

## RECREATIECLUSTER STROKEL EN TONSEL

Toerisme en recreatie zijn belangrijk voor Ermelo en voor de Veluwe. We werken hier met elkaar hard aan. Sinds 2016 hebben we voor de vakantieparken in Ermelo een apart project opgestart: vitale vakantieparken. De 'toekomstvisie op de verblijfsrecreatie in de gemeente Ermelo' is de basis van dit project. In deze visie hebben we voor de drie recreatieclusters in Ermelo toekomstperspectieven opgesteld. Ook werken we nauw samen met 11 andere gemeenten op de Veluwe binnen het programma Vitale Vakantieparken.

In het cluster Strokel en Tonsel bevinden zich de meeste vakantieparken in Ermelo. Het gebied is 55 hectare groot, omvat 32 terreinen en circa 950 huisjes en 250 stacaravan. Het eigendom en gebruik in dit gebied is versnipperd en kleinschalig. De parken verschillen onderling sterk in omvang, kwaliteit, privaatrechtelijke structuur, leeftijd, bewonersgroepen, toekomstbestendigheid en management.

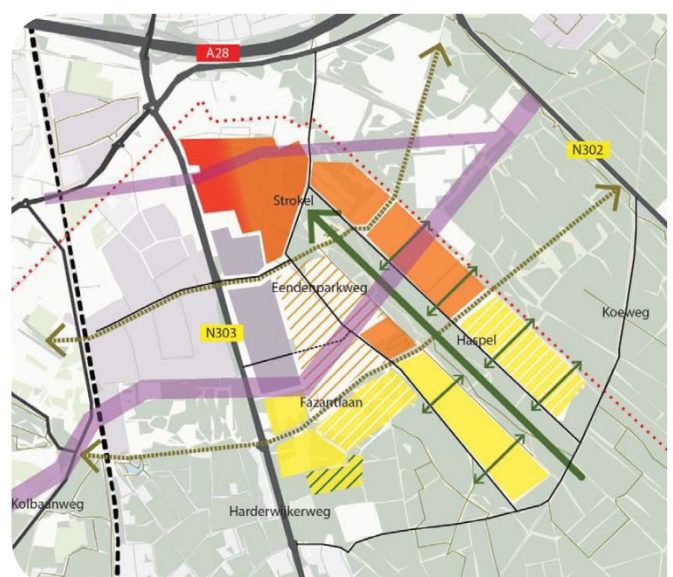
In kader van het project vitale vakantieparken voeren we veel gesprekken met eigenaren van de vakantieparken in Ermelo. Daarnaast hebben we verschillende manieren om de inwoners van en recreanten in Ermelo te informeren over de voortgang van het project. Eén voorbeeld hiervan zijn de nieuwsbrieven die we per kwartaal versturen.

Deze extra nieuwsbrief gaat specifiek over de voortgang van de activiteiten in het recreatiecluster Strokel en Tonsel.

### In gesprek met de vakantieparken en belanghebbenden

Sinds 2016 hebben we met veel parkeigenaren kennis gemaakt en gesproken over mogelijke toekomstscenario's. Ook spreken we regelmatig de Stichting Woon- en Recreatiebelangen Tonselse Veld (WRBT) over wat er leeft en speelt.

In de toekomstvisie op verblijfsrecreatie heeft de gemeente de vakantieparken 'ingekleurd'. Op gele gebieden wordt ingezet op het door ontwikkelen van recreatie en in rode gebieden is er sprake van functiewijziging naar bijvoorbeeld wonen. Binnen het oranje gebied zijn er kansen voor de doorontwikkeling van innovatieve recreatieconcepten. Hierbij kunt u denken aan het ontwikkelen van tweede woningbezit, of het ontwikkelen van concepten die verbinding maken tussen recreatie en senioren (zorg).



## Pilot Stedelijke Kavelruil

In 2017 heeft de gemeente Ermelo meegedaan aan de pilot Stedelijke Kavelruil binnen het Veluwe programma vitale vakantieparken. Het doel van deze pilot was het onderzoeken of stedelijke kavelruil een optie zou kunnen zijn voor recreatiecluster Strokel en Tonsel, zowel in Ermelo als Harderwijk. Bij stedelijke kavelruil wordt er gekeken of er op vrijwillige basis met verschillende eigenaren samen een transformatieplan te maken. In een dergelijk transformatieplan wordt dan gekeken of eigendommen geruild kunnen worden, op zo'n manier dat niemand er slechter van wordt.

In 2017 is de klankbordgroep van het ministerie I&M in het kader van de pilot op veldbezoek geweest. Zij hebben geconcludeerd dat door de complexiteit in dit recreatiecluster het opzetten en uitvoeren van stedelijke kavelruil erg lastig is. Uit de pilot blijkt dat er wel goede gesprekken plaatsvinden, maar dat de ondernemers worstelen met het maken van een concreet transformatieplan. De veelheid aan eigendoms-situaties en grote versnippering in het gebied draagt niet bij aan passende oplossingen. Het ministerie heeft daarom geconcludeerd dat het niet zinvol is om verder te gaan met de pilot stedelijke kavelruil voor recreatiecluster Strokel en Tonsel. De gemeente wil wel verder.



## Inzet gebiedsmakelaar

In 2018 is gebiedsmakelaar Paul van Dijk (AKRO Consult) in gesprek gegaan met de parken in Strokel en Tonsel. Het doel van deze gesprekken was tweeledig: ten eerste om te kijken hoe vitaal de vakantieparken op het recreatiecluster zijn en ten tweede of er een strategisch plan voor het hele gebied tot stand kon worden gebracht. Uiteindelijk heeft de gebiedsmakelaar 28 van de 32 parken bezocht en zijn er interviews afgenomen met eigenaren, bestuurders van VvE's en gebruikers van parken.

De gesprekken die AKRO Consult met de parken gehad heeft zijn samengevat en op hoofdlijnen gepresenteerd aan de gemeente. Mocht u het verslag willen van deze gesprekken dan kunt u contact opnemen met de gebiedsmakelaar via telefoonnummer: 070 326 2623.

## Conclusies gebiedsmakelaar

Uit dit onderzoek is op hoofdlijnen gebleken dat het instellen van één globale aanpak voor het hele gebied weinig kans van slagen heeft. Daarom zou de gemeente graag maatwerk willen blijven bieden aan vakantieparken die de vitaliteit van hun park willen versterken. Wel wil de gemeente het recreatieve karakter van het gebied zoveel mogelijk behouden.

Hieronder staan op hoofdlijnen de conclusies van de gebiedsmakelaar die aan de gemeente gepresenteerd zijn:

- Het gebied Tonselse Veld kent 32 parken met in totaal zo'n 2.500 huizen/chalets. Geen park op het gebied is hetzelfde. Globaal kan er wel gezegd worden dat er enige veroudering plaatsvindt waardoor parken een gedateerd aanzicht hebben.
- Het gebied is hoofdzakelijk in gebruik als recreatie-gebied, daarnaast is er een aantal bedrijven gevestigd. Opvallend is dat er relatief weinig toeristische (kortverblijf recreatie) parken zijn; maar 5 van de 32 parken zijn voor wisselende verhuur. Deze parken zijn qua omvang groter dan de meeste andere parken. De recreatiebedrijven zijn, op één na, allemaal familiebedrijven.
- Recreatie en vaste bewoning komen, verspreid op zowel park als gebiedsniveau, beide voor.
- Vitaliteit is niet direct te meten. Bewoners van het gebied genieten meestal al meerdere jaren hun vakantiewoning. Rust, ruimte, de bossen en jezelf kunnen zijn hierbij belangrijke kenmerken. Ook het lage voorzienings- en activiteitsniveau is geen belemmering voor het genieten van recreatie in het gebied.

- Opvallend in het recreatiecluster is de grote vergrijzing van het gebied; zowel de parkgebruikers als de parkeigenaren zijn senioren. Dit is in het kader van vitaliteit van de bewoners en toekomstperspectief van parken een punt van aandacht:
  - o Veel huiseigenaren zouden eigenlijk zo lang mogelijk in rust en gezondheid op het park wonen. Dit terwijl de meeste bewoners niet in aanmerking komen voor een eventuele zorgverlening omdat deze verleend wordt in de plaats waar men ingeschreven staat.
  - o Het investerings- en verjongingsniveau is laag door de recreatieve bestemming en gebrek aan duidelijk toekomstperspectief. Woningen worden hierdoor steeds vaker aan derden verhuurd of verkocht wat de binding met het park vermindert. Bewoners merken op dat dit de leefbaarheid raakt, waardoor ook de investeringsbereidheid naar beneden gaat. De combinatie van veroudering en gebrek aan toekomstperspectief leidt tot uitblijven van investeringen in groot onderhoud en vernieuwing van de woningen.
- Parken geven aan dat de communicatie met de gemeente soms moeizaam verloopt.
- Interactie tussen de verschillende parken is zeer beperkt.
- In het algemeen is er redelijke sociale controle op de vakantieparken. Op een beperkt aantal parken is veroudering, onverschilligheid van bewoners en verhuur aan derden een aandachtspunt voor de leefbaarheid. Er is een wens vanuit de parken om hier vanuit de gemeente meer ondersteuning aan te bieden.
- Bewoners in het gebied geven aan dat bedrijvigheid binnen het gebied zorgt voor verkeersoverlast. Verdere uitbreiding van deze bedrijven is volgens hen niet wenselijk.
- Nabijheid van bossen en de mogelijkheden voor fietsen, wandelen en paardensport worden benoemd als belangrijke kwaliteiten van het gebied. Kleine ingrepen op korte termijn kunnen deze kwaliteiten versterken:
  - o Verbeteren langzaam verkeersroutes (o.a. MTB-route)
  - o Toevoegen (S)TOP-plek op de Eendenparkweg. Het toevoegen van een (S)TOP plek aan de Eendenparkweg kan een belangrijke kwalitatieve impuls zijn voor het Tonselse Veld, omdat er in dit deel van het gebied geen voorziening is en er wel vraag naar is.
  - o Inrichting openbaar gebied (straatmeubilair in de bosstrook tussen Eendenparkweg en Haspel), verlichting.
- Schaalvergroting of samengaan van parken wordt niet als kans gezien. Ondernemers die bedrijfsmatig exploiteren lijken slechts in uitbreiding of schaalvergroting geïnteresseerd als het een direct aangrenzend perceel betreft.
- Stedelijke kavelruil is met voornoemde kenmerken van bevolking en markt praktisch niet haalbaar.

## Contact

Heeft u naar aanleiding van deze nieuwsbrief nog vragen of heeft u ideeën/opmerkingen over het project Vitale Vakantieparken, dan kunt u contact opnemen met Jolande Blok (projectleider), [j.blok@ermelo.nl](mailto:j.blok@ermelo.nl) of via (0341) 56 73 21

Meer informatie over het project is te vinden op [www.ermelo.nl/vitalevakantieparken](http://www.ermelo.nl/vitalevakantieparken)

