

Onderbouwing meerwaarde plan Elsmansdijk 11 Neede vanuit recre- atief-toeristisch perspectief

opdrachtgever Roelink Holding BV

status

datum 31-03-2020,
aanvulling 12-8-2020

locatie Elsmansdijk 11-11a Neede

opsteller Ing. S. Kondring

telefoon 08 8236 8236

intake -

Aanleiding

Voor de locatie Elsmansdijk 11-1a in Neede is een plan ingediend voor verblijfsrecreatie als nevenactiviteit bij de paardenhouderij. Het bouwplan is inmiddels goedgekeurd door de Welstand en de Ruimtelijke onderbouwing aangevuld.

Vanuit B&W is de vraag gekomen om de meerwaarde vanuit recreatief-toeristisch perspectief te onderbouwen. In deze memo wordt hier nader op ingegaan. Naar aanleiding van extra vragen vanuit de gemeente is de memo van 31 maart aangevuld.

Beschrijving plan

De familie Roelink wil de paardenhouderij verder ontwikkelen. De opzet is ruiters uit de omgeving een trainingslocatie te bieden en tevens trainingen te geven op de eigen locatie. Hiervoor lopen reeds gesprekken met een paardentrainer. Zij heeft ervaring als trainer bij De Nieuwe Heuvel in Lunteren. De locatie zal geschikt worden gemaakt voor trainingen in crosscountry en dressuur. Voor de crosscountry wordt een parcours aangelegd met meerdere waterelementen en hindernissen aangezien dit wedstrijdelement op weinig plaatsen getraind kan worden.

De doelgroep is het hogere segment en met name het trainen van jonge paarden (tot drie jaar). Naast paddocks en een parcours is ook de wens om een longeercirkel te realiseren. Het betreft geen manege, maar een trainingslocatie voor jonge paarden. Er is ruimte voor 20-25 paarden.

Als nevenactiviteit is de wens om naast de paardenhouderij in een deel van de voormalige varkensstallen vijf recreatie-appartementen te realiseren (twee grote en drie kleine). Dit gedeelte van de oude stallen is nog niet verbouwd. De appartementen worden binnen de

bestaande bebouwing gerealiseerd. Het asbestdak van de gebouwen wordt gesaneerd en de gevels worden voorzien van potdekselwerk zodat deze gebouwen beter landschappelijk worden ingepast.

De gasten hebben de mogelijkheid hun eigen paard mee te nemen op vakantie en op locatie te stallen. Op de locatie kunnen de gasten dan ook trainen met hun paard. In de directe omgeving zijn tevens meerdere routes voor ruiters.

De appartementen worden in de gewenste situatie ook gebruikt wanneer ruiters, die niet uit de directe omgeving komen, willen trainen en tevens willen verblijven op de locatie. Hun paard kan dan ook blijven staan. Daarbij wordt er steeds vaker gebruik gemaakt van grooms (verzorgers) die de paarden verzorgen en ook bij de paarden verblijven op de locatie. De appartementen worden dus enerzijds gebruikt voor professionele ruiters of hun grooms en anderzijds door recreatiegasten.

Aan de westzijde van de stallen worden twee overkappingen van circa 20x5m gerealiseerd die dienst doen als opzadelplaats en ontspanningsruimte/zitruimte voor ruiters en gasten. De appartementen hebben een oppervlakte van tussen de 35 en 50m² en de inhoud varieert tussen de 120 en de 175 kuub. Het totale gebouw heeft een oppervlak (exclusief de nieuwe overkappingen) van circa 1008m². Hiervan zal dan circa 275-300m² gebruikt worden voor de nevenactiviteit met appartementen (kamers, gang, opslag e.d.). Meer dan 70% van het gebouw wordt gebruikt voor de paardenhouderij en opslag. Er komt ook ruimte voor een zadelmakerij.

De trainingsfaciliteiten met overnachtingsmogelijkheid zullen voor 40% van de tijd gebruikt worden door ruiters die willen trainen. Recreatieve paardenhouders maken er voor 40% gebruik van. Daarnaast zullen er ook recreanten die geen paard hebben gebruik maken van de appartementen (inschatting 20%).

Structuurvisie Berkelland 2025

De gemeente Berkelland heeft veel te bieden op het gebied van recreatie en toerisme, zoals de Berkel, de Needse berg, de historische kern Borculo, kasteel Huize Ruurlo en de esdorpen Geesteren en Gelselaar. Door de aanwezigheid van natuurwaarden, een mooi landschap, waardevol cultureel erfgoed en de eigen streekgebonden identiteit (dorps, gemoedelijk, gastvrij en rustig) is Berkelland een aantrekkelijke bestemming voor toeristen. De goede dienstverlening van de toeristische sector draagt hier aan bij.

In Berkelland heeft de toeristisch recreatieve sector groeimogelijkheden. Ook de toeristische potenties kunnen nog beter benut worden. Toerisme en recreatie zijn van betekenis voor:

- De lokale economie (werkgelegenheid en bestedingen);
- De omvang en rendement van commerciële- en publieke voorzieningen;
- De leefbaarheid, het behoud van cultuur;
- Het imago van onze gemeente.

In de beleidsnotitie Beleef Het in Berkelland is het beleid voor recreatie en toerisme beschreven. Er wordt onder meer ingezet op innovatie en een verbeterd toeristisch-recreatief aanbod. Ondersteuning door de gemeente van de vestiging van een bovenlokale attractie en slechtweervoorzieningen hebben grote aandacht. Ook wordt ingezet op duurzaam toerisme. Dat betekent inzet op werk en economisch succes zonder de leefomgeving kwalitatief aan te tasten. Duurzaam toerisme betekent:

- Werk en economisch succes;
- Beheersen, behouden en ontwikkelen van het milieu en;
- Verantwoordelijkheid tegenover de samenleving en culturele waarden.

Dit zijn drie facetten die van elkaar afhankelijk zijn. Berkelland wil meewerken aan goede initiatieven uit de markt. De bestaande accommodaties moeten de ruimte krijgen om up-to-date te blijven. Er wordt ingezet op kwaliteit van het toeristische product en op groei op bepaalde locaties. Bij een nieuw initiatief toetst de gemeente Berkelland of een verbetering van de gebiedskwaliteiten optreedt.

In onderhavige situatie is sprake van een uniek initiatief voor de gemeente Berkelland. Het plan sluit aan op de uitgangspunten van de Structuurvisie. Door het plan wordt een oud gebouw verfraait en wordt het landschap verstrekt.

Nota Beleef het in Berkelland

De nota Beleef het in Berkelland dateert van 2008 en is dus momenteel reeds 12 jaar oud. Gezien de ontwikkelingen in de recreatieve markt en in de regio is dit document eigenlijk niet meer goed toepasbaar op nieuwe initiatieven. De safaritent kende men toen nog niet eens om een voorbeeld te noemen en op elke camping staan ze nu. De notitie was bedoeld om een kader aan te geven waarbinnen van 2008 tot 2013 ontwikkelingen plaats konden vinden. Desondanks is er naar deze nota gekeken en getoetst hoe het initiatief zich verhoudt tot het beleidskader.

Eerst enkele aandachtspunten uit het voorwoord:

- ‘uitgangspunt is geen overbodige regels te formuleren’,
- ‘ruimte te geven voor eigen keuze en verantwoordelijkheid van ondernemers’,
- ‘alleen waar nodig regie voeren op beleid en kwaliteit en staat open voor ideeën en ontwikkelingen’.

Het streven is meer verscheidenheid van het aanbod. Het initiatief van de familie Roelink zorgt voor een verbreding van het recreatieve aanbod. Een locatie met overnachtingsmogelijkheden voor paardenliefhebbers is er niet in de gemeente. In het nota Beleef het in Berkelland wordt genoemd dat er sprake is van een groeiende groep toeristische en recreatieve ruiters en aangespannen rijders. Daar is momenteel nog steeds sprake van. Om deze groep goed te faciliteren dienen er overnachtingsmogelijkheden worden geboden waarbij men het eigen paard kan stallen (zie 2.3.2 Beleef het in Berkelland). Het plan van initiatiefnemer biedt deze mogelijkheid en biedt de doelgroep tevens aanvullende voorzieningen op de locatie, waaronder trainingsfaciliteiten. Het plan is daarom een mooie aanvulling op het toeristisch product van de gemeente.

De gemeente Berkelland wordt in de nota beleef het in Berkelland in zones verdeeld. De locatie Elsmansdijk 11-11a en Geesteren ligt in zone 2 waar geldt ‘gebied voor recreatief medegebruik’. In deze zone wordt recreatie gezien als medegebruiker van het gebied en geldt het ‘ja-mits principe’ (er kunnen allerlei nieuwe ontwikkelingen worden gerealiseerd, maar er moet verevening tegenover staan).

Als er naar het plan gekeken wordt dan sluit dit naadloos aan bij de doelstellingen van zone 2. Er is sprake van een recreatieve nevenactiviteit naast het agrarisch bedrijf. De omvang is passend voor de locatie (5 appartementen). Voor het plan is een voorstel gemaakt voor de landschappelijke inpassing met extra groen als verevening. Dit plan is reeds goedgekeurd door de gemeente.

Daarbij gaat de voorkeur uit naar het gebruik van vrijkomende (agrarische) bebouwing. In onderhavig plan wordt een oude varkensstal verbouwd tot een fraai gebouw die passend is in het landschap. Ook wordt het asbest gesaneerd.

Realisatie van initiatieven is afhankelijk van het effect van het initiatief op de omgeving. Een verbetering van de kwaliteit van die omgeving is voorwaarde en de hoofdfunctie van een gebied of omliggende percelen mag niet worden belemmerd. Zone 2 is een voorbeeld van een gebied waar uiterste creativiteit van alle partijen wordt gevraagd om duurzame ontwikkelingsmogelijkheden voor landbouw en recreatie naast elkaar te laten bestaan. Het plan is een duurzaam initiatief. Het gebouw zal duurzaam worden verbouwd. Daarbij is er een goede samenwerking tussen de beide takken op de locatie: de paardenhouderij en recreatie. De een verstrekt hier de ander.

Nota Verblijfsrecreatie in de Achterhoek (Vitaliteitsonderzoek)

Uit het onderzoek naar verblijfsrecreatie in de Achterhoek volgt dat het belangrijk is om onderscheidend te zijn in de markt. Nieuwe initiatieven zijn daarom belangrijk.

Zoals eerder aangegeven is het plan van de fam. Roelink uniek in Berkelland door de combinatie verblijfsrecreatie + stalling van paarden + faciliteiten op de locatie.

Er is bekeken tot welke doelgroep de recreanten en toeristen behoren die gebruik gaan maken van de recreatie-appartementen op de locatie.

De trainingsfaciliteiten met overnachtingsmogelijkheid zullen voor 40% van de tijd gebruikt worden door ruiters die willen trainen. Recreatieve paardenhouders maken er voor 40% gebruik van. Daarnaast zullen er ook recreanten die geen paard hebben gebruik maken van de appartementen (inschatting 20%). Deze laatste groep komt niet per se voor de paarden naar deze locatie.

De grootste groep komt dus met een paard of heeft iets met paarden. Dit is juist de doelgroep die men wil aantrekken door het bieden van enerzijds een goede en comfortabele accommodatie met daarnaast een goede huisvesting voor hun paard. Door het bieden van extra faciliteiten op de locatie (zadelmakerij, trainen e.d.) ontstaat er een unieke situatie.

Op de locatie wordt voor de paardenhouderij een trainingsbaan met waterelementen gerealiseerd. Er zijn weinig locaties waar je met je paard in het water kunt trainen. In volle vaart door het water galopperen geeft een kick bij paardenliefhebbers.

De doelgroep is met name de groep buitenrijders. Dit is in Nederland naast dressuur de grootste groep ruiters (bron: Ruiteronderzoek 2014/2015 HAS Hogeschool). Deze groep bestaat uit onder ander menners (aangespannen rijden), enduranceruiters en de hobbyruiters die af en toe een rit maken buiten. Ook veel binnenrijders willen af en toe buiten rijden ter ontspanning. Uit het Grote Ruiteronderzoek van de KNHS volgt dat er een groeiende vraag is naar het buitenrijden.

Een belangrijke trend in de paardensport is Natural Horsemanship. Dit is het stimuleren van natuurlijk gedrag van het paard en het werken aan partnership tussen paard en mens. Het buiten rijden past goed bij het Natural Horsemanship omdat het dichterbij de natuur van een paard ligt om buiten te zijn dan in een prikkelarme rijhal. Bepaalde vormen van paardrijden, zoals bijvoorbeeld vrijheidsdressuur of neckrope riding, worden geschaard onder Natural Horsemanship en zijn sterk in opkomst. Volgens het Grote Paardensportonderzoek van KNHS zou 7% van de respondenten in de toekomst Natural Horsemanship willen verkennen. Op basis van inschattingen van experts, is te verwachten dat 75% van de ruiters die rijdt volgens het Natural Horsemanship principe, buiten rijdt.

Uit een leefstijlonderzoek onder ruiters (in Zuid-Holland) volgt dat de paardensporters qua leefstijl met name zitten in de categorie rood, blauw en geel:

Korte karakterisering van de zeven leefstijlen:

Rood: Creatief, op zoek naar uitdagingen en inspirerende ervaringen. Bewegen zich graag buiten de gebaande paden.

Blauw: Zelfverzekerd, zakelijk. Vinden dat ze in hun vrijetijd wel wat luxe en stijlvolle ontspanning verdienen.

Geel: Echte levensgenieters. Houden van samen met anderen actief en sportief recreëren.

Voorbeelden voor de ideale ruiter en/of men route voor de paarse doelgroep

De paarse doelgroep wordt graag verrast. Een route die over een onverhard pad gaat en liefst slingerend en door de vrije natuur (bijvoorbeeld over het strand), heeft sterk de voorkeur. Ook uitdagingen onderweg, bijvoorbeeld een waterbak waar doorheen gewaad moet worden of een omgevallen boom om overheen te springen, kan de paarse doelgroep waarderen. De slipjacht is bij uitstek een leuk paardenevent voor een paarse ruiter.

Voorbeelden voor de ideale ruiter en/of men route voor de blauwe doelgroep

De blauwe doelgroep wil ontzorgd worden en een gevoel van luxe ervaren. Gemak is hierbij van belang. De 'blauwe' ruiter is erg kritisch. Het pad moet gemakkelijk te volgen zijn dankzij bewegwijzering die op orde is en de faciliteiten zoals een trailerparkeerplaats of rustplek dienen van een goed niveau te zijn. Een ruiter- of men route is voor deze groep nog interessanter als hij leuke 'afstappers' bevat. Een bezienswaardigheid of een goede horecazaak zijn interessant voor deze doelgroep. Voor de blauwe doelgroep is een ruitersportarrangement interessant die een goede route, horeca en eventuele leuke extra's bevat zoals een massage na de rit.

Voorbeelden voor de ideale ruiter en/of men route voor de gele doelgroep

De gele doelgroep houdt van gezelligheid. Het faciliteren van de mogelijkheid om gemakkelijk met elkaar af te spreken en te verzamelen is fijn voor deze ruiter. Omdat de gele doelgroep van competitie houdt is het voor deze paardensporters interessant om via een app, bijvoorbeeld Strava, bij te houden hoeveel kilometers en met welke snelheid gereden wordt. Een horecapunt of andere afstapper onderweg is prettig. Dit mag praktisch zijn; een cafetaria met een terras kan al op waardering rekenen. Een Ride & Run of Ride & Bike zijn leuke paardenevents voor gele paardensporters.

Rondom de locatie Elsmandijk 11-11a zijn veel mogelijkheden voor buitenritten. Op de locatie komt, zoals aangegeven, een waterbak die voor de enthousiaste en avontuurzoekende ruiters voor spektakel zorgt.

In combinatie met een goede accommodatie (appartement en stallen) heeft de recreant alles dicht bij en is van alle gemakken voorzien.

Na de rit of training kan met ook ontspannen op de locatie met uitzicht op de omgeving en de trainingsbaan. Men kan kijken naar gedreven ruiters die trainen.

Het aanbod voor stijlzoekers en avontuurzoekers is beperkt in de regio. Deze doelgroep zoekt een unieke ervaring en avontuur. Het onderhavige initiatief biedt deze doelgroepen een unieke beleving.

De avontuurzoeker zoekt een unieke locatie, geen grote groepen en wil op pad gaan met gelijkgestemden. Juist dit wordt geboden door de fam. Roelink: mooie appartementen op een fraaie locatie, kleinschalig en men kan samen op pad gaan met de paarden.

De familie Roelink creëert met hun plan nieuw aanbod op de recreatie markt.

Marktonderzoek

In overleg met de gemeente is besproken dat hier een marktonderzoek achterwege kan blijven. Uit de beleidsnota's volgt dat het plan hier binnen past. Daarbij is er sprake van een nevenactiviteit en geen hoofdactiviteit. De hoofdactiviteit blijft de paardenhouderij.

Initiatiefnemers hebben voor hun plannen ook gekeken naar paardenhotel De Cantharel in Apeldoorn. Dit recreatieve bedrijf maakt onderdeel uit van Van der Valk en biedt overnachtingsmogelijkheden voor paardenliefhebbers met stalling van paarden en alles wat daar bij hoort. Dit paardenhotel zit het komende jaar geheel volgeboekt. Dit geeft wel aan dat er vraag is vanuit de markt.

Arbeidsmigranten

De gemeente heeft gevraagd hoe voldoende vastgelegd kan worden dat de 5 appartementen niet gebruikt gaan worden voor het huisvesten van arbeidsmigranten wanneer het oorspronkelijk plan niet werkt. De aanvraag zou hierover onvoldoende duidelijkheid bieden.

In de aanvraag en toelichting wordt duidelijk gesteld dat het gaat om recreatie-appartementen. Deze appartementen mogen dan ook alleen voor recreatieve doeleinden gebruikt worden. Het huisvesten van arbeidsmigranten valt hier niet onder en is dus in strijd met het bestemmingsplan. Oftewel, zou initiatiefnemer arbeidsmigranten gaan huisvesten, dan kan er handhavend opgedreden worden. Net zoals bij elke andere recreatiebedrijf met huisjes, kamers of appartementen.

Tevens kan de gemeente op elk moment controleren aan wie de appartementen worden verhuurd middels inzicht in het nachtregister dat bijgehouden worden voor o.a. de toeristenbelasting.

Initiatiefnemer wil best een verklaring ondertekenen dat hij de appartementen niet verhuurd aan arbeidsmigranten, maar dan dient de gemeente dit bij elk recreatief bedrijf zo te doen en niet alleen in dit specifieke geval. Gezien de eerder genoemde punten is een dergelijke verklaring echter niet nodig. Bij een melkveehouderij wordt ook niet vastgelegd dat hij geen schapen mag houden.

Daarbij woont initiatiefnemer met zijn gezin op het erf. Verhuur van de appartementen aan arbeidsmigranten die op circa 20 m van de woning van initiatiefnemer liggen, is dan niet aan de orde.

Meerwaarde plan Elsmandijk 11

In het plan voor de locatie Elsmansijk 11-11a in Neede betreft de recreatietak een nevenactiviteit binnen bestaande gebouwen. De bestaande varkensstal zal dusdanig verbouwd worden zodat het gebouw veel fraaier wordt dan nu het geval is. Daarnaast wordt de gehele locatie landschappelijk ingepast. Dit landschappelijke plan is tevens reeds goedgekeurd. Enerzijds vindt er dus hergebruik plaats van een bestaand gebouw en anderzijds een versterking van het landschap. De leefomgeving wordt niet aangetast maar juist versterkt.

De recreatiesector is aan marktwerking onderhevig. Ondernemers moeten creatief zijn in het aanbod. Niet hetzelfde doen als de buurman, maar iets anders, maar wel dusdanig dat je elkaar versterkt. De familie Roelink speelt in op de marktvraag naar recreatieve mogelijkheden voor overnachtingen met het meenemen van een eigen paard. Er zijn ongetwijfeld meer van dit soort initiatieven maar niet op een locatie met professionele trainingsfaciliteiten. Dat is de kracht en dus de meerwaarde van dit plan. De doelgroep is niet alleen een paardenliefhebber die een rustig tochtje wil maken langs de paardenroutes in de mooie omgeving, maar ook de wat meer gedreven (recreatieve) ruiters die ook gebruik willen maken van de trainingsfaciliteiten. Dit is redelijk uniek en sluit goed aan op de vraag vanuit de markt. Er is momenteel weinig aanbod voor deze doelgroep.

Door een dergelijke locatie binnen Berkelland te hebben zet de gemeente zich beter op de kaart voor het paardentoeerisme. De overnachtingen zorgen ervoor dat de lokale economie wordt gestimuleerd. Gasten gaan vaak uit eten en doen meer dan alleen paardrijden in de omgeving. Zo hebben andere ondernemers ook voordeel van dit plan.

De kwaliteit van de appartementen wordt hoog en duurzaamheid speelt een grote rol.

Conclusie

Het plan zorgt voor hergebruik van een oude varkensstal. Op deze manier wordt er een nieuwe economisch functie ontwikkeld in een vrijkomend gebouw. Door het plan wordt ook het landschap versterkt. Recreatief gezien is het aanbod van de Elsmandijk 11-11a redelijk uniek. Dit zorgt voor een verbreding en versterking van het recreatief-toeristisch aanbod in de gemeente Berkelland. Ook andere ondernemers zullen profiteren van deze ontwikkeling.