

# Bungalowpark Eldorado te Chaam

Januari 2020 | 's Hertogenbosch

Bungalowpark Eldorado is een park met 99 bungalows



# Vitaliteitspositie

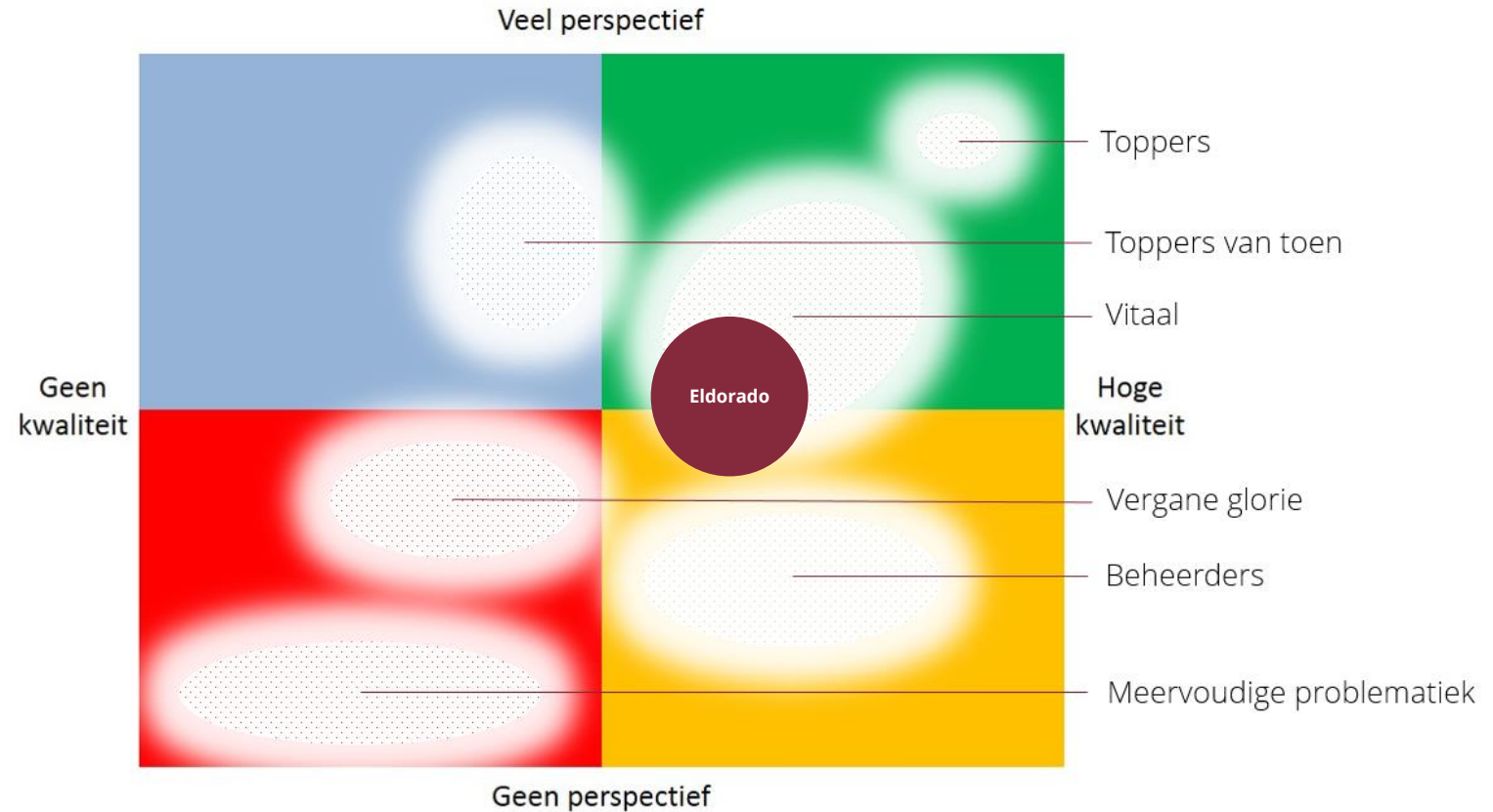
Adviseurs van ZKA Leisure Consultants hebben in oktober 2019 een bezoek afgelegd aan Bungalowpark Eldorado.

## Vitaliteitspositie Bungalowpark Eldorado

- Redelijke kwaliteit
- Matig perspectief

Het park behoort tot het groene kwadrant en valt binnen het cluster vitale bedrijven.

Zie bijlage 1 voor een nadere toelichting op de vitaliteitspositie en bijlage 2 voor nadere toelichting op het vitaliteitsmodel.



# Omschrijving park

Bungalowpark Eldorado, is circa 45 jaar oud en bestaat uit 99 huisjes. Een investeerder heeft destijds vooruitstrevende vakantiewoningen neergezet; een soort van iglo's. Deze recreatiewoningen zijn als tweede woning verkocht aan particulieren. Een groot deel van de iglo's is nog altijd aanwezig. De laatste jaren is een groot aantal opgeknapt of er zijn nieuwe eenheden op de kavel geplaatst. Het plaatsen van nieuwe eenheden is mogelijk binnen het bestemmingsplan waarin staat dat er chaletbouw woningen geplaatst mogen worden die niet groter zijn dan 70m<sup>2</sup>. Dit komt ten goede aan het perspectief. Het huidige perspectief schatten wij in als matig. De permanente bewoningen heeft dit als voornaamste redenen.

Bungalowpark Eldorado is tegenwoordig een coöperatieve vereniging. Deze vereniging (hierna VvE) wordt gerund door 3 bestuurders welke ieder ook een kavel bezitten. De vereniging is gezond en spaart per jaar circa € 25.000. Het lidmaatschapsgeld is € 1.250 per jaar.

Er is ook een particulier welke twintig woningen bezit. Deze woningen worden verhuurd door de particulier zelf middels zijn eigen website. Deze kavels liggen niet in een cluster bij elkaar, maar verspreid over het park. Het bestuur van het park geeft echter aan dat het een park is, zonder bedrijfsmatige exploitatie. Het is bedoeld als tweede woning park.

Zoals vermeld worden op diverse kavels nieuwe eenheden geplaatst. Dit is belangrijk voor het park, er wordt zo continu geïnvesteerd. Ook de VvE investeert, de afgelopen jaren met name veel in de infrastructuur.

In een gesprek met het bestuur (30 november jl.) gaf het bestuur aan dat er slechts door een enkeling (circa 2) permanent gewoond wordt op het park. Het bestuur wil permanente bewoning zelf voorkomen en heeft hier duidelijke regels over afgesproken welke zijn terug te vinden in de statuten. Na navraag bij de gemeente blijkt dat er dusdanig meer inschrijvingen op het park zijn. In september 2019 betrof dit aantal ruim twintig.



# Advies: Aandacht voor permanente bewoning

Het is belangrijk dat het bestuur goed op de hoogte is van de permanente bewoning. Gezamenlijk met de gemeente moet het bestuur hier de komende periode streng op toezien. Mocht het bestuur constateren dat er sprake is van permanente bewoning dan kunnen zij zelf actie ondernemen om de overeenkomst te ontbinden en bij de gemeente een handhavingsverzoek indienen. Ook al heeft het bestuur geen bevoegdheid om de eigenaar uit de woning te zetten, is dit een goed eerste signaal dat het bestuur kan afgeven. Gebeurt dit niet, dan ontstaat er een grote kans op verrommeling van het park. Het is van belang dat de gemeente het bestuur bijstaat, daar waar het juridisch gezien lastig is om betreffende betrokken van het park te krijgen. De gemeente moet actief handhaven op oneigenlijk gebruik, gesteund door het bestuur.

Daarnaast adviseren wij het bestuur om een stijlboek te ontwikkelen. Doordat het park volledig is verkocht aan particulieren, is het belangrijk dat er in een bepaalde stijl ontwikkeld wordt. Het doel van een stijlboek is om uiteindelijk een kwaliteitsverbetering in de uitstraling van het park door te voeren. Een stijlboek (waar in staat welke ontwikkelingen wel en welke ontwikkelingen niet mogen) is hierbij een waardevol instrument. Betrek de gemeente bij het maken van dit stijlboek zodat deze voldoet aan de regels van de bouwvergunning. In samenwerking met de gemeente zouden de voorschriften zoals die in het stijlboek staan ook een toets moeten zijn bij de bouwvergunning. Op dit moment hoeft men niet naar de gemeente te gaan en kan men vergunningsvrij bouwen tot maximaal 70 m<sup>2</sup>. Bekeken kan worden om dit te wijzigen en bijvoorbeeld altijd een toets te doen aan het stijlboek.



# Bijlage 1: Perspectief vitaliteitspositie

## Kwaliteit

De uitstraling van het park is goedverzorgd, wat ouder en schoon.<sup>1</sup> De algemene staat van de chalets is gemiddeld.

De VvE investeert in het park. Diverse particuliere huisjes zijn de afgelopen jaren ook vervangen voor nieuwe woningen.

Voor het parkconcept of voor een centrale bedrijfsmatige exploitatie zijn er voldoende kwalitatief goede voorzieningen aanwezig. Dit park heeft niet veel nodig, gezien het grotendeels als tweede woning (dat is in dit geval ook de typering van de bedrijfsmatige exploitatie) wordt gebruikt. Er is echter een zwembijver.

## Perspectief

Het park is gelegen op een B-locatie uitgaande van 3 typeringen (A, B, C) De online presentatie van het park is niet in orde en de scores op online reviewsites zijn ontbrekend of te klein in aantal. Het bestuur heeft een website, maar vanuit het toeristisch oogpunt is er te weinig te zien. Zo zouden hier woningen die te koop zijn kunnen worden aangeboden of zou de verhuur (indien aanwezig) via één centraal portaal geregeld kunnen worden.

De particulier welke ook woningen verhuurd heeft wel goede reviews. Deze verhuurder scoort een 8.6. De schaal van het park is klein. Alternatieve verblijfsvormen (bv. permanent of deeltijd wonen of arbeidsmigranten) zijn aanwezig

Circa 15-20% van de eenheden wordt permanent bewoond (bron: gemeente Alphen-Chaam/ABG-organisatie).

Er wordt door 1 particulier verhuurd, deze toeristische bezetting van deze huisjes is matig in het laagseizoen tot goed in het hoogseizoen.

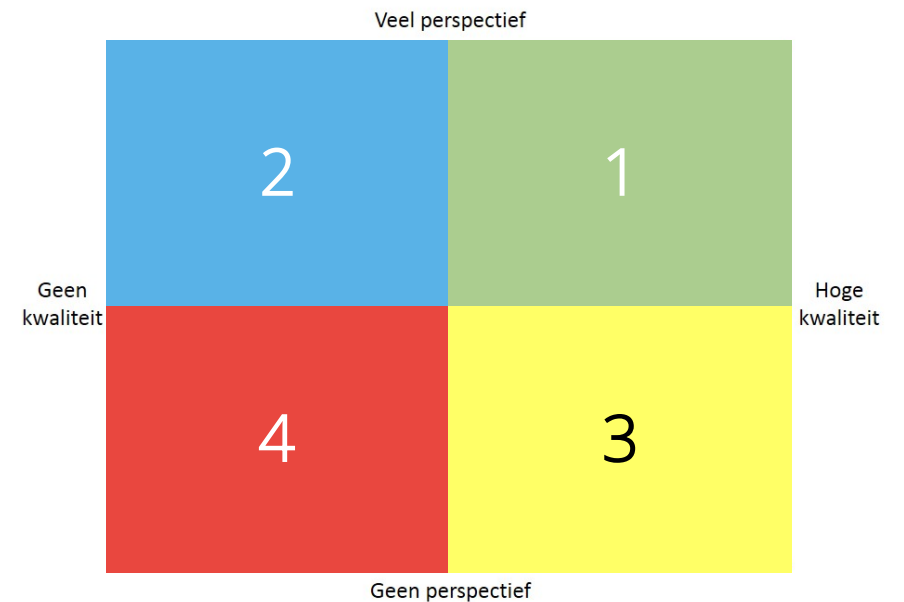
# Bijlage 2: Toelichting vitaliteitsmodel

De stand van zaken in de verblijfsrecreatie in de regio Alphen-Chaam is in beeld gebracht met behulp van het ZKA Vitaliteitsmodel. Het model heeft twee assen:

- Bedrijfsmatige **kwaliteit** (horizontale as);
- Bedrijfsmatig **perspectief** (vertical as).

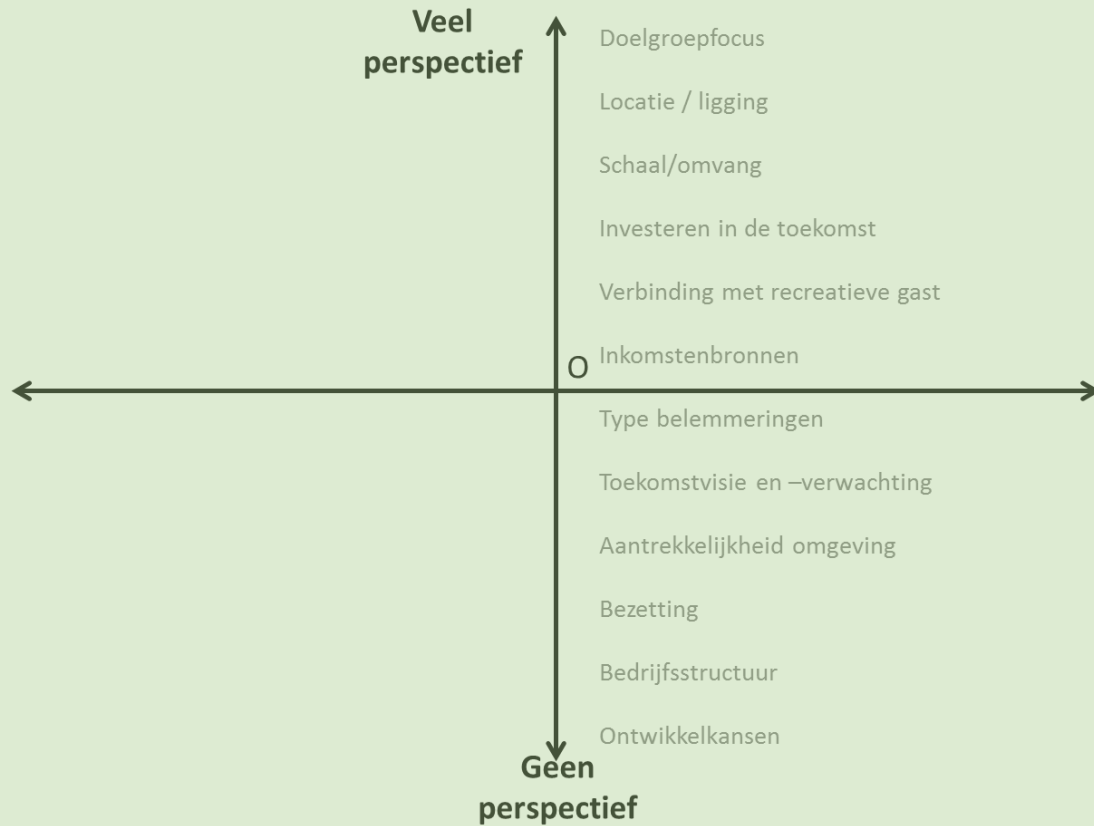
De vitaliteit van een verblijfsrecreatiepark is gevisualiseerd door de totaalscores op het gebied van kwaliteit en perspectief in één van de vier kwadranten van het vitaliteitsmodel te 'plotten'. De totaalscores voor kwaliteit en perspectief zijn uit meerdere aspecten opgebouwd. Welke aspecten hiertoe behoren staat op de volgende pagina's.

Figuur 2. Vitaliteitsmodel



# Indicatoren perspectief

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



# Indicatoren **kw**aliteit

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

