

EEN LUXE VAKANTIE (HUIS) MET RENDEMENT VOOR DE TOEKOMST

11 oktober 2023

Zeeuw Vlaanderen; de nieuwe bakermat voor Dormio Resort Nieuwvliet-Bad

Nieuwvliet-Bad ontwikkelt zich als de nieuwe toeristische Hot Spot in wording aan de kust gelegen in Zeeuws-Vlaanderen. Het steekt inmiddels Cadzand naar de kroon dat meer lijkt op een betondorp dan een vakantiebestemming. Anders is dat voor deze locatie op loopafstand van het strand met bijzondere sfeervolle strandtenten die het hele jaar geopend zijn. Het is een van de laatste locaties aan de Zeeuwse kust waar nog nieuwe grootschalige vakantieparken de laatste jaren zijn geopend. Dormio Resort Nieuwvliet-Bad is zo'n nieuwe ontwikkeling gelegen op wandel en fietsafstand van het strand. Dit vakantieoord in wording met uiteindelijk 124 verschillende vakantiehuizen in het luxere segment biedt door het hele jaar een totaal beleving voor alle gasten. Het ontbreekt aan niets en voor iedere doelgroep - personas heeft men zorgvuldig het voorzieningenniveau op afgestemd.

Misschien dat ons bezoek nog te vroeg kwam want er waren nog volop bouwactiviteiten. Anderzijds kunnen wij nou ook eens zien welke impact de bouw van een vakantie resort betekent in de operatie van het parkmanagement en wat er allemaal bij komt kijken. Onze beoordeling is dan ook gebaseerd op het ambitieniveau van dit nieuwe resort en het uitgebreide voorzieningenpakket.

Het karakter van een luxe villa wijk

De schaal waarop dit resort is ontwikkeld betreft een middelgroot vakantiepark 124 vakantiehuizen opgedeeld in 16 verschillende type woonvormen. Al bij de masterplanning heeft men veel waterpartijen ingebracht wat bijdraagt aan het gevoel van ruist en ruimte met enorm veel privacy. Met drie bruggen kan men het eiland vanaf alle kanten bereiken. De auto is king zeker gezien de hoeveelheid laadpalen (ca. 150 exemplaren). Dit is een extra dimensie dat inspeelt op het gemak van de gast. Of is het een verdien model voor de vereniging van eigenaren. Of soms Too Much? Op de plattegrond krijgt men in een oogopslag te zien welke type accommodaties en bijzonderheden elke huis biedt. Verassend is dat men een breed pallet en huizen biedt voor verschillende persona's; kids Home - Pets Home - Infinity Pool - Wellness & Grill voor uiteenlopende gezelschappen w.o. 2 - 4- 2+2 - 6 - 8 - 10 - 12 - 14 - 16 - 20 personen. Persoonlijk voor mij springen er twee in het bijzonder uit, nl; Oase Aqua Wellness voor twee personen met een luxe outdoor Wellness Experience bestaande uit een Whirlpool - Sauna - Buiten Douche en een Barbecue. Ton Witte General manager laat weten dat deze bijna 100% bezetting kennen. De topper met een indoor zwembad (Infinity Pool) is het Badhuis Wind Pool voor 8 personen. Ook hier ook nog in een van de slaapkamers een sauna met inloepdouche.

Men heeft veel geleerd van de opzet Dormio Resort Maastricht waar ook hier het geheel is onder architectuur zo ontwikkeld zodat het in z'n geheel niet lijkt op zo'n standaard bungalowpark zoals er al zoveel van zijn. Dat is wel even wennen. Er is sprake van een hoogwaardige afbouw van de huizen met zonnepanelen op het dak en optimale isolatie. Voor het interieur heeft men gekozen voor het hogere segment en met passende prints op de muur. Bijna in alle huizen een kookeiland met Bora afzuiging, nieuwste van het nieuwste met Siemens keukenapparatuur met wijnkast. Een LG TV in de huiskamer en op sommige slaapkamers en kwaliteit badkamers met inloop douches van Villeroy en Boch en collega Hansgrohe. Opvallend veel spiegels en alles met heel veel ruimte waarbij met gemak rondom de bedden veel plaats is. Ook gemakkelijk voor de housekeeping bij het opmaken van de bedden. Voor de eigenaren is er een eigenarenkast en elke kamer kan zijn temperatuur instellen. Een nieuwe norm van luxe is de ruime opzet van de huizen wat in toekomstige generatie extra punten oplevert daar traditionele huizen juist kleiner worden.



Voor de honden is er een speeltuin

We zien steeds vaker in het aanbod van accommodaties de speciale kinderbungalow uitvoering. Dat heet op dit resort de KIDS Home. Verschillende type huizen geclusterd met tuinen aan elkaar waar kinderen met een bijna privé speeltuin gezellig met de buurkinderen kunnen spelen. Nog bijzonderder zijn de PETS HOME accommodaties met een afgesloten tuin, andere sfeervolle prints op de muur een welkom service pakketje voor de hond, andere vloeren in de woonkamer en da gang ipv laminaat en een heuse honden douche op de begane grond met een afsluitbare kennel en tuin met hekwerken waardoor de honden niet kunnen weglopen. In de corridor van de PETS HOME heeft men in de openbare ruimte een hondenspeeltuin aangelegd. Zoals het er uit ziet zou het ook wel een kinderspeeltuin kunnen zijn dus oppassen geblazen.

Compact hoofdgebouw met maximale voorzieningen

Men heeft de uitdaging opgepakt daadwerkelijk op alle elementen in te spelen in de behoefte van de gasten om zo een vlekkeloze vakantiebeleving te bieden. Een hoofdgebouw wat als een soort landmark de gasten aantrekt en bij binnenkort ontvangen wordt in een functionele receptie met Minimarkt voor de noodzakelijke eerste behoefte in boodschappen en waarbij de dagelijkse verse broodjes niet mogen ontbreken. De mascotte MIO komt soms in vol ornaat de kinderen plezieren en is er elke mid-week en weekend speciaal programma in de MIO Kids CLUB. Uiteraard kan men in het thema restaurant met een Beach uitstraling dineren van de kaart met een vleugje van Zeeuwse gerechten op de kaart. Fietsen verhuur, bolderkarren voor naar het strand met skelters voor de kleintjes zijn er natuurlijk ook met een breed verhuurprogramma. Zelden heb ik zo'n functioneel compact zwembad gezien met een speelhoekje voor de kleintjes en een klein buitenzwembad.

Een rondje over het resort met General Manager Ton Witte

Ik ben voor enkele dagen op het resort geweest een indruk te krijgen van deze bijzondere luxe gevarieerde opzet. Ton Witte, ervaren hotelmanager en zelfstandig ondernemer geeft leiding aan het team van Nieuwvliet Bad. “Op dit moment zijn er nog bouwwerkzaamheden op het resort. Ook zien wij dat een dergelijke projectontwikkeling altijd snel losgaat in de verhuur en dat we nog kleine onvolkomenheden moeten oplossen. En als men iets op de tekentafel bedenkt wil dat niet zeggen dat het er in de praktijk vlekkeloos aan toe gaat. Wij moeten vooral luisteren naar de gasten wat zij ons vertellen en dat weer vertalen naar de praktijk en dit zo snel mogelijk aanpassen. De uitdaging is de begeleiding van de bouwactiviteiten, het inspelen op de noodzakelijke aanpassingen in gebruik van de gast en het opbouwen van een team. We leveren optimale service en gemak. Het is werkelijk een toplocatie waar ook over details is nagedacht. Zo hebben wij in het hoofdgebouw een totale boven verdieping voor huisvesting van onze medewerkers. Ook de ondersteuning in technisch beheer is perfect geregeld. Vanuit een APP functie kan ik de whirlpools laten leeglopen voor onderhoud en schoonmaak tijdens de wissels. Weet je dat onze buffervaten onder de grond verwerkt zijn en door duinbeplanting weggewerkt en daardoor niet hinderlijk in het zicht van de gasten. Dat geldt ook voor onze housekeeping met een ondergrondse opslag voor het linnenpakket”. Ton heeft werkelijk mij alles laten zien. Voor de komende maanden gaat het om de laatste bouwfase af te ronden die vermoedelijk in november in de verhuur gaan. Ik wens Ton met zijn team succes want er zijn nog genoeg uitdagingen voor de komende maanden om alle details glad te strijken! Of deze locatie een serieuze gooi kan doen naar een hoge een notering in Verkiezing meest innovatieve vakantieparken in de Benelux zal volgend jaar bekend worden gemaakt.



Wat heeft de expert nog meer gezien

Opvallend met al deze soorten accommodaties waarop je bijna kunt stellen dat er wel altijd sprake zal zijn van een optimale bezetting. Het zijn feitelijk allemaal specials, beperkt in aanbod op een toplocatie aan zie dus zal vooral in de zomer maanden en de aanpalende weken het bordje bezet opgehangen kan

worden. Voor de wintermaanden ligt er wel een uitdaging want er is te weinig te doen bij slecht weer in de regio en het strand niet altijd de Placet to Be. Ondanks het brede palet aan voorzieningen is het allemaal net niet voldoende voor een optimale beleving. Alles heeft men in huis maar de wauw factor zit toch in de luxe vakantiehuizen. Daar liggen dus de kansen en zal naar mijn idee het principe van de Butler en/of Roomservice geïntroduceerd worden om de gasten nog meer te verwennen en te verrassen. Het gaat dus over Customer Insights, het brein waar je als organisatie op moet kunnen inspelen. Zo mis is iedere vorm van toegankelijkheid maar ook een Föhn en strijkplank. Ik ga nog zeker een keer terug als het resort helemaal af is want een vakantie in deze nieuwe vakantiehuizen is een en al luxe ervaren in een verassend mooie omgeving.

Dan is er nog de buurman, Dormio Strand Resort Nieuwvliet Bad, voorheen Landal dat nu op slechts korte afstand gelegen eenzelfde toeristische markt bedient. Het is onoverkomelijk dat beide resorts onder een parkmanagement zullen moeten gaan opereren om toekomst gericht de dienstverlening op niveau te houden laat staan meer mogelijkheden door de ontstane synergie op werkelijk alle fronten. De weerstand zal voornamelijk bij de eigenaren liggen van het nieuwste park maar kunnen dan het geheel niet overzien wat de beste koers voor de toekomst zou moeten zijn.

Meer over Dormio Resort Nieuwvliet-Bad:

<https://www.dormio.nl/resorts-hotels/dormio-resort-nieuwvliet-bad>



Deze vakantieparken zijn tot op heden bezocht; ParcGranuenta - Vakantiepark Molenwaard - Cuber Suites Veluwe - PUUR Exloo - Dormio Resort Nieuwvliet-Bad

*Gekozen door de jury in de longlist: **'Top 10 Meest innovatieve vakantieparken in de Benelux'***

De 38 parken uit de longlist wordt gevraagd om hun medewerking om juryleden hun park te laten zien en beleven. De ervaringen van deze bezoeken worden gedeeld in diverse vakmedia. De beoordelingsperiode loopt van juni 2023 t/m mei 2024. De verkiezing vindt plaats door een vakjury, die de vakantieparken niet alleen beoordeeld op consumentenwaarderingen, maar ook op bijzondere concepten en innovatie in de bedrijfsvoering. De bedrijven die in aanmerking komen voor deze prijs een voorbeeld voor andere ondernemers in de verblijfsrecreatie.