



## Vakantiepark Zwartven – Hoge Mierden

Verhuur van 69 bungalows en 56 jaar-/seizoensplaatsen





*De vitaliteit wordt bepaald door de kwaliteit en het perspectief in de verblijfsrecreatie.*

# Inleiding

## Korte toelichting: het vitaliteitsmodel voor verblijfsrecreatie

In 2018 is in de provincie Noord-Brabant onderzoek gedaan naar de vitaliteit van de verblijfsrecreatieve sector. Als vervolg daarop wordt voor een aantal gemeenten een verdiepend onderzoek uitgevoerd. Zo ook voor de gemeente Reusel de Mierden. Hiervoor hebben we alle parken in de gemeente bezocht en zo ook vakantiepark Zwartven.

Om een scherpe diagnose te stellen over hoe een individueel park er voor staat, brengen we de vitaliteit van een park in beeld. Dat doen we aan de hand van een bedrijfsbezoek waarbij we ook de eigenaar spreken. Zo krijgen we een beeld van de toeristisch recreatieve kwaliteit van het park en van het toeristisch perspectief (meer informatie hierover vindt u in de bijlage en op de volgende pagina's).

De vitaliteit van vakantiepark Zwartven is weergegeven in het vitaliteitsmodel van Noord-Brabant.

Hierna volgt eerst een toelichting op het model en de uitkomsten voor heel Noord-Brabant. Daarna leest u de uitkomsten voor uw park.

# Toelichting vitaliteitsmodel

De vitaliteit van een park wordt bepaald door de kwaliteit en het perspectief van het park.

## Kwaliteit van het ondernemerschap en de onderneming

In welke mate is de ondernemer/VvE in staat in te spelen op de veranderende wensen van gasten? Hoe is zijn bedrijfseconomische situatie? Welke kwaliteit en (ruimtelijke) uitstraling heeft het park? Richt het park zich op een specifieke doelgroep?

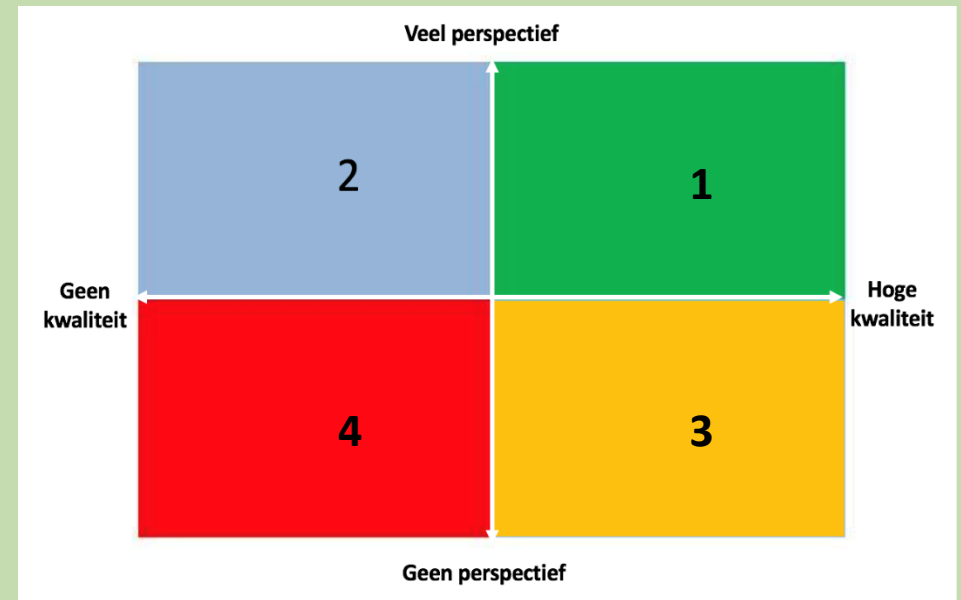
## Perspectief van de ondernemer en de onderneming

Heeft de ondernemer/VvE een heldere toekomstverwachting? Is bedrijfsopvolging kansrijk? Kan de ondernemer/VvE voldoen aan financieringsnormen? Met welke cruciale (ruimtelijke) bedreigingen en/of kansen wordt het park geconfronteerd? Heeft de ondernemer/VvE aansluiting bij de toeristisch recreatieve vraag?

## Mate van kwaliteit en perspectief leiden tot positie in één van de kwadranten

De resultaten met betrekking tot de kwaliteit en het perspectief leiden tot een unieke positie per park in het vitaliteitsmodel. Elk park valt binnen één van de vier kwadranten.

**Figuur 1: Vitaliteitsmodel**

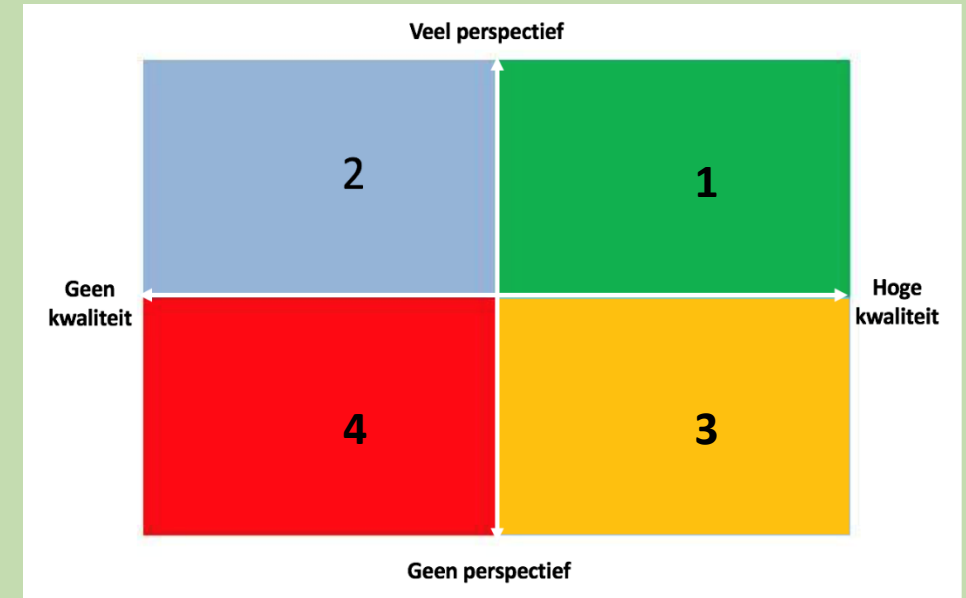


# De vier vitaliteitskwadranten

Er zijn vier vitaliteitskwadranten. Ieder kwadrant beschikt over parken met dezelfde type kenmerken:

1. De parken in het *groene kwadrant* zijn goed functionerende bedrijven met doorgaans veel schaalgrootte en/of gezonde inkomstenmix. Deze bedrijven hebben vaak een uitstekende toeristische ligging in combinatie met strategisch ondernemerschap.
2. Parken in het *blauwe kwadrant* hebben vaak voldoende (potentiële) schaalgrootte om bedrijfsmatig succesvol te functioneren en ze zijn gelegen op locaties die toeristisch recreatieve (ontwikkel)potentie hebben. Echter, het ondernemerschap is bijna altijd beherend en weinig strategisch van aard. De bedrijfskwaliteit is onder de maat.
3. Parken in het *gele kwadrant* zijn vaak gestoeld op een beheerdersmentaliteit: '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.
4. Parken in het *rode kwadrant* liggen bijna altijd op toeristisch-recreatief zwakke locaties, ze worden beherend gerund en hebben weinig fysieke en financiële ontwikkelingsruimte. Vaak is er sprake van (zeer) slecht of geen recreatief ondernemerschap.

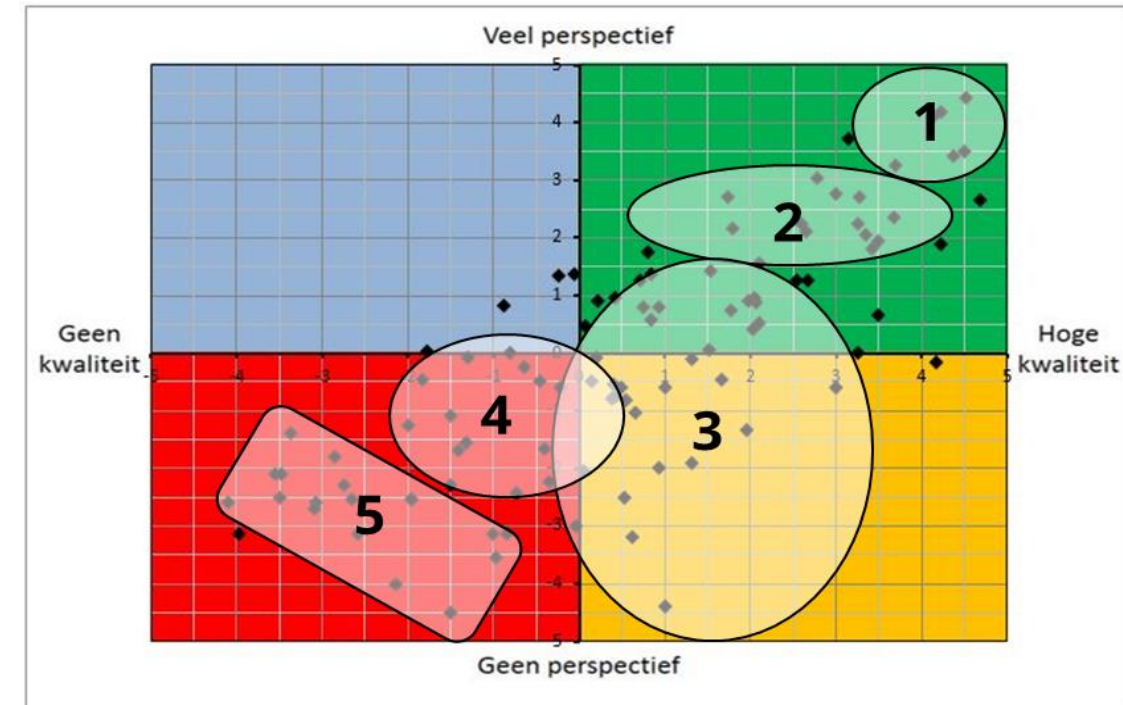
**Figuur 1 Vitaliteitsmodel**



# Vitaliteit provincie Noord-Brabant

In het eerdere onderzoek voor de provincie is voor Noord-Brabant een vijftal vitaliteitsclusters onderscheiden. In deze clusters bevinden zich bedrijven met vergelijkbare kenmerken.

1. Circa 5% van de bedrijven in Noord-Brabant is excellent. Hierbij gaat het om gedifferentieerde bedrijven met een uniek belevingsconcept dat extra waarde voor gerichte gastsegmenten creëert. Deze bedrijven onderscheiden zich van de concurrentie door middel van unieke accommodaties, voorzieningen, dienstverlening en services. De kopgroep haalt met gemak de productiviteitsnormen. Het aandeel bedrijven in Noord-Brabant dat tot de excellente kopgroep behoort is vergelijkbaar met het landelijk gemiddelde.
2. Daarnaast kent de verblijfsrecreatiesector in Noord-Brabant een groep vitale bedrijven (circa 20%). Hierbij gaat het om goed functionerende en in Brabant veel grote bedrijven die aansluiten bij de wensen van de doelgroep. Deze bedrijven worden geleid door gedreven ondernemers en kennen een 100% toeristisch gebruik.
3. Ongeveer 40% van de bedrijven zit in de middenmoot. Hierin zijn drie groepen te onderscheiden: traditionele chaletparken/jaarplaatsenterreinen; bedrijven met een goede kwaliteit, maar relatief kleinschalig en/of gelegen op een toeristisch minder aantrekkelijke locatie; grootschalige bedrijven met voldoende kwaliteit waar recreatief en niet-recreatief verblijf 'gecontroleerd' gecombineerd worden.

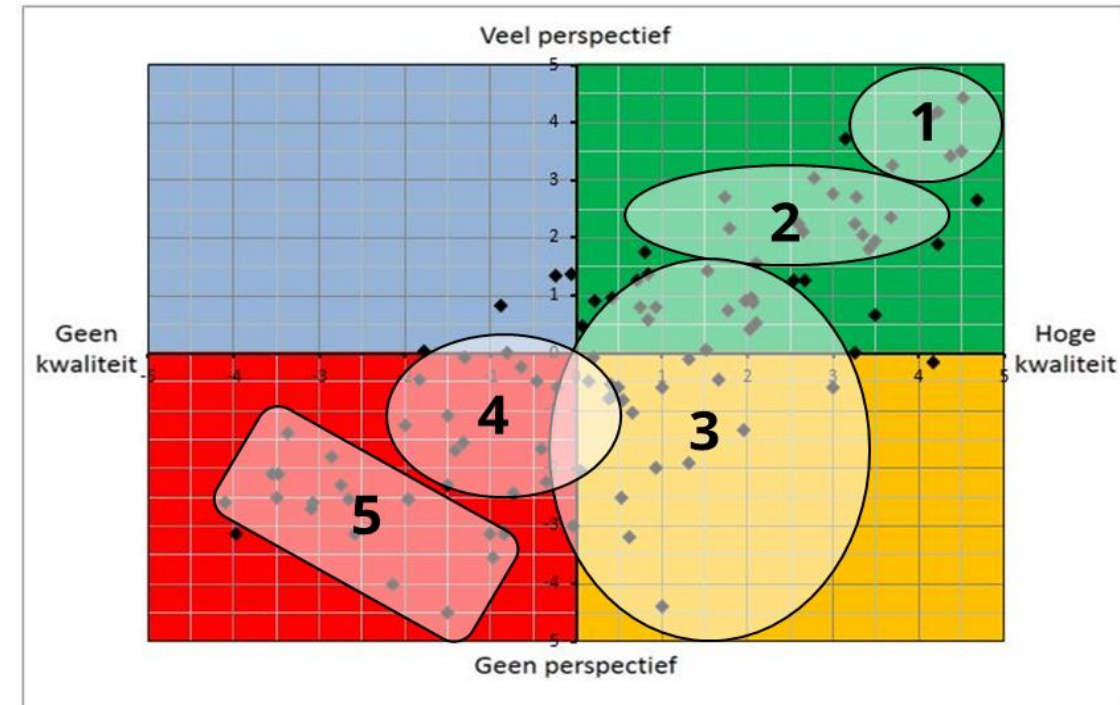


**Figuur 2: Vitaliteitsclusters verblijfsrecreatie Noord-Brabant**

# Vitaliteit provincie Noord-Brabant

4 & 5. Tot slot bevindt 35% van de parken zich in een vierde en vijfde cluster. De parken in deze clusters beschikken toeristisch-recreatief gezien over te weinig kwaliteit en perspectief. Ze zijn gelegen op B- of C-locaties, met beperkte omgevingskwaliteiten (gezien vanuit de bril van de toerist). Grofweg kunnen drie typen parken geïdentificeerd worden: campings waarbij niet of te laat geïnvesteerd en geïnnoveerd wordt/is; parken waarbij de kwaliteit en het perspectief onder druk zijn komen te staan door oneigenlijk gebruik; een klein aantal bungalowparken waar nagenoeg volledig permanent gewoond wordt.

Vakantiepark Zwartven is ook beoordeeld op kwaliteit en perspectief gezien vanuit een toeristische bril. De volgende pagina's geven de vitaliteit weer.



**Figuur 2: Vitaliteitsclusters verblijfsrecreatie Noord-Brabant**

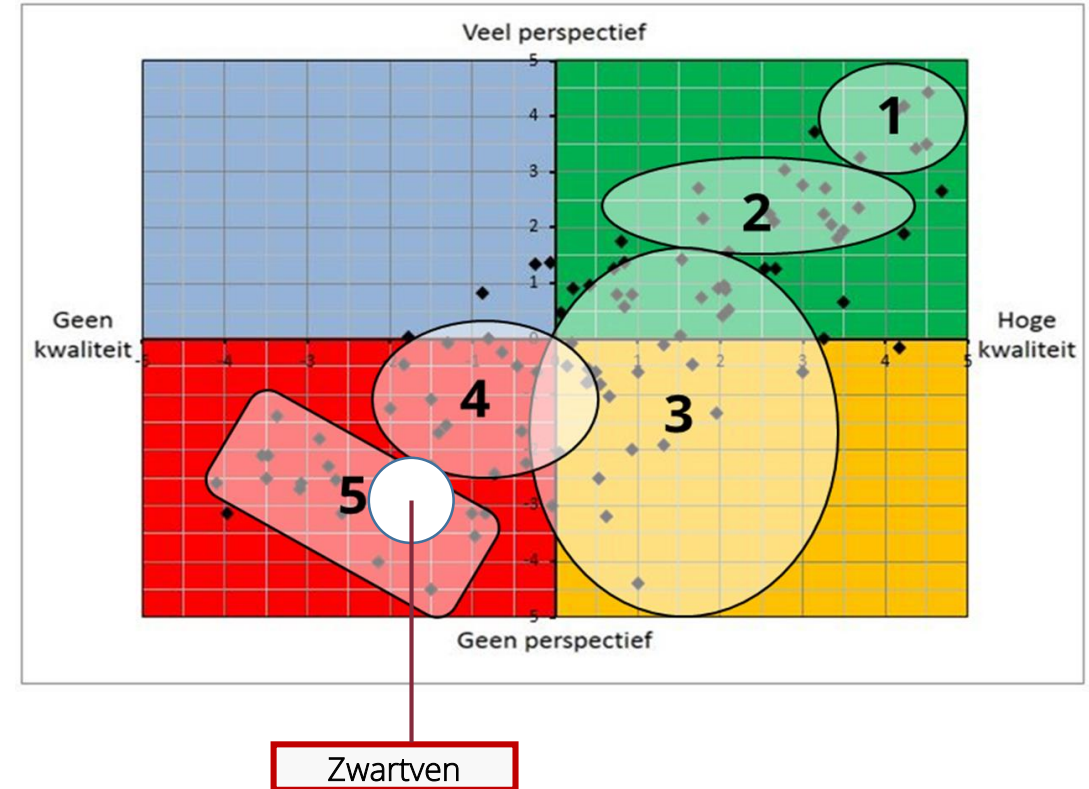
# Vitaliteitspositie Zwartven

Adviseurs van ZKA Leisure Consultants hebben op 21 maart 2019 een bezoek afgelegd bij Zwartven. Tijdens dit bezoek hebben zij het park beoordeeld op kwaliteit en perspectief aan de hand van een aantal criteria. Er is ook met de beheerder van het park gesproken, Vanessa van den Hout.

## Vitaliteitspositie Zwartven

- Matige kwaliteit
- Matig perspectief

Vakantiepark Zwartven valt daarmee in het rode kwadrant en in cluster 4. De volgende pagina geeft een toelichting op deze positie. Daarna volgt een eerste ontwikkelrichting voor Zwartven.



# Toelichting op de vitaliteitspositie

## Kwaliteit

De uitstraling van het park is onverzorgd, gedateerd, en deels niet schoon. De algemene staat van de recreatiewoningen is gemiddeld en van enkele chalets/stacaravans is slecht.

Voor een centrale bedrijfsmatige exploitatie zijn er onvoldoende kwalitatief goede voorzieningen aanwezig. Het park is niet gericht op toerisme. Er is geen website en er zijn dan ook geen scores op online reviewsites.

## Perspectief

Het park ligt *toeristisch* gezien op een matig aantrekkelijke locatie vanuit regionaal oogpunt gezien.

De schaal van het park is groot. Er zijn geen additionele inkomstenbronnen aanwezig.

Alternatieve verblijfsvormen (bv. permanent of deeltijd wonen of huisvesting zakelijke gasten) zijn aanwezig. Twee derde van de recreatiewoningen wordt door arbeidsmigranten bewoond.



# Grootschalige verblijfsrecreatie niet haalbaar

Vakantiepark Zwartven ligt afgelegen en in een bosrijke omgeving, en bestaat uit twee delen. De huisjes aan de voorkant van het park zien er van buiten gemiddeld tot goed uit, de rest van het park is gedateerd, slecht onderhouden en ook de chalets zijn matig tot slecht onderhouden. Dit laatste deel is slechts een voor een paar procent bezet. Het park wordt nu met name ingezet om arbeidsmigranten te huisvesten. Voor hen is er een supermarkt, een wasserette en een eigen receptie.

## Geen toekomstplannen en ontwikkelplannen voor Zwartven

Het is een grootschalig park wat grotendeels al leeg is gemaakt. Er zijn nog geen concrete plannen voor dit park. De 69 stenen bungalows zijn karakteristieke boerderijwoningen. Deze kunnen goed gebruikt worden voor recreatie. Een derde van de 69 bungalows wordt momenteel recreatief gebruikt, deze zijn voornamelijk van individuele eigenaren. Zij willen hier graag blijven recreëren. Ook is er, in beperkte mate, sprake van permanente bewoning. Twee derde van de woningen worden gebruikt om arbeidsmigranten te huisvesten. Dit gebeurt door uitzendbureau Axell.

Behalve de 69 recreatiewoningen, zijn er nog 150 jaarplaatsen waarvan er nog ongeveer 50 verhuurd worden, en 147 seizoensplaatsen waarvan er ongeveer 6 bezet zijn. Het grootste deel van het park is nu dus leeg.



# Eerste gedachte van nieuwe ontwikkelrichting

**Van grootschalig verblijfsrecreatie naar kleinschalige, onderscheidende en passende verblijfsrecreatie**  
Omdat het toeristisch perspectief van deze locatie niet hoog is, en de verblijfsrecreatieve markt behoorlijk verzadigd is, is het niet logisch hier nog een nieuwe ontwikkeling te realiseren. Andere locaties (bijv. nabij Hertenwei/Vogelenzang) zijn toeristisch aantrekkelijker en lenen zich eerder voor een nieuwe ontwikkeling. Op Zwartven zou wel kleinschalige recreatie kunnen blijven door behoud van de huidige 69 recreatiewoningen. Het overige deel van het park moet getransformeerd worden naar een andere bestemming.

## Terug naar de natuur

Wij adviseren om het overige deel van het park leeg te maken en terug te geven aan de natuur. Grotendeels wordt dit op dit moment ook niet meer gebruikt en verloedert het. Het gebied heeft een bepaalde natuurwaarde maar kan bij deze keuze zich kwalitatief versterken en mogelijk kan het Groenfonds van de provincie hierin nog wat betekenen.

## 69 karakteristieke woningen

Daarnaast is het goed om de resterende 69 karakteristieke woningen te upgraden naar de huidige wensen van de consument en om in te zetten op een luxer segment. Zo ontstaan er mooie woningen middenin de natuur. Daarbij is het wel noodzakelijk dat deze woningen puur toeristisch worden gebruikt (bijv. als tweede woning of voor een short stay).



# Eerste gedachte van nieuwe ontwikkelrichting

## Proces

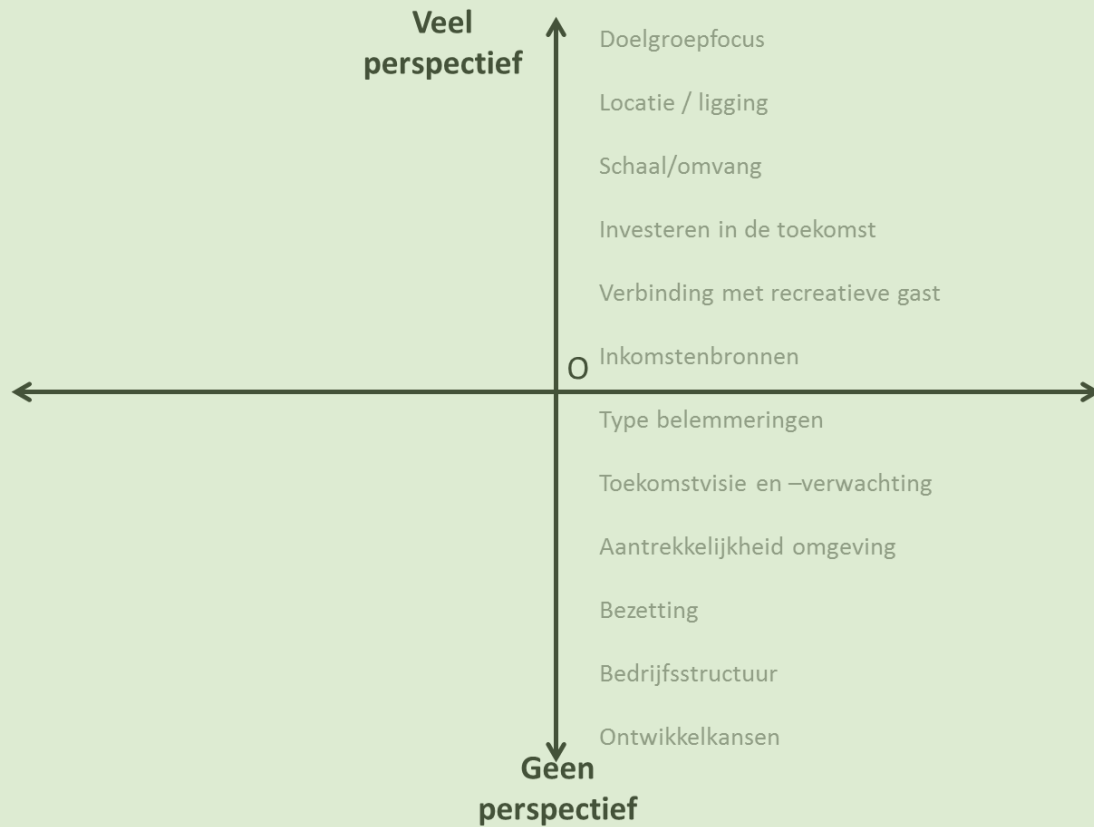
Om ontwikkelingen te kunnen bewerkstelligen en de gronden te kunnen verwerven moet een overeenkomst gesloten worden. Hierin kan worden afgesproken dat tijdelijke huisvesting voor arbeidsmigranten voor een periode van ca. 10 jaar wordt toegestaan. We adviseren dit op het gedeelte te doen waar het restaurant zich nu bevindt. Hierdoor krijgt de huidige eigenaar middelen om de transformatie te financieren.

Bovengenoemde denkrichting zou met de huidige eigenaar afgestemd moeten worden. Vervolgens zou een bestemmingsplanwijzigingsprocedure gestart moeten worden. Wij realiseren ons dat dit “taaie” trajecten zijn omdat bij een tijdelijke bestemming voor huisvesting van arbeidsmigranten de provincie ook betrokken moet worden. Wij adviseren om deze herbestemming in een co-creatie met alle betrokkenen te realiseren.



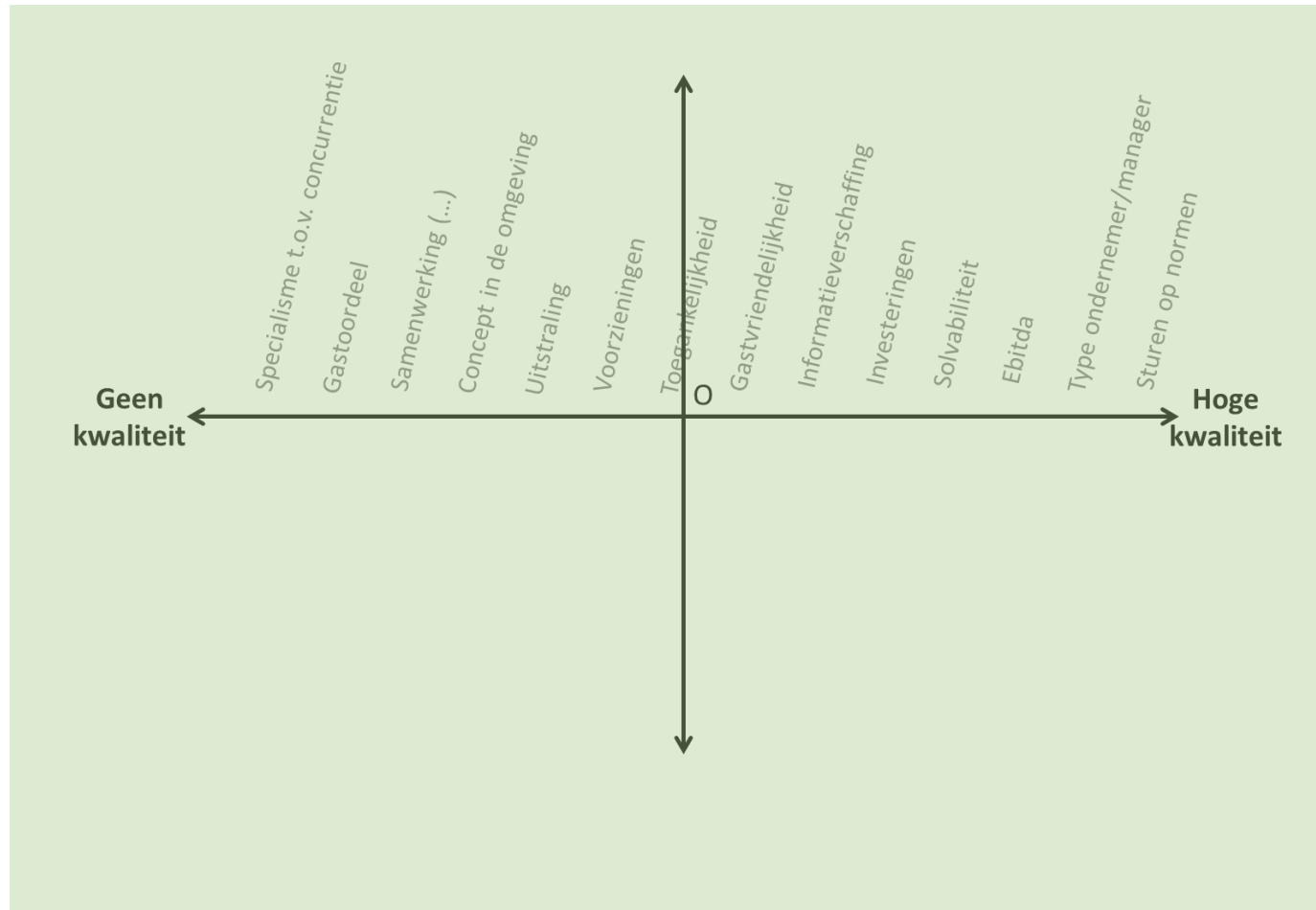
# Bijlage 1. Indicatoren perspectief

Om het perspectief te bepalen wordt gebruik gemaakt van twaalf indicatoren, de plaats van de indicatoren op de y-as hebben niets te maken met de mate van perspectief:



## Bijlage 2. Indicatoren kwaliteit

Om de kwaliteit te bepalen wordt gebruik gemaakt van veertien indicatoren, de plaats van de indicatoren op de x-as hebben niets te maken met de mate van kwaliteit :



ZKA LEISURE CONSULTANTS

Brugstraat 1A

5211 VS 's-Hertogenbosch

088 - 210 02 50

[info@zka.nl](mailto:info@zka.nl)

[www.zka.nl](http://www.zka.nl)

