Nederlandse recreatieparken komt voornamelijk uit eigen land. Ongeveer tweederde van de boekingen is afkomstig van Nederlanders. Het aantal buitenlandse bezoekers is de afgelopen jaren sterker toegenomen dan het aantal Nederlandse boekingen. Tijdens de Coronapandemie is gebleken dat het binnenlands toerisme enorm aan populariteit is gestegen. Dit heeft geleid tot een grote vraag naar vakantiewoningen in eigen land. De totale vraag is hierdoor weer nagenoeg op het niveau van voor de coronacrisis.



Figuur 2.2 Groei overnachtingen op vakantieparken (bron: CBS, bewerking Rho)

Het aantal overnachtingen van Nederlanders op recreatieparken groeit licht en het aantal buitenlandse gasten is tot en met 2019 gestegen. 2020 en 2021 zijn niet representatief vanwege de coronapandemie, maar de vraag was in 2021 alweer nagenoeg op het niveau van voor de coronacrisis door een sterke toename aan binnenlandse overnachtingen. De Nederlandse consument is steeds meer op zoek naar luxe. Dit vertaalt zich in meer overnachtingen op recreatieparken. Het realiseren van recreatiewoningen en voorzieningen is kansrijk.

Naar de toekomst toe zal het vastgoed van recreatieparken aan de nieuwe duurzaamheidseisen (van zowel overheid als consument) moeten voldoen. Een mogelijkheid hierbij is het circulair bouwen van accommodaties of centrumvoorzieningen.

Tal van zaken kunnen bijdragen aan een duurzame exploitatie, zoals het verminderen van afval, energiebesparende verlichting, zonne-energie, waterbesparend sanitair en duurzame voeding.

Recreatiecentra ervaren een toenemende afhankelijkheid van boekingsites en bijbehorende reviews. Hierdoor is de online vindbaarheid via dergelijke boekingswebsites, social media en een goed boekingsstelsel steeds belangrijker.

De consument verandert en is op zoek naar steeds nieuwe ervaringen. Recreatieparken moeten hier op inspelen door nieuwe dagattracties of accommodaties toe te voegen. Hierbij is de trend dat alles luxer en duurzamer moet.

Consumenten hebben de voorkeur voor flexibele aankomst- en vertrektijden waarbij de standaard verblijfsperiodes (weekend, midweek, week) worden losgelaten. Recreatieparken zullen op deze wensen moeten inspelen. Dit biedt ook kansen om de rentabiliteit te verhogen.

Conclusie

Het aantal overnachtingen op vakantieparken is tot en met 2019 gegroeid. Tijdens de coronapandemie is het aantal binnenlandse overnachtingen op huisjesparken sterk gegroeid, waardoor de totale vraag in 2021 alweer nagenoeg op het niveau van voor de coronacrisis lag. De verwachting is dat het buitenlandse toerisme zich herstelt. Borculo kan hierbij profiteren van het groeiende toerisme dicht bij huis. Groeiende bestedingen hebben een positief effect op de instandhouding van voorzieningen en werkgelegenheid en daarmee op de leefbaarheid in Borculo.

De Nederlandse consument is steeds meer op zoek naar luxe. Dit vertaalt zich in minder overnachtingen op campings en meer overnachtingen op vakantieparken. Het toevoegen van bungalows, glamping en camperplaatsen is kansrijk.

Verblijfsrecreatie en dagrecreatie raken steeds meer met elkaar verweven, waarbij thematisering een belangrijke rol speelt. Onderscheidend aanbod door de ligging bij een recreatieplas met recreatieve voorzieningen is kansrijk. De locatie is geschikt voor verblijfsrecreatie in eigen land. De locatie is gelet op de nabijheid ook aantrekkelijk voor gasten uit Duitsland.

2.2.2 Trends en ontwikkelingen groepsaccommodaties

Uit onderzoek van NVM (De Nederlandse markt voor recreatiewoningen, 2017) blijkt dat groepen steeds belangrijker worden in de (verhuur)markt voor recreatiewoningen. Mensen hebben meer geld te besteden, maar tegelijkertijd minder vrije tijd. De vrije tijd die ze hebben, willen zij daarom in toenemende mate effectief besteden in de nabijheid van vrienden en familie ('quality time'). Hierdoor zijn grote accommodaties waar hele vriendengroepen of families in kunnen verblijven sterk in trek. Investeren in dergelijke woningen biedt dus goede perspectieven. Tijdens de coronapandemie kregen groepsaccommodaties de zwaarste klappen en genoten vakantiehuisjes en campers een toenemende populariteit (bron: marktdata.nl, oktober 2022). De vraag naar groepsverblijven herstelt zich nu weer.

Conclusie

Het concept biedt ruimte voor vakanties door grotere groepen. Met het toevoegen van groepsverblijven op het recreatiepark is sprake van nieuw onderscheidend aanbod.

2.2.3 Trends en ontwikkelingen leisure

Uit onderzoek van NRIT Media blijkt dat de vrije tijd onder meer in het teken staat van de geniet-economie en retro-grenzen. Genieten is weer helemaal terug in de vrije tijd. Samen zijn, doen en denken lijkt een belangrijke rol te hebben in de vrije tijd. Het aanbod van vrijetijdsactiviteiten blijft groeien. De huidige consument is kritisch en kiest een steeds hoger kwaliteitsniveau. Aan de andere kant is ook de charme van kleinschaligheid, simpel en basic een succesfactor. Samen en live beleven zijn door de digitalisering het belangrijkste doel van onze vrijetijd. Net als het bevestigen van onze lifestyle.

Na de jarenlange globalisering lijken grenzen weer retro te zijn. We zijn in Nederland meer geneigd om ons voor vrije tijd binnen onze eigen landsgrenzen te oriënteren. In Nederland blijven we steeds meer genieten in eigen land. NRIT Media geeft

aan dat we over de beste leisure-infrastructuur van de wereld beschikken. Veel, veilig en dichtbij genieten zijn weer terug. De trend van lokalisering blijft succesvol. Economisch is de gastvrijheidsindustrie een belangrijke economische pijler.

Conclusie

Het perspectief voor het toevoegen van kwalitatief hoogwaardige verblijfsrecreatie in Nederland is goed, gelet op de trend van meer dichtbij genieten. De verwachting is dat de groei van het aantal buitenlandse toeristen terug komt na de pandemie.

2.2.4 Trends en ontwikkelingen campers

Het aantal campers blijft maar groeien. Op 1 oktober 2022 zijn er ruim 170.000 kampeerauto's geregistreerd (bron: RDW). In vergelijking met 10 jaar geleden is het aantal verdubbeld. Er is door deze groei in Nederland ook een grote behoefte aan meer camperplaatsen.

Terwijl campings vaak hun poorten sluiten in het koude seizoen, recreëren veel campers het hele jaar rond. NKC geeft aan dat camperbezitters vrijheid hoog in het vaandel hebben staan. Deze manier van recreëren wint aan populariteit. Niet alleen in Nederland, maar ook in de omliggende landen. In heel Europa staan meer dan 2.500.000 campers geregistreerd. Met als gevolg dat steeds meer buitenlandse bezoekers voor korte trips of langere vakanties ons land per camper bezoeken. Deze groeiende doelgroep moet ook op passende wijze worden gefaciliteerd.

De groei zie je ook terug in het aantal camperlocaties op de website Campercontact.com, Europa's grootste camperplaatsenwebsite. Campercontact heeft in oktober 2022 de miljoenste gebruiker geregistreerd. Het camperplatform, bestaande uit een app en website, telt inmiddels bijna 39.000 camperlocaties in 58 landen.

Camperaars verwachten een schone, veilige, rustige, comfortabele en mooie camperplaats in een prettige omgeving. Naarmate het overnachtingstarief hoger is, stelt de camperaar uiteraard meer eisen. Een gratis camperplaats kan en mag sober zijn, maar hygiëne en veiligheid zijn basisvoorwaarden.

Conclusie

Er is een grote behoefte aan meer camperplaatsen.

2.2.5 Trends en ontwikkelingen dagrecreatie

De trends in de dagrecreatie gaan snel. Bezoekers willen namelijk steeds vaker nieuwe dingen beleven. Hierdoor wordt de levensduur van attracties steeds korter en moeten ondernemers dus ook sneller investeren in nieuwe belevingen.

Het is geen technologische innovatie, maar kan wel een hoop bezoekers naar het bedrijf trekken: samenwerken met andere partijen. Rabobank ziet namelijk dat het bundelen van familie-activiteiten in een groot centrum goed werkt.

Conclusie

Investeren in voorzieningen en beleving is noodzakelijk voor behoud van recreatiegebieden. Het integreren van dag- en verblijfsrecreatie tot een groot centrum is bij het Hambroekgebied kansrijk. In het concept worden diverse bijbehorende ondergeschikte centrale voorzieningen mogelijk gemaakt die noodzakelijk zijn voor een aantrekkelijk vakantiepark.

2.2.6 Trends en ontwikkelingen toerisme Gelderland

Ongeveer 1 op de 16 Gelderse arbeidsplaatsen is te vinden in de toeristisch recreatieve sector. Bezoekers en inwoners van de provincie besteden jaarlijks zo'n € 6,6 miljard in Gelderland. Ook is de verwachting dat de vrijetijdsector de komende jaren blijft groeien. De vrijetijdseconomie genereert veel banen en veel voorzieningen bestaan vaak mede dankzij recreatie en toerisme. De verwachte groei van toerisme stelt regio's ook voor de nodige uitdagingen rondom de balans met de

leefomgeving en leefbaarheid voor inwoners. De nationale visies, Perspectief 2030 en Waardevol toerisme, houden een pleidooi voor balans en bestemmingsmanagement, oftewel waardevol toerisme:

- Economische kansen van toerisme optimaal benutten.
- Toeristische ontwikkeling vindt plaats binnen de draagkracht van de bestemming en draagt bij aan de leefbaarheid.
- Toerisme is een middel om maatschappelijke doelen te realiseren en inwoners profiteren hiervan mee.

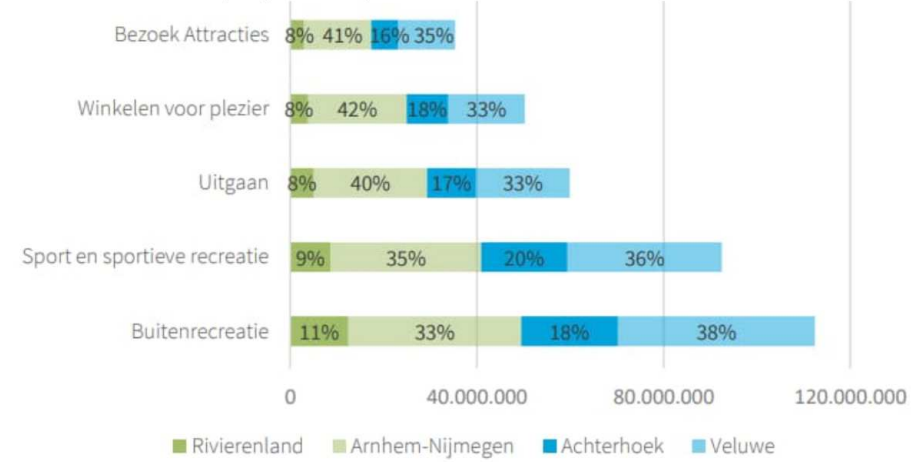
Ook in de Achterhoek worden de kansen van toerisme optimaal benut, met productontwikkeling, marketing en goed gastheerschap.

Op de Veluwe zijn veruit de meeste overnachtingen. De Achterhoek staat in Gelderland op de tweede plaats en hier is vooral sprake van overnachtingen van gasten uit Nederland. Hier liggen kansen om het toerisme binnen de provincie beter te spreiden en het buitenlandse toerisme te versterken.



Figuur 2.3 Aantal overnachtingen x 1.000 per vakantiemarkt in 2019 (bron: Waardevol toerisme Provincie Gelderland, 2020)

In de Achterhoek zijn sport en sportieve recreatie en buitenrecreatie de meest ondernomen activiteiten.



Figuur 2.4 Meest ondernomen vrijetijdsactiviteiten en aandeel per regio in 2018 (bron: Waardevol toerisme Provincie Gelderland, 2020)

- Het aantal verblijfgasten in Gelderland zal naar verwachting tussen de 32% en 36% toenemen in Gelderland tussen 2019 en 2030.
- De toeristische druk zal zich naar verwachting concentreren in stedelijke gebieden, met name door de populariteit van steden, het toenemende gebruik van accommodaties en de horeca aldaar.
- Natuurgebieden zullen ook in toenemende mate een toeristische druk kunnen verwachten. Het gebruik van de natuur zal in de komende jaren populairder worden.

Conclusie

Gelderland is zeer populair als vakantiebestemming. Inspelen op de Duitse toeristische vraag in Borculo is kansrijk en zorgt voor een betere spreiding van toeristen over de provincie. Het gebruik van natuur wordt populairder. De locatie is aantrekkelijk door de ligging bij natuur.

2.2.7 Trends en ontwikkelingen toerisme Achterhoek

Uit de Vrijetijdsagenda Achterhoek 2020-2030 blijkt dat in 2019 ruim 3,3 miljoen toeristische overnachtingen werden doorgebracht in de Achterhoek. Een groei van 23% ten opzichte van 2013. De totale werkgelegenheid bedroeg in 2019 12.240 banen. Daarmee levert toerisme en recreatie meer banen op voor de Achterhoek dan de bouw- en landbouwsector.

In de Achterhoek nam het aantal buitenlandse toeristen eveneens toe. Van een aandeel van 20% in 2017 naar 27% in 2019 op het totaal aantal toeristische overnachtingen. Omgerekend bijna 900.000 overnachtingen. Uitgaande van de prognose van NBTC (een gemiddelde groei van 5% per jaar) kan dit aantal groeien naar bijna 1,3 miljoen overnachtingen in 2030.

Het totaal aantal toeristische overnachtingen van binnenlandse gasten in de Achterhoek is ruim 2,4 miljoen in 2019. Wanneer de prognose van NBTC (22% groei) wordt gevolgd, dan kan dit oplopen naar bijna 3 miljoen in 2030.

De Achterhoekse gemeenten hebben de ambitie om de vrijetijdssector in de Achterhoek verder te ontwikkelen om daarmee een belangrijke bijdrage te leveren aan de Achterhoekse economie en maatschappelijke opgaven, zoals instandhouding van voorzieningen, werkgelegenheid creëren en jongeren aan de Achterhoek binden. Om dat te realiseren, wordt ingezet op de volgende speerpunten:

Speerpunt 1: Aanbodontwikkeling; de beleefbaarheid van de Achterhoek vergroten

De Achterhoekse vrijetijdssector is in ontwikkeling en de afgelopen jaren gegroeid. Er liggen kansen om te werken aan het onderscheidend vermogen van de Achterhoek en het realiseren van meer publiekstrekkingen. Er wordt ingezet op het vraaggericht ontwikkelen van het aanbod. Meer diversiteit en highlights met een regionale impact zijn binnen dit speerpunt de belangrijkste kenmerken.

Speerpunt 2: Vitaliteit verblijfsrecreatie op peil houden en verbeteren

Uit onderzoek (najaar 2019) blijkt dat de verblijfsrecreatiesector in de Achterhoek tamelijk vitaal is. Om ook in de toekomst toeristen goed te ontvangen moet blijvend worden geïnvesteerd in aantrekkelijk en kwalitatief hoogwaardig aanbod. De regio zet in op het transformeren of revitaliseren van bedrijven aan de onderkant van de markt en het vitaal houden, door o.a. ruimte te bieden om verder te groeien, van bedrijven die voorop lopen.

Speerpunt 3: Werken aan een onderscheidend profiel

De Achterhoek is een sterk merk met een hoge naamsbekendheid. Om het onderscheidend vermogen ten opzichte van voor de toerist vergelijkbare regio's nog beter uit te dragen, wordt ingezet op het versterken van het Achterhoekse profiel voor de (inter)nationale gast.

Speerpunt 4: Gastvrijheid in de regio bevorderen

De Achterhoek staat bekend om haar unieke streekeigen kenmerken, zoals het noaberschap, de volksaard, de gastvrijheid, maar ook bescheidenheid. Om langer verblijf, spreiding en herhaalbezoek te stimuleert, wil de regio gasten een unieke ervaring bieden. Daarom wordt gastvrijheid naar een hoger plan getild, zowel qua hardware (goede informatiepunten) als software (gepersonaliseerde informatievoorziening).

Speerpunt 5: Positie vrijetijdssector versterken; verbindingen met andere sectoren intensiveren

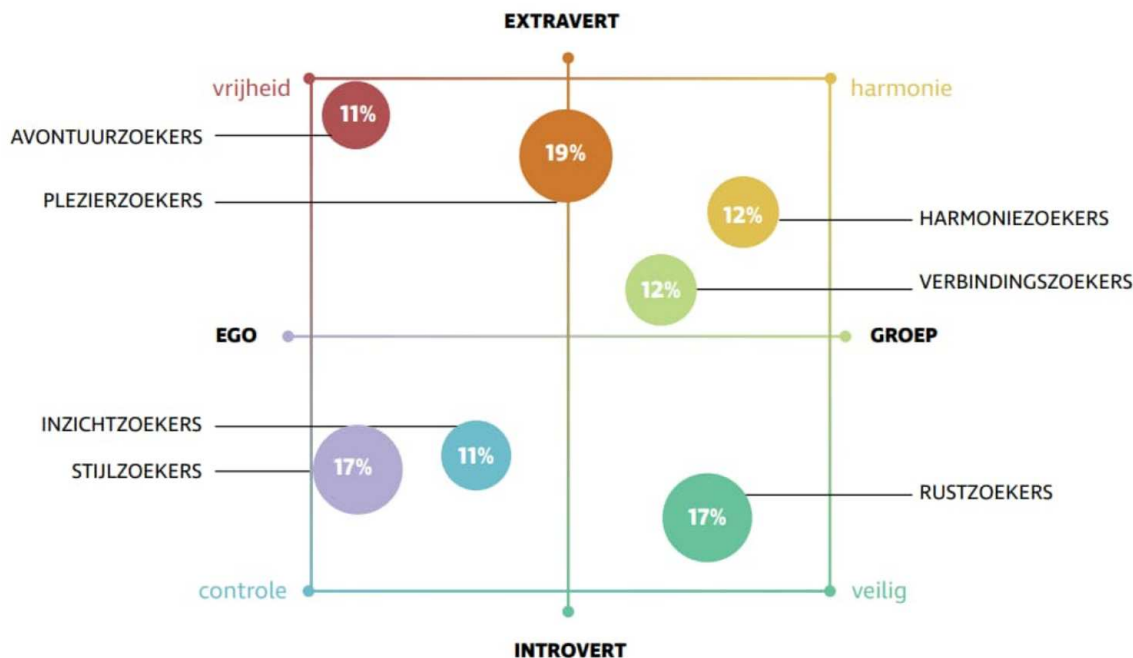
De vrijetijdssector is minder goed in beeld door de regionale bestuursstructuur, waardoor directe toegang tot structurele financiële bijdragen ontbreekt. Een gemiste kans, want de vrijetijdssector staat niet op zichzelf, maar raakt ook andere thema's, zoals food, klimaat, biodiversiteit, cultuur en erfgoed, natuur en landbouw. Daarom wordt ingezet op een brede

samenwerking. Samen kunnen de integrale vraagstukken in de Achterhoek worden opgepakt, zoals de (fijnmazige) bereikbaarheid, vitaliteit van vakantieparken, het vinden van geschikt personeel en verschraving van het landschap.

De regio zet in op een slimme groei van de vrijetijdssector. Die groei moet in 2030 leiden tot:

- Bijna 4,3 miljoen toeristische overnachtingen van binnen- en buitenlandse gasten; met een focus op toeristen uit eigen land en de buurlanden Duitsland en België. Daarmee volgt de regio de landelijke prognoses.
- Stimulering van de lokale economie tot een economische betekenis van ruim 412 miljoen euro. Daarmee zet de regio de huidige trendontwikkeling voort. In 2019 was de economische betekenis ruim 308 miljoen.
- Een groei van de werkgelegenheid met ruim 3.000 extra banen (fulltime, parttime en uitzendkracht) in 2030. Daarmee wordt de huidige trendontwikkeling voortgezet. In 2019 leverde toerisme en recreatie 12.240 banen op.

Uit het vitaliteitsonderzoek verblijfsrecreatie (2019) (zie paragraaf 2.3) blijkt dat er onvoldoende verblijfsrecreatieaanbod is voor Stijlzoekers, Avontuurzoekers en Plezierzoekers, in relatie tot de vraag. Vernieuwing van het aanbod dat specifiek gericht is op deze doelgroepen, wordt dan ook de focus.



Figuur 2.5 Model Leefstijlvinder (bron: Vrijetijdsagenda Achterhoek 2020 2030)

Steeds meer buitenlandse gasten ontdekken de Achterhoek en die groei zet naar verwachting door. Duitsland (marktaandeel van 67% op totaal aantal buitenlandse gasten in de Achterhoek) en België (marktaandeel 11%) zijn daarbij de belangrijkste herkomstmarkten.

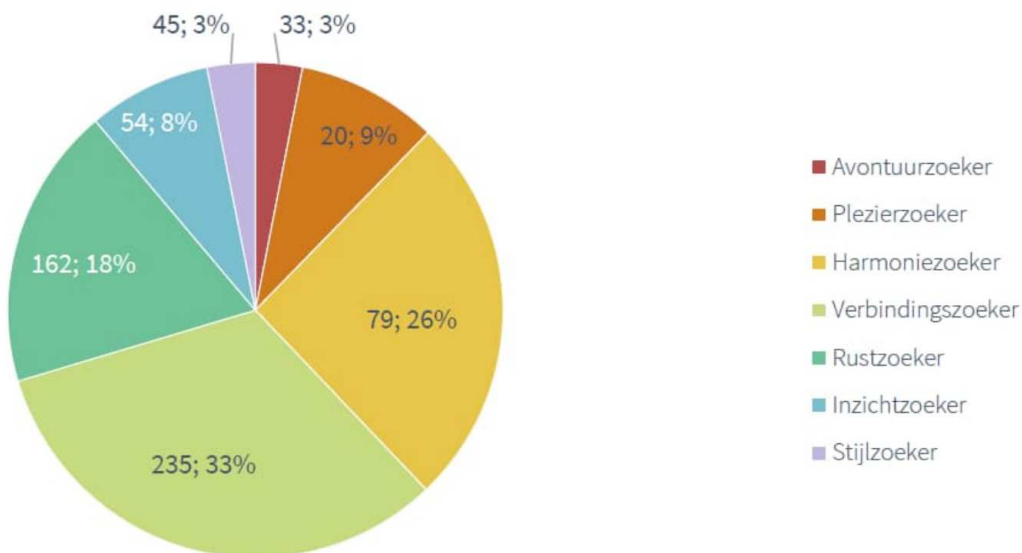
Conclusie

Uit het vitaliteitsonderzoek verblijfsrecreatie (2019) blijkt dat er onvoldoende verblijfsrecreatieaanbod is voor Stijlzoekers, Avontuurzoekers en Plezierzoekers, in relatie tot de vraag. Met het beoogde concept wordt ingezet op nieuw verblijfsrecreatief aanbod voor de doelgroep Stijlzoekers. Ook is het concept kansrijk om meer buitenlandse gasten aan te trekken. Hiermee wordt bijgedragen aan de beleidsdoelen van de regio gericht op slimme groei.

2.3 Onderzoek behoefte verblijfsrecreatie Achterhoek

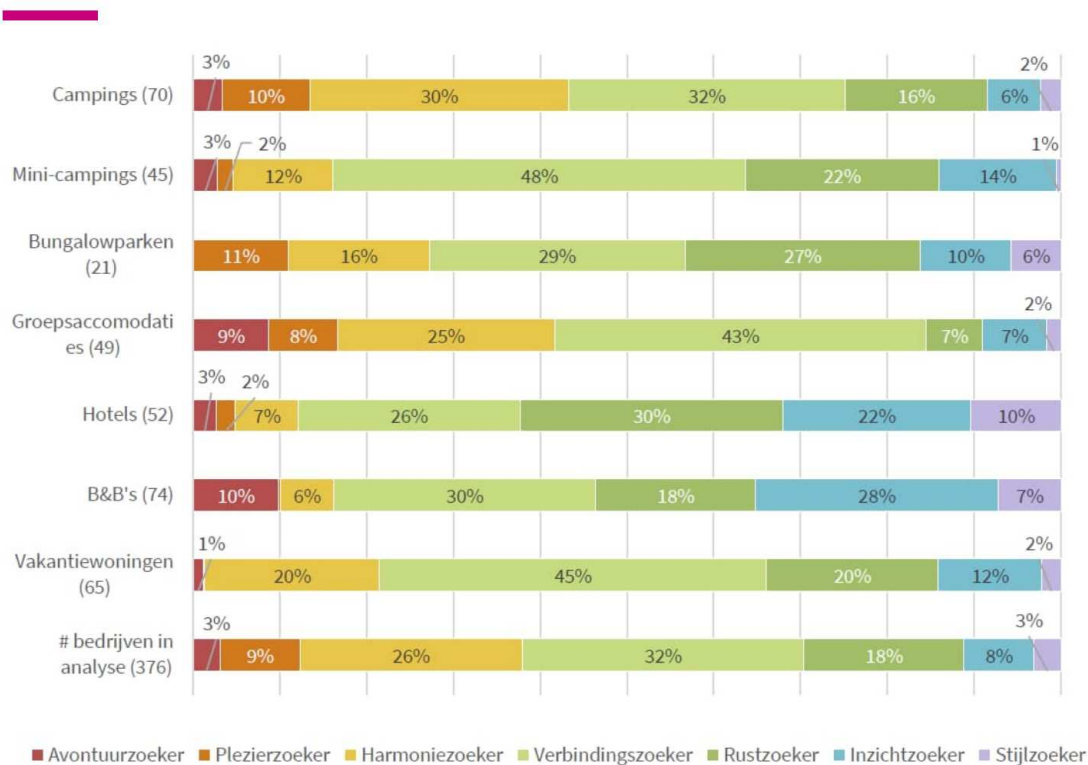
Het gaat goed met de verblijfsrecreatie in de Achterhoek, zo blijkt uit het Vitaliteitsonderzoek Verblijfsrecreatie Achterhoek september 2019). In de bungalowmarkt in de Achterhoek is een sterke groei van het aantal overnachtingen. Alhoewel het aanbod in de afgelopen jaren ook in deze sector is gegroeid, is deze minder sterk dan de groei van de overnachtingen. Uiteindelijk leidt dat tot een sterke groei van de bezettingsgraden over de afgelopen jaren. Bij het doortrekken van de groei van de overnachtingen als trend naar de toekomst, dan wordt nog ruimte gezien voor extra bedden in de bungalowsector. Er zijn echter veel concrete plannen voor nieuwe bungalowparken of uitbreidingen van bestaande parken. Door deze hoeveelheid aan plannen lijkt de uiteindelijke marktruimte voor extra bungalowparken negatief uit te pakken. Het is daarom raadzaam voorzichtig te zijn met nóg meer initiatieven in de bungalowsector en daarbij vooral de focus te leggen op initiatieven die zich op bedrijfsmatige exploitatie richten. Dit initiatief is een van de al concrete bekende plannen, waarmee invulling wordt gegeven aan de huidige marktruimte.

In onderstaande figuur wordt weergegeven voor welke leefstijlen het aanbod (in capaciteit, dus aantal slaapplekken) aantrekkelijk is. Het gaat hier om de totale capaciteit van de bedrijven in de steekproef. Dit wordt weergegeven in zowel absolute aantallen (het aantal keuzemogelijkheden per leefstijl) als in percentages (% van de bedden dat aantrekkelijk is voor de leefstijl). Voor Stijlzoekers en Avontuurzoekers is er weinig aanbod in de Achterhoek. Slechts 3 % van het totale aanbod is geschikt voor Stijlzoekers en 3% voor Avontuurzoekers.



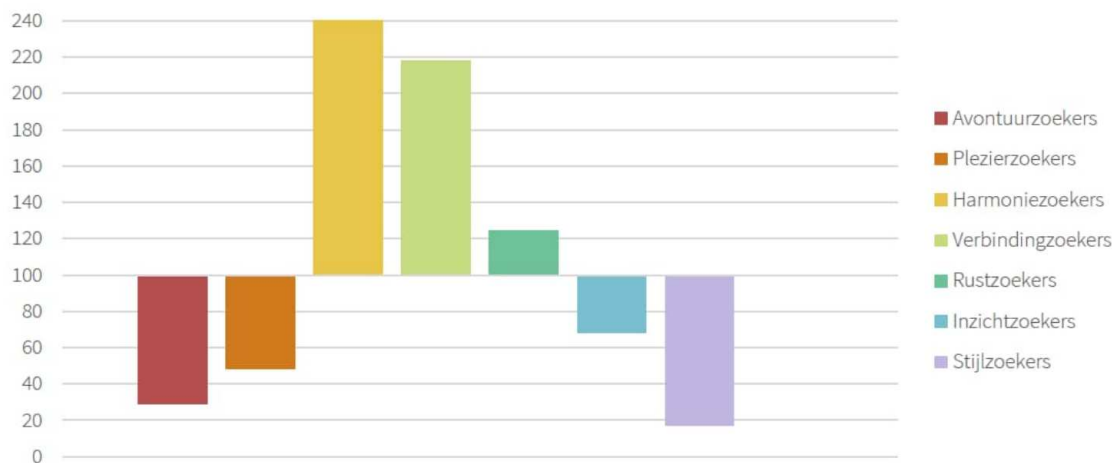
Figuur 2.6 Kleuring verblijfsaccommodaties Achterhoek naar capaciteit (bron: Vitaliteitsonderzoek Verblijfsrecreatie Achterhoek)

Stijlzoekers zijn als volgt omschreven: *“Stijlzoekers zijn intelligent, zelfverzekerd en doelgericht. Ze hebben een sterk karakter, en omschrijven zichzelf ook wel als zakelijk, ondernemend en leidinggevend. Stijlzoekers zijn graag onder gelijkgestemden, die waarden als ambitie, uitdaging en daadkracht met hen delen. En die waarderen dat de Stijlzoekers zeggen waar het op staat, ook als anderen het daar misschien niet mee eens zijn. Stijlzoekers gaan ervoor in het leven: zowel in hun werk, als in hun vrije tijd worden ze graag geprikkeld, en zoeken ze de uitdaging op. Verveling is niet aan hen besteed. Liever besteden ze hun tijd aan sporten en feesten. Gáán!”*



Figuur 2.7 Leefstijlen per accommodatievorm (bron: Vitaliteitsonderzoek Verblifsrecreatie Achterhoek)

Voor Stijlzoekers en Avontuurzoekers is er weinig aanbod in de Achterhoek. Het beperkte aanbod dat er is voor de Stijlzoekers en Inzichtzoekers concentreert zich rondom de deelsectoren hotels en B&B's.



Figuur 2.8 Vraag en aanbod leefstijlen tegen elkaar afgezet, op index (100=in evenwicht) (bron: Vitaliteitsonderzoek Verblifsrecreatie Achterhoek)

Het verblifsrecreatieve aanbod in de Achterhoek is tamelijk eenzijdig wanneer wordt gekeken naar de aantrekkelijkheid voor de leefstijlen. Vooral de Harmoniezoekers en Verbindingszoekers vinden aantrekkelijk aanbod, gevolgd door de Rustzoekers.

Het aanbod voor de Stijlzoekers, Avontuurzoekers en Plezierzoekers is beperkter; zeker in relatie tot de vraag. Het aanbod voor bezoekers die op zoek zijn naar een bijzondere, unieke ervaring is maar zeer beperkt aanwezig, of dat nu back to basic is (Avontuurzoeker), of juist zeer luxe (Stijlzoeker). Ook de Plezierzoeker, die vooral komt voor reuring en veel activiteiten, vindt maar beperkt aantrekkelijk aanbod in de Achterhoek. Vernieuwing en innovatie van het aanbod is een aandachtspunt.

De ideale accommodatie voor de Stijlzoeker is volgens het onderzoek:

- Luxe en stijlvolle accommodatie, zoals luxe of boutique hotel, privé accommodatie of glamping.
- Goede faciliteiten en service (ook culinair).
- Kwaliteitskeurmerken en bekende, kwalitatief goede merken in het interieur.
- Gevoel van exclusiviteit / VIP-arrangement.
- De accommodatie of de omgeving mag prikkelend zijn, denk aan sportfaciliteiten, sauna en wellness, bijzonder uitzicht.

Conclusie

Met het totaalconcept wordt ingezet op de Stijlzoeker met passend aanbod; luxe, comfort, duurzaam, natuur, onthaasten, eigentijds, hoogwaardige voorzieningen, hoog segment, et. cetera). Er is in de Achterhoek onvoldoende aanbod voor deze doelgroep.

Het creëren van nieuw aanbod kan een goede strategie zijn om de 'leemtes' op te vullen en nieuw aanbod te creëren voor doelgroepen die nog onvoldoende aantrekkelijk aanbod kunnen vinden. Gezien de verzadiging in de markt die is geconstateerd bij de kampeer- en bungalowsector wordt hiermee voorzichtig omgegaan. Dit project is een van de al concrete bekende plannen, waarmee invulling wordt gegeven aan de huidige marktruimte.

2.4 Bestaand aanbod en plannen rond de Hambroekplassen

Het initiatief gaat uit van recreatiewoningen, groepsverblijven, camperplaatsen en recreatieve voorzieningen gericht op de doelgroep Stijlzoekers bij een bestaand recreatiegebied met een zwemplas.

Om te bepalen of er behoefte is aan deze voorzieningen, is het aanbod in de relevante regio in beeld gebracht. Het toevoegen van deze voorzieningen mag immers niet leiden tot onaanvaardbare leegstand op andere plekken.

Het toevoegen van een vakantiepark kan effecten hebben op de bezettingsgraad van vergelijkbare vakantieparken in dezelfde regio, tenzij nieuw onderscheidend aanbod wordt toegevoegd, waarmee een andere doelgroep wordt aangetrokken.

De doelgroep voor een recreatief verblijf op grote vakantieparken zoekt steeds meer naar luxe en beleving met diverse recreatieve voorzieningen. Ook is er behoefte aan grotere verblijven om met hele families of vriendengroepen te kunnen verblijven. Daarom is in het onderzoek bekeken of er in de Achterhoek vergelijkbare aanbieders zijn met grote vakantieparken, luxe aanbod, bungalows, groepsverblijven en diverse recreatieve voorzieningen. De aanwezigheid van een zwemplas is daarbij het onderscheidende element. Hieruit blijkt dat er bij de Hambroekplas geen vergelijkbaar aanbod is. Er is alleen een hotel en een naastgelegen camping (Oetdoor) met 4 blokhutten en 4 trekkershutten gevestigd. Aan de zuidkant is bij de IJboerderij een nieuw camperpark met 25 plekken gerealiseerd (Camperpark 't Dommerholt).

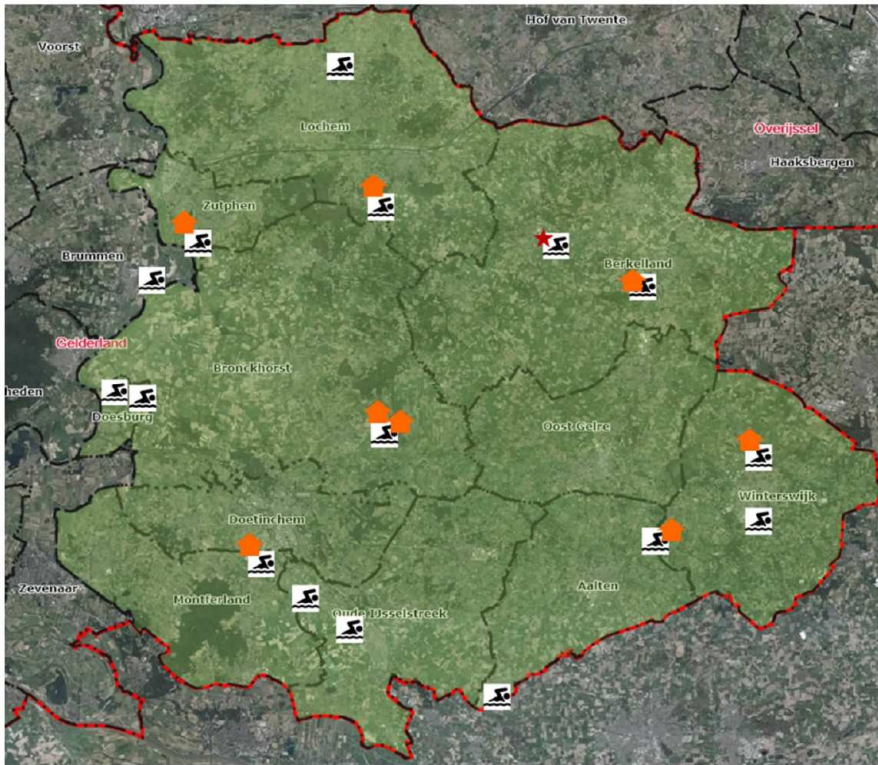
In tabel 2.1 is een overzicht weergegeven van grote(re) vakantieparken die zich in de Achterhoek bevinden en goed online vindbaar zijn. De parken die geen zwemplas hebben, worden niet als vergelijkbaar beschouwd. Ook parken waar vrijwel geen verhuurbungalows/chalets, geen groepsverblijven, of weinig voorzieningen zijn, zijn niet vergelijkbaar. Dit aanbod voldoet immers niet aan de vraag van de doelgroep Stijlzoekers.

Tabel 2.1 Analyse bestaand aanbod grote vakantieparken regio Achterhoek (volgorde in oplopende afstand tot Hambroekplas)

Park	Plaats	Zwemplas	Voorzieningen	Kamperen / camperplaatsen	Bungalows / stacaravans	Aantal personen	Hotel / groepsaccommodatie	Doelgroep Stijlzoekers
De Bremstruik	Ruurlo	nee	vrijwel niet	nee	6	4-5-6	nee	nee
Bungalowpark 't Langenbarg	Ruurlo	nee	vrijwel niet	nee	Vrijwel geen recreatieve verhuur		nee	nee
't Schoman	Gelselaar	nee	vrijwel niet	nee	Vrijwel geen recreatieve verhuur		nee	nee
De Breuker	Geesteren	nee	vrijwel niet	nee	Vrijwel geen recreatieve verhuur		ja	nee
De Dennenhoek	Diepenheim	nee	vrijwel niet	nee	Vrijwel geen recreatieve verhuur		nee	nee
Camping De Fontein	Eibergen	ja	middel	ja	60	6	nee	nee
Marveld	Groenlo	nee	veel	ja/camperplaatsen	346	4-5-6-8	37 2-persoonsappartementen	nee
De Lochemse Berg	Lochem	nee	vrijwel niet	nee	26	2-4	nee	nee
Vakantiepark Noordijkerveld	Neede	nee	vrijwel niet	ja/camperplaatsen	48	2-4-6	nee	nee
Buitengoed 't Sikkeler	Ruurlo	nee	middel	nee	129	4-6-7-8-9	nee	ja
Camping Eibernest	Eibergen	nee	veel	ja/camperplaatsen	33	6	nee	nee
Resort de Achterhoek (Europarcs)	Lochem	ja	veel	nee	Ca 775	4-6-10-12	ja (10/12 persoonsbungalows)	nee
Residence Lichtenvoorde (TopParken)	Lichtenvoorde	nee	veel	nee	171	4-5-6	nee	nee
De Weelderik	Hengelo	nee	vrijwel niet	nee	24	4	nee	nee
Camping De Goede Hoop	Eibergen	nee	veel	ja/camperplaatsen	10	5	nee	nee
Den Borg	Rekken	nee	middel	ja	10	5	Max 24 personen	nee
Wolferswoud	Zelhem	nee	middel	nee	28	4-6	nee	nee
Vakantiepark de Betteld	Zelhem	ja	veel	nvt, andere markt ivm specifieke doelgroep				nee
Camping 't Hilgelomeer	Winterswijk	ja	middel	ja	30	2-3-4-6	nee	nee
Sevink Molen	Winterswijk	ja	veel	ja/camperplaatsen	1	4-5	Max 18 personen (14+4)	nee
In Den Olden Bongerd	Winterswijk-Miste	nee	vrijwel niet	nee	73	4-6	nee	nee
Vakantiepark de Twee Bruggen	Winterswijk	ja	veel	Ja/camperplaatsen	72	4-6-8	max 42 personen	ja
Vesting De Bronsbergen (Hogenboom)	Zutphen	ja	middel	nee	207	4-5-6	nee	nee
Stroombroek (Landal)	Braamt	ja	veel	nee	225	2-4-5-6	nee	nee

Uit de analyse blijkt dat de meeste recreatieplassen in de Achterhoek ook verblijfsrecreatieve mogelijkheden bieden, maar dat er vrijwel geen vergelijkbare vakantieparken zijn. Op camping De Fontein worden de meeste chalets en bungalows particulier gebruikt. Op Resort De Achterhoek, Vesting de Bronsbergen en Stroombroek is kamperen niet mogelijk. Camping 't Hilgelomeer heeft geen groepsverblijven. Vakantiepark De Betteld is gericht op een specifieke doelgroep. Op Sevink Molen wordt slechts 1 bungalow aangeboden.

Alleen Vakantiepark De Twee Bruggen is min of meer vergelijkbaar, hoewel je hier niet direct aan het zwemwater kan overnachten.



Figuur 2.9 Inventarisatie aanbod vakantieparken aan zwemplassen in Achterhoek (Bron: kadaster, Zwemwater.nl, bungalowparkoverzicht.nl, google maps, bewerking Rho)

Conclusie

Er is sprake van een mismatch tussen vraag en aanbod. Diverse parken kunnen niet voldoen aan de groeiende behoefte aan kwaliteit, uniciteit, beleving, luxe etc. Zowel kwantitatief als kwalitatief voorziet de beoogde ontwikkeling op deze locatie in een behoefte. Er zijn vrijwel geen vergelijkbare vakantieparken in de Achterhoek. Er is slechts zeer beperkt aanbod voor Stijlzoekers.

2.5 Conclusie behoefte

De ontwikkeling van verblijfsrecreatie in het leisure-gebied Hambroekplas sluit aan op de actuele trends en ontwikkelingen. Er zijn kansen voor het realiseren van beleving met bijzondere concepten en voor locaties waar dag- en verblijfsrecreatie geïntegreerd kunnen worden in een groot centrum. Met name de aanwezigheid van de waterplassen en ligging tegen de stad Borculo, in combinatie met eigentijdse verblijfsaccommodaties, biedt kansen voor een unieke beleving.

Door het groeiende binnenlandse toerisme, het verwachte herstel van de vraag uit buitenlandse toerisme (met name uit Duitsland) en de trend van meer genieten in eigen land, zal de totale toeristische vraag toenemen. Dit blijkt ook uit ontwikkelingen in Gelderland en de Achterhoek van de afgelopen jaren. Uit onderzoek blijkt verder dat er behoefte is aan verblijfsaccommodatie voor Stijlzoekers. Het concept zet daar op in.

Het toevoegen van economische dragers, waaronder recreatiewoningen en ondergeschikte slechtweervoorzieningen draagt bij aan het behoud en kwaliteit(verbetering) van het bestaande openbaar toegankelijke recreatiegebied. Met het totaalconcept wordt ingezet op de Stijlzoeker met passend aanbod; luxe, comfort, duurzaam, natuur, onthaasten, eigentijds, hoogwaardige voorzieningen, hoog segment, et. cetera). Er zijn vrijwel geen andere vakantieparken die invulling geven aan deze specifieke vraag. Er is in de Achterhoek onvoldoende aanbod voor deze doelgroep. Het toevoegen van verblijfsrecreatie bij Hambroekplas zal daarom naar verwachting marktverruimend werken. Dit project is een van de al concrete bekende plannen, waarmee invulling wordt gegeven aan de huidige marktruimte.

3. MOTIVERING LOCATIEKEUZE

3.1 Waarom niet binnen bestaand stedelijk gebied

Omdat verblijfsrecreatie in bungalows wordt beschouwd als stedelijke ontwikkeling, moet worden gemotiveerd waarom de ontwikkeling niet binnenstedelijk kan worden gerealiseerd.

De stedelijke ontwikkeling maakt deel uit van een grotere recreatieve ontwikkeling binnen het Hambroekplassengebied. Met de totaliteit aan maatregelen wordt een noodzakelijke recreatieve opwaardering van het recreatiegebied beoogd. Hiertoe zijn financiële dragers in de vorm van meer jaarrond verblijfsrecreatie noodzakelijk. Met de realisatie van verblijfsrecreatie aan de zuidzijde wordt nauw aangesloten bij de al bestaande recreatieve functies aan de noordzijde van het gebied. Het is niet mogelijk om de opwaardering van het totale gebied te realiseren als de verblijfsrecreatie op een andere plek wordt gerealiseerd.

Verblijfsrecreatiegebieden zijn functies die juist buiten bestaand stedelijk gebied thuishoren. De ruimtelijke opzet van een bungalowpark of kampeerterein, waarbij voornamelijk waarde gehecht wordt aan een natuurlijke en landelijke omgeving, laat zich niet goed mengen met stedelijk gebied. De doelgroep voor verblijf op vakantieparken is op zoek naar een aantrekkelijke recreatieve omgeving met diverse voorzieningen en activiteiten.

Bovendien is binnen bestaand stedelijk gebied geen plek voor grote verblijfsrecreatieparken (met een omvang van meer dan 10 ha). Ook is intensivering van het bestaande dagrecreatiepark niet mogelijk, gelet op de beperkte oppervlakte en beperkingen vanuit provinciaal beleid. Dit terrein is grotendeels aangemerkt als Groene ontwikkelingszone of Gelders Natuurnetwerk.

De beoogde gebiedsontwikkeling is ook beleidsmatig gewenst. In 1972 is er al voor gekozen om het regionale recreatiegebied te realiseren. Het eerste deel ten noorden van het plangebied met een hotel, midgetgolf en dagrecreatie is ook gerealiseerd. Hier geldt Bestemmingsplan Buitengebied integrale herziening uit 1994. De tweede fase met een huisjesterrein en camping is tot nu toe niet gerealiseerd. Hier geldt nog steeds het Bestemmingsplan Buitengebied 1972.

In januari 2020 heeft de gemeenteraad van de gemeente Berkelland de Uitgangspuntennotitie gebiedsontwikkelingen Hambroekplassen vastgesteld. De Uitgangspuntennotitie geeft voor de Hambroekplassen de randvoorwaarden en uitgangspunten voor de diverse ontwikkelingen in het gebied weer. Bij gebiedsontwikkeling hanteert de gemeente Berkelland de volgende uitgangspunten (in volgorde van prioriteit):

1. Het vergroten van de mogelijkheden voor dag- en verblijfsrecreatie.
2. Het behouden en/of versterken van de natuur- en landschapswaarden.
3. Het verbeteren van de (openbare) toegankelijkheid in en rond gebied de Hambroekplassen.
4. Slechts kleinschalige energieopwekking is mogelijk voor zover dit bijdraagt en afgestemd is op de energieneutraliteit van de ontwikkelingen binnen het plangebied Hambroekplassen.
5. Het voorkomen van verkeersoverlast en het bevorderen van de verkeersveiligheid.
6. Het zo mogelijk behouden van de cultuurhistorische waarden in het gebied, waaronder de essen en de historische dijkstructuur (inclusief beplanting).
7. Het inpassen van diverse nutsleidingen die in het gebied aanwezig zijn.

Met een nieuw bestemmingsplan wordt daaraan invulling gegeven en rekening gehouden met bovenstaande uitgangspunten.

3.2 Conclusie locatiekeuze

Het toevoegen van verblijfsrecreatie en bijbehorende voorzieningen in de beoogde omvang is niet mogelijk binnen bestaand stedelijk gebied. Verblijfsrecreatie en bijbehorende centrale voorzieningen zijn nodig in het totaalpakket om het bestaande recreatiegebied op te waarderen. Dit is niet mogelijk als de verblijfsrecreatie op een andere plek wordt gerealiseerd.

Verblijfsrecreatiegebieden zijn bovendien functies die juist buiten bestaand stedelijk gebied thuishoren en zich niet goed laten mengen met bestaand stedelijk gebied.

4. CONCLUSIE

4.1 Beschrijving behoefte

Er is behoefte aan kwaliteitsverbetering van het bestaande recreatiepark Hambroekplas en versterking van de economie. Voor duurzaam behoud van dagrecreatieterreinen zijn nieuwe economische dragers nodig. Het toekomstbestendig maken van deze terreinen met nieuwe economische activiteiten is alleen effectief op het terrein zelf of door uitbreiding daarvan.

Door de integratie van dag- en verblijfsrecreatie kan de kwaliteit van het dagrecreatieve aanbod worden verbeterd en kunnen dag- en verblijfsrecreatiegebieden van elkaar profiteren. Dit is mogelijk door het toevoegen van recreatieve economische activiteiten en verblijfsrecreatie. Er is vooral behoefte aan bungalows, hotelkamers en meer luxe. Met het toevoegen van verblijfsrecreatie en centrale voorzieningen wordt nieuw onderscheidend aanbod voor Stijlzoekers in de regio toegevoegd. Ten aanzien van dagrecreatie is eveneens behoefte aan slechtweervoorzieningen.

De behoefte blijkt verder uit trends en ontwikkelingen in de Achterhoek. Geconstateerd wordt dat er een groeiemarkt is in verblijfsrecreatie op vakantieparken en in het bijzonder op bijzondere belevingslocaties. Door het groeiende binnenlandse toerisme, het verwachte herstel van de vraag uit buitenlandse toerisme (met name uit Duitsland) en de trend van meer genieten in eigen land, zal de totale toeristische vraag toenemen.

Het aanbod voor bezoekers die op zoek zijn naar een bijzondere, unieke ervaring is in de Achterhoek maar zeer beperkt aanwezig, of dat nu back to basic is (Avontuurzoeker), of juist zeer luxe (Stijlzoeker). De locatie met bestaande recreatievoorzieningen is kansrijk door de ligging in de toeristische regio Achterhoek en de ligging nabij Duitsland.

Het toevoegen van 200 recreatiewoningen, groepsverblijven, camperplaatsen en kampeerplaatsen bovenop het bestaande aanbod geeft invulling aan een behoefte waarin andere aanbieders geen invulling geven. Met het concept wordt een nieuwe doelgroep aangetrokken. Met het totaalconcept wordt ingezet op de Stijlzoeker met passend aanbod; luxe, comfort, duurzaam, natuur, onthaasten, eigentijds, hoogwaardige voorzieningen, hoog segment, et. cetera). Er is in de Achterhoek onvoldoende aanbod voor deze doelgroep. Dit project is een van de al concrete bekende plannen, waarmee invulling wordt gegeven aan de huidige marktruimte. Andere vakantieparken geven geen invulling aan deze specifieke vraag. Het initiatief werkt daarom marktverruimend.

4.2 Waarom niet binnen bestaand stedelijk gebied?

De behoefte kan niet worden opgevangen binnen bestaand stedelijk gebied omdat de noodzaak van economische dragers is gekoppeld aan het bestaande dagrecreatieve terrein. Verblijfsrecreatie en bijbehorende centrale voorzieningen zijn nodig in het totaalpakket om het recreatiegebied op te waarderen. Dit is niet mogelijk als de verblijfsrecreatie op een andere plek wordt gerealiseerd.

Bovendien zoekt de doelgroep een recreatief aantrekkelijke omgeving en is binnen bestaand stedelijk gebied geen plaats voor grote vakantieparken. In dit geval wordt intensiever gebruik gemaakt van een bestaande planologische mogelijkheid voor recreatiewoningen bij een bestaand recreatiegebied.

4.3 Algehele conclusie

De geplande ontwikkeling past binnen de randvoorwaarden van de "Ladder voor duurzame verstedelijking". Er is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik.

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Beschrijving	Pagina('s)
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	2