

## NOTITIE

PROJECT : Résidence Valkenburg  
PROJECTNUMMER : P16-0012

ONDERWERP : Bedrijfsontwikkelplan

DATUM : 16 oktober 2018  
OPGESTELD DOOR : W.J. Franken

---

### 1.1 Aanleiding en doel en opzet

Résidence Valkenburg werkt aan een herontwikkeling van haar verblijfsrecreatiepark met als doel het park vitaal te maken en aan te sluiten bij de wensen van de hedendaagse recreant. De herontwikkeling kan deels plaatsvinden binnen het vigerend bestemmingsplan. Voor een ander deel is een wijziging nodig.

In de Nota kampeerbeleid 2015 is opgenomen dat een exploitant bij uitbreiding en/of wijziging van kampeermiddelen, de noodzaak daarvan middels een bedrijfsontwikkelingsplan toont. Deze notitie geeft hier invulling aan. In dit geval betreft het een wijziging van kampeermiddelen. Het plan gaat in op de volgende onderwerpen:

- Historie van het park
- Vitaliteit
- Doelgroep keuze
- Ontwikkelplan
- Exploitatie

### 1.2 Historie

Résidence Valkenburg stond voorheen bekend onder de naam Camping Schoonbron. De camping is door de jaren heen sterk gegroeid, waarbij telkens nieuwe gronden werden toegevoegd aan de camping. Het betrof een echte familiecamping, met een groot aantal stacaravans, seizoens- en toeristische plaatsen en uitgebreide voorzieningen en animatie.

**Figuur 1: Aanbod Camping Schoonbron**



Figuur 2: Zwembad voormalig Camping Schoonbron



Figuur 3: Stacaravan voormalig Camping Schoonbron



## 1.3 Vitaliteit

Vitale vakantieparken zijn parken welke aansluiten bij de behoefte van recreanten en de kwaliteit van de omgeving. Dit doen zij op basis van een duurzame bedrijfsmatige exploitatie en in een omgeving waar nieuwe en bestaande gasten graag (terug)komen. Vitale vakantieparken leveren een positieve bijdrage aan de regionale economie.

De vitaliteit van een park kan worden ingedeeld op basis van kwaliteit en perspectief. In het volgende figuur is dit toegelicht.

**Figuur 4: Vitaliteit**



De vitaliteit van de voormalige Camping Schoonbron is eenvoudig herkenbaar binnen deze indeling. De Ligging in het Limburgse Heuvellandschap, maar ook dicht bij steden zoals

Valkenburg en Maastricht, biedt veel perspectief. De kwaliteit bleef echter achter. Het toeristische product ontwikkelde niet mee. De belangrijkste knelpunten waren:

- Het aanbod van stacaravans was sterk verouderd (matige kwaliteit, oude aluminium stacaravans) en sloot niet meer aan bij de vraag van de recreant.
- Ook de voorzieningen waren sterk verouderd.
- Het park had een minimale uitstraling.
- Er was sprake van achterstallig onderhoud.

Het park is te classificeren als “Topper van toen”. Door te investeren in kwaliteit en aan te sluiten bij de vraag van de recreant, kan de verbinding met de gast worden hersteld en het park weer vitaal worden gemaakt.

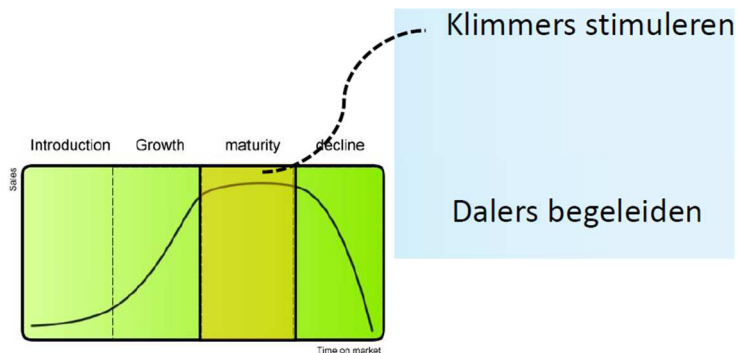
**Figuur 5: Achterblijvende vitaliteit**



De situatie van voormalig Camping Schoonbron past sterk in het beeld zoals verwoord in de Vitaliteitscan van de verblijfsrecreatiemarkt in Limburg, welke in 2015 is uitgevoerd door ZKA in opdracht van Provincie Limburg (rapport Verbljfsrecreatie Limburg, juni 2015).

In de vitaliteitscan van ZKA is op basis van perspectief en kwaliteit een advies opgenomen voor toekomstige begeleiding: weer vitaal maken of begeleid stoppen. Voormalig Camping Schoonbron heeft gelet op haar ligging midden in het heuvellandschap en nabij Valkenburg en Maastricht veel potentie.

Figuur 6: Advies uit vitaliteitsscan ZKA



## 1.4 Ontwikkelingen

De verblijfsrecreatiemarkt is sterk in ontwikkeling. Succesvol zijn de bedrijven die kwaliteit en beleving bieden. Aan de andere kant staan bedrijven welke stilstaan en door achterblijvend onderhoud het contact met de markt verliezen. Een aantal relevante ontwikkelingen die onder andere genoemd worden in onderzoeken van het NBTC en in de toeristische trendrapportage van Limburg, zijn:

- ▶ Kwaliteit, gastvrijheid en beleving zijn van essentieel belang.
- ▶ Dit wordt versterkt doordat recreanten steeds vaker boeken via internet, waarbij de ervaringen van andere gasten zichtbaar zijn.
- ▶ De vraag naar luxe wordt versterkt door de aangetrokken economie.
- ▶ Er is een toenemende schaalvergroting en ketenvorming.
- ▶ Integratie van verblijf- en dagrecreatie om meer beleving te creëren of de verblijfsduur te verlengen.
- ▶ De doelgroepen geel en lime, in combinatie met de gezinsmarkt zijn dominant in Limburg.
- ▶ Recreanten gaan steeds vaker kortdurend op vakantie en zijn minder plaatsgebonden.
- ▶ Dit geldt ook voor korte vakanties buiten het seizoen.
- ▶ Trend in Limburg is dat campings omgezet worden naar een meer luxere aanbod.
- ▶ Luxere accommodaties zijn geschikt om jaarrond recreatie te kunnen bieden. Uit onderzoek blijkt dat ook buiten het hoofdseizoen veel vraag is voor recreatie in Limburg. Dit wordt versterkt door de jaarlijkse kerstmarkten in de regio.

Voor Résidence Valkenburg betekenen deze trends het volgende:

- ▶ Aansluiting zoeken bij de markt.
- ▶ Doelgroepgericht ontwikkelen.
- ▶ Voormalige doelgroep van Camping Schoonbron (gezinsvakanties) biedt ook in een nieuwe opzet kansen.
- ▶ Omvormen naar meer luxere accommodaties.
- ▶ Dit maakt ook jaarrond exploitatie mogelijk.

## 1.5 Doelgroep keuze

Résidence Valkenburg maakt onderdeel uit van de organisatie TopParken. TopParken onderscheidt in haar aanbod een drietal type parken, namelijk Bosrijke, Waterrijke en Kustparken (aan zee). Résidence Valkenburg valt binnen de categorie Bosrijke parken. Bosrijke

parken staat voor een natuurlijke ligging. Bij Résidence Valkenburg betreft dat de ligging in het Heuvellandschap.

Binnen de typologie van parken wordt vervolgens onderscheid gemaakt in soorten doelgroepen. Het is namelijk belangrijk om het toeristisch product aan te laten sluiten bij de wensen van de klant. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde Leisure Levensstijlen. Résidence Valkenburg richt zich in het hoofdseizoen primair op de doelgroep “Gezellig Lime”. In overige seizoenen wordt daarnaast ingezet op de doelgroep “Ingetogen aqua”. Deze groepen zijn goed te combineren om dat veel van de behoeftes buiten het park aanwezig zijn.

**Figuur 7: Doelgroep levensstijlen**



*Gezellig lime houdt van gezelligheid en sportiviteit, maar het mag allemaal een tikkeltje rustiger en het hoeft ook allemaal niet zo lang. Het gezin is belangrijk. Vakantie is voor de lime gasten lekker vrij zijn, genieten van rust en ontspanning, even weg van de dagelijkse verplichtingen en dan gezellig met het gezin iets leuks doen: fietsen, bbq-en, een spelletje spelen. Een bungalowpark of camping in Nederland geeft een echt vakantiegevoel, maar vaak moet de gezellige lime groep wel een beetje op de kosten letten.*

*Vakantiegangers in het segment aqua kunnen als rustig en ruimdenkend worden getypeerd. In deze belevingswereld vinden we veel empty nesters, die weer tijd hebben voor hun eigen hobby's en interesses. Inspirerende maar rustige vakanties horen daar ook bij. In Nederland gaat men graag meerdere keren per jaar op pad, op een rustig moment naar de camping of bungalowpark met veel privacy. Cultuur en (rustige) sportieve mogelijkheden - wandelen, fietsen, nordic walking - worden gewaardeerd.*

**Figuur 8: Belevingswereld Lime**



**Figuur 9: Belevingswereld Ingetogen Aqua**



## 1.6 Ontwikkelpun

Résidence Valkenburg is in 2016 gestart met de herontwikkeling van haar park. Oude aluminium stacaravans zijn verwijderd en vervangen voor moderne recreatieverblijven. Het voornemen is om op termijn het toeristisch kamperen volledig af te bouwen en geheel in te zetten op het recreatieve aanbod in vaste recreatieverblijven. Dit past in de doelgroepen die worden beoogd. Ook is het de wens om het park jaarrond te exploiteren.

**Figuur 10: Reeds ontwikkeld veld**



De volgende omzetting wordt hierbij beoogd.

**Tabel 1: Verblijfsrecreatieve aanbod**

BETREFT	SOORT	PLAATSEN	
		OUDE SITUATIE	NIEUWE SITUATIE
<b>Voormalig aanbod</b>			
Jaarplaats-stacaravan	Vast	339	
Jaarplaats-caravan	Vast	100	
Trekkershut	Vast	4	
Seizoenplaats	Seizoen	136	
Toeristisch	Seizoen	136	
<b>Nieuwe situatie</b>			
Recreatieverblijven	Vast		289
Groepsaccommodaties	Vast		3
<b>Totalen</b>			
Vaste plaatsen	Vast	443	292
Seizoensplaatsen	Seizoen	272	-
Totaal		715	292



Figuur 11: Reeds aangelegde nieuwe hoofdweg



Andere relevante ontwikkelingen zijn:

- ▶ Vernieuwen centrumgebouw (afgerond).
- ▶ Vernieuwen van de boven- en ondergrondse infrastructuur (deels gereed).
- ▶ Creëren van een natuurlijke overgangszone naar de Geul.
- ▶ Realiseren van waterberging en vertraagd afvoeren van hemelwater.

Voor de ontwikkeling is een landschapsplan uitgewerkt, waarin is opgenomen hoe de ontwikkeling wordt ingepast.

Résidence Valkenburg heeft binnen het vigerend bestemmingsplan de bestemming Recreatie – Verblijfsrecreatie. Middels een aanduiding is in het bestemmingsplan aangegeven welke type verblijf is toegestaan. Voor deze locatie zijn de aanduidingen Kampeerterrein 1 en Kampeerterrein 2 van toepassing. Kampeerterrein 1 betreffen kampeermiddelen zoals toercaravans, vouwwagens, campers, tenten, huifkarren, trekkershutten en tenthuisjes van maximaal 30 m<sup>2</sup>. Op Kampeerterrein 2 zijn ook vaste objecten met een maximale oppervlakte van 70 m<sup>2</sup> (1 bouwlaag) toegestaan.

In de nieuwe situatie wordt de begrenzing van de bestemming en aanduidingen deels gewijzigd. Een groter deel wordt ingericht voor Kampeerterrein 2. Kampeerterrein 1 vervalt. Daarnaast wordt ruimte geboden aan een geleidelijke overgang naar de Geul, waarbij de bestemming wijzigt naar Natuur. Ook wordt een toevoeging gedaan ter plaatse van de parkeerplaats. In de volgende tabel is de omvang van de wijziging aangegeven.

Tabel 2: Wijzigingen functie

FUNCTIE	OUDE SITUATIE (OPPERVLAKTE M <sup>2</sup> )	NIEUWE SITUATIE (OPPERVLAKTE M <sup>2</sup> )
Kampeerterein 2	78.092	106.579
Kampeerterein 1	33.008	0
Recreatie - overig	15.030	6.635
Agrarisch	655	0
Natuur	0	13.571
Totaal Recreatie	126.130	113.214
Totaal	126.785	126.785

Om de gewenste natuurlijke overgang te creëren naar de Geul neemt de effectieve omvang van het park met 10% af.

## 1.7 Exploitatie

Résidence Valkenburg maakt onderdeel uit van de organisatie TopParken. Zij exploiteert 16 vakantieparken in Nederland, gelegen op unieke locaties in het bos, aan het water of aan zee. De kracht van TopParken is om parken welke niet meer rendabel zijn, de binding met de markt verloren hebben en waarvan de kwaliteits- en onderhoudsniveau achterblijven, weer nieuw leven in te blazen. Dit door opnieuw een gerichte doelgroepkeuze te maken en volop te investeren in de bijbehorende kwaliteit.

De exploitatie bestaat uit een combinatie van wisselende verhuur en eigen gebruik door huurders en eigenaren van recreatieverblijven. Verhuur wordt verzorgd door TopVakanties; de verhuurorganisatie van TopParken. Zij maakt daarbij gebruik van zowel haar eigen netwerk en platform als diverse verhuurbemiddelingssites, zoals onder andere Booking.com, BungalowsSpecials.nl en Belvilla.nl.

TopParken heeft in 2018 een Zoover Award gewonnen (1<sup>e</sup> prijs) in de categorie Bungalowpark aanbieder. De genomineerden voor de Award waren TopParken, Roompot en Centerparcs. Met een 9.3 als gemiddeld waarderingcijfer mag TopParken zich een jaar lang de beste bungalowpark aanbieder van Nederland noemen.

Figuur 12: Zoover Award



Alle parken van TopParken werken met Fairtrade beddengoed. TopParken is de eerste organisatie in de recreatiebranche met een Fairtrade Cotton keurmerk. Het Max Havelaar Cotton keurmerk garandeert dat kleinschalige boerenorganisaties in ontwikkelingslanden een minimumprijs krijgen voor hun werk en het katoen. Er is sprake van een faire afspraak tussen bedrijven van hier en boeren of landarbeiders in productielanden. De gegarandeerde minimumprijs dekt de kosten van een duurzame productie en beschermt lokale boeren tegen grillige marktrevoluties.

**Figuur 13: Keurmerk fairtrade**

