



Ondernemingsplan 2.0
Landgoed De Eikenhof, Mingersborg
(Gemeente Voerendaal, Nederland)

Mingersborg, 4 november 2022

Copyright ©: Dit document is eigendom van het Landgoed De Eikenhof (Alex Bos & Fernando Ferreira). Niets uit dit document mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm, elektronisch op geluidsband of op welke andere wijze dan ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de eigenaar van dit document.

Disclaimer: De eigenaar van dit document, Landgoed De Eikenhof, heeft zich ten doel gesteld voor een zo betrouwbaar mogelijke uitgave te zorgen, niettemin is Landgoed De Eikenhof niet aansprakelijk voor onjuistheden die eventueel in deze uitgave voorkomen.

Inhoudsopgave	3
1. Samenvatting	4
1.1 Inleiding	5
1.2 Hoe dit ondernemingsplan te lezen	5
1.3 Visie	5
1.4 Missie	7
1.5 Kernwaarden	7
1.6 Doelstelling	7
2. De ondernemers	8
2.1 Aanleiding planontwikkeling	8
2.2 Persoonlijke informatie	8
2.2 Persoonlijke motieven	9
2.4 Persoonlijke ambities	10
3. De onderneming	10
3.1 Bedrijfsgegevens	10
3.2 Ligging en omgeving	11
3.3 Bestaande situatie: Hoeve De Eikenhof	12
3.4 Bestemmingsplan en omgevingsvergunning(en)	12
3.5 Toekomstige situatie: Landgoed De Eikenhof	12
3.6 Specifieke kenmerken, vernieuwende / innovatieve concepten	13
3.7 Implementatie	15
4. De markt	15
4.2 Marktaanbod / product-markt-combinaties (PMC) / doelgroepen / marktsegmenten	16
4.3 Marktvraag / marktbehoefte	17
4.4 Vergelijkbare accommodaties / concurrenten	18
5. Marketingplan	18
5.1 Voorzieningenniveau	18
5.2 Prijsklasse	18
5.3 Klantenwerving	19
6. Algemene/juridische zaken	19
Bijlagen:	
1 Permacultuur & voedselbos	
2 Toelichting gehanteerde begrippen	
3 Advies VTE d.d. 11.06.2020	
4 Advies KCL d.d. 17.10.2020	
5 Omgevingsvergunning Gemeente Voerendaal nr. 47637, d.d. 4 december 2018	
6 Omgevingsvergunning Gemeente Voerendaal nr. 2022-046073 d.d. 1 november 2022	
7 Het BSR-model (leefstijlen) en Landgoed De Eikenhof	

1. Samenvatting

In vroeger tijden (en nu soms nog) gingen mensen individueel of in groepsverband op gezette tijden naar een klooster voor een (meerdagse) retraite (veelal in het katholieke Limburg). Zij trokken zich terug om zich te bezinnen, te “herbronnen” of om tot elkaar te komen. De kloosters boden hen onderdak, verzorgden hun maaltijden en gaven hen de gelegenheid zich tijdelijk terug te trekken uit de hectiek van alledag. Dit is precies het concept dat ten grondslag ligt aan hetgeen Landgoed De Eikenhof wil worden en zijn: een retraitelandgoed!

Het woonhuis van Landgoed De Eikenhof biedt plaats aan de b & b-gasten (4 tweepersoonskamers); de 7 eco-lodges zijn losstaande (vakantie)verblijven voor 4 personen; het maximaal aantal verblijfgasten is 36 personen. De “schuur” (met multifunctionele ruimten) is beschikbaar voor allerlei (groeps)activiteiten binnen. Het landgoed omvat een tuinderij met moestuin met één- en tweejarige groenten en voedselbosranden (permacultuur) en een bloemen- en kruidenweide, en biedt gelegenheid tot een scala aan buitenactiviteiten (waarvan meditatief wandelen er slechts één is). Het Landgoed De Eikenhof biedt onderdak, verblijf, zowel aan groepen (die desgewenst het hele landgoed kunnen afhuren) als (al dan niet gelijktijdig) aan individuele gasten (b & b, eco-lodges). Sommige gasten zullen volledig selfsupporting willen zijn, maar andere zullen wat eten en drinken betreft geheel verzorgd willen worden, en weer andere zullen opteren voor externe catering. Elke groep en elke gast krijgt op maat geleverd wat aan comfortabele (verblijfs)ruimte (met veel privacy) en aan faciliteiten wordt verlangd. Dat geldt ook voor de organisatie van en begeleiding bij (groeps-)activiteiten die gasten tijdens hun verblijf willen ondernemen. Om met name te noemen: seminars, workshops, trainingen, cursussen, bruiloften, yoga- en ayurvedasessies, mediteren en ecologisch koken, passen in dit flexibele **gastenverblijfsconcept**. Naast het bieden van verblijfsaccommodatie en verblijfsfaciliteiten (o.a. biologische maaltijden) leggen de ondernemers op het Landgoed De Eikenhof zich toe op het produceren van streekproducten in de tuinderij met moestuinen, voedselbosranden en met een kweek- en teeltkas. De producten uit de tuinderij worden te koop aangeboden (o.a. in de landwinkel). Daarnaast worden workshops georganiseerd om b.v. te leren hoe deze streekproducten in de keuken op een juiste wijze in maaltijden te verwerken (“slow food”). Ook hier staan “goed leven” en “gezond leven” centraal. Bovendien streeft het Landgoed De Eikenhof na een centrum te worden van educatie op het gebied van permacultuur en voedselbosranden. Op zondag en op open dagen worden vanuit de landwinkel rondleidingen gegeven.

Alles maar dan ook alles staat op het Landgoed De Eikenhof in het teken van **duurzaamheid**. De gebouwen, installaties en voorzieningen, maar ook het gebruik van de grond (moestuinen, kweek- en teeltkas, voedselbosranden), en de grond zelf (“Free Soil”).

Het Landgoed De Eikenhof ligt op een prachtige plek in het Zuid-Limburgse Heuvelland. Aan de Achterweg bij Mingersborg, een oude (middeleeuwse) landweg die loopt van voorbij de molen bij Vrouwenheide via Eyserheide en Elkenrade tot aan het kerkdorp Wijlre. Met aan de ene kant het (vrijwel geheel onbebouwde) Droogdal van Colmont (gemeente Voerendaal / gemeente Gulpen-Wittem) en aan de andere kant het Plateau van Ubachsberg (gemeente Gulpen-Wittem) met zijn akkers en weilanden. Weids en panoramisch zijn de uitzichten in dit, qua **ligging en omgeving**, rustige deel van het Heuvelland.

De combinatie van het *gastenverblijfsconcept*, de *duurzaamheidsfilosofie* en de *ligging/omgeving* maken het Landgoed De Eikenhof niet alleen onderscheidend, maar zelfs uniek te midden van het aanbod van toeristische en recreatieve voorzieningen in het Land van Kalk, in het Nationaal Landschap Zuid-Limburg.

1.1 Inleiding

Het gaat om een bijzondere vorm van **agrotourisme**: gasten verblijven (activiteiten, maaltijden, ontspanning, logies) op een landgoed dat zich tevens heeft toelegt op kringlooptuinbouw in de vorm van een tuinderij met moestuinen, een kweek- en teeltkas en voedselbosranden (permacultuur) (zie bijlage 1).



Daarnaast wordt het Landgoed De Eikenhof een centrum voor voorlichting en educatie op het gebied van klimaatneutrale landbouw, permacultuur en voedselbosranden, waar bezoekers op zondag of op een open dag ook (streek)producten (uit eigen teelt) kunnen kopen, onder genot een kopje koffie of thee.

1.2 Bijzondere bijlagen

Een aantal begrippen op het gebied van duurzaamheid nader toegelicht in bijlage 2.

De Themagroep Vrijtijdseconomie (VTE) van gemeente- en provincieambtenaren heeft zich in het kader van de “Regionale uitwerking POL Zuid-Limburg” gebogen over het ondernemingsplan (versie 1.0 van 24 april 2020), aan de hand van het voor Landgoed De Eikenhof ingevulde “Formulier regionale afstemming vrijtijdseconomie (versie 16 november 2017)”. Op 11 juni 2020 heeft de Themagroep VTE een positief advies afgegeven, dat als bijlage 3 is opgenomen.

De plannen zijn ook voorgelegd aan de “onafhankelijke, objectieve” Kwaliteitscommissie Limburg (KCL) (zijnde deskundigen die de Provincie Limburg en Limburgse gemeenten van advies dienen). Het positieve advies van de KCL van 17 oktober 2020 is aan te treffen als bijlage 4.

1.3 Visie

Het Landgoed De Eikenhof poogt een bijdrage te leveren aan het bevorderen van de gezondheid van zijn verblijfsgasten en bezoekers en aan een wereld waarin duurzaamheid steeds belangrijker wordt.

Alex Bos en Fernando Ferreira zien als ondernemers kansen met het aanbieden van verblijfsaccommodatie en bijbehorende diensten die inhaken op de trends als goed en gezond leven en duurzaamheid en circulariteit. Ecologisch verantwoorde moestuinen, bessenstruiken en voedselbosranden (permacultuur) leveren ingrediënten voor gezonde maaltijden. Op het Landgoed De Eikenhof worden woorden omgezet in daden.

Landgoed De Eikenhof wil op zijn gebied (dat van agrotouristisch “retreat centre”) een trendsetter worden en wil uitgroeien tot een toonaangevende accommodatie, waar o.a. aan workshops kan worden deelgenomen met thema’s als goed en gezond leven, duurzaamheid en circulariteit, mindfulness, revival therapie, kuren, yoga, ayurveda, meditatie, healing, bio- en core-energetische technieken, slowfood cooking, etc.

De combinatie van de magnifieke ligging en de rustige omgeving van het Landgoed De Eikenhof, de circulariteitsfilosofie, en het “gastheerschap” van de ondernemers, biedt een nieuwe en hoogwaardige toevoeging aan het toeristisch en recreatief aanbod in het Zuid-Limburgse Heuvelland.

De visie waarmee dit ondernemingsplan is geschreven blijkt goed te passen bij de beleidsvisies die de afgelopen jaren voor en door de provinciale en lokale overheden zijn opgesteld. Op veel punten zelfs naadloos!

Te noemen vallen:

Heerlijkheid Heuvelland (nieuwe markten en allianties voor toerisme in het Heuvelland) (2005) (Prv. L’burg/LIOF)

<http://www.telos.nl/telos/medewerkers/mmommaas/handlerdownloadfiles.ashx?idnv=699386>

Wellness in Weelde Heuvelland (marktverkenning Prov. Limburg) (2006)

<https://www.yumpu.com/nl/document/read/19770164/wellness-in-weelde-urban-unlimited>

Gulpen-Wittem: Hart van 't Heuvelland Inspiratiebron voor duurzaam toerisme in de 21e eeuw (2009)

<file:///C:/Users/Gebruiker/Downloads/Rapport%20toeristische%20visie%20Gulpen-Wittem%20december%202009.pdf>

Omgevingsvisie Voerendaal 2016-2030 (2016)

https://ruimtelijkeplannen.voerendaal.nl/NL.IMRO.0986.SVomgevingsvisie-VA01/t_NL.IMRO.0986.SVomgevingsvisie-VA01.pdf

ZKA-rapport Toeristische visie Gulpen-Wittem (2016)

<https://www.gulpen-wittem.nl/data/downloadables/3/0/6/rapport-toeristische-visie-gulpen-wittem-definitief.pdf>

Programma Nationaal Landschap Zuid-Limburg 2018-2021 (2018)

<https://www.limburg.nl/onderwerpen/natuur-en-landschap/nationaal-landschap/>

Position Paper Heuvelland-gemeenten Vrije Tijds Economie (VTE) (2019)

<https://bureaubuiten.nl/wp-content/uploads/2019/01/Position-paper-VTE-Zuid-Limburg.pdf>

En zeker:

Strategisch Actieplan: Middengebied Zuid-Limburg “Van groen hart tot groene long” (2019), van prof. dr. Luc Soete, met de 6 strategische actiepunten:

- Energietransitie en duurzaamheid in een “bronsgroene” regio;
- Gezondheid: groene longblaasjes in een signaalrode long;
- Natuur- en omgevingsinclusieve landbouw en landschapsbeheer: een “green nature” deal;
- Ondernemerschap: “small is beautiful”;
- Een saamhorige regio: sociaal en regionale samenwerking;
- Toerisme van de toekomst: Zuid-Limburg als “green destination”.

<https://www.eszl.nl/wp-content/uploads/2019/05/Middengebied.pdf>

Samenvattende conclusies van de beleidsvisies:

Jaarlijks (meest recente cijfers: 2017) wordt in Limburg als geheel ruim € 4,2 miljard besteed aan toerisme en recreatie, waarvan 1.120 miljoen aan verblijfstoerisme. Onder de economie van het Zuid-Limburgse Heuvelland is de toeristisch-recreatieve sector verreweg de belangrijkste pijler: in 2014 bedroegen de bestedingen aan verblijfstoerisme in Zuid-Limburg € 559.800.000 (bijna € 660 miljoen euro!). (Bron: Bestedingenonderzoek VVV Zuid-Limburg 2018).

Het gevaar dreigt echter dat het Vijfsterrenlandschap en het verblijfsprofiel van het Heuvelland in onbalans raken. Sterker nog: De kwaliteit van de huidige verblijfsaccommodaties en de verscheidenheid aan activiteiten / belevingsmogelijkheden blijven gemiddeld genomen achter bij de nationale en internationale “concurrentie”; er is sprake van een afnemend aantal overnachtingen en eendagsbezoeken.

Vooraf het gebrek aan excellente verblijfsmogelijkheden wordt steeds duidelijker. Dus om de balans tussen de kwaliteit van het Vijfsterren-landschap en de kwaliteit van de verblijfstoerisme in het Heuvelland te herstellen zal meer geïnvesteerd moeten worden in excellente verblijfsaccommodatie (notabene: niet alleen in het topsegment, maar over de hele breedte van de markt). Daarmee zou de aantrekkelijkheid van het Heuvelland weer sterk kunnen worden vergroot.

1.4 Missie

Landgoed De Eikenhof is een verblijfsaccommodatie en retraite-boerderij gebaseerd op het gedachtegoed van wijlen mevrouw Helena Bos-Peerboom, die zei:

“Je bent wat je eet, je bent wat je denkt, en je bent wat je ademt”

Landgoed De Eikenhof biedt onderdak aan mensen die toe zijn aan ontspanning, onthaasting, zingeving en persoonlijke ontwikkeling. Het landgoed is “eetbaar”, nodigt uit tot reflectie en laat je op adem komen. Het is een inspirerende plek om dicht bij en tot je zelf te komen.

1.5 Kernwaarden

Op het Landgoed De Eikenhof staat, zoals in paragraaf 1 eerder genoemd, alles maar dan ook alles in het teken van **duurzaamheid**. De gebouwen, installaties en voorzieningen, maar ook het gebruik van de grond (moestuinen, teelt- en kweekkas, bessenstruiken, voedselbosranden) en de grond zelf (“Free Soil”).

Daarbij is **circulariteit** de centrale kernwaarde, die tot uitdrukking komt in het “cradle to cradle”-principe bij bouwen en verbouwen. En op de percelen van het Landgoed De Eikenhof wordt een transitie gemaakt van gangbare eenjarige landbouw naar kringlooplandbouw. In de tuinderij ecologisch verantwoorde moestuinen, bessenstruiken en voedselbosranden (permacultuur).

1.6 Doelstelling

Het korte-termijn-perspectief is het realiseren van het **bedrijfsconcept** en het midden-lange-termijn- en lange-termijn-perspectief is het (door)ontwikkelen van dat concept zoals op hoofdlijnen samenvattend is beschreven in paragraaf 1. Op de korte termijn speelt het faciliteren van bruiloften (#) een belangrijke rol.

(#) Voor deze op zichzelf staande, ééndaagse bruiloften geven de (nieuwe) bestemmingsregels slechts toestemming voor een periode van vijf jaar. Het aanbieden van de mogelijkheid van het bruiloftsfeest te houden op het Landgoed De Eikenhof is bedrijfseconomisch van belang, zo niet in meer of mindere mate noodzakelijk, om het bedrijf op de “nieuwe” locatie te ontwikkelen naar zijn gewenste aard en vormgeving.

Dit ondernemingsplan past in dat korte-termijn-perspectief: Vanaf 2007 exploiteerden de ondernemers een restaurant annex trouwlocatie ("Lua Pauline") in Aken (D), waarbij bruiloften tot aan het uitbreken van de pandemie een belangrijke plaats innamen in de bedrijfsvoering. Op 1 juli 2022 hebben de ondernemers het restaurant / trouwlocatie moeten sluiten, zijn zij zich in Duitsland gaan toeleggen op private cooking, catering en consulting, en richten zij hun verdere inspanningen verder geheel op het opbouwen van een nieuw bedrijf op (het toekomstige) Landgoed De Eikenhof in Mingersborg.

2. De ondernemers

2.1 Aanleiding tot de planontwikkeling

Het adres van Hoeve De Eikenhof is Mingersborg 28a, 6367 JX Voerendaal. Het betreft een aantal aaneengesloten percelen met houtwallen en een bomenrijk erf, waarop zich een woonhuis en een grote schuur bevinden. De aaneengesloten percelen hebben een oppervlakte van in totaal 5,1 ha en bevinden zich in een omgeving met akkers, weilanden en natuurgebieden. Het woonhuis ligt landelijk en solitair tussen Trintelen / Mingerborg en Eyserheide in het glooiende heuvellandschap van Zuid-Limburg.

Alex Bos is de enige zoon van mevrouw Helena Bos-Peerboom, die in 2000 is overleden. Haar erfenis bestond uit een landbouwbedrijf en Hoeve De Eikenhof dat in 1976 is ontstaan door boerderijverplaatsing in het kader van lokale ruilverkaveling (Ransdalerveld).

Al in 2003 zijn Alex Bos en zijn levensgezel en partner Fernando Ferreira begonnen met het maken van plannen voor het ontwikkelen van Landgoed De Eikenhof. Met tussenpozen is gewerkt aan het ontwikkelen van een financieel en qua landschappelijke inpassing haalbaar plan. Meerdere planvarianten zijn de revue gepasseerd, van verschillende schaalgrootte, maar niet haalbaar gebleken.

In de tussentijd hebben zij zich gestort op het tot een succes maken van restaurant / trouwlocatie "Lua Pauline" in Aachen. Dat deden zij om als ondernemers te kunnen ondernemen, om in hun levensonderhoud te kunnen voorzien, maar ook om de kosten van de planontwikkeling te kunnen dragen.

In 2019 is het de initiatiefnemers en de Gemeente Voerendaal gelukt het eens te worden over de ontwikkeling van plannen zoals die met het realiseren van het Landgoed De Eikenhof gestalte moeten krijgen. Tijdens de pandemie (vanaf begin 2020) en met het sluiten van hun restaurant / trouwlocatie in Aken voor ogen zijn Alex Bos en Fernando Ferreira zich weer vooral gaan concentreren op de planontwikkeling van Landgoed De Eikenhof.

2.2 Persoonlijke informatie Alex Bos

Naam:

Alexander Bos

Geslacht:

Man

Adres:

Mingersborg 28a

Postcode:

6367 JX

Woonplaats:

Voerendaal

Mobiel:	+31 6 388 511 30
E-mail:	alexambos@gmail.com
Geboortedatum:	31-08-1963
Nationaliteit:	Nederlander
Burgerlijke staat:	Gehuwd
Kinderen:	---

Opleiding Alex Bos:

1974-1977 HAVO
1977-1979 landbouwonderwijs
1979-1981 opleiding tot restaurant-kok
1982-1984 opleiding tot dressuurrutter in Hilden (Duitsland); opleiding bij de dressuurstal Rick Klaassen (voormalig trainer Nederlandse olympische equipe)
1990-1994 Schweizerische Hotel Fachschule, Luzern, Zwitserland (HBO-opleiding)

Ervaring Alex Bos:

1979-1981 Restaurant 't Klauwes, Wahlwiller, Nederland (praktijkopleiding tot kok)
1981-1982 Restaurant D'r Bloasbalg, Wahlwiller, Nederland (praktijkopleiding tot kok)
1984-1985 Restaurant Gala, Aachen, Duitsland (commis de cuisine)
1985-1990 Firma "Der Privatkoch", Aachen, Duitsland (eigenaar / chef-kok)
1990-1991 Hotel La Réserve Geneva, Genève, Zwitserland (service medewerker)
1991-1992 King's Hotel, München, Duitsland (receptie medewerker)
1992-1993 Ramada Renaissance Hotel Glattburg, Zürich, Zwitserland (sales & management)
1993-1994 Skihutte Paradiso, Sankt Moritz, Zwitserland (management)
1994-1995 Delta Travel Service, Amsterdam, Nederland (account manager)
1995-2001 Restaurant Lanna Thai, Sao Paulo, Brazilië (eigenaar / cateraar).
2001-2003 Bistrot Tropical ZaZa, Rio de Janeiro, Brazilië (consultant)
2003-2004 Hamilton Lodge, Belalp, Zwitserland (consultant)
2004-heden Landgoed De Eikenhof, Mingersborg, Nederland (planontwikkelaar / consultant)
2007-2022 Restaurant & Trouwlocatie Lua Pauline, Aachen, Duitsland (exploitant / chef-kok)

2.3 Persoonlijke motieven

Alex Bos wil zijn agrarische achtergrond en zijn horeca- en ondernemerservaring inzetten bij het exploiteren van het Landgoed De Eikenhof.

Samen met zijn partner Fernando Ferreira heeft hij de afgelopen 15 jaar succesvol een restaurant geëxploiteerd. Dat restaurant, met de mooie naam "Lua Pauline", was tot 1 juli 2022 gevestigd in een zgn. Forsthaus (bosvilla) aan de rand van de Stadt Aachen (D). Aan de overkant een ecologische boer die zich is gaan toeleggen op het

produceren van gezond voedsel. Een mooie boerderijwinkel met een zich steeds meer uitbreidende klantenkring. Er ontstond een samenwerking tussen een biologische boer en een ervaren kok. Als kok ging Alex Bos nauw samenwerken met de ecologische boer om zijn gasten verantwoorde biologische gerechten te kunnen voorzetten. De laatste jaren zijn de beide ondernemers zich naast hun restaurantbedrijf meer en meer gaan toeleggen op het aanbieden van “Lua Pauline” als trouwlocatie voor zgn. natural weddings (een bijzondere bruiloft op een bijzondere plek met bijzonder eten en drinken). Op de huidige locatie in Aken zien de ondernemers echter geen kans hun bedrijf voort te zetten.

2.4 Persoonlijke ambities

Alex Bos is gedreven ondernemer die zich volledig toelegt op het tot een succes maken van het Landgoed De Eikenhof als een in alle opzichten duurzame verblijfsaccommodatie. Hij gaat deze “plaats” (“pleats” in het Fries, “ploats” in het Gronings, in Limburg: “hoeve”) maken tot een unieke plek, die ruimte biedt aan zijn gasten op een plek waar plaats is voor rust, ontspanning, onthaasten, zingeving en persoonlijke ontwikkeling, omgeven door een magnifiek landschap.

Alex Bos is een ondernemer die zijn kennis, ervaring, ondernemerschap en professionele netwerk en zijn liefde voor de “biologische keuken” gaat inzetten om het Landgoed De Eikenhof te ontwikkelen en dit ten dienste te stellen van zijn gasten en bezoekers. Daarbij draagt hij met vol enthousiasme de gedachten uit die horen bij de begrippen als “van-de-grond-naar-de-mond”, “plukken, wassen, bereiden & eten”, “onthaasten” en “back to basic”.

3. De onderneming

3.1 Bedrijfsgegevens

Handelsnaam:

De Eikenhof B.V.

Kvk-nummer:

14085268

Rechtsvorm:

Besloten Vennootschap

Administratiekantoor:

BM Accountancy, Hulsberg

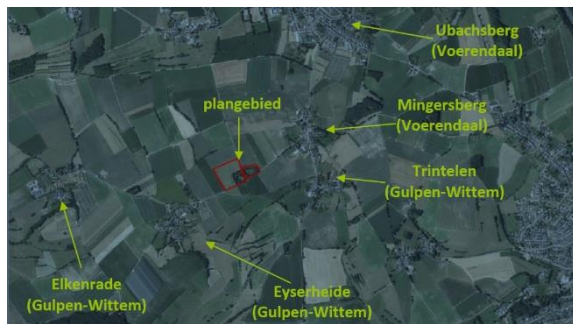
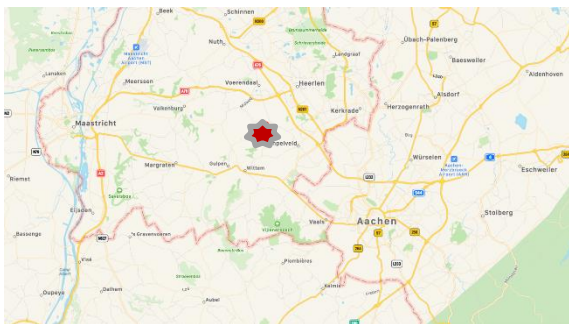
Tarief omzetbelasting:

21% en 9%

Frequentie OZB (btw):

Kwartaal

3.2 Ligging en omgeving



Het Landgoed De Eikenhof is solitair gelegen in de gemeente Voerendaal tussen de buurtschappen Trintelen (Gulpen-Wittern) / Mingersborg (Voerendaal) en Eysenheide (Gulpen-Wittern). Zie de rode ster op de kaart voor de locatie van het Landgoed De Eikenhof. Hemelsbreed gezien precies tussen de steden Maastricht en Aken. Het Landgoed De Eikenhof ligt voor het grootste deel op een noordhelling van en voor een kleiner deel op het Plateau van Ubachsberg zelf.



Rechts van de Achterweg bij Mingersborg het met bomen omgeven Landgoed De Eikenhof, richting Eysenheide



Uitzicht vanaf het Landgoed De Eikenhof op de Vrakelberg en (het Droogdal van) Colmont

3.3 Bestaande situatie: Hoeve De Eikenhof

Gelegen op een aantal aaneengesloten percelen van in totaal 5,1 ha, grotendeels weidegrond, met (fruit)bomen en struiken en een haag rondom, bestaat Hoeve De Eikenhof uit een woonhuis en een schuur. Op de percelen is in 1976 een volwaardig gemengd agrarisch bedrijf (akkerbouw, weidegrond voor vee) gerealiseerd.



Vanaf 2003 dient de boerderij als woonhuis (met grote “tuin”) van de huidige eigenaren (= ondernemers).

3.4 Bestemmingsplan en omgevingsvergunning(en); zie: www.ruimtelijkeplannen.nl

Op 4 december 2018 werd onder voorwaarden een **omgevingsvergunning** (zaaknummer: 47637) (bijlage 5) verleend voor verbouwen van het woonhuis (om 4 b & b-kamers te kunnen realiseren) en de schuur (aanzicht).

Van 7 november tot en met 18 december 2019 heeft het **Voorontwerp Bestemmingsplan De Eikenhof** bij de Gemeente Voerendaal ter inzage gelegen, met het oog op de gewenste inspraakreacties. Op 11 juni 2020 is het plan besproken in een bijeenkomst van gemeente- en provincieambtenaren om te zorgen voor **regionale afstemming vrijetijdseconomie** in het kader van het Programma Nationaal Landschap Zuid-Limburg (Themagroep VTE), en dat heeft geleid tot positief ambtelijk advies. (Zie bijlage 3.) Op 17 oktober 2020 gaf de Kwaliteitscommissie Limburg (KCL) een positief advies over gepresenteerde plannen. (Zie bijlage 4.) Van 25 december 2020 tot en met donderdag 4 februari 2021 heeft vervolgens het **Ontwerp Bestemmingsplan De Eikenhof** ter inzage gelegen. Op 10 juni 2021 werd het **Bestemmingsplan De Eikenhof** door de raad van de Gemeente Voerendaal vastgesteld. (Zie www.ruimtelijkeplannen.nl; plannen zoeken op adres: Mingersborg 28a, 6367 JX Voerendaal).

Op 1 november 2022 werd de **omgevingsvergunning** afgegeven (zaaknummer: 2022-046073) afgegeven voor de verbouw van de schuur tot multifunctionele ruimte(n) en de bouw van 7 eco-lodges. (Zie bijlage 6.)

3.5 Toekomstige situatie: Landgoed De Eikenhof

In het bestemmingsplan heeft het Landgoed De Eikenhof de enkelvoudige bestemming **“Gemengd - Retraitelandgoed”** gekregen. De nieuwe situatie van het Landgoed De Eikenhof is uitvoerig beschreven in paragraaf 4.2 (“Nieuwe functies”) van de Toelichting op het Bestemmingsplan d.d. 10 juni 2021 (pagina 25 tot en met pagina 30) (zie www.ruimtelijkeplannen.nl), en in paragraaf III (“Toekomstige situatie”) van het Landschapsplan d.d. 8 september 2020 (pagina 7 tot en met 12) (zie www.ruimtelijkeplannen.nl), dat als bijlage is toegevoegd aan het bedoelde bestemmingsplan.



De huidige Hoeve De Eikenhof wordt getransformeerd in het Landgoed De Eikenhof met gastenverblijven (b & b, eco-lodges), activiteitenruimtes, keuken, landwinkel, kantoor, met een tuinderij met moestuinen, bessenstruiken en voedselbosranden (permacultuur), waarin ecologisch verantwoorde kringlooptuinbouw centraal staat.

Een grote variatie aan boomsoorten die oorspronkelijk in het Zuid-Limburgse landschap voorkwamen zullen op het landgoed worden aangeplant. Hiermee wordt een belangrijke bijdrage geleverd aan het vergroten van de biodiversiteit in een omgeving waarin juist die biodiversiteit als gevolg van ontwikkelingen in de gangbare landbouw (en de daarmee samenhangende ruimtelijke ordening en het verdwijnen van kleine landschapselementen) de afgelopen decennia sterk is afgenomen.

Het Landgoed De Eikenhof biedt de gasten en bezoekers de gelegenheid om in aanraking te komen en kennis te maken met het Land van Kalk (Voerendaal) (<https://www.landvankalk.com/>) en de Cittaslow-omgeving (Eijsden-Margraten, Gulpen-Wittem, Vaals) (<https://www.cittaslow-nederland.nl/>).

3.6 Specifieke kenmerken, vernieuwende / innovatieve concepten:

De elementen van het plan te samen (een bundeling van verschillende innovatieve concepten) vormen een vernieuwing van verblijfstoerisme en dagrecreatie, die tegelijkertijd terug gaat naar de oorsprong, het agrarisch bedrijf in het Zuid-Limburgse Heuvelland.

Het flexibele gastenverblijfsconcept, de duurzaamheidsfilosofie en het aanbod van activiteiten (natural weddings, yoga- en anyuvedasessies, mediteren en biologisch koken), in een agrarische omgeving (kringlooptuinbouw, permacultuur), gelegen bij natuurgebieden (Natura2000: Geuldal, Vrakelberg, Kunderberg), met weids en panoramisch uitzicht.

Community-supported agriculture:

Het plan is om een lokale voedselgemeenschap te stichten, met inwoners van de omliggende kern Ubachsberg en de buurtschappen Colmont, Trintelen, Mingersborg, Eyserheide en Elkenrade. En groeten en fruit te leveren aan restaurants in de omgeving, en af te zetten via verkooppunten als <https://boerenenburen.nl/nl>, zoals in Maastricht en Heerlen.

Duurzaam gebouwde accommodaties:

Bij het bouwen van de eco-lodges wordt zoveel mogelijk gewerkt volgens de principes van “cradle tot cradle” (C2C), de filosofie van Michael Braungart en William McDonough, waarbij gedacht wordt in kringlopen en circulair bouwen het uitgangspunt is. De centrale gedachte is dat alle gebruikte materialen na hun leven in het ene product nuttig kunnen worden ingezet in een nieuw product. (Het verschil met hergebruik? Geen kwaliteitsverlies en geen restproducten die alsnog gestort of verbrand moeten worden.) Eventuele restproducten zijn “natuurlijk” afbreekbaar.

Houtbouw is de oudste bouwwijze ter wereld en vandaag de dag weer heel innovatief.

De lodges zijn houtbouw: houtconstructie, houten gevelbeplanking, houtvezel dampopen isolatie.

De stroomvoorziening van de lodges wordt verzorgd door de zonnepanelen. De lodges zijn verplaatsbaar met een kraan, maar blijven normaal gesproken uiteraard gewoon op hun plaats staan.

Duurzame bedrijfsvoering:

De ondernemers nemen al hun beslissingen met betrekking tot het Landgoed De Eikenhof vanuit hun eerder genoemde duurzaamheidsfilosofie.

Gebruik biologische/milieuvriendelijke streekproducten:

In de landwinkel worden slechts producten van eigen teelt verkocht, en streekproducten van bedrijven uit de omgeving. In de te bereiden maaltijden worden eveneens alleen (in ieder geval zoveel als mogelijk) groenten en fruit verwerkt die op het landgoed zijn geproduceerd.

Samenwerking met andere bedrijven:

Landgoed De Eikenhof werkt samen met Wijngoed Domaine Salamander (eigenaar: John Cox), gevestigd in het nabijgelegen Eyserheide. Landgoed De Eikenhof is lid van de Coöperatie Land van Kalk.

(<https://www.landvankalk.com/>).

Personeelsbeleid met aandacht voor mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt:

Met de ISD Kompas (waarin de Sociale Dienst van de Gemeente Voerendaal is ondergebracht) zal worden samengewerkt om mensen met afstand tot de arbeidsmarkt (door beperkingen of gebrekkige opleiding en/of (werk)ervaring) aan het werk te helpen.

Verder zal worden onderzocht of en onder welke voorwaarden asielzoekers (van het AZC Imstenrade Heerlen) kunnen worden ingeschakeld bij de teelt van gewassen en fruit, en het onderhoud van het landgoed.

Bijdrage aan leefbaarheid van de omgeving:

De eerste bijdrage van het Landgoed De Eikenhof aan de omgeving is al het bieden van een oase van rust en voor bezinning. Met zijn uitstraling (woonhuis, “schuur”, kas, lodges maar ook de begroeiing rond de bebouwing en de hagen rondom het percelen) voegt het Landgoed De Eikenhof kwaliteit toe aan zijn omgeving.

Bijdrage aan voorzieningenniveau in de omgeving:

In samenwerking met o.m. omwonenden wordt gestreefd naar het oprichten van de eerdergenoemde voedselgemeenschap.

In voorkomende gevallen biedt het Landgoed De Eikenhof omwonenden een ontmoetingsplaats binnen of buiten, al naar gelang de aard van de ontmoetingen (vergaderen of chillen).

Op zondag en op open dagen is het landgoed vrij toegankelijk (voor wandelingen, rondleidingen, landwinkel en theetuin); niet alleen voor omwonenden maar voor iedere geïnteresseerde bezoeker (toeristen en recreanten).

3.7 Implementatie

Het woonhuis en de schuur worden gerenoveerd en aangepast. De elementen vuur, aarde, lucht en water worden op een evenwichtige wijze verwerkt in het ruimtelijke ontwerp en de architectuur.

“(…) De lodges worden beschut door de bomen van de groene singels; deze bieden geborgenheid. Daarnaast zijn de eco lodges gericht op het omliggende landschap. Vanwege de kwaliteit van de openheid van het landschap zijn de lodges geplaatst daar waar ze het zicht niet zullen ontnemen, maar zo dat de gasten wel van het uitzicht kunnen genieten. Vanaf de openbare weg zijn de eco lodges niet zichtbaar.”

(Uit: Terreininrichting – Landschapsplan, Ploni Sikkes, 8 september 2020.)

“De kwaliteit van de omgeving vormt een belangrijke inspiratiebron voor het terreinontwerp. Aan de bestaande situatie zijn er een aantal punten die veranderen. De vier belangrijkste veranderingen zijn: - Alle groene gordels van weinig ecologische waarde worden omgevormd tot biodiverse voedselbosranden.

- De groene gordel rondom boerderij wordt verplaatst zodat de boerderij in relatie gaat staan met het landschap en het landschap kan worden ervaren.

- Een deel van het grasland wordt omgevormd tot een meerjarig voedselproductiesysteem volgens de principes van de permacultuur.

- Er wordt infrastructuur toegevoegd, terrassen en paden, om de toegang tot de bebouwing te verbeteren en de gebruiksfunctie uit te kunnen breiden ten behoeve van een gezonde exploitatie.

Met dit terreinontwerp gaat de biodiversiteit omhoog, fruit)bomen blijven staan en eetbaar groen wordt toegevoegd.

De weide blijft weide en zal, zoals nu ook gedaan wordt, worden begraaasd door schapen.

Het terrein is toegankelijk om zelf op onderzoek te gaan en te beleven. (…)

(Uit: Terreininrichting – Landschapsplan, Ploni Sikkes, 8 september 2020.)

Zie verder:

- Omgevingsvergunning Gemeente Voerendaal nr. 47637, d.d. 4 december 2018 (bijlage 6)
- Bestemmingsplan De Eikenhof d.d. 10 juni 2021, versie: VG01; IDN-nummer: NL.IMRO.0986.BPDeEikenhof (bijlage 7)
- Omgevingsvergunning Gemeente Voerendaal nr. 2022-046073, d.d. 1 november 2022 (bijlage 9)

4. De markt

4.1 Huidige klantenkring

Zoals in paragraaf 1.6 vermeld hebben de ondernemers hun bedrijf in Duitsland beëindigd, maar de daar opgebouwde “klantenkring” is blijven bestaan (met gasten uit Duitsland, Nederland en België) en zal voor verschillende activiteiten (waaronder bruiloften) de weg naar Landgoed De Eikenhof weten te vinden. Hierop zijn ook de inspanningen tot het behoud en de verdere uitbreiding van de bestaande klantenkring gericht. (In het verleden heeft zich de klantenkring vooral uitgebreid door mond-op-mond reclame en de ervaringen van genodigden van gasten die hun bruiloft bij “Lua Pauline” vierden). (Opmerking: De restaurantbezoekers zullen uiteraard elders hun heil moeten zoeken.)

4.2 Marktaanbod / product-markt combinaties (PMC) / doelgroepen / marktsegmenten

De onderneming richt zich primair op **groepen uit het bedrijfsleven, instellingen en overheidsorganisaties** (management, middenkader, professionele deskundigen, “street-level”-medewerkers e.a.), waarbij begrippen als “authenticiteit”, “kwaliteit”, “duurzaamheid”, “goed leven”, “gezond leven” leidend zijn voor en centraal staan bij bijeenkomsten gericht op (professionele) verdieping, het bevorderen van samenwerking en teamwork.

Daarnaast op **particuliere groepen** (familiegroepen, verenigingen, genootschappen, leeskringen, zielsverwanten, vriendenkringen), waarbij de bewust levende mens zijn verbondenheid toont met landschap en natuur, goed en gezond leven. Hierbij nemen bruiloften als activiteit (de eerste vijf jaar) een belangrijke plaats in, maar dan wel in de vorm van zgn. natural weddings (op een “groene” locatie, met een biologische maaltijd als hoogtepunt van het bruiloftsfeest).

Ook is er plaats voor **individuele verblijfgasten** die op zoek zijn naar (uit)rust(en), gezond eten, wandelen en fietsen, in een omgeving die mindfulness “ademt”.

(Op zondag en op open dagen kan iedereen een bezoek brengen aan het landgoed, voor een rondleiding en een bezoek aan de landwinkel en/of de theetuin.)

Leefstijl:

De doelgroepen waarop de onderneming zich richt zijn primair **inzichtzoekers**, en secundair ex aequo **avontuurzoekers** en **verbindingszoekers** (zie: <https://leefstijlvinder.nl/leefstijl/>).

Aan de bedoelde “leefstijlvinder” ligt het BSR-model van het adviesbureau MarketResponse ten grondslag.

Volgens dat model richt de onderneming zich vooral op gasten met een **aqua leefstijl**, en ook wel op gasten die tot de **rode(paarse)** en **blauwe leefstijlgroepen** behoren. (Zie bijlage 7.)

“Groen”:

“De groeiende markt van duurzaam toerisme laat zien dat ‘het groener worden’ van de sector niet alleen een maatschappelijke of klimaatgerelateerde noodzaak heeft. Uit onderzoek blijkt namelijk – zo vertelde Albert Salman van [Green Destinations](#) in zijn presentatie – dat al 11 procent van de Europese vakantiegangers kiest voor een duurzame bestemming. Groene verblijfsaccommodaties krijgen bovendien overwegend meer positieve waarderingen van gasten. Bovendien is duurzaam toerisme beter voor de regio: het accent verschuift van massaal, snel, goedkoop en belastend naar een langzamere, kwalitatief hoogwaardige vorm van toerisme. Een die bovendien veel aangenamer is voor de inwoners. ‘Groen’ is volgens Salman meer dan alleen een milieuvriendelijk predicaat: het is het samenspel van authenticiteit, respect voor de omgeving, duurzame verdienmodellen en milieu- en klimaatvriendelijk handelen.”

“Een mooi verhaal, dat de Zuid-Limburgse toeristisch-recreatieve sector onderschrijft. Maar hoe zorgen we ervoor dat deze visie gemeengoed wordt en daadwerkelijk landt in de dagelijkse praktijk van ondernemers, vraagt wethouder Marion van der Kleij (Gulpen-Wittem) zich af. ‘Bewustwording is het startpunt. En laten we vervolgens alle goede ideeën die er zijn, met elkaar verbinden en gezamenlijk, vanuit één aanpak, naar een hoger niveau tillen. Want er zijn veel goede initiatieven in Zuid-Limburg, maar we moeten ondernemers ook helpen om deze ideeën daadwerkelijk te realiseren.’”

(Bron: Beide voorgaande citaten zijn afkomstig uit de publicatie: <https://www.events.nl/nieuws/zuid-limburg-speelt-op-kansen-duurzaam-toerisme>).

Prof. dr. Luc Soete in zijn Strategisch Actieplan: Middengebied Zuid-Limburg "Van groen hart tot groene long" (2019):

De verdere transformatie van toerisme en recreatie in het Middengebied in een gezamenlijk **GREEN** richting (**G**enuine and authentic, **R**espectful and responsible, **E**conomically sustainable, **E**nvironmentally sustainable, **N**ature and scenery friendly). Daartoe kan als een eerste stap afgesproken worden een poging te wagen om voor het Middengebied de zogenaamde "**Green Destination**" standard te behalen.

Cittaslow:

De doelgroepen van Landgoed De Eikenhof zullen zich prima kunnen herkennen in de filosofie die ten grondslag ligt aan de Cittaslow-beweging:

"Goed leven betekent: kunnen genieten van de faciliteiten, diensten en voorzieningen die het leven voor de inwoners gemakkelijk en plezierig maken. Slow leven houdt in: je langzaam haasten, 'festina lente', zoals men vroeger zei in het Latijn. Dagelijks op zoek zijn naar een bewuster leven in de moderne tijd, met andere woorden op zoek naar het beste uit het verleden, om daar dankzij het beste van de hedendaagse en toekomstige mogelijkheden van te genieten. (...) En dan is uiteraard de bedoeling: minder hectisch, minder productiegericht en minder snel. Het lijkt geen twijfel dat dit menselijker, milieubewuster en verstandiger is voor de huidige en toekomstige generaties. Het project eerbiedigt kleine realiteiten in een steeds meer globaliserende wereld."

4.3 Marktvraag / marktbehoefte

Verzorgingsgebied:

Het directe verzorgingsgebied is de gemeente Voerendaal, ruimer genomen: de regio Parkstad Limburg, maar gelet op het bedrijfsconcept, de duurzaamheidsfilosofie en de ligging en omgeving bestrijkt het verzorgingsgebied van Landgoed De Eikenhof geheel Nederland en het oostelijk deel van België en het westelijk deel van Duitsland.

Behoefte binnen ruimtelijk verzorgingsgebied:

Indirect blijkt de behoefte uit het laatst ons bekende onderzoek naar de verdeling van de toeristische bestedingen in Zuid-Limburg (ZKA Bestedingenonderzoek VVV Zuid-Limburg 2018):

Ten opzichte van het totaal (€ 1,4 miljard) aan bestedingen in Zuid-Limburg werd aan verblijfstoerisme en de dagrecreatie in de gemeente Voerendaal slechts € 11.300.000 besteed (met Simpelveld de enige gemeente waarvoor het percentage beneden de 1% van het totaal blijft; ter vergelijking buurgemeente Gulpen-Wittern: 6,3%).

Tabel 3.1. Bestedingen in Zuid-Limburg (x € 1 miljoen) (2018)

	Verblijfstoerisme	Dagrecreatie	Totaal	Totaal % (2018)	Totaal % (2014)
<i>Beek</i>	0,5	12,7	13,2	1,0%	1%
<i>Echt-Susteren</i>	15,0	22,0	37,0	2,7%	3%
<i>Sittard-Geleen</i>	18,5	87,4	105,9	7,8%	8%
<i>Stein</i>	15,8	18,4	34,2	2,5%	2%
Totaal Grensmaasvallei	49,7	140,5	190,2	13,9%	15%
<i>Eijsden-Margraten</i>	21,3	30,4	51,6	3,8%	3%
<i>Gulpen-Wittem</i>	60,9	25,4	86,3	6,3%	7%
<i>Meerssen</i>	2,9	9,6	12,5	0,9%	1%
<i>Vaals</i>	43,8	39,0	82,8	6,1%	6%
Totaal Heuvelland	128,9	104,4	233,2	17,1%	17%
<i>Valkenburg aan de Geul</i>	119,7	90,4	210,1	15,4%	16%
Totaal Valkenburg	119,7	90,4	210,1	15,4%	16%
<i>Brunssum</i>	6,6	34,8	41,4	3,0%	2%
<i>Heerlen</i>	34,1	103,7	137,8	10,1%	10%
<i>Kerkrade</i>	17,8	86,0	103,8	7,6%	8%
<i>Landgraaf</i>	12,1	54,6	66,7	4,9%	6%
<i>Beekdaelen</i>	7,2	18,4	25,6	1,9%	2%
<i>Simpelveld</i>	2,3	6,4	8,7	0,6%	1%
<i>Voerendaal</i>	2,5	8,8	11,3	0,8%	0%
Totaal Parkstad Limburg	82,6	312,6	395,3	29,0%	29%
<i>Maastricht</i>	178,8	156,4	335,2	24,6%	23%
Totaal Maastricht	178,8	156,4	335,2	24,6%	23%
Totaal	559,8	804,2	1.364,0	100,0%	100%

4.4 Vergelijkbare accommodaties / concurrenten:

In dit deel van het Heuvelland (Ransdalerveld, Plateau van Ubachsberg) zijn geen vergelijkbare accommodaties. Hof de Brulle (Breulsweg 3, Wijlre) is de meest dichtbij gelegen accommodatie met een min of meer (maar niet helemaal) vergelijkbaar concept. Voor Zuid-Limburg (de Tripool-gemeenten en de rest van het Heuvelland) als geheel, ligt dat wellicht iets anders, maar er zijn ons echter geen (qua concept, filosofie en ligging) identieke accommodaties/initiatieven bekend.

5. Marketingplan

5.1 Voorzieningenniveau: ☆☆☆☆ / ☆☆☆☆☆

De kwaliteit en het comfort van de gastenverblijven (b & b-kamers en lodges) liggen op drie tot vier sterren niveau. De groepsruimten hebben qua voorzieningenniveau eveneens deze sterrenstatus, maar wat betreft uitstaling (aankleding, inrichting) zullen deze ruimten zeker een hoog niveau bereiken.

5.2 Prijsklasse

Verblijf op Landgoed De Eikenhof zal doorgaans niet goedkoop zijn. De prijzen liggen in het midden- (tot hogere) marktsegment wat betreft verblijfsaccommodatie en maaltijden, maar variëren per doelgroep (zakelijk versus particulier) en het door de gasten verlangde niveau (van basic tot luxueus).

5.3 Klantenwerving

Zoals in paragrafen 1.6 en 4.1 vermeld zullen de ondernemers hun bedrijf in Duitsland hebben beëindigd, maar de daar opgebouwde “klantenkring” is blijven bestaan (met gasten uit Duitsland, Nederland en België) en zal voor verschillende activiteiten (waaronder bruiloften) de weg naar Landgoed De Eikenhof zal weten te vinden.

In eerste instantie zijn hierop ook de inspanningen tot het behoud en de verdere uitbreiding van de bestaande klantenkring gericht. (In het verleden heeft zich de klantenkring vooral uitgebreid door mond-op-mond reclame en de ervaringen van genodigden van gasten die hun bruiloft bij “Lua Pauline” vierden).

5.3 Promotie / website

Daarnaast zullen gerichte campagnes worden geïnitieerd. En mede op basis van een succesvolle start van het nieuwe bedrijf, publiciteit worden gezocht om het Landgoed De Eikenhof onder de aandacht te brengen van de beoogde doelgroep(en) in Nederland, Duitsland en België.

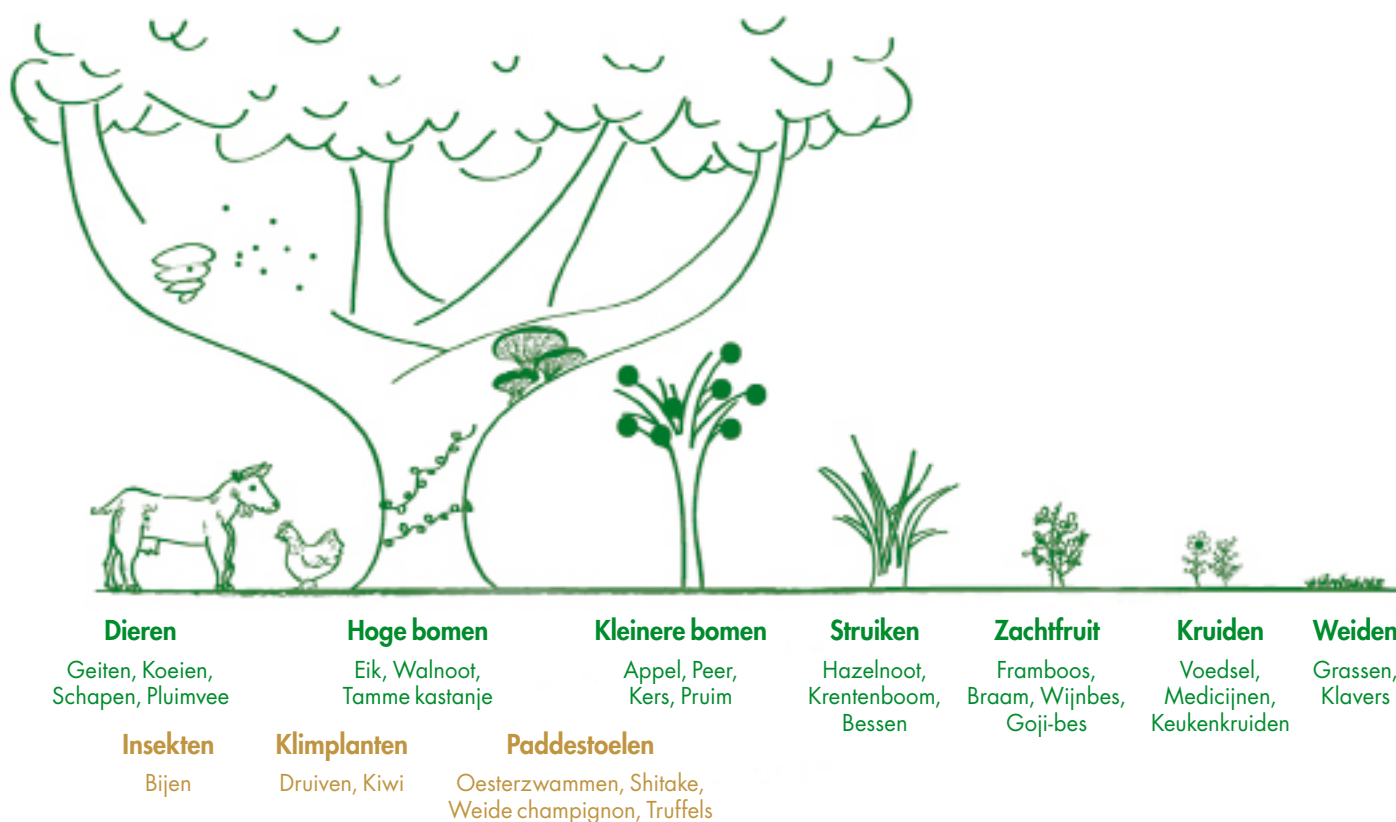
Met het generen van naamsbekendheid hopen de ondernemers steeds meer (potentiële) “klanten” (gasten en bezoekers) op het internet naar hun website te laten surfen, die ter ondersteuning van de klantenwerving en promotie zal worden ingezet.

6. Algemene/juridische zaken

Om dit ondernemingsplan te kunnen realiseren was een wijziging nodig van de vigerende bestemmingsregels zoals vastgelegd in het “Bestemmingsplan Buitengebied 2013” van de Gemeente Voerendaal. Op 10 juni 2021 heeft de raad van de Gemeente Voerendaal het “Bestemmingsplan De Eikenhof” vastgesteld. Op basis van dit bestemmingsplan is een omgevingsvergunning aangevraagd. Deze vergunning werd op 1 november 2022 afgegeven. (Eerder, in 2018, was al een omgevingsvergunning verleend voor het verbouwen van het woonhuis tot b&b-accommodatie.)

PERMACULTUURPRINCIPES INTEGREREN ECOSYSTEEDIENSTEN
IN HET LANDBOUWBEDRIJF

VAN EENJARIGE LANDBOUW NAAR HET PERMANENTE VOEDSELBOS



Het voedselvraagstuk – in 2050 moeten negen miljard mensen worden gevoed – kan met intensieve landbouw te lijf worden gegaan. Maar hoe duurzaam is dat? Alternatieven zoals biologische landbouw zijn wellicht duurzaam, maar het kan nog veel duurzamer. Permacultuur, een samenvoeging van permanent en agricultuur, is een manier van denken die de biologische landbouw verder kan verduurzamen. Hieronder een eerste oriëntatie.

TEKST KEES VAN VELUW | FOTO SIERD DEINUM

Een duurzame landbouwsysteem vraagt om het inbouwen van ecosysteemdiensten. Bloemenranden die luizen in granen onder controle houden en houtwallen die uitgespoelde mineralen weer in de teeltlaag brengen zijn voorbeelden van ingebouwde ecosysteemdiensten waar al ervaring mee is opgedaan. Een bloemenrand geeft ook een aantrekkelijk landschap en draagt bij in schoon oppervlaktewater. Bomen filteren de lucht en produceren biobrandstof. Houtwallen en bloemenranden functioneren ook als verbindingslinten tussen twee van elkaar afliggende natuurgebieden waarlangs allerlei kleine dieren zich kunnen verplaatsen.

ER ZIJN 4 SOORTEN ECOSYSTEEMDIENSTEN:

1. Productiediensten: drinkwater, hout, vis, voedsel, bio-energie, medische grondstoffen
2. Regulerende diensten: bestuiving, CO₂-vastlegging, stikstofbinding, vrijkomen van plantenvoeding, plaagbestrijding (BB!), water en klimaat regulatie, water-, bodem- en lucht-zuivering
3. Culturele diensten: cultuur, gezondheid, recreatie

Voor meer informatie:
Ecosysteemdiensten in Nederland: verkenning betekenis en perspectieven. Achtergrondrapport bij Natuurverkenning 2011, WUR. <http://edepot.wur.nl/183807>
Wat natuur de mens biedt: ecosysteemdiensten in Nederland. Planbureau voor leefomgeving en WUR. 2010. www.pbl.nl/sites/default/files/cms/publicaties/500414002.pdf

Permacultuur is een methode om gestructureerd maar toch pragmatisch landbouwbedrijven te herontwerpen. Dit leidt al snel tot een bedrijf met permanente gewassen want die zijn per definitie duurzamer dan eenjarige gewassen. De kunst is om eenjarige productiesystemen, waarin elk jaar ge-

ploegd, gezaaid, bemest, geschoffeld en geoogst moet worden, om te vormen naar permanente 'voedselbossen' of eetbare landschappen waarin ecosysteemdiensten zoveel als mogelijk zorgen voor bemesting, herinzaai, vochtvoorziening, plaagbestrijding, enzovoort. De ouderwetse hoogstamboomgaard met koeien, schapen en kippen op een grasklaverweide gecombineerd met bijenteelt is een voorbeeld van zo'n voedselbos. Meerdere lagen zorgen voor productie: de bomenlaag voor fruit, de bodem via grasklaver voor dierlijke producten en daar tussendoor de bijen voor honing, was en propolis. Tegelijk zorgen kippen voor de bestrijding van fruitmot, klaver zorgt voor de stikstofvoorziening en bijen voor bestuiving. De aanwezige dieren zorgen voor bemesting. Alles automatisch ingebed in het landbouwsysteem. De boer(in) hoeft het systeem alleen maar te onderhouden en te oogsten! Kunnen we in onze regio een landbouwsysteem ontwerpen dat op dit soort principes is gebaseerd?

Het gedachtegoed en de tien principes van Permacultuur (zie kader, red) vormen een praktische handleiding om ecosysteemdiensten structureel in het landbouwbedrijf te integreren zonder daarbij in te hoeven boeten op voedsel- en energieproductie. In tegendeel zelfs; permacultuursystemen blijken een zeer (bio)diverse productie aan voedsel (granen, noten, vruchten, kruiden, bloemen en dierlijke producten), biomassa, medicijnen, brandstof en dergelijke tegen met minimale input van fossiele brandstoffen te geven. Permacultuur is een vorm van biomimicry.

Vergelijk van eenjarige landbouw met permanente voedselbossen/-savanne

	EENJARIGE SYSTEMEN	PERMANENTE VOEDSELSAVANNES
Bovengrondse Biodiversiteit aan soorten	1-5 eenjarige gewassen en enkele landbouw-huisdieren	1-5 eenjarige gewassen 20 permanente gewassen 10 permanente gewassen (bomen, struiken) tot 7 soorten vee, inclusief bijen, gemengde beweiding
Ondergrondse biodiversiteit	laag	hoog
Energie input	Elk jaar ploegen, zaaien enz	Ploegen niet nodig, zelfzaaiende gewassen, maar vooral permanente gewassen
Chemicaliën input	hoog	Afwezig of zeer weinig
Kunstmest input	hoog	Afwezig, zelfvoorzienend kringloop systeem, wellicht zo nu en dan input aan micro-elementen
Productie lagen waar fotosynthese plaats vindt	Een productie laag: monocultuur 2 dimensionaal	Tot 7 productielagen: polycultuur 3 dimensionaal
Effect op klimaat	Emissie van bk-gassen	Klimaatneutraal tot klimaatpositief door groeiende hoeveelheid biomassa bovengronds als ondergronds
Effect op oppervlaktewater	Grote kans op vervuiling	Schoon oppervlaktewater
Productie	Granen, soja, dierlijke producten	Noten, vruchten, granen, soja, groenten, plantaardige medicijnen, brandhout, biomassa, dierlijke producten



Sierd Deinum (winnaar tweede prijs Ekoland Innovatie 2013) experimenteert met gras-kruidentanden die hij niet maait om zo een natuurlijk zaadproductie en verspreiding mogelijk te maken: ingebouwde, natuurlijke graslandvernieuwing!

Permacultuur is gebaseerd op de natuurlijke kringlopen, processen en ritmes in de natuur en het dierlijke gedrag en probeert die te imiteren binnen een landbouwbedrijf. Een belangrijk principe uit de Permacultuur zijn de randen of lagen. In een monocultuur produceer je voedsel op één rand of laag, die van de bodem, en met maar één gewas: graan, mais of soja. In een voedselbos zijn op de zelfde hectare grond tot wel negen lagen aanwezig en groeien en grazen er wel 15 soorten planten en dieren. De hoge bomen, bijvoorbeeld de tamme kastanje die noten produceert vormen de eerste laag, deze laag vangt de meeste zon. Daaronder en ertussen is de tweede laag: hoogstamfruit. De derde laag zouden hazelnootstruiken kunnen zijn. De vierde laag bramen en frambozen, de vijfde laag bosbessen. De zesde laag zijn dan grassen en kruiden. Daartussen door kunnen druiven en kiwi's, als klimplanten en boompaddestoelen groeien. De uitdaging is de lagen en planten zo te rangschikken dat ze in hun natuurlijke niche staan en dus optimaal kunnen produceren. De dichtheid van planten per hectare is ook van belang. Omgerekend is het oppervlakte waar fotosynthese plaats vindt in een voedselbos vele malen groter dan in een twee dimensionale monocultuur. De producten zijn dan ook zeer divers: noten, hardfruit, bessen, bladgroenten, zachtfruit, brandhout, constructiehout, kruiden, paddenstoelen, plantaardige medicijnen en een veelheid aan dierlijke producten zoals honing, melk, eieren, vlees en wol.

DE 10 PRINCIPES UIT DE PERMACULTUUR

- 1 De juiste plaatsing van elementen: logisch ten opzichte van elkaar, van de zon, van je huis, enz.
- 2 Elk element vervult vele functies: in een huis woon je maar je kan er ook zonnepanelen op plaatsen.
- 3 Elke belangrijke functie wordt gedragen door vele elementen: energievoorziening kan door wind, zon, brandhout, microvergister enz.
- 4 Efficiënte energie planning (zone+sector): maak gebruik van zonnestraling, windsingels, hellingen enz.
- 5 De nadruk op biologische/duurzame bronnen: hernieuwbare bronnen, cradle to cradle.
- 6 Energie recycling (op de plek zelf): ontwerp alles in een kringloop
- 7 Intensief en kleinschalig systeem is beter dan werken op grote schaal
- 8 Het gebruik maken van natuurlijke successie, processen, kringlopen, ritmes enz. Bijvoorbeeld Pure Graze.
- 9 Diversiteit en natuurlijke samenwerkingsverbanden zoals stikstofbinding in vlinderbloemigen, de penswerking in herkauwers, sluipeisen enz.
- 10 Het effect van randen, lagen en overgangen: in de natuur zijn dat de niches met de hoogste intensiteit van leven.

Permacultuur is in de jaren 90 van de vorige eeuw ontwikkeld door de Australiër Bill Mollison. Het werd vooral toegepast in alternatieve kringen maar de laatste 5 jaar krijgt het steeds meer aandacht in stadslandbouw en bij professionele groentetelers. (zie bijvoorbeeld <http://voedselbos.com/wat-is-een-voedselbos/>, daar laat Taco Blom een ontwerp zien van een groentetuin van 4.2 ha in Sint Truiden, Vlaanderen, gebaseerd op de permacultuurprincipes

Een prachtige film waarin een engelse boerin je meeneemt op haar zoektocht om het oude veehouderijbedrijf van haar vader biodivers en klimaatneutraal te maken is: A farm for the future: <http://www.youtube.com/watch?v=nhVWNwCRpKg> met Nederlandse ondertiteling. Zij eindigt haar zoektocht in een permacultuurfarm, echt de moeite waard om te bekijken! Zie ook www.permacultuurnederland.org

Overal ter wereld wordt volop geëxperimenteerd met deze vorm van voedselproductie. In de VS loopt nu een proef waarin een landbouwsysteem met éénjarige soja en mais vergeleken wordt met een voedselsavanne-systeem op calorie- en eiwitproductie voor humane consumptie en energiegebruik (<http://restorationag.org/uiuc/>). Zijn wij in Nederland in staat nieuwe voedselsystemen te ontwerpen en uit te voeren? Wie durft? ■

Het Louis Bolk Instituut is op zoek naar boeren die mee willen doen met het opzetten van voedselbossen. Neem contact op met Kees van Veluw: k.vanveluw@louisbolk.nl.

Bijlage 2 Toelichting gehanteerde begrippen

- Als onderdeel van de biologische wetenschap richt **ecologie** zich op de wisselwerking tussen organismen en levensgemeenschappen en hun omgeving. Het woord ecologie komt van de Griekse woorden oikos (huishouding) en logos (wetenschap).
In het dagelijks taalgebruik worden “ecologisch” en “biologisch” door elkaar heen gebruikt.
- Circulair zijn draagt bij aan een duurzamere wereld, maar niet alles dat duurzaam is draagt bij aan circulariteit. **Circulariteit** focust zich op kringlopen van grondstoffen, terwijl **duurzaamheid** breder betrekking heeft op mensen, de planeet en economie.
- Bij “**cradle to cradle**” (van wieg tot wieg) kunnen producten en grondstoffen na gebruik worden hergebruikt in een nieuw product of opnieuw als grondstof dienen. In 2002 beschreven William McDonough en Michael Braungart dit principe in hun boek “*Remaking the Way We Make Things*”.
- Door het ontbreken van jaarlijkse grondbewerkingen en wisselteelt, en door het gebruikmaken van meerjarige planten, onderscheidt **permacultuur** zich nadrukkelijk van biologische landbouw. Het woord permacultuur is een samenvoeging van de Latijnse woorden *permanens* (volhardend) en *cultura* (huishouden). In 1978 publiceerden Bruce Charles Mollison en David Holmgren hun boek “*Permaculture One*”, waarmee zij deze vorm van landbouw introduceerden.
- Een **voedselbos** is een door de mens ontworpen systeem, gericht op duurzame voedselproductie. Het ontwerp van een voedselbos is geïnspireerd op de opbouw van een natuurlijk bos zoals we dat in Europa op enkele plekken nog aantreffen. Een tropisch regenwoud is ook een goed voorbeeld. De biodiversiteit bij een natuurlijk bossysteem is groot. Zo ook de productiviteit. Dat komt doordat de verschillende lagen precies op elkaar zijn afgestemd. Anders dan in de gangbare landbouw wordt er in een voedselbos niet met een enkele laag (de akker) gewerkt, maar ook met de lagen daarboven. Een juist ontworpen voedselbos biedt voedsel en onderdak aan ontelbare soorten organismen, groot en klein, en houdt zichzelf in stand (zonder ploegen, eggen, zaaien e.d.) Een voedselbos heeft doorgaans een hoge opbrengst. Overigens hoeven niet alle planten(soorten) en vruchten voor de mens eetbaar te zijn. Ook soorten die bijvoorbeeld bestuivende insecten of plaagbestrijdende vogels aantrekken kunnen er hun plek krijgen.

Regionale uitwerking POL Zuid-Limburg themagroep vrijetijdseconomie (VTE)

ambtelijk advies d.d. 11 juni 2020

Initiatief verblijfsconcept landgoed De Eikenhof, gemeente Voerendaal

Het initiatief betreft het omvormen van landgoed De Eikenhof tot een locatie met 4 B&B-kamers en 7 eco-lodges. Het landgoed omvat daarnaast een voedselbos, een multifunctionele schuur, moestuinen onder permacultuur en een weide, en biedt gelegenheid tot een scala aan diverse buitenactiviteiten, gekoppeld aan een duurzaamheids- en retraite concept. Daarin is ook aandacht voor educatie over lokaal voedsel. Het landgoed zal verder tijdelijk, maximaal 5 jaar, worden gebruikt als trouwlocatie in de vorm van zgn. natural weddings (op een “groene” locatie, met een “biologische” maaltijd als hoogtepunt van het bruiloftsfeest).

Het initiatief is besproken in de themagroep op 11 juni 2020 op basis van:

- het door de gemeente ingevulde format d.d. 10 april 2020;
- bijlage 1: Het BSR-model (leefstijlen) en Landgoed De Eikenhof
- bijlage 2: Uit de Toelichting bij het (Ontwerp)Bestemmingsplan De Eikenhof inzake de laddertoets
- bijlage 3: Permacultuurprincipes integreren ecosysteemdiensten in het landbouwbedrijf

Dit advies is opgesteld vanuit het perspectief van een goed functionerende recreatief-toeristische sector en de daarbij behorende randvoorwaarden.

Dit advies heeft géén betrekking op de ruimtelijke afweging c.q. de landschappelijke aanvaardbaarheid van het initiatief.

Constateringen en overwegingen van de themagroep t.a.v. het initiatief:

- De themagroep stelt allereerst vast dat het initiatief wordt afgestemd omdat sprake is van 4 tweepersoons B&B-kamers en 7 losstaande eco-lodges voor 2 tot 4 personen. Het maximaal aantal verblijfs gasten bedraagt 36 personen;

- In het ingevulde format is vermeld dat op 4 december 2018 onder voorwaarden een omgevingsvergunning is verleend voor het verbouwen van het woonhuis (om 4 B&B-kamers te kunnen “vestigen”) en de schuur (aanzicht).

De vraag hoe de 4 B&B kamers momenteel planologisch geborgd zijn en of een nieuwe ruimtelijke procedure hiervoor nog noodzakelijk is, is tijdens de behandeling in de themagroep niet inhoudelijk beantwoord.

Desalniettemin acht de themagroep het van belang om het verblijfsconcept voor Landgoed De Eikenhof in zijn volle omvang te beschouwen bij de advisering. Daarbij speelt dus ook het duurzaamheids- en retraiteconcept een belangrijke rol, evenals de tijdelijke trouwlocatie en de aard van de gewenste activiteiten die zullen gaan plaatsvinden op het landgoed met betrekking tot lokaal voedsel en educatie;

- De themagroep constateert dat het concept uniek en aantrekkelijk is voor de regio Zuid-Limburg en dat vergelijkbare initiatieven in de regio niet aanwezig zijn. Ook vormt dit initiatief een kwalitatieve toevoeging op het bestaande aanbod in de regio;

Door de themagroep aan de gemeente Voerendaal geadviseerd om in de ruimtelijke procedure het behoefteonderzoek uit te breiden tot de gehele regio Zuid-Limburg omdat alleen een lokale

onderbouwing in een eventuele rechterlijke procedure onvoldoende zal zijn. Vanwege de ingebrachte marktkennis van de aanwezigen tijdens de themagroep is echter gebleken dat de conclusie dat er behoefte is aan een dergelijk uniek concept in Zuid-Limburg in stand kan blijven;

- Het initiatief genereert daarmee nieuwe gasten en heeft als zodanig geen invloed op het functioneren van de overige verblijfsrecreatie in Zuid-Limburg;

- Duurzaamheid, bezinning, lokale producten en voedseleducatie passen binnen de nagestreefde doelstellingen van de Visie Vrijtijdseconomie Zuid-Limburg;

- Juist vanwege het hier voornoemde concept verzoekt de themagroep aan de gemeente Voerendaal om dit unieke concept en het toegestane gebruik zoveel mogelijk vast te leggen in de gebruiksregels/voorwaarden van het nog te nemen planologische besluit. Ook wordt aandacht gevraagd om het tijdelijk toestaan van bruiloften met een kleinschalige karakter in voldoende mate te borgen in de ruimtelijke regels, zodat de balans wordt gevonden tussen een trouwlocatie en het retraite-/ bezinningsconcept.

Conclusie:

Alles overziend staat de themagroep positief tegenover dit initiatief, met dien verstande dat extra aandacht wordt gevraagd voor de borging van het unieke concept in de ruimtelijke regels.



Schin op Geul, 17 oktober 2020

Mail gemeente Voerendaal, 24 augustus 2020

Betreft: K 20- 5 Gemeente Voerendaal – Retraiteboerderij de Eikenhof

Aanwezig: Alex Bos (initiatiefnemer), Frans Disse (adviseur), Linda Likkel (gemeente Voerendaal – via beeldverbinding). Daarnaast waren de volgende commissieleden aanwezig: J. Schormans, J. Jongeling, W. Habets, K. Farber en K. Reijnders.

De initiatiefnemer wil graag een concept voor duurzaam toerisme neerzetten. Hij is daarbij voornemens om zijn boerderij te ontwikkelen tot een retraitslandgoed door het toevoegen van 7 eco-lodges en bijbehorende terreininrichting. Het landgoed wordt ingezet om de bezinningsopgave van de bezoeker te faciliteren. Het plan is al eens eerder behandeld door de commissie, maar is daarna weer verder doorontwikkeld. Het nu voorliggend plan is het eindplan, er komen geen nieuwe fases meer.

De locatie is gelegen buiten de rode contour en heeft op dit moment een agrarische bestemming. Een bestemmingsplanwijziging is dus noodzakelijk. In samenwerking met gemeente Voerendaal is een voorontwerp bestemmingsplan opgesteld, dat inmiddels ter inzage heeft gelegen. Inspraakreacties zijn in de nieuwe plannen verwerkt (die later door de initiatiefnemer zijn toegezonden) waarbij met name de reactie van de provincie tot wijzigingen heeft geleid.

De reactie van de provincie ging met name over de volgende thema's:

- Toevoeging aan de **bestaande voorraad** recreatie en toerisme; is het concept onderscheidend genoeg?
- **Landschappelijke inpassing**; De provincie heeft gevraagd om een 3D weergave van het totaal om inzicht te krijgen in de landschappelijke inpassing.
Voorgenomen planontwikkeling wordt toegejuicht vanwege het terugbrengen van (kleinschaligere) groen elementen op de noordflank, mits er een marge wordt aangehouden tussen de permacultuur en het bestaand erf zodat deze als losse entiteiten te onderscheiden blijven.
De provincie heeft geen opmerkingen over de positionering van de losse lodges en de landschappelijke aankleding met gebiedseigen materiaal, maar de vele cirkels in het plan en daarmee ook de positionering van de groenteserre komen gebiedsvreemd over.
Daarnaast is de wens uitgesproken om de voorzijde van het pand vrij te houden van opgaande/hoge beplanting om te voorkomen dat het geheel een introverte enclave wordt.
- **Bestemmingsplan**; Het plangebied is gelegen in het buitengebied, de bronsgroene natuurzone, het Nationaal Landschap Zuid-Limburg én het



grondwaterbeschermingsgebied. De provincie heeft daarom de voorkeur om enkel de specifiek overeengekomen posities van de eco-lodges als bouwvlak te bestemmen.

- **Afstemming met gemeente Gulpen-Wittem;** vanwege ligging tegen de gemeente grens aan.

Gemeente Voerendaal staat positief tegenover het voorliggend plan.

Het plan is behandeld in de vergadering van 6 oktober 2020 en de later aangeleverde stukken zijn getoetst aan de criteria van de Kwaliteitscommissie:

Past de ontwikkeling binnen het gewenste streefbeeld voor het desbetreffende buitengebied?

Ja, de gemeente heeft beoordeeld dat het voorliggend plan past bij het gewenste beeld voor het buitengebied. Daarbij is gemeente Voerendaal van mening dat het geschetste concept ook aansluit bij de vraag op het gebied van toerisme en recreatie.

Vindt er geen aantasting van het aanwezige basiskapitaal plaats?

Zoals ook de provincie in haar reactie aangeeft, zorgt het plan voor de aanplant van groenelementen in gebiedseigen materialen. Deze elementen zijn lang geleden verloren gegaan als gevolg van de ruilverkaveling. Het aanplanten hiervan juicht de commissie eveneens toe.

Worden ter plekke zodanige maatregelen genomen dat er sprake is van een goede landschappelijke en natuurlijke inpassing?

Ja, het plan wordt netjes ingepast. De commissie onderschrijft de gedachte om de bestaande waarden te beschermen en de na de ruilverkaveling ontstane grootschaligheid terug te dringen ten gunste van het landschap, maar de commissie benoemt echter ook de wens om zowel de exacte locatie van de bouwvlakken vast te leggen als het separaat bestemmen (en daarmee beschermen) van de permacultuur als bijzondere vorm van agrarische cultuur. Een dergelijke bestemming zou dan ook storende elementen zoals semiverharde paden en bouwwerken geen gebouwen zijnde met een maximale hoogte van 5 meter uitsluiten. De gemeente geeft aan dat een en ander daarover is benoemd in de regels, waarmee de mogelijkheden om de permacultuur aan te tasten behoorlijk zijn ingeperkt, maar hier nogmaals kritisch naar te gaan kijken voor de doorontwikkeling richting een ontwerpbestemmingsplan.

Is de kwaliteitsbijdrage in overeenstemming met de normering?

Er wordt een aandeel verharding toegevoegd ten behoeve van parkeren, toegang en terrassen. Dit gebeurt deels in het buitengebied en deels in de bronsgroene natuurzone. De groencompensatienorm die geldt is 1:5. Met de voorgestelde groencompensatie wordt ruim aan de eisen voldaan.



Stichting Kwaliteitscommissie Limburg

Breeweg 3 | 6305 AS Schin op Geul | 043-4591866 | info@kwaliteitscommissielimburg.nl

Levert de ontwikkeling een bijdrage aan de verdere ontwikkeling van de kwaliteiten van het gebied in groter verband?

n.v.t.

Resumé:

De commissie oordeelt positief over het voorliggend plan. De lange geschiedenis die is doorlopen heeft geleid tot een verbetering van het plan, met als resultaat een mooi initiatief voor duurzaam toerisme dat past in het wensbeeld voor de omgeving en voldoet aan de eisen met betrekking tot compensatie. Als kanttekening geeft de commissie de gemeente de tip mee om nog eens kritisch naar het bestemmingsplan te kijken en bouw mogelijkheden in te perken tot het noodzakelijke.

De Kwaliteitscommissie Limburg,

De voorzitter van de commissie,
Mevr. Ir. J.M.M. Jongeling – Rooth

Namens deze,

M.W.J. Schormans,
Secretaris



\ Omgevingsvergunning

Burgemeester en Wethouders van Voerendaal;

gezien de aanvraag d.d. 18 juli 2018 van de heer A.A.M. Bos, adres Mingersborg 28 A, 6367 JX, Voerendaal om een omgevingsvergunning voor het verbouwen van de bedrijfswoning tot bed & breakfast en het veranderen van het aanzicht van een agrarische schuur op het adres Mingersborg 28A, kadastraal gemeente Voerendaal sectie H nr. 710;

overwegende dat:

- de aanvraag voor een omgevingsvergunning werd ingediend overeenkomstig de voorschriften van de Ministeriële regeling omgevingsrecht;
- de aanvraag betreft de vestiging van vier B&B-kamers voor maximaal 8 personen in de agrarische bedrijfswoning en het veranderen van het aanzicht van een agrarische schuur;
- het ingediende plan in strijd is met de voorschriften van het ter plaatse vigerende bestemmingsplan "Buitengebied 2013";
- ter plaatse de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' geldt;
- binnen deze bestemming het gebruik ten behoeve van verblijfsrecreatie niet zonder meer is toegestaan;
- het plan onderdeel uitmaakt van een groter plan voor omvorming van het bestaande agrarische bedrijf tot "ontspanningslandgoed";
- voor de landgoedvorming inmiddels een (concept-)eindplan gereed ligt met functieopgave en integraal inpassingsplan;
- dit eindplan op basis van een eigenstandige beoordeling een aparte planologische procedure doorloopt;
- de aanvraag voor omvorming van de bedrijfswoning tot B&B, verhoging van het dak van de woning en verandering van het aanzicht van de agrarische schuur evenwel in samenhang met de landgoedvorming is beoordeeld;
- dit met name betrekking heeft op het beoogde functieprogramma en de gewenste uniforme hoogwaardige uitstraling van de bebouwing (na verbouwing) bijvoorbeeld door materiaalgebruik, kleurstelling en vormgeving;
- een kleinschalige verblijfsrecreatieve ontwikkeling voor maximaal 8 personen, gevestigd in de bedrijfswoning, passend wordt geacht in de omgeving;
- parkeren ten behoeve van bezoekers van de B&B plaatsvindt op eigen terrein;
- op grond van artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a, onder 3° van de Wabo, de omgevingsvergunning, voor zover de aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, (strijdigheid van de activiteit met het bestemmingsplan) slechts kan worden verleend, indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat;
- bij de aanvraag een ruimtelijke onderbouwing is gevoegd, die ten behoeve van de vereiste motivering integraal deel uit maakt van dit besluit;
- de belangen van derden ons inziens niet in het geding zijn;
- niet is gebleken dat er planologische en/of stedenbouwkundige bezwaren dan wel ruimtelijke bezwaren anderszins zijn;

- het plan is getoetst aan de welstandseisen en op 1 augustus 2018 akkoord is bevonden, mits het dakvlak van de schuur in de kleur zwart wordt uitgevoerd (zonnepanelen inclusief rand, regels, sandwichpanelen en dergelijke) op basis waarvan geoordeeld is dat het bouwwerk niet in strijd is met redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 12a van de Woningwet;
- het plan voor advies is voorgelegd aan de Brandweer Zuid-Limburg en op 18 september 2018 akkoord is bevonden;
- de bij de aanvraag overgelegde bescheiden aannemelijk maken dat voldaan kan worden aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012 en de overige voorschriften van de gemeentelijke bouwverordening;
- het ontwerpbesluit met ingang van 11 oktober 2018 gedurende zes weken in het kader van de procedure ex artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en gelet op afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht ter inzage heeft gelegen, van welke terzieslegging vooraf op de gebruikelijke wijze openbare kennisgeving is gedaan;
- tegen dit ontwerpbesluit geen zienswijzen zijn ingediend;
- de economische uitvoerbaarheid is gegarandeerd door het sluiten van een overeenkomst met aanvrager waarin deze heeft verklaard mogelijke planschade voor zijn rekening te nemen

gelet op de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, het Bouwbesluit, de gemeentelijke bouwverordening en het ter plaatse geldende bestemmingsplan;

besluiten:

aan de heer A.A.M. Bos een omgevingsvergunning te verlenen voor het in de aanhef omschreven project met betrekking tot de volgende activiteit(en):

- het bouwen van een bouwwerk als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
- het afwijken van het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder c, juncto Artikel 2.12, lid 1, onder a onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (projectbesluit);

onder de voorwaarden dat:

- het verbouwen van de bedrijfswoning tot bed & breakfast voor maximaal 8 personen en het veranderen van het aanzicht van een agrarische schuur overeenkomstig de bij dit besluit behorende gewaarmerkte tekening(en) en voorwaarden, dient te worden uitgevoerd;
- het dakvlak van de schuur in de kleur zwart wordt uitgevoerd (zonnepanelen inclusief rand, regels, sandwichpanelen en dergelijke);
- de hoofdconstructie minstens 30 minuten brandwerend wordt uitgevoerd;
- een kwaliteitsverklaring van de brandvertragende houten geveldelen, minstens 3 weken voor het aanbrengen van deze geveldelen, ter beoordeling worden ingediend bij gemeente Voerendaal;
- constructieberekeningen en tekeningen minstens 3 weken voor start van de werkzaamheden, ter beoordeling worden ingediend bij gemeente Voerendaal;

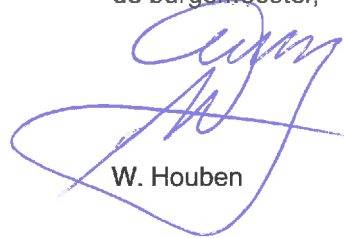
Het aanvraagformulier wordt geacht deel uit te maken van dit besluit. Daar waar discrepanties bestaan tussen de gegevens op het aanvraagformulier en de gewaarmerkte tekening(en) dan wel discrepanties tussen het aanvraagformulier en de inhoud van dit besluit, prevaleren de gegevens op de tekening(en) resp. de inhoud van dit besluit.

Voerendaal, 4 december 2018 (zaaknummer 47637)

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN VOERENDAAL,
de secretaris, de burgemeester,



H.H.M. Timmermans



W. Houben

Op grond van artikel 8:1 van de Algemene wet bestuursrecht kan iedere belanghebbende die door dit besluit rechtstreeks in zijn belangen is getroffen binnen 6 weken na de datum van bekendmaking van dit besluit schriftelijk en gemotiveerd beroep instellen bij de Rechtbank Roermond, locatie Roermond, sector Bestuursrecht, Postbus 950, 6040 AZ Roermond. Daarnaast kunt u – indien onverwijlde spoed, gelet op de betrokken belangen dit vereist – aan de voorzieningenrechter van de rechtbank verzoeken ter zake een voorlopige voorziening te treffen.

U kunt ook digitaal beroep instellen of een verzoek om voorlopige voorziening indienen bij genoemde rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Op de genoemde site vindt u de precieze voorwaarden.

\ Omgevingsvergunning

Burgemeester en Wethouders van Voerendaal;
gezien de aanvraag d.d. 19 augustus 2022 van de heer A.A.M. Bos, Mingersborg28a, 6367 JX om een omgevingsvergunning voor het bouwen van 7 Eco-lodges, het verbouwen van de schuur tot multifunctionele ruimte, het uitbreiden van het woonhuis d.m.v. vergroten kelder onder de wintertuin, het realiseren van een buitentrap naar de kelder en het dichtzetten van de wintertuinen, het aanbrengen van een gevelwijziging, het herbouwen van de bijkeuken, het realiseren van een in/uitrit aan de Korenweg, het realiseren van een werkplaats voor houtbewerking en het opschorten van de termijn voor het faciliteren van bruiloften met een afbouwregeling over een periode van 5 jaar op de locatie Mingersborg 28A, 6367 JX Voerendaal;

overwegende:

- dat de aanvraag voor een omgevingsvergunning is ingediend overeenkomstig de voorschriften van de Ministeriële regeling omgevingsrecht;
- dat het bouwplan is gelegen op de kadastrale percelen gemeente Voerendaal, sectie H, nummer(s) 307, 548, 608 en 710;
- dat deze locatie gelegen is in een gebied waarvoor het bestemmingsplan 'De Eikenhof' geldt, waarin de locatie is aangewezen als 'Gemengd - Retraiteland-goed' (artikel 3);
- dat op de locatie tevens sprake is van de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie' (artikel 4) en 'Waarde – Landschapselementen' (artikel 5);
- dat de aanvraag in strijd is met het bestemmingsplan artikel 3 ten aanzien van:
 - a. het faciliteren van bruiloften buiten de periode zoals aangegeven in het bestemmingsplan onder specifieke gebruiksregels, artikel 3.5.5 'Bruiloften';
 - b. het verschuiven van het bouwvlak van de meest westelijke lodge met 3 meter in oostelijke richting, artikel 3.2.2, onder a;
 - c. het overschrijden van het maximum aantal m² van een aantal gebruiksfuncties binnen de aanduiding voor de multifunctionele schuur met verdieping en aanbouw met niet meer dan 10%, artikel 3.1 (conform oppervlaktes in de tekening, blad_001_dd_10-10-2022);
 - d. het afwijken van de maximale goot- en bouwhoogte respectievelijk 3,50 meter en 5,00 meter van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – lodge' met maximaal 10%, artikel 3.2.2, onder e;
 - e. het gebruiken van een gedeelte van de kelder onder het woonhuis voor kleinschalige houtbewerking, artikel 3.1 (conform aanduiding 'werkplaats voor houtbewerking' in de tekening, blad_001_dd_10-10-2022);
- dat op grond van artikel 2.10, tweede lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) de aanvraag derhalve mede wordt aangemerkt als een aanvraag om de strijdigheid met het geldende bestemmingsplan op te heffen en de vergunning slechts geweigerd wordt indien vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 Wabo niet mogelijk is;
- dat wij met toepassing van artikel 10.2 van de bestemmingsplan regels kunnen afwijken van het bepaalde in artikel 3.2.2. voor het verschuiven van het bouwvlak van de meest westelijke lodge met 3 meter in oostelijke richting aangezien de feitelijke situatie in het kader van het behoud van de bestaand boom daarom vraagt;
- dat wij met toepassing van artikel 10.1 van de bestemmingsplan regels kunnen afwijken van de maximale oppervlakten van de strijdige gebruiksfuncties binnen de aanduiding voor de multifunctionele schuur met verdieping en aanbouw aangezien de afwijking niet meer is dan 10% van het maximaal toegestane percentage;

gelet op:
de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, het Bouwbesluit, de
gemeentelijke bouwverordening, het ter plaatse geldende bestemmingsplan, het
inrittenbeleid en de Algemene plaatselijke verordening;

besluiten:

aan de aanvrager een omgevingsvergunning te verlenen voor het in de aanhef
omschreven project met betrekking tot de volgende activiteiten:

- het bouwen van een bouwwerk als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
- het afwijken van het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder c, juncto artikel 2.12, lid 1, onder a onder 1° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (binnenplanse afwijking) juncto artikel 3.6.1, artikel 10.1 en 10.2 van de bestemmingsplan regels (specifiek in relatie tot artikel 3.6.1 conform aanduiding 'werkplaats voor houtbewerking' in de tekening, blad_001_dd_10-10-2022);
- het afwijken van het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder c, juncto artikel 2.12, lid 1, onder a onder 2° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht juncto artikel 4 lid 11 bijlage II Besluit omgevingsrecht (buitenplans, kruimelgevallen) ten behoeve van het toestaan van het faciliteren van bruiloften met hieraan ondergeschikte horeca gedurende een periode van vijf jaren ingaande op 1 mei 2024. In het eerste jaar zijn maximaal 60 bruiloften toegestaan, in het tweede jaar maximaal 50, in het derde jaar maximaal 40, in het vierde jaar maximaal 30 en in het vijfde jaar maximaal 20 bruiloften. Deze bruiloften mogen uitsluitend plaatsvinden in de orangerie met aangrenzende serre, met uitzondering van de officiële plechtigheid met ceremonie, waarvoor gebruik mag worden gemaakt van het buitenterrein;
- het maken, veranderen of gebruiken van een uitweg als bedoeld in artikel 2.2, lid 1, onder e van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

onder de voorwaarden en nadere eisen conform de bijlage behorende bij dit besluit.

Voerendaal, 1 november 2022 (zaaknummer 2022-046073)

Namens burgemeester en wethouders,



Ralf Pakbier
Afdelingshoofd Omgevingsontwikkeling

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 7:1 juncto 6:4 van de Algemene wet bestuursrecht kan iedere belanghebbende die door dit besluit rechtstreeks in zijn belangen is getroffen binnen 6 weken na de datum van bekendmaking van dit besluit een bezwaarschrift indienen bij het college van Burgemeester en Wethouders, Postbus 23000, 6367 ZG Voerendaal.

Het bezwaarschrift moet worden ondertekend en moet tenminste bevatten:

- a. naam en adres van de indiener;
- b. de dagtekening;
- c. omschrijving van het besluit waartegen het bezwaar is gericht;
- d. de gronden van het bezwaar.

BIJLAGE

Deze bijlage maakt onlosmakelijk deel uit van de omgevingsvergunning
2022-046073

Voorwaarden en nadere eisen ten aanzien van de activiteit “bouwen”, “handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening” en “uitrit aanleggen of veranderen”:

- Het aanvraagformulier en alle bij de aanvraag behorende rapporten worden geacht deel uit te maken van dit besluit. Daar waar discrepanties bestaan tussen de gegevens op het aanvraagformulier en de tekening(en) dan wel discrepanties tussen het aanvraagformulier en de inhoud van dit besluit, prevaleren de gegevens op de tekening(en) resp. de inhoud van dit besluit;
- Het bouwplan overeenkomstig de bij dit besluit behorende gewaarmerkte tekening(en) en voorwaarden, dient te worden uitgevoerd;
- De houder van de omgevingsvergunning dient de contactpersoon van de afdeling Omgevingsontwikkeling ten minste 5 werkdagen tevoren in kennis te stellen van:
 1. de start van de werkzaamheden, ontgravingswerk daarbij inbegrepen, (via het formulier startmelding bouwwerkzaamheden);
 2. het storten van beton;
 3. de gereedmelding c.q. ingebruikname van het bouwwerk, (via het formulier gereedmelding bouwwerkzaamheden);
- De houder van de omgevingsvergunning dient bij de uitvoering van het bouwplan rekening te houden met de navolgende voorwaarden vanuit de Brandweer Veiligheidsregio Zuid-Limburg: Aanvrager geeft aan dat er een brandmeldinstallatie NEN 2535 met niet automatische bewaking wordt aangelegd. Dit is vanuit de brandweer niet perse een vereiste, indien men hiervan afwijkt dient men minimaal rookmelders conform NEN 2555 te plaatsen. Indien er wordt gekozen om een brandmeldinstallatie NEN 2535 met niet automatische bewaking toe te passen, dient men een PVE en ontruimingsinstallatie conform NEN 2575 ter beoordeling en goedkeuring bij de afdeling Omgevingsontwikkeling aan te leveren;
- De houder van de omgevingsvergunning dient in het kader van de nieuwe ontwikkeling (vóór in gebruik name van het gehele of een gedeelte van het complex) een nieuwe brandkraan (zoals aangegeven op de tekening blad 000) te realiseren. De definitieve aanleg van de bluswatervoorziening (brandkraan) dient in overleg met de Brandweer Veiligheidsregio Zuid-Limburg te geschieden;
- De houder van de omgevingsvergunning dient vóór in gebruikname in overleg met de Brandweer Veiligheidsregio Zuid-Limburg in het woonhuis draagbare blustoestellen van minimaal 6 kg/l blusmiddel te plaatsen;
- Voor zover nog niet ingediend, moeten de berekeningen c.q. tekeningen van alle beton, staal, hout en overige constructieonderdelen tenminste 4 weken voor uitvoering van de betreffende constructieonderdelen bij de contactpersoon van de afdeling Omgevingsontwikkeling ter goedkeuring zijn overgelegd;
- Zonder schriftelijke goedkeuring van de nog in te dienen berekeningen c.q. tekeningen van alle beton, staal, hout en overige constructieonderdelen mag u niet starten met het bouwen van de betreffende constructieonderdelen;
- Ten aanzien van de al ingediende constructieberekeningen en –tekeningen dienen de constructieve voorzieningen te worden uitgevoerd conform bijgevoegde, goedgekeurde en gewaarmerkte constructieberekeningen en –tekeningen, (zie hierbij tevens bijgevoegd formulier advisering bouwconstructies);
- De houder van de omgevingsvergunning dient ten behoeve van de aanleg van de vuilwaterriolering van de lodges ter plaatse van de Koerenweg een doorsteek te realiseren. In overleg met de gemeente Voerendaal afdeling Omgevingsontwikkeling (team Openbare Werken) dient ter plaatse de definitieve doorsteek te worden bepaald. De werkzaamheden op het grondgebied van de gemeente Voerendaal worden daarbij in beginsel door de gemeente of diens aannemer gerealiseerd. De aanlegkosten voor de doorsteek van de vuilwaterriolering zijn

voor rekening van de houder van de omgevingsvergunning. Mocht er een pomp nodig zijn op het terrein voor de vuilwaterriolering (dit is wel de verwachting) dan zijn de aanschaf-, en de onderhoudskosten voor rekening van de vergunninghouder. Het eventueel aanleggen van mantelbuizen voor overige kabels etc. behoort in overleg met de gemeente tot de mogelijkheden;

- De houder van de omgevingsvergunning heeft op tekening blad 000 een indicatie weergegeven op welke wijze men wenst om te gaan met het hemelwater c.q. regenwater. Met betrekking tot de uitvoering daarvan op de voorgestelde wijze heeft de gemeente Voerendaal geen opmerkingen. Het spreekt voor zich dat mocht hiervan worden afgeweken er mogelijk onderdelen vergunningplichtig kunnen zijn;
- Indien tijdens de werkzaamheden onderdelen of fragmenten worden gevonden, waarvan in enigermate kan worden verwacht dat deze onderdelen uit bouwhistorisch of wetenschappelijk oogpunt van belang zijn, moet onmiddellijk contact worden opgenomen met de afdeling omgevingsontwikkeling van de gemeente Voerendaal;
- De akoestisch voorzieningen dienen te worden uitgevoerd en te voldoen aan het bijgevoegde en gewaarmerkte akoestisch rapport Spider Monkey Consultancy d.d. 19-08-2022 met kenmerk ROIL220801/20190103-2 en de nadere aanvulling d.d. 27 september 2022 'motivering bij akoestisch onderzoek';
- De te realiseren parkeerplaats, zoals aangegeven op tekening blad 000 dient na realisatie duurzaam in stand te worden gehouden ten behoeve van het onderhavige project, waardoor het parkeren op het eigen terrein wordt gewaarborgd;
- De voorzieningen voor de bed & breakfast en de afzonderlijke eco-lodges mogen niet functioneren als een zelfstandige woning(en) ten behoeve van permanente bewoning;
- De bed & breakfast mag aan maximaal 8 personen slaapplekken bieden verdeelt over 4 kamers en elke-lodge mag aan maximaal 4 personen slaapplekken bieden;
- De uitrit voor zover gelegen op het grondgebied van de gemeente Voerendaal overeenkomstig de bij dit besluit behorende gewaarmerkte tekening(en) na overleg met de vergunninghouder zal worden aangelegd;
- De aanlegkosten voor de uitrit op grondgebied van de gemeente Voerendaal zijn voor rekening van de houder van de omgevingsvergunning en zullen te zijner tijd in rekening worden gebracht
- Er mag geen gebruik worden gemaakt van de accommodatie alvorens de melding brandveilig gebruik is goedgekeurd.

Voorschriften van algemene aard:

- De bouwwerkzaamheden dienen te geschieden op een dusdanige wijze dat overlast ten gevolge van stof etc. voor weggebruikers, en gebruikers van de naburige percelen tot een minimum wordt beperkt;
- De bouwwerkzaamheden dienen te geschieden op een veilige wijze, onder meer zodanig dat de nodige veiligheidsmaatregelen zijn genomen ten behoeve van naburige bouwwerken, open erven en terreinen en hun gebruikers;
- Tijdens de duur van de bouwwerkzaamheden moet op een afdoende wijze kenbaar worden gemaakt dat het voor onbevoegde personen verboden is het terrein te betreden;
- De door de Arbeidsinspectie opgestelde voorschriften met betrekking tot het bouwen van bouwwerken dienen te worden nageleefd;
- De houder van de omgevingsvergunning moet ervoor zorgdragen dat de omgevingsvergunning te allen tijde op het werk aanwezig is en op eerste aanvraag aan het bouwtoezicht ter inzage wordt gegeven.

Bijlage 7

Het BSR-model (leefstijlen) en Landgoed De Eikenhof

In 2015 fuseerden MarketResponse en SmartAgent en kreeg het bedrijf de naam: SAMR. Begin 2020 werd echter besloten verder te gaan onder de naam MarketResponse.

Nog onder de naam SAMR ontwikkelde het bedrijf het Brand Strategy Research – model, kortweg: BSR-model, waarmee leefstijlen in kaart worden gebracht (<https://marketresponse.nl/producten-diensten/bsr-leefstijlen/>).

Het BSR-model toegepast op Landgoed De Eikenhof:

Ruimdenkend, inspirerend, actief, cultureel, duurzaamheid, gastronomische streekproducten (puur en vers), authenticiteit, maatschappelijke interesse en traditie: dit zijn karaktereigenschappen die passen bij mensen met een zogenaamde **Aqua leefstijl** (#). Ingetogen Aqua recreanten zijn zeer geïnteresseerd in zowel cultuur als natuur. Ze zoeken in hun vrije tijd graag naar een element van verdieping. Ze zijn geïnteresseerd in mensen en tonen maatschappelijk engagement.

Ook een deel van de **Rode groep** recreanten zal zich aangesproken voelen door het landschap, erfgoed, bourgondische inslag, cultuur (musea, evenementen), authentieke B&B's en de persoonlijke vorm van religie. Zij zoeken naar 'anders dan anders' en zijn zeer geïnteresseerd in andere culturen en religies.

ZKA adviseerde in 2016 de Gemeente Gulpen-Wittem (maar in haar rapport ook expliciet de overige Heuvelland-gemeenten):

*“Daarom is het goed om bewust de focus te (ver)leggen naar **Aqua/Rood/Paars**. Dit betekent inzetten op moderne streekproducten, het echte gastronomische en gastvrije Limburg, romantiek, cultuur, kunst, galleries, evenementen, duurzaamheid en persoonlijke aandacht en verdieping/religie. Maar ook op actief bezig zijn (voor Aqua met name wandelen en fietsen, voor Rood/Paars ook mountainbiken en wielrennen).”*

“Deze doelgroep (met de leefstijl(en) Aqua en/of /Rood en/of Paars) zal aanhaken op het excellente, inspirerende, culturele, bourgondische, actieve en religieuze (persoonlijke verdieping). En binnen deze doelgroep zal toeristisch recreatieve groei bewerkstelligd kunnen worden mits ondernemers en de gemeente (en bij voorkeur een groot deel van het omliggende Heuvelland) zich hier ook met het product- en dienstenaanbod op richt.”

*“Dit zorgt er bovendien voor dat het toeristische aanbod niet afglijdt, maar juist nieuwe inspiratie biedt, ook voor de andere leefstijlgroepen. (...) Zoals: “**Stijlvol en Luxe Blauw**: deze leefstijlgroep is interessant als het om de zakelijke markt gaat. Hier vinden we relatief veel ondernemers en mensen actief in het bedrijfsleven. Voor een zakelijke meeting leent de gemeente zich goed als er wordt ingezet op bijv. “opladen” en “inspiratie zoeken” en “(her)bezinning”. (In het ZKA-rapport wordt als voorbeeld genoemd: ‘Een verblijf als bedrijf in een verbouwd, exclusief en stijlvol kloostergebouw kan interessant zijn.’ Er is niet veel fantasie voor nodig om dit op het Landgoed De Eikenhof te kunnen projecteren.)*

(#) Op de volgende pagina een uitleg van het BSR-model van MarketResponse en de beschrijving van de verschillende Leisure leefstijlen.

De volgende toelichting is afkomstig uit het ZKA-rapport Toeristische visie Gulpen-Wittem (maart 2016):

Leisure leefstijlen volgens het BSR-model:

Achtergrond

Brancheorganisatie RECRON heeft in 2008 onderzoek laten doen naar de motieven en behoeften van Nederlanders die in Nederland kamperen of naar een bungalowpark gaan. Dit onderzoek is uitgevoerd door SmartAgent (nu SAMR) en NBTC.NIPO. In 2013 is er opnieuw onderzoek gedaan naar de verblijfsrecreatie; nu in de hele breedte, dus ook hotels, B&B's en jachthavens zijn in beeld gebracht.

In 2010 heeft RECRON onderzoek laten doen naar de leefstijlen in dagrecreatie. De combinatie van leefstijlinzicht in dag- én verblijfsrecreatie maakt dat de volle breedte van toerisme in beeld is gebracht.

Inmiddels werken vele provincies, gemeenten en recreatieve ondernemers met de leisure leefstijlen. Het staat ook bekend onder de naam RECRON Innovatie Campagne (RIC).

Het Leisure - leefstijlenmodel

Waarom kiest de ene recreant voor een fietstocht of een rustige wandeling in de natuur, terwijl de andere recreant juist liever de gezellige drukte van de dierentuin opzoekt? Waarom kiest men de ene keer voor een bezoek aan een museum,

terwijl men er de andere keer liever voor kiest om te gaan winkelen in een gezellig stadje?

De recreatiesector is de laatste decennia fors gegroeid. Het aanbod van activiteiten en mogelijkheden is erg gevarieerd. Tegelijkertijd is de recreant van vandaag een stuk veeleisender en kritischer dan de recreant van tien of twintig jaar geleden. Het is dus belangrijk goed te weten wat de wensen en motieven van recreanten zijn, zodat daar met recreatieve voorzieningen optimaal op ingespeeld kan worden.

Het moeilijke is alleen, dat "de recreant" niet bestaat! Wat de een "een top restaurant" vindt, noemt de ander nog steeds wat magertjes, of juist veel te luxe. De ene recreant wil inderdaad een museum bezoeken om daar uren rond te dwalen en alles te weten te komen over de kunst of cultuur uit de 16e eeuw, terwijl de andere recreant "het na een uurtje wel gezien heeft" en geen zin heeft om bordjes met uitgebreide teksten te lezen.

Voor beleidsmakers is het van belang een goed inzicht te hebben in de wensen en interesses zodat de juiste beleid- en strategiekeuzes gemaakt kunnen worden voor een, in recreatief opzicht, vitaal en interessant gebied. Voor ondernemers is het van belang een nauwkeurig beeld te hebben van de recreanten die geïnteresseerd zijn in de recreatieve voorzieningen die de ondernemers aanbieden. Wie zijn de recreanten? Wat willen zij graag aan activiteiten doen in een (natuur)gebied? En hoe kunt u het hen zo naar de zin maken, dat zij graag nog eens terug komen of hun vrienden en kennissen adviseren om het gebied of om uw onderneming ook eens te bezoeken?

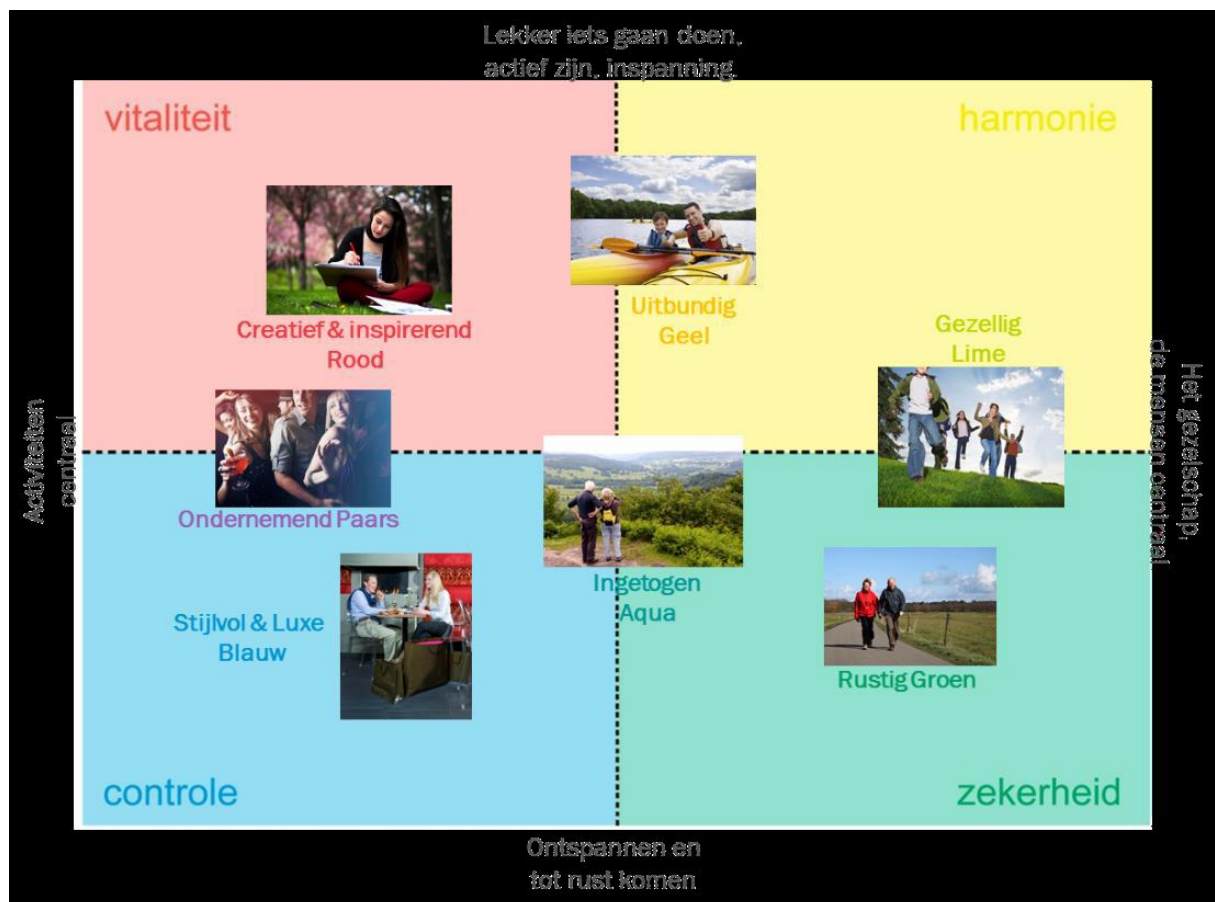
De zeven belevingswerelden (doelgroepen) voor recreatie zijn bepaald met behulp van het BSR®-model van SAMR. Het BSR®-model bestaat uit twee dimensies, waarmee we het consumentengedrag voor een belangrijk deel kunnen verklaren; de sociologische en de psychologische dimensie:

- De sociologische dimensie (horizontale as) geeft aan in welke mate men op zichzelf (individueel of ego) of op zijn/haar omgeving (groep) is gericht. Mensen aan de egokant zijn meer individualistisch en stellen hun eigen doelen en ambities centraal. Mensen aan de groepkant passen zich sneller aan bij de mensen in hun sociale omgeving en stellen de doelen die de groep wil bereiken centraal.
- Met de psychologische dimensie (de verticale as) wordt onderscheid gemaakt tussen een meer extraverte of open houding naar de samenleving en een meer introverte of gesloten houding naar de samenleving.

Op deze wijze ontstaan vier kwadranten, die in BSR®-termen de belevingswerelden heten. Aan de vier belevingswerelden zijn vier kleuren gekoppeld:

- rode belevingswereld (vitaliteit)
- gele belevingswereld (harmonie)
- groene belevingswereld (zekerheid)
- blauwe belevingswereld (controle)

Voor de sector recreatie zijn de assen in het model als volgt geformuleerd: in welke mate geven recreanten de voorkeur aan inspanning of ontspannen (verticale of psychologische as) en in welke mate recreanten de activiteiten centraal stellen of eerder het gezelschap (horizontale of sociologische as).



Leisure – leefstijlenmodel SAMR

Recreatie en toerisme is een breed domein, waarin veel verschillende activiteiten zijn opgenomen. Dit betekent dat met de vier belevingswerelden niet de gehele dynamiek van alle activiteiten kan worden weergegeven. Op de grenzen van de vier belevingswerelden treffen we nog groepen consumenten, die niet helemaal bij de ene groep passen, maar ook niet helemaal bij de andere groep. Daarom wordt in het model gewerkt met zeven leefstijlen in de vier belevingswerelden.

Korte toelichting op de zeven leefstijlen:

- **Creatief en inspirerend Rood** Recreanten uit de rode belevingswereld zijn in het algemeen creatief, avontuurlijk, op zoek naar uitdagingen en bijzondere ervaringen.
- **Uitbundig Geel** De recreanten uit de gele belevingswereld zijn echte levensgenieters die graag samen met anderen actief en sportief recreëren.
- **Gezellig Lime** Recreanten uit de lime belevingswereld zijn gewone, gezellige mensen die recreëren om zo even weg te zijn van de dagelijkse beslommeringen.
- **Rustig Groen** Recreanten uit de groene belevingswereld zijn kalm, nuchter en serieus. Recreëren is voor hen niets anders dan uitrusten, ontspannen en tijd hebben voor je hobby's.
- **Ingetogen Aqua** Recreanten uit de aqua belevingswereld zijn evenwichtig en bedachtzaam, op zoek naar verdieping. Zij zijn geïnteresseerd in natuur en cultuur en op zoek naar betekenisvol deelnemen aan de maatschappij.
- **Stijlvol en luxe Blauw** Recreanten uit de blauwe belevingswereld zijn zelfverzekerd en vinden dat ze in hun vrije tijd wel wat luxe en stijlvolle ontspanning verdienen.
- **Ondernemend Paars** Recreanten uit de paarse belevingswereld gaan in hun vrije tijd graag op zoek naar verrassende en inspirerende ervaringen, met name op het gebied van cultuur.