



111.07306



**VAN NULAND
& PARTNERS**

adviseur voor toerisme,
recreatie en vrije tijd

GEMEENTE VEERE	
Ingekomen:	27 JULI 2011
Afdeling:	REO

BSB

TOETSINGSVERSLAG
i.k.v. gevraagde uitbreiding naar 25 kampeerplaatsen bij de gemeente Veere



datum bezoek: 14 juli 2011



Kwaliteit minicamping Haflingerhof De Heksenketel

Huidige situatie

Standplaats en voorzieningen

Minicamping Haflingerhof De Heksenketel is gestart in 2006 met 5 kampeerplaatsen als start van een transformatie van een agrarisch bedrijf. Door diverse oorzaken (niet doorgaan van bouw van authentieke schuur, procedures met de gemeente) heeft de uitbouw tot 15 kampeerplaatsen op zich laten wachten en is het bedrijf eigenlijk pas in 2010 als volwaardige minicamping in bedrijf. Naast de camping beschikt het bedrijf over 3 zomerhuisjes voor de verhuur.

Op dit moment zijn er 15 kampeerplaatsen, waarvan 5 vaste plaatsen (stacaravans) op een kampeerterrein-oppervlakte van 4.000 m² (totale kavel aan huis is 1,4 ha). De standplaatsen hebben alle 8-10 ampère stroomaansluiting, een kabelaansluiting en per twee plaatsen een watertappunt. Het bedrijf beschikt over (gratis) draadloos Internet voor de gasten (WIFI hotspot). De vaste kampeerders hebben een eigen veld. De toeristische gasten staan op twee velden. De standplaatsen zijn niet afgescheiden door middel van beplanting. De plaatsen zijn gemiddeld 135 m² groot.

Op het bedrijf is een tijdelijke receptie in een tent ondergebracht.

Het sanitair is een tijdelijke goed geoutilleerde voorziening (Van Keulen unit, geplaatst in 2010). Recent is de warmwatervoorziening vervangen (door boilers). Het sanitair bestaat uit vier douches en zes toiletten in twee ruimtes (mannen en vrouwen). In deze ruimtes zijn daarnaast in totaal acht wastafels aanwezig. Aan de kopzijde is de afwasmogelijkheid voorzien (3 spoelbakken). Verder is er nog een uitstortplaats voor chemisch toilet beschikbaar.

De recreatieruimte is een tijdelijke voorziening in de vorm van een ingerichte partytent (5x8 m). Er staan drietal speeltoestellen in. Buiten is een speeltuintje met 8 speeltoestellen gelegen (op 250 m²). Er zijn skelters beschikbaar. Er is geen sportveld aanwezig. Direct naast het bedrijf ligt een publiek toegankelijk recreatieterrein van Staatsbosbeheer waar gecreëerd/gespeeld kan worden. Er is een uitgebreide dierenweide aanwezig.

Parkeren doen de gasten op een apart, semi-verhard terrein direct bij de ingang. Hier zijn 27 parkeerplaatsen aanwezig.

Service en gastheerschap

Er worden door het bedrijf geen recreatieve activiteiten of arrangementen aangeboden. Wel worden fietsen en kano's verhuurd. Als er mensen zijn die met het openbaar vervoer komen dan kunnen deze naar en van station Middelburg worden gebracht en gehaald.

Op het bedrijf (in het sanitairgebouw) is een wasgelegenheid aanwezig (wasmachine, wasdroger, centrifuge). Ook is een koelkast en vriezer voor algemeen gebruik beschikbaar.

Paarden zijn een belangrijk onderdeel van het agrarisch bedrijf (erkende fokker van Haflingers). Op het bedrijf zijn dan ook stallen met paarden aanwezig en het bedrijf beschikt over weidemogelijkheden op de dijk (4 ha). Het bedrijf biedt gasten de mogelijkheid om paard te rijden dan wel om met het eigen paard te komen. Hiervoor is een eigen paddock aanwezig. Op het bedrijf zijn gasten met honden welkom.

Positionering van het bedrijf

De minicamping staat nog aan het begin van een ontwikkeling omdat het pas recent over 15 kampeerplaatsen beschikt. De ervaring met recreatie is er evenwel volop (ook door de verhuur van de zomerhuizen). Het bedrijf positioneert zich in de naamgeving (Haflingerhof) als een camping met paarden, hetgeen gelet op de kern van het agrarisch bedrijf (paardenfokkerij) niet zo verwonderlijk. Echter op het terrein zelf en op de website komt deze positionering niet duidelijk terug.

De gasten die nu op het bedrijf verblijven zijn gezinnen met kinderen en buiten de vakanties de ouderen. De promotie van het bedrijf verloopt via de eigen website, emails van eerdere gasten en mond-tot-mond reclame. Ook is het bedrijf lid van SVR.

Beschrijving toekomstplannen / ontwikkelingen

Standplaatsen en voorzieningen

Op dit moment beschikt het bedrijf al de mogelijkheid tot 25 kampeerplaatsen op de 4.000 m². Dit wordt ook op de website als zodanig gecommuniceerd. In de praktijk is de uitbouw van 15 naar 25 dan ook relatief eenvoudig. Er zal een klein deel grasland aan de camping worden toegevoegd met ruimte voor enkele plaatsen. Daarvoor zal de (streekeigen) randbeplanting worden verplaatst. Andere ingrepen in de standplaatsen zijn niet voorzien m.u.v. het vervangen van de huidige grasmat: terrein wordt opnieuw uitgevlakt en grond meer waterdoorlatend gemaakt.

De grootste ingreep is de bouw van een nieuw sanitairgebouw annex recreatieruimte op de locatie van de huidige tijdelijke recreatieruimte (max. 200 m² i.v.m. bestemmingsplan) waar hetzelfde aantal sanitaire voorzieningen (met 2 extra douches) zal worden ondergebracht. De stijl past met de rest van het bedrijf. Duurzaamheid staat hoog in het vaandel (zoveel als mogelijk worden ingezet op zonnecollectoren, aardwarmte en terugwinning restwarmte). Er worden voorzieningen voor minder validen aangebracht, waaronder een snoezelruimte, infrarood- en stoomcabines.

De speeltoestellen worden vernieuwd (en gecertificeerd).

Van belang voor de toekomst van het gehele bedrijf is de beoogde (her)bouw van een grote historische landbouwschuur (achter het woonhuis binnen het agrarisch bouwblok) van 28 x 11 meter en bijna 10 meter hoog. Hier komen de paardenstallen en een paardenmelkerij (met 15 paarden). De paardenmelkerij is ook voor bezoekers van buiten het bedrijf te bezoeken. De melkerij vormt tevens de basis voor een nadruk op wellness en gezondheid. Ook is een theetuin voorzien in de nieuwe schuur. Het streven is om aan te sluiten op de Zeeuwse samenwerking van 'fietscafé's'. Ook streven ondernemers naar de aanduiding 'Fietsers Welkom' van het landelijk fietsplatform, hetgeen o.a. betekent dat er plaatsen voor enkele fietsers vrijgehouden moeten worden. In de nieuwe schuur is ook de ontvangstruimte voorzien voor de kampeergasten (opheffen tijdelijke receptie).

De theetuin is tevens de ruimte waar groepen die de melkerij bezoeken worden ontvangen.

De huidige parkeervoorziening (27 plaatsen) blijft in tact en zal niet worden vergroot. Dit is ook de parkeerplaats voor de te verwachten extra bezoekers voor de paardenmelkerij. Als uitloop voor auto's wordt gewezen op de ruimte parkeermogelijkheden op het eraan gelegen openbare recreatieterrein van Staatsbosbeheer.

Service en gastheerschap

Het huidige aanbod aan activiteiten zal fors uitgebreid worden met vele nieuwe zaken:

- een broodjesservice met bakker in Serooskerke
- ontbijtservice in theetuin
- wellnessmogelijkheden
- fietsvriendelijk bedrijf en ontwikkeling van specifiek fietsarrangement
- diverse ideeën voor arrangementen met anderen
- paardenarrangementen (ligging aan ruiterroutes, idee voor versterking routestructuren, en samenwerking tussen ondernemers)
- aanhaken op excursies van Staatsbosbeheer (buurman)
- samenwerking met ABTZ (professionele zorgaanbieder). Bedrijf wil zich in de markt zetten als kampeerbedrijf met zorg op maat. Van belang is dat de ondernemster veel ervaring heeft met het omgaan met gehandicapten (onderwijsfunctie).

Positionering van het bedrijf

Er staat nogal wat op stapel voor dit bedrijf. Met de zeer forse investeringen in de landbouwschuur en het sanitairgebouw, met de uitbouw tot dagrecreatie (theetuin en paardenmelkerij), met de verbreding naar wellness en minder validen, met de nadruk op paarden, fietsen en kanoën en met het streven naar een verbreding van hierop gerichte activiteiten en arrangementen is de uitdaging zeer groot.

Ook in promotionele zin wordt aan de weg getimmerd: het voornemen is de website en huisstijl te vernieuwen en de samenwerking met 5 collega's uit te bouwen (doorverwijzing bij volledige bezetting). Het doel is langs de Polredijk enkele nieuw ontworpen borden van het bedrijf te plaatsen. Het bedrijf beschikt ook over diverse eigen domeinnamen die nog in de marketing ingezet gaan/kunnen worden.



CRITERIA KWALITEITSVERBETERING, PRODUCTINNOVATIE EN DOELGROEPBENADERING
t.b.v. de beoordeling van uitbreidingsaanvragen van minicampings

Op basis van bovenstaande beschrijvingen kan in deze tabel een score per onderdeel ingevuld worden. Er wordt gekeken naar het huidige niveau en naar het verwachte niveau aan de hand van de geplande ontwikkelingen. Minicamping Haflingerhof De Heksenketel scoort als volgt:

	Criteria bij beoordeling kwaliteitverbetering, productinnovatie en doelgroepbenadering	Huidig kwaliteitsniveau Score 1 laag en 5 hoog	Kwaliteitsverbetering / Vernieuwing in plan Score 1 laag en 5 hoog
	Kwaliteit		
1	Kwaliteit van het standplaatsproduct	1 2 3 4 5	1 2 3 4 5
2	Kwaliteit van het sanitair	1 2 3 4 5	1 2 3 4 5
3	Kwaliteit van de voorzieningen	1 2 3 4 5	1 2 3 4 5
4	Aanbieding van specifieke activiteiten/arrangementen	1 2 3 / 4 5	1 2 3 4 5
5	Service/ gastheerschap	1 2 3 4 5	1 2 3 4 5
6	Innovatiekracht/doelgroepenbenadering	1 2 3 4 5	1 2 3 4 5
7	Wijze van doelgroepbenadering door het bedrijf	1 2 3 4 5	1 2 3 4 5
8	Thematisering/specifieke positionering van het bedrijf	1 2 3 4 5	1 2 / 3 4 5
9	Samenwerkingsgeneigdheid	1 2 3 4 5	1 2 3 4 5
	Vernieuwing		
10	Aanboren van nieuwe doelgroepen in het plan		1 2 3 4 5
11	Wijze waarop landschap onderdeel wordt van het recreatieproduct		1 2 3 4 5
12	Wijze waarop cultuurhistorie onderdeel wordt van het recreatieproduct		1 2 3 4 5
	Samenvatting		
13	Samenvattend: mate van onderscheidendheid t.o.v. collega-bedrijven	1 2 3 4 5	1 2 3 / 4 5
14	Samenvattend: ondernemerschap	1 2 3 4 5	1 2 3 4 5
	Eindscore (totaalscore/aantal criteria)	Kwaliteit: 21 punten Vernieuwing: n.v.t. Samenvatting: 5 punten	Kwaliteit: 36,5 punten Vernieuwing: 11 Samenvatting: 7,5 punten

TOELICHTING OP TABEL / CONCLUSIES

Kwaliteit (punten 1 tot en met 9)

De kwaliteit van minicamping Haflingerhof De Heksenketel is op dit redelijk. Het standplaatsproduct is goed met extra voorzieningen als WIFI en kabel. Het tijdelijke sanitair is op orde. De geschiedenis van het bedrijf maakt dat pas recent het aanbieden van kamperen opgepakt kan worden. Het doorlopen van allerlei procedures maakt dat er enkele tijdelijke voorzieningen als recreatieruimte en receptie aanwezig zijn.

Naar de toekomst is er sprake van een gemengde kwaliteitsslag: geen verbetering van het kampeerproduct gecombineerd met een zeer grote slag in voorzieningen en activiteiten.

Als het gaat om het kampeerproduct: het bedrijf wordt met 25 kampeerplaatsen nauwelijks vergroot in ruimte, waardoor er per saldo zelfs sprake is van een relatieve vermindering van de kwaliteit van het standplaatsproduct. De ruimte per standplaats wordt minder maar voldoet nog altijd (gemiddeld niveau) en het hoge niveau van standplaatsvoorzieningen blijft gehandhaafd.

In tegenstelling tot het kampeerproduct zijn de voorgenomen investeringen in sanitair en voorzieningen als theetuin, paardenmelkerij zeer, zeer aanzienlijk. Dat geldt ook voor het voornemen om tot een breed scala aan activiteiten en arrangementen te komen. T.o.v. de huidige situatie, waarbij sprake is van tijdelijke voorzieningen en nagenoeg geen activiteiten leiden de voorgenomen investeringen en inspanningen tot een zeer dynamisch bedrijf. Extra is ook de uitbouw naar dagrecreatieve bezoekers.

Ondernemers hebben kwaliteit hoog in het vaandel staan als het gaat om investeringen.

Er worden vraagtekens gezet bij de omvang van het parkeerterrein. met 27 plaatsen is deze voor de verblijfgasten net toereikend (al is er geen ruimte voor bezoekers van verblijfgasten), maar gecombineerd voor de dagbezoekers aan de theetuin en de paardenmelkerij is er bij een volledige bezetting te weinig ruimte. De benutting van het parkeerterrein van Staatsbosbeheer wordt voorgestaan en hier is veel ruimte, maar de vraag is of dit kan en structureel mogelijk is. Alternatief dat nadrukkelijk in overweging wordt meegegeven is om een deel van de dierenweide voor parkeren te benutten.



Vernieuwing (punten 10,11, 12)

Ondernemers gaan bij realisering van hun plannen op diverse nieuwe doelgroepen mikken met als thema's gezondheid, paarden, fietsen en kanoën.

Bij de investeringen is veel aandacht voor behoud en herstel van cultuurhistorie (gebouwen).

Op het terrein zelf is de aandacht voor landschap beperkt (o.a. benutting streekeigen beplanting). Wel is er in de toekomst meer aandacht gepland voor benutting van de kwaliteiten van de directe natuurlijke omgeving.

Mate van onderscheidendheid t.o.v. collega-bedrijven (punt 13)

Het onderscheid van dit bedrijf is op dit moment beperkt maar er liggen voor de toekomst vele kansen. Toch is dit aspect (vooralsnog slechts) als iets bovengemiddeld beoordeeld. De diversiteit aan doelgroepen waarop men mikt (gehandicapten, fietsers, paardenliefhebbers, gezondheidzoekers, kanoërs) maakt dat het gevaar bestaat dat er nauwelijks een onderscheidende kwaliteit te benoemen is. Vraag is of het niet verstandiger is om een meer heldere keuze te maken. In de communicatie (logo, naamgeving) kiest men duidelijk voor de paarden. Het bedrijf staat al bekend in de agrarische wereld als fokbedrijf van Haflingers. Met de paardenmelkerij wordt dit alleen maar versterkt. Daar liggen de roots en de kracht van het bedrijf. En van daaruit blijft de uitbouw naar zorg opmaat mogelijk (gezondheid en gehandicapten).

Aandachtspunt in de positionering van de paardenmelkerij als dagrecreatieve activiteit is de benodigde ruimte voor de ontvangst van groepen. Deze is voorzien in de theetuin maar de vraag is of dit samengaat met de functie voor de verblijfgasten en andere bezoekers (bijv. fietsers). Wellicht is een aparte educatie-/ontvangstruimte gewenst als deze activiteit enige omvang krijgt.

Ondernemers zijn (noodgedwongen) erg op zichzelf aan het ondernemen, maar er is een duidelijke wens/intentie tot samenwerking op meerdere fronten. Het voornemen is aan de promotie in de toekomst flink aandacht te besteden. Aandachtspunt is de bewegwijzering zowel op de dijk als in de Kraaiennestweg zelf (ontbreekt nu)

Ondernemerschap (punt 14)

Het ondernemerschap van de campingexploitanten is zonder meer goed. Aandachtspunt is wel dat beide ondernemers ook buitenshuis actief zijn en dat het bedrijf in de nieuwe situatie een intensieve aanpak vraagt. Niet alleen doordat het bedrijf groter wordt als kampeerbedrijf, maar ook door de veelheid aan activiteiten en met name de dagrecreatieve voorzieningen (theetuin en paardenmelkerij).

Conclusie

Het beoordeling van minicamping Haflingerhof De Hekselketel is **positief**. Aandachtspunt is de parkeervoorziening, de bewegwijzering, de keuze in positionering en de organisatie in verband met vooral de dagrecreatieve uitbouw.

Het verslag is opgesteld door Van Nuland & Partners, adviseur voor toerisme, recreatie en vrije tijd.

Plaats: Eindhoven

Datum: 26-07-2011

Handtekening:

