Postadres:
Postbus 2
7740 AA Coevorden
Telefoon 14 0524
Fax 0524-598555
info@coevorden.nl
www.coevorden.nl

Bezoekadres:
Kasteel 1
7741GC Coevorden

Gemeente Coevorden

[redacted]

Per email:
[redacted]@gmail.com

Uw bericht	Woo-verzoek 16 augustus 2024
Afdeling/Team	Vitale Vakantieparken Coevorden
Behandeld door	[redacted]
Kenmerk	46401-2024
Bijlage(n)	3
Coevorden	3 september 2024
Onderwerp	Besluit Woo-verzoek

Verzenddatum: 3 september 2024

Geachte [redacted]

In uw mail van 16 augustus 2024 heeft u met een beroep op de Wet open overheid (hierna: Woo) verzocht om het openbaar maken van documenten. Het verzoek om informatie gaat specifiek om de volgende documenten:

- Het ZKA-rapport over de vitaliteit verblijfssector in Drenthe;
- Alle bijlagen behorende bij het raadsvoorstel van 20 oktober 2020, agenda punt 9.1, RV #1628 door dhr. Stegen.

Uw verzoek om informatie valt onder de reikwijdte van de Woo. Voor de relevante wettelijke bepalingen verwijzen wij u naar bijlage 1. Middels deze brief nemen wij een beslissing op uw Woo-verzoek en over de documenten die zijn aangetroffen op basis van uw Woo-verzoek.

Procesverloop
U heeft op 16 augustus 2024 een Woo-verzoek ingediend. Dit verzoek hebben wij op 19 augustus 2024 ontvangen.

Besluit
Wij hebben besloten uw verzoek voor een deel toe te wijzen en de documenten (deels) openbaar te maken. Dit betreft de opgevraagde ZKA rapportage.
Ook wijzen wij uw verzoek voor een deel af. Hieronder lichten wij ons besluit toe.

Overwegingen
Iedereen heeft het recht om overheidsinformatie op te kunnen vragen zonder daarbij een reden te hoeven aangeven. Dit staat in artikel 1.1 van de Woo. Het uitgangspunt van de Woo is dat overheidsinformatie openbaar is, tenzij er sprake is van een uitzonderingsgrond uit hoofdstuk 5 van de Woo.
De Woo is niet van toepassing op informatie die al openbaar is. De documenten die al openbaar zijn worden niet opnieuw verstrekt.

Documenten al openbaar
De documenten met betrekking tot de bijlagen behorende bij het raadsvoorstel van 20 oktober 2020, agendapunt 9.1 RV 1628 door dhr. Stegen zijn reeds openbaar gemaakt door middel van een eerder ontvangen Woo-verzoek. Deze documenten kunt u vinden op: *www.coevorden.nl/publicaties-wet-open-overheid*, onder: *2024-02-29 Woo-verzoek correspondentie, verslagen, besluiten ed. bungalowpark WICO 2015 tot 09-07-2023 deel 1 tot en met 4.*

Gemeente Coevorden

Niet mee eens?
Vindt u dat het besluit onjuist is, of bent u het er niet mee eens? Schrijf dan een bezwaarschrift aan de gemeente. Het bezwaarschrift moet aan een aantal eisen voldoen. Geef aan waarom u het niet eens bent met het genomen besluit. Vermeld de datum van uw bezwaarschrift en vergeet niet uw bezwaarschrift te ondertekenen. Stuur het bezwaarschrift binnen zes weken na de verzenddatum van dit besluit naar: college van burgemeesters en wethouders, Postbus 2, 7740 AA Coevorden. U kunt ook digitaal bezwaar maken. Kijk hiervoor op de website: www.coevorden.nl/bezwaarschrift-indienen.

Heeft u vragen over deze brief?
Neem dan contact op met VVP via telefoonnummer 14 0524 of per mail: vvp-coevorden@coevorden.nl. Wij verzoeken u bij vervolgcorrespondentie het zaaknummer 31318-2024 te vermelden. Op die manier kunnen wij u beter en sneller van dienst zijn.

Hoogachtend,
namens het college van burgemeester
en wethouders van Coevorden,

[redacted]

Wettelijk kader Woo-besluit

Relevante artikelen uit de Woo

Artikel 1.1
Eenieder heeft recht op toegang tot publieke informatie zonder daartoe een belang te hoeven stellen, behoudens bij deze wet gestelde beperkingen.

Artikel 2.5
Bij de toepassing van deze wet wordt uitgegaan van het algemeen belang van openbaarheid van publieke informatie voor de democratische samenleving.

Artikel 4.1
1. Eenieder kan een verzoek om publieke informatie richten tot een bestuursorgaan of een onder verantwoordelijkheid van een bestuursorgaan werkzame instelling, dienst of bedrijf. In het laatste geval beslist het verantwoordelijke bestuursorgaan op het verzoek.
2. Een verzoek kan mondeling of schriftelijk worden ingediend en kan elektronisch worden verzonden op de door het bestuursorgaan aangegeven wijze.
3. De verzoeker behoeft bij zijn verzoek geen belang te stellen.
4. De verzoeker vermeldt bij zijn verzoek de aangelegenheid of het daarop betrekking hebbende document, waarover hij informatie wenst te ontvangen.
5. Indien een verzoek te algemeen geformuleerd is, verzoekt het bestuursorgaan binnen twee weken na ontvangst van het verzoek de verzoeker om het verzoek te preciseren en is het de verzoeker daarbij behulpzaam.
6. Het bestuursorgaan kan besluiten een verzoek niet te behandelen, indien de verzoeker niet meewerkt aan een verzoek tot precisering als bedoeld het vijfde lid. In afwijking van artikel 4:5, vierde lid, van de Algemene wet bestuursrecht wordt het besluit om het verzoek niet te behandelen aan de verzoeker bekendgemaakt binnen twee weken nadat het verzoek is gepreciseerd of nadat de daarvoor gestelde termijn ongebruikt is verstreken.
7. Een verzoek om informatie wordt ingewilligd met inachtneming van het bepaalde in hoofdstuk 5.

Artikel 5.1
1. Het openbaar maken van informatie ingevolge deze wet blijft achterwege voor zover dit:
a. de eenheid van de Kroon in gevaar zou kunnen brengen;
b. de veiligheid van de Staat zou kunnen schaden;
c. bedrijfs- en fabricagegegevens betreft die door natuurlijke personen of rechtspersonen vertrouwelijk aan de overheid zijn meegedeeld;
d. persoonsgegevens betreft als bedoeld in paragraaf 3.1 onderscheidenlijk paragraaf 3.2 van de Uitvoeringswet Algemene verordening gegevensbescherming, tenzij de betrokkene uitdrukkelijk toestemming heeft gegeven voor de openbaarmaking van deze persoonsgegevens of deze persoonsgegevens kennelijk door de betrokkene openbaar zijn gemaakt;
e. nummers betreft die dienen ter identificatie van personen die bij wet of algemene maatregel van bestuur zijn voorgeschreven als bedoeld in artikel 46 van de Uitvoeringswet Algemene verordening gegevensbescherming, tenzij de verstrekking kennelijk geen inbreuk op de levenssfeer maakt.
2. Het openbaar maken van informatie blijft eveneens achterwege voor zover het belang daarvan niet opweegt tegen de volgende belangen: a. de betrekkingen van Nederland met andere landen en staten en met internationale organisaties; b. de economische of financiële belangen van de Staat, andere publiekrechtelijke lichamen of bestuursorganen, in geval van milieu-informatie slechts voor zover de informatie betrekking heeft op handelingen met een vertrouwelijk karakter;
c. de opsporing en vervolging van strafbare feiten;
d. de inspectie, controle en toezicht door bestuursorganen;
e. de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer;
f. de bescherming van andere dan in het eerste lid, onderdeel c, genoemde concurrentiegevoelige bedrijfs- en fabricagegegevens;

g. de bescherming van het milieu waarop deze informatie betrekking heeft;
h. de beveiliging van personen en bedrijven en het voorkomen van sabotage;
i. het goed functioneren van de Staat, andere publiekrechtelijke lichamen of bestuursorganen.
3. Indien een verzoek tot openbaarmaking op een van de in het tweede lid genoemde gronden wordt afgewezen, bevat het besluit hiervoor een uitdrukkelijke motivering.
4. Openbaarmaking kan tijdelijk achterwege blijven, indien het belang van de geadresseerde van de informatie om als eerste kennis te nemen van de informatie dit kennelijk vereist. Het bestuursorgaan doet mededeling aan de verzoeker van de termijn waarbinnen de openbaarmaking alsnog zal geschieden.
5. In uitzonderlijke gevallen kan openbaarmaking van andere informatie dan milieu-informatie voorts achterwege blijven indien openbaarmaking onevenredige benadeling toebrengt aan een ander belang dan genoemd in het eerste of tweede lid en het algemeen belang van openbaarheid niet tegen deze benadeling opweegt. Het bestuursorgaan baseert een beslissing tot achterwege laten van de openbaarmaking van enige informatie op deze grond ten aanzien van dezelfde informatie niet tevens op een van de in het eerste of tweede lid genoemde gronden.
6. Het openbaar maken van informatie blijft in afwijking van het eerste lid, onderdeel c, in geval van milieu-informatie eveneens achterwege voor zover daardoor het in het eerste lid, onderdeel c, genoemde belang ernstig geschaad wordt en het algemeen belang van openbaarheid van informatie niet opweegt tegen deze schade.
7. Het eerste en tweede lid zijn niet van toepassing op milieu-informatie die betrekking heeft op emissies in het milieu.

Artikel 5.2
1. In geval van een verzoek om informatie uit documenten, opgesteld ten behoeve van intern beraad, wordt geen informatie verstrekt over daarin opgenomen persoonlijke beleidsopvattingen. Onder persoonlijke beleidsopvattingen worden verstaan ambtelijke adviezen, visies, standpunten en overwegingen ten behoeve van intern beraad, niet zijnde feiten, prognoses, beleidsalternatieven, de gevolgen van een bepaald beleidsalternatief of andere onderdelen met een overwegend objectief karakter.
2. Het bestuursorgaan kan over persoonlijke beleidsopvattingen met het oog op een goede en democratische bestuursvoering informatie verstrekken in niet tot personen herleidbare vorm. Indien degene die deze opvattingen heeft geuit of zich erachter heeft gesteld, daarmee heeft ingestemd, kan de informatie in tot personen herleidbare vorm worden verstrekt.
3. Onverminderd het eerste en tweede lid wordt uit documenten opgesteld ten behoeve van formele bestuurlijke besluitvorming door een minister, een commissaris van de Koning,
Gedeputeerde Staten, een gedeputeerde, het college van burgemeester en wethouders, een burgemeester en een wethouder, informatie verstrekt over persoonlijke beleidsopvattingen in niet tot personen herleidbare vorm, tenzij het kunnen voeren van intern beraad onevenredig wordt geschaad.
4. In afwijking van het eerste lid wordt bij milieu-informatie het belang van de bescherming van de persoonlijke beleidsopvattingen afgewogen tegen het belang van openbaarmaking. Informatie over persoonlijke beleidsopvattingen kan worden verstrekt in niet tot personen herleidbare vorm. Indien degene die deze opvattingen heeft geuit of zich erachter heeft gesteld, daarmee heeft ingestemd, kan de informatie in tot personen herleidbare vorm worden verstrekt.

Gemeente Coevorden

Bezwaar en beroep
tegen besluiten van de gemeente Coevorden

De Algemene wet bestuursrecht
U hebt zojuist een besluit van de gemeente Coevorden ontvangen. In dit besluit wordt u door de gemeente Coevorden een recht verleend of geweigerd, bijvoorbeeld een vergunning, een ontheffing of een subsidie. Ook kan het zijn dat de gemeente aan u een verplichting om iets te doen, of juist om iets na te laten, heeft opgelegd.
Deze beslissing kan genomen zijn door of namens de gemeenteraad, het college van burgemeester en wethouders, of de burgemeester.

Het is natuurlijk mogelijk dat u het met de genomen beslissing niet eens bent. Daarom biedt de Algemene wet bestuursrecht (Awb) u de mogelijkheid bezwaar te maken tegen deze beslissing of daartegen beroep in te stellen. U kunt dit doen als u belanghebbende bent, dat wil zeggen als uw belang rechtstreeks bij het besluit is betrokken. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn als u van mening bent dat u schade lijdt door het genomen besluit.
Dit hoeft niet perse financiële schade te zijn. Het is ook mogelijk dat u schade lijdt die niet in geld is uit te drukken. Die schade kan op verschillende manieren ontstaan. Bijvoorbeeld als een aangevraagde vergunning niet wordt verleend. Maar ook kan er schade ontstaan als gevolg van de voorwaarden die bij een verleende vergunning worden opgelegd.

Wat kunt u doen als u het niet eens bent met de voor u liggende beslissing? De Awb biedt u verschillende mogelijkheden. In het besluit dat u is toegestuurd is aangegeven welke van de hieronder vermelde mogelijkheden voor u van belang zijn.

A. Bezwaarschrift
Als u bezwaar hebt tegen het besluit van de gemeente, kunt u een bezwaarschrift indienen bij hetzelfde orgaan dat het besluit heeft genomen of namens wie het besluit is genomen:

<< naam van het bestuursorgaan»
Postbus 2
7740 AA Coevorden

Als u bezwaar maakt tegen gemeentelijke leges die u opgelegd zijn, kunt u het bezwaarschrift indienen bij de heffingsambtenaar.
Het bezwaarschrift moet binnen zes weken na de datum van verzending van het besluit verstuurd zijn aan het bestuursorgaan. Als er alleen een datering op het besluit staat, zonder datum van verzending, dan betekent dit dat het besluit op dezelfde dag als die van de datering is verzonden. Indiening van een bezwaarschrift is - afgezien van portokosten - kosteloos. Het bezwaarschrift moet ingevolge de Awb aan enkele minimumeisen voldoen en daarom tenminste bevatten:

- naam en adres van de indiener;
- de dagtekening;
- een omschrijving van het besluit waartegen het bezwaar is gericht;
- de gronden (redenen) van het bezwaar;
- een vertaling van het bezwaarschrift als deze in een vreemde taal is gesteld en een vertaling voor een goede behandeling noodzakelijk is;
- zo mogelijk, doch niet verplicht, een afschrift van het besluit waartegen het bezwaar is gericht; is dit niet mogelijk vermeld dan datum en nummer van het besluit.

Als het bezwaarschrift niet voldoet aan deze eisen of te laat (na zes weken) is ingediend, kan het bezwaarschrift niet-ontvankelijk worden verklaard. Dit betekent dat het bestuursorgaan niet inhoudelijk op uw bezwaren hoeft in te gaan.

Na ontvangst van het bezwaarschrift ontvangt u een ontvangstbevestiging.
De behandelende afdeling kan ook contact met u opnemen om het besluit nog nader toe te lichten en eventueel samen met u te bezien op welke wijze het probleem kan worden opgelost.
U wordt in de meeste gevallen in de gelegenheid gesteld uw bezwaren nader mondeling toe te lichten. Voor dit zogenaamde aanhoren wordt u apart uitgenodigd. Een onafhankelijke commissie zal uw bezwaarschrift behandelen en u horen. Deze commissie brengt na het horen een advies uit aan het desbetreffende bestuursorgaan. Het bestuursorgaan neemt de beslissing op uw bezwaarschrift.

Kostenvergoeding bezwaarprocedure
Artikel 7:15 Algemene wet bestuursrecht biedt de mogelijkheid om in het bezwaarschrift te verzoeken om vergoeding van de kosten in de bezwaarprocedure. Als u in het gelijk wordt gesteld, omdat het bestuursorgaan een fout heeft gemaakt, dan kunt een vergoeding krijgen voor de kosten die u redelijkerwijs heeft moeten maken voor de behandeling van uw bezwaarschrift. Het gaat dan bijvoorbeeld om de kosten van de advocaat of een andere professionele vertegenwoordiger, voorzover de inschakeling noodzakelijk was, de reiskosten voor het bijwonen van de hoorzitting en eventuele kosten van uittreksels.

Rechtstreeks beroep
In bepaalde gevallen kan de bezwaarschriftprocedure worden overgeslagen. Artikel 7:1a Algemene wet bestuursrecht geeft u de mogelijkheid om in het bezwaarschrift te verzoeken om de zaak door te zenden aan de bestuursrechter om onmiddellijk in beroep te worden behandeld. Het bestuursorgaan kan instemmen met dit verzoek om de bezwaarschriftprocedure over te slaan wanneer de zaak daarvoor geschikt is. Een zaak is geschikt als deze weinig kan toevoegen aan de eerder vastgestelde feiten en uitgewisselde standpunten.

B. Beroepschrift
Als u het niet eens bent met de op uw bezwaarschrift genomen beslissing kunt u binnen zes weken na de dag van verzending van dat besluit beroep instellen bij de rechtbank te Groningen. U kunt het beroepschrift sturen aan:

Rechtbank Noord-Nederland
Postbus 150
9700 AD Groningen

Voor een beroepschrift gelden dezelfde minimumeisen als voor een bezwaarschrift (zie onder A.) U kunt ook digitaal beroep instellen bij genoemde rechtbank via http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.

U moet voor de indiening van een beroepschrift bij de rechtbank zogenaamde griffierechten betalen.
U ontvangt hierover bericht van de griffier van de rechtbank.
De griffierechten bedragen per 1 januari 2022:
€ 50,- bij zaken over een uitkering (sociale zekerheid);
€ 184,- voor natuurlijke personen (individuen) bij alle andere bestuursrechtelijke zaken;
€ 365,- voor rechtspersonen, alle zaken (bijvoorbeeld een bedrijf of de overheid).
Deze griffierechten krijgt u terug als de beroepszaak gunstig voor u afloopt.

U bent niet verplicht een advocaat in te schakelen. Het mag natuurlijk wel. Over hetgeen u in deze procedure verder mag of moet doen, ontvangt u bericht van de rechtbank.

C. Voorlopige voorziening
Als u tegen een besluit bezwaar maakt of beroep instelt, heeft dit geen schorsende werking. Dit betekent dat het genomen besluit mag worden uitgevoerd zolang niet in een nieuw besluit, of door de voorzieningenrechter van de rechtbank, anders is beslist. Uitvoering van een besluit kan echter nadelig voor u zijn. Daarom kunt u, zolang er nog geen definitieve uitspraak over uw bezwaar of beroep is, bij afzonderlijke brief een voorlopige voorziening - bij voorbeeld een schorsing - vragen aan de voorzieningenrechter van de rechtbank. U kunt uw verzoek richten aan:

de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Noord-Nederland
Postbus 150
9700 AD Groningen

Wordt uw verzoek ingewilligd dan wordt een speciale regeling getroffen voor de periode dat uw bezwaar- of beroepschrift nog in behandeling is. Voor de indiening van een verzoek om een voorlopige voorziening bent u griffierecht verschuldigd. Als u tegelijk met het beroep een voorlopige voorziening aanvraagt bedraagt het tarief voor natuurlijke personen € 365,- en voor rechtspersonen € 730,-. Nadere informatie over de procedure ontvangt u van de rechtbank.

WOO-VERZOEK

Verzoek om openbaarmaking
artikel 1.1 Wet Open Overheid 2022

[redacted]

Tel: 06[redacted]
[redacted]@gmail.nl

College van B&W Gemeente Coevorden
Postbus 2
7740 AA COEVORDEN

16-8-2024

Betreft: Verzoek om informatie

Geachte [redacted], [redacted],

In het kader van voorbereiding van een kort geding, verzoek ik u mij de volgende informatie/documenten te verstrekken:

- ZKA-rapport (vitaliteit verblijfssector in Drenthe)
- Alle bijlagen behorende bij Raadsvoorstel 20 Oktober 2020, Agenda punt 9.1, RV# 1628 door de Hr.Stegen.

Dit verzoek is zoals bedoeld in artikel 4.1 van de Wet Open Overheid. Met verwijzing naar de termijn in dit artikel, verzoek ik u om mij de gevraagde informatie binnen vier weken na ontvangst van deze brief op te sturen.

Als u kosten in rekening brengt voor het maken van kopieën en dergelijke, verzoek ik u mij hiervan vooraf op de hoogte te brengen per mail.

Als u voor de volledige afhandeling dit verzoek door moet sturen naar andere bestuursorganen of instanties, zou ik een schriftelijke kopie hiervan op prijs stellen.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

zka
LEISURE CONSULTANTS

Vitaliteit Verblijfssector Drenthe

Factsheets gemeente Coevorden | september 2017

PROVINCIE EN RECREATIESCHAP DRENTHE

Inhoudsopgave

1. **Schouwparken** - de locaties waar bedrijfsbezoeken zijn afgelegd

2. **Schouw+ parken** - bedrijfsbezoeken i.c.m. een gesprek met de ondernemer/beheerder/VVE

Bijlage
Toelichting kwadranten vitaliteitsmodel

1 Schouwparken

Brinkskamp/Binnenveld – Oosterhesselen

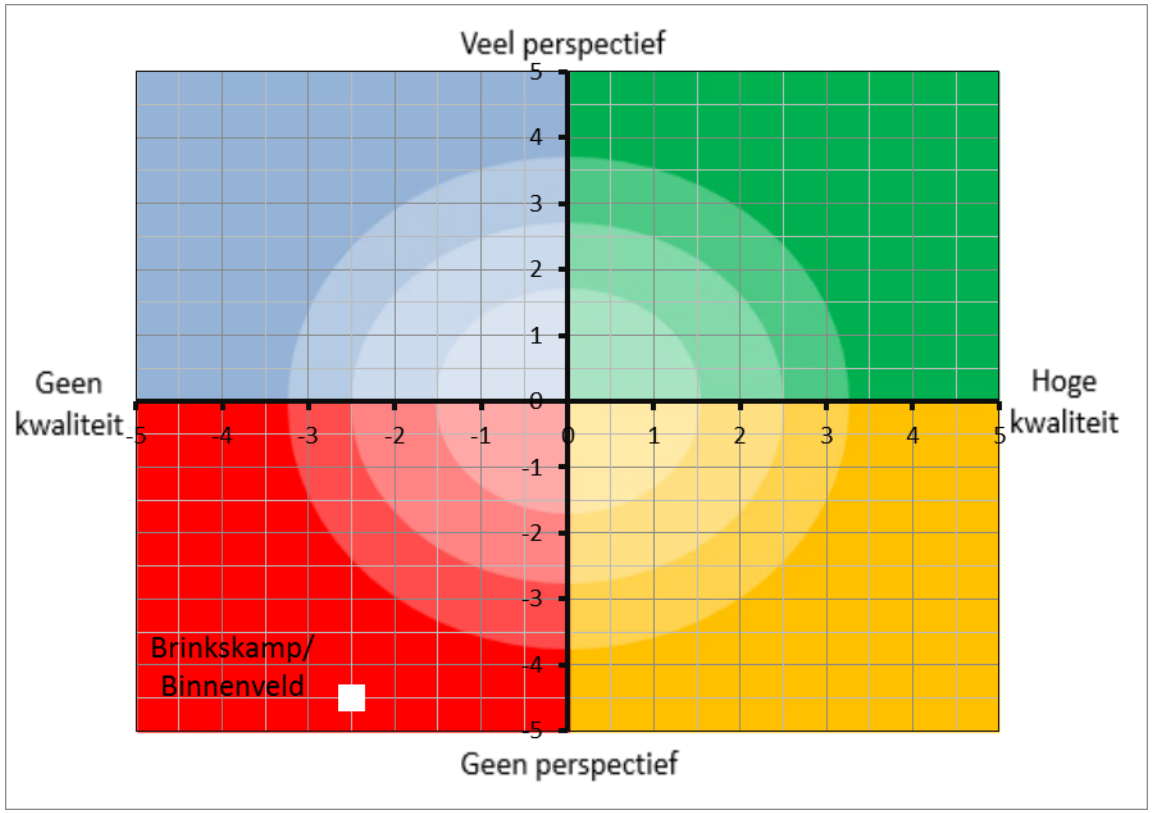
Brinkskamp/Binnenveld in Oosterhesselen is bungalowpark.

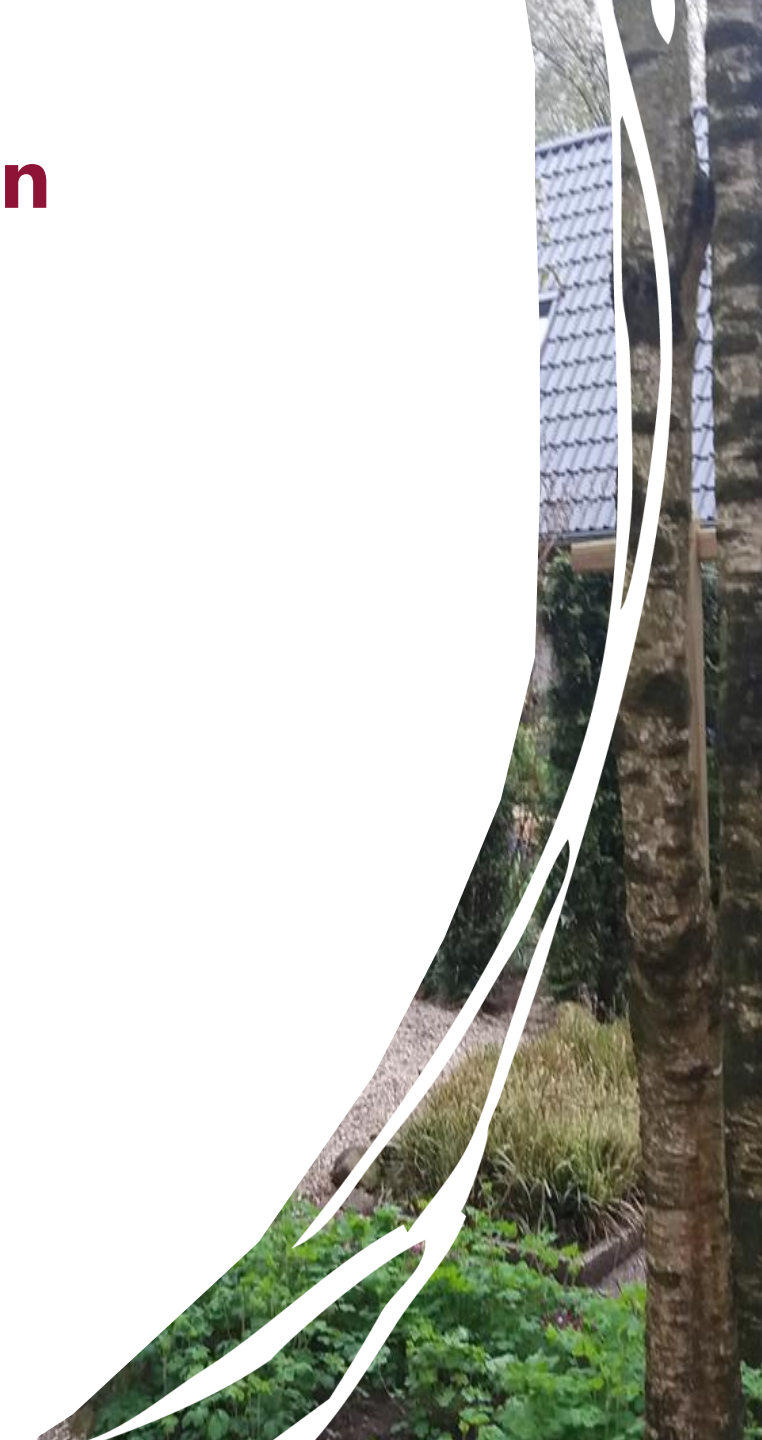
Brinkskamp/Binnenveld – Oosterhesselen

Vitaliteitspositie

Kwaliteit: -2,5 Slechte kwaliteit
Perspectief: -4,5 Geen perspectief

Zie de bijlage voor een generieke toelichting op de vitaliteitspositie.





Brinkskamp/Binnenveld – Oosterhesselen

Kwaliteit

De uitstraling van het park is verzorgd, wat ouder en schoon. Het park heeft geen toegankelijke/welkome uitstraling. Het park ligt verstopt en is klein. De route naar het park is onduidelijk aangegeven.

De algemene staat van de bungalows/ vakantiewoningen is gemiddeld. De privacy per plaats is voldoende.

Voor het parkconcept of voor een centrale bedrijfsmatige exploitatie zijn er onvoldoende kwalitatief goede voorzieningen. De nabijheid van toeristische bezienswaardigheden of voorzieningen is onvoldoende.

Perspectief

De schaal van het park is klein. Recreatieve verblijfsvormen (bv. toeristisch kamperen of accommodatieverhuur, seizoens- of jaarplaatsen) hebben een aandeel van ca. 10% van de totale capaciteit. Alternatieve verblijfsvormen (bv. permanent of deeltijd wonen of arbeidsmigranten) hebben een aandeel van ca. 90% van de totale capaciteit.

De toeristische bezetting is onder gemiddeld. Het lijkt niet mogelijk om buiten het park fysieke uitbreidingen te plegen.

We adviseren de gemeente om de eigena(a)r(en) aan te sporen om de transformatieladder te doorlopen en om vervolgens een transformatieplan op te stellen.

Brinkskamp/Binnenveld – Oosterhesselen

Reactie van het park

Chaletpark de Eeke - De Kiel

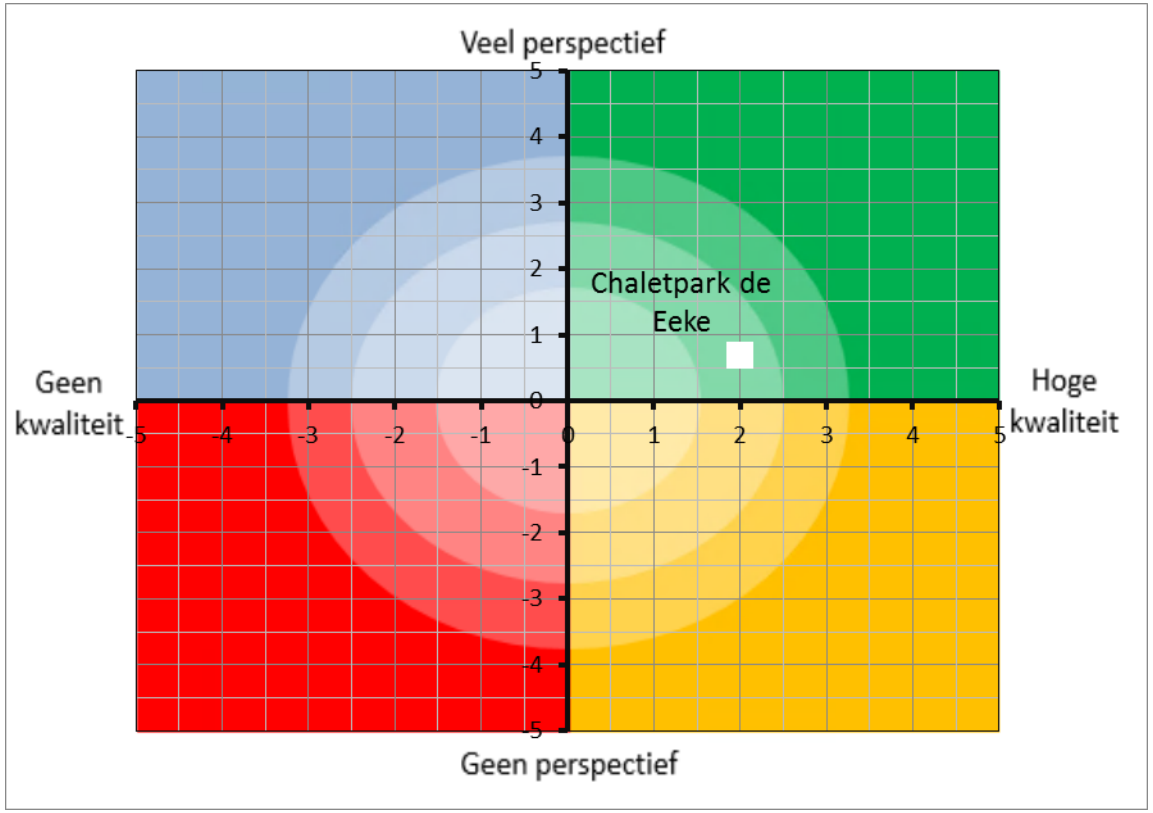
Chaletpark de Eeke in De Kiel is een aanbieder van jaarplaatsen (150); seizoenplaatsen (6); toeristische kampeerplaatsen (25) en verhuuraccommodaties (4).

Chaletpark de Eeke - De Kiel

Vitaliteitspositie

Kwaliteit: 2,0 Hoge kwaliteit
Perspectief: 0,7 Matig perspectief

Zie de bijlage voor een generieke toelichting op de vitaliteitspositie.



Chaletpark de Eeke - De Kiel

Kwaliteit

De uitstraling van het park is verzorgd, bij de tijd/recent en schoon. Het park heeft een toegankelijke/welkome uitstraling. De route naar het park is helemaal duidelijk aangegeven.

De algemene staat van de kampeerplaatsen en chalets is goed. De privacy per plaats is voldoende.

Voor het parkconcept of voor een centrale bedrijfsmatige exploitatie zijn er onvoldoende kwalitatief goede voorzieningen. De nabijheid van toeristische bezienswaardigheden of voorzieningen is goed.

Perspectief

De schaal van het park is groot. Recreatieve verblijfsvormen (bv. toeristisch kamperen of accommodatieverhuur, seizoens- of jaarplaatsen) hebben een aandeel van ca. 80% van de totale capaciteit. Alternatieve verblijfsvormen (bv. permanent of deeltijd wonen of arbeidsmigranten) hebben een aandeel van ca. 20% van de totale capaciteit.

De toeristische bezetting is matig. Het park heeft een specifieke doelgroep waar het zich op richt, namelijk: 45+.

Het lijkt niet mogelijk om buiten het park fysieke uitbreidingen te plegen. De eigenaar/beheerder (leeftijd: 36-45 jaar) houdt zich met name bezig met operationele beheertaken en heeft als ambitie om kwaliteit te verbeteren zonder uitbreiding van gronden. Investeringen in nieuwe voorzieningen of uitbreiding waardoor afschrijving en rente in totaal sterk zijn toegenomen (tenminste 15%), zijn de afgelopen 2-3 jaar niet gedaan.

Chaletpark de Eeke - De Kiel

Reactie van het park

De Tilkampen – Gees

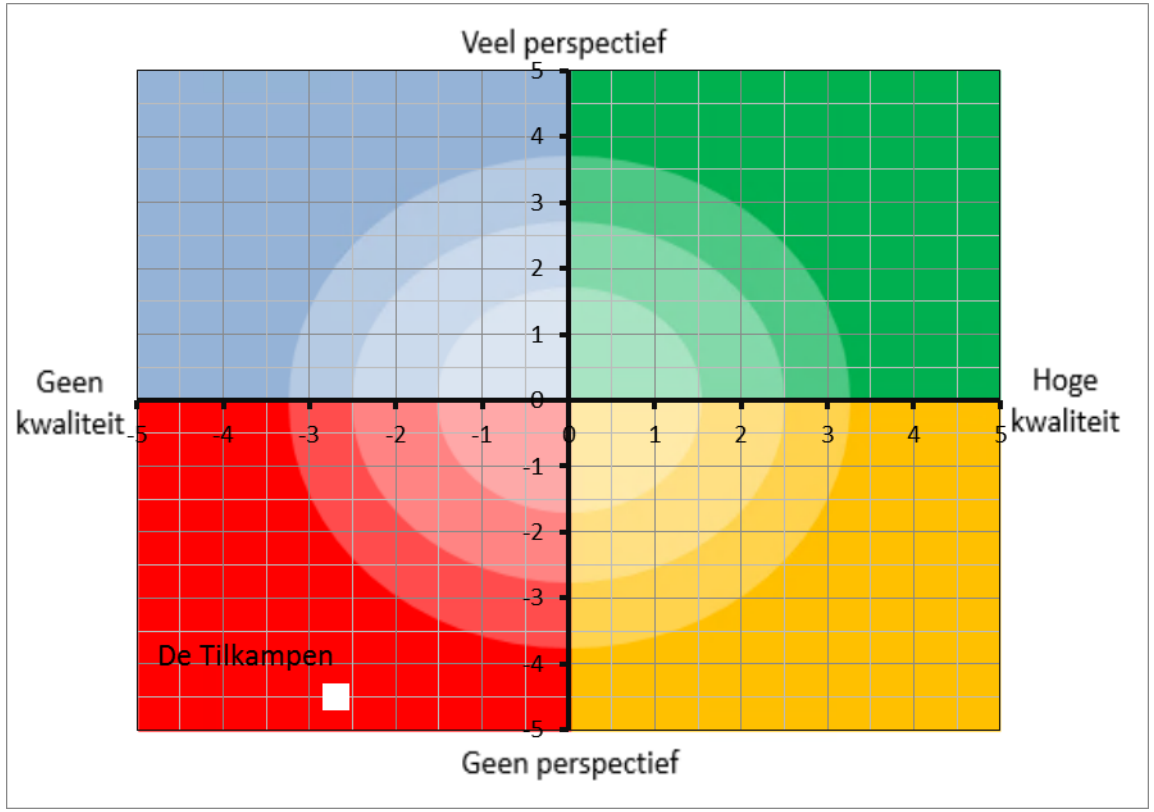
De Tilkampen in Gees is een bungalowpark.

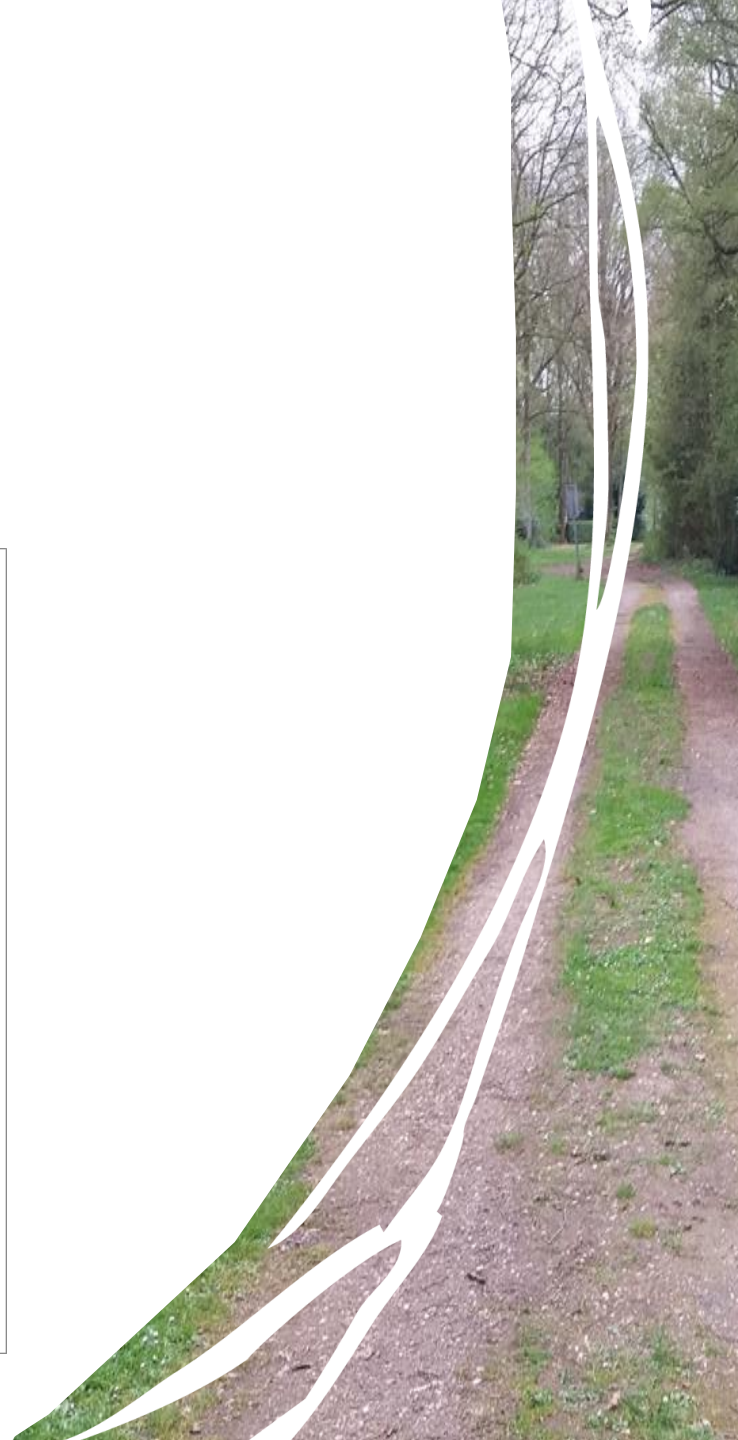
De Tilkampen – Gees

Vitaliteitspositie

Kwaliteit: -2,7 Slechte kwaliteit
Perspectief: -4,5 Geen perspectief

Zie de bijlage voor een generieke toelichting op de vitaliteitspositie.





De Tilkampen – Gees

Kwaliteit

De uitstraling van het park is onverzorgd, wat ouder en schoon. Het park heeft geen toegankelijke/welkome uitstraling. De route naar het park is duidelijk aangegeven.

De algemene staat van de bungalows/ vakantiewoningen is gemiddeld. De privacy per plaats is voldoende.

Voor het parkconcept of voor een centrale bedrijfsmatige exploitatie zijn er onvoldoende kwalitatief goede voorzieningen. De nabijheid van toeristische bezienswaardigheden of voorzieningen is onvoldoende.

Perspectief

De schaal van het park is klein. Recreatieve verblijfsvormen (bv. toeristisch kamperen of accommodatieverhuur, seizoens- of jaarplaatsen) hebben een aandeel van ca. 0% van de totale capaciteit. Alternatieve verblijfsvormen (bv. permanent of deeltijd wonen of arbeidsmigranten) hebben een aandeel van ca. 100% van de totale capaciteit.

De toeristische bezetting is onder gemiddeld. Het lijkt niet mogelijk om buiten het park fysieke uitbreidingen te plegen.

We adviseren de gemeente om de eigena(a)r(en) aan te sporen om de transformatieladder te doorlopen en om vervolgens een transformatieplan op te stellen.

De Tilkampen – Gees

Reactie van het park

Het Vossehol – Schoonoord

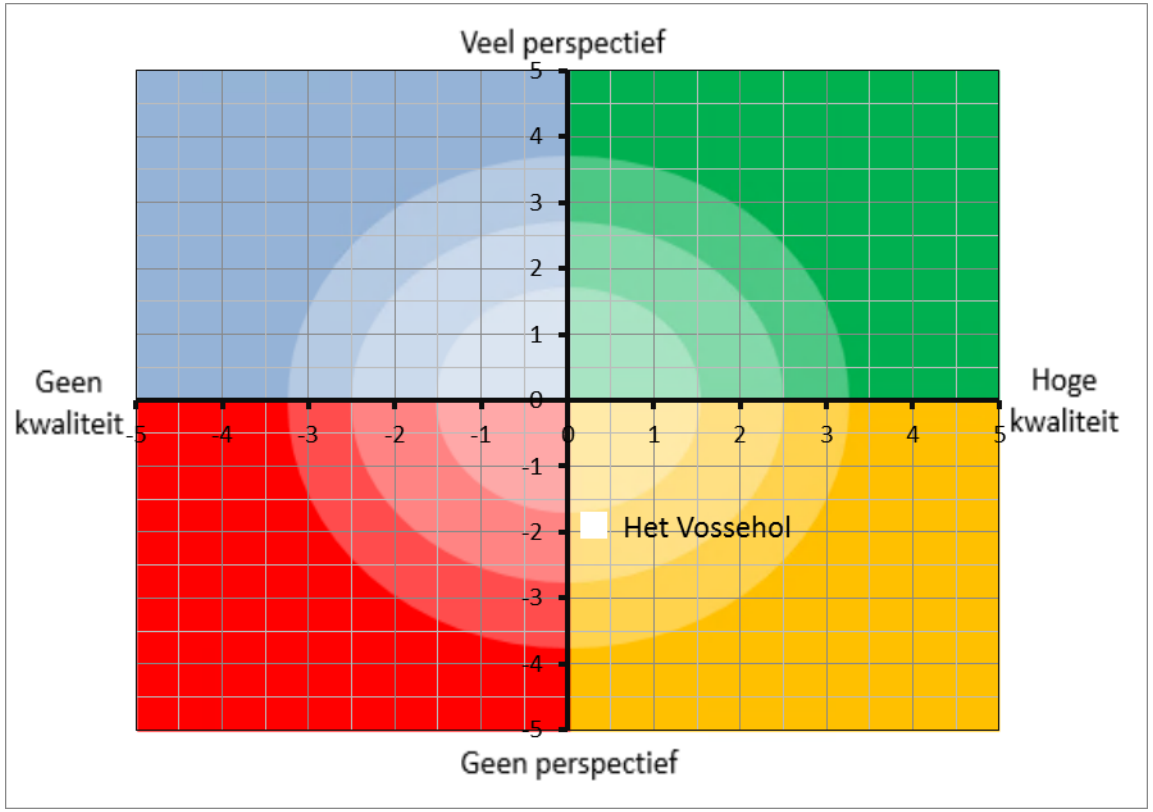
Het Vossehol in Schoonoord is een camping.

Het Vossehol – Schoonoord

Vitaliteitspositie

Kwaliteit: 0,3 Matige kwaliteit
Perspectief: -1,9 Nauwelijks perspectief

Zie de bijlage voor een generieke toelichting op de vitaliteitspositie.



Het Vossehol – Schoonoord

Kwaliteit

De uitstraling van het park is verzorgd, bij de tijd/recent en schoon. Het park heeft geen toegankelijke/welkome uitstraling. De route naar het park is niet aangegeven.

De algemene staat van de stacaravans is gemiddeld. De privacy per plaats is voldoende.

Voor het parkconcept of voor een centrale bedrijfsmatige exploitatie zijn er onvoldoende kwalitatief goede voorzieningen. De nabijheid van toeristische bezienswaardigheden of voorzieningen is goed.

Perspectief

De schaal van het park is klein. Recreatieve verblijfsvormen (bv. toeristisch kamperen of accommodatieverhuur, seizoens- of jaarplaatsen) hebben een aandeel van ca. 100% van de totale capaciteit. Alternatieve verblijfsvormen (bv. permanent of deeltijd wonen of arbeidsmigranten) hebben een aandeel van ca. 0% van de totale capaciteit.

De toeristische bezetting is onder gemiddeld.

Het lijkt niet mogelijk om buiten het park fysieke uitbreidingen te plegen.

Het Vossehol – Schoonoord

Reactie van het park

Molecaten Park Kuierpad – Wezuperbrug

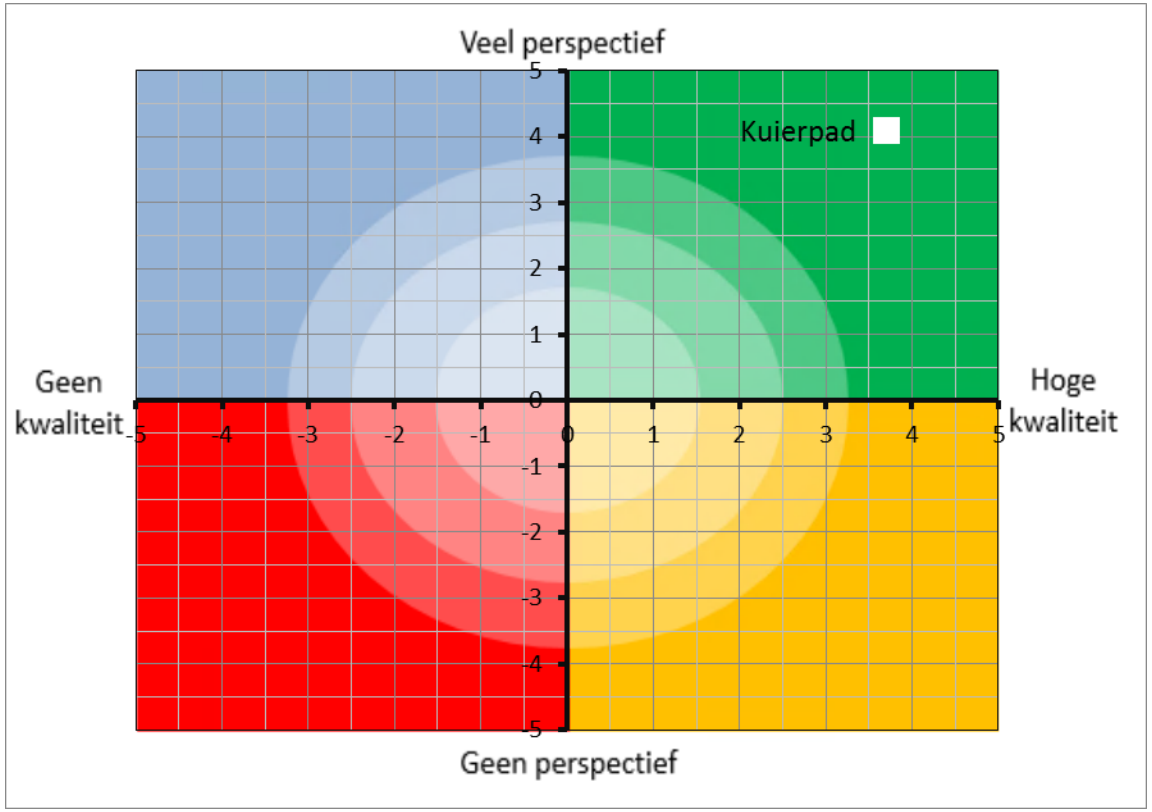
Molecaten Kuierpad in Wezuperbrug is een vakantiepark.

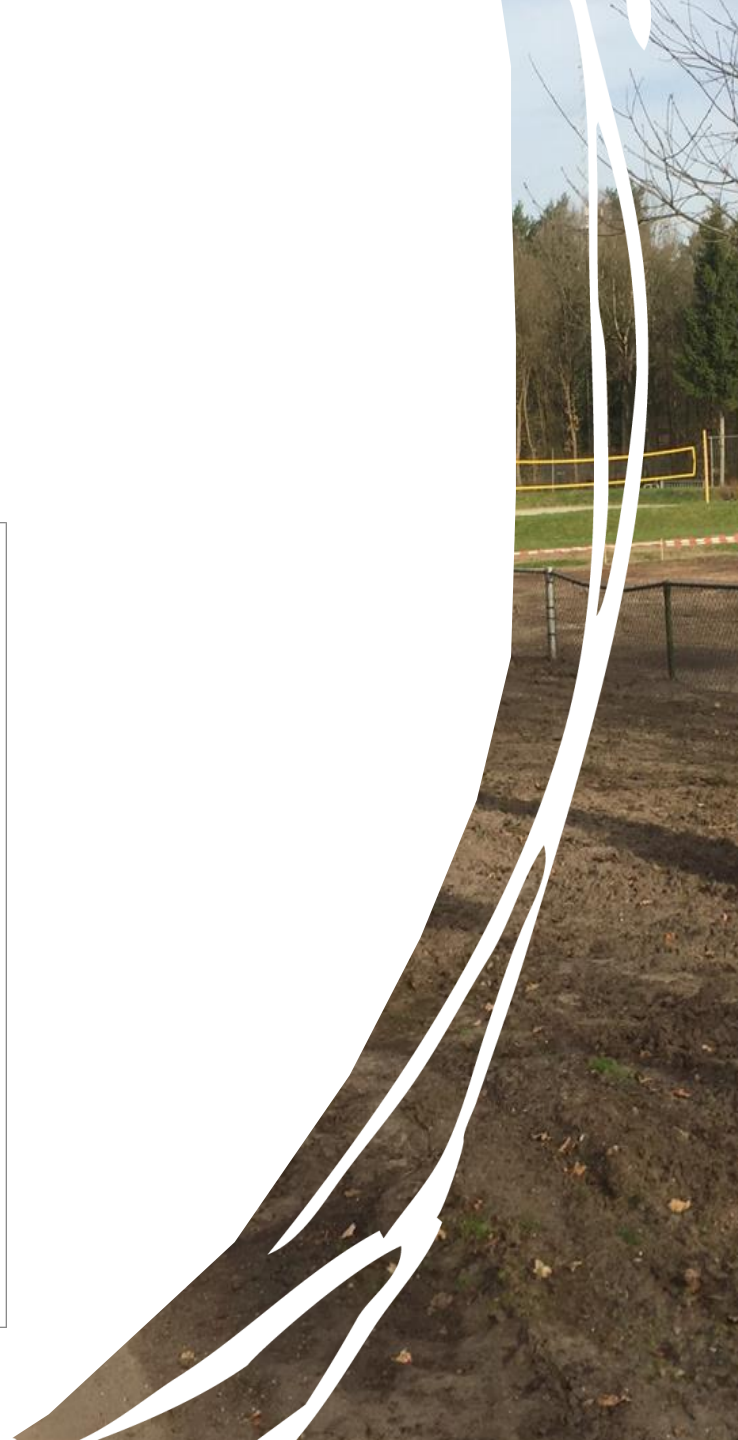
Molecaten Kuierpad - Wezuperbrug

Vitaliteitspositie

Kwaliteit: 3,7	Hoge kwaliteit
Perspectief: 4,1	Uitstekend perspectief

Zie de bijlage voor een generieke toelichting op de vitaliteitspositie.





Molecaten Kuierpad - Wezuperbrug

Kwaliteit

De uitstraling van het park is verzorgd, wat ouder en schoon. Het park heeft een toegankelijke/welkome uitstraling. De route naar het park is helemaal duidelijk aangegeven.

De algemene staat van de kampeerplaatsen is goed; de stacaravans is gemiddeld; de chalets is goed; de bungalows/vakantiewoningen is goed; de glamping is goed; de trekkershutten is goed. De privacy per plaats is onvoldoende.

Voor het parkconcept of voor een centrale bedrijfsmatige exploitatie zijn er veel kwalitatief goede voorzieningen aanwezig. De nabijheid van toeristische bezienswaardigheden of voorzieningen is goed.

Perspectief

De schaal van het park is groot. Recreatieve verblijfsvormen (bv. toeristisch kamperen of accommodatieverhuur, seizoens- of jaarplaatsen) hebben een aandeel van ca. 100% van de totale capaciteit. Alternatieve verblijfsvormen (bv. permanent of deeltijd wonen of arbeidsmigranten) hebben een aandeel van ca. 0% van de totale capaciteit.

De toeristische bezetting is goed.

Het lijkt niet mogelijk om buiten het park fysieke uitbreidingen te plegen.

Molecaten Kuierpad - Wezuperbrug

Reactie van het park

Vekabo-recreatiecentrum Rijmaaran – Schoonoord

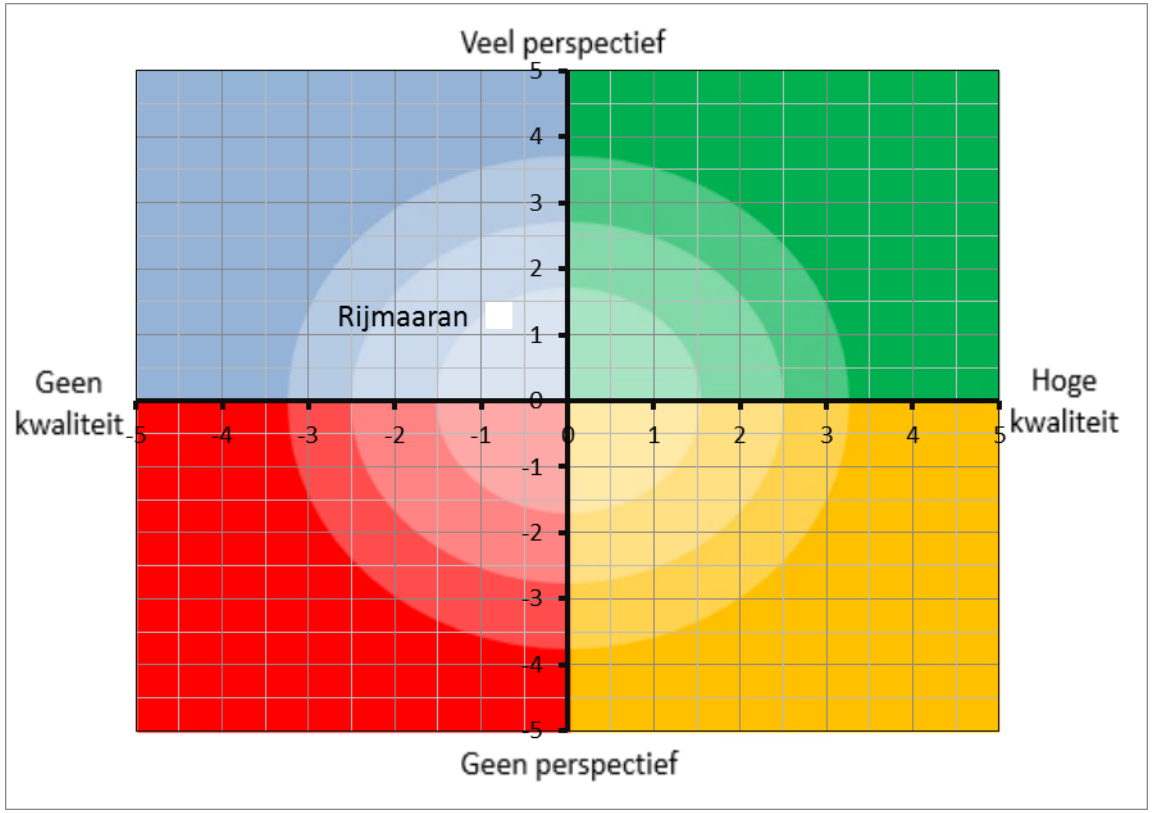
Vekabo Rijmaaran in Schoonoord is een aanbieder van kampeerplaatsen en stacaravans.

Vekabo Rijmaaran - Schoonoord

Vitaliteitspositie

Kwaliteit: -0,8 Matige kwaliteit
Perspectief: 1,3 Redelijk perspectief

Zie de bijlage voor een generieke toelichting op de vitaliteitspositie.



Vekabo Rijmaaran - Schoonoord

Kwaliteit

De uitstraling van het park is redelijk verzorgd, bij de tijd/recent en schoon. Het park heeft een toegankelijke/welkome uitstraling. De route naar het park is niet aangegeven.

De algemene staat van de kampeerplaatsen is gemiddeld en die van de stacaravans is slecht. De privacy per plaats is onvoldoende.

Voor het parkconcept of voor een centrale bedrijfsmatige exploitatie zijn er onvoldoende kwalitatief goede voorzieningen. De nabijheid van toeristische bezienswaardigheden of voorzieningen is goed.

Perspectief

De schaal van het park is klein. Recreatieve verblijfsvormen (bv. toeristisch kamperen of accommodatieverhuur, seizoens- of jaarplaatsen) hebben een aandeel van ca. 98% van de totale capaciteit. Alternatieve verblijfsvormen (bv. permanent of deeltijd wonen of arbeidsmigranten) hebben een aandeel van ca. 2% van de totale capaciteit.

De toeristische bezetting is matig. Het lijkt mogelijk om buiten het park fysieke uitbreidingen te plegen.

Vekabo Rijmaaran - Schoonoord

Reactie van het park

Toenakkers – Meppen

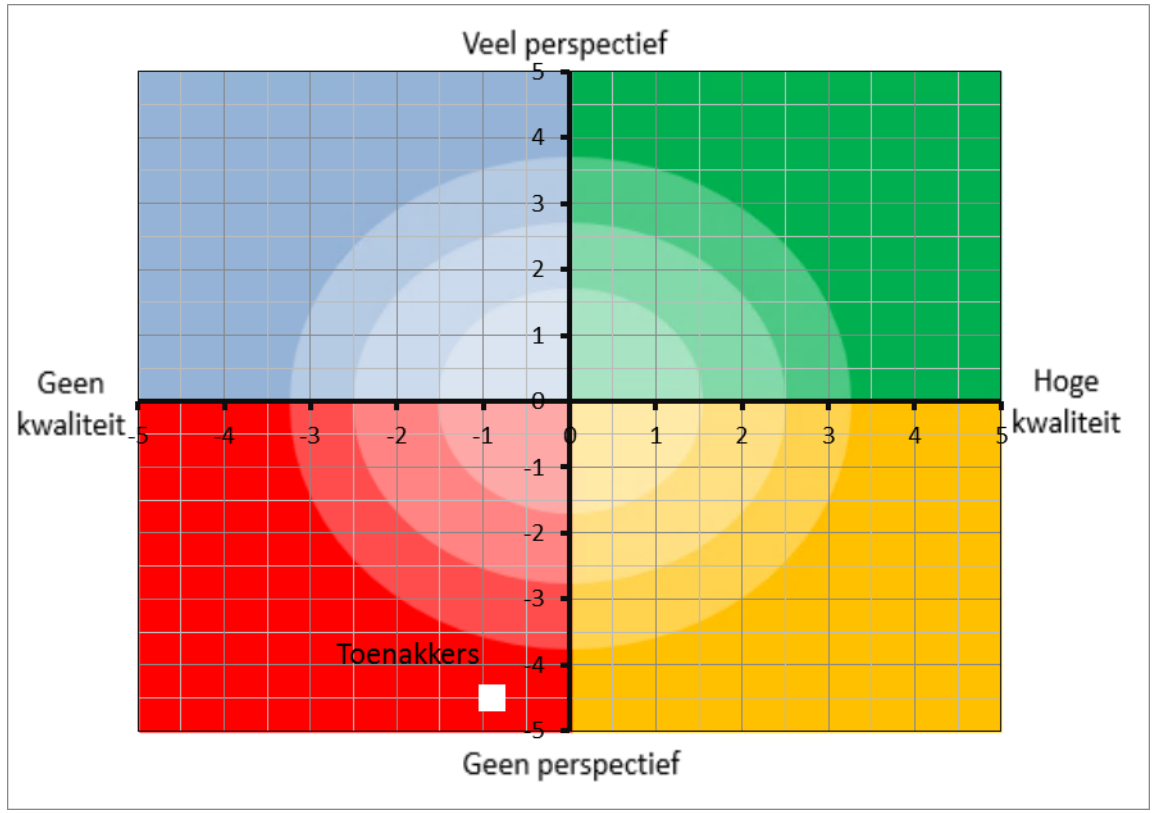
Toenakkers in Meppen is een bungalowpark.

Toenakkers - Meppen

Vitaliteitspositie

Kwaliteit: -0,9 Matige kwaliteit
Perspectief: -4,5 Geen perspectief

Zie de bijlage voor een generieke toelichting op de vitaliteitspositie.



Toenakkers - Meppen

Kwaliteit

De uitstraling van het park is verzorgd en schoon. Het park heeft geen toegankelijke en welkome uitstraling. Het park oogt als een woonwijk in het bos. De route naar het park is niet aangegeven.

De algemene staat van de bungalows is goed. De privacy per plaats is ruim voldoende.

Voor het parkconcept of voor een centrale bedrijfsmatige exploitatie zijn er onvoldoende kwalitatief goede voorzieningen. De nabijheid van toeristische bezienswaardigheden of voorzieningen is matig.

Perspectief

De schaal van het park is klein. Recreatieve verblijfsvormen (bv. toeristisch kamperen of accommodatieverhuur, seizoens- of jaarplaatsen) hebben een aandeel van ca. 0% van de totale capaciteit. Alternatieve verblijfsvormen (bv. permanent of deeltijd wonen of arbeidsmigranten) hebben een aandeel van ca. 100% van de totale capaciteit.

De toeristische bezetting is onder gemiddeld. Het lijkt niet mogelijk om buiten het park fysieke uitbreidingen te plegen.

Vanuit recreatief oogpunt heeft het park geen toekomst. Er is nu nog sprake van een verzorgde situatie met ruime en redelijk goede bungalows. Wij adviseren de gemeente om de eigenaren aan te sporen om de transformatieladder te doorlopen en om vervolgens een transformatieplan op te stellen.

Toenakkers - Meppen

Reactie van het park

2

Schouw+ parken

De Bronzen Emmer - Meppen

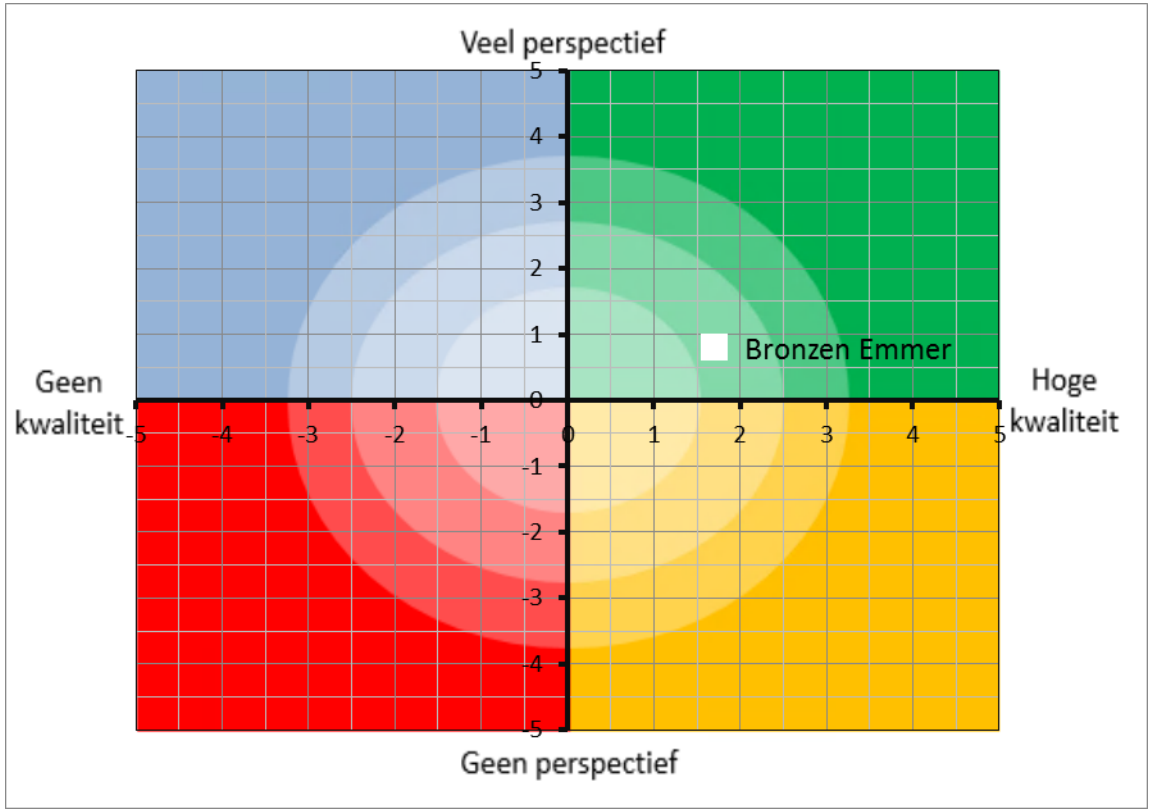
De Bronzen Emmer in Meppen is een aanbieder van jaarplaatsen (32); seizoenplaatsen (40); toeristische kampeerplaatsen (165); verhuuraccommodaties (1); vakantiewoningen/bungalows (17).

De Bronzen Emmer - Meppen

Vitaliteitspositie

Kwaliteit: 1,7 Redelijke kwaliteit
Perspectief: 0,8 Matig perspectief

Zie de bijlage voor een generieke toelichting op de vitaliteitspositie.



De Bronzen Emmer - Meppen

Kwaliteit

De uitstraling van het park is verzorgd, wat ouder en schoon. Het park heeft een toegankelijke/welkome uitstraling. De route naar het park is helemaal duidelijk aangegeven.

De algemene staat van de kampeerplaatsen is gemiddeld; de stacaravans is gemiddeld; de bungalows/vakantiewoningen is gemiddeld. De privacy per plaats is onvoldoende.

Voor het parkconcept of voor een centrale bedrijfsmatige exploitatie zijn er voldoende kwalitatief goede voorzieningen. De nabijheid van toeristische bezienswaardigheden of voorzieningen is goed.

Perspectief

De schaal van het park is groot. Recreatieve verblijfsvormen (bv. toeristisch kamperen of accommodatieverhuur, seizoens- of jaarplaatsen) hebben een aandeel van ca. 100% van de totale capaciteit. Alternatieve verblijfsvormen (bv. permanent of deeltijd wonen of arbeidsmigranten) hebben een aandeel van ca. 0% van de totale capaciteit.

De toeristische bezetting is matig. Het park heeft geen specifieke doelgroep waar het zich op richt.

Het lijkt niet mogelijk om buiten het park fysieke uitbreidingen te plegen. De eigenaar/beheerder (leeftijd: 66 jaar of ouder) houdt zich met name bezig met operationele beheertaken en heeft als ambitie om het bedrijf binnen 5 jaar te verkopen. Investeringen in nieuwe voorzieningen of uitbreiding waardoor afschrijving en rente in totaal sterk zijn toegenomen (tenminste 15%) zijn de afgelopen 2-3 jaar niet gedaan.

De Bronzen Emmer - Meppen

Advies

Dit is een aardig ogende camping die wel kwetsbaar is. Hier is vooral sprake van een management uitdaging. De ondernemer is op leeftijd, heeft nog geen echte visie voor de langere termijn en ook de opvolging is nog niet adequaat geregeld. Deze ondernemer zou kunnen worden geholpen met een duidelijke visie, waarbij de omgeving belangrijker wordt dan de interne voorzieningen.

Deze visie zou geïmplementeerd moeten worden door een nieuwe jonge ondernemer, die kan starten met eventueel een participatieconstructie. De overdracht zal emotioneel en ook zakelijk tijd kosten, maar zal wel zo spoedig mogelijk moeten worden ingezet. Liever vandaag, dan morgen. Wellicht kan de overheid dit stimuleren.

De Bronzen Emmer - Meppen

Reactie van het park

Park De Kamp - Gees

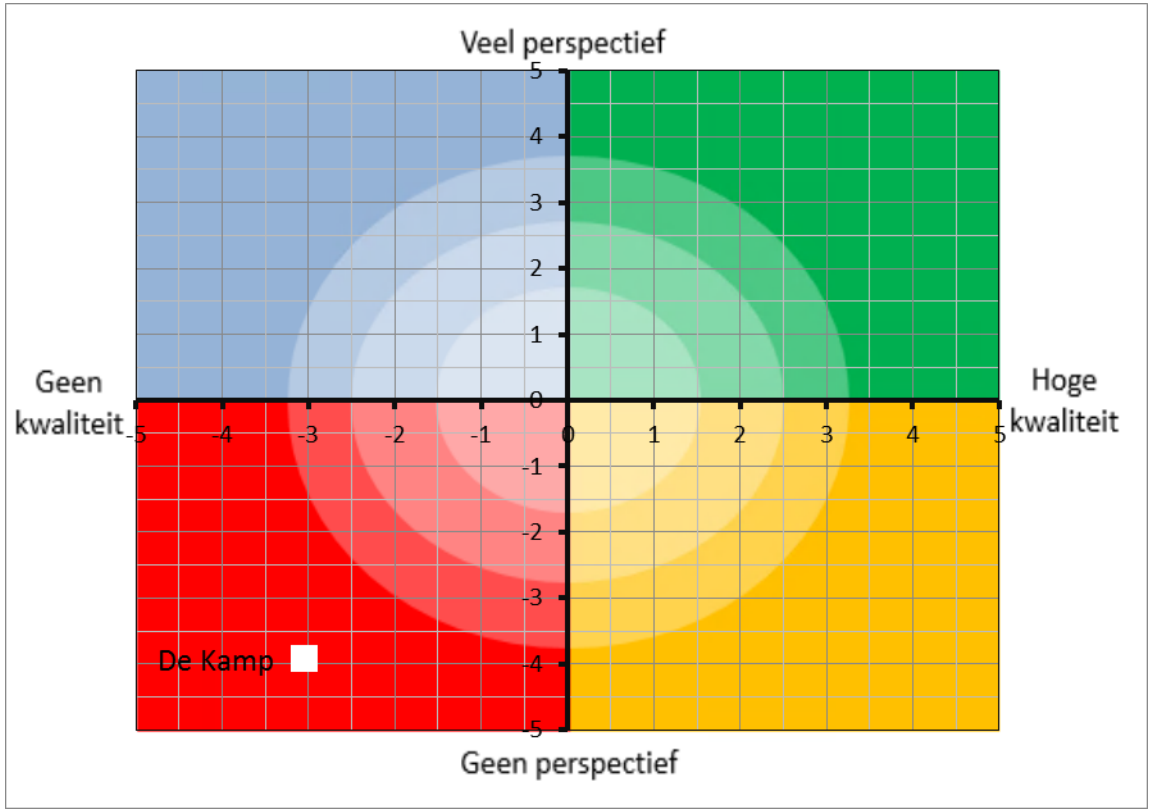
De Kamp in Gees is een aanbieder van vakantiewoningen/bungalows (40).

De Kamp - Gees

Vitaliteitspositie

Kwaliteit: -3,1 Zeer slechte kwaliteit
Perspectief: -3,9 Geen perspectief

Zie de bijlage voor een generieke toelichting op de vitaliteitspositie.



De Kamp - Gees

Kwaliteit

De uitstraling van het park is onverzorgd, gedateerd en schoon. Het park heeft geen toegankelijke/welkome uitstraling (Toelichting: geen recreatieve uitstraling, het oogt als een woonwijk). De route naar het park is niet aangegeven.

De algemene staat van de bungalows/vakantiewoningen is slecht. De privacy per plaats is voldoende.

Voor het parkconcept of voor een centrale bedrijfsmatige exploitatie zijn er onvoldoende kwalitatief goede voorzieningen. De nabijheid van toeristische bezienswaardigheden of voorzieningen is onvoldoende.

Perspectief

De schaal van het park is klein. Recreatieve verblijfsvormen (bv. toeristisch kamperen of accommodatieverhuur, seizoens- of jaarplaatsen) hebben een aandeel van ca. 20% van de totale capaciteit. Alternatieve verblijfsvormen (bv. permanent of deeltijd wonen of arbeidsmigranten) hebben een aandeel van ca. 80% van de totale capaciteit.

De toeristische bezetting is onder gemiddeld. Het park heeft geen specifieke doelgroep waar het zich op richt.

Het lijkt niet mogelijk om buiten het park fysieke uitbreidingen te plegen. De eigenaar/beheerder (leeftijd: 36-45 jaar) houdt zich met name bezig met operationele beheertaken en heeft als ambitie om weinig te veranderen. Investeringen in nieuwe voorzieningen of uitbreiding waardoor afschrijving en rente in totaal sterk zijn toegenomen (tenminste 15%) zijn de afgelopen 2-3 jaar niet gedaan.

De Kamp - Gees

Advies

Dit park is in de problemen geraakt. Het is een verouderd park dat te klein is voor een gezonde exploitatie. De verschraalde kwaliteit houdt de prijzen laag en door de huisvesting van arbeidsmigranten blijft de toeristische doelgroep weg. De huidige ondernemer is (volgens ons) onervaren. De gemeente zou haar een kans moeten geven om een nieuw plan voor een toeristische formule in te dienen en wij suggereren hierbij te denken aan een vorm van management sharing. Bijvoorbeeld met Zuiderveld. Immers, met 40 eenheden is een zelfstandige exploitatie niet haalbaar.

Een andere optie is dat het park een transformatie maakt naar een volwaardig en professioneel gerund verblijf voor arbeidsmigranten, als de gemeente, evenals belangrijke werkgevers binnen de gemeente, dit willen. Deze bedrijven moeten dan garant staan voor een minimale bezetting.

Een derde optie is de transformatie naar een woonwijk, omdat het min of meer in de kern van Gees ligt.

De ondernemer zou uitgedaagd kunnen worden om deze drie varianten te bekijken en te onderzoeken, wat de effecten zouden zijn voor de regio. Uiteraard met medewerking van de overheid. Hierbij kunnen het doorlopen van de transformatieladder en het opstellen van een transformatieplan ingezet worden als instrumenten.

De Kamp - Gees

Reactie van het park

De Wolfskuylen- Gees

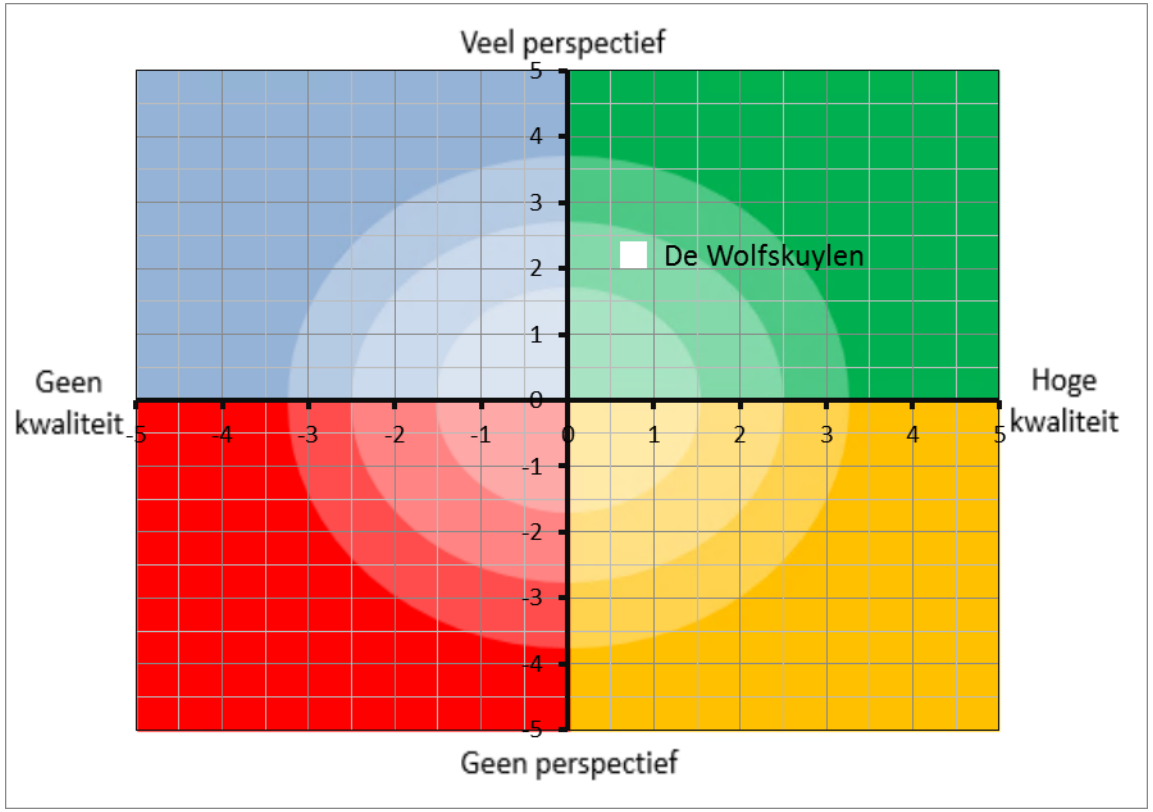
De Wolfskuylen in Gees is een aanbieder van jaarplaatsen (15); seizoensplaatsen (2); toeristische kampeerplaatsen (60); verhuuraccommodaties (85); vakantiewoningen/bungalows (5).

De Wolfskuylen- Gees

Vitaliteitspositie

Kwaliteit: 0,8	Matige kwaliteit
Perspectief: 2,2	Goed perspectief

Zie de bijlage voor een generieke toelichting op de vitaliteitspositie.



De Wolfskuylen- Gees

Kwaliteit

De uitstraling van het park is achterstallig, gedateerd en vies. Het park heeft een toegankelijke/welkome uitstraling. De route naar het park is helemaal duidelijk aangegeven.

De algemene staat van de kampeerplaatsen is gemiddeld; de stacaravans is slecht; de chalets is slecht; de bungalows/vakantiewoningen is slecht. De privacy per plaats is onvoldoende.

Voor het parkconcept of voor een centrale bedrijfsmatige exploitatie zijn er voldoende voorzieningen, maar deze niet van goede kwaliteit. De nabijheid van toeristische bezienswaardigheden of voorzieningen is onvoldoende.

Perspectief

De schaal van het park is groot. Recreatieve verblijfsvormen (bv. toeristisch kamperen of accommodatieverhuur, seizoens- of jaarplaatsen) hebben een aandeel van ca. 100% van de totale capaciteit. Alternatieve verblijfsvormen (bv. permanent of deeltijd wonen of arbeidsmigranten) hebben een aandeel van ca. 0% van de totale capaciteit.

De toeristische bezetting is onder gemiddeld. Het park heeft een specifieke doelgroep waar het zich op richt, namelijk: christelijke gasten.

Het lijkt mogelijk om buiten het park fysieke uitbreidingen te plegen. De eigenaar/beheerder (leeftijd: 66 jaar of ouder) houdt zich met name bezig met operationele beheertaken en heeft als ambitie om kwaliteit te verbeteren zonder uitbreiding van gronden. Investeringen in nieuwe voorzieningen of uitbreiding waardoor afschrijving en rente in totaal sterk zijn toegenomen (tenminste 15%) zijn de afgelopen 2-3 jaar wel gedaan.

De Wolfskuylen- Gees

Advies

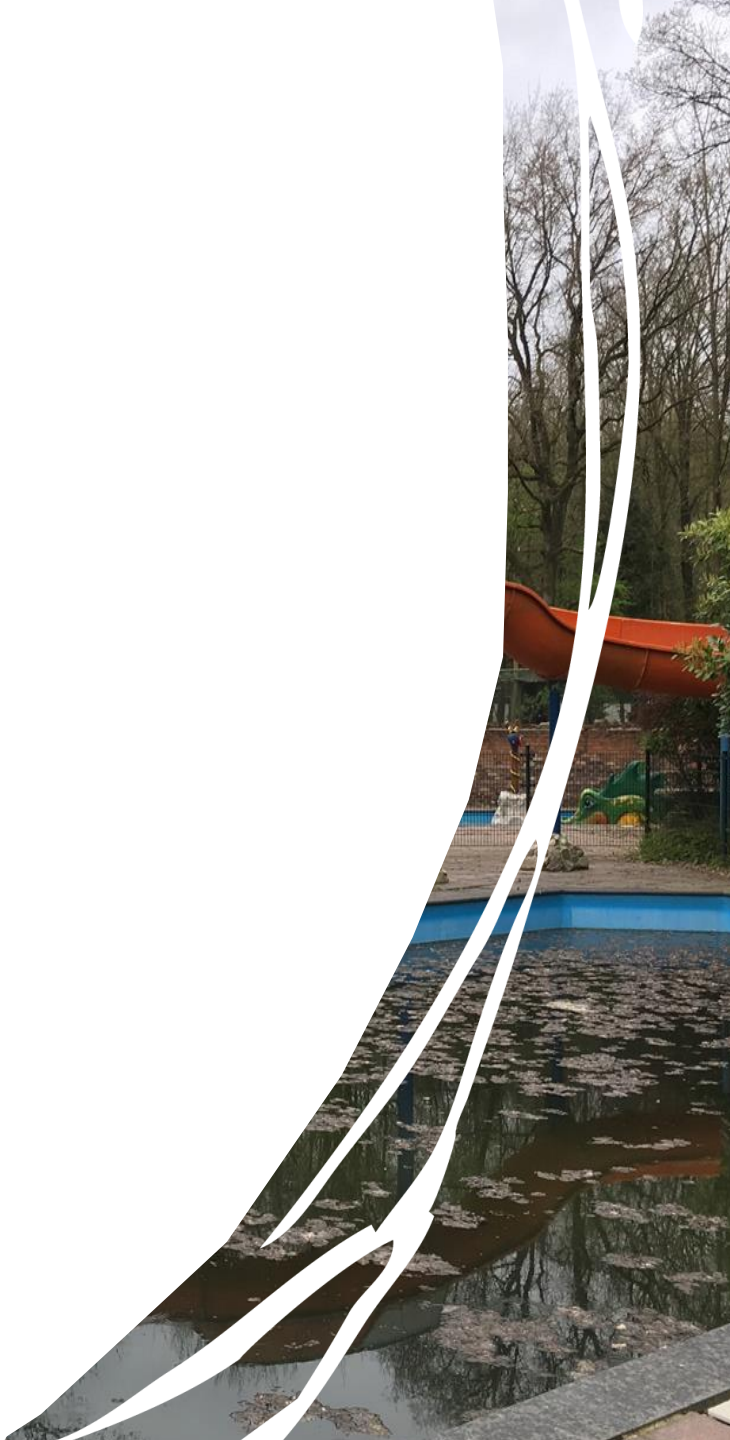
Op dit moment is de situatie bijna hopeloos. De exploitatie loopt slecht en terug. De opstallen zijn verouderd en gedateerd. De ondernemers hebben een hoge leeftijd en zitten tegen de gepensioneerde leeftijd aan/ overheen. De ondernemers zien ook geen perspectief meer voor de toekomst. Ook niet voor hun kinderen om het over te nemen. Er is geen visie op een haalbaar plan, los van investeringen.

Ons advies: Een concept maken wat het huidig bedrijf nog enige waarde geeft. Dus, op een rij zetten van een paar scenario's. Bijvoorbeeld het opknippen van het bedrijf en het afzonderlijk verkopen van drie zones van het terrein, zodat er geld voor het pensioen ontstaat (bijvoorbeeld een terrein met bestemming grote huizen aan een ontwikkelaar, grote zaal met groepsaccommodatie aan groepsaccommodatie exploitant en de rest aan een campingexploitant). Dit zou meer voor de ondernemer kunnen opleveren. Overheid kan helpen om een sanering/ontsluitingsplan op te stellen voor die onderdelen en mee te denken met nieuwe exploitanten.

Het voordeel van dit idee voor de overheid is dat er dan weer kansen ontstaan voor drie vitale recreatie projecten of exploitaties. Dit komt ten goede aan het toerisme in de regio. Bovendien is het ondernemerspaar/familie dan enigszins uit de brand.

De Wolfskuylen- Gees

Reactie van het park



Ermerstrand - Erm

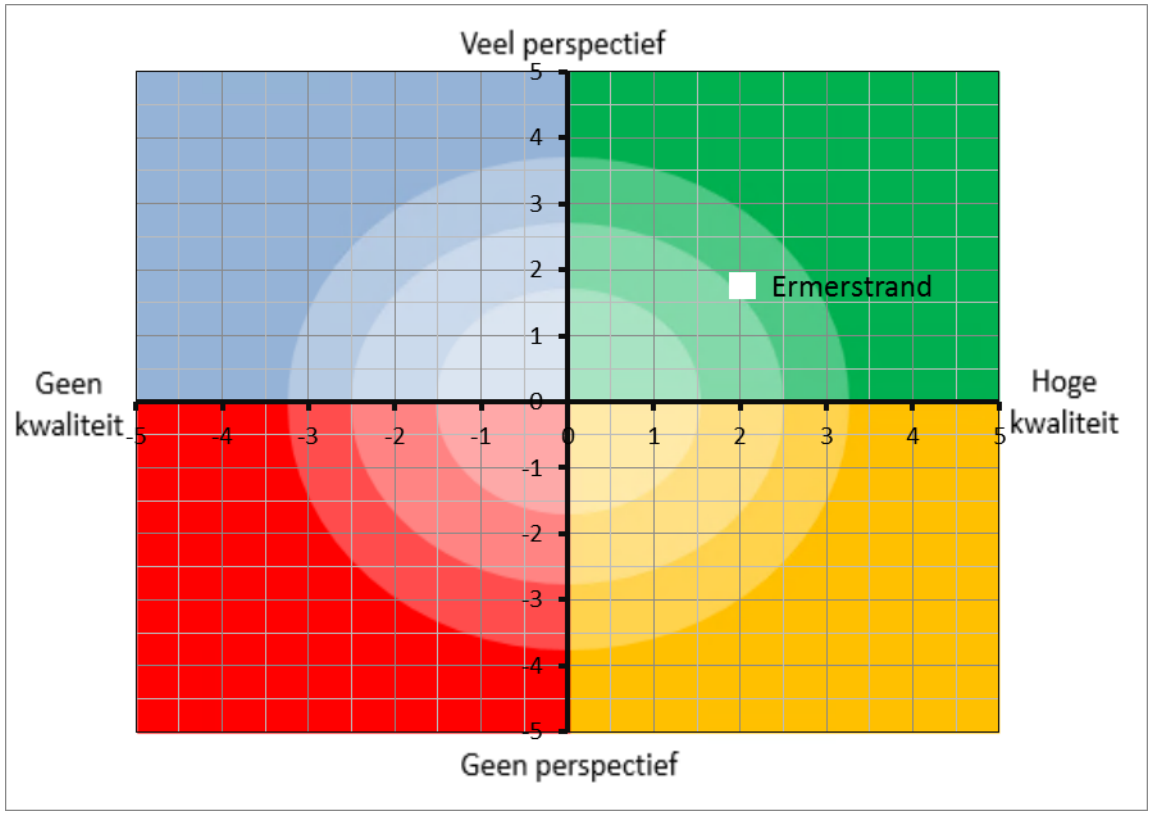
Ermerstrand in Erm is een aanbieder van jaarplaatsen (30); seizoensplaatsen (15); toeristische kampeerplaatsen (205); verhuuraccommodaties (25).

Ermerstrand - Erm

Vitaliteitspositie

Kwaliteit: 2,0 Hoge kwaliteit
Perspectief: 1,8 Redelijk perspectief

Zie de bijlage voor een generieke toelichting op de vitaliteitspositie.



Ermerstrand - Erm

Kwaliteit

De uitstraling van het park is achterstallig, wat ouder en schoon. Het park heeft een toegankelijke/welkome uitstraling. De route naar het park is helemaal duidelijk aangegeven.

De algemene staat van de kampeerplaatsen, chalets en glamping is gemiddeld. De privacy per plaats is onvoldoende.

Voor het parkconcept of voor een centrale bedrijfsmatige exploitatie zijn er voldoende kwalitatief goede voorzieningen (Toelichting: er is veel te doen, spelen in/met zand en water, etc.). De nabijheid van toeristische bezienswaardigheden of voorzieningen is goed.

Perspectief

De schaal van het park is groot. Recreatieve verblijfsvormen (bv. toeristisch kamperen of accommodatieverhuur, seizoens- of jaarplaatsen) hebben een aandeel van ca. 90% van de totale capaciteit. Alternatieve verblijfsvormen (bv. permanent of deeltijd wonen of arbeidsmigranten) hebben een aandeel van ca. 10% van de totale capaciteit.

De toeristische bezetting is matig. Het park heeft geen specifieke doelgroep waar het zich op richt.

Het lijkt niet mogelijk om buiten het park fysieke uitbreidingen te plegen. De eigenaar/beheerder (leeftijd: 36-45 jaar) houdt zich met name bezig met strategische beheertaken en heeft als ambitie om kwaliteit te verbeteren zonder uitbreiding van gronden. Investeringen in nieuwe voorzieningen of uitbreiding waardoor afschrijving en rente in totaal sterk zijn toegenomen (tenminste 15%) zijn de afgelopen 2-3 jaar niet gedaan.

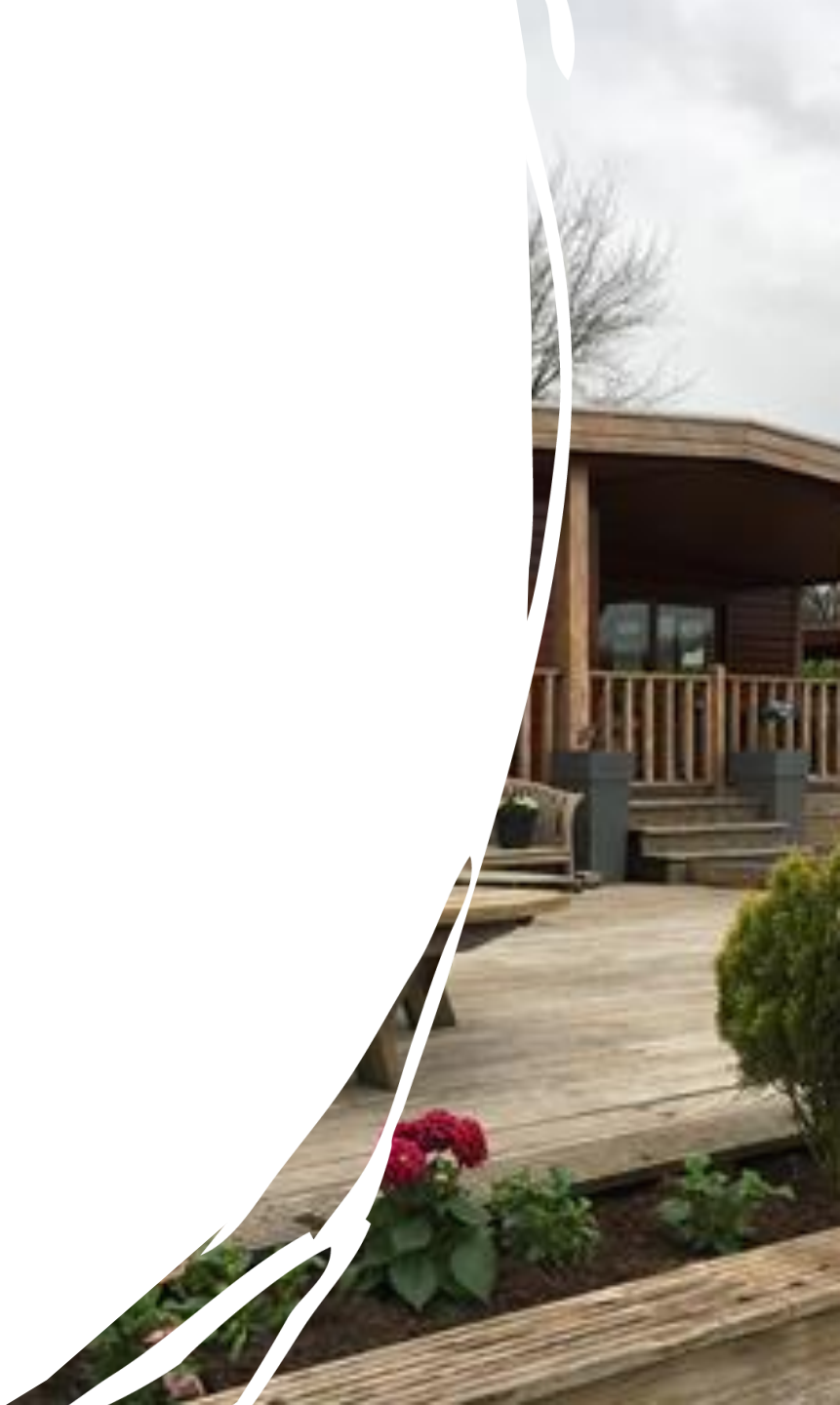
Ermerstrand - Erm

Advies

Typisch recreatiebedrijf voor eenvoudig publiek, dat gericht is op vermaak. Ze bieden redelijk wat. Er wordt hier niet permanent gewoond. Men richt zich echt op recreatief gebruik, dit kwam ook het uit het telefoongesprek met de beheerder.

De kwaliteit van het park is wel mede afhankelijk van de uitstraling en ontsluiting van andere rechtspersonen in dezelfde locatie.

Ons advies: Dit park moet duidelijker onderscheiden worden, dus een afscheiding van de overige rechtspersonen - al was het alleen al door het verleggen van de ingang naar de weg bij de receptie. Het concept en de visie moeten aangepast worden aan de hedendaagse tijd. Dit vergt op zijn minst een forse renovatiebeurt en wellicht ook snel innovaties. Van de ondernemer mag verwacht worden dat hij een plan opstelt met een duidelijk ontwikkelkader voor de komende tien jaar. In dit kader kan de overheid besluiten mee te werken, onder andere door het verleggen van de ingang.



Ermerstrand - Erm

Reactie van het park

Ermerzand - Erm

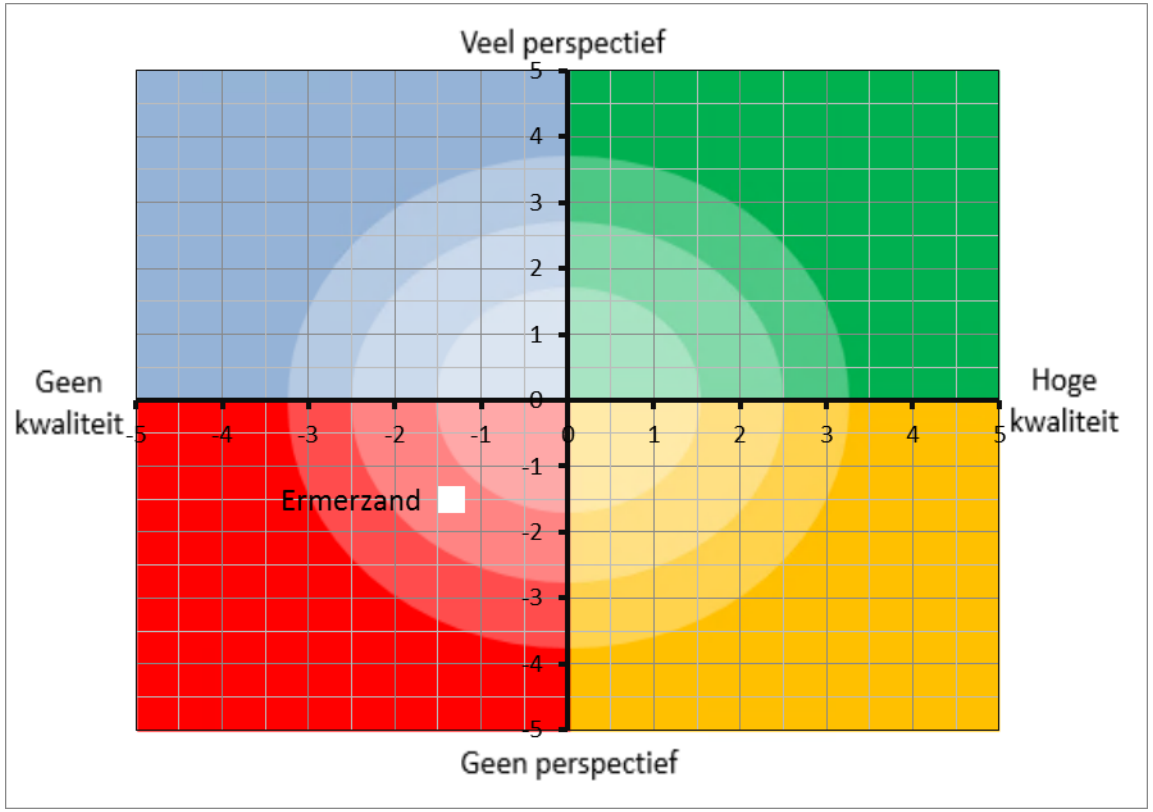
Ermerzand in Erm is een bungalowpark.

Ermerzand - Erm

Vitaliteitspositie

Kwaliteit: -1,4 Slechte kwaliteit
Perspectief: -1,5 Nauwelijks perspectief

Zie de bijlage voor een generieke toelichting op de vitaliteitspositie.



Ermerzand - Erm

Kwaliteit

De uitstraling van het park is verzorgd, wat ouder en schoon. Het park heeft geen toegankelijke/welkome uitstraling. De route naar het park is helemaal duidelijk aangegeven.

De algemene staat van de bungalows/vakantiewoningen is gemiddeld. De privacy per plaats is voldoende.

Voor het parkconcept of voor een centrale bedrijfsmatige exploitatie zijn er voldoende kwalitatief goede voorzieningen. De nabijheid van toeristische bezienswaardigheden of voorzieningen is onvoldoende.

Perspectief

De schaal van het park is groot. Recreatieve verblijfsvormen (bv. toeristisch kamperen of accommodatieverhuur, seizoens- of jaarplaatsen) hebben een aandeel van ca. 0% van de totale capaciteit. Alternatieve verblijfsvormen (bv. permanent of deeltijd wonen of arbeidsmigranten) hebben een aandeel van ca. 100% van de totale capaciteit.

De toeristische bezetting is onder gemiddeld. Het lijkt niet mogelijk om buiten het park fysieke uitbreidingen te plegen.

Ermerzand - Erm

Advies

De vereniging van eigenaren wil graag een eigen woonconcept ontwikkelen. Dat is wonen voor oudere mensen die elkaar helpen, met elkaar aan de gezondheid werken en plezier maken ("Noaberschap"). En daarnaast wellicht met voorzieningen en professionele hulp de zorgtaak nog wat kunnen uitbreiden. De plannen zijn voor ons nog wat vaag.

Ons advies is om de grond te verkopen aan de VVE en dit plan te accepteren, maar veel meer borgen te eisen voor de implementatie van deze bijzondere zorgformule, zodanig dat die bijdraagt aan de senioreneconomie van Drenthe.

Ermerzand - Erm

Reactie van het park

De Tip - Schoonoord

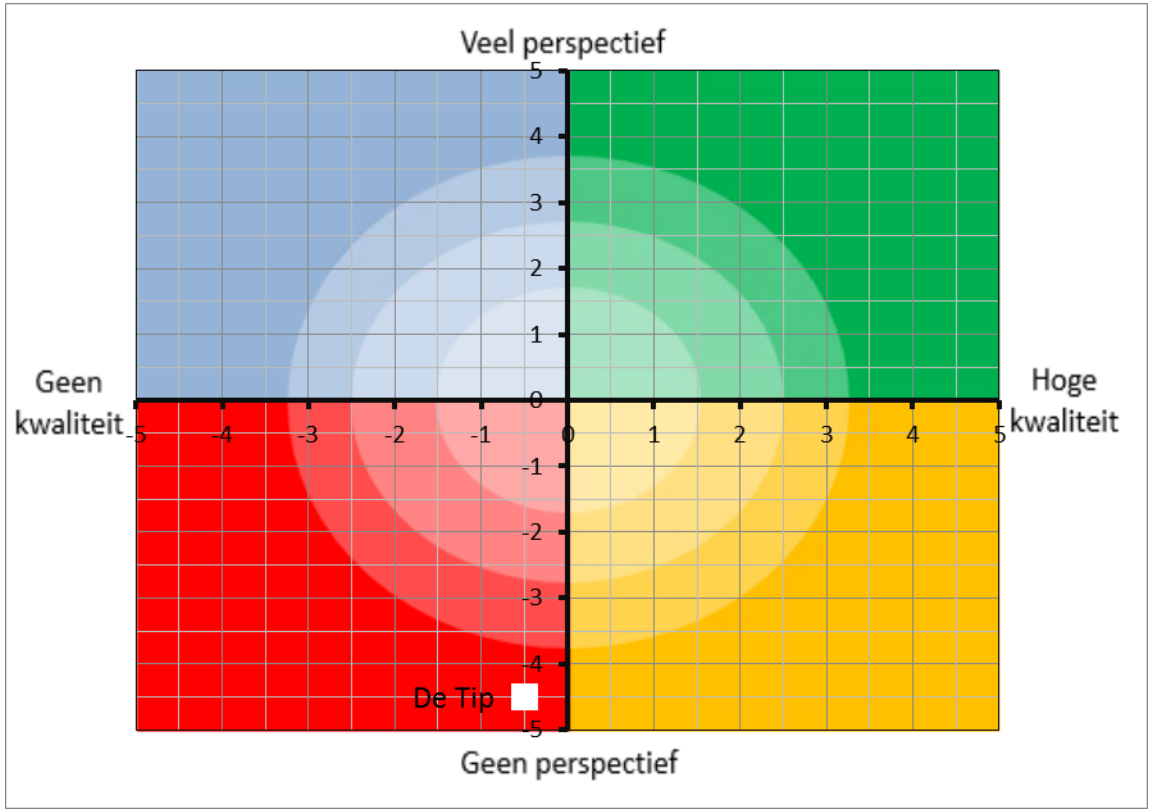
De Tip in Schoonoord is een bungalowpark.

De Tip - Schoonoord

Vitaliteitspositie

Kwaliteit: -0,5 Matige kwaliteit
Perspectief: -4,5 Geen perspectief

Zie de bijlage voor een generieke toelichting op de vitaliteitspositie.



De Tip - Schoonoord

Kwaliteit

De uitstraling van het park is verzorgd, bij de tijd/recent en schoon. Het park heeft een toegankelijke/welkome uitstraling. De route naar het park is niet aangegeven.

De algemene staat van de bungalows/vakantiewoningen is gemiddeld. De privacy per plaats is voldoende.

Voor het parkconcept of voor een centrale bedrijfsmatige exploitatie zijn er voldoende kwalitatief goede voorzieningen. De nabijheid van toeristische bezienswaardigheden of voorzieningen is goed.

Perspectief

De schaal van het park is klein. Recreatieve verblijfsvormen (bv. toeristisch kamperen of accommodatieverhuur, seizoens- of jaarplaatsen) hebben een aandeel van ca. 0% van de totale capaciteit. Alternatieve verblijfsvormen (bv. permanent of deeltijd wonen of arbeidsmigranten) hebben een aandeel van ca. 100% van de totale capaciteit.

De toeristische bezetting is onder gemiddeld. Het lijkt niet mogelijk om buiten het park fysieke uitbreidingen te plegen.

De Tip - Schoonoord

Advies

Dit is een recreatiepark dat al heel lang geleden zich ontwikkeld heeft tot een woonbuurt, waarvan sommige het als tweede woning en andere het als eerste woning gebruiken. Het park oogt goed. Hier is niets vervelends gaande. Vergeet recreatie.

Ons advies: Met de vereniging van eigenaren in overleg treden om toekomst, op sociaal, ruimtelijk en kwalitatief vlak, ordelijk te laten verlopen. De VVE moet hiervoor uitgedaagd worden om een transformatieplan op te stellen om de bestemming te veranderen naar permanent wonen.

De Tip - Schoonoord

Reactie van het park

Park Wico - Schoonoord

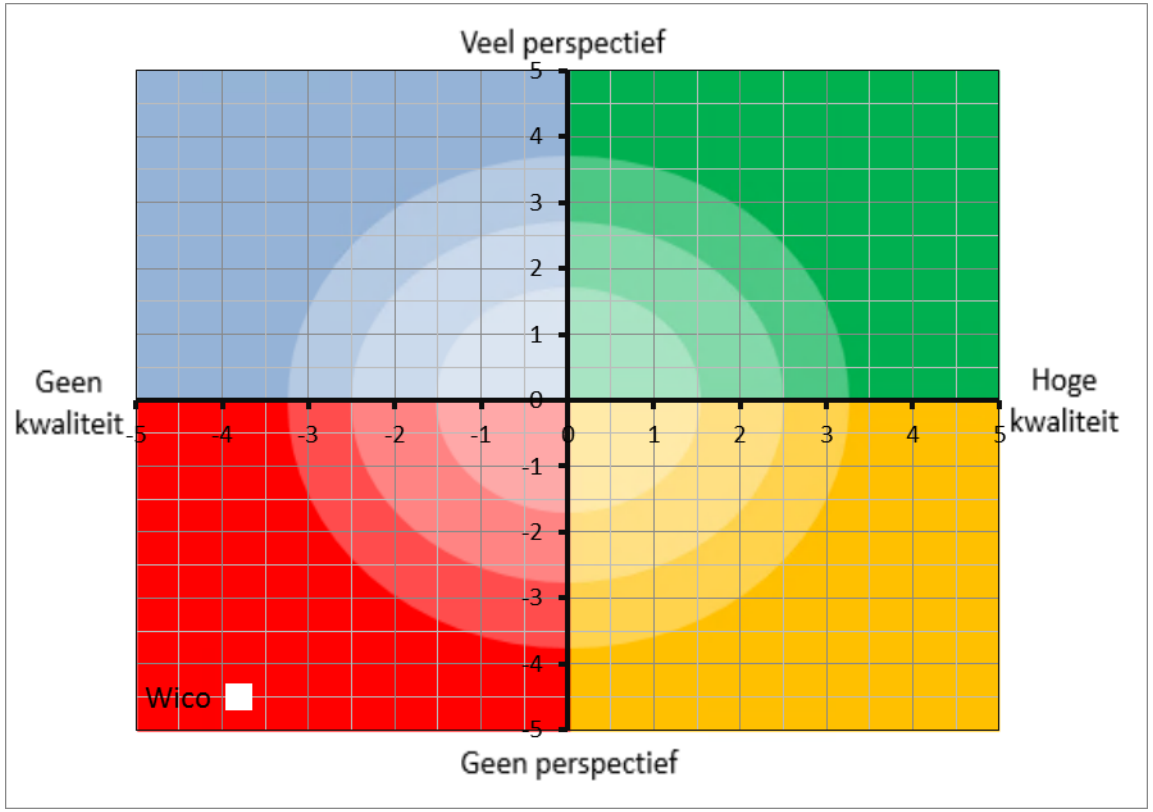
Wico in Schoonoord is een bungalowpark.

Wico - Schoonoord

Vitaliteitspositie

Kwaliteit: -3,8 Zeer slechte kwaliteit
Perspectief: -4,5 Geen perspectief

Zie de bijlage voor een generieke toelichting op de vitaliteitspositie.



Wico - Schoonoord

Kwaliteit

De uitstraling van het park is achterstallig, gedateerd en vies. Het park heeft geen toegankelijke/welkome uitstraling. (Toelichting: blaffende honden, geen vriendelijke vensters). De route naar het park is niet aangegeven.

De algemene staat de bungalows/vakantiewoningen is slecht. De privacy per plaats is voldoende.

Voor het parkconcept of voor een centrale bedrijfsmatige exploitatie zijn er onvoldoende kwalitatief goede voorzieningen. De nabijheid van toeristische bezienswaardigheden of voorzieningen is goed.

Perspectief

De schaal van het park is klein. Recreatieve verblijfsvormen (bv. toeristisch kamperen of accommodatieverhuur, seizoens- of jaarplaatsen) hebben een aandeel van ca. 0% van de totale capaciteit. Alternatieve verblijfsvormen (bv. permanent of deeltijd wonen of arbeidsmigranten) hebben een aandeel van ca. 100% van de totale capaciteit.

De toeristische bezetting is onder gemiddeld. Het lijkt niet mogelijk om buiten het park fysieke uitbreidingen te plegen.

Wico - Schoonoord

Advies

Het park maakt een verschraalde indruk en lijkt zijn recreatieve functie te zijn verloren. Het wordt nu, zo is de indruk, merendeels permanent bewoond. Helaas hebben we geen formeel aanspreekpunt kunnen spreken, maar een bewoner bevestigde dit beeld. Het is onduidelijk of hier sprake is van een gedoogregeling vanuit de gemeente. Wij denken dat de grond in eigendom is van één ondernemersfamilie en de opstallen, die niet veel waard zijn, van de particuliere gebruikers. Dit park zou eigenlijk een herstructurering nodig hebben om weer positief bij te dragen aan de Drentse economie.

De huidige ondernemer zou uitgedaagd moeten worden om een toekomstplan te maken en er nieuw leven in te blazen, dat hoeft niet per se een recreatiebungalowpark te zijn, maar ook kan er gedacht worden aan een zorgformule of een studiebuitenverblijf. Vanuit dit plan zou de bestaande situatie kunnen worden afgebouwd via een uitsterfconstructie.

Daarom adviseren we de gemeente om de ondernemer aan te sporen om de transformatieladder te doorlopen en om vervolgens een transformatieplan op te stellen.

Wico - Schoonoord

Reactie van het park

Primo en Secundo - Erm

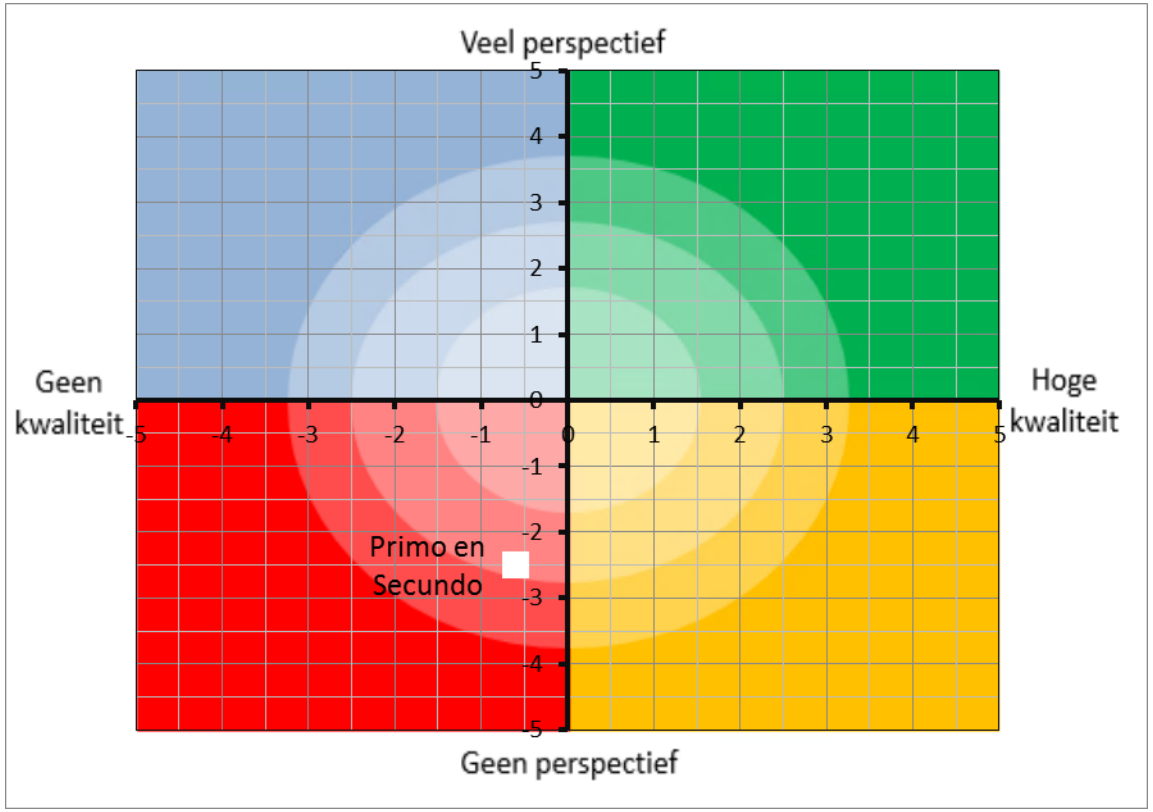
Primo en Secundo in Erm zijn twee parken die direct aan elkaar grenzen. Door de ruimtelijke opzet zijn ze in de praktijk niet te onderscheiden als twee afzonderlijke parken.

Primo en Secundo - Erm

Vitaliteitspositie

Kwaliteit: -0,6 Matige kwaliteit
Perspectief: -2,5 Nauwelijks perspectief

Zie de bijlage voor een generieke toelichting op de vitaliteitspositie.



Primo en Secundo - Erm

Kwaliteit

De uitstraling van het park is verzorgd, wat ouder en schoon. Het park heeft geen toegankelijke/welkome uitstraling. De route naar het park is niet aangegeven.

De algemene staat van de chalets is goed. De privacy per plaats is voldoende.

Voor het parkconcept of voor een centrale bedrijfsmatige exploitatie zijn er voldoende kwalitatief goede voorzieningen. De nabijheid van toeristische bezienswaardigheden of voorzieningen is goed.

Perspectief

De schaal van het park is klein. Recreatieve verblijfsvormen (bv. toeristisch kamperen of accommodatieverhuur, seizoens- of jaarplaatsen) hebben een aandeel van ca. 60% van de totale capaciteit. Alternatieve verblijfsvormen (bv. permanent of deeltijd wonen of arbeidsmigranten) hebben een aandeel van ca. 40% van de totale capaciteit.

De toeristische bezetting is matig. Het lijkt niet mogelijk om buiten het park fysieke uitbreidingen te plegen.

Primo en Secundo - Erm

Advies

Secundo is een chaletpark van 50 eenheden, waarvan in tegenstelling tot het naastgelegen Primo het merendeel toch een recreatieve bestemming heeft en ook recreatief in gebruik is. Er wordt ook geïnvesteerd in nieuwe woningen die, naar wij denken, ook wel een recreatieve bedoeling hebben.

Niet direct permanent wonen. Maar in de komende jaren is het denkbeeldig dat Secundo in dezelfde situatie belandt als Primo. Veel vaste bewoning, weinig recreatie. De VvE wordt daarom uitgedaagd om een stevig verhuurexploitatieplan in te dienen, waaruit blijkt dat de investeerders/eigenaren er financieel bij gebaat zijn te gaan voor exploitatie en niet voor verhuur aan niet-recreatief gebruik en/of permanent gebruik.

Volgens ons zou het logisch zou zijn als in dit plan strandbeleving een grote rol speelt. Meer een stranddorp creëren. Het moet een wat meer recreatief gevoel krijgen.

Primo en Secundo - Erm

Reactie van het park

Park Zuiderveld- Geesbrug

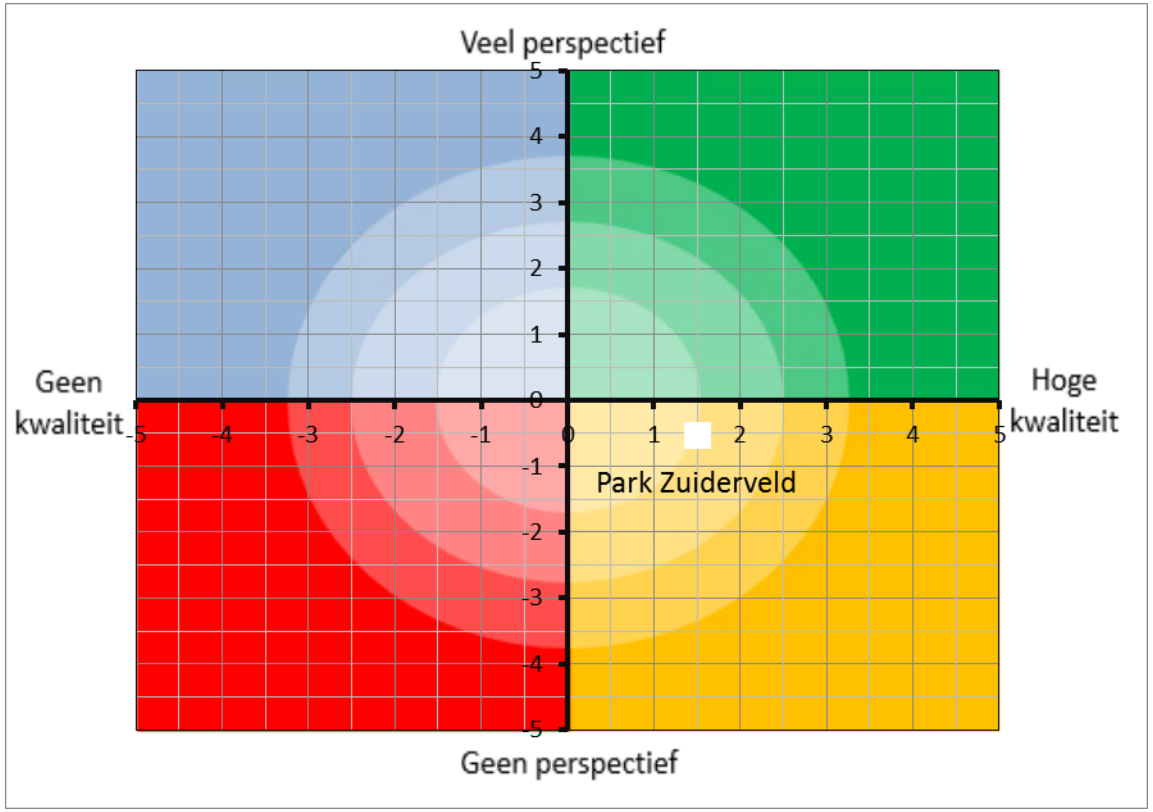
Park Zuiderveld in Geesbrug is een aanbieder van vakantiewoningen/bungalows.

Park Zuiderveld- Geesbrug

Vitaliteitspositie

Kwaliteit: 1,5 Redelijke kwaliteit
Perspectief: -0,5 Matig perspectief

Zie de bijlage voor een generieke toelichting op de vitaliteitspositie.



Park Zuiderveld- Geesbrug

Kwaliteit

De uitstraling van het park is verzorgd, wat ouder en schoon. Het park heeft een toegankelijke/welkome uitstraling (Toelichting: nette horeca en parkeerplaats). De route naar het park is duidelijk aangegeven.

De algemene staat van de bungalows/vakantiewoningen is gemiddeld. De privacy per plaats is voldoende.

Voor het parkconcept of voor een centrale bedrijfsmatige exploitatie zijn er voldoende kwalitatief goede voorzieningen. De nabijheid van toeristische bezienswaardigheden of voorzieningen is goed.

Perspectief

De schaal van het park is klein. Recreatieve verblijfsvormen (bv. toeristisch kamperen of accommodatieverhuur, seizoens- of jaarplaatsen) hebben een aandeel van ca. 25% van de totale capaciteit. Alternatieve verblijfsvormen (bv. permanent of deeltijd wonen of arbeidsmigranten) hebben een aandeel van ca. 75% van de totale capaciteit.

De toeristische bezetting is matig. Het park geeft aan een specifieke doelgroep te hebben waar het zich op richt, namelijk: vakantievierende medemens.

Het lijkt niet mogelijk om buiten het park fysieke uitbreidingen te plegen. De eigenaar/beheerder (leeftijd: 46-55 jaar) houdt zich met name bezig met operationele beheertaken en heeft als ambitie om kwaliteit te verbeteren zonder uitbreiding van gronden. Investeringen in nieuwe voorzieningen of uitbreiding waardoor afschrijving en rente in totaal sterk zijn toegenomen (tenminste 15%) zijn de afgelopen 2-3 jaar niet gedaan.

Park Zuiderveld- Geesbrug

Advies

Het park ziet er redelijk uit. Netjes en verzorgd. Ondanks dat de huisjes vrij oud zijn (73/74) zien ze er redelijk uit. Er is en wordt dus geïnvesteerd door de eigenaren. Er is een actief verhuurbeleid, waarin 25% van de eigenaren participeert en dat lijkt toe te nemen. De omgeving wint aan kracht dankzij natuurontwikkeling.

Mits goed aangepakt, heeft dit bedrijf wel degelijk toekomst. Ook als recreatie- en vakantiepark. De gemeente zou met de vereniging van eigenaren en de beheerder aan de slag moeten om gezamenlijk de permanente bewoning aan te pakken. Hierin zou de gemeente dus handhavend moeten optreden. Dit is in belang van de toeristische economie en de vitaliteit van dit park!

Park Zuiderveld- Geesbrug

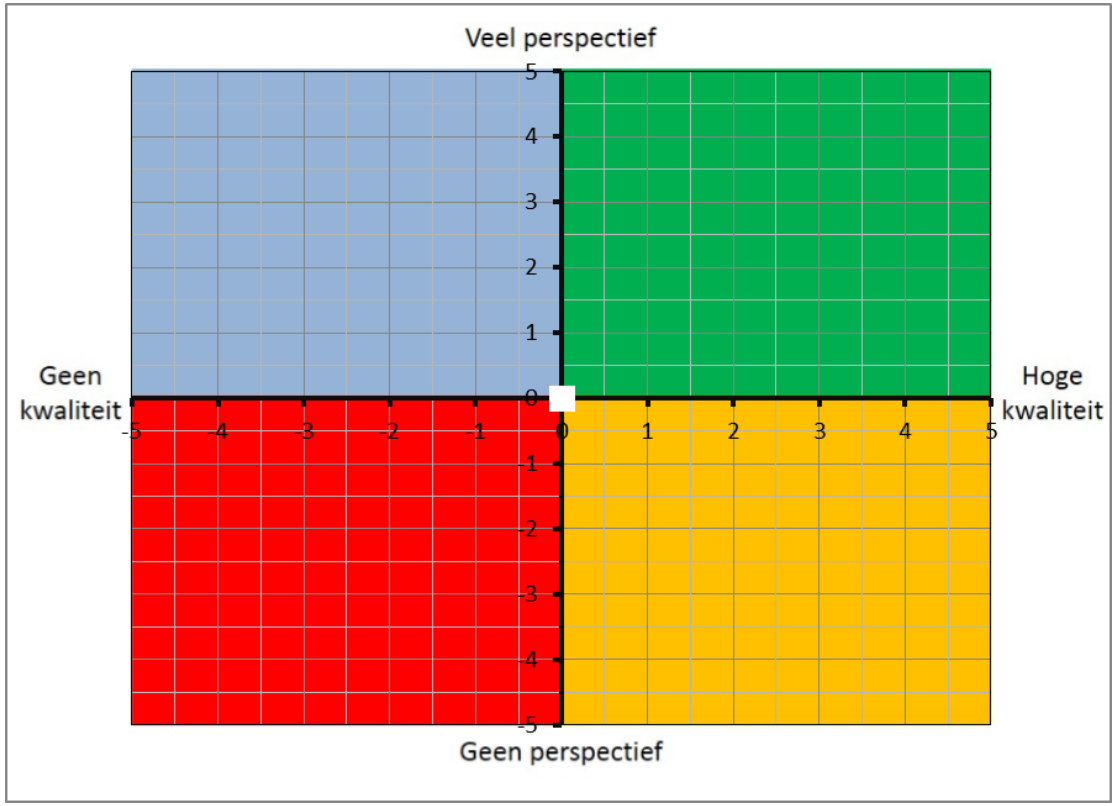
Reactie van het park

3

Bijlage

Bijlage – toelichting kwadranten vitaliteitsmodel

De volgende pagina's geven een overzicht van de generieke typering en richting per kwadrant.



Het groene vitaliteitskwadrant: generiek

Deze parken hebben een goede score op zowel kwaliteit als perspectief.

Generieke typering parken in het groene kwadrant
Dit zijn goed functionerende verblijfsrecreatieparken met doorgaans veel schaalgrootte (grotere campings en gemengde bedrijven) en/of een gezonde inkomstenmix. Ook hebben de parken een uitstekende toeristisch recreatieve ligging in combinatie met veelal strategisch ondernemerschap. Parken in dit kwadrant zijn productiever dan gemiddeld en bieden een goede kwaliteit. De gemiddelde omzet per eenheid is hoger dan die van parken in de andere kwadranten. De ondernemer is vaak jonger dan in de andere kwadranten.

Generieke richting voor parken in het groene kwadrant
Omdat de kwaliteit en het perspectief van het park al goed zijn, is het belangrijk dat deze parken blijven investeren en nog meer onderscheidend worden waardoor (verdere) excellentie mogelijk is. Deze parken moeten meer en meer een toeristische bestemming worden met een goed voorzieningenniveau en/of hoge belevingswaarde. Daarnaast is productiviteitsverbetering door samenwerking met en leren van collega’s aan te bevelen.

Het oranje vitaliteitskwadrant: generiek

De kwaliteit is op deze parken goed, maar het toeristisch recreatief perspectief is er onder de maat.

Generieke typering parken in het oranje kwadrant
Hier gaat het veelal om parken die gestoeld zijn op een beheerders-mentaliteit: ‘doen zoals we het altijd deden’. De technische bedrijfskwaliteit is goed op orde maar bijna altijd zijn de parken gelegen op een locatie die toeristisch recreatief matig en weinig onderscheidend is. De parken presteren op alle fronten onder de productiviteitsnormen. De parken missen een gezonde inkomstenmix, waardoor ze kwetsbaar zijn. Ook valt op dat in dit kwadrant kleinere parken gepositioneerd staan en dat er weinig ontwikkelingsruimte is. Daardoor worden ze vaak operationeel en aanbodgericht aangestuurd. Tenslotte missen ze vaak marketingkracht en een in de markt herkenbaar concept.

Generieke richting voor parken in het oranje kwadrant
Omdat de parken veelal niet op een toplocatie liggen is het advies om voorzieningen te versterken om zo bezoekmotieven te creëren en de matige ligging te compenseren. Daarnaast is het goed om het ondernemerschap te versterken en te professionaliseren. Dit kan o.a. door het aantrekken van jonge mensen die zich bezighouden met de marketing en het bedrijfsconcept inclusief de gastgerichtheid van het park. Het is voor deze parken lastig om dit voor elkaar te krijgen vanwege hun beperkte financiële hefboom die verband houdt met hun kleine schaal.

Het rode vitaliteitskwadrant: generiek

Deze parken hebben een lage score op zowel kwaliteit als perspectief.

Generieke typering parken in het rode kwadrant
Het gaat vaak om parken op zwakke toeristisch-recreatieve locaties met weinig ontwikkelingsruimte en (heel) slecht recreatief ondernemerschap (als er überhaupt sprake is van ondernemerschap). Parken in het rode kwadrant presteren op alle fronten onder de productiviteitsnorm. Dit kwadrant bestaat veelal uit kleinschalige parken, maar ook grotere parken met lage prijzen, lage bezetting, lage investeringen en weinig winstgevendheid zien we hier terug. Op deze parken is meestal geen ondernemer en functionerend recreatief ondernemerschap aanwezig. Als er een ondernemer is, is deze meestal ouder.

Generieke richting voor parken in het rode kwadrant
In dit kwadrant staan veelal recreatief bestemde parken gepositioneerd zonder centrale bedrijfsmatige exploitatie. In de praktijk vindt er op dit soort parken permanente bewoning plaats of andere vormen van huisvesting. In het uiterste geval zijn parken in het rode kwadrant verpauperd en tot stilstand gekomen.
Om het op de korte termijn vol te houden en met het oog op eventuele verkoopbaarheid van het bedrijf moeten daar waar mogelijk kwaliteitsverbeteringen worden aangebracht. Op de lange termijn zijn structurele keuzes noodzakelijk vanwege het gebrek aan toeristisch-recreatief perspectief. Beëindiging van het bedrijf of transformatie naar een andere functie zijn mogelijkheden die serieus overwogen moeten worden.

Het blauwe vitaliteitskwadrant: generiek

Parken die in het blauwe kwadrant gepositioneerd zijn, kennen vaak een goed recreatief perspectief, maar de kwaliteit is er onder de maat.

Generieke typering parken in het blauwe kwadrant
Het zijn vaak parken met voldoende (potentiële) schaalgrootte en gelegen op locaties die toeristisch-recreatieve (ontwikkelings-) potentie hebben in combinatie met weinig strategisch ondernemerschap. Parken presteren minder dan de bedrijven in het groene kwadrant en de kwaliteit is vaak zeer slecht. Vaak is er in het verleden en wordt er in de toekomst niet meer geïnvesteerd.

Generieke richting voor parken in het blauwe kwadrant
Het gaat hier vaak om parken met een verouderd aanbod en met lage kwaliteit. De parken zijn het contact met de toeristische markt (bijna) verloren. Bedrijfsopvolging of het aantrekken van nieuw management kan voor een broodnodige kwaliteit- en vernieuwingsimpuls zorgen. Er zal nieuwe bedrijfswaarde gecreëerd moeten worden. Er is voldoende perspectief, dus moeten de parken met name investeren in marktgerichte kwaliteit van het aanbod, dienstverlening en de voorzieningen. Ook dient overwogen te worden om nieuwe, externe financierders aan te trekken die (forse) investeringen mogelijk kunnen maken om zo de benodigde kwaliteitsverbeteringen door te voeren.