



Van der Reest Advies  
recreatie is ons vak

## Toekomstvisie Camping De Vledders te Schipborg



Camping de Vledders  
Parel aan de Drentsche Aa

publieksversie rapport

## Inhoudsopgave

1.	Inleiding .....	1
2.	Hoe staan we er voor? .....	2
3.	Wat komt er op onps af? .....	10
4.	Waar willen we naar toe? .....	17
5.	Realisering .....	27

31 juli 2019  
R12697a - NvdR/ap

Van der Reest Advies  
Anklaarseweg 15  
7316 MA Apeldoorn  
T: 055-5382460  
E: info@vanderreestadvies.nl  
I: www.vanderreestadvies.nl

Rapportverzoek van: Camping De Vledders  
[REDACTED]

Opgesteld door: Van der Reest Advies  
[REDACTED]



**RECROON**  
TOP Adviseur |



**LEEFSTIJLVINDER**  
VAKANTIE EN VRIJE TIJD by SAMR

## 1. Inleiding

Camping De Vledders is een fraaie natuurcamping in Noord-Drenthe, met volop ruimte voor tenten, vouwwagens en toercaravans voor senioren, gezinnen en groepen. De camping heeft ook een beperkt aantal seizoenplaatsen en enkele verhuuraccommodaties (safari tenten en trek-kershutten). Daarnaast beschikt De Vledders over een mooie waterplas en een omvangrijk uit-loopgebied.

De gronden van De Vledders zijn al heel lang eigendom van de [redacted]. De camping in zijn huidige vorm heeft vanaf 1978 gestalte gekregen toen [redacted] het geheel van zijn vader heeft overgenomen. De laatste jaren is de operationele leiding steeds meer in handen gekomen van [redacted] die vanaf 1-1-2019 enig eigenaar van de camping is (rechtsvorm: eenmanszaak, daarvoor VOF [redacted]). Zij wil het bedrijf in de geest van haar ouders maar op haar wijze voortzetten en toekomstbestendig maken.

Daarbij komen de volgende vragen aan de orde:

1. wat voor camping zijn we nu?
2. welke camping willen we zijn en voor wie (doelgroepen)?
3. wat wil(len) deze doelgroep(en)? Welke eisen stellen zij?
4. welke doelen willen we bereiken in termen van omzet en groei? Waar willen we concreet over 5-7 jaar staan?
5. welke investeringen moeten we daarvoor doen c.q. welke stappen moeten we zetten om de gewenste doelen te bereiken? Wat is kansrijk?
6. is dat realistisch en haalbaar?

Met dit rapport wordt de basis gelegd voor een kansrijk toekomstperspectief van deze 'Parel aan de Drentse Aa'.



## 2. Hoe staan we er voor?

### 2.1 Typering huidige camping

Camping De Vledders is een fraaie **natuurcamping** in Noord-Drenthe. Hier staat het echte kamperen centraal, met volop ruimte voor tenten, vouwwagens en toercaravans voor senioren, gezinnen en groepen. Ook is er een (slinkend) aantal vaste plaatsen alsmede enkele huuraccommodaties: safaritenten, De Waard tenten, trekkershutten, Kip-caravans (t/m 2018). Voor groepen kampeerders zijn er tevens twee facilitaire gebouwen beschikbaar (zonder overnachtingsgelegenheid). Het groepskamperen is een kenmerkend onderdeel van Camping de Vledders.

De omvang van het bedrijf is ongeveer 6 ha. en de capaciteit bedraagt 220 plaatsen/eenheden. Daarnaast beschikt De Vledders over een mooie waterplas en een omvangrijk uitloopgebied, zodat het totale grondgebied op meer dan 25 ha. uitkomt.



Capaciteit	2016	2017	2018
5.1.2f			
TOTAAL	220	220	220

#### Voorzieningen

- Natuur- en recreatieplas.
- Animatie (natuur- en educatief gericht) in hoogseizoen en tijdens schoolvakanties.
- Ponyrijden/buitenmanege (met stalling en weidegang).
- Winkel voor dagelijkse boodschappen én vers brood.
- Horecagelegenheid (koffie, ijs, snacks) met terras.



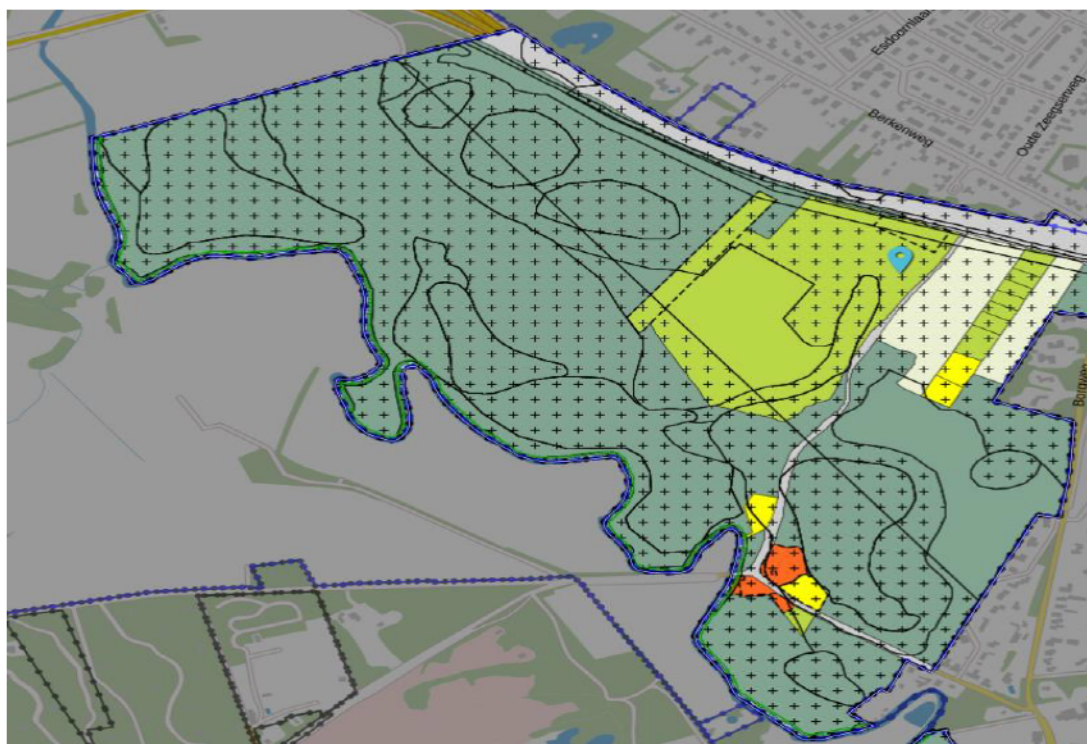


- Ontbijtservice.
- Speeltuintjes, sportveld, recreatieplas.
- Verhuur van trapkarren (*trikers*) en fietsen.
- Twee comfortabele sanitair gebouwen met vloerverwarming.
- Wasserette.
- Wifi.



## 2.2 Bestemmingsplan

De camping is opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied (2018) van de gemeente Aa en Hunze. Op onderstaand plankaartfragment is De Vledders (inclusief de plas) aangeduid in de lichtgroene kleur (bestemming *Recreatie - 1*). Goed zichtbaar is dat de camping wordt ingesloten door natuurgebied (groenblauwe kleur) en een klein agrarisch perceel (beige perceel; bestemming *Agrarisch – esdorpenlandschap*). Over een groot deel van de camping en het omliggende gebied is voorts de dubbelbestemming *Waarde – archeologie 5* toegekend (kruisjes).



### Bestemmingsomschrijving

De voor '*Recreatie - 1*' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- standplaatsen voor mobiele en vaste kampeermiddelen;
- gebouwen en overkappingen ten behoeve van onderhoud, beheer, dagverblijf, een recreatiewinkel, ondergeschikte horeca en sanitaire voorzieningen;
- bergingen bij vaste kampeermiddelen;
- het behoud van de natuurlijke waarden van de gronden;
- het behoud en de ontwikkeling van de landschappelijke waarden van de gronden, waaronder de terreinaf-scherpende beplanting;
- een ijsbaan, ter plaatse van de aanduiding 'ijsbaan';
- parkeerterrein, ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein';
- kleinschalige duurzame energiewinning;
- kinderopvang, ter plaatse van de aanduiding 'kinderdagverblijf';
- horeca, ter plaatse van de aanduiding 'horeca';



- k. een gebruiksgericte paardenhouderij, ter plaatse van de aanduiding 'paardenhouderij';
- l. bedrijfswoningen en bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen, al dan niet in combinatie met ruimten voor een aan-huis-verbonden beroep, een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit en/of mantelzorg;
- m. bedrijfsgebouwen en overkappingen, alsmede gebouwen ten behoeve van onderhoud en sanitaire voorzieningen, ten behoeve van de verblijfsrecreatie in de vorm van groepsaccommodaties en naar de aard daarmee gelijk te stellen verblijfsrecreatieve voorzieningen al dan niet in combinatie met sociaal - culturele doeleinden, dagrecreatieve voorzieningen en ondergeschikte horeca, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - groepsaccommodatie';
- n. tuinen, erven en terreinen;
- o. sport- en speelterreinen;
- p. parkeervoorzieningen;
- q. beplanting en bebossing;
- r. wegen en paden;
- s. water;
- t. andere bouwwerken.

#### Bouwregels

- Gebouwen en overkappingen maximaal 10% van het bestemmingsvlak.
- Maximaal twee bedrijfswoningen.
- Vaste kampeermiddelen maximaal 70 m<sup>2</sup> (+ 1 berging van maximaal 6 m<sup>2</sup>).

#### Conclusie

Geen huisjes mogelijk. Verder geen grote belemmeringen voor de bedrijfsvoering.

## 2.3 Bedrijfseconomische aspecten

Op basis van de jaarstukken over de laatste drie jaar is een bedrijfseconomische analyse opgesteld. Tevens zijn de resultaten getoetst aan onze cijfers van vergelijkbare bedrijven in noord-oost Nederland.

#### Opbrengsten

- **Toeristische plaatsen:** de opbrengst van deze plaatsen zorgt voor 5.1.2f van de totale omzet. 2017 was 5.1.2f maar uit de meerjaren overnachtingenstatistiek blijkt dat in feite sprake is van 5.1.2f (van 5.1.2f overnachtingen in 2013 naar 5.1.2f in 2018). De opbrengst per plaats en de bezetting (iets boven de 5.1. jachten in 2016 en 2018) is voor Drentse begrippen goed. Toch denken we dat er nog groei in zit bij een betere marketing.
- **Trekkershutten:** scoren 5.1.2f
- **Seizoenplaatsen:** het aantal plaatsen dat als seizoenplaats wordt verhuurd neemt jaarlijks 5.1.2f De opbrengst is 5.1.2f
- **Verhuurde Kib caravans:** deze accommodaties werden t/m 2018 verhuurd in samenwerking 5.1.2f
- **Vledderstent:** deze tenten worden gemiddeld 5.1.2f per jaar verhuurd. De gemiddelde opbrengst per tent ligt rond de € 5.1.2f per jaar.
- **Safaritenten:** deze tenten leveren een 5.1.2f (bijna € 5.1.2f). Dit 5.1.2f De bezetting ligt eveneens rond de 5.1.2f
- **Snackbar/winkel:** bijproduct; samen goed voor ± 5.1.2f van de bruto-marge.
- **Overige opbrengsten:** met circa 5.1.2f van de totale omzet is de toegevoegde waarde 5.1.2f



### Conclusie opbrengsten

5.1.2f



### Lasten

- **Personeelslasten:** 5.1.2f personeelskosten, welke bestaan uit 5.1.2f

- **Overige operationele kosten:** deze liggen 5.1.2f

- **Kapitaallasten:** 5.1.2f

### Conclusie lasten

5.1.2f



### Bedrijfsresultaat

5.1.2f



### Conclusie bedrijfsresultaat

5.1.2f



## 2.4 Classificatie en gastenwaardering

- ANWB-classificatie: 4 \*\*\*\*.
- ACSI: 8,5.
- Zoover.nl: 7,5.
- Google: 4,2 op 5.



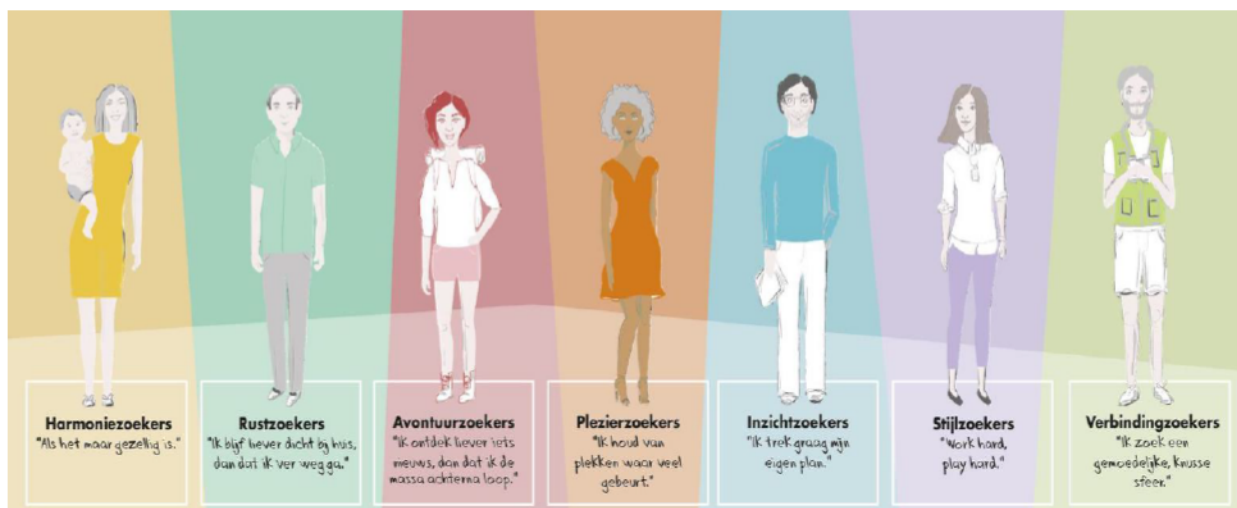
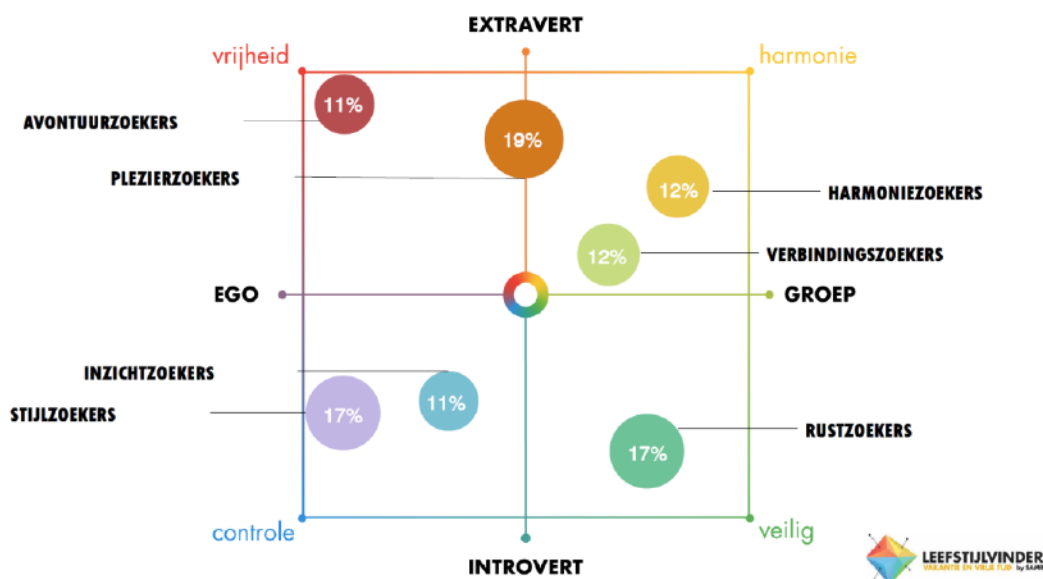
### Analyse gastenbestand

Door bureau SAMR is een postcodeanalyse van het gastenbestand 2018 uitgevoerd, gebaseerd op de leefstijlen Vakantie en Vrije Tijd ([www.leefstijlvinder.nl](http://www.leefstijlvinder.nl)). In het overzicht zijn de resultaten van Camping De Vledders afgezet tegen de landelijke gegevens.

Leefstijl	Camping De Vledders	Nederland	Index
Avontuurzoekers	12,3%	11%	112
Plezierzoekers	16,9%	19%	89
Harmoniezoekers	12,4%	12%	103
Verbindingzoekers	11,0%	12%	92
Rustzoekers	14,4%	17%	85
Inzichtzoekers	12,2%	11%	111
Stijlzoekers	20,8%	17%	122

### Toelichting leefstijlen

De *Leefstijlvinder* (SAMR, 2018) is een consumentenmodel dat inzicht geeft in waar mensen in hun vrije tijd of op vakantie behoefte aan hebben en wat de verschillen hierin zijn. In de volgende figuur zijn de belevingswerelden nader uitgewerkt in leefstijlprofielen, gerangschikt naar plaats in het totale spectrum en naar omvang.



**Harmoniezoekers**  
"Als het maar gezellig is."

**Rustzoekers**  
"Ik blijf liever dicht bij huis, dan dat ik ver weg ga."

**Avontuurzoekers**  
"Ik ontdek liever iets nieuws, dan dat ik de massa achterna loop."

**Plezierzoekers**  
"Ik houd van plekken waar veel gebeurt."

**Inzichtzoekers**  
"Ik trek graag mijn eigen plan."

**Stijlzoekers**  
"Work hard, play hard."

**Verbindingzoekers**  
"Ik zoek een gemoeidelijke, knusse sfeer."

Bron: Leefstijlvinder.nl (SAMR, 2018)



### Avontuurzoekers (11%)

*Moderne kunst? Graag. Andere culturen? Interessant. Slapen op een vulkaan? Doen!*

- Zijn avontuurlijk en creatief.
- Doen lekker hun eigen ding en zijn ruimdenkend.
- Zijn voor veel in, zolang het een nieuwe ervaring is of bijdraagt aan hun zelfontwikkeling.
- Op zoek naar authentieke ervaringen.
- Trekken veel rond op vakantie.
- Zoeken naar bijzondere, gekke of verrassende locaties om te overnachten.



### Plezierzoekers (19%)

*Lang leve de lol!*

- Plezier hebben; gekke dingen doen en vermaakt worden. Gezellig!
- Er op uit gaan met familie of een groep vrienden.
- Zon- en strandvakanties, feestvakantie, avontuurlijke vakantie.
- Camping, huisje, hotel is prima; als er voor iedereen maar wat te doen is.
- Vrolijk en uitbundig; extravert.



### Harmoniezoekers (12%)

*Hè, gezellig!*

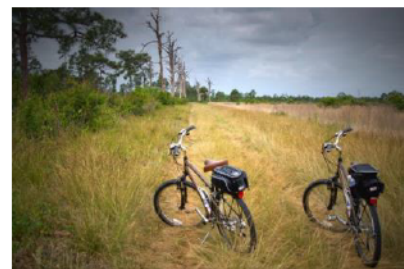
- Als het maar voor iedereen gezellig is
- Gaan graag met eigen gezin, familie of vrienden op vakantie.
- Park of camping met veel voorzieningen.
- Lekker ontspannen en rustig aan doen.
- Hartelijk, gemoedelijk, interesse voor anderen.
- Vrolijk maar niet uitbundig; primair op het eigen gezelschap gericht.



### Verbindingszoekers (12%)

*Gewoon, samen even lekker ontspannen*

- Er zijn voor elkaar, je inzetten voor anderen, vrijwilligerswerk.
- Natuurbeleving, wandelen, fietsen.
- Museum en theaterbezoek is ook fijn.
- In vakantie niet gebonden aan één plek.
- Camping met goede faciliteiten, hotel van keten.
- Als ze tevreden zijn komen ze terug en delen hun waardering met anderen.



### Rustzoekers (17%)

*Dichtbij huis is genoeg moois te zien*

- Letterlijk en figuurlijk dichtbij huis blijven. Eigen land is prima.
- In vertrouwde omgeving lekker je gang kunnen gaan; er verandert al zoveel op de wereld.
- Geen verrassingen, weten waar je aan toe bent. Vooraf reserveren geeft zekerheid.
- Terugkomen op de plek waar je al eens geweest bent en waar ze je kennen is fijn.
- Niet teveel drukte om je heen. Rust is belangrijk.





**Inzichtzoekers (11%)**

*Kunst, cultuur en wandelingen houden je fit!*

- Inspirerende en rustige activiteiten. Natuur en cultuur.
- Weer tijd voor interesses.
- Willen blijven meedoen met de tijd.
- Dingen willen (blijven) leren. Bewust omgaan met je vrije tijd.
- Musea en bezienswaardigheden.
- Iets ouder, klein gezelschap.
- Goede recensies achterna. Of bekende ketens. Mag best wat kosten.
- Lezers. Kwaliteitskranten. NPO.



**Stijlzoekers (17%)**

*Work hard, play hard.*

- Zelfverzekerd en doelgericht. Ambitieus.
- Chic hotel, wellnesscentra, grote sportwedstrijden bezoeken.
- Actief, ook in de vakantie.
- Luxe & comfort, verwend worden, exclusiviteit.
- Ons soort mensen. Netwerken met gelijkgestemden.



**Conclusie Camping De Vledders**

5.1.2f

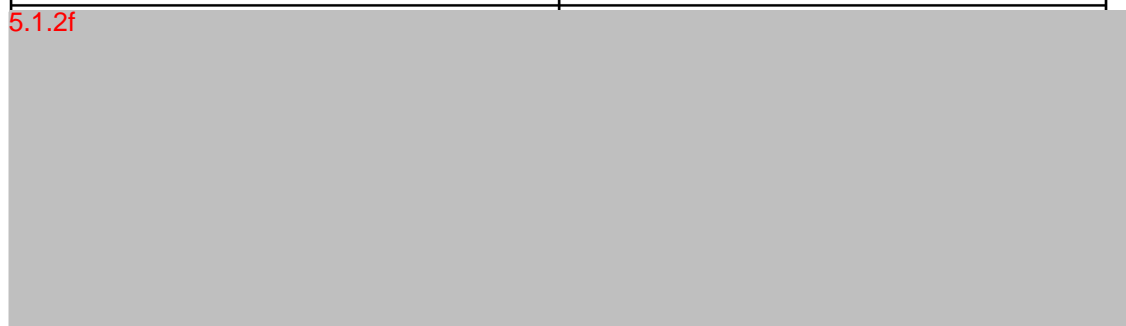


2.5

**SWOT-analyse**

<b>Sterk</b>	<b>Zwak</b>
--------------	-------------

5.1.2f





Kansen	Bedreigingen
5.1.2f	

**Conclusie**

■ 5.1.2f

- 
- 
- 
- 
- 
- 





## 3. Wat komt er op ons af?

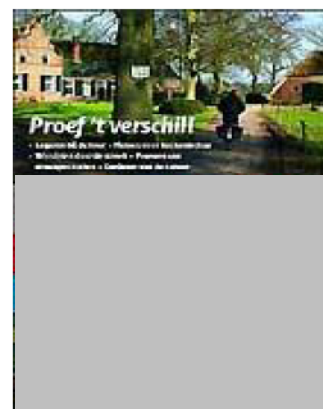
### 3.1 Trends en ontwikkelingen in de recreatie

#### Algemeen

- Toename aantal ouderen ('vergrijzing').
- Steeds meer personen met migratieachtergrond.
- Kleinere huishoudens.
- Relatief snelle bevolkingsgroei (van 17,2 nu naar 18,4 miljoen in 2060)<sup>1</sup>.
- Digitalisering van de samenleving.
- Toenemende mobiliteit en globalisering.
- Aandacht voor duurzaamheid in alle facetten van het leven.
- Blijvende vraag naar luxe en comfort.
- Behoeftes aan veiligheid en menselijke maat.
- Groeiende belangstelling voor beleving en unieke ervaringen.
- Waardering voor natuur, rust en ruimte als tegenhanger van de dagelijkse hectiek.
- Toenemende aandacht voor fysieke en mentale gezondheid.
- Belangstelling voor roots & regio.
- Verschuiving van bezit naar gebruik.

#### Recreatie & vrije tijd

- Groei internationaal toerisme.
- Binnenland steeds meer bestemming voor korte tussendoorvakanties.
- Regionale en lokale kwaliteiten als positieve associaties voor een bezoek (*Bourgondisch Brabant, Rustiek Twente, Veluwe Natuurlijk, Zinderend Zeeland*).
- Logiesverschaffing is onderdeel van totaalpakket (recreatieprogramma, activiteiten, eten & drinken, attracties, bezienswaardigheden, natuurlijke omgeving).



#### Wensen en voorkeuren verblijfsrecreanten

- Toenemende behoefte aan privacy en comfort.
- Meer ruimte nodig. Hierdoor worden standplaatsen op campings, bungalows, hotelkamers, boten en dergelijke steeds groter.
- De locatie is en blijft een belangrijk criterium bij de keuze van een recreatiebedrijf.
- Kleinschalige campings met veel ruimte en groen, maar zonder grootschalige centrale recreatievoorzieningen aan de ene kant en vakantiecentra met 'alles erop en er aan' aan de andere kant, mogen zich in een ruime en groeiende belangstelling verheugen. Wat hier tussenin zit, heeft het moeilijk.
- Profilerings is van groot belang in het huidige 'internettijdperk' met een alsmaar toenemende mate van transparantie. Een aansprekende, goed vindbare website en een gebruiksvriendelijk online boekingsysteem is daarom een must.
- De meeste toeristische recreanten zonder kinderen hechten aan goede informatie over de omgeving van het recreatiebedrijf. Zij ondernemen in hoofdzaak activiteiten buiten het park/de camping, zoals wandelen en fietsen door de natuur, bezoek van evenementen, attracties en bezienswaardigheden.

<sup>1</sup> Bevolkingsprognose 2017-2060 (CBS).



- Gezinnen met kinderen richten zich in hun keuze voor een bepaald bedrijf primair op het bedrijf zelf: zwembad, speelvoorzieningen, recreatieactiviteiten/animatieprogramma, slechtweercfaciliteiten). Ook de aanwezigheid van toeristische attracties in de nabije omgeving speelt voor deze doelgroep een belangrijke rol.
- Aan de kwaliteit van het recreatieverblijf (standplaats, caravan, huisje) worden hoge eisen gesteld.
- Steeds meer vraag naar accommodaties met mogelijkheid voor dagelijkse aankomst en vertrek.

### Marktverkenning

- Bij Nederlanders zijn **vakanties gericht op de natuur** én de **relaxvakanties** het meest in trek. Beide vertegenwoordigen respectievelijk 15% en 14% van alle binnenlandse vakanties<sup>2</sup>.
- 46% van de vakantiegangers verblijft in een recreatiewoning/huisje of een particuliere woning, 28% in een hotel, appartement of pension en 19% gaat kamperen.
- 17% van de binnenlandse vakanties wordt op de bonnefooi ondernomen. Het merendeel wordt vooraf en veelal via internet geboekt (70%).
- Campings: dalende tendens in kamperen, wel toename vraag naar verhuuraccommodaties.
- Vakanties in bungalowparken zijn in Nederland het meest in trek. De recreatiewoning is de populairste logiesaccommodatie onder Nederlanders.
- Groeiende markt voor campers.
- Agrotoerisme stabiliseert.
- Natuurkampeerterrinen in de lift.
- Toename vraag naar B&B (bed & breakfast) kamers.
- Nederland steeds meer bestemming voor korte tussendoorvakanties. De lange vakantie in de zomer wordt in toenemende mate in het buitenland doorgebracht (huidige verhouding 60-40). Hierdoor worden tussendoor vakanties in voor- en najaar voor Nederlandse recreatiebedrijven steeds belangrijker. Het seizoen wordt daardoor langer, maar de hoogseizoenpiek vlakkt af.
- Behoeft aan 'menselijke maat' en persoonlijke service.
- Gezondheidstoerisme en actieve buitenrecreatie doen het goed.
- Toename groepsactiviteiten, zowel in de familiesfeer (3 generaties, familiereünies) als in informele groepen (vrienden, sport- en hobbyclubs).
- Toenemende vraag naar bijzondere accommodaties (safari tenten, boomhutten, hooibergen, lodges, floathouses enz.) en unieke ervaringen ('met een verhaal thuis kunnen komen').
- Vraag naar op maat gesneden aanbod en bijzondere logiesaccommodaties ('beleving').

**Een aantal kenmerken van vakanties in eigen land op een rij**

- **Vakantieduur:** 73% korte vakanties (2-7 dagen), 27% lange vakanties (>1 week).
- **Meest bezocht provincies:** Gelderland, Limburg en Noord-Holland.
- **Meest bezochte toeristengebied:** Noordzeebadplaatsen.
- **Accommodatie:** 46% verblijft in zomerhuisje, woning particulier, 28% verblijft in hotel, pension, appartement, 19% gaat kamperen.

(Bron: CVO toerisme)

### Kamperen

De frequentie van het aantal traditionele kampeervakanties daalt, maar het aantal vakanties in nieuwe verschijningsvormen van kampeeraccommodaties ('glamping') neemt sterk toe. Bladen als de Kampeer- en Caravan Kampioen (ANWB) en Recreatie (RECRON) besteden er veel aandacht aan en 'glamping' levert op internet een indrukwekkend aantal aanbieders op.



<sup>2</sup> Bron: Continu Vakantie Onderzoek (NBTC/NIPO, 2017).



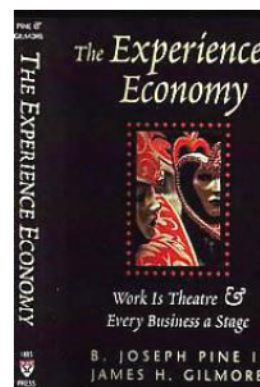
- Recreanten verlangen enerzijds naar meer luxe, anderzijds is er de hang naar 'back to basic'. De natuurkampeertreinen doen het goed.
- Sterke productontwikkeling aan aanbodzijde, monofunctionele terreinen maken plaats voor multifunctionele terreinen.
- Dalende vraag naar jaarplaatsen met chalets/stacaravans, toenemende vraag naar alternatieven zoals campers en luxe tenten/chalets voor korte perioden.
- Interesse in kamperen bij mini-campings/kamperen bij de boer stabiliseert en interesse in natuurkamperen/natuurcampings neemt toe.

### Recreatiewoningen

- Meest populaire overnachtingsaccommodatie onder Nederlanders.
- Populair bij alle leeftijdsgroepen en soorten huishoudens.
- Gebruikt voor korte verblijven ('short break') én lange vakanties.
- Vakanties in recreatiewoningen zijn voor gezinnen vaak een extra vakantie (conjunctuurgevoelig).
- Vergroting van recreatiewoningen ten behoeve van groepsrecreatie en hang naar meer luxe.
- Herontwikkeling van oudere parken.

### Succesfactoren: goede locatie, onderscheidend profiel en hoge belevingswaarde

- Voor een onderscheidend aanbod op goede locaties is het toekomstperspectief gunstig, mits er sprake is van een professionele bedrijfsvoering en een marktgerichte oriëntatie. Recreatieondernemers zullen hun doelgroepen steeds scherper in beeld moeten hebben en zich herkenbaar moeten profileren want 'een bedrijf voor iedereen' is al gauw 'een bedrijf voor niemand'. In het mega-aanbod op internet is onderscheidingsvermogen een must om voldoende belangstelling te genereren.
- De huidige samenleving wordt getypeerd als een 'belevingscultuur' of 'belevings economie'. Hierin staat niet zozeer een product of dienst centraal, maar juist een met het product of met de dienst geassocieerde beleving (*The Experience Economy*, Pine & Gilmore). In de recreatiesector draait het daarbij om het creëren van unieke ervaringen bij mensen, waardoor de gast geraakt wordt en met een verhaal kan thuiskomen ('*Camping De Vledders: daar moet je geweest zijn!*').



### Conclusie

- Het draait in de recreatiesector primair om **kwaliteit en belevingswaarde**. Daar dient nieuw aanbod op gericht te zijn. Als dat lukt is er op goede locaties voldoende toekomstperspectief. Waarbij wel geldt dat goede kwaliteit als vanzelfsprekend wordt beschouwd en niet als onderscheidingscriterium of het moet wel heel bijzonder goed zijn. Gemiddelde kwaliteit is daarentegen beslist niet meer toereikend want de eisen van de markt zijn hoog en de keus is ruim.
- 'Kwaliteit' is overigens slechts ten dele objectief meetbaar. Voor het overige is het doelgroep gerelateerd; de ene doelgroep is eerder tevreden dan de andere en waar de ene doelgroep waarde aan hecht vindt de andere totaal niet belangrijk. Het is dus zaak om als ondernemer goed te focussen op de wensen van jouw doelgroep en daar je product en dienstverlening op te enten. Want één ding is zeker: de gast bepaalt wat kwaliteit is. De ondernemer moet dus kritisch zijn op zijn eigen product en niet teveel van zijn of haar 'eigen gelijk' uitgaan.

### 3.2 Drenthe

#### Algemeen

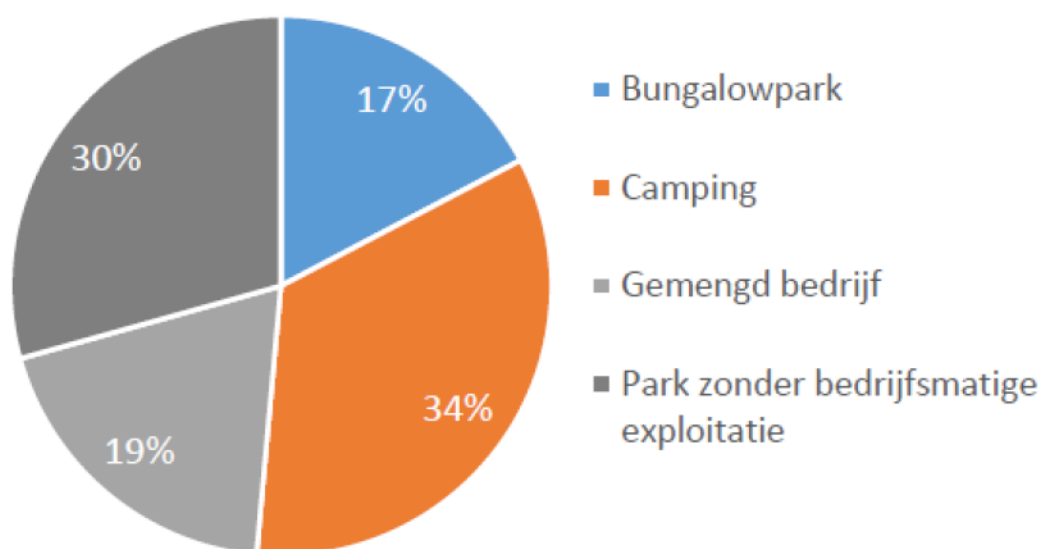
Vakantie in Drenthe betekent het beleven van: natuur om te ontdekken, cultuur om op te rapen en activiteiten om jezelf uit te dagen of om je te ontspannen. De provincie Drenthe en Recreatieschap Drenthe hebben de ambitie uitgesproken om van Drenthe dé vrijetijdsprovincie van Nederland te maken.

Recreatie & Toerisme is dus van groot economisch en maatschappelijk belang voor Drenthe. De sector zorgt niet alleen voor bestedingen en werkgelegenheid<sup>3</sup> maar ook voor het hebben en in stand houden van een bovengemiddeld voorzieningenniveau in dorpen en regio's. De leefbaarheid in stad en land wordt er door bevorderd. Toch zijn er ook signalen dat juist deze stuwende verblijfsrecreatiesector onder druk staat: de bezettingen van met name kampeerterrainen nemen relatief sterk af, het aanbod is in relatief veel gevallen weinig onderscheidend en in sommige gevallen verdringt niet-recreatief gebruik het toeristisch gebruik.

#### Aanbod en vraag

Drenthe heeft in totaal 209 bedrijven in de verblijfssector:

- camping met minimaal 40 eenheden (> 90% van het aantal eenheden behoort tot de aanbodcategorie jaar-/seizoens-/camper-/toeristische plaats). Dit is de grootste groep; 34% van de bedrijven is een camping;
- bungalowparken (> 75% van de eenheden betreft een bungalow/recreatiewoning). 17% van de bedrijven is een bungalowpark;
- parken zonder bedrijfsmatige exploitatie (eenheden worden niet toeristisch verhuurd). Maar liefst 30% hoort tot deze categorie!
- gemengde bedrijven (overig, zoals de mix van een camping en bungalowpark). 19% is te betitelen als 'gemengd bedrijf'.



Bron: Vitaliteit Verblijfsrecreatie Drenthe (ZKA, 2017)

<sup>3</sup> Eén op de twaalf banen is te vinden in de T&R sector (Monitor toerisme en recreatie Drenthe, Ecorys 2018).

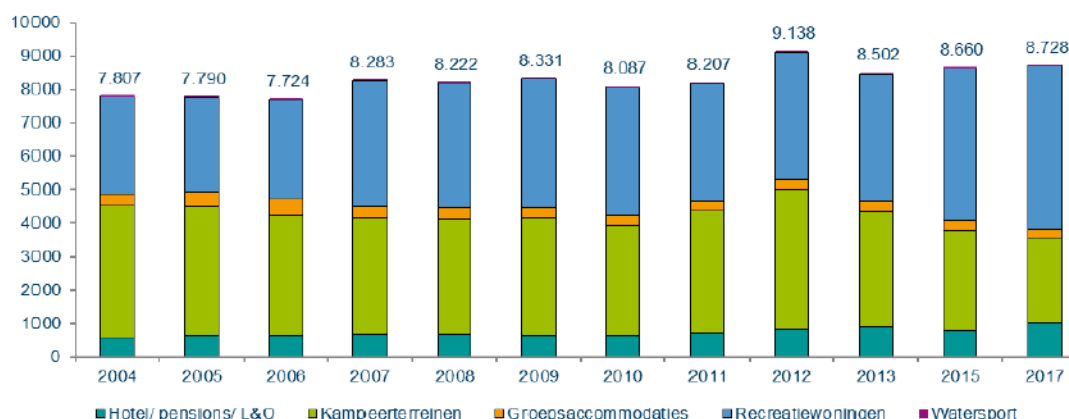
Uit de CBS cijfers<sup>4</sup> blijkt dat het aantal overnachtingen op kampeerterreinen in Drenthe daalt:

- van 1,6 miljoen in 2014 naar 1,2 miljoen overnachtingen in 2017;
- daarmee heeft Drenthe een marktaandeel van 6,2% op de Nederlandse kampeermarkt;
- het aanbod van kampeerplaatsen in Drenthe omvat echter 9,1% van alle kampeerplaatsen in Nederland. Dat duidt op een relatief lage bezettingsgraad en dat blijkt ook uit de cijfers;
- Drenthe gemiddeld 28,2 nachten per plaats (2014: 33,8) tegen Nederland als geheel 41,2 nachten (2014: 43,3). De daling in Drenthe is dus sterker dan landelijk.
- op provinciaal niveau is de kampeersector goed voor bijna 30% van de toeristische overnachtingen: 14,2% op toeristische plaatsen en 15% op vaste plaatsen<sup>5</sup>. Hiermee is de kampeersector een goede tweede, overigens op ruime afstand van de bungalowparken (55,8).

	Overnachtingen	
	x 1.000	%
<b>Hotel/ pensions/ L&amp;O</b>	<b>1.010</b>	<b>11,6</b>
<i>Hotel/ pension</i>	879	10,1
<i>Logies &amp; ontbijt</i>	131	1,5
<b>Kampeerterreinen</b>	<b>2.546</b>	<b>29,2</b>
<i>Toeristische standplaatsen</i>	1.236	14,2
<i>Vaste standplaatsen</i>	1.310	15,0
Groepsaccommodaties	278	3,2
<b>Recreatiewoningen</b>	<b>4.874</b>	<b>55,8</b>
<i>Verhuurbungalows</i>	4.480	51,3
<i>Tweede woningen</i>	394	4,5
<b>Watersport</b>	<b>20</b>	<b>0,2</b>
<i>Jachthavens</i>	20	0,2
<i>Verhuurboten</i>	0	0
<b>Totaal</b>	<b>8.728</b>	<b>100,0</b>

Bron: SLA, CVO, bewerking Ecorys

- Over een wat langere periode bezien is er nog altijd sprake van groei van het toerisme in/naar Drenthe: van 8,2 miljoen overnachtingen in 2007 naar 8,7 in 2017. Maar het kamperen vertoont een structurele daling, zoals te zien is in onderstaand staafdiagram (lichtgroene deel krimpt).



Bron: Toerdata Noord (2004-2010)/CBS, bewerking Ecorys

<sup>4</sup> Statistiek Logiesaccommodaties (CBS, 2018).

<sup>5</sup> Monitor toerisme en recreatie Drenthe (Ecorys, 2018).

### 3.3 Overheid

#### Provincie Drenthe

- De provincie erkent het grote belang van de toeristisch-recreatieve sector voor de Drentse economie en samenleving. Derhalve wordt een stimulerend beleid gevoerd: de provincie zet € 100 miljoen extra in t.b.v. betere fiets- en wandelvoorzieningen alsmede een kwalitatief beter aanbod in het toeristisch bedrijfsleven<sup>6</sup>. Resultierend in groei van de werkgelegenheid: 1.500 banen er bij in 2020.
- Natuur, landschap en cultuurhistorie maken Drenthe tot een bijzondere plek in Nederland. Deze kwaliteiten zijn pijlers voor de Drentse vrijetijdseconomie. De provincie geeft meer ruimte aan het beleven en benutten van natuur.
- Stimuleringsregelingen voor het bedrijfsleven om het ondernemerschap te versterken en de kwaliteit van de bedrijven te verbeteren.

#### Gemeente Aa en Hunze

In het *Uitvoeringsplan Toeristisch Beleid 2015-2019* zijn de uitgangspunten voor het gemeentelijk beleid geformuleerd. Ten aanzien van campings, groepsaccommodaties en bungalowparken is het volgende opgenomen:

*De verwachting is dat er de komende tijd bedrijven zullen ophouden te bestaan. De focus willen we leggen op het bestaande aanbod en investeren in de koplopers en de groep die daarbij wil gaan horen. **Bestaande bedrijven willen we ruimte geven om te versterken en te vernieuwen.** We willen de diversiteit en kwaliteit/vernieuwing binnen verblijfsrecreatie bevorderen. We willen niet meer van hetzelfde. Bedrijven die zich willen onderscheiden op gebied van kwaliteit, innovatie, en duurzaamheid willen we ondersteunen en faciliteren. Daarnaast willen we tegemoetkomen aan de vraag vanuit de sector voor ruimtelijke invulling van terreinen.*

*Bij aanvragen nieuwvestiging in verblijfsrecreatie (met name campings, groepsaccommodaties en bungalowparken) gaan we eerst kijken of er overnamemogelijkheden zijn van bestaande bedrijven om te voorkomen dat nieuwe bedrijven ontstaan terwijl andere leeg komen te staan en verpauperen vanwege bijvoorbeeld faillissement. Zoals de provincie in zijn Omgevingsvisie ook aangeeft zal eerst de systematiek van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking worden toegepast. Bij deze systematiek wordt de regionale behoefte in kaart gebracht en zo ja, is deze behoefte op te vangen in bestaand bebouwd gebied.*

*Hoewel het aantal overnachtingen door toeristen met campers toeneemt, willen we aparte overnachtingsmogelijkheden voor campers ook in de komende beleidsperiode niet toestaan. Ook hierbij geldt dat we willen aansluiten bij bestaande bedrijven, omdat daar voldoende mogelijkheden en faciliteiten aanwezig zijn.*

#### Marketing Drenthe

Drenthe, oerprovincie van Nederland. Met de uitstraling *Oer & Stoer* wil men meer toeristen naar Drenthe trekken. Doelstelling is 10% meer toeristische bestedingen in 2020. Drenthe kenmerkt zich door haar ligging en historie en daarmee haar oorspronkelijkheid. Vandaar dat de provincie voortaan wordt neergezet als 'oerprovincie van Nederland', met haar oernatuur en oeroude hunebedden. Oer staat voor authentiek, origineel, oorspronkelijk, stoer, no nonsens, puur, de basis, echt. Het sluit aan bij de trend dat mensen willen ervaren en voelen<sup>7</sup>, aldus de Meerjarenstrategie 2017-2020 van Marketing Drenthe.

#### Conclusie

Provincie en gemeente zetten in op kwaliteitsverbetering en groei, in de gemeente Aa en Hunze met een duidelijk accent op versterking en ontwikkeling van bestaande bedrijven. Men ziet daarbij de markt als leidend criterium en wil voor de bedrijven de voorwaarden scheppen om optimaal te kunnen inspelen op de marktontwikkelingen. Met een specifiek Drents profiel (*Oer & Stoer*) is een aansprekende marketingstrategie ingezet om de doelstellingen te realiseren. Individuele bedrijven kunnen daar op inhaken.

<sup>6</sup> Programma Vrijetijdseconomie 2015-2019 (provincie Drenthe).



### 3.4 Samenvatting

- Grillige markt.
- Veel concurrentie.
- Kampeersector in Drenthe heeft het moeilijk.
- Overaanbod vergt een onderscheidend aanbod en een uitgekiend doelgroepenbeleid.
- Investeren in kwaliteit en belevingswaarde is noodzakelijk om een vitaal kampeerbedrijf te zijn en te blijven.
- Stimulerend overheidsbeleid met natuur, landschap en cultuurhistorie als fundament.
- Marketingstrategie gericht op groei; slogan *Drenthe Oer & Stoer!*
- Strategisch voorsorteren op toekomst.



## 4. Waar willen we naar toe?

### 4.1 Streefbeeld 2025

Camping De Vledders wil zich verder ontwikkelen als duurzame, kleinschalige natuurcamping voor doelgroepen die nog waarde hechten aan 'echt kamperen' in een fraaie natuurlijke omgeving, maar ook een zeker comfortgehalte wensen en open staan voor huuraanbod met een hoge belevingswaarde, privacy op prijs stellen en tevens groepsdynamiek weten te waarderen. Een actieve doelgroep bovendien, met belangstelling voor wat de omgeving van de camping te bieden heeft en die graag zelf keuzes maakt uit het aanbod van recreatievoorzieningen en faciliteiten.

#### Hoe willen we dat bereiken?

- Primair: door het aanbieden van een aansprekende mix aan verblijfsmogelijkheden:
  - 5.1.2f
  - 
  - 
  - 
  - 
  -
- Secundair: door het aanbieden van onderscheidende recreatievoorzieningen:
  - 5.1.2f
  -
- Tertiair: door de omgeving te betrekken in het aanbod onder het motto 'Camping De Vledders'
  - 5.1.2f
- 5.1.2f
- Formule:

#### Succesvolle voorbeelden

- **Huttopia Natuurcampings** [www.huttopia.com](http://www.huttopia.com)

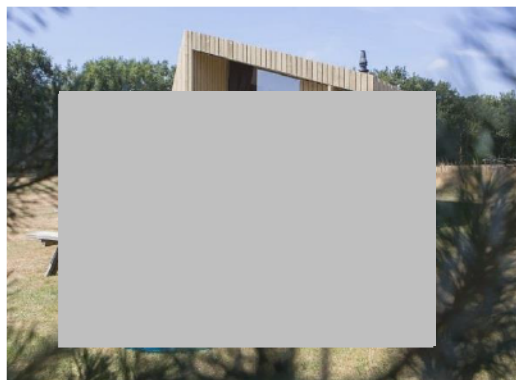
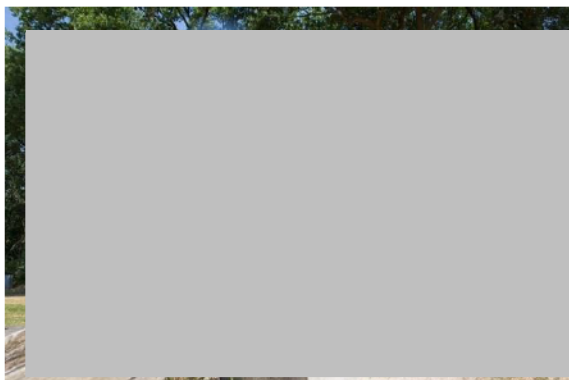
Authentieke campings in een omgeving waar de natuur een hoofdrol speelt. Nu nog alleen in Frankrijk, binnenkort ook in Nederland (Ommen). Een mix van mooie standplaatsen voor tenten, caravans en campers, huuraccommodaties van doek en hout die perfect bij de omgeving passen, in een ambiance van rust, ruimte en jezelf kunnen zijn in harmonie met de omgeving.





▪ **Natuurcamping De Lemeler Esch** [www.lemelersch.nl](http://www.lemelersch.nl)

Natuurcamping aan de voet van De Lemeler Berg (Salland) met een hoge kwaliteitsstandaard en luxe voorzieningen. Actieve natuurrecreatie ('de natuur als speeltuin'), het ontdekken van de omgeving en het genieten van een comfortabel verblijf staan hier centraal.



▪ **Natuurkampeerterrein Harskamperdennen** [www.harskamperdennen.nl](http://www.harskamperdennen.nl)

Harskamperdennen is een combi-kampeerterrein waarvan één deel met elektra en comfortplaatsen en een echt basic natuurkampeerterrein. Het echte pure kamperen, zonder opsmuk, kun je hier beleven. De ervaring van het buitenleven en de natuurbeleving staan hier centraal. De Veluwe als natuurgebied kan direct vanaf het terrein worden ontdekt. Er is een apart groepskampeerterrein met groepsaccommodatie (geen slaapgelegenheid).



▪ **Camping 't Woutershok – Texel** [www.woutershok.nl](http://www.woutershok.nl)

De natuur en het gevoel van vrijheid maken het verschil op deze ANWB charme-camping. Voormalige Staatsbosbeheercamping in bosrijke omgeving. Ruime comfortplaatsen, huurtenten; klauteren in de speeltuin, hutten bouwen in het bos.



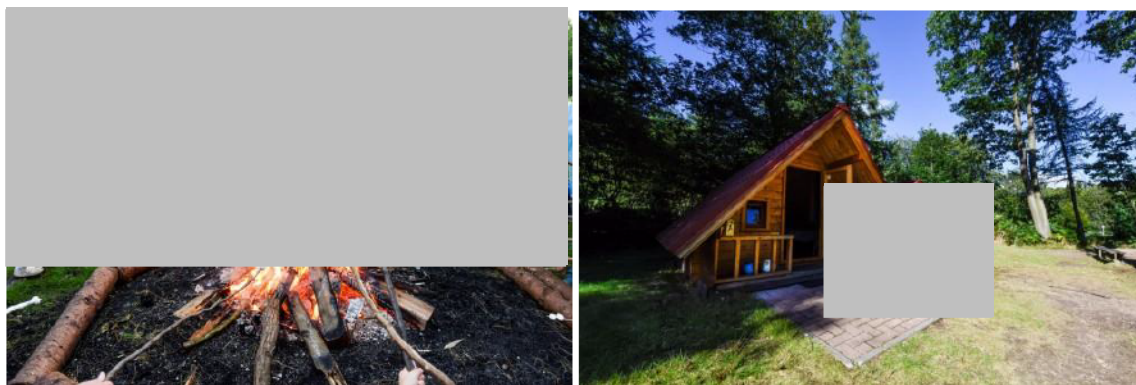
- **Camping De Helfterkamp – Vaassen** [www.helfterkamp.nl](http://www.helfterkamp.nl)  
Camping van het jaar 2019 in de categorie *Groene gezinscampings*.



- **Camping Warnsborn – Arnhem** [www.campingwarnsborn.nl](http://www.campingwarnsborn.nl)  
Geen afgebakende standplaatsen. Kleine stadscamping op 5 minuten van Arnhem-centrum en tevens aan de poort van de Veluwe. Ook seizoenplaatsen (toercaravans) en huuraccommodatie (chalets en trekkershutten).



- **Camping De Zeven Linden – Baarn** [www.dezevenlinden.nl](http://www.dezevenlinden.nl)  
Gelegen in boswachterij De Vuursche. *'Kamperen zoals u dat vroeger deed, met de gemakken en het comfort van vandaag'*. Gericht op natuurbeleving, ontdekken van de omgeving en het echte kampeergenot. Kampvuurkuil, buitentheater. *Wooden shelters* (huuraccommodatie voor trekkers).



▪ **Camping De Watermolen – Opende** [www.campingdewatermolen.nl](http://www.campingdewatermolen.nl)

Uitgeroepen tot beste camping van Groningen (9,6 op Zoover).

Fraaie camping op lastige locatie (niet-toeristisch gebied). Bijzondere huuraccommodaties: safaritenten, waterchalets, strohuisje, brandweercamper.



▪ **Landgoedcamping Het Meuleman (Twente)** [www.camping-meuleman.nl](http://www.camping-meuleman.nl)

Gelegen in natuurgebied Het Lutterzand. Toeristische camping, 4 huisjes, trekkershut.

Faciliteiten: zwembijver, *high rope* parcours. Activiteiten: kick biken, GPS-tochten.

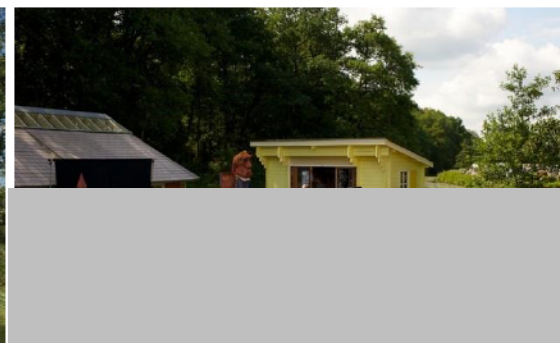


▪ **Natuurcamping De Roos – Beerze (Ommen)** [www.campingderoos.nl](http://www.campingderoos.nl)

Ecologische natuurcamping in het rivierduinlandschap van de Overijsselse Vecht.

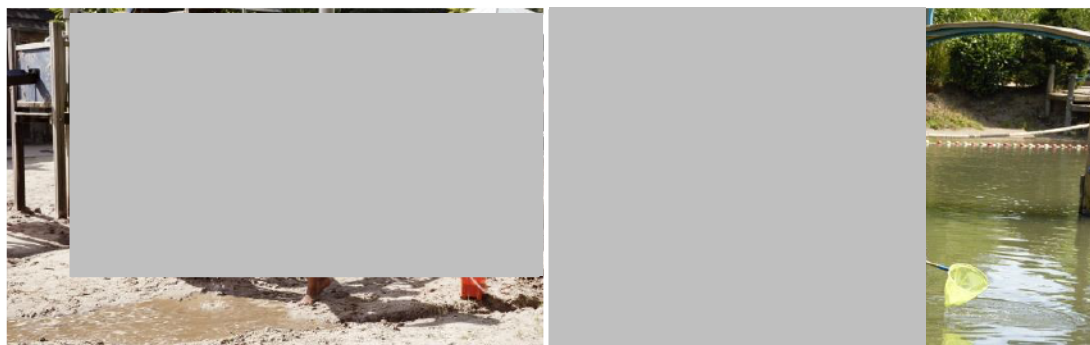
Toeristische camping + verhuur van De Waard tenten en huisjes. Veel aandacht voor duurzaamheid en natuurbeleving, ook in de (beperkte) animatie.

Per 1-1-2019 overgenomen door de Huttopia-groep (eerste camping buiten Frankrijk).



▪ **Camping De Wildhoeve – Emst** [www.dewildhoeve.nl](http://www.dewildhoeve.nl)

Zelfstandig opererend familiebedrijf (2<sup>e</sup> generatie) met een eigen karakter, gericht op Veluwebeleving in een luxe en ontspannen setting. Nadruk op toeristisch kamperen. Voorts een beperkt aantal vaste plaatsen en enkele huuraccommodaties (± 10; neemt toe): safaritenten, boshuisjes, artcamp, boshut, mobil home. Veel faciliteiten, van overdekt zwembad tot waterspeeltuin, trekpontje, klim- en klauterbos, fietscrossbaan en buitentheater. Veel natuuractiviteiten gericht op het ontdekken van de omgeving. Ook de animatie is daar op gericht.



▪ **Camping De Wijde Wereld - Otterlo** [www.europarcs.nl](http://www.europarcs.nl)

Hartje Veluwe. Recent overgenomen door EuroParcs. Daarvoor particuliere camping met eigen gezicht. Huuraccommodaties in Veluwse entourage. Kampeerplaatsen met privé-sanitair. Speelbos ontwikkeld met Natuurmonumenten.



▪ **Luxe huisjes in Erica** [www.luxehuisjeshuren.nl](http://www.luxehuisjeshuren.nl)

Kleinschalig terrein (1,3 ha.) in Zuidoost Drenthe met *Treehouses*, *Glamping house*, *Pipowagen* en *Tiny house*. Met wellness faciliteiten.

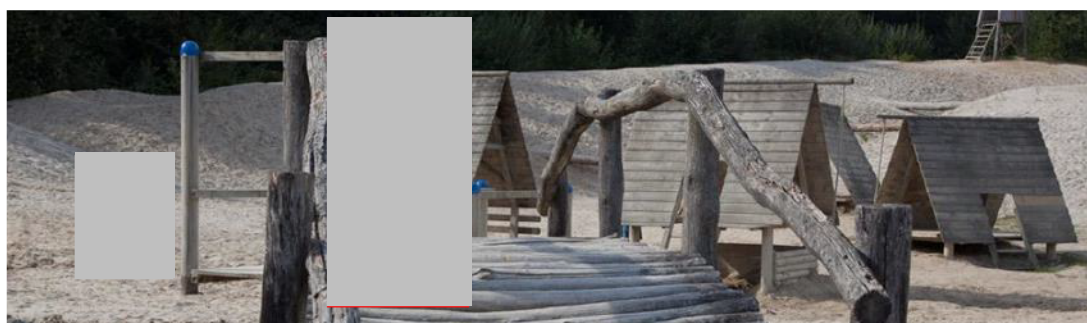
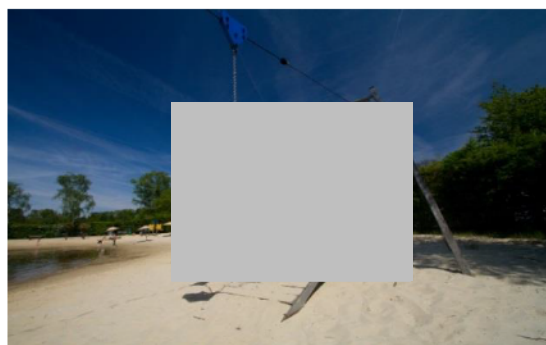


- **Buitenplaats Beekhuizen – Velp (Gelderland)** [www.buitenplaatsbeekhuizen.nl](http://www.buitenplaatsbeekhuizen.nl)  
Kleinschalige ‘glamping only’ vakantiepark aan de voet van de Posbank in het Nationaal Park Veluwezoom. 43 lodgetenten en Pods, allemaal met privé sanitair.



#### Succesvolle voorzieningen

##### 5.1.2f



**Succesvolle huuraccommodaties**

- **Boomhutten, zwerfhutten, trekkershutten enz.**



- **Glampingtenten, safaritenten, all year tenten, sky-lodge daktenten enz.**



▪ *Lodges in alle soorten en maten*



**Aandacht voor duurzaamheid**

In toenemende mate is er ook in de recreatiesector aandacht voor duurzaamheid, circulair bouwen e.d., ook al valt het aantal commercieel succesvolle projecten nog niet mee. Toch valt verduurzaming van recreatieaccommodaties, waarbij *people, planet & profit* samen gaan, niet meer weg te denken in deze tijd. Enkele voorbeelden volgen hierna.

▪ **Greenhuus.nl**

Voorbeeldprojecten: Kabbelaarsbank (aan de Brouwersdam, grens Zeeland/Zuid-Holland) en Recreatiepark Ter Spegelt in Eersel (Noord-Brabant).



▪ **Ecolodge Biesbosch**

Een project van Nationaal Park De Biesbosch.



▪ **Trek-in**

De eerste duurzame trekkershut. Inmiddels op negen campings beschikbaar. Wel duur in aanschaf. Daardoor ongunstige rendementsscore.



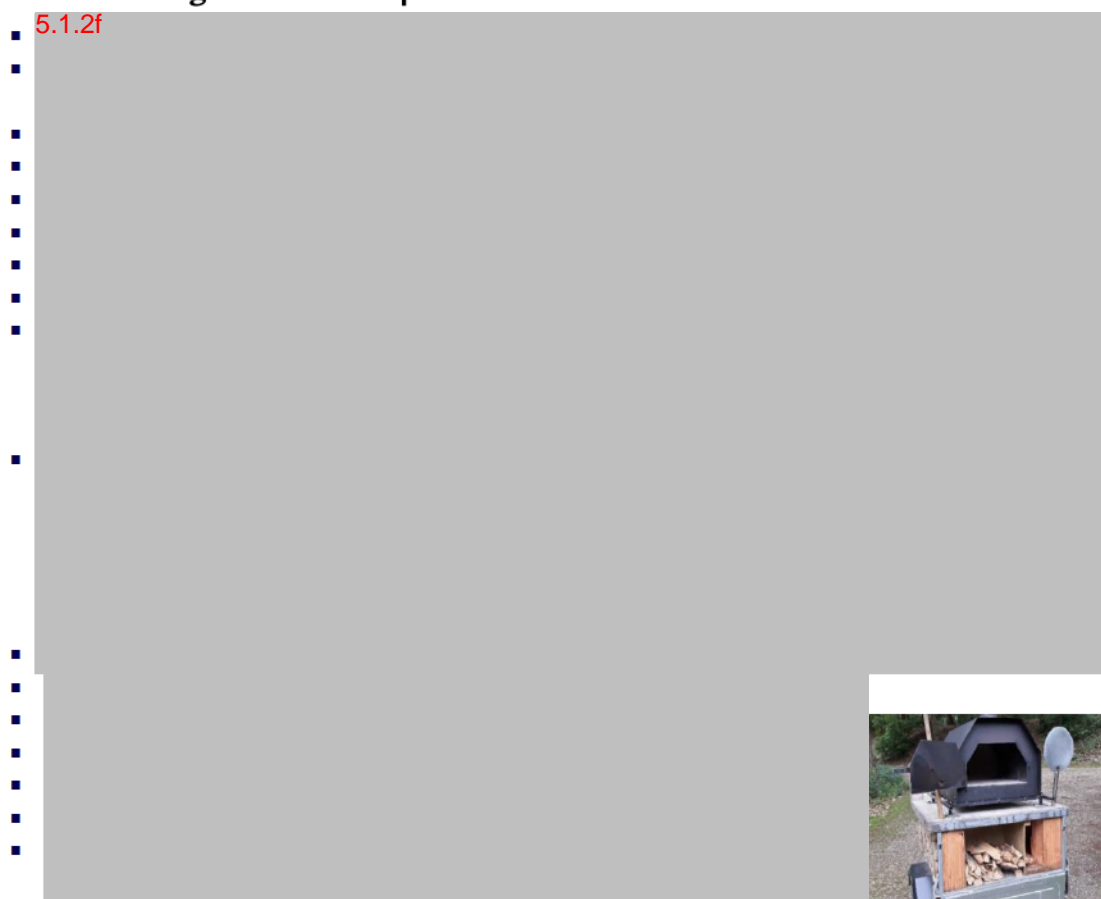
▪ **De Vier Eiken – Wapserveen**

Origineel overnachten in Drenthe. De natuurlodges liggen midden in de natuur en zijn ontworpen onder architectuur in samenwerking met de Natuur en Milieufederatie Drenthe en Vereniging voor Natuurmonumenten. Is verweven met het omringende landschap en het aangrenzende bos. Het concept is afgewerkt met een Scandinavisch sausje. 9,0 op Zoover!



## 5. Realisering

### 5.1 Concretisering van het concept



Harskamperdennen



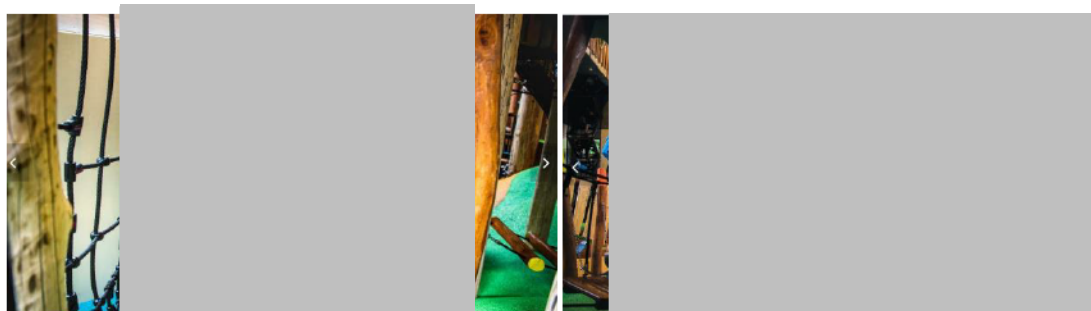
Nije Hemelrieck – Gasselte



Kibbelkoele - Sleen



Speelnatuur



Binnenspeeltuim



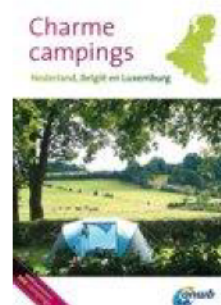
## 5.2 Kwaliteit vergt ruimte: uitbreidingsoptie benutten

Het naastgelegen agrarische perceel (eigendom) fungeert al tijden als overloopterrein: weidegebied voor pony's, parkeren bij grote drukte, kamperen tijdens Festival der Aa.



Bedoeld perceel ligt nu als een enclave tussen recreatiepercelen in (zie plankaart op blz.3 van dit rapport). Ruimtelijk gezien is er geen beletsel om hierop een recreatiebestemming te leggen. Voor De Vledders heeft dit een grote meerwaarde omdat daarmee ruimte gecreëerd wordt voor kwaliteitsverbetering en in een later stadium ook voor capaciteitsvergroting of een bijzondere invulling (bijvoorbeeld paardencamping of natuurkampeerterreintje).

Het verdient aanbeveling dit structureel bij de camping te trekken door in te zetten op een bestemmingsherziening en aldus het economisch draagvlak van de camping te vergroten. Zo ontstaat ook ruimte voor het oplossen van knelpunten t.a.v. parkeren en voor nog meer diversiteit. Zo kan camping de Vledders haar positie als charme camping met een authentiek uitstraling vorm geven en versterken.



### Capaciteit

De komende tijd zal worden ingespeeld op de marktontwikkelingen:

- 5.1.2f



Voor de komende jaren is onderstaande capaciteitsontwikkeling voorzien:

Antal eenheden	2019	2020	2021	2022	2023
5.1.2f					
Totaal	213	213	213	213	213

### 5.3 Exploitatieprognose

#### Investeringsbegroting en fasering

De plannen vertaald in een indicatieve investeringsbegroting ten bedrage van circa € 715.000, gespreid over vier jaar.

Investeringsraming	Investering	2019	2020	2021	2022
	5.1.2f				
<b>TOTAAL</b>	<b>714.500</b>	<b>46.000</b>	<b>283.500</b>	<b>327.500</b>	<b>57.500</b>

#### Opbrengst, kosten, resultaat

Met behulp van ons interne rekenmodel is vervolgens een inschatting gemaakt van de prijsstelling, de bezettingsgraad en de bestedingen in winkel en horeca op de camping.

#### Prijs

De prijsstelling sluit zoveel mogelijk aan bij de huidige prijsstelling van de camping. Voor nieuwe accommodatievormen is gekeken naar de ontwikkelingen in de markt. Genoemde prijzen zijn inclusief 9% BTW en exclusief toeristenbelasting.

Prijsstelling	2019	2020	2021	2022	2023
5.1.2f					

### Bezetting

In de volgende tabel wordt aangegeven welke bezetting wordt verwacht voor de betreffende accommodaties. Deze bezetting is gebaseerd op de historische bezetting van de camping en kentallen uit onze adviespraktijk.

Bezetting	2019	2020	2021	2022	2023
5.1.2f					

### Exploitatiekosten

#### Personeelskosten

De huidige personeelskosten zijn als uitgangspunt genomen voor de prognose. Wel is er rekening mee gehouden dat deze kosten 5.1.2f

#### Overige operationele kosten

Deze kosten zijn in sterke mate afhankelijk van het aantal overnachtingen of het aantal eenheden. Deze kosten stijgen derhalve mee met de toename het aantal overnachtingen.

De voorziene investering in 5.1.2f

### Kapitaallasten

#### Afschrijvingen

De kapitaallasten zijn afhankelijk van de investeringen. Een overzicht hiervan is reeds in het voorgaande getoond. Over de investeringen wordt afgeschreven. De afschrijvingstermijnen verschillen. De ene investering gaat langer mee dan de andere investering. Sommige investeringen zijn mode gevoelig. Zo kan het zijn dat een accommodatie technisch nog goed in orde is, maar niet meer aansluit bij de wensen van de huidige consument. Bij het bepalen van de afschrijvingstermijn wordt ook daarmee rekening gehouden. Onderstaand overzicht laat de gehanteerde afschrijvingstermijnen zien.

INVESTERINGEN	Afschrijvings- termijn
5.1.2f	5.1.2f

#### Rentekosten

Om te kunnen investeren moet over het algemeen vreemd vermogen worden aangetrokken. Over dit vreemde vermogen wordt rente betaald. De rentevoet ligt momenteel zo rond de 4%.

Een deel van de investeringen zal 5.1.2f

De totale investeringsbehoefte bedraagt € 714.500.



Op basis van de uitgangspunten ziet de exploitatie er als volgt uit:

EXPLOITATIE PROGNOSE	Camping de Vledders				Schipborg
	2019	2020	2021	2022	2023
(bedragen * € 1.000,-)					
<b>OPBRENGSTEN</b>					
Totaal opbrengsten	5.1.2f				
Totale omzet					
<b>LASTEN</b>					
Totale lasten personeel					
Totale lasten beheer en onderhoud					
Totale lasten kapitaal					
Totale lasten exploitatie					
<b>RESULTAAT</b>					
Bedrijfsresultaat					
Fiscaal resultaat					
Cashflow (na belasting en opnames)					
<b>FISCALE KENGETALLEN</b>					
Liquiditeit					
Solvabiliteit					

### Toelichting

- de toeristische plaatsen als geheel 5.1.2f
- de seizoenplaatsen 5.1.2f
- de safaritenten, trekkershutten en Vledderstenten 5.1.2f
- de verhuuraccommodaties zorgen voor 5.1.2f
- de brutowinst van de horeca 5.1.2f
- de totale opbrengst 5.1.2f
- De personeelskosten 5.1.2f
- De overige operationele lasten laten ook 5.1.2f
- De kapitaallasten laten 5.1.2f
- Door de investeringen 5.1.2f
- De cashflow ontwikkelt zich 5.1.2f

### Conclusie

5.1.2f

Van der Reest Advies  
Apeldoorn, 31 juli 2019



## ADVIES REX-PROGRAMMA De Vledders

Aan: Stuurgroep Vitale Vakantieparken Drenthe  
Opgesteld door: [redacted]  
Datum: 01-09-2022  
Betreft: De Vledders  
Ondernemers: [redacted] en [redacted]  
Gemeente: AA Hunze  
Contactpersoon: [redacted]

### Aanleiding

Op 22-06-2021 hebben de ondernemers van De Vledders uit Schipborg zich aangemeld voor het REX-programma. De gemeente AA Hunze heeft de plannen van De Vledders op basis van ambitie en onderscheidend vermogen positief beoordeeld en aangegeven bij de Taskforce dat dit park voldoet aan de voorwaarden om de ondernemers deel te laten nemen aan het REX-programma. Op basis van de geschetste ambitie, de bijbehorende plannen en de potentie van het gebied waarin het park is gelegen is het park toegelaten tot fase 2. In fase twee dient door de ondernemers een parkprojectplan te worden geschreven waarin de toekomstplannen worden uitgewerkt en onderbouwd.

De ondernemers hebben in fase 2 samen met extern adviesbureau Van der Reest advies hun parkprojectplan geschreven. Het parkprojectplan is door de Taskforce, de gemeente en een onafhankelijke deskundige beoordeeld.

Onderliggend parkprojectplan vormt de basis voor de aanvraag van de subsidie. Met het indienen van de subsidieaanvraag start fase 3.





### **Fase 2 Park-Projectplan**

Subsidie kan worden verstrekt voor kosten met betrekking tot het doen van fysieke investeringen en bij de uitvoering van de plannen benodigde advies/expertise en begeleiding.

Fysieke investeringen dragen bij aan het realiseren van de doelstellingen van VVP en bevatten de volgende elementen:

- a) **Duurzaamheid**; Drenthe staat voor duurzaam en behoud van natuurwaarde. Bij de ontwikkeling van de plannen wordt rekening gehouden met de opgave die in Drenthe bestaat ten aanzien van de energietransitie en de noodzaak tot het verlagen van de carbon footprint/ co2 uitstoot van het vakantiepark.
- b) **Kwaliteitsverbetering**; met de plannen zal er een kwaliteitsimpuls gegeven worden aan de gastbeleving passend bij de identiteit van Drenthe. Hier ligt een strategisch plan met een totaalconcept aan ten grondslag voor de toekomst van het park.
- c) **Innovatie**: het concept, park, product en/of dienst is nieuw voor Drenthe. Innovatie kan betrekking hebben op het gehele concept of op een onderdeel van het totale plan.

### **Advies**

Doel van het Recreatie Excellentieprogramma (REX-programma) is het faciliteren van ondernemers met een vakantiepark met potentie en ambitie om (weer) vitaal, eigentijds en onderscheidend te worden. Door innovatie en eigentijdse product-conceptontwikkeling wordt de kopgroep excellente bedrijven vergroot en verbreed. Excellente parken dragen bij aan de positionering van Drenthe als Oer-Provincie en als kwalitatief hoogwaardige en verrassende vakantiebestemming! Daarnaast dragen investeringen in de vrijetijdseconomie bij aan de leefbaarheid van Drenthe als provincie.

De Taskforce heeft samen met de gemeente en externe deskundigen het plan beoordeeld en brengt een **positief advies** uit aan de stuurgroep om de ondernemers uit te nodigen de subsidie aan te vragen.

Het voorstel is dan ook om De Vledders **toe te laten** tot fase 3 van het REX-programma.





## Vitale Vakantie- parken Drenthe

### Onderbouwing:

De Vledders is een familiebedrijf. Momenteel zit de 4<sup>e</sup> generatie [redacted] op het park, dit mogen we haast uniek noemen in Drenthe.

Camping De Vledders is een fraaie natuurcamping in Noord-Drenthe met, zoals genoemd, een lange familietraditie. De gronden van De Vledders zijn al van midden de 19<sup>e</sup> eeuw eigendom van de familie [redacted]. Eerst werd er geboerd, later kwam er de recreatie bij. In 1980 is het agrarische bedrijf gestaakt en is er een volwaardige camping gerealiseerd.

In 2019 is er een toekomstvisie opgesteld waarin is vastgesteld dat een “Marktconforme ontwikkeling met hoge kwaliteit en compassie voor natuur en landschap” noodzakelijk is om een economisch gezond bedrijf te kunnen blijven voortzetten.

Het totale plan van De Vledders vindt u terug in het bijgevoegde Park Projectplan. Zij hebben zich aangemeld voor het REX-programma om voor de uitvoering van deze visie en ambitie gebruik te maken van de aanwezige kennis en kunde en mogelijke financiële ondersteuning om zo een vliegende start te kunnen maken.

De beoordeling van het Park-Projectplan is gedaan met behulp van de gemeente AA Hunze in de persoon van [redacted], en [redacted] van bureau Ruimte en Vrijetijd.

Bij de beoordeling wordt gekeken naar de volgende 5 punten;

- I. Algemene kwaliteit van het plan – zijn alle elementen die horen in een businessplan voldoende benoemd (strategische doelen, doelgroepenanalyse, marketing en communicatieplan, mogelijke visualisatie en offertes)
- II. De kwaliteit van de financiële onderbouwing; de mate waarin e.e.a. concreet, volledig en zorgvuldig is onderbouwd.
- III. De mate van kwaliteitsverbetering; geeft dit de gewenste kwaliteitsimpuls aan het aanbod in Drenthe
- IV. Het innovatieve karakter van de ontwikkelingen; draagt dit bij aan de vernieuwing van het aanbod in Drenthe
- V. De bijdrage die het levert aan de duurzaamheidsopgaven;

Bij de beoordeling is geconstateerd dat de hiervoor genoemde punten prima uitgewerkt en doordacht zijn om bij uitvoering van het plan een positieve bijdrage te kunnen leveren aan de verdere ontwikkeling en uitbreiding van het bedrijf zodat deze een stabiele factor zal zijn in de top van haar segment.

Als aandachtspunt is meegegeven aan de ondernemers om duidelijk het concept vast te houden en alle investering te leggen langs de lat van Natuurlijke Camping om hiermee het onderscheidende vermogen in Drenthe en het aansluiten bij OER te blijven garanderen.

Alle in het plan aangegeven zaken zullen een bijdrage leveren aan de doelstelling van het REX-programma, en zorgen voor meer toegevoegde waarde en kwaliteit binnen het recreatieve aanbod van de provincie.



## Vitale Vakantieparken Drenthe

### n.a.v. de beoordeling van het plan

*“Het totaalconcept klopt en sluit aan bij wat Drenthe wil uitstralen te weten OER. Houdt hier wel de focus op.”*

*“Bij de uitbreiding van de camping is veel aandacht voor de landschappelijke inpassing. Inheemse plantensoorten en grondgebruik worden aansluitend het omliggende gebied ontworpen”*

*“Het is uniek dat een 4<sup>e</sup> generatie al op het familiebedrijf actief is.”*

*“De ontwikkelingen dragen bij aan de diversiteit van aanbod in Drenthe.”*

### Obstakels gemeentelijk beleid

Vanuit de gemeente AA Hunze is aangegeven dat het bestemmingsplan voor deze ontwikkeling zal moeten worden aangepast. Er is inmiddels een principeverzoek ingediend. Om de plannen tot uitvoer te brengen zullen alle procedures behorende bij de bestemmingsplanwijziging doorlopen moeten worden.

De Vledders ligt samen het transformatiegebied de Zeegserweg in een recreatiecluster. Bij de eventuele verdere uitwerking van het plan voor de Zeegserweg is afstemming met De Vledders van groot belang.

### Obstakels provinciaal beleid

Een mogelijk obstakel is de ligging in NNN wanneer de uitbreiding daar plaatsvindt. Er is een uitbreidingswens op nabijgelegen gronden. Duidelijke kaart is van belang om dit te beoordelen (In het inrichtingsplan lijkt het plan niet in het NNN te zitten. Met de uitbreidingskaart staat het NNN wel weer op.) Daarnaast is een mogelijk obstakel de bestemmingsplanwijziging die dient plaats te vinden.

De provincie geeft het advies om bij de uitvoering van de plannen bij de uitbreiding en aanpassingen biodiversiteit en landschappelijke inpassing toe te passen. De initiatiefnemer heeft zorgplicht in het kader van de Wet natuurbescherming.

### Voorstel

Bij de toetsing van de plannen is gebleken dat het plan en het park voldoen aan de in het REX-programma gestelde voorwaarden.

Voorstel aan de stuurgroep is om De Vledders toe te laten tot fase 3 van het REX-programma. De totale gevraagde subsidie bedraagt een bedrag van € 100.000,- Aan de stuurgroep wordt geadviseerd om een voorschotpercentage van 50% te hanteren.

### Inzet REX-gelden

De REX-gelden zullen worden gekoppeld aan onderstaande zaken welke voortvloeien uit het Park Projectplan

- 5.1.2f



5	[Redacted]
1	[Redacted]
2	[Redacted]





Van der Reest Advies  
recreatie is ons vak

## Parkprojectplan



**Ware kampeerbeleving – duurzaam - innovatief**



rapport



## Inhoudsopgave

1.	Inleiding .....	1
2.	Parel aan de Drentsche Aa .....	2
3.	Strategische doelen .....	5
4.	Waar willen we naar toe? .....	11
5.	Wat is daarvoor nodig? .....	14
6.	Financiële onderbouwing .....	17

### BIJLAGEN

1. Landschappelijk vlekkenplan
2. Concept inrichtingsplan

8 augustus 2022  
R12974- NvdR/ap

Van der Reest Advies  
Anklaarseweg 15  
7316 MA Apeldoorn  
T: 055-5382460  
E: info@vanderreestadvies.nl  
I: www.vanderreestadvies.nl

Rapportverzoek van: Camping De Vledders  
[REDACTED]

Opgesteld door: Van der Reest Advies  
[REDACTED]



**RECRON**  
TOP Adviseur |



**LEEFSTIJLVINDER**  
VAKANTIE EN VRIJE TIJD by SAMR

# 1. Inleiding

Camping De Vledders is een fraaie natuurcamping in Noord-Drenthe met een lange familietraditie. De omvang van de camping is ongeveer 6 ha. en de capaciteit bedraagt 220 plaatsen/eenheden. Tevens beschikt De Vledders over een fraaie recreatieplas en een omvangrijk uitloopgebied, zodat het totale grondgebied dat in eigendom is op meer dan 25 ha. uitkomt.

De gronden van De Vledders zijn al vanaf het midden van de 19<sup>e</sup> eeuw eigendom van de familie [redacted]. Eerst werd er geboerd, later kwam de recreatie er bij en werd steeds dominanter. In 1980 is de agrarische bedrijfsvoering gestaakt en heeft de boerderij plaats gemaakt voor een volwaardige camping met bijbehorende gebouwen en voorzieningen. Inmiddels staat de vierde generatie [redacted] aan het roer.

[redacted] wil met camping de Vledders een bijdrage leveren aan een duurzame ontwikkeling van het familiebezit en tevens bijdragen aan de doelen van provincie en gemeente om tot de (inter)nationale kampeertop te gaan behoren. Het Recreatie Excellentie Programma (REX) van Vitale Vakantieparken Drenthe fungeert hierbij als leidraad.

In 2019 is een Toekomstvisie voor de camping opgesteld. Hierin zijn de doelen voor de komende jaren aangegeven. Kern van het plan: marktconforme ontwikkeling, hoge kwaliteit en compassie voor natuur & landschap. In dit Parkprojectplan ('Plan 2030') wordt daar nader invulling aan gegeven.



Drentsche Aa



## 2. Parel aan de Drentsche Aa

### Rijke historie

*Ergens tussen 1800 en 1850 was het rondom het esdorp Schipborg één en al heideveld.*

*Vanuit het veen rond Bakkeveen kwam een familie naar Schipborg op zoek naar een nieuw bestaan. In het donker werd een plaggenhut opgezet en bij het kriecken van de dag kringelde er rook uit een gat in het dak. De familie [redacted] had zich gevestigd.*

*De plaggenhut werd een keuterboerderij en later een gemengd boerenbedrijf. Beetje bij beetje werd er een nieuw stukje land (heideveld) ontgonnen en ontstond er een boerderij. Niet alles was te ontginnen; er belevten stukken heideveld liggen.*

*Direct na de 1e wereldoorlog (1919) was daar opeens het begin van de recreatie. Boer [redacted] (geb. [redacted]) had nog wel een stukje heideveld waar een tenthuisje kon worden neergezet. In de schuur 'kampeerden' families op stro en door de padvindsters werden al Pinksterkampen gehouden. Daarmee is het kamperen op camping de Vledders begonnen.*

*In de jaren 50 ging de ontwikkeling in de recreatie snel. Het kamperen werd populair en de toename van het aantal auto's droeg daaraan bij. Voor Boe [redacted] werd het een belangrijke extra tak op het bedrijf: rond 1965 stonden er zo'n 80 kampeermiddelen.*

*Het boerenbedrijf had geen toekomst meer. Voor [redacted] reden om 1980 van het boerderijlandgoed een kampeerterrein te maken met moderne gebouwen (receptie, sanitair en animatieruimte). Er ontstond een natuurlijk terrein met alle basisvoorzieningen in een prachtige omgeving (het Nationaal Park Drentsche Aa).*

**Bron: website camping De Vledders**

### SWOT-analyse

Sterk	Zwak
-------	------

5.1.2f





### Classificatie en gastenwaardering

Met een ANWB-classificatie van 4 \*\*\*\* op een schaal van 5 behoort De Vledders tot de betere campings van Drenthe.

De gastenwaardering is hoog:

- ACSI: 8,3.
- Zoover.nl: 8,4
- Google: 4,3 op 5.



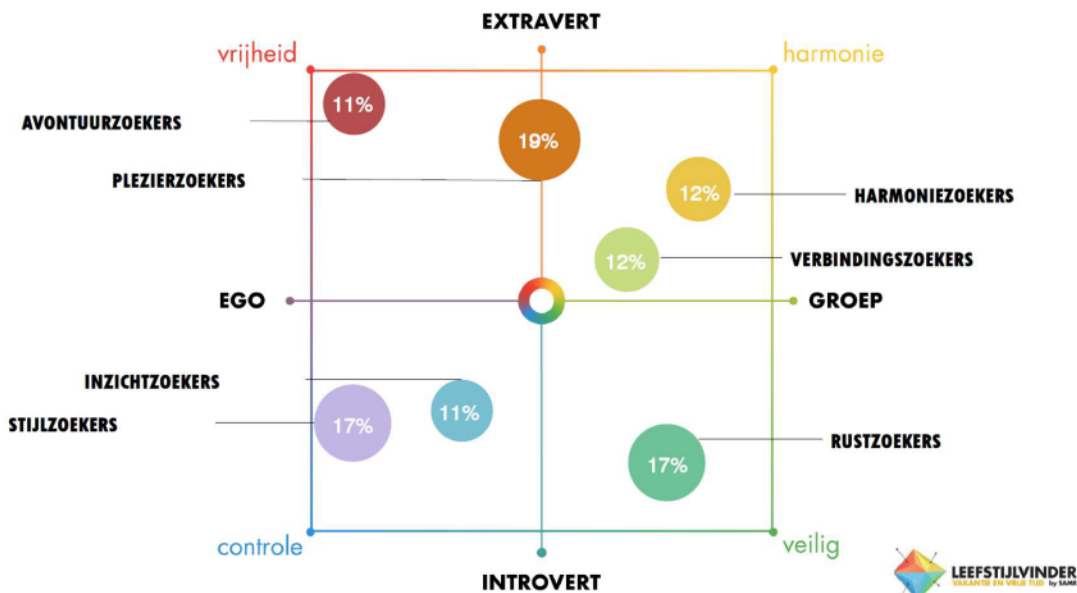
### Doelgroepen

Op camping De Vledders zijn de leefstijlgroepen uit het linkerdeel van het Leefstijlvindermodel relatief het sterkst vertegenwoordigd: *Avontuurzoekers*, *Inzichtzoekers*, *Stijlzoekers*.

In absolute zin zijn ook de *Plezierzoekers* van belang (16,9%) maar feitelijk zijn ze ondervertegenwoordigd op De Vledders zoals uit onderstaande tabel blijkt. De *Plezierzoekers* bezoeken de camping vooral op specifieke momenten, zoals de periode Hemelvaart-Pinksteren en tijdens het Festival der Aa. Uiteraard zijn ze van harte welkom op De Vledders maar ze vormen niet de kerndoelgroep van de camping. Het bedrijfsconcept is dan ook meer gericht op de geel gemerkte doelgroepen in de tabel. Zij passen beter bij de aard van de camping.

Leefstijl	Camping De Vledders	Nederland	Index
Avontuurzoekers	12,3%	11%	112
Plezierzoekers	16,9%	19%	89
Harmoniezoekers	12,4%	12%	103
Verbindingszoekers	11,0%	12%	92
Rustzoekers	14,4%	17%	85
Inzichtzoekers	12,2%	11%	111
Stijlzoekers	20,8%	17%	122

Bron: postcode analyse gastenbestand



### Linkerkant leefstijlenmodel

Het gaat hier om mensen die meer 'ik-gericht' dan 'wij-gericht' zijn; individueel ingestelde doelgroepen die niet de hele dag bezig gehouden hoeven worden met animatie-activiteiten en vermaak maar veelal hun eigen plan trekken en zich daarbij in belangrijke mate op de omgeving richten (wandelen, fietsen, outdoor-activiteiten, natuur & cultuur).



*Stijlzoekers* en *Inzichtzoekers* zijn meer introvert terwijl de *Avontuurzoekers* meer extravert zijn. Deze laatste groep houdt van bijzondere, verrassende, gekke kampeerlocaties of logiesverblijven en sportieve en creatieve activiteiten. Losse sfeer op het terrein, tikkeltje informeel. *Stijlzoekers* vinden kwaliteit heel belangrijk en zoeken liefst naar een stukje exclusiviteit; glamping accommodaties of 'gepimte retro' vinden ze aantrekkelijk. Goede service en faciliteiten, ook culinair.



*Inzichtzoekers* zijn erg gehecht aan privacy en op de omgeving gericht. Onderwerpen die hen interesseren zijn natuur, interessante steden en dorpen, wandel- en fietsroutes, cultureel aanbod en achtergrondverhalen over de omgeving. Kwaliteit is belangrijk maar gewoon goed is prima.

Voor alle drie geldt dat het geen koopjesjagers zijn (*Inzichtzoekers* zijn wel gevoelig voor VIP-arrangementen); ze worden niet gelokt door kortingsacties, houden niet van onbeperkt spare ribs eten en soortgelijke horeca-formules, ook niet van massale groepsactiviteiten waar de hele camping aan mee doet. Ze zijn op zoek naar bijzondere ervaringen (*Avontuurzoekers* en *Stijlzoekers*) en verdieping (*Inzichtzoekers*). Persoonlijke aandacht voor de gast en goede service staan hoog aangeschreven (beschikbaar zijn als de gast er om vraagt en kennis uitwisselen over het bedrijf en de omgeving) maar het moet niet opdringerig worden. Deze doelgroepen maken zelf wel uit wat ze willen.

**Sterke punten:** 5.1.2f



### 3. Strategische doelen

#### Inspelen op marktontwikkelingen

Vakantie in Drenthe betekent het beleven van: natuur om te ontdekken, cultuur om op te rapen en activiteiten om jezelf uit te dagen of om je te ontspannen. De provincie Drenthe en Recreatieschap Drenthe hebben de ambitie uitgesproken om van Drenthe dé vrijetijdsprovincie van Nederland te maken<sup>1</sup>.

Drenthe heeft veel te bieden op het gebied van rust, ruimte en natuur maar is daarmee allerm minst uniek. Ook provincies als Gelderland, Overijssel, Utrecht en Noord-Brabant hebben dat. Drenthe kenmerkt zich wel door haar oeroude natuur en cultuurhistorie (hunebedden!).

Maar Drenthe had tot voor kort (en heeft dat ten dele nog) een oubollig image van 'oude mensen die fietsen tussen de schapen en hun meegebracht eten & drinken nuttigen op een bankje onderweg'. Vandaar dat *Marketing Drenthe* de provincie tegenwoordig neerzet als *Oerprovincie* van Nederland en daar past een 'stoer' imago bij. Kernwoorden: authentiek, avontuurlijk, origineel, robuust, onverschrokken, puur, no nonsens, echt. 'Het sluit aan bij de trend dat mensen willen ervaren en voelen' (beleving), aldus Marketing Drenthe<sup>2</sup>.

#### Trends

- Toename aantal ouderen ('vergrijzing').
- Kleinere huishoudens.
- Aandacht voor duurzaamheid in alle facetten van het leven.
- Blijvende vraag naar luxe en comfort.
- Behoeft e aan veiligheid en menselijke maat.
- Groeiende belangstelling voor beleving en unieke ervaringen.
- Waardering voor natuur, rust en ruimte als tegenhanger van de dagelijkse hectiek.
- Toenemende aandacht voor fysieke en mentale gezondheid.
- Verschuiving van bezit naar gebruik.
- Binnenland steeds meer bestemming voor korte tussendoorvakanties.
- Regionale en lokale kwaliteiten als positieve associaties voor een bezoek (*Bourgondisch Brabant, Rustiek Twente, Veluwe Natuurlijk, Zinderend Zeeland*).
- Logiesverschaffing is onderdeel van totaalpakket (recreatieprogramma, activiteiten, eten & drinken, attracties, bezienswaardigheden, natuurlijke omgeving).

#### Kampeersektor

- Toenemende behoefte aan privacy en comfort.
- Meer ruimte nodig. Hierdoor worden kampeermiddelen maar vooral standplaatsen op campings steeds groter.
- De locatie is en blijft een belangrijk criterium bij de keuze van een recreatiebedrijf.
- Profilering is van groot belang in het huidige 'internettijdperk' met een alsmaar toenemende mate van transparantie. Een aansprekende, goed vindbare website en een gebruiksvriendelijk online boekingsysteem is daarom een must.
- Doelgroepsegmentatie. Een 'camping voor iedereen' is in de praktijk steeds vaker een 'bedrijf voor niemand'. Mensen willen een camping die bij hen past. Daarom is kennis van doelgroepen belangrijker dan ooit. De *Leefstijlvinder* helpt daar bij.
- Kwaliteit is een basisvoorwaarde, geen positief onderscheidingspunt meer.
- Kampeerbedrijven moeten beantwoorden aan het beeld van flexibiliteit en ongedwongenheid dat met kamperen samenhangt.
- 'Glamping' is in maar glamping accommodaties hebben een beperkte levensduur. Huurders zijn steeds op zoek naar iets nieuws.

<sup>1</sup> Vitaliteit Verblijfsrecreatie Drenthe (ZKA, 2017)

<sup>2</sup> Meerjarenstrategie 2021-2024 (Marketing Drenthe, 2021)



- Groeiende markt voor campers.
- Agrotourisme stabiliseert.
- Natuurkampeerterrinen in de lift.
- Het seizoen wordt langer, maar de hoogseizoenpiek vlakt af.
- Toenemende vraag naar bijzondere accommodaties (safari tenten, boomhutten, hooibergen, lodges, floathouses enz.) en unieke ervaringen ('*met een verhaal thuis kunnen komen*').
- Vraag naar op maat gesneden aanbod en bijzondere logiesaccommodaties ('*beleving*').
- Monofunctionele terreinen maken plaats voor multifunctionele terreinen (mix aan accommodaties).
- Dalende vraag naar jaarplaatsen met chalets/stacaravans, toenemende vraag naar alternatieven zoals campers en luxe tenten/chalets/lodges/hutten voor korte perioden.

### Toekomstbestendige ontwikkeling

Vanaf 2019 is [redacted] de 4<sup>e</sup> generatie die camping De Vledders verder wil ontwikkelen als fraaie natuurcamping voor kampeers van nu. Een stoer bedrijf van hoge kwaliteit waar het echte kamperen centraal staat, met volop ruimte voor tenten, vouwagens en toercaravans maar ook voor campers en huuraccommodaties, voor avontuurlijk ingestelde doelgroepen met een individueel karakter en oog voor de kwaliteiten van de omgeving (Nationaal Park Drentsche Aa).

### Van goed naar nog beter

5.1.2f

### Bestemmingsplan

De Vledders is opgenomen in het **bestemmingsplan Buitengebied (2018)** van de gemeente Aa en Hunze en heeft daarin de bestemming *Recreatie 1* (lichtgroene kleur).

Goed zichtbaar is dat de camping wordt omsloten door natuurgebied (groenblauwe kleur) en een agrarisch perceel (beige perceel; bestemming *Agrarisch-esdorpenlandschap*). Daarnaast ligt weer een recreatiestreek (bestemming *Recreatiewoningen*). Twee kavels hebben een woonbestemming (gele kleur).

Aan een groot deel van de camping en het omliggende gebied is voorts de dubbelbestemming *Waarde – archeologie 5* toegekend (kruisjes).



## Uitbreidingswens

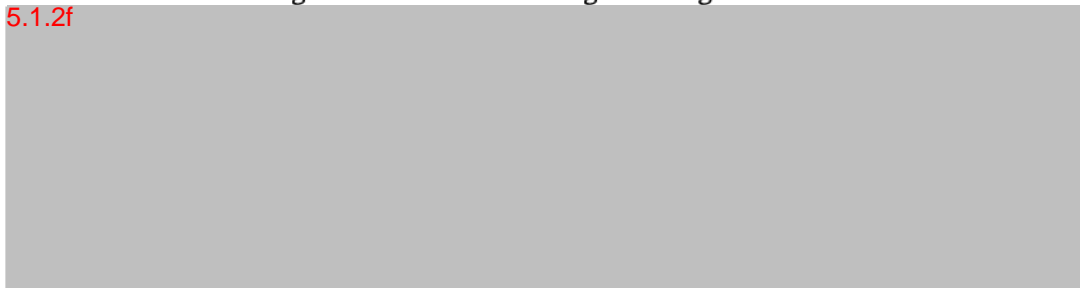
De Vledders wil uitbreiden op het agrarische perceel dat in eigendom is en tussen de beide Recreatie1-bestemmingen ligt. Omvang circa 2,5 ha.



**Toegevoegde waarde blijven bieden**

Door de uitbreiding kan kwaliteitsverbetering worden gerealiseerd:

5.1.2f



Tevens zal een toename van de standplaatscapaciteit tot versterking van het economisch draagvlak leiden.







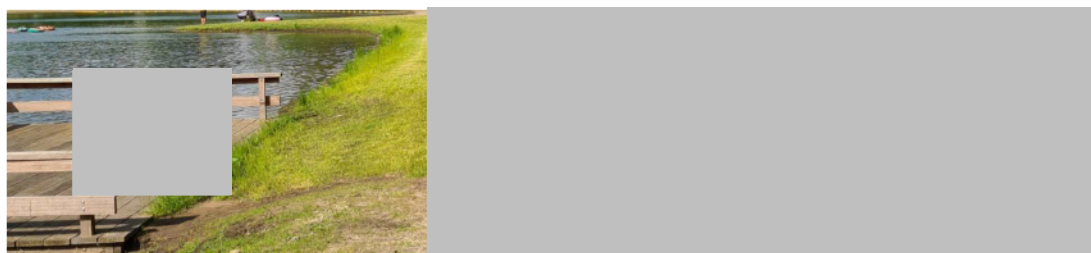
### In lijn met beleid provincie en gemeente

Natuur, landschap en cultuurhistorie maken Drenthe tot een bijzondere plek in Nederland. Deze kwaliteiten zijn pijlers voor de Drentse vrijetijdseconomie. Het provinciebestuur onderkent het belang van toerisme & recreatie voor de Drentse economie en samenleving en wil de recreatiesector krachtig stimuleren (innovatie, kwaliteitsverbetering, kansen benutten).

- **Marketing Drenthe** wil met de uitstraling *Oer & Stoer* meer toeristen naar Drenthe trekken. Drenthe wordt in de markt gezet als 'oerprovincie van Nederland', met haar natuur en hunebedden. 'Oer staat voor authentiek, origineel, oorspronkelijk, stoer, no nonsens, puur, de basis, echt. Het sluit aan bij de trend dat mensen willen ervaren en voelen', aldus de Meerjarenstrategie van Marketing Drenthe.
- **Vitale Vakantieparken Drenthe** is er op gericht de recreatiesector vitaal te houden en Drenthe als toeristische topbestemming op de kaart te zetten. Ondernemers die met hun bedrijf naar de top willen kunnen deelnemen aan het Recreatie Excellentieprogramma (REX). Hiermee geeft de provincie een impuls aan initiatieven gericht op kwaliteitsverbetering, innovatie en duurzaamheid voor bestaande parken en nieuw te starten projecten. De Vledders heeft zich hiervoor aangemeld.



**De gemeente Aa en Hunze** voert eveneens een stimulerend toeristisch beleid. In 2015 heeft de gemeenteraad de Nota Toeristisch Beleid vastgesteld. Daarin zijn de uitgangspunten voor toekomstig toeristisch en recreatief beleid opgenomen. Deze uitgangspunten zijn daarna verder uitgewerkt in concrete acties met daarbij een financiële vertaling. Deze acties zijn neergelegd in het **Uitvoeringsplan Toeristisch Beleid**. Ten aanzien van campings, groepsaccommodaties en bungalowparken is daarin het volgende opgenomen: *'De focus willen we leggen op het bestaande aanbod en investeren in de koplopers en de groep die daarbij wil gaan horen. Bestaande bedrijven willen we ruimte geven om te versterken en te vernieuwen. We willen de diversiteit en kwaliteit/vernieuwing binnen verblijfsrecreatie bevorderen. We willen niet meer van hetzelfde. Bedrijven die zich willen onderscheiden op gebied van kwaliteit, innovatie, en duurzaamheid willen we ondersteunen en faciliteren. Daarnaast willen we tegemoetkomen aan de vraag vanuit de sector voor ruimtelijke invulling van terreinen. De ontwikkelingen in de verblijfsrecreatie gaan snel. Voor de recreatiesector betekent dit aansluiting zoeken bij de door de gasten zo gewenste beleving. De gemeente zal daarbij een facilitaire rol vervullen en flexibel inspelen op de ontwikkelingen die bedrijven daarin moeten volgen*<sup>3</sup>. De plannen van camping de Vledders (innoveren, verbeteren, uitbreiden) passen helemaal in het gemeentelijk beleid.



Yoga op de camping (animatie)



Vledderstent (huuraccommodatie)

<sup>3</sup> Uitvoeringsplan toeristisch Beleid Aa en Hunze, hoofdstuk 4.

## 4. Waar willen we naar toe?

### Streefbeeld 2030

Camping De Vledders wil zich verder ontwikkelen als duurzame natuurcamping met een menselijke maat. Waar de kwaliteit van kamperen centraal staat en ten volle beleefd kan worden. Voor doelgroepen die waarde hechten aan kamperen in een fraaie natuurlijke omgeving, aan comfort en privacy, open staan voor bijzondere huuraccommodaties met een hoge belevingswaarde, actief de omgeving verkennen, op de camping bijzondere voorzieningen aantreffen (strandplas, ponymanege, trikers) en niet-alledaagse activiteiten (pony rijden, hutten bouwen, groepsyoga op het strand, mountainbiken, creatieve animatie, natuureducatie). Een camping voor actieve doelgroepen die niet willen opgaan in de massa, belangstelling hebben voor wat de omgeving van de camping te bieden heeft en die graag zelf keuzes maken over de invulling van hun vakantie en vrije tijd.

### Capaciteit

	2016	2020	2021	2022	2025	2030
5.1.2f						
Totaal	220	220	220	220	5.	

### Programma van eisen

5.1.2f



Huicstijl  
5.1.2f



Referentiebeelden en -projecten



Trailcenter Wielens - Noord-Sleen



Koerscafé Gasselte



Solar park camping Ackersate - Voorthuizen



Huurtent en huurlodge op Huttopia Natuurcampings



Log cabins

**Aandacht voor duurzaamheid en circulariteit**

Werken aan duurzaamheid en circulariteit is anno 2022 niet meer weg te denken bij moderne kwaliteitscampings waarbij *people, planet & profit* samen gaan. Dit wordt zichtbaar in:

5.1.2f



## 5. Wat is daarvoor nodig?

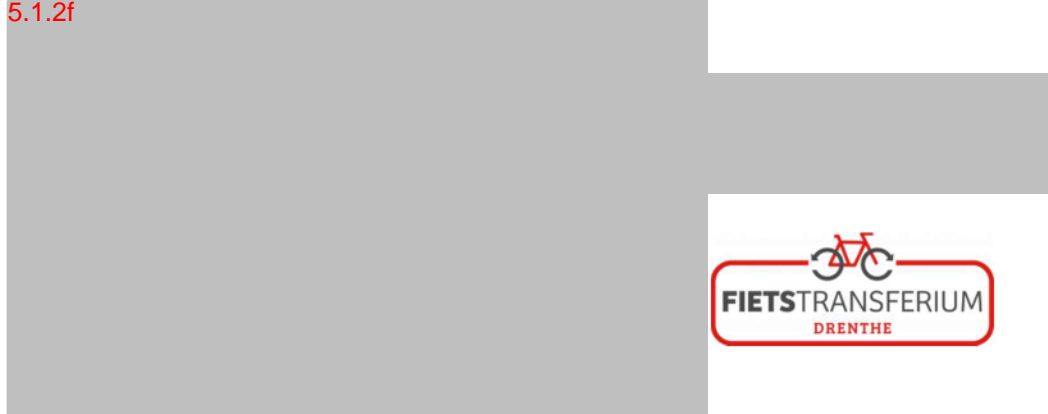
Uitbreiding om te kunnen verbeteren en vernieuwen



- Om voldoende draagvlak te houden voor een duurzaam rendabele bedrijfsvoering wordt gestreefd naar circa 5.1. plaatsen. De huidige camping omvat 220 plaatsen.
- Het beoogde uitbreidingsperceel (met zwarte pijl aangegeven) heeft een omvang van ±2,5 ha. (het gedeelte met de agrarische bestemming).
- Bestaande rechten van omwonenden worden gerespecteerd.
- Geen verblijfsrecreatie in Natuurbestemming (Natura 2000- en/of NNN-gebied).

Veranderingen en verbeteringen op het bestaande bedrijf

5.1.2f



<sup>4</sup> [www.fietstransferium.com](http://www.fietstransferium.com)

### Landschappelijke kwaliteiten drager voor bedrijfsontwikkeling

De landschappelijke kwaliteiten van het gebied vormen de basis voor de campingexploitatie. Deze kwaliteiten dienen derhalve gekoesterd te worden en zo mogelijk te worden versterkt. Met het oog daarop is door *Bureau Eelerwoude* een landschapsanalyse uitgevoerd, gevolgd door een landschappelijk vlekkenplan (**bijlage 1**). Behoud en versterking van de landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten golden daarbij als uitgangspunt.



Landschappelijk vlekkenplan

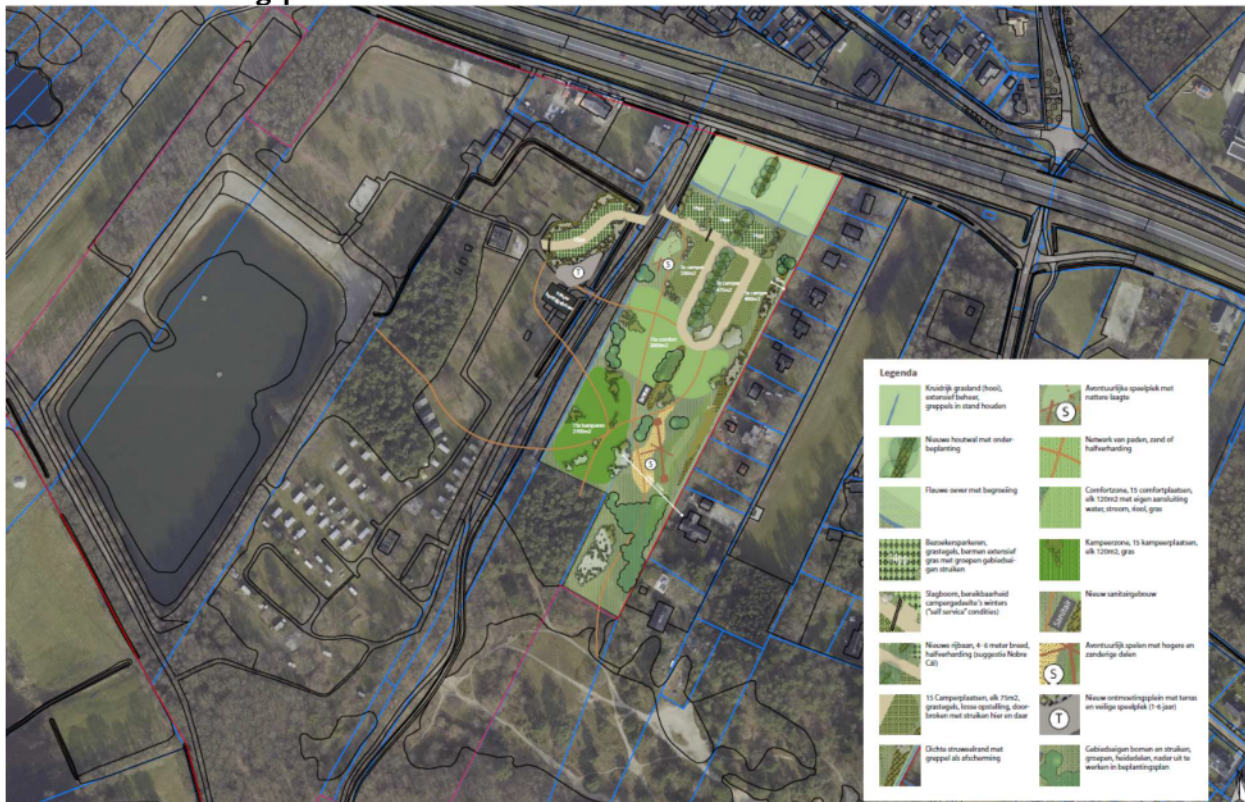
Vervolgens is een globale inrichtingsopzet gemaakt waarin inzichtelijk is gemaakt hoe we de in het parkprojectplan beschreven functies in de beschikbare ruimte een plaats kunnen geven, rekening houdend met de te verwachten beperkingen (**bijlage 2**). Om van hieruit tot een gedetailleerd inrichtingsplan te komen moeten de eisen en randvoorwaarden die door de gemeente zullen worden opgelegd eerst duidelijk zijn. Op dat moment zal een definitief inrichtingsplan worden opgesteld inclusief de beschreven aanpassingen op het bestaande terrein.

Hoofddoel van het conceptinrichtingsplan is dat hiermee is aangetoond dat er voldoende ruimte is om de beoogde planinvulling op een verantwoorde wijze te kunnen realiseren:

5.1.2f



### Inrichtingsplan



Ontwerp Eelerwoude

De uitbreiding resulteert in een aantoonbare meerwaarde voor de camping, met respect voor het landschap en rekening houdend met de belangen van derden. Het is nu aan de gemeente om hierover een standpunt in te nemen (besluit op principeverzoek).





### Conclusie

- 5.1.2f
- 
- 
- 

### Exploitatie

De volgende uitgangspunten liggen ten grondslag aan de prognose:

5.1.2f

### Opbrengsten

Opbrengsten De Vledders	Huidige situatie	%	Na uitbreiding	%
Toeristische plaatsen basis (zonder elektra)	5.1.2f			
Toeristische plaatsen standaard (met elektra)				
Toeristische comfortplaatsen				
Camperplaatsen				
Seizoenplaatsen				
Vledderstenten				
Safaritenten				
Trekkershutten				
Verhuurcaravans				
Lodges				
<b>Totaal verblijfsrecreatie</b>				
Brutowinst Horeca (omzet minus inkopen)				
Overige opbrengsten				
<b>TOTAAL OPBRENGST</b>				

Opbrengsten	Per plaats/per eenheid
TSP basis	5.1.2f
TSP standaard	
TSP comfort	
Camperplaats (vanaf 2025)	
Seizoenplaats	
Vledderstent	
Safaritent	
Trekkershut	
Verhuurcaravan	
Lodge (vanaf 2025)	

### Kosten

Uitgangspunten kostenprognose:

5.1.2f

Exploitatiekosten De Vledders	Huidige situatie	%	Na uitbreiding	%
Personeelskosten	5.1.2f			
Beheer- en onderhoudslasten				
<i>Subtotaal operationele kosten</i>				
Kapitaallasten				
<b>TOTAAL KOSTEN</b>				



**Conclusie**

5.1.2f

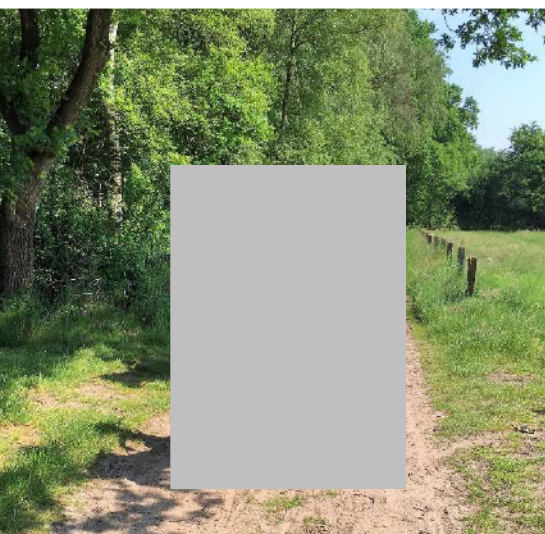
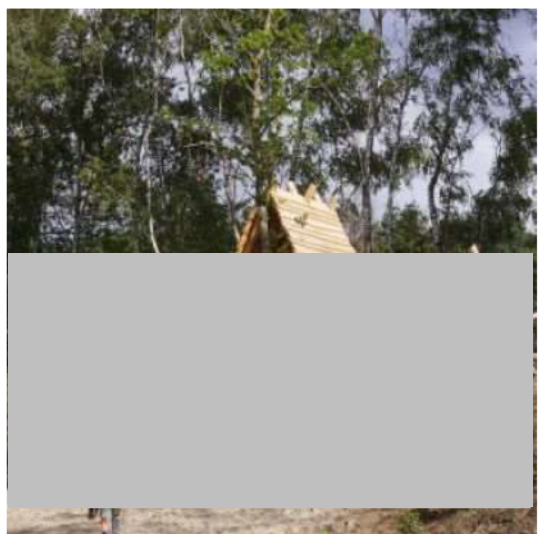
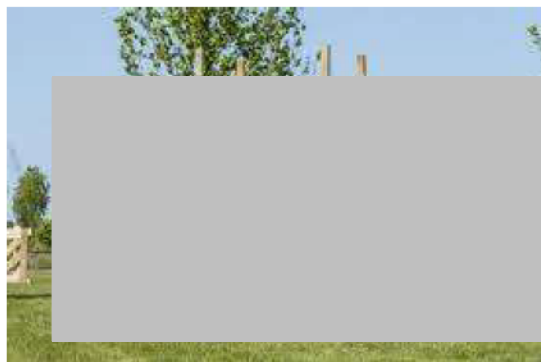


**Bedrijfsresultaat en cashflow**

De Vledders	Huidige situatie	%	Na uitbreiding	%
Totale opbrengst	5.1.2f			
Totale exploitatiekosten				
<b>Bedrijfsresultaat voor belastingen</b>				
Afschrijvingen				
Cashflow				

**Conclusie**

5.1.2f



De Vledders; misschien wel de fijnste camping van Drenthe!

### REX

De Vledders heeft zich aangemeld voor het REX-programma van Vitale Vakantieparken Drenthe. Dit parkprojectplan is daarvan onderdeel. Tevens is er in dit kader subsidie mogelijk. Voor fysieke investeringen geldt een bijdrage van maximaal 1/3 van de investering tot maximaal € 100.000,--. Het betreft hier altijd een cofinanciering waarbij de ondernemer ook een financiële bijdrage moet leveren (1/3 REX, 2/3 eigen bijdrage).

De Vledders wil subsidie aanvragen op de in het projectplan genoemde investeringen in innovatie en duurzaamheid, waar onder:

5.1.2f



Hiermee wordt een zinvolle bijdrage geleverd aan de investeringen in productontwikkeling, innovatie en duurzaamheid terwijl De Vledders ruimschoots voldoet aan de eigen bijdrage verplichting als voorwaarde voor subsidie.

Van der Reest Advies  
Apeldoorn, 8 augustus 2022

---

**Van:** [redacted]  
**Verzonden:** vrijdag 2 september 2022 17:43  
**Aan:** [redacted] [redacted]@vitalevakantieparkendrenthe.nl>  
**Onderwerp:** RE: De Vledders

Hallo [redacted]

M.b.t. Vledders het volgende Wilde dinsdag hier nog met jou over hebben na CO, maar je was er helaas niet. Dinsdag hebben [redacted] [redacted] en ik na de vergadering hier nog even over gepraat. Dit plan is niet obstakelvrij ivm bestemmingsplanwijziging wat dient plaats te vinden en ligt binnen de invloedssfeer van transformatieproces van De Zeegserweg . Was achteraf wel goed geweest eerst een overleg te hebben met gemeente, provincie en jou samen over dit initiatief.

In de quick scan voor Zeegserweg hebben we vanuit provinciale reactie het volgende aangegeven:

De Zeegserweg ligt in een recreatief cluster met de camping de Vledders. Bij de -verdere uitwerking van het plan voor de Zeegserweg is afstemming -met deze camping van belang

Mijn collega die beoordeelt voor natuur/NNN is deze week afwezig, eventuele obstakels/aandachtspunten vanuit die kant volgen.

Met betrekking tot de begroting die je deze week heb gestuurd heb ik ook nog vragen, maar lijkt me goed daar volgende week even contact over te hebben.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]  
**provincie Drenthe**

Team Cultuur, Maatschappij, Vrijtijdseconomie | PROVINCIE DRENTHE | Postbus 122, 9400 AC | Assen

T (0592) [REDACTED]

[REDACTED]@drenthe.nl

Bezoekadres Provinciehuis: Westerbrink 1 te Assen  
werkdagen: maandag-dinsdag-donderdag-vrijdagmorgen

---

**Van:** [REDACTED]

**Verzonden:** maandag 22 augustus 2022 10:57

**Aan:** [REDACTED]@vitalevakantieparkendrenthe.nl>

**Onderwerp:** RE: De Vledders

Hallo [REDACTED]

[REDACTED]

Even een paar vragen over de Vledders. Ik mis in de begroting subsidiebedrag wat ze van REX willen aanvragen en waar het aan besteed gaat worden met bijbehorende tijdsplanning. Daarnaast staat in het plan dat er een inrichtingsplan nog wordt toegevoegd. Is die inmiddels beschikbaar?

Ik heb het uitgezet naar collega's en je ontvangt nog een reactie vanuit onze kant op het plan.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]  
**provincie Drenthe**

Team Cultuur, Maatschappij, Vrijtijdseconomie | PROVINCIE DRENTHE | Postbus 122, 9400 AC | Assen

T (0592) [REDACTED]

[REDACTED]@drenthe.nl

Bezoekadres Provinciehuis: Westerbrink 1 te Assen  
werkdagen: maandag-dinsdag-donderdag-vrijdagmorgen

---

**Van:** [REDACTED]@vitalevakantieparkendrenthe.nl>

**Verzonden:** dinsdag 9 augustus 2022 15:46

**Aan:** [REDACTED]@drenthe.nl>

**Onderwerp:** FW: De Vledders

Dag [REDACTED]

Bijgaand het volgende Park Projectplan.  
Zou je het plan van De Vledders intern kunnen laten checken op eventuele obstakels?  
Bij de gemeente wordt een principe verzoek ingediend.

Ook dit plan wordt 2 september door de specialisten beoordeeld, het zou mooi zijn als we in die week ook de reactie van de provincie mogen ontvangen.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Ondernemersadviseur

06 – [redacted]

[redacted] [@vitalevakantieparkendrenthe.nl](mailto:[redacted]@vitalevakantieparkendrenthe.nl)



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

---

**Van:** [redacted] [@vanderreestadvies.nl](mailto:[redacted]@vanderreestadvies.nl)>

**Verzonden:** maandag 18 juli 2022 08:33

**Aan:** [redacted] [@vitalevakantieparkendrenthe.nl](mailto:[redacted]@vitalevakantieparkendrenthe.nl)>

**Onderwerp:** De Vledders



Goedemorgen [redacted]

Ik weet nie tof De Vledders je he mijn conceptrapport heeft toegestuurd maar beter 2x dan geen keer.

Topt vanmiddag.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

**Van der Reest Advies**

Anklaarseweg 15

7316 MA Apeldoorn

T: [redacted]

E: [@vanderreestadvies.nl](mailto:[redacted]@vanderreestadvies.nl)

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

*Van der Reest Advies is RECRON TOP Adviseur en gecertificeerd adviseur Leisure Leefstijlen (Leefstijlvinder)*





---

**Van:** [redacted] <[redacted]@drenthe.nl>  
**Verzonden:** donderdag 8 september 2022 08:40  
**Aan:** [redacted]@drenthe.nl; [redacted]@drenthe.nl;  
[redacted]@drenthe.nl  
**CC:** [redacted]@drenthe.nl; [redacted]@drenthe.nl  
**Onderwerp:** RE: projectplan De Vledders- graag input

Hallo allemaal,

Ik heb even naar de plannen gekeken. (in documentje zitten nog wat kaartjes, maar tekst is hetzelfde).

Betreft camping de Vledder. Uitbreidingswens op nabijgelegen gronden. Gedeelte van die gronden ligt binnen de begrenzing van het Natuurnetwerk Nederland en heeft een bestemming natuur. Op dit moment heeft het plan geen duidelijk inrichtingsplan, waardoor niet goed te zien is wat waar komt. Duidelijk moet zijn richting de ondernemer dat in het NNN niet mag worden uitgebreid (hieronder in het paars aangegeven. Nu lijkt het alsof hier een natuurlijke speelplaats komt. Graag zie ik een duidelijkere inrichtingsplan tegemoet.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

+31 592 [redacted]  
werkdagen: Ma, di, wo, do

Westerbrink 1 | Postbus 122, 9400 AC Assen  
[+31 592 365555](tel:+31592365555) | [post@drenthe.nl](mailto:post@drenthe.nl)  
[www.provincie.drenthe.nl](http://www.provincie.drenthe.nl)

Volg ons op    

Dit bericht en de bijgevoegde bestanden zijn vertrouwelijk en alleen bestemd voor de geadresseerde(n).  
Indien u dit bericht niet in goede staat ontvangt, waarschuw dan de afzender.

**Van:** [redacted] <[redacted]@drenthe.nl>

**Verzonden:** dinsdag 23 augustus 2022 17:01

**Aan:** [redacted] <[redacted]@drenthe.nl>; [redacted] <[redacted]@drenthe.nl>; [redacted] <[redacted]@drenthe.nl>

**CC:** [redacted] <[redacted]@drenthe.nl>; [redacted] <[redacted]@drenthe.nl>

**Onderwerp:** projectplan De Vledders- graag input

Hallo allen,

Van [redacted] heb ik het bijgevoegde parkprojectplan ontvangen van De Vledders.

Ik mis in de begroting subsidiebedrag wat ze van REX willen aanvragen en waar het aan besteed gaat worden met bijbehorende tijdsplanning. Daarnaast staat in het plan dat er een inrichtingsplan nog wordt toegevoegd wat niet is toegevoegd.

Graag ontvang ik jullie input. Ze willen een perceel wijzigen in recreatie. Willen jullie hier naar kijken vanuit jullie invalshoek? Maandag kunnen we het in kernteam bespreken en vervolgens provinciale reactie geven.

Met vriendelijke groet,

[redacted]  
*provincie* Drenthe

Team Cultuur, Maatschappij, Vrijtijdseconomie | PROVINCIE DRENTHE | Postbus 122, 9400 AC | Assen  
T (0592) [redacted]  
[redacted]@drenthe.nl

Bezoekadres Provinciehuis: Westerbrink 1 te Assen  
werkdagen: maandag-dinsdag-donderdag-vrijdagmorgen

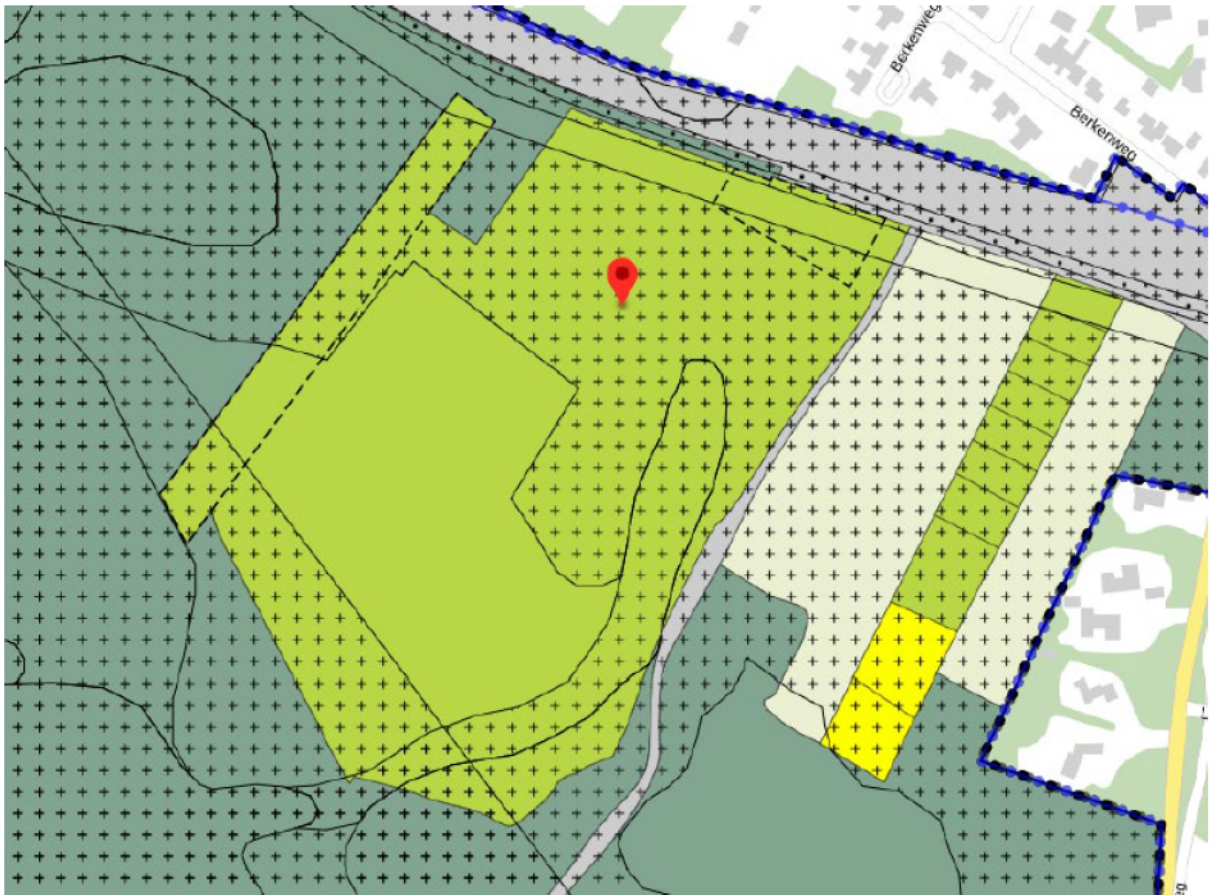
## Advies voor Vitale Vakantieparken

Beleidsadviseur natuur – [REDACTED]

Datum: 8-9-2022

Betreft camping de Vledder. Uitbreidingswens op nabijgelegen gronden. Gedeelte van die gronden ligt binnen de begrenzing van het Natuurnetwerk Nederland en heeft een bestemming natuur. Op dit moment heeft het plan geen duidelijk inrichtingsplan, waardoor niet goed te zien is wat waar komt. Duidelijk moet zijn richting de ondernemer dat in het NNN niet mag worden uitgebreid (hieronder in het paars aangegeven). Nu lijkt het alsof hier een natuurlijke speelplaats komt. Graag zie ik een duidelijkere inrichtingsplan tegemoet.





Kaart van ruimtelijke plannen.nl met aanduiding bestemmingen.



Kaart met NNN begrenzing.



Kaart met NNN begrenzing en Beekdal.



Kaart met eigendommen, overheid en TBO's. Gestreept groen eigendom Staatsbosbeheer.



Kaart met beheertypen aanwezig in kader van Natuurbeheerplan. Stuk met Droog bos en Heide.

---

**Van:** [redacted]@vitalevakantieparkendrenthe.nl>

**Verzonden:** donderdag 8 september 2022 13:39

**Aan:** [redacted]@drenthe.nl>

**CC:** [redacted]@drenthe.nl>

**Onderwerp:** RE: projectplan de Vledders

Dag Dames dank voor jullie input.

Ik zal de aandachtspunten opnemen met De Vledders. Voor zover ik weet en we met de Vledders hebben uitgezocht liggen de uitbreidingsplannen niet in NNN maar grenst de huidige camping eraan.

Het punt mbt de investeringen heb ik inderdaad ook aangegeven bij de Vledders. Daar komen ze einde van vandaag op terug.

Met betrekking tot het transformatieproces heb ik nauw contact met de gemeente en ben op de hoogte gebracht over de laatste stand van zaken.

Ik zal jullie opmerkingen meenemen in het advies voor de stuurgroep.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Ondernemersadviseur

06 – [redacted]

[redacted]@vitalevakantieparkendrenthe.nl



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

---

**Van:** [redacted]@drenthe.nl>

**Verzonden:** donderdag 8 september 2022 13:33

**Aan:** [redacted]@vitalevakantieparkendrenthe.nl>

**CC:** [redacted]@drenthe.nl>

**Onderwerp:** projectplan de Vledders

Hallo [redacted]

Uitbreidingswens op nabijgelegen gronden. We willen graag wat opheldering m.bt. Vledders en NNN. In het inrichtingsplan lijkt het plan niet in het NNN te zitten. Met de uitbreidingskaart staat het NNN wel weer op. Een obstakel is de ligging in NNN, wanneer de uitbreiding daar plaatsvindt. Daarnaast is een mogelijk obstakel de bestemmingsplanwijziging die dient plaats te vinden.

In de begroting is een lijst op de laatste pagina weergegeven waar ze de REX subsidie voor aanvragen. Echter zijn hierbij ook een aantal dingen die vermeld staand onder de investeringsbegroting van 2025-2029. Kijk hier nog even naar en verzoek aan te laten passen conform looptijd die vanuit programma gelden.

Aandachtspunt met betrekking tot Zeegserweg. In de quick scan voor Zeegserweg hebben we vanuit provinciale reactie het volgende aangegeven:

De Zeegserweg ligt in een recreatief cluster met de camping de Vledders. Bij de -verdere uitwerking van het plan voor de Zeegserweg is afstemming -met deze camping van belang

Met vriendelijke groet,

[redacted]  
*provincie* Drenthe

Team Cultuur, Maatschappij, Vrijtijdseconomie | PROVINCIE DRENTHE | Postbus 122, 9400 AC |

Assen

T (0592) [redacted] |

[redacted]@drenthe.nl

Bezoekadres Provinciehuis: Westerbrink 1 te Assen

*werkdagen: maandag-dinsdag-donderdag-vrijdagmorgen*

<b>Memo POHO</b>		<i>provincie Drenthe</i>
Gedeputeerde	Henk Brink	
Afschrift	[redacted]	
Datum	15 september 2022	
Poho datum	19 september 2022	
Opsteller	[redacted]	
Afgestemd met		
Onderwerp	Stuurgroep Vitale Vakantieparken	
Doel memo	<input checked="" type="checkbox"/> Ter discussie <input type="checkbox"/> Ter informatie	
Bijlage	n.v.t.	
Naar GS	nee	

### Advies/Vraag

1. Kennis te nemen van de geannoteerde agenda ter voorbereiding op de Stuurgroep vitale vakantieparken van 22 september 2022

### Annotatie vergadering stuurgroep vitale vakantieparken

#### Agenda overleg stuurgroep vitale vakantieparken

**Datum:** donderdag 22 september 2022

1. Opening
2. Acties vergadering 14 juli 2022
- 3.a Coordinatorenoverleg 12 juli en 30 augustus 2022

BR [redacted]

[redacted]

d. informatiebijeenkomst Raads- en Statenleden 26 oktober 2022

e. vergaderschema 2023

4. Samenstelling stuurgroep VVP

Annotatie: vacature voor burgemeestersvertegenwoordiging is die nu ingevuld? Is al lang open.

5. Begroting 2023/2024

a. Conceptbegroting  
*nu sluitende begroting voorgelegd t.o.v. vorige begroting in stuurgroep.*

b. personele invulling

6. Transformeren

7. Excelleren

a. mailcorrespondentie BR [redacted]

*Annotatie*

GS Nota Subsidieverlening BR komt in POHO van 26 september

b. Park projectplan 5.1.2f

*Annotatie*

- Ambtelijk contact gehad met BR
- BR

c. Park Projectplan de Vledders

*Annotatie*

*Een mogelijk obstakel is de ligging in NNN wanneer de uitbreiding daar plaatsvindt. Er is een uitbreidingswens op nabijgelegen gronden. Duidelijke kaart is van belang om dit te beoordelen( In het inrichtingsplan lijkt het plan niet in het NNN te zitten. Met de uitbreidingskaart staat het NNN wel weer op.) Daarnaast is een mogelijk obstakel de bestemmingsplanwijziging die dient plaats te vinden.*

*De provincie geeft het advies om bij de uitvoering van de plannen bij de uitbreiding en aanpassingen biodiversiteit en landschappelijke inpassing toe te passen. De initiatiefnemer heeft zorgplicht in het kader van de Wet natuurbescherming.*

*De Vledders ligt samen met het transformatiegebied de Zeegserweg in een recreatiecluster. Bij de eventuele verdere uitwerking van het plan voor de Zeegserweg is afstemming met De Vledders van groot belang.*

d. BR

*annotatie*

BR

- 9. Communicatie
- 10. Voortgangsrapportage VVP
- 11. Rondvraag

## 7. Voortgangsrapportage VVP

- Ter info huidige REX-programma:

BR  
In de Stuurgroep van 22 september liggen twee  
REX plannen voor BR en de Vledders. Na akkoord van stuurgroep gaat die naar GS. BR

# Memo

Van :   ondernemersadviseur Vitale Vakantieparken Drenthe  
Aan : Stuurgroep Vitale Vakantieparken Drenthe  
Datum : 01-11-2022  
Betreft : De Vledders

Naar aanleiding van de Stuurgroep d.d. 22-09-2022 waarin nog een actiepunt open staat met betrekking tot de uitbreidingsplannen van De Vledders kan ik u berichten dat de uitbreidingsplannen van de Vledders niet in de NNN zone plaatsvinden.  
NNN zal dus geen beperking zijn op de plannen van De Vledders in het kader van het REX.  
De REX subsidie kan dus definitief toegekend worden.