

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

opdrachtgever Roelink Holding BV

locatie Elsmansdijk 11-11a Neede

status

datum 31-03-2020

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.

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 Emmeloord. 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.

De trainingsfaciliteiten zullen voor 60-70% van de tijd gebruikt worden door ruiters die willen trainen. De recreanten maken er voor 30-40% gebruik van. De verhouding ruiters/grooms-recreanten die gebruik maken van de appartementen ligt naar schatting op 20-80.

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. Ongewenste ontwikkelingen moeten afgewenteld worden en gezocht moet worden naar win-winoplossingen. Het proces van gezamenlijk zoeken is van groot belang.

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.

Meerwaarde plan Elsmansdijk 11

In het plan voor de locatie Elsmansdijk 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 markt vraag 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 paardentoeisme. 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.