

VITALITEITSSCAN

Woonarken Ganzendiep Seveningseweg

BiedtRuimte
het vizier op de leefomgeving

bind
mens omgeving ingenieurs

COLOFON

Dit document is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. BiedtRuimte is op geen enkele manier aansprakelijk voor de conclusies en vervolgwerk-zaamheden die worden uitgevoerd op basis van dit document.

Auteurs:
R. Nijmeijer
L. Middelkamp

BiedtRuimte
Drosteweg 8
8101 NB Raalte

Opdrachtgever:
Bind & de gemeente Kampen

Projectnummer:
2022-288

Versie:
Definitief

Datum:
Januari 2023

Inhoud

1 Inleiding 2

1.1 Werkwijze 3

1.2 leeswijzer 3

2 Vitaliteitsmodel 4

2.1 Vitaliteitsscan 4

2.1.1 Aanpak 5

2.2 Eerder onderzoek 5

2.2.1 Vitaliteitsonderzoek Overijssel 5

2.2.2 Bezoekersprofiel 5

2.2.3 Gebiedsvisie – camping Seveningen 6

2.2.4 Resultaat eerder onderzoek 6

3 Vitaliteitsscan 14 woonarken 7

3.1 Algemene beschrijving 7

3.1.1 Omgeving 8

3.2 Kwaliteit 9

3.2.1 Staat van onderhoud 9

3.2.2 Eigentijdsheid 10

3.2.3 Ligging 10

3.2.4 Uitstraling 11

3.2.5 Scoretabel kwaliteit 12

3.3 Perspectief 12

3.3.1 Bezit en uitponding 12

3.3.2 Gebruik 12

3.3.3 Investeringen 13

3.3.4 Belemmeringen 13

3.3.5 Ligging 13

3.4 Conclusies vitaliteitsscan 15

3.5 Vitaliteitsonderzoek in relatie tot eerdere onderzoeken 15

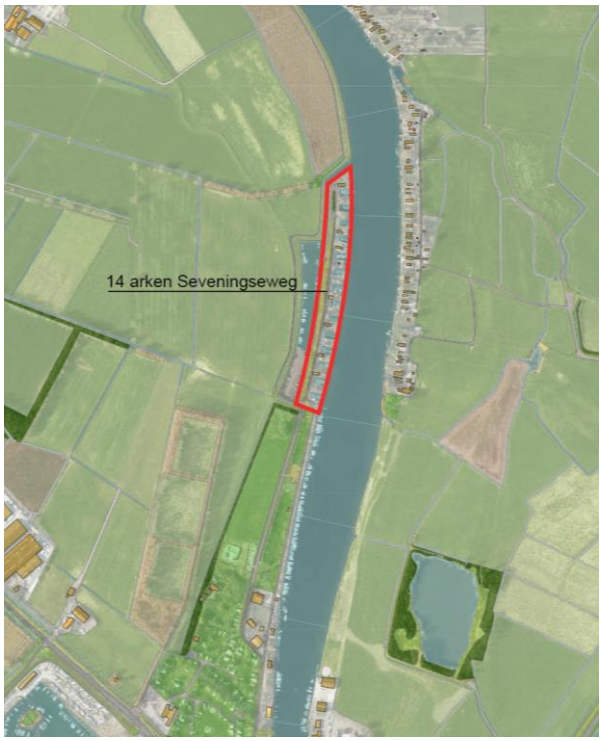
4 Conclusies 17

1 Inleiding

Het gebied Ganzendiep, Seveningen en De Noord heeft zich vanaf circa 1960 ontwikkeld tot een recreatiegebied in de gemeente Kampen. In deze tijd zijn aan de Seveningseweg weekendhaventjes aangelegd, bedoeld voor recreatie door mensen die op Kampereiland werkten. In 2021 is door de gemeente Kampen een gebiedsvisie opgesteld, in deze gebiedsvisie is onderzocht welke kansen en mogelijkheden er liggen voor (verblijfs-)recreatie, vrijetijdseconomie en wonen. Op 27 januari 2022 heeft de gemeenteraad deze gebiedsvisie vastgesteld. Tegelijkertijd met deze gebiedsvisie is er ook een amendement aangenomen waarin wordt opgeroepen om de woonarken een woonbestemming toe te kennen.

Onderdeel van de bovengenoemde gebiedsvisie zijn de 14 woonarken. Ooit bedoeld voor weekendrecreatie van werkenden op Kampereiland, worden deze arken al zeker 30 jaar voor permanente bewoning gebruikt. Gemeente Kampen, maar eerder ook gemeente IJsselmuiden hebben op het punt gestaan de bestemming van dit gebied te wijzigen naar wonen. Dat is echter door verschillende omstandigheden nooit gerealiseerd. Eerdere toezeggingen daartoe hebben de gemeenteraad bewogen om de gebiedsvisie te amenderen. In dit aangenomen amendement is de opdracht geformuleerd om de woonarken een woonbestemming toe te kennen.

Bij het wijzigen van de bestemming van recreatie naar wonen (in het buitengebied) is een provinciaal belang aan de orde. Provincie Overijssel heeft in 2020 beleid vastgesteld dat de vitaliteit van vakantieparken moet bevorderen. Een van de instrumenten is om recreatie(woningen) her te bestemmen tot woning. Dit instrument wordt als laatste optie ingezet, enkel als er geen sprake meer is van een toeristisch-recreatief perspectief. Het is daarom van belang om de vitaliteit te onderzoeken. De gemeente Kampen heeft Bind de opdracht gegeven om samen met BiedtRuimte te onderzoeken of er een toeristisch-recreatief perspectief voor de 14 recreatie-woonarken. Om dit vast te stellen onderwerpen we deze 14 arken aan een 'vitaliteitsonderzoek'. Daarbij hanteren we de onderzoeksmethodiek die is ontwikkeld in het programma Vitale Vakantieparken op de Veluwe (Bureau voor Ruimte & Vrije Tijd). Dit onderzoek richt zich specifiek op de 14 woonarken. Andere locaties en accommodaties zijn in dit onderzoek niet meegenomen.



Figuur 1.1 locatie 14 woonarken

1.1 Werkwijze

De vitaliteitsscan geeft een belangrijk, richtinggevend oordeel over de vraag of de 14 woonarken als een vitale verblijfsaccommodatie kunnen worden beschouwd. Het is echter wel van belang om hierbij een kanttekening te plaatsen. We hebben de scan grotendeels gebaseerd op informatie die we van de gemeente Kampen en de vertegenwoordigers van de belangenvereniging (tevens bewoners) hebben gekregen en de indrukken die we tijdens ons bezoek aan de woonarken hebben gekregen. Maar deze hoeven niet volledig te zijn. Zo hebben we bijvoorbeeld niet met alle bewoners en omwonenden gesproken.

BiedtRuimte heeft echter zo objectief mogelijk gekeken naar mogelijkheden en onmogelijkheden zonder deze achtergronden mee te wegen. Dat betekent dat de vitaliteitsscan vooral als een richtinggevende, expert judgement moet worden gezien.

1.2 leeswijzer

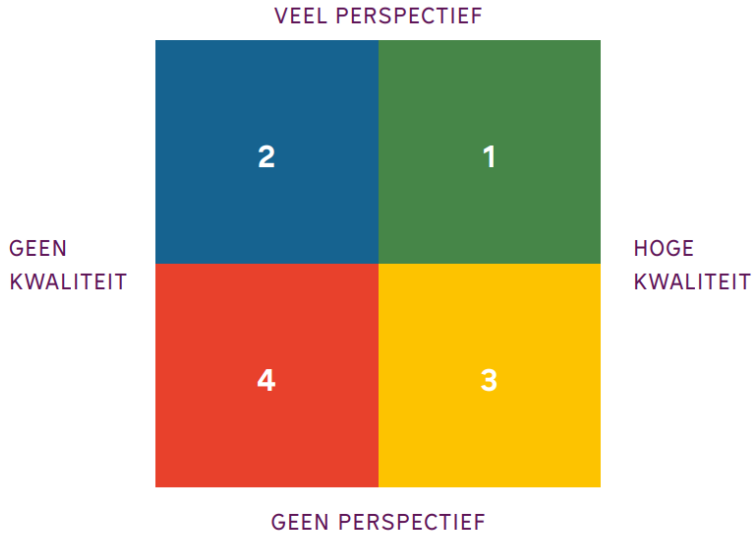
We starten een beschrijving van de gebruikte methode en onderzoek aanpak in hoofdstuk 2. Vervolgens beschrijven we de uitgebreide resultaten van het vitaliteitsonderzoek in hoofdstuk 3. In dit deel van het onderzoek kijken we naar de daadwerkelijke vitaliteit van de verblijfsrecreatie, door de accommodaties in het vitaliteitsmodel een plek te geven. Aan de hand van parameters, die inzicht geven in de kwaliteit en het toekomstperspectief van de locatie. In hoofdstuk 4 leest u de belangrijkste conclusies.

2 Vitaliteitsmodel

2.1 Vitaliteitsscan

In dit onderzoek hebben we gebruik gemaakt van het door Bureau voor Ruimte en Vrije tijd ontwikkelde vitaliteitsscan. Deze vitaliteitsscan brengt verschillende parameters in kaart op het gebied van kwaliteit en het perspectief van de verblijfsaccommodatie. Om de vitaliteit van een park/accommodatie in kaart te brengen, maken we gebruik van het vitaliteitsmodel (zie figuur 2.1). In de basis kunt u het vitaliteitsmodel gebruiken om bedrijven in te delen in vier kwadranten. Deze kwadranten zijn geënt op twee variabelen:

- **Kwaliteit.** Wat is de toeristische kwaliteit van de accommodatie? Deze variabele zegt iets over hoe aantrekkelijk de accommodatie nog is voor verblijfsrecreanten.
- **Perspectief**. Wat is het toeristisch toekomstperspectief van een accommodatie? Deze variabele zegt iets over de toekomst van een accommodatie: zijn er zorgen over of de accommodatie over een aantal jaren nog wel bestaat of een toeristische functie heeft of zijn er geen reden tot zorg?



Figuur 2.1 Het vitaliteitsmodel

Doordat de twee assen elkaar kruisen, ontstaan er vier vitaliteitskwadranten.

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

2.1.1 Aanpak

Om te bepalen wat het toeristisch-recreatief perspectief van de 14 woonarken is, hebben we de volgende werkzaamheden uitgevoerd:

- Bezoek aan de 14 arken met schouw van het terrein en de directe omgeving
- Gesprek met de twee vertegenwoordigers van de belangenvereniging (tevens bewoners van de arken)
- Gesprek met de gemeente Kampen
- Deskstudie

2.2 Eerder onderzoek

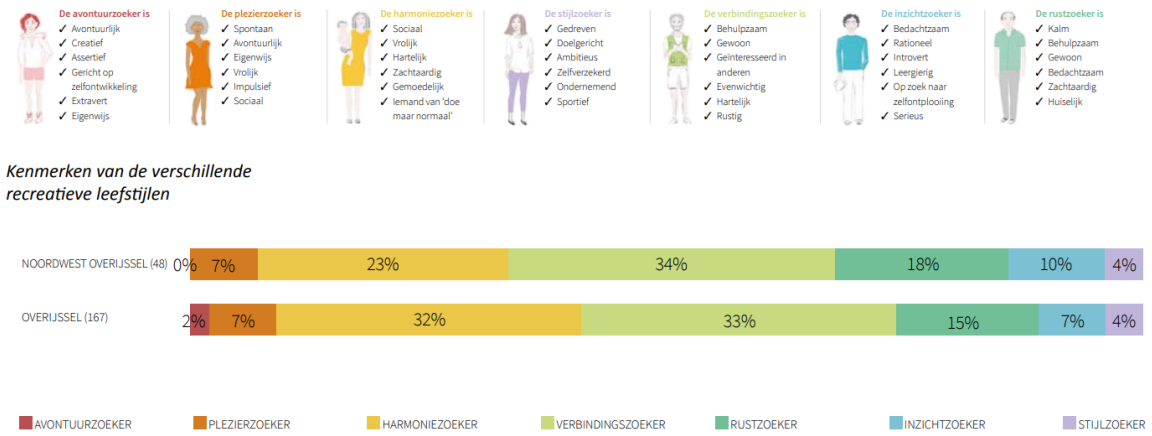
2.2.1 Vitaliteitsonderzoek Overijssel

Vanwege het belang van de toeristische sector voor de provincie Overijssel, is door Bureau Ruimte en Vrije tijd onderzocht hoe vitaal de verblijfsrecreatieve sector in Overijssel is. Daarbij is ingegaan op de gehele provincie en ook specifiek op de regio's hierbinnen (Noordwest Overijssel, Salland en Twente).

In het onderzoek wordt geconcludeerd dat de verblijfsrecreatiesector in Noordwest Overijssel over het algemeen vitaal is. Naast de vitaliteit heeft het onderzoeksbureau ook gekeken naar de diversiteit van het aanbod voor 167 verblijfsrecreatie bedrijven. Hieruit komt naar voren dat het aanbod veelal eenzijdig is met weinig keuzemogelijkheden voor de consument. Er liggen voornamelijk kansen om te ontwikkelen voor meer onderscheidend aanbod. Denk hierbij aan accommodaties die bijzonder, verrassend, inspirerend of juist back-to-basic zijn. De consument zoekt daarnaast steeds meer naar stijlvolle en luxe accommodaties, hiervan is het aanbod beperkt.

2.2.2 Bezoekersprofiel

In het vitaliteitsonderzoek is gebruikt gemaakt van de leefstijlvinder. De leefstijlen geven inzicht in het gedrag, waarden en behoeften van recreanten en toeristen. De leefstijlvinder onderscheid de volgende zeven leefstijlen: avontuur-, Plezier-, Harmonie-, Verbindings-, Rust-, Inzicht- en Stijlzoekers. In onderstaande figuur worden deze zeven leefstijlen weergeven, ook wordt het aanbod voor de leefstijlprofielen beschreven voor zowel Overijssel als Noord-West Overijssel. De 14 woonarken vallen binnen het gebied Noord West Overijssel.



Figuur 2.2 Kenmerken van de verschillende recreatieve leefstijlen en het aanbod voor deze leefstijlen

Wat opvalt is dat het merendeel van het aanbod aantrekkelijk is voor de verbinding- en harmoniezoekers. Voor de avontuur-, plezier en stijlzoeker is er in verhouding weinig aanbod.

2.2.3 Gebiedsvisie – camping Seveningen

In de directe omgeving van de 14 arken is camping Seveningen gelegen. In het kader van de gebiedsvisie Ganzendiep - Seveningen - De Noord zijn de belangen en kansen van deze camping geïnventariseerd. Camping Sevenigen biedt vaste en trekkersplekken voor recreanten. De camping richt zich hierbij voornamelijk op de ‘harmonie-, rust-, inzicht-, verbinding- en stijlzoekers’. Om de camping aantrekkelijk te houden voor deze bezoekers is het van belang dat de rust in het gebied gewaarborgd blijft. Deze bezoekers ervaren nu op bepaalde momenten te veel druk in het gebied.

2.2.4 Resultaat eerder onderzoek

Het vitaliteitsonderzoek stelt dat de verblijfsrecreatiesector in Noord West Overijssel over het algemeen vitaal is. In de regio Noord West Overijssel is er in verhouding veel toeristisch aanbod voor de verbinding-, en harmoniezoekers. De naastgelegen camping, Camping Seveningen, richt zich ook op deze doelgroep. Kansen voor ontwikkelen voor nieuw recreatief aanbod liggen vooral in het meer onderscheidende aanbod voor onder andere de plezier-, stijl- en avontuurzoekers.

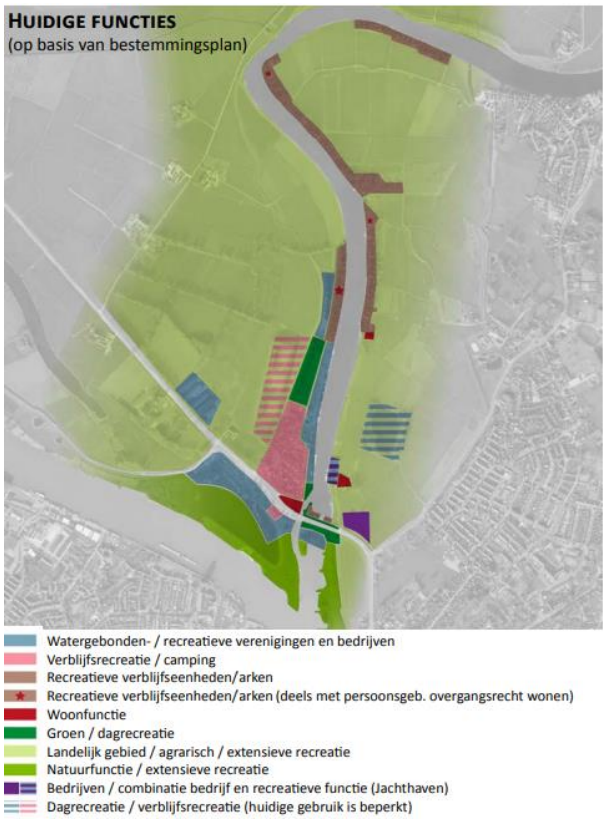
3 Vitaliteitsscan 14 woonarken

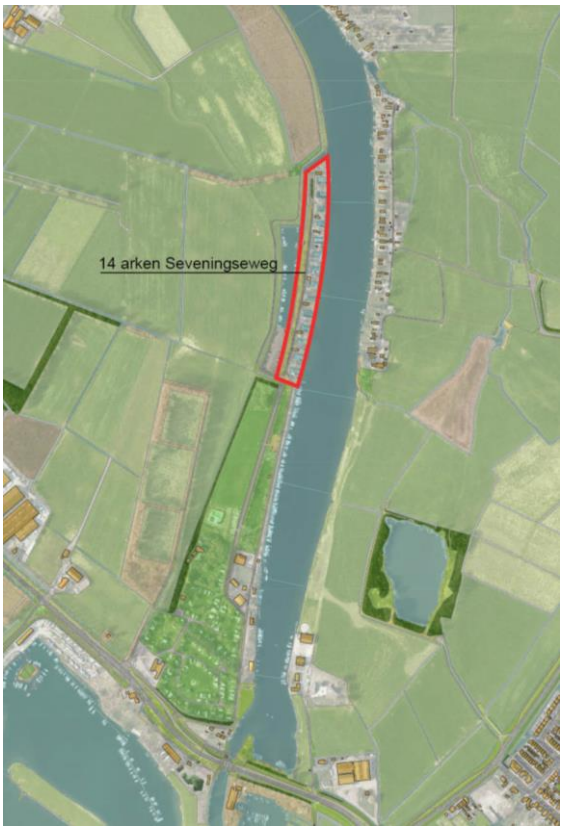
In dit hoofdstuk beschrijven we de uitkomsten van de vitaliteitsscan voor het toeristisch gebruik van de 14 woonarken. De uitkomsten zijn gebaseerd op een bezoek aan de locatie, een gesprek met de voorzitters van de belangenvereniging en een gesprek met de gemeente Kampen.

Eerst geven we een algemene beschrijving van het gebied. Daarna gaan we in op de parameters die leiden tot een score op de kwaliteit en het perspectief van de 14 woonarken. Op basis van die uitkomsten motiveren we waar de 14 arken zich in het vitaliteitsmodel bevinden.

3.1 Algemene beschrijving

In de jaren 60 zijn weekendhaventjes aangelegd, bedoeld voor recreatie van de werkenden van Kampereiland. Het gebied rondom deze arken wordt gekenmerkt door diverse recreatieve functies. Zo is er aan de Seveningseweg een camping gevestigd en liggen er aan het water diverse recreatieve verblijfseenheden. Naast de verblijfsrecreatie voorzieningen zijn er aan de Seveningseweg ook verschillende verenigingen gesitueerd, denk hierbij aan de scouting, roeivereniging en de jachthaven. In deze vitaliteitsscan richten we ons enkel op de 14 arken.





Figuur 3.1 & 3.2 Beschrijving huidige functies en locatie 14 arken (bron: gebiedsvisie gemeente Kampen)

3.1.1 Omgeving

De 14 woonarken liggen aan het eind van de doodlopende Seveningseweg. Op het einde van deze weg ligt een keerlus waar de auto's kunnen omkeren (figuur 3.3). De toegangsweg is smal (vooral het eerste deel van de Seveningseweg), hier is het niet mogelijk om de keren, passeren of te parkeren. Aan de overzijde van de woonarken is een parkeergelegenheid gecreëerd voor de gasten van de jachthaven. De parkeerplaats is afgesloten met een hek en is niet openbaar toegankelijk (figuur 3.3).



Figuur 3.3 Keerlus en parkeerterrein voor Jachthaven Seveningen (bron: eigen foto's)

De Seveningseweg loopt eerst parallel met de N765, vervolgens loopt de weg om camping Seveningen heen. Camping Seveningen is en camping met diverse stacaravans, vaste- en trekkersplekken voor recreanten. Verder is er aan de Seveningseweg een roeivereninging, zwembad en jachthaven gevestigd. We kunnen concluderen dat de ontsluiting niet optimaal is en dat een gebrek aan parkeerplaatsen voor de 14 woonarken van invloed zijn op de recreatieve verhuurbaarheid.

Op de woonarken wordt momenteel niet gerecreëerd. De arken worden vooral gebruikt voor permanente bewoning. Een groot deel van de huidige bewoners woonde al ver voor de termijn van 31 oktober 2003 op het park. Deze personen hebben recht op een persoonsgebonden gedoogbeschikking, zoals in 2006 landelijk is vastgesteld. De gemeente kan er voor kiezen bij de overige bewoners te gaan handhaven.



Figuur 3.4 Seveningseweg met sfeerimpressies vanaf de weg gezien

3.2 Kwaliteit

De beoordelingsmethode om de kwaliteit van de 14 arken te bepalen bestaat uit 10 parameters (vanuit de Vitaliteitsmeter, Bureau Ruimte & Vrije Tijd). De parameters zijn als volgt: staat van onderhoud, eigentijdsheid, gastoordeel, ligging, ondernemerschap, verandering gasten, informatieverschaffing, uitstraling en doelgroepen. Vanaf de jaren 80 worden de woonarken permanent bewoond. De parameters gastoordeel, verandering gasten, ondernemerschap, informatieverschaffing en doelgroepen hebben we daardoor niet kunnen toetsen.

De parameters ‘verandering gasten’ en ‘informatieverschaffing’ kunnen we niet toetsen maar ze hebben wel een negatief effect op de kwaliteit. Er is geen informatieverschaffing voor toeristen, oftewel er is een sprake van een flinke marketingachterstand. Ook is er geen zicht op verandering van de gasten, dit betekent dat er ook geen zicht is op de marktvraag. Daarom scoren de parameters informatieverschaffing en verandering gasten negatief in de berekening (tabel 3.1).

3.2.1 Staat van onderhoud

Het noordelijk deel van de Seveningseweg oogt als een woonstraat. Doordat de bewoners hier wonen onderhouden ze de arken en het gebied erom heen. Net als in een reguliere woonstraat verschilt de staat van onderhoud per woning. Er is sprake van twee tot drie arken met een hoog onderhoudsniveau, een groot deel is in gemiddelde staat van onderhoud en er zijn een paar arken in matige staat. Een deel van de bewoners heeft onlangs de kades vernieuwd. We zien de meeste investeringen vooral bij de bewoners met een persoonsgebonden overgangsrecht. Hiermee is het aannemelijk dat de staat van onderhoud omhoog gaat wanneer mensen perspectief op wonen krijgen.

Door de tijd heen zijn er ook diverse bijgebouwen gebouwd, dit gebruiken de bewoners als tuinhuis of garage. Er is bij iedere ark gelegenheid om 1 of 2 auto's te parkeren.



Figuur 3.5 Hoog en matig onderhoudsniveau van de verschillende arken.

3.2.2 Eigentijdsheid

Eigentijdsheid staat in de Vitaliteitsmeter voor voorzieningen die aansluiten bij de huidige wensen van consumenten. Het gaat daarbij onder andere kleurstelling, inrichting en uitstraling.

De woonarken hebben allemaal een verschillende vorm en uitstraling. Zo zijn er moderne boten, maar ook meer klassieke woonarken. Doordat hierin een lijn ontbreekt ontstaat er geen gemeenschappelijk beeld. De uitstraling (gerelateerd aan recreatie) is dan ook rommelig en niet aansluitend bij de vraag van de hedendaagse consument. Dit wordt versterkt door de verschillende inrichting van de percelen. Er is grote diversiteit in bijgebouwen, tuininrichting etc. Dit draagt niet bij aan een eigentijds beeld van het gebied. De 14 arken hebben geen voorzieningen voor toeristen, mede hierdoor ontbreekt de toeristische beleving.

3.2.3 Ligging

De 14 woonarken liggen ten noorden van de stad Kampen. De woonarken maken deel uit van het gebied Ganzendiep, Seveningen en de Noord. De arken liggen aan het eind van de doodlopende weg, tegen een haven en nabij een camping en scoutingterrein. De ligging aan het water is in recreatief opzicht aantrekkelijk. Via het water vormt dit één van de entrees van de stad Kampen. De toeristische potentie is op deze plek goed. Echter zijn er ter plekke van de arken geen toeristische voorzieningen. Ook worden de arken ontsloten door een doodlopende toegangsweg. Dit maakt dat de locatie niet optimaal bereikbaar is voor consumenten die niet bekend zijn in dit gebied.



Figuur 3.6 Toegangsweg en ligging langs het water

3.2.4 Uitstraling

De uitstraling van de woonarken wordt bepaald door het eerste beeld van het gebied. De uitstraling verschilt per woonark, zo zijn er liggen er veel diverse arken. Zo is er een grote diversiteit in de mate van onderhoud, bijgebouwen en kleurstelling. Hierdoor ontbreekt het gemeenschappelijke beeld, dit maakt de uitstraling van het gebied rommelig. Ook zijn er geen voorzieningen voor toeristen en worden de arken ook niet als zodanig gepositioneerd. De

toeristische beleving ontbreekt op deze plek. Daarnaast sluit de vraag van de hedendaagse consument niet aan bij het rommelig ogende gebied.

3.2.5 Scoretabel kwaliteit

Bovenstaande beoordelingen hebben we samengevat in onderstaande rekenmodel. Een aantal aspecten zijn niet toetsbaar. Deze hebben we in de tabel aangemerkt als 'niet van toepassing (n.v.t.)'.

Parameter	-2	-1	-0,5	0	+0,5	+1	+2	
Onderhoud		Slecht	Matig	Redelijk	Goed	Uitstekend		
Eigentijdsheid		Slecht	Matig	Redelijk	Goed	uitstekend		n.v.t
Gastoordeel								n.v.t
Ligging		Slecht	Matig	Redelijk	Goed	Uitstekend		n.v.t
Ondernemerschap	Slecht	Matig		Redelijk		Goed	Uitstekend	n.v.t
Verandering gasten		Geen zicht	Wel zicht, niet op ingespeeld	Niet nodig	Beetje ingespeeld	Veel ingespeeld		n.v.t.
Informatie-verschaffing		slecht	matig	Redelijk	Goed	Uitstekend		n.v.t.
Uitstraling		Slecht	Matig	Redelijk	Goed	Uitstekend		n.v.t.
Doelgroepen		nee		Usual suspects	Iets meer omschreven	Zeer specifieke omschrijving		n.v.t.

Tabel 3.1 kwaliteitsscore recreatieve vitaliteit

3.3 Perspectief

Om het perspectief van de 14 arken te bepalen, beoordelen we de volgende tien parameters: uitponding, gebruik (permanent of langdurig), bedrijfsresultaat verleden, bedrijfsresultaat toekomst, bezetting (gemiddelde), investeringen, belemmeringen, ligging en ondernemerschap. Omdat er sprake is van permanente bewoning en de arken niet geëxploiteerd worden is het niet mogelijk om de parameters bedrijfsresultaat (verleden/toekomst), bezetting en ondernemerschap te beoordelen.

3.3.1 Bezit en uitponding

Bij de parameter uitponding gaat het erom wie de eigenaar is van de grond en opstallen. In dit geval is er Kampereiland B.V. de eigenaar van de ondergrond, de arken zelf zijn in het bezit van individuele bewoners. Door de uitponding is het lastig om een gezamenlijke toekomstvisie te maken waarbij er sprake is van een toeristisch gebruik. Op basis van de vitaliteitsscore is er daarmee sprake van uitponding, op basis van verpachte ondergrond.

3.3.2 Gebruik

De 14 woonarken worden sinds de jaren 80 permanent bewoond. Van de 14 bewoners hebben twee bewoners elders nog een andere woning, echter staan deze andere woningen inmiddels ook als te koop aangeboden. Hiermee is er in het vitaliteitsmodel sprake van volledige permanente bewoning. Om de toeristische beleving te creëren moeten alle 14 bewoners eerst een woning elders vinden. Op het moment dat dit niet tegelijkertijd gebeurd is het lastig om de arken te revitaliseren en deze toeristische beleving te creëren.

3.3.3 Investeringen

De individuele bewoners zijn de eigenaar van de woonarken en investeren daarmee ook in de woonarken. Dit zijn echter investeringen die passen bij de woonfunctie. Denk daarbij aan onderhoud, tuininrichting, bijgebouwen en het vernieuwen van kantbeschoeiing. Net als bij iedere andere woonfunctie verschilt het investeringsniveau per eigenaar. Doordat de bewoners de arken gebruiken voor bewoning zijn er ook geen investeringen in toeristische kwaliteit of perspectief gedaan.



Figuur 3.7 Nieuwe kantbeschoeiing

3.3.4 Belemmeringen

In de opgestelde gebiedsvisie zijn verschillende knelpunten geïnventariseerd. In deze visie wordt onder andere toegankelijkheid, een gebrek aan parkeervoorzieningen en de staat van onderhoud als belemmeringen benoemd. Door het toevoegen van de 14 arken aan het toeristisch aanbod zal een negatief effect hebben op de hierboven genoemde knelpunten.

3.3.5 Ligging

De ligging aan het water in een gevarieerd recreatief gebied biedt mogelijkheden voor toeristisch gebruik. Doordat de gemeente in de gebiedsvisie inzet op recreatie, lijkt het perspectief voor dit gebied goed. Specifiek voor de woonarken blijft de bereikbaarheid en vooral de vindbaarheid via de weg lastig. Ook het gebrek aan ruimte om parkeerplaatsen te realiseren, maakt dat het perspectief op dat vlak matig is.

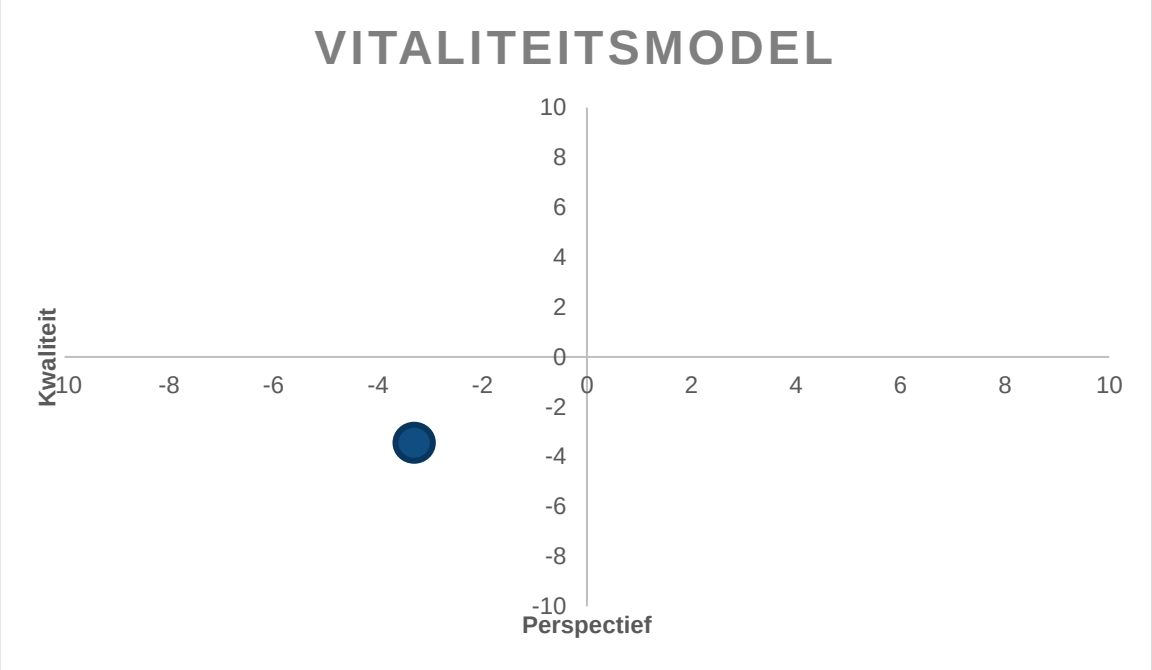


Figuur 3.8 toegangsweg arken

Parameter	-2	-1	-0,5	0	+0,5	+1	+2	
Uitponding	Volledig	Grotendeels	Klein deel	Gehuurd/gepacht				
Gebruik (permanent of langdurig)		Volledig of grotendeels	Veel voorkomend	Af en toe		Alleen toeristisch		n.v.t
Bedrijfsresultaat verleden		Lager dan 6	6 tot 7	7 tot 8	8 tot 0	9 of hoger		n.v.t
Bedrijfsresultaat toekomst		Slecht	Matig	Redelijk	Goed	Uitstekend		n.v.t
Bezetting (gemiddelde)		Ja, grote	Ja, beperkte		Waar-schijnlijk niet	Zeker niet		n.v.t
Investeringen		Geen	Weinig	Normaal	Veel	Heel veel		
Belemmeringen		Ja, grote	Ja, beperkte		Waar-schijnlijk niet	Zeker niet		
Ligging		Slecht	Matig	Redelijk	Goed	uitstekend		
Ondernemer-schap		Slecht	Matig	Redelijk	Goed	uitstekend		n.v.t

3.4 Conclusies vitaliteitsscan

Op basis van de voorgaande analyse hebben we de 14 woonarken in het zogenaamde 'vitaliteitsmodel' geplaatst. Hierbij hebben we 'kwaliteit' en 'perspectief' tegen elkaar afgezet in een kwadrant.



Figuur 3.9 tabel met vitaliteitsmodel

Score kwaliteit

De 14 woonarken scoren op kwaliteit een -3,5 (op een schaal van -10 en 10). De staat van onderhoud en de uitstraling is redelijk maar niet bijzonder goed. De ligging aan het water is positief. Negatief is de bereikbaarheid via de doodlopende weg achter verschillende andere voorzieningen. Het gebrek aan informatieverschaffing, het ontbreken van de toeristische beleving en geen zicht op de marktvraag maken dat de woonarken negatief scoren op kwaliteit.

Score perspectief

De 14 woonarken scoren een -3,5 op perspectief. Dit cijfer wordt voornamelijk gevormd door de mate van uitponding en de permanente bewoning op de arken. Daarnaast concluderen we dat de ontsluiting niet optimaal is en dat een gebrek aan parkeerplaatsen voor de 14 woonarken een negatieve invloed hebben op de recreatieve verhuurbaarheid.

3.5 Vitaliteitsonderzoek in relatie tot eerdere onderzoeken

In de gebiedsvisie zijn kansen, knelpunten en kwaliteiten van het gebied geïnventariseerd bij de stakeholders in het gebied. In het gebied komen veel recreatieve, natuur en sociale functies bij elkaar. Deze veelheid aan functies en het deels openbare karakter van het gebied levert (met name op zomerse dagen) drukte en overlast op. Daarnaast wordt beperkte parkeervoorziening en de druk op het natuurgebied als knelpunt benoemd.

De mooie, rustige en natuurlijke locatie is een van de geïnventariseerde kwaliteiten van het gebied. De camping Seveningen richt zich met name op recreanten welke zich richten op rust, ruimte en natuur. Hiermee is het voor deze camping van belang dat de rust in het gebied bewaard blijft, op bepaalde momenten in het hoogseizoen wordt er nu te veel druk ervaren. Gezien de bovengenoemde kwaliteiten en knelpunten is het niet wenselijk om meer bezoekers naar het gebied te trekken.

Met camping Seveningen en het overige toeristische aanbod in Noord West Overijssel is er veelal een toeristisch aanbod voor de harmonie-, rust-, en verbindingszoekers. In het gebied liggen kansen om verblijfsrecreatie te ontwikkelen die aanvullend is op het al bestaande aanbod. Dit aanbod kan bestaande doelgroepen aantrekken maar kan zich ook meer richten op de avontuur-, plezier- en stijlzoekers. Zo richt de avontuurzoeker zich voornamelijk op unieke accommodaties (tentje langs het water, boomhut, afgelegen eilandje etc.). De plezierzoekers bezoeken vaak grotere groepsaccommodaties en vermaken zich bij steden/evenementen. Tot slot overnachten de stijlzoekers graag in een luxe hotel. De vraag van deze drie leefstijlen sluit niet aan bij het aanbod dat de 14 arken kunnen bieden.

4 Conclusies

Uit de vitaliteitsscan blijkt dat de recreatieve kwaliteit en het perspectief voor de 14 woonarken onvoldoende is. Op de woonarken wordt momenteel niet gerecreëerd. De arken worden vooral gebruikt voor permanente bewoning. Een groot deel van de huidige bewoners woonde al ver voor de termijn van 31 oktober 2003 op het park. Deze personen hebben recht op een persoonsgebonden gedoogbeschikking, zoals in 2006 landelijk is vastgesteld. De gemeente kan er voor kiezen bij de overige bewoners te gaan handhaven. Door handhaving zal het gebruik op arken veranderen, maar het is, ons inziens, geen structurele en duurzame oplossing voor de 14 woonarken.

Het is uiteindelijk de keuze van de gemeente Kampen of wel of niet te transformeren naar de woonfunctie. Deze transformatie naar de woonfunctie is onomkeerbaar. Door het te transformeren is het niet meer mogelijk om in de toekomst de jachthaven uit te breiden of verblijfsrecreatie aan het water mogelijk te maken. Echter is er in de huidige vorm geen recreatief toekomstperspectief voor de 14 woonarken. De belangrijkste redenen hiervoor zijn dat er: er al jarenlang gewoond wordt, er sprake is van versnipperd eigendom en dat er geen toeristische beleving, voorzieningen en marketing is.

Wij voorzien echter dat een situatie waarbij bewoners de ark als vakantiewoning gaan gebruiken niet wenselijk is voor het gebied. Op het moment dat de woonarken weer recreatief gebruikt worden vergroot dit de druk op het gebied. Daarnaast zorgen de bewoners voor sociale controle in het gebied buiten het hoogseizoen. Daarnaast is het huidige aanbod veelal eenzijdig en liggen er kansen om te ontwikkelen in een onderscheidend aanbod. Dit onderscheidende aanbod richt zich vooral op de plezier-, avontuur- en stijlzoekers. De vraag van deze drie leefstijlen sluit niet aan bij het aanbod van de 14 arken.

Concluderend kunnen we stellen dat de 14 woonarken op deze locatie geen recreatief toekomstperspectief hebben.