

Datum: xx februari 2024

Onderwerp: stand van zaken revitalisering vakantieparken

Ons kenmerk:

Geachte heer, mevrouw,

Wethouder Hempen heeft uw raad in de vergadering van 30 november 2023 toegezegd te komen met een overzicht van de voortgang op de revitaliseringsparken die onder het programma Vitale Vakantieparken vallen. Met deze brief wordt per park kort de voortgang op de betreffende parken geschetst.

Context

In 2017 heeft bureau ZKA, welke inmiddels onder de naam Ginder functioneert, in opdracht van Vitale Vakantieparken Drenthe een 12-tal parken in de gemeente De Wolden onderzocht. De betreffende parken zijn:

- 1 Van Harte
- 2 Oshaar
- 3 Klein Zwitserland
- 4 Lanka
- 5 Westerbergen
- 6 Marke van Ruinen
- 7 Vorstenburg en Koekangerveldweg
- 8 Nolderwoud
- 9 De Larix
- 10 't Heuveltje
- 11 Zuiderhof
- 12 Marterhaar

In de rapportage van ZKA is elk van deze parken gecategoriseerd en voorzien van een advies aan ons als gemeente. Op basis van dit advies gecombineerd met de wens op de parken zelf, is met een 5-tal parken een proces gestart rond de haalbaarheid van een transformatie naar een woonbestemming-onder-voorwaarden. De Raad is op 30 november 2023 nader geïnformeerd over de voortgang van deze haalbaarheidsonderzoeken. Het betreft de volgende parken:

- 7 Vorstenburg en Koekangerveldweg
- 9 De Larix
- 10 't Heuveltje
- 11 Zuiderhof
- 12 Marterhaar

In haar Besluit van 16 maart 2023 heeft de Raad vastgelegd dat de parken Zuiderhof, Marterhaar en Koekangerveldweg prioriteit hebben ten aanzien van de uitwerking van dit haalbaarheidsonderzoek. De parken De Larix en 't Heuveltje liften mee op deze onderzoeken en komen volgtijdelijk aan de beurt.

In deze memo nemen wij de Raad mee in de voortgang op de overige

parken die oorspronkelijk in het onderzoek van ZKA zijn betrokken. Dit zijn:

- 1 Van Harte
- 2 Oshaar
- 3 Klein Zwitserland
- 4 Lanka
- 5 Westerbergen
- 6 Marke van Ruinen
- 8 Nolderwoud

Noot: landclub Ruinen (Europarks) is destijds niet meegenomen.

Voortgang revitalisering per park

Onderstaand wordt het betreffende park telkens kort geschetst. Daarna komt het advies van ZKA aan bod, waarna beschreven wordt wat de voortgang op het park is (cursief weergegeven).

1. Van Harte

Recreatiecentrum Van Harte in Echten is een aanbieder van groepsaccommodaties en biedt ruimte aan ongeveer 100 personen. Het park ligt in een bosgebied nabij het ontmoetingscentrum van Staatsbosbeheer. De kwaliteit van het park en de accommodaties is laag. Het toeristisch perspectief is momenteel afwezig. Het park wordt gebruikt voor het huisvesten van arbeidsmigranten.

ZKA ziet, hoewel het park nu anders wordt gebruikt, mogelijkheden voor een recreatieve invulling.

Voortgang

De erfpacht van het recreatiepark is op 1 januari 2024 verlopen. De eigenaar (Staatsbosbeheer) is met de pachter in gesprek om de huidige activiteiten te beëindigen en het park weer in eigendom te krijgen. Nadat Staatsbosbeheer weer eigenaar is van het recreatiepark zelf, gaan we in gesprek over de toekomstmogelijkheden voor een vitaal recreatiepark.

2. Oshaar

Bungalowpark Oshaar in Koekange bestaat uit 16 bungalows en chalets die veelal in gebruik zijn als 2^e woning. Het parkje ligt afgelegen ten opzichte van toeristische hotspots en kent geen receptie of recreatieve voorzieningen. De kwaliteit van het park en de huisjes is laag. Het toeristisch perspectief ook. Het functioneert als 2^e huisjespark en voldoet daarmee aan het vigerende bestemmingsplan.

ZKA adviseert om de samenhang met park Westerbergen te bewerkstelligen. Het park kan een rol vervullen voor 'rustzoekers', maar zal dan wel moeten sleutelen aan de kwaliteit.

Voortgang

Oshaar is te klein om zelfstandig recreatief-toeristisch te ontwikkelen. Het realiseren van voorzieningen ten behoeve daarvan is bedrijfseconomisch niet haalbaar. Een voortbestaan als 2e huisjespark is mogelijk. Zo wordt het momenteel hoofdzakelijk ook gebruikt. Er is nauwelijks sprake van permanente bewoning. Vooralsnog is er sprake van een status quo. Het park krijgt dit jaar (2024) aandacht binnen het programma Vitale Vakantieparken middels een schouw en gesprekken met eigenaren.

3. Klein Zwitserland

Klein Zwitserland is een vriendelijk overkomende camping van redelijke omvang net buiten Zuidwolde. Het park is verzorgd. Licht niet op een toeristisch aantrekkelijke locatie, maar daarentegen wel dicht bij Zuidwolde en andere kernen. De accommodaties op camping Klein Zwitserland zijn van redelijke kwaliteit. Het park zelf is wat ouder, maar oogt wel verzorgd. Het park is heel toegankelijk, met een gezellige receptie met gastvriendelijk personeel en voldoende toeristische informatie. Op het park zijn verder ook de benodigde voorzieningen aanwezig, zoals horeca. Het park heeft toeristisch-recreatief perspectief.

ZKA concludeert dat Klein Zwitserland een meerjarenplan nodig heeft om een goed bedrijfsconcept uit te werken (bijv. een positionering als boscamping). Met een aantal kleinere aanpassingen kan het park al beter scoren op kwaliteit. Maar ook het toeristisch perspectief van het park zal met een goed concept omhooggaan (o.a. betere omzet, plegen van investeringen). Met zowel een kwaliteits- als een perspectiefverbetering kan dit park in het groene, vitale kwadrant terechtkomen. Het advies voor de gemeente is om goed contact te onderhouden met dit park, gezien de historie van permanent wonen en de lagere sociale klasse die daar verbleef.

Voortgang

In november 2022 is Klein Zwitserland overgegaan naar een nieuwe eigenaar. In overleg met de gemeente is een Toekomstplan opgesteld, waarbij het toeristisch perspectief een forse injectie krijgt. Men zet in op kortdurend verblijf, met nieuwe en innovatieve recreatieconcepten, zoals een 'Hobbit-huisje', trekkershut en verblijven op palen. De kwaliteit van de receptie en andere voorzieningen is al flink verbeterd, er is veel geïnvesteerd. Ook worden uitgeponte objecten teruggekocht. Met deze ingrepen zal zowel de kwaliteit als het perspectief flink verbeteren.

4. Lanka

Bungalowpark Lanka is een kleinschalig park. Een beperkt deel wordt toeristisch verhuurd, de overige zijn in gebruik als 2e huisje. Het park ligt nabij nationaal park Dwingelderveld en ziet er verzorgd uit. Lanka past qua concept goed in de omgeving waar het staat. De accommodaties zijn van gemiddelde kwaliteit. Het park heeft een toegankelijk uitstraling, maar er zijn verder nauwelijks recreatieve voorzieningen aanwezig (oud speeltuintje, sauna, receptie). Het toeristisch-recreatieve perspectief van dit park is op dit moment middelmatig te noemen.

ZKA adviseert om niet mee te gaan in de wens van de ondernemer om het park om te zetten naar permanente bewoning. Het park zou juist de ontwikkelruimte binnen het vigerende bestemmingsplan kunnen gebruiken voor toekomstgerichte vernieuwing.

Voortgang

Het park wil graag uitbreiden en vernieuwen, maar uit de diverse gesprekken en onderzoeken blijkt dat de ligging nabij een militair munitiedepot in Pesse dit voor een groot deel onmogelijk maakt. We hebben geadviseerd om in te zetten op renovatie en ontwikkelingen van het bestaande binnen de kaders van het huidige bestemmingsplan.

5. Westerbergen

Recreatiepark Westerbergen is een groot vakantiepark met een mix aan accommodatie vormen: toeristische plaatsen, verhuuraccommodaties, vakantiewoningen en een groepsaccommodatie. Het is een verzorgd park met een goede ligging nabij de natuur en veel voorzieningen. Recreatiepark Westerbergen heeft een goede kwaliteit. Ook het toeristisch perspectief van het park is heel goed te noemen. Het is een grootschalig

park met allerlei faciliteiten (speelparadijs, horeca, entree tot boswachterij). Het park kent een uitstekende bezetting.

Niet geheel verrassend adviseert ZKA aan de gemeente om dit bedrijf te faciliteren om verder te kunnen optimaliseren. Te denken valt aan: veilige verbinding tussen de twee delen van het park, nieuwe centrumvoorzieningen, hotelvoorzieningen, continue verbetering van de bestaande bungalows/ verhuuraccommodaties. Het is namelijk van belang dat dit bedrijf zich kan blijven door ontwikkelen. Westerbergen heeft gebruik gemaakt van het programma excelleren, als onderdeel van programma Vitale vakantieparken Drenthe.

Voortgang

In een goede onderlinge samenwerking heeft Westerbergen de afgelopen jaren diverse nieuwe voorzieningen gerealiseerd. Zo is er een nieuwe indoor klimhal en een nieuwe bowlinghal met voorzieningen rond amusement, catering en horeca. Het park zet in op doorontwikkeling van recreatief-toeristische functie en werkt zelf aan het voorkomen van permanente bewoning. Indien daarbij vanuit de gemeente ondersteuning nodig is, dan wordt dat samen opgepakt.

6. Marke van Ruinen

Marke van Ruinen in Ruinen is een klein park waar nog ruimte is voor uitbreiding. Nieuwe woningen zijn ingericht conform het thema 'wellness' (sauna, jacuzzi). Marke van Ruinen is een net park waarvan de woningen in bezit zijn van particulieren. De verhuur wordt verzorgd door een professionele organisatie. Er staan mooie luxe bungalows op dit bungalowpark met een mooie ligging in de natuur. Het toeristisch-recreatieve perspectief van dit park is op dit moment redelijk te noemen. Het is een klein park en hoewel er nog ruimte is om te bouwen, zal het een klein park blijven. Het beheer van het park is goed op orde en de VVE is ook gezond.

Naar het idee van ZKA kan het concept van 'luxe' nog meer benut worden. Ook in de nieuw te ontwikkelen bungalows. Voor de gemeente is het advies om dit park te faciliteren om door te ontwikkelen in toekomstige recreatieve voorzieningen.

Voortgang

Marke van Ruinen staat inmiddels aan de vooravond van de uitbreiding met nieuwe recreatiewoningen. Het zal met 25 nieuwe units bijna verdubbelen. Het thema 'wellness' is goed uitgewerkt. De vergunningaanvraag is in de maak. De samenwerking verloopt goed. Een aantal jaren geleden is het park uitgebreid met een Brasserie ter verruiming van de voorzieningen voor de gasten.

8. Nolderwoud

Het Nolderwoud is een divers recreatiebedrijf met diverse recreatiewoningen en een groepsaccommodatie. Het park zelf is kleinschalig. Het ligt niet op een aantrekkelijke locatie, maar het biedt in zichzelf verschillende voorzieningen. De kwaliteit is redelijk, evenals het recreatief-toeristisch perspectief. De locatie kent een grote diversiteit aan functies van zeer uiteenlopende aard: horeca (restaurant) met externe functie, beautysalon (met kapsalon en coaching-praktijk), groepsaccommodatie, permanente verhuur van woningen, en individuele woningen van losse eigenaren die hoofdzakelijk permanent bewoond worden.

ZKA adviseert de ondernemer te ondersteunen bij het maken van een meerjarenplan voor recreatief gebruik. Belangrijk is een onderscheidend en marktgericht concept, voorzien van meerjaren-investeringsbegroting. De

permanente bewoning zal beëindigd moeten worden als onderdeel van het plan.

Voortgang

Na een intensieve samenwerking is het ontwerp bestemmingsplan eind vorig jaar ter inzage gelegd en er is een anterieure overeenkomst afgesloten met afspraken voor de revitalisering van het park. De uitvoering vindt gefaseerd plaats. De handhaving bevindt zich in het stadium van controles op permanente bewoning. Waarbij de volgende stap zal zijn het sturen van voornemen last onder dwangsom om de overtredingen te beëindigen.

Wij gaan ervan uit dat wij u hiermee voldoende hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders,

Roelof Pieter Koning
Gemeentesecretaris

Inge C.J. Nieuwenhuizen
burgemeester