'T HÖFKE
BUITENGOED









Beknopte samenvatting

PROJECTBESCHRIJVING BUITENGOED ’T HÖFKE’

‘Natuurlijk genieten op de Etsberg’

Locatie

Het toekomstige buitengoed ’t Höfke ligt op de Etsberg in Vlodrop. ’t Höfke betreft een historische aanduiding voor de bestaande boerderij die in 1820 is gebouwd en al honderd jaar in de familie is. De locatie ligt aan de Nederlands Duitse grens, nabij de Effelder Waldsee en de Rode Beek route.

Ondernemers

De eigenaren Paul en Agata Wolters runnen momenteel een biologisch fruitbedrijf en zijn actief in de interieurbouw. Ze denken na over hun toekomst op deze locatie. Het perceel is nu nog ingericht met fruitbomen. Bestemming agrarisch, intensieve veehouderij. Ze hebben het plan om de locatie de komende jaren te ontwikkelen (via geleidelijke transitie) tot een volwaardig recreatiebedrijf. Het betreft dus niet alleen een wijziging qua bestemming, maar ook qua ondernemerschap.

Akkoord gemeente

De gemeente Roerdalen is in principe akkoord met de plaatsing van 20 lodges (variërend van 2 tot 6 personen), 2 groepslodges (max 40 personen) en 4 B&B /vakantieappartementen. De 20 lodges komen er qua extra zichtbare bebouwing bij. De rest vindt inpandig plaats.

Doelgroep

De regio kenmerkt zich door een hoge mate rustig groen, aldus de Visie Recreatie en Toerisme Midden-Limburg. De ondernemer wil daar dan ook niet op in zetten. Hier ligt de marktkans voor Buitengoed ’t Hofke: creëer een onderscheidend product dat zich richt op de ‘linkerkant van het leefstijlenmodel’. Neem de inzichtzoekers en de stijlzoeker als de gewenste doelgroep. Een park wordt echter nooit 100% door één of twee doelgroepen geboekt. Naast de inzichtzoekers en de stijlzoekers trekt het Buitengoed straks waarschijnlijk ook enkele avontuurzoekers aan.

Marktruimte

Overall zien we geen bedreiging voor de bestaande markt bij het doorgaan van deze ontwikkeling. Kwaliteit en onderscheidenheid zijn wel cruciaal. Door Buitengoed ’t hofke qua product richting deze leefstijlen te ontwikkelen en zich middels een uitgekiende marketing richting deze doelgroepen te positioneren, kan het project profiteren van het toenemend aantal binnenlandse vakanties en is het niet concurrerend t.o.v. de bestaande markt. Door Buitengoed ’t hofke qua product richting deze leefstijlen te ontwikkelen en zich middels een uitgekiende marketing richting deze doelgroepen te positioneren, kan het project profiteren van het toenemend aantal binnenlandse vakanties en is het niet concurrerend t.o.v. de bestaande markt.

Toetsing aan bestaande beleid

Op dit onderdeel zien we geen onoverkomelijke hobbels.

Participatie omgeving

Op dit onderdeel zien we geen onoverkomelijke hobbels.

Economische onderbouwing

Ondernemer beschikt over een Investeringsbegroting, Exploitatiebegroting en Financieringsbegroting. Gezien de vertrouwelijkheid worden deze nog niet gedeeld. De begroting is gebaseerd op actuele bedrijfsmatige kennis van de adviseurs en getoetst aan referentieprojecten. De exploitatie wordt beoordeeld als gezond en duurzaam, mits gefaseerd uitgevoerd. De exploitatiebegroting dient aangepast te worden als actuele offertes met betrekking tot de investeringen afwijkingen laten zien.

Tijdsfasering

Betreft	Actueel gebruik	2022-2023	2023-2025 Fase 1, met principebesluit gemeente	2025 en later Fase 2, mogelijk in de toekomst
Perceel A	Fruitboomgaard	Aanzet tot doorontwikkeling als sport- en spelterrein voor de groepslodges.	Optimalisering	Optimalisering
Perceel B1	Fruitboomgaard	Planvorming en bouwrijp maken voor plaatsing ecolodges.	Plaatsing 20 ecolodges.	Bij succesvol verdienmodel mogelijk doorontwikkeling tot 40 ecolodges.
Perceel C	Fruitboomgaard	Op basis opmerkingen waterschap Limburg en provincie Limburg worden hier vooralsnog geen ontwikkelingen gerealiseerd.		
Perceel D en B2	Fruitboomgaard	Op basis opmerkingen waterschap Limburg en provincie Limburg worden hier vooralsnog geen ontwikkelingen gerealiseerd.		
Perceel E	Fruitboomgaard	In stand houden als fruitboomgaard.	In stand houden als fruitboomgaard.	In stand houden als fruitboomgaard.
Perceel F	Fruitboomgaard	In stand houden als fruitboomgaard.	In stand houden als fruitboomgaard.	In stand houden als fruitboomgaard.
Gebouw 1	Woning	Planvorming verbouw B&B's / vakantieappartementen.	Bouw 4 x B&B's / vakantieappartementen.	
Gebouw 2	Opslag en werkplaats	Planvorming groepslodges.	Bouw 2 groepslodges.	Mogelijk bouw resterende groepslodges.
Gebouw 3	Opslag	Opslag/werkplaats	Werkplaats	Werkplaats
Gebouw 4	Opslag	Opslag	Opslag	Opslag

Bijlage 1: planopzet



Bijlage 2: Schets inrichtingsvoorstel

