



Drents ontwikkelperspectief

Vitale Vakantie-
parken Drenthe





VAKANTIEPARKEN

De term 'vakantieparken' vormt een verzamelterm voor verschillende verblijfsrecreatieve vormen zoals:

- Kampeerplaatsen;
- Glamping aanbod zoals: boomhutten en lodges
- Chalets;
- Stacaravans;
- Vakantiewoningen of recreatiebungalows;
- Recreatieappartementen.

Heeft u vragen over het ontwikkelkader en/of deze handleiding?
Neem dan contact op met de coördinator vitale vakantieparken in uw gemeente.

INHOUD

Hoofdstuk 1 Inleiding	4
1.1 Het ontwikkelperspectief	4
1.2 Een praktisch hulpmiddel	5
Hoofdstuk 2 Vijf Drentse ontwikkelprincipes	6
Hoofdstuk 3 Checklist met succesfactoren	9





1. INLEIDING

1.1 Het ontwikkelperspectief

Aanleiding: excellentiestrategie

Drenthe ambieert karaktervol verblijfsaanbod dat de Drentse (oer)natuur en landschapsbeleving en cultuur versterkt. Daarom wil Drenthe volop ruimte bieden voor creatief en wendbaar ondernemerschap. Het verblijfsaanbod moet aantrekkelijk zijn voor bestaande en nieuwe doelgroepen.

In het actieprogramma VVP hanteert Drenthe de doelstelling om het aantal vitale vakantieparken te verdubbelen met een grotere kopgroep daarbinnen. Om dat doel te realiseren is gekozen voor een excellentiestrategie om kansrijke en vernieuwende ondernemers te activeren en de kopgroep te vergroten door nieuw verblijfsrecreatief ondernemerschap aan te trekken.

Een belangrijk instrument om dat te bevorderen is dit uitnodigende ontwikkelperspectief voor vitale vakantieparken.

Doel: uitnodigen en verleiden

Het doel van het nieuwe ontwikkelperspectief VVP is volgens het actieprogramma (pag. 29): kiezen voor kwalitatief goede en duurzame verblijfsrecreatie initiatieven en voorkomen dat met nieuwe ontwikkelingen meer 'huisvestings en woonparken ontstaan'. Het ontwikkelperspectief is uitnodigend en verleidend zodat de marktpartijen en overheden in Drenthe samen de verblijfsrecreatie ambitie realiseren.

1.2 Een praktisch hulpmiddel

Het Drents ontwikkelperspectief is een praktisch hulpmiddel dat door ondernemers kan worden gebruikt om initiatieven sneller en kwalitatief goed te realiseren. Het ontwikkeldkader laat zien op welke gebieden en op welke manier de initiatiefnemer zijn plannen in overeenstemming brengt met de Drentse ambities.

Voordelen

Voor ondernemers: het perspectief voorkomt teleurstellingen tijdens ontwikkelprocessen; het is direct aan de voorkant van een traject duidelijk welke inhoudelijke richting Drenthe kiest;

Voor de overheid en samenleving: het perspectief verleidt initiatiefnemers om passende initiatieven te realiseren, zodat de beschikbare ruimte efficiënt en effectief benut wordt;

Voor de sector: het perspectief is een handreiking voor de sector. Het stimuleert kwaliteit en excellentie. Dat is goed voor alle partijen in de sector.

Gebruikers

Het ontwikkelperspectief is bedoeld voor: Verblijfsrecreatieondernemers en projectontwikkelaars met nieuwe initiatieven, herontwikkel- en uitbreidings- plannen. Het perspectief laat zien welke aspecten van belang zijn om toegevoegde waarde te bieden aan de verblijfsrecreatiemarkt in Drenthe;

Architecten en adviesbureaus die in opdracht van initiatiefnemers werken aan concept- en planontwikkeling;

Provincie en gemeenten. Het perspectief helpt bij een eenduidige planafweging in de geest van de Drentse ambitie van Vitale Vakantieparken.



2. VIJF DRENTSE ONTWIKKELPRINCIPES

Drenthe zet vijf ontwikkelprincipes centraal:

1. Drenthe biedt ruimte voor excellent verblijfsaanbod dat de recreatieve markt vergroot;
2. Drenthe kiest voor échte recreatieondernemers: ondernemers met een overtuigende focus op langjarige centrale bedrijfsmatige exploitatie;
3. Nieuwe vakantieparken dragen bij aan het realiseren van de Drentse ambitie van Vitale Vakantieparken: ruimtelijk en sociaaleconomisch;
4. Waar mogelijk wordt bestaand recreatie aanbod hergebruikt;
5. Nieuwe vakantieparken worden duurzaam ontwikkeld en geëxploiteerd.

Deze principes worden hierna toegelicht.

1. Drenthe biedt ruimte voor excellent verblijfsaanbod dat de recreatieve markt vergroot

We nodigen partijen met plannen voor nieuwe verblijfsinitiatieven, herontwikkelingen en uitbreiding actief uit om met het beste van het beste plan te komen. We stimuleren excellentie. We hebben niets aan 'meer van hetzelfde' en 'middelmatische kwaliteit' is niet meer genoeg. Daarom hanteren we het uitgangspunt: 'wees excellent in je segment' en 'zet in op vergroting van de markt'.

2. Drenthe kiest voor échte recreatieondernemers: ondernemers met een overtuigende focus op langjarige centrale bedrijfsmatige exploitatie*.

a. We stimuleren ondernemers van nieuwe vakantieparken die zich richten op de toeristisch recreatieve huurmarkt.

Vitaal ondernemerschap leidt tot bestedingen en werkgelegenheid. We dagen initiatiefnemers uit op hun vermogen van het recreatieve ondernemerschap. Daarom dwingen we af dat iedere nieuwe verblijfsontwikkeling beschikt over een centrale bedrijfsmatige exploitatie. Zo worden permanente bewoning en niet recreatieve huisvestingsvormen voorkomen. Dit is vooral van belang voor initiatieven met



uitpolding van kavels en opstellen. Eventuele uitpolding en verkavelen zien we als een financieringsvorm van een recreatieve exploitatie, gericht op wisselend toeristisch recreatief nachtverblijf. Niet als vorm van winstmaximalisatie van vastgoedontwikkeling. We willen voorkomen dat er nieuw verblijfsaanbod ontstaat waarbij de recreatieve ondernemersprikkel ontbreekt.

b. Nieuwe tweede woningparken maken hun bijdrage aan de samenleving duidelijk en beschikken over een ondernemende managementorganisatie.

Nieuwe tweede woningparken maken de **maatschappelijke bijdrage** die zij aan de samenleving bieden duidelijk. De bijdrage kan bijvoorbeeld bestaan uit: het oplossen van verpaupering van een bestaand recreatieterrein, toevoegen van ruimtelijke kwaliteit aan de directe parkomgeving, toevoeging van publieke voorzieningen voor bewoners in de regio (zoals zwembad, winkel, gemeenschapsruimte en een theater) en verduurzaming van de recreatiewoningvoorraad.

Ieder nieuw park beschikt over een **ondernemende managementorganisatie** die verantwoordelijk is voor de centrale bedrijfsmatige exploitatie. Het eigendom van de gezamenlijke gronden, centrale voorzieningen, exploitatie en het beheer van het park komen in handen van één professionele en ondernemende managementorganisatie. Deze partij ziet bij de woningeigenaren toe op naleving van de afspraken en is bevoegd om hierop te sanctioneren. Woningeigenaren dragen vergoedingen af aan de managementorganisatie voor: beheer, diensten, exploitatie van voorzieningen en management. Het is van belang dat de managementorganisatie ondernemend is en dus ondernemersrisico loopt. Daardoor ontstaat blijvend aandacht voor de kwaliteit en recreatief gebruik van het park. Tijdens de exploitatiefase van het park is de managementorganisatie de enige formele en contractuele gesprekspartner namens het park voor overheidsinstanties. Niet de individuele eigenaren, onderverhuurders en individuele pachters. Dit voorkomt het risico van permanente bewoning en borgt langjarige kwaliteit.

* Definitie van centrale bedrijfsmatige exploitatie bij vakantieparken/ woningen: het via een bedrijf, stichting of andere rechtspersoon voeren van een zodanig beheer/ exploitatie, dat in de logies verblijven daadwerkelijk toeristisch recreatieve (nacht) verblijfsmogelijkheden worden geboden.





3. Nieuwe vakantieparken dragen bij aan het realiseren van de Drentse ambitie van Vitale Vakantieparken: ruimtelijk en sociaaleconomisch.

Nieuwe vitale vakantieparken versterken de kracht van de omgeving door ruimtelijke kwaliteit te produceren in plaats van te consumeren. Nieuwe verblijfsrecreatie versterkt de Drentse (oer)natuur, landschapsbeleving en cultuur. Ook levert nieuwe verblijfsrecreatie een structurele bijdrage aan de regionale economie door extra bestedingen en volwaardige werkgelegenheid. Het actieprogramma reikt drie markt vergrotende ontwikkelrichtingen aan waarin Drentse verblijfsrecreatie zich verder kan versterken (zie pagina 18 - 20 in het actieprogramma Vitale Vakantieparken Drenthe). Vooral in de combinaties liggen kansen. Deze ontwikkelrichtingen zijn inspirerend bedoeld, nadrukkelijk niet als blauwdruk:

- a. (All) één met de oernatuur. Authentiek en kleinschalig: integreren in landelijke en natuurlijke omgeving en identiteit;
- b. Ultiem vermaak voor het hele gezin. Dag en verblijfsrecreatie verbonden op een eigentijdse wijze;
- c. Ingetogen luxe midden in de Drentse oernatuur. Nationaal Park Resort, extensief en hoogwaardig van opzet.

4. Waar mogelijk wordt bestaand recreatie aanbod hergebruikt.

We dagen nieuwe verblijfsinitiatieven uit om perspectiefrijke bestaande verblijfsrecreatie-locaties en bebouwing te hergebruiken. Dat voorkomt verspilling van ruimte, middelen en vastgoed (volgens het principe duurzaam ruimtegebruik). Door met name in de Nationale Parken en Drentse landschappen zoveel mogelijk bestaande verblijfsrecreatie door en her te ontwikkelen komt een vernieuwingsslag op gang. Dit hergebruik betekent soms een uitbreidingsnoodzaak en/of herverkaveling om initiatieven rendabel te krijgen.

5. Nieuwe vakantieparken worden duurzaam ontwikkeld en geëxploiteerd.

Nieuwe vakantieparken worden op een duurzame en bij voorkeur circulaire wijze ontwikkeld. Ook tijdens de exploitatiefase is aandacht voor duurzaamheid met aandacht voor: de menselijke maat (personeel, regionale inwoners en gasten), minimale belasting van natuur en gezonde focus op winstgevendheid.

3. CHECKLIST MET SUCCESFACTOREN

Succesfactoren voor nieuwe Drentse Vakantieparken

De Drentse ontwikkelprincipes zijn vertaald in een praktische checklist: dé Drentse succesfactoren van nieuwe vakantieparken:

1. **Regioversterkend:** het initiatief ligt in een uitstekende verblijfsomgeving en versterkt het karakter van de natuur, landschap, cultuur en werkgelegenheid van de regio;
2. **Meerwaarde in de markt:** er is ruimte in de markt voor het onderscheidende en karaktervolle concept;
3. **Economisch bestendig en gericht op langjarige centrale bedrijfsmatige exploitatie:** met voldoende ondernemersprikkel. Financiers weten dat hun investering rendeert omdat de recreatieve markt wordt aangesproken.
4. **Duurzaam & circulair:** het initiatief wordt duurzaam en waar mogelijk circulair gerealiseerd en geëxploiteerd.

Deze succesfactoren zijn vertaald naar de praktijk. De volgende pagina geeft dit weer.



Checklist met succesfactoren

Succesfactoren	Praktijkcriteria voor nieuwe initiatieven, herontwikkelingen en uitbreidingen in de verblijfsrecreatie in Drenthe
Regioversterkend	✓ Het initiatief ligt in een uitstekende verblijfsomgeving ✓ Het concept versterkt het karakter van de natuur, het landschap of de cultuur ✓ Het concept produceert ruimtelijke kwaliteit in plaats van dat het dit consumeert ✓ Het initiatief draagt bij aan de werkgelegenheid van de regio ✓ De verblijfskwaliteit van de locatie past bij de doelgroep ✓ Vestiging in bestaande bebouwing en/of op recreatiebestemming is onderzocht ✓ Indien uitbreiding: bijdrage kwaliteitsverbetering bestaand recreatieterrein
Meerwaarde in de markt	✓ Wees excellent in je segment: excellentie en onderscheidend vermogen worden onderbouwd ✓ Het concept vergroot de markt in Drenthe ✓ Conceptbeschrijving met marktfocus ✓ Er wordt een combinatie gelegd met een specifieke voorziening die meerdaagse bezoekers trekt ✓ Het concept is gericht op een recreatieve doelgroep ✓ Er is een marktruimte onderbouwing voor de huurmarkt of tweede woningmarkt (volgens het principe van de ladder voor duurzame verstedelijking)
Economisch bestendig	✓ Het initiatief richt zich bij voorkeur op een toeristisch recreatieve huurmarkt ✓ Er is sprake van centrale bedrijfsmatige exploitatie; de exploitant betreft een professionele organisatie ✓ Indien tweede woningpark: er is een ondernemende managementorganisatie ✓ Aangetoonde financiële haalbaarheid ✓ Ervaring exploitant in recreatiesector
Duurzaam en circulair	✓ Het initiatief hergebruikt bij voorkeur bestaande locaties en bebouwing ✓ Het concept wordt duurzaam ontwikkeld en bij voorkeur circulair. Er is aandacht voor de menselijke maat en minimale belasting van natuur ✓ Het initiatief levert een bijdrage aan de samenleving, bijv. door het oplossen van verpaupering van een recreatieterreinen, het toevoegen van ruimtelijke kwaliteit aan de omgeving, toevoeging van publieke voorzieningen voor bewoners in de regio en verduurzaming van de recreatiewoningvoorraad. ✓ Er is nagedacht over de exit fase of alternatieve aanwendbaarheid van een nieuw verblijfsinitiatief.

COLOFON

Tekst: ZKA Leisure Consultants. Illustraties: Beeldbank Marketing Drenthe.



