



Groepsaccommodaties op Het Noasman

Marktverkenning en restcapaciteit in Berkelland

Opdrachtgever

De heer en mevrouw Nahuis
Meenweg 4
7156 BX BELTRUM

Opgesteld door

Ing. Paulien Boverhof

Datum: 17 april 2013
Versie: 0.2

Noot:

“Deze rapportage is met de grootst mogelijke zorgvuldigheid samengesteld, gebaseerd op door de opdrachtgever en zijn adviseurs aangereikte informatie, alsmede op basis van (markt-)informatie zoals vergaard via diverse bronnen. Hoewel wij de ontvangen informatie marginaal hebben beoordeeld op realiteitswaarde, kunnen wij niet instaan voor de juistheid van deze informatie.

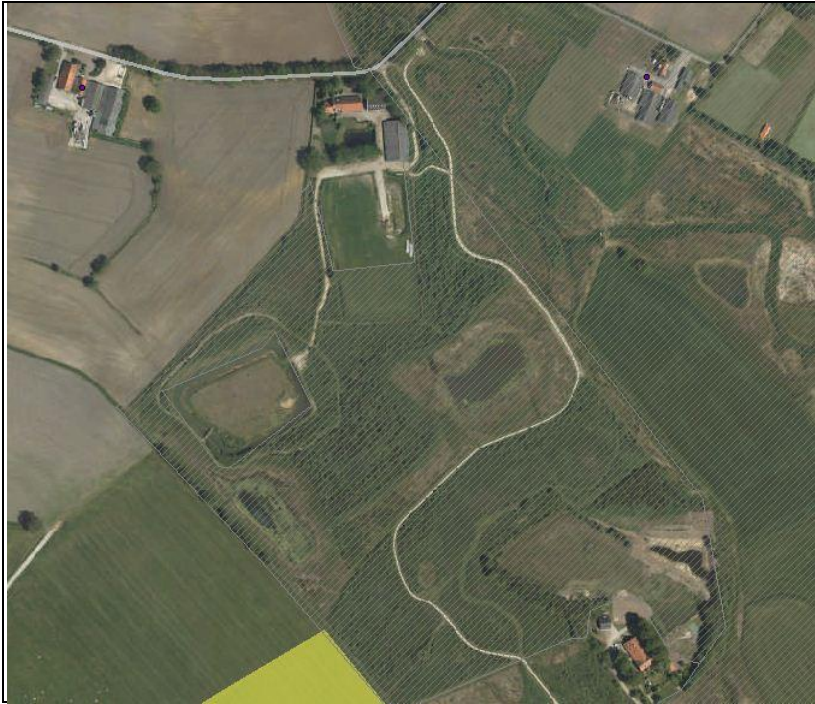
Uiteraard kunnen zich ontwikkelingen voordoen die wij op dit moment niet kunnen voorzien of die momenteel nog niet bekend zijn. WIK Adviesgroep kan dan ook niet garanderen dat de geprojecteerde resultaten daadwerkelijk zullen worden gerealiseerd. Het rapport en de bijlagen vormen een onverbreeklijk geheel”.

Inhoud

Inleiding.....	4
Definiëring doelgroep.....	5
Mogelijkheden op Het Noasman.....	7
Onderscheidend	9
Marktanalyse.....	10
Vraagstelling.....	10
Vergelijking aanbod.....	13
Ontwikkelingen recreatie in Nederland	14
Conclusies.....	16
Literatuurlijst	18

Inleiding

Het Noasman, Meenweg 4 te Beltrum, is een voorheen melkveebedrijf met 15 ha grond waarvan 12,7 ha aangelegde natuur in 2006 is. Deze natuur bestaat uit een al goed ontwikkeld en afwisselend loofbos, gedeeltelijk moerasgebied, een vijver, een eiland met gras met rondom een waterpartij. Aan de rand van het water is in 2011/2012 een oeverwaluwand en een vleermuiskelder aangelegd. Het 12 ha. grote natuurgebied is aangesloten op de fietskerkenpaden, een in 2007 aangelegd fietspadennetwerk van ruim 25 km. lang door het buitengebied van Beltrum. Ook het zgn. knooppunten fietsnetwerk loopt door dit gebied.



Overzicht van Het Noasman

In de loop der jaren is het melkveebedrijf veranderd in een locatie voor natuur en recreatie. Met dien verstande, dat de recreatie niet verstorend werkt op de natuur. Maar anderzijds juist, dat de natuur wel dichtbij de mensen is gebracht. Omdat de fietspaden al snel door het gebied aangelegd zijn, hebben gebruikers van de paden ervaren hoe het bos en de vijver aangelegd zijn en hoe die zich tot een natuurlijke situatie ontwikkeld hebben.

Mensen in contact brengen met de natuur en hier de nodige uitleg bij geven is een tweede natuur van de eigenaren van Het Noasman.

De gewenste ontwikkeling is om de combinatie van natuur, recreatie en educatie elkaar te laten versterken. Terwijl bezoekers genieten van de natuur en hun verblijf in de omgeving, is er ook de mogelijkheid kennis op te doen van deze natuur of andere zaken die aangeboden worden. Dit heeft voor Het Noasman het voordeel, dat de toekomst van de locatie financieel veilig wordt gesteld en de omgeving ook onderhouden kan blijven worden. Dit is noodzakelijk naar de verdere toekomst toe, als de subsidie voor de omzetting van agrarische grond naar natuur stopt.

Doelstelling is om deze unieke locatie met nieuwe natuur verder open te stellen voor anderen, zodat deze er recreatief, sportief en educatief gebruik van kunnen maken en dit voldoende geld oplevert om deze unieke locatie in stand te houden .

Om dat te realiseren willen de heer en mevrouw Nahuis een vijftal groepsaccommodaties bouwen.



© Willie Smeenk

Definiëring doelgroep

- Verblifsrecreatie:
Deze wordt gericht op het iets luxere segment van de markt. Recreanten die graag iets luxer willen overnachten dan in een gewone blokhut. Dus een wat uitgebreider keukenblokje, badkamer en verwarming. Aandacht voor privacy met meerdere slaapkamers. Hierdoor kunnen gezinnen/families met grotere kinderen en eventuele aanhang of vrienden hier goed overnachten.
Gericht op de actieve recreanten, die fietsen, wandelen, vissen etc. en gebruik maken van de overige mogelijkheden op het terrein of de directe omgeving in Berkelland.
Minstens één recreatiewoning wordt specifiek aangepast aan gehandicapten.
- Gehandicapte recreanten of beter gezegd mindervaliden, zijn een belangrijke doelgroep. In het verleden was de combinatie van mindervaliden en actieve recreant en natuurliefhebber bijna niet mogelijk. Tegenwoordig is de maatschappij ervan overtuigd, dat ook mindervaliden recht hebben op een volwaardige plaats in dezelfde maatschappij, waar ook een prettige vrijetijds besteding bij hoort. Het Noasman gaat actief op zoek naar wat deze doelgroep precies nodig heeft en speelt daarop in. Vanwege de verschillende verharde paden is de toegankelijkheid van het gebied al verzekerd.

- **Natuur liefhebbers:**
De natuurliefhebbers kunnen hun hart ophalen bij een rondgang over de locatie met de nieuwe natuur, de uitkijktoren, de vleermuiskelders en oeverzwaluwwand en de expositieruimte.



© Willie Smeenk

- **Sportliefhebber, actieve recreant:**
Voor de actieve recreanten is er veel aanbod. De fietspaden over de locatie, die aansluiten bij de fiets- en kerkenpaden en de fietsknooppuntenroute, de wandelroutes, de trimbaan en de gracht om het eiland waarin gevist kan worden.



© Willie Smeenk

- **Jeugd:**
Voor de jeugd is deze locatie één en al uitdaging. Ze kunnen natuurlijk rennen, fietsen en spelen in de natuur. Aan de hand van een kaart met locaties kunnen ze zelfstandig de trimbaan lopen. Maar ook kunnen ze bekijken en ervaren hoe de natuur werkt: de oeverzwaluwwand, de vissen, de uitkijktoren. Of gewoon lekker in het gras liggend kijken wat er allemaal langskomt. Deze omgeving daagt ze uit achter de computer vandaan te komen en buiten te zijn en actief de frisse lucht te voelen.

- Organisaties, bedrijven en verenigingen:
De deel wordt verbouwd als expositieruimte en als vergaderruimte, waar onder het genot van koffie, thee of frisdrank vergaderd kan worden. Ook voor de verblijfsrecreatie is hier de mogelijkheid als ontmoetingsruimte om gezellig samen te zitten en een kleinigheid te nuttigen.
- Cultuurliefhebbers:
De cultuurminnende bezoeker wordt niet vergeten. In de expositieruimte zullen wisselende exposities te zien zijn.

Mogelijkheden op Het Noasman

Achter de boerderij komen een 5-tal luxe groepsverblijven te staan. De groepsaccommodaties zullen een zeer natuurlijke uitstraling hebben, zodat ze opgaan in de natuurlijke omgeving. De accommodaties geven wisselend ruimte tot ongeveer 16 personen met verschillende slaapkamers. De locatie leent zich zeer goed voor groepsactiviteiten, zoals hieronder genoemd. Daarbij natuurlijk met elkaar wandelen en fietsen in de mooie omgeving. De recreant is gericht op een actief verblijf, maar wel met de nodige luxe en privacy. Een badkamer in iedere accommodatie is belangrijk, evenals verschillende slaapkamers(2 tot 5 stuks). Een uitgebreid keukenblok, goede verwarming etc. zijn aanwezig.

Er is veel vraag naar overnachtingsmogelijkheden voor gehandicapten. Vooral de 50+ doelgroep heeft relatief meer mensen die lichamelijke beperkingen hebben. Deze recreanten willen wel meedoen maar hebben extra voorzieningen nodig. In bestaande bungalowparken is daar de laatste jaren weinig in geïnvesteerd. Daarom zal minstens één, en indien gewenst meerdere accommodaties volledig aangepast worden voor gehandicapten. Op het terrein zelf zijn de paden verhard, waardoor minder- en invaliden toch gemakkelijk de accommodaties kunnen bereiken. Op dit moment worden de mogelijkheden bekeken om een lift te plaatsen in het bezoekerscentrum, zodat mensen met een beperking de exposities ook goed en helemaal kunnen bekijken.

- Bezoekerscentrum “de Meene”
Deze expositieruimte is bedoeld voor jong en oud, voor kunst, natuur, sociaal-culturele exposities en educatie. De expositie geeft ruimte aan twee of drie verschillende doelgroepen. Bijvoorbeeld een combinatie van kunst, natuur en een poppenmaakster trekt verschillende bezoekers en maakt het interessant voor jong en oud. Elke paar maanden worden de exposities gewisseld, zodat meerdere malen per jaar een bezoek aantrekkelijk is. Er zal voor gezorgd worden dat het zeer laagdrempelig is.
Er zijn al verschillende ideeën en contacten gelegd. Dit zijn exposities van de nieuwe natuur, Waterschap Rijn- en IJssel, Stichting Kerkepaden, Vogelwerkgroep Eibergen, Houtzagerij Nahuis, Oudheidkundige vereniging etc.
- Vergaderruimte
De expositieruimte is ook te gebruiken als vergaderruimte voor verenigingen, organisaties en bedrijfsleven. Tegenwoordig is er veel vraag naar “vergaderen op een unieke locatie”. Op deze locatie kan er vergaderd worden, kan er tussendoor gewandeld worden bijvoorbeeld naar de uitkijktoren, gekeken naar de vleermuiskelders en oeverwaluwwand of gebruik gemaakt worden van de trimbaan.
Ook kan er tussendoor naar de exposities gekeken worden.

Deze ruimte kan daarnaast goed gebruikt worden als ontmoetingsruimte voor de recreatiegasten. Als het slecht weer is kan hier gezamenlijk iets leuks gedaan worden. Of in de avond met elkaar nog gezellig even wat drinken en napraten.

- **Indoor dagrecreatie**
De ligboxenstal houdt gedeeltelijk de bestemming om caravans te stallen. De rest van de ligboxenstal wordt ingericht als indoor dagrecreatie. Gedacht wordt aan twee squashbanen, tafeltennis, darten, sjoelen (midgetgolf) en andere bezigheidsspellen voor zowel de overnachtingsgasten als andere belangstellenden.
De ruimte waar squash in gespeeld wordt heeft een vloeroppervlakte van 6,4 m. x 9,75 m. en is volledig door muren omgeven. Meestal is de achtermuur van glas. Er zijn diverse lijnen op de muren getekend. De spelregels hangen er bij, waar de betekenis van de lijnen in uitgelegd wordt.
- **Koffie, thee en sanitaire stop voor wandelaars en fietsers**
De aangelegde kerkenfietspaden en de fietsknooppuntroutes komen langs en over de locatie. Vele wandelaars en fietsers zijn op zoek naar een locatie waar ze even wat kunnen drinken en een sanitaire stop maken. De locatie ligt tussen Beltrum, Borculo en Eibergen in, waar bijna geen andere mogelijkheden voor een kopje koffie of thee zijn.
- **Uitkijktoren**



© Willie Smeenk

Midden op de locatie is een uitkijktoren gebouwd waar de wandelaars en fietsers kunnen genieten van het uitzicht op de natuur. Vanuit de toren is ook goed zicht op vogels en andere dieren. Ook voor kinderen is het altijd spannend zo'n uitkijktoren te beklimmen en vanaf grote hoogte te kijken naar de omgeving.

- **Trimbaan**
Langs het bestaande pad wordt een trimbaan aangelegd. Deze is natuurlijk te gebruiken voor "echte" trimmers. Maar ook bedoeld om kinderen actief bezig te houden tijdens het wandelen. Alle oefeningen van de trimbaan zijn genummerd. Aan het beginpunt is een kaart te krijgen,

waarop alle nummers staan. De kinderen kunnen dan zelfstandig met de kaart de trimbaan langs de oefeningen afwerken. Erg spannend voor de kinderen en ontspannend voor de ouders.

- Vissen
In de huidige gracht rondom het eiland zwemt veel vis. Ook op dit moment wordt er door de plaatselijke jeugd al veel gevestig. Ook voor andere recreanten is het mogelijk te vissen.
- Vleermuiskelders en oeverwaluwand



© Willie Smeenk

In 2011 zijn vleermuiskelders en een oeverwaluwand aangelegd. Het is zeer educatief om te lezen en te horen hoe de vleermuiswereld in elkaar zit en een oeverwaluwand te bekijken. Voor natuurliefhebbers zeer speciaal om zoiets een keer te bekijken. Ook voor de jeugd geeft het zeer veel informatie.

De vleermuiskelders en oeverwaluwand zijn in april 2012 officieel geopend. TV Gelderland heeft hier in haar uitzendingen nog aandacht aan besteed.

Onderscheidend

Het Noasman is een unieke locatie midden in het buitengebied van Beltrum. Deze combinatie van nieuwe natuur, recreatie, cultuur en educatie is zeer speciaal. Het gaat verder dan een leuke verblijfplaats in de natuur. Deze locatie daagt kinderen uit om zich in de natuur te bewegen, te ervaren welke facetten natuur allemaal inhoudt.

Veel mensen die in de buurt recreëren, vinden het prettig in de buurt ook te kunnen overnachten. Dicht bij de natuur, met de nodige luxe en privacy en in een actieve omgeving. Dit is allemaal te vinden op deze locatie.

In de directe omgeving zijn ook veel aanvullende recreatieve mogelijkheden. Te denken valt aan het Hof van Eckberge, de zwembaden en zwembad, het Klimbos in Ruurlo en kanoën over de Berkel. Ook de vele musea in de omliggende dorpen, galerieën, monumenten en attracties zijn een bezoek waard.

Marktanalyse

In de jaren dat de heer en mevrouw Nahuis deze plannen hebben ontwikkeld, zijn er diverse contacten en acties geweest, om dit initiatief verder uit te werken. Hierdoor hebben ze een goed beeld gekregen van wat de markt nu vraagt.

- Het project “Mijn idee goed idee” bood starters in recreatie en toerisme ondersteuning bij het omzetten van hun idee naar een ondernemingsplan. Dit werd o.a. gesteund door de gemeente Berkelland door wethouder Scharenborg. Het initiatief van het Noasman werd genomineerd en is uiteindelijk op de 3^e plaats gekomen. In dit project hebben ze het bedrijfsplan verder uitgewerkt en gepresenteerd voor de groep. De begeleiding via de Kamer van Koophandel en “NORT” heeft hun veel ondersteuning gegeven.
- Op dit moment zijn de heer en mevrouw Nahuis bezig met een subsidieaanvraag bij de Nederlandse Stichting voor het gehandicapte Kind (NSGK). Ze hebben tot zover een positieve reactie gehad maar nog geen definitieve toezegging. Deze stichting heeft als doel om kinderen en jongeren met een handicap een zo volwaardig mogelijk leven te geven. Recreatiemogelijkheden met verblijfsmogelijkheden horen daar nadrukkelijk bij. Deze Stichting heeft ideeën gegeven hoe ze hun initiatief nog kunnen verbeteren om ook gehandicapte mensen goed te kunnen ontvangen.
- Met de heer Geerdink van “de Bollert” is contact geweest over de vraag naar huur van zijn woningen. De heer Geerdink geeft aan, dat vooral de huisjes voor meer dan 12 personen vaak verhuurd zijn. Vaak aan gezinnen van opa en oma, kinderen en aanhang en klein-kinderen die graag met elkaar en met privacy willen verblijven. De mogelijkheid om bij elkaar in een accommodatie te zitten, maar daar wel voldoende privacy te hebben als onderdeel van het grote gezin essentieel.
- Ook tijdens de zoektocht naar de soorten verblijven is dit gebleken: de huisjes voor grotere groepen recreanten gaan veel sneller in de verhuur dan de kleine recreatiewoningen.
- Er is nog een uitgebreid contact geweest met een bemiddelingsbureau voor verhuur van recreatiewoningen in Emmerich (DL). Ook daar kwam nadrukkelijk het signaal dat er veel behoefte was aan de grotere groepsverblijven. De verwachting en de ervaring van dit bemiddelingsbureau is, dat er ook veel Duitse gasten interesse zullen hebben in deze groepsverblijven.

Vraagstelling

Bovenstaande recreatieplannen zijn al verschillende jaren een grote wens bij de heer en mevrouw Nahuis. In november 2012 heeft het college van Berkelland schriftelijk bevestigd positief te staan tegenover de plannen van Het Noasman. Het verzoek van de gemeente is om te onderzoeken wat de markt vraag en behoefte is voor verblijfsrecreatie. Hiervoor moet in beeld gebracht worden wat een eventuele restcapaciteit is in Berkelland en de omliggende gemeenten.



Bron: google maps

De gebruikte informatie in dit rapport komt uit het ontwerp bestemmingsplan buitengebied Berkelland 2012, de VVV, de websites van de benoemde recreatielocaties, de informatie gekregen van de gemeenten, internet en de verschillende rapporten die in de literatuurlijst worden genoemd. Dit is gecombineerd met de specifieke gebiedskennis van de opsteller van het rapport, als ook met contacten met betreffende ondernemers en anderen.

Alle groepsaccommodaties in Berkelland zijn geïnventariseerd. Daarbij is de grens gelegd bij minimaal 12 bedden die totaal aangeboden worden in de verschillende locaties. De daadwerkelijke restcapaciteit is beoordeeld aan de hand van de gerealiseerde aantal bedden en de hoeveelheid bedden die nog vergund zijn maar niet gerealiseerd.

De inventarisatie is voor de gemeente Berkelland specifiek uitgevoerd aan de hand van alle bekende locaties zoals hierboven benoemd. Voor de betreffende buurgemeenten is een grotere scope gebruikt en is uitgegaan van totaal aantallen van aanbod en restcapaciteit.

Naam	Adres	Postcode en Plaats	Accommodatie	Bedden	restcapaciteit
Fam. Beerten	Klapperdijk 1	7271 ZJ Borculo	Boerderij	22 + 28	0
Erve 't Bijvanck	Bruggertweg 5	7156 NB Beltrum	Gastverblijf	15	0
De Vlierhof	Kiefteweg 71	7151 NX Rekken	Groepsaccommodatie	26 + 14	0
Boerderijcamping 't Veld	Rammelbroek 8	7157 BD Rekken	Groepsaccommodatie	14	0
Fam. Leerink	Slotmansweg 1	7152 AC Eibergen	Vakantieboerderij	36	0
De Breuker	Stoffersweg 8	7274 GA Geesteren	Boerderijen	30 + 28	0
Schuppenrecreatie	Schuppending 3	7275 CP Gelselaar	Groepsaccommodatie	29	0
BBBorculo	Alexandralaan 11	7271 NN Borculo	Groepsaccommodatie	22	0
Camping Eversman	Bliksteeg 1	7161 PG Noordijk	De Schoppe	33	0
Erve Veldink	Eibergseweg 42	7273 SR Haarlo	Groepsaccommodatie	15	0
Erve Koeleman	Diepenheimseweg 42	8072 DC Neede	Boerderij	15	0
Erve de Horst	Borculoseweg 70	7151 MS Eibergen	Appartementen	12	0
Bauhuis	Kieftedijk 15	7161 RL Neede	Groepsaccommodatie	0	2x16, 2x20, 1x24*
de Huikert	De Huikert 8-10	7261 NX RL Ruurlo	Groepsaccommodatie	0	12*
Erve Wisselink	Winterswijkseweg 22	7152 CX Eibergen	Lodges	22	0
				restcapaciteit	108

Tabel 1 geeft de totale restcapaciteit weer van de groepsaccommodaties in Berkelland.

De restcapaciteit is in de gemeente Berkelland 108 bedden op twee locaties. De locatie van Bauhuis is net gewijzigd vastgesteld door de gemeenteraad en ligt weer ter inzage. Bauhuis heeft als doelgroep het luxere segment van de markt gericht op wellness e.d . Dit is niet vergelijkbaar met het initiatief van het Noasman. De Huikert in Ruurlo heeft nog een niet gerealiseerde capaciteit van 12 bedden.

In de gemeente Oost Gelre is de restcapaciteit van recreatiewoningen en groepsaccommodaties zover bekend bij de heer Serkan van de gemeente nul. Het totale aanbod bestaat uit 360 vakantiewoningen en chalets. De belangrijkste aanbieder is ook de grootste. Dit is Marveld Recreatie met 287 recreatiewoningen. Marveld is een zeer luxe camping en recreatiepark, wat totaal niet te vergelijken is met het initiatief van het Noasman.

Volgens de heer J. Janssen van de gemeente Haaksbergen is er op Scholtenhagen een restcapaciteit van 47 recreatiewoningen. Scholtenhagen is een villapark bij een hotel en vlakbij een luxe-overdekt zwembad met saunacomplex. Zij hebben op de camping een planologische ruimte voor 60 recreatiewoningen waarvan er intussen 13 zijn gerealiseerd. Deze recreatiewoningen zijn geïntegreerd op de camping. Dit zijn echter recreatiewoningen voor 4-6 personen en geen groepsverblijven. Ook de omgeving van een camping met luxe voorzieningen is niet vergelijkbaar met de plannen van het Noasman.

De heer J. Overbeek van de gemeente Hof van Twente heeft op dit moment geen restcapaciteit in zijn gemeente in beeld, maar schat deze op 10 tot 20 stuks van recreatiewoningen van 4-6 personen. In de gemeente Hof van Twente is het totale aanbod 383 slaapplekken op groepsaccommodaties, campings, maneges en scholen. Deze liggen allemaal in Markelo behalve twee locaties. Manege de Barlo ligt in Goor met 35 slaapplekken en Erve Kleilutte is een vakantiepark met negen huizen in Enter. Op deze laatste twee locaties is geen restcapaciteit. Campings, maneges en scholen zijn als groepsaccommodatie niet vergelijkbaar met het Noasman.

De gemeente Lochem heeft een totaal aanbod van 556 slaapplekken op campings, vakantie-woningen en groepsaccommodaties. De heer J.L. Hoefnagels van gemeente Lochem heeft doorgegeven dat er een restcapaciteit is in Wakel van 9 stuks en Witte Berken van 19 stuks met ieder ruimte voor 4-6 bedden.

De gemeente Winterswijk kan geen actuele restcapaciteitgegevens verstrekken, omdat die niet in beeld zijn.

Volgens de heer P. Roes van de gemeente Bronckhorst is de totale restcapaciteit in zijn gemeente 332 recreatiewoningen en appartementen. De grootste daarvan is Dorado Beach met een planologische ruimte om 200 recreatiewoningen te realiseren. Of deze echter daadwerkelijk gerealiseerd worden is geen zicht op. Daarnaast is voor Wientjesvoort-Zuid restcapaciteit van 35 recreatiewoningen, in Hengelo nog 40 recreatiewoningen en in Zelhem 27. Afgezien van het plan Wientjesvoort-Zuid is er geen zicht op eventuele realisatie van deze slapende restcapaciteit. De restcapaciteit bestaat uit recreatiewoningen voor kleinere aantallen van 4 tot 6 personen. Dit is een ander concept dan het Noasman, die juist van grotere groepen uitgaat tot ongeveer 16 personen.

Vergelijking aanbod

Hieronder schematisch een vergelijking van de restcapaciteit in de omgeving en het initiatief van het Noasman.

Gemeente	Naam restcapaciteit	Specificatie
Berkelland	Bauhuis 96 bedden	Veel luxer en wellness
	Het Huikert 12 bedden	Groepsvakantiecentrum voor 12 personen totaal
Oost Gelre	Restcapaciteit 0 bedden	
Haaksbergen	Scholtenhagen 47 x 5 bedden in recreatiewoningen	Op luxe campingterrein bij overdekt zwembad en hotel, woningen voor 4-6 personen
Hof van Twente	10-20 woningen x 5 bedden?	
Lochem	Wakel en Witte berken 28x 5 bedden	Uitbreiding bestaande recreatieparken
Winterwijk	Geen gegevens	
Bronckhorst	Wierntjesvoort Zuid 35 recreatiewoningen x 5 bedden	Uitbreiding bestaand recreatiepark
	Dorado Beach 200 woningen x 5 bedden	Luxe haven-recreatiepark aan de IJssel
	Overig 67 woningen x 5 bedden	Geen zicht op realisatie

Tabel 2: restcapaciteit per gemeente met specificatie

Veel restcapaciteit bestaat uit recreatiewoningen voor 4-6 bedden op bestaande of nieuw te realiseren recreatieparken en/of campings. Dit is niet te vergelijken met het aanbod van het Noasman.

Het Noasman richt zich op groepen recreanten als families of vrienden die graag met elkaar op vakantie gaan in een mooie actieve omgeving. Door de enorme natuur-recreatiemogelijkheden op het Noasman, selecteert dit de doelgroep al uit. Deze zijn niet op zoek naar luxe, wellness, lawaai en vermaak in een park. Wel zoekt deze recreant kwaliteit en echtheid, intimiteit binnen de familie of vriendengroep, gezamenlijk genieten van de rust en ruimte. De mogelijkheid om gezamenlijk op de deel te vertoeven en intussen nieuwsgierig gemaakt te worden door de expositie die er op dat moment is.

Een belangrijke groeiende doelgroep is de 50+ en 65 + doelgroep, die graag nog actief is maar misschien al wel beperkingen heeft. Op het Noasman worden één of meer huisjes aangepast aan minder validen, zodat ook deze kunnen genieten van de locatie. De paden zijn verhard, de ruimte van de deel is goed te betreden. Omdat de locatie aangepast wordt voor oudere minder validen, is dit natuurlijk ook zeer goed te gebruiken door jongeren, die minder valide zijn. Ook deze groep wil graag zoveel mogelijk meedraaien in allerlei activiteiten.

Door de unieke locatie en mogelijkheden op het Noasman, is de algemene restcapaciteit niet te vergelijken met de mogelijkheden van dit initiatief. Daarom is het gerechtvaardigd te stellen dat er een duidelijke behoefte is aan deze groepsaccommodaties vanuit de markt.

Ontwikkelingen recreatie in Nederland

Het Centraal Bureau voor de Statistiek heeft in 2012 een onderzoek gedaan naar het toerisme in Nederland. Hieruit komen een aantal interessante ontwikkelingen.

In het jaar 2011 zet het herstel van 2010 door van de meerdaagse toerisme in Nederland in logiesaccommodaties. Er is zowel een toename van het aantal gasten met 2,2% als een toename van het aantal overnachtingen met 0,6%. De trend is, dat Nederlanders meer in Nederland verblijven voor een vakantie, maar wel korter. Dat blijkt ook uit het feit dat het aantal Nederlandse gasten toegenomen is met 1,3% maar het aantal overnachtingen afgenomen is met 0,8 %.

De toename van het aantal gastenovernachtingen is vooral toe te schrijven aan de hotelovernachtingen.

De bungalowparken kenden in 2011 juist wel een stijging van 3,8% van het aantal gasten en 2,2% van het aantal overnachtingen. Totaal in Nederland is het aantal gasten dat in verblijfsaccommodaties verbleef ongewijzigd gebleven op 10,8 miljoen. Het aantal overnachtingen is in totaliteit ten opzichte van 2010 afgenomen met 0,7% tot 50,8 miljoen overnachtingen per jaar.

Deze trends ontstaan door verschillende omstandigheden. In 2011 was er een licht herstel van de recessie. Dat vertaalt zich waarschijnlijk in stijging van de aantal overnachtingen totaal. De stijging wordt overigens veroorzaakt door de buitenlandse gasten. De verwachting is dat als de crisis zich verder herstelt de langere vakanties in het buitenland weer verder omhoog gaan. Dit was echter de verwachting in 2011. Nu blijkt in 2013 de crisis toch langer door te zetten dan toen verwacht.

Inschatten wat dat voor effect heeft voor de toeristische sector is moeilijk. De consument heeft gemiddeld minder te besteden in moeilijker tijden. Hij kan dan kiezen om niet op vakantie te gaan, of juist wel en dan in Nederland te blijven.

Dezelfde discussie is het effect wanneer de crisis over is. De consument gaat dan langer op vakantie naar het buitenland. Te verwachten is ook dat de consument vaker op vakantie gaat waarvan één of twee keer in Nederland.

In de tabel hieronder staan de accommodaties voor verblijfsrecreatie weergegeven in Nederland, in Oost Nederland en Gelderland. Uit de cijfers is te concluderen dat het aantal accommodaties licht afgenomen is in 2012 ten opzichte van 2011 zowel totaal, als met vakantiehuizen en groepsverblijven.

		Totaal	Groepsverblijven
Nederland	2011	3773	703
	2012	3697	691
O-Nl.	2011	1164	188
	2012	1128	187
Gld.	2011	661	103
	2012	642	103

Bron: CBS StatLine

Tabel 3 verblijfsrecreatie accommodaties

Ook de bezettingsgraad van de accommodaties is een punt van aandacht. De bezettingsgraad van alle toeristische accommodaties is logischerwijze in de zomertijd (van april tot en met september) het hoogste. Huisjescomplexen hebben als logiesvorm de hoogste gemiddelde bezettingsgraad met 35% in 2011. De groepsaccommodaties hebben een bezettingsgraad gehad in 2011 van 21,4%. Zowel kampeerreinen als groepsaccommodaties kennen relatief lage bezettingsgraden. Hier past echter wel een kanttekening. Een bedrijf kan flink vol zitten met groepen zonder dat alle bedden in het bedrijf bezet zijn. Omdat de bezettingsgraad per bed berekend wordt geeft dit een vertekend beeld. Vaak wordt een groepsaccommodatie gehuurd door een groep die daar ruim inpast. Dat wil niet zeggen dat alle bedden ook daadwerkelijk bezet zijn. De accommodatie is echter meestal als totaal te huur en niet per bed. De inkomsten zijn daardoor vaak hoger dan ingeschat op het percentage bezetting.

De (concept) nota recreatie en toerisme, Hof van Twente 2012-2017 geeft ook een aantal trends en beelden weer van de recreatie in Nederland. Deze nota is toegespitst op vooral Twente. Maar een aantal trends uit deze nota zijn ook goed te vertalen naar de Achterhoek.

1. De ontwikkeling in vrije tijd blijft nagenoeg gelijk met ongeveer 45 uur per week. De 65 plussers steken hier ver bovenuit met 59 uur per week vrije tijd. Belangrijkste tijdsbesteding in deze vrije tijd zijn sporten, bewegen en uitgaan. In de nota wordt benoemd dat de gemiddelde Nederlander nog altijd te weinig beweegt.
2. De demografische ontwikkeling geeft aan dat de Nederlandse bevolking nog maar amper zal toenemen. Bevolkingskrimp begint al een bekend fenomeen te worden, ook in Twente en de achterhoek. In Nederland zal in 2038 bijna een kwart van de bevolking 65 jaar of ouder zijn. In 2014 is overigens in de Achterhoek al 20% van de inwoners 65 jaar of ouder. Dit geeft aan dat ouderen een grote doelgroep worden voor recreatie, die relatief veel tijd en geld hebben. De senioren zijn ook gezonder en daardoor actiever, ze willen meer zien en ervaren. De helft van de recreanten boeken reizen al via internet.
3. Dit brengt ons direct bij de digitalisering als belangrijke invloed op de recreatie. Boeking, maar ook online-beoordelingen gebeuren al voor het merendeel via internet. 80% van de consument laat zich dan ook beïnvloeden door de beoordelingen van anderen. Dit verandert de toeristische marketing dus fundamenteel. Ook de sociale media en de WIFI zijn zeer belangrijk. Ondernemers zullen zich dan ook moeten afvragen hoe ze deze toepassingen het beste kunnen gebruiken.
4. De vraag naar kwaliteit neemt nadrukkelijk toe. Vrije tijd is schaars en moet daarom zo optimaal mogelijk ingevuld worden. Vooral de oudere doelgroep heeft echter ook behoefte aan rust en eenvoud. Dat wil niet zeggen dat deze consument minder kritisch zal zijn. Kwaliteit is een vereiste.

5. De toenemende belangstelling voor authenticiteit en oprechtheid is opvallend, lokale contacten en initiatieven worden zeer gewaardeerd. Mensen willen dingen beleven. Gebouwen en routes “die een verhaal vertellen” zijn daarom ook zeer populair.
6. Ook het landschap ontwikkelt zich steeds meer tot een recreatie landschap. Denk bijvoorbeeld aan de vele fietspaden die de laatste jaren aangelegd zijn. De "knooppuntenroutes" zijn hier goede voorbeelden van. Kwaliteit, variatie, recreatie op maat en vernieuwing zijn hierbij sleutelwoorden.

Behoeftte aan nieuwe recreatiewoningen is ook aan de orde gekomen in het net vastgestelde bestemmingsplan in de gemeente Lochem van Wakel en Witte Berken. In dat plan is gebruik gemaakt van een NRTI Onderzoek uit 2009, waarin de prognose is onderbouwd van een substantiële vraag door een sterk groeiende groep 50-plussers, naar kwalitatief hoogwaardige verblijfsvoorzieningen met rust en ruimte.

In dat rapport staat het volgende samengevat:

In de recreatieve verblijfsmarkt is een trend waarneembaar, die voor een belangrijk deel wordt ingegeven door vergrijzing. De groep in de leeftijd van 50+ is sterk groeiende en met name deze groep vertoont enkele trendmatig kenmerken in de recreatieve vraag:

- vraag naar luxe en comfortabele verblijfsvoorzieningen;
- behoefte aan rust, ruimte en natuur voor fietsen, wandelen en van cultuur genieten;
- de wens om jaar rond korte vakanties in eigen land te houden in plaats van alleen een lange vakantie in het hoogseizoen;
- vraag naar bijzondere en unieke verblijfsvoorzieningen.

De conclusies uit dit onderzoek komen sterk overeen met de conclusies van de conceptnota van de gemeente Hof van Twente.

Conclusies

In de gemeente Berkelland is de restcapaciteit voor groepsaccommodaties 108 bedden. Er zijn op dit moment 15 locaties voor groepsaccommodaties in Berkelland.

In de omliggende gemeenten is er een zeer verschillend aanbod en restcapaciteit van verblijfsaccommodaties.

Veel accommodaties zijn gesitueerd op campings, maneges of grote recreatieparken. De plannen van Het Noasman kunnen hier niet mee vergeleken worden. De recreatie op Het Noasman is juist gericht op het actief beleven van natuur, het actief bewegen in de buitenlucht op bijvoorbeeld de fiets of lopend, en de rust. Daarnaast wordt de recreant getriggerd door de combinatie van activiteit, natuur en cultuur door de verschillende exposities in het bezoekerscentrum ‘de Meene’. Goed weer of slecht weer: op Het Noasman kom je tot rust met je vrienden of familie en kun je binnen of buiten verschillende activiteiten ondernemen.

De ontwikkelingen op recreatief gebied volgen de trends: de huidige crisis, die de recreant keuzes laat maken voor goedkopere vakanties of na de crisis de keuze om enkele vakanties in het binnenland door te brengen. Van zeer hoog belang zijn de kwaliteit en het gebruik en effect van internet. Als marktsegmentatie zijn de ouderen (50 en 65 plussers) een belangrijke doelgroep: ze hebben veel vrije tijd, over het algemeen redelijk bemiddeld en zeer gevoelig voor natuur, rust en eenvoud. Ook dit sluit aan bij het aanbod van Het Noasman: de mogelijkheid om gezinnen (opa, oma, kinderen en kleinkinderen) of groepen recreanten te ontvangen die willen genieten van elkaar en

omgeving. Eén of een aantal woningen worden aangepast voor minder validen, omdat dit meer voorkomt bij het seniorenpubliek.

Vanwege de hoge eisen die gesteld worden door de huidige recreant, wat hierboven ook beschreven is, zal hieraan tegemoet gekomen moeten worden, om een voldoende bezettingsgraad te realiseren. Veel van de bestaande accommodaties voldoen niet meer aan deze huidige markteisen. De overcapaciteit geeft daarom een vertekend beeld van wat de markt nu vraagt: kwaliteit, maatwerk en vernieuwing. Het Noasman staat juist voor deze eisen van de moderne recreant.

Zoals ook in het bestemmingsplan van Wakel en Witte Berken wordt geschreven, is het niet mogelijk een exact getal te vinden van de behoefte aan nieuwe recreatiewoningen voor een tijdvak van 10 jaar namelijk een bestemmingsplan periode. Wel is een onderbouwde prognose uit te spreken dat de vraag naar verblijfsrecreatievoorzieningen met kwaliteit, rust, ruimte en natuur blijft stijgen door de verdergaande vergrijzing in Nederland.

Wat Het Noasman in de markt brengt is uniek en zal gewaardeerd worden door de moderne actieve recreant die in groepsverband wil genieten van elkaar en de omgeving.

De groepsaccommodaties die door verschillende aantallen recreanten te gebruiken zijn en ook flexibel in te delen zijn passen goed in de huidige verwachtingen van recreanten.

Het Noasman heeft zeker toegevoegde waarde voor Berkelland vanwege de combinatie met het unieke stukje natuur wat dicht bij de recreant gebracht wordt.

Literatuurlijst

- @Centraal Bureau voor de Statistiek
ISBN: 978-90-357-1675-9
- Rapport “Groepsaccommodaties in Berkelland en in de regio”
LTO Noord Advies / 14 februari 2011
- Onderzoek naar de restcapaciteit van recreatiewoningen in Winterswijk e.o.
Van Gent Van der Reest Adviseurs in recreatiemanagement
13 mei 2009 R9378 – HdV/RR/gvr
- Maak kennis met de vrijetijdseconomie in Gelderland
Gelders Overijssels Bureau voor Toerisme Provincie Gelderland
Arnhem-Deventer, december 2011
- Ruimte voor grootschalige recreatiewoningcomplexen in Overijssel en Achterhoek
Marktanalyse voor plan-MER Hof van Twente
Rapportage in opdracht van de provincie Overijssel Januari 2008
ZKA Consultants & Planners
- Concept-nota Recreatie en Toerisme Hof van Twente 2012-2017
10 december 2012
- Diverse internetsites