

Horecatoets

De Broekbeke visvijvers Geesteren



ad fontem

RUIMTELIJK ADVIES

Plangegevens

Naam: **De Broekbeke visvijvers te Geesteren**
Plantype: **Horecatoets**
Status: **Concept**

Datum: 11 maart 2020

Projectnummer: 18JA145

Opdrachtgever: **De Broekbeke visvijvers**
t.a.v. Martijn oude Kotte
Hardenbergerweg 145
7678 VR GEESTEREN (OV)

Opsteller: **Ad Fontem Juridisch Bouwadvies BV**
Stationsstraat 37
7622 LW BORNE
T) 074 – 255 7020
E) info@ad-fontem.nl

In samenwerking met: **Bureau Stedelijke Planning BV**
Silodam 1^E
1013 AL AMSTERDAM
T) 020 – 625 4267
E) amsterdam@stedplan.nl

Contactpersoon: Klaas Hesselink, MSc (Ad Fontem)
Susanne Brugman, MSc (Bureau Stedelijke Planning)

1. Inleiding en samenvatting

De Broekbeke visvijvers in Geesteren is een bedrijf met meerder recreatievisvijvers waar gevestigd kan worden op met name forel. De eigenaren van het bedrijf zijn voornemens om verder te investeren in de bedrijfsvoering. Het plan omvat onder andere de reeds aanwezige bebouwing te verbouwen tot volwaardige horecagelegenheid. Daarnaast worden de visvijvers heringericht, komt er een nieuwe parkeerplaats en worden er 20 camperplaatsen gerealiseerd. Dit onderzoek richt zich specifiek op de ontwikkeling van de volwaardige horecagelegenheid.

Voor horecagelegenheden in het buitengebied is door de gemeente Tubbergen een interne beleidslijn uitgewerkt op basis waarvan verzoeken voor zelfstandige horeca in het buitengebied kunnen worden beoordeeld. De beleidslijn gaat uit van de gedachte om ontwikkelingen op het gebied van horecavoorzieningen in het buitengebied meer aan de markt over te laten. Wel zijn enkele voorwaarden geformuleerd, deze voorwaarden luiden:

- a) uit een onderzoek zal moeten blijken of er voldoende marktvraag is en of het initiatief niet leidt tot ruimtelijk relevante negatieve effecten op de omgeving;
- b) de horecavoorziening heeft een toegevoegde waarde ten opzichte van het bestaande aanbod. Hierbij kan het gaan om het type horeca of om plekken waar het horeca-aanbod beperkt is;
- c) een discotheek/ dancing, café, bar en/of nachtclub is niet toegestaan. Het houden van feesten en partijen is beperkt toegestaan en vergt een nadere afweging waarbij onder meer ruimtelijk relevante aspecten als locatie en aard en omvang van belang zijn;
- d) er sprake is van een ligging aan een weg die geschikt is voor een eventuele toename van (zwaar) verkeer;
- e) parkeren dient plaats te vinden op eigen erf of het aan het erf aansluitende terrein;
- f) er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- g) geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden, de waterhuishouding, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Om de voorliggende ontwikkeling mogelijk te maken moet worden voldaan aan de bovengenoemde voorwaarden. Hierbij zal in de horecatoets, voorafgaand aan de bestemmingsplanwijziging, aangetoond moeten worden dat wordt voldaan aan voorwaarde a, b en c. De overige voorwaarden (d t/m g) kunnen, indien in voldoende mate kan worden aangetoond dat aan voorwaarde a., b. en c. wordt voldaan, in de toelichting van het bestemmingsplan nader worden onderbouwd.

In deze rapportage wordt de voorliggende ontwikkeling getoetst aan de beleidslijn voor zelfstandige horecavoorzieningen in het buitengebied van de gemeente Tubbergen.

Uitkomsten in een notendop

Voor de uitkomsten in een notendop is de zelfstandige beleidslijn voor horeca in het buitengebied als leidraad genomen. Daarbij zijn vooral de eerste drie voorwaarden van belang a, b en c). De overige voorwaarden (d t/m g) kunnen, indien in voldoende mate kan worden aangetoond dat aan voorwaarde a., b. en c. wordt voldaan, in de toelichting van het bestemmingsplan nader worden onderbouwd. De conclusies van de horecatoets zijn als volgt:

A: Voldoende marktvraag en geen ruimtelijk relevante negatieve effecten op de omgeving

- Marktvraag: in de gemeente Tubbergen is behoefte om 5 tot 13 verkooppunten horeca toe te voegen. Hiermee kan de realisatie van de volwaardige horecavoorziening bij de Broekbeke Visvijvers gerealiseerd worden. Er is voldoende uitbreidingsruimte binnen de gemeente Tubbergen om het plan te realiseren.
- Relevante negatieve effecten op de omgeving: voor de functie 'restaurant, café of kantine' geldt op grond van de VNG-uitgave milieucategorie 1 waarvoor een maximale richtafstand geldt van 10 meter in verband met het aspect geluid. Aan deze richtafstand wordt ruimschoots voldaan. De dichtstbijzijnde percelen liggen op meer dan 100 meter afstand. Het woon- en leefklimaat van omwonenden wordt derhalve niet aangetast door de voorgenomen ontwikkeling. Ook zijn de (eventuele) omzeteffecten voor omliggende horecabedrijven in de regio naar verwachting te verwaarlozen en nauwelijks merkbaar. De kwalitatieve verbetering en opwaardering naar zelfstandige horecavestiging leidt niet tot een zodanige overcapaciteit dat er via de weg van leegstand sprake is van een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat en ondernemersklimaat.

B: Horecavoorziening heeft een toegevoegde waarde t.o.v. bestaande aanbod

De upgradering naar zelfstandige horecavestiging heeft een toegevoegde waarde ten opzichte van het bestaande aanbod aangezien:

- Recreatieve bestemming: de beoogde horeca maakt onderdeel uit van een groter recreatief product dat bestaat uit visvijvers en (te realiseren) camperplaatsen. Op deze manier ontstaat een nieuwe kwalitatief hoogwaardige recreatieve bestemming die bijdraagt aan de toeristisch-recreatieve ambities en diversiteit van de gemeente Tubbergen.
- Past in (toeristisch) profiel Tubbergen: het ontwikkelen van zelfstandige horecavestiging bij De Broekbeke sluit aan op het toeristisch profiel van Tubbergen. Dominante leefstijlen zijn de Rustzoekers, Verbindingszoekers en Harmoniezoekers. Het concept met een zelfstandige horeca in combinatie met visvijvers en camperplaatsen sluit goed aan bij deze doelgroepen.

De ontwikkeling naar zelfstandige horecavestiging, in combinatie met visvijvers en camperplaatsen, is voldoende onderscheidend en een aanvulling op het bestaande aanbod.

C: Nadere afweging betreft feesten en partijen (locatie en aard en omvang)

Bij De Broekbeke is het tevens mogelijk om feesten en partijen te organiseren. Veelal in combinatie met het recreatief product (visvijvers en campers). Daarbij kan gedacht worden aan personeelsfeesten, vrijgezellenfeesten, familie- en vriendenfeesten. De feesten en partijen vinden zoveel mogelijk in pandig plaats, in de daarvoor te realiseren zaal. Door de ligging in het buitengebied is het effect op de omgeving beperkt. De dichtstbijzijnde burgerwoning bevindt zich op 85 meter. Voor bijvoorbeeld discotheken en muziekcafés geldt een richtafstand van 30 meter. Aan deze afstand wordt ruimschoots voldaan. De zelfstandige horecavestiging van De Broekbeke is ruimtelijk goed inpasbaar.

Slotsom

De opwaardering naar zelfstandige horecavestiging bij De Broekbeke Visvijvers voldoet aan de voorwaarden van de interne beleidslijn zelfstandige horeca in het buitengebied van de gemeente Tubbergen.

2. Locatie- en projectbeschrijving

Locatiebeschrijving en huidige situatie

De Broekbeke visvijvers ligt aan de Hardenbergerweg 145 in het buitengebied van Geesteren (gemeente Tubbergen). Het perceel wordt via een eigen inrit ontsloten via de Hardenbergerweg, de provinciale weg tussen Tubbergen en Langeveen (80 km/u).

Op het perceel van De Broekbeke staan momenteel twee gebouwen. Het eerste gebouw is momenteel in gebruik als kantine met keuken, sanitair en opslag. Dit gebouw is grotendeels toegankelijk voor bezoekers. Bij het gebouw zijn twee overdekte terrassen aanwezig. Het tweede gebouw is in gebruik voor berging/stalling van materieel, viskweekbakken, kantoorruimte en een ruimte voor het roken van vis. Het tweede gebouw is momenteel niet toegankelijk voor bezoekers.

De bedrijfsvoering bestaat momenteel uit een vijftal visvijvers. In vier van de vijf vijvers kan gevisst worden op regenboogforel en zalmforel. In de andere vijver kan gevisst worden op karpers, steuren en meervallen.



Figuur 1: locatie De Broekbeke in Geesteren (bron: PDOK; bewerking Ad Fontem)

Projectbeschrijving

De eigenaren van De Broekbeke visvijvers zijn voornemens om verder te investeren in hun bedrijf. Het plan voorziet onder andere in een verbouwing en beperkte uitbreiding van de bestaande opstallen (horecapaviljoen en berging/viskweekbakken). In het voorliggende plan worden de bestaande gebouwen met elkaar verbonden. Er komt een ontvangstruimte en er komt een aparte ruimte die is af te huren voor feesten en partijen. De uitbreiding bedraagt in totaal circa 350 m² vvo (bestaande uit de te realiseren verbinding tussen de twee bestaande gebouwen en het gebruik van het reeds bestaande gebouw voor horecadoeleinden).

Het houden van feesten en partijen gebeurt op aanvraag en zal zoveel mogelijk beperkt worden tot de weekenden. Er wordt een zelfstandige, volwaardige horecavoorziening met groot terras gerealiseerd en er komen een aantal speeltoestellen voor kinderen.

Naast het realiseren van een volwaardig horecavestiging, worden ook de visvijvers anders ingericht. Daarbij wordt de meest grote visvijver aan de zuidkant ingekort en aan de oostkant juist meer afgegraven. Hierdoor ontstaat een meer bredere visvijver. Tussen de visvijvers worden bomen geplant, die moeten zorgen voor schaduwplekken in de zomer. Ook worden er wandelpaden aangelegd die de visvijvers met elkaar verbinden. Ook de entree vanaf de Hardenbergerweg wordt aangepakt. Er komt een overzichtelijke verharde parkeerplaats met ruimte voor circa 110 auto's en twee parkeerplekken voor touringbussen.

Ten oosten van het perceel heeft de initiatiefnemer het plan om circa 20 ruime camperplaatsen te realiseren. De camperplaatsen worden op een natuurlijke wijze afgeschermd van de rest van de bedrijfsactiviteiten door middel van bomen en andere natuurlijke begroeiing. Ook aan de kant van Hardenbergerweg worden bomen geplaatst zodat het zicht op de weg wordt afgeschermd. Een deel van de camperplaatsen wordt ingericht rondom een nieuw aan te leggen vijver. Ook wordt een sanitairgebouw met douches, toiletten en afvoer voor chemisch toilet gebouwd naast het horecapaviljoen. Dit sanitairgebouw kan gebruikt worden door de campergasten.

De gehele ontwikkeling zal leiden tot een ruimtelijke kwaliteitsverbetering van de omgeving en een positieve bijdrage leveren aan het toeristische profiel van de gemeente Tubbergen. In onderstaande figuur is een inrichtingsschets van de beoogde toekomstige situatie weergegeven. De schetsen zijn tevens als groot formaat in de bijlage opgenomen.

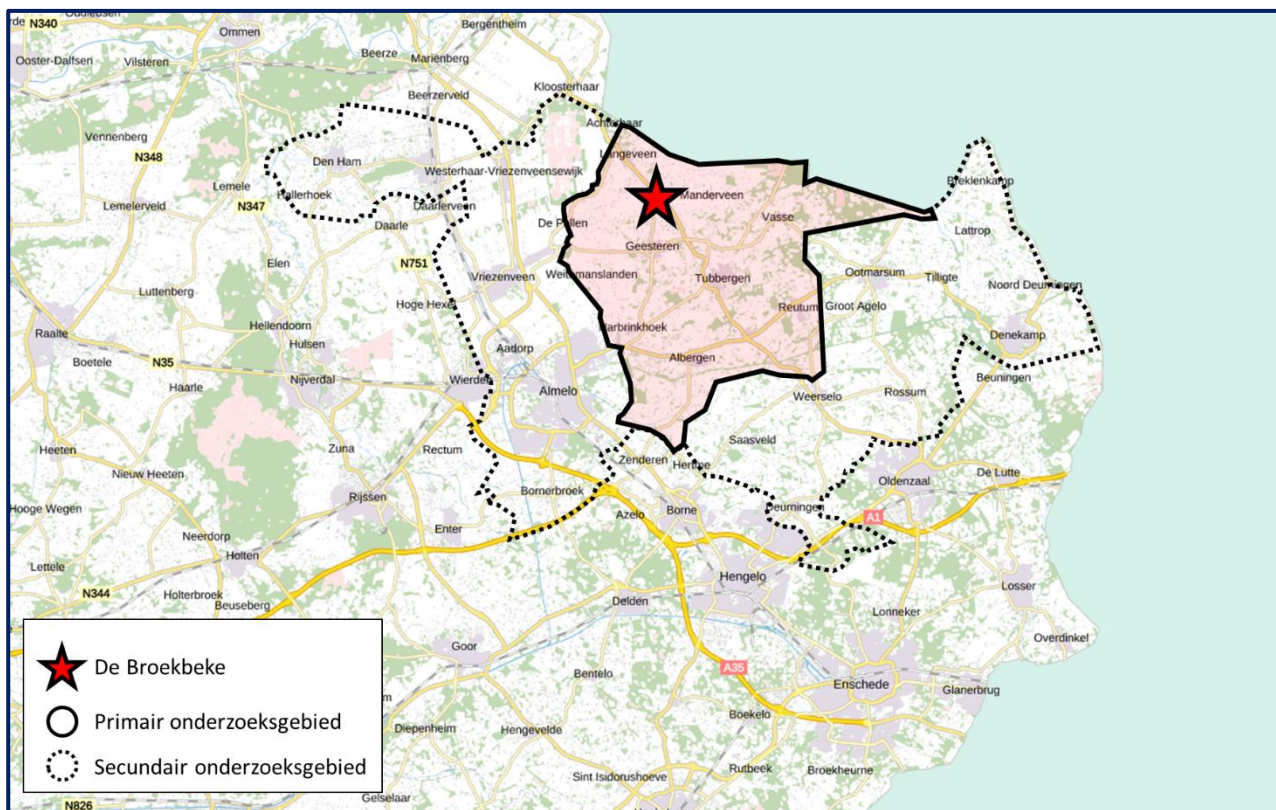


Figuur 2: beoogde situatie – toekomstvisie De Broekbeke visvijvers (bron: Building Design Architectuur)

3. Afbakening onderzoeksgebied

Voor de berekening van de marktvraag naar horeca is het van belang om het onderzoeksgebied zorgvuldig af te bakenen. Daarbij moet zoveel mogelijk gekeken worden naar het beoogde concept van de horecagelegenheid, de doelgroep en de feitelijke vraag- aanbod verhoudingen. De Broekbeke visvijvers vervult vooral een functie voor inwoners uit de directe omgeving en bezoekers/toeristen aan de gemeente Tubbergen. Daarbij richt het concept zich enerzijds op bezoekers van de visvijvers en anderzijds op verhuur ten behoeve van feesten en partijen. Uit een enquête van Sportvisserij Nederland blijkt dat driekwart van de sportvissers bereid is om 15 tot 30 minuten te reizen om te vissen. Voor de afbakening van het onderzoeksgebied is de regio tot circa 20 autominuten aangehouden. Voor het onderzoeksgebied maken we een onderscheid tussen een primair- en secundair onderzoeksgebied:

- Primair onderzoeksgebied: inwoners gemeente Tubbergen
- Secundair onderzoeksgebied: hiervoor rekenen we de gemeenten die geheel of grotendeels binnen een gebied van 20 autominuten liggen. Het gaat om de gemeenten Almelo, Dinkelland en Twenterand.



Figuur 3: afbakening onderzoeksgebied (bron: PDOK achtergrondkaart)

4. Beleidsanalyse

In dit hoofdstuk zijn, naast de interne beleidslijn zelfstandige horeca, de belangrijkste beleidskaders geschetst.

Structuurvisie gemeente Tubbergen

De structuurvisie maakt een onderscheid in zeven beleidsthema's. Voor voorliggend initiatief zijn vooral de thema's 'Economie' en 'Toerisme en recreatie' relevant.

Beleidsthema Economie

De gemeente Tubbergen streeft naar een vitale, duurzame economie. Behoud, (kwaliteits) versterking en verbreding van lokale bedrijvigheid is daarbij van groot belang. De gemeente Tubbergen biedt daarbij ruimte voor dynamiek, onder andere in het buitengebied. Het versterken van de sector toerisme en recreatie ziet de gemeente daarbij als een belangrijke kans voor de (economische en sociale) vitaliteit. De gemeente is hierbij vooral ondersteunend en faciliterend aan particuliere initiatieven.

Beleidsthema Toerisme en recreatie

Een sterke toerisme- en recreatiesector draagt bij aan het relatief omvangrijke voorzieningenpakket, volgende de gemeente Tubbergen. Versterking van de sector is essentieel voor de leefbaarheid en vitaliteit in het buitengebied. Recreatie en toerisme is een motor voor onze economie. Volgens de gemeente zouden bezoekers langer moeten verblijven in de gemeente Tubbergen en omgeving, meer geld moeten besteden en het hele jaar op bezoek komen. Hierbij is een afgewogen ontwikkeling, met balans tussen natuur, landschap, recreatie en de agrarische sector van belang. De gemeente Tubbergen wil, samen met Dinkelland, Oldenzaal en Losser, onder andere een Kwaliteitsverbetering en upgrading van de (verblijfs)accommodaties bewerkstelligen.

De gemeente wil eenieder uitnodigen om met vernieuwende ideeën en initiatieven te komen. In beginsel staat de gemeente positief tegenover recreatie- en toerisme gerelateerde initiatieven in zowel de kernen als in het buitengebied. Dit geldt voor nieuwe initiatieven, maar vooral ook bestaande ondernemers nodigt de gemeente uit om investeringen te ontplooien die leiden tot een kwaliteitsimpuls. De gemeente heeft de volgende randvoorwaarden en uitgangspunten gesteld aan recreatie en toerisme:

- Initiatieven moeten bij voorkeur leiden tot meer diversiteit;
- Bij zelfstandige horeca-initiatieven moet sprake zijn van aanvulling op het aanbod;
- Geen onevenredige hinder t.a.v. geluid, (externe) veiligheid, licht en visuele overlast, soepele verkeersafwikkeling, geen verkeer-/parkeeroverlast;
- Zuinig ruimtegebruik: bij voorkeur benutten bestaande locaties.

Omdat recreatieve initiatieven veelal in het buitengebied gelegen zijn, is een goede landschappelijke inpassing van het grootste belang.

Conclusie

Voorliggend plan betreft de verbetering en uitbreiding van de bedrijfsvoering van De Broekbeke visvijvers. De gemeente Tubbergen streeft in verschillende beleidsstukken naar een vitale, duurzame economie. Een belangrijke kans ziet de gemeente in het versterken van de sector toerisme en recreatie. De gemeente ziet het als een motor voor de lokale economie.

Met de ontwikkeling van De Broekbeke visvijvers vindt er een kwaliteitsverbetering en upgrading plaats van een bestaand recreatiebedrijf binnen de regio Noordoost Twente. Dit draagt bij aan het toeristisch-economische profiel van de gemeente Tubbergen. De gemeente Tubbergen nodigt ondernemers uit om investeringen te ontplooien die leiden tot een kwaliteitsimpuls.

Voor zelfstandige horeca-initiatieven moet volgens de gemeente Tubbergen sprake zijn van een aanvulling op het aanbod. Dat is bij voorliggende ontwikkeling het geval. Het horecapaviljoen maakt onderdeel uit een groter recreatief concept met visvijvers en camperplaatsen. Dit is een kwalitatieve aanwinst voor de regio. De huidige plannen voldoen daarnaast aan de randvoorwaarden en uitgangspunten die de gemeente stelt aan recreatie en toerisme.



Figuur 4: huidige situatie De Broekbeke visvijvers met het horecapaviljoen met overdekt terras (links) en de visvijvers (rechts) (bron: Building Design Architectuur)

5. Ontwikkeling van de vraag

Landelijke ontwikkeling horeca¹

- Door hogere consumentenbestedingen is de vraag naar dagrecreatie de afgelopen jaren gestegen. Ook het aanbod en de diversiteit van het aanbod zijn verder toegenomen, waardoor er veel concurrentie blijft. De consument is bereid te betalen voor concepten met een unieke beleving.
- Hoewel de verwachting is dat de sterkste groei voor horeca achter de rug is, blijft de horeca in 2020 nog wel groeien. Het omzetvolume stijgt met 1,5%. De groei is mede te danken aan de toename van de koopkracht voor de meeste consumenten. Hierdoor heeft de gast in de horeca ook wat meer te besteden.
- De omzetontwikkeling voor restaurants is in 2019 afgezwakt. Voor 2020 blijft het beeld gematigd positief. De prognoses gaan uit van een ontwikkeling van het omzetvolume van 1,0%.

Vraagzijde in het onderzoeksgebied

De horeca in De Broekbeke vervult primair een functie voor de inwoners (en bezoekers) uit de gemeente Tubbergen en de omliggende regio. Daarbij kan de doelgroep grofweg worden opgesplitst in twee groepen: (1) bezoekers met specifiek bezoekmotief voor de visvijvers en (2) bezoekers met specifiek bezoekmotief voor de horecagelegenheid (zoals feesten en partijen e.d.).

1: Bezoekers visvijvers

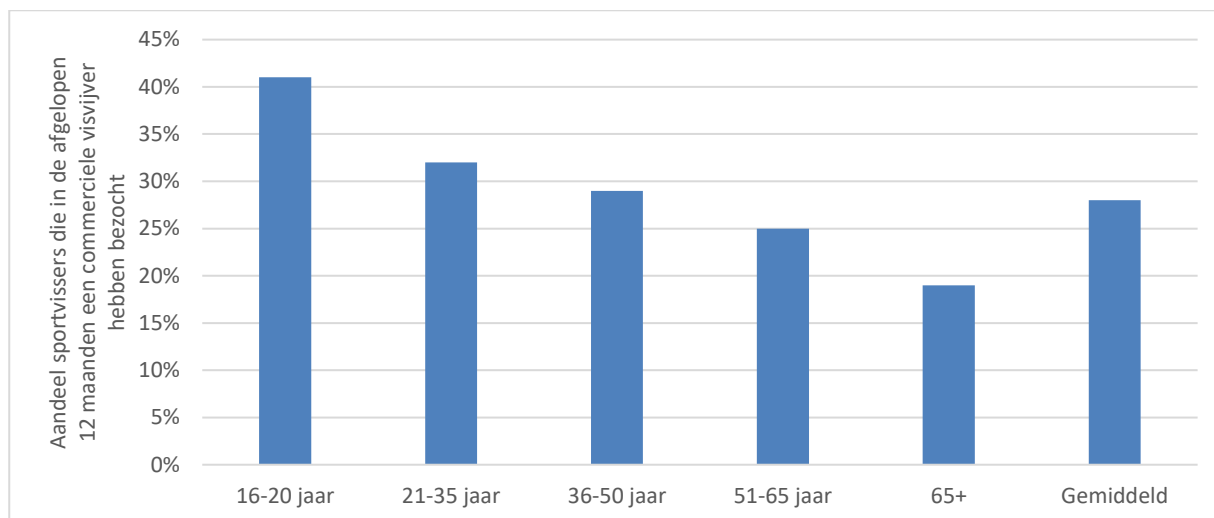
Voor deze doelgroep is gekeken naar de kenmerken van vissend Nederland. Er zijn geen cijfers bekend van recreatief vissen, waardoor gekeken is naar het profiel van de sportvisserij. Uit een enquête van de Sportvisserij Nederland blijkt dat er leden zijn vanuit alle leeftijdscategorieën, met het zwaartepunt op de leeftijd 45 tot 65 jaar.

	tot 24 jaar	25 – 45 jaar	45 – 65 jaar	65+ jaar
Aangesloten leden Sportvisserij Nederland	9,2%	29,9%	38,0%	22,8%

Tabel 1: aangesloten leden sportvisserij Nederland (bron: Mulier Instituut, 2016)

Gekeken naar bezoekers van commerciële visvijvers, zoals De Broekbeke, blijkt dat deze vooral door jonge sportvissers worden bezocht. Van de sportvissers uit de leeftijd 16-20 jaar blijkt dat 41% de afgelopen 12 maanden een commerciële visvijver heeft bezocht, ten opzichte van 19% van de 65-plussers. Ook bij sportvissers van 21-35 jaar (32%) en 36-50 jaar (29%) ligt het bezoek hoger dan het landelijk gemiddelde van 28%.

¹ Diverse bronnen, waaronder: Rabobank Cijfers en Trends (2019); ING, Horeca groeit in een gematigder tempo in 2020



Figuur 5: bezoekers commerciële visvijvers (bron: Mulier Instituut, 2016)

- De meeste sportvissers bezoeken een commerciële visvijver gemiddeld één of twee keer per jaar (51%). De motieven om een commerciële visvijver te bezoeken, is veelal om met meerdere mensen een leuk uitje te hebben (58%). Ook de kans op een goede vangst (38%) en het vissen op andere vissoorten (34%) wordt vaak aangedragen.
- Naarmate men ouder wordt worden vooral commerciële visvijvers bezocht vanwege de faciliteiten (zoals horeca en sanitaire voorzieningen). Van de 65+ noemt 17% dit op als motief ten opzichte van 5% van de 16-20 jarigen. Voor De Broekbeke vormt dit dan ook een interessante doelgroep, zeker in combinatie met de te realiseren camperplaatsen.

2: Inwoners onderzoeksgebied

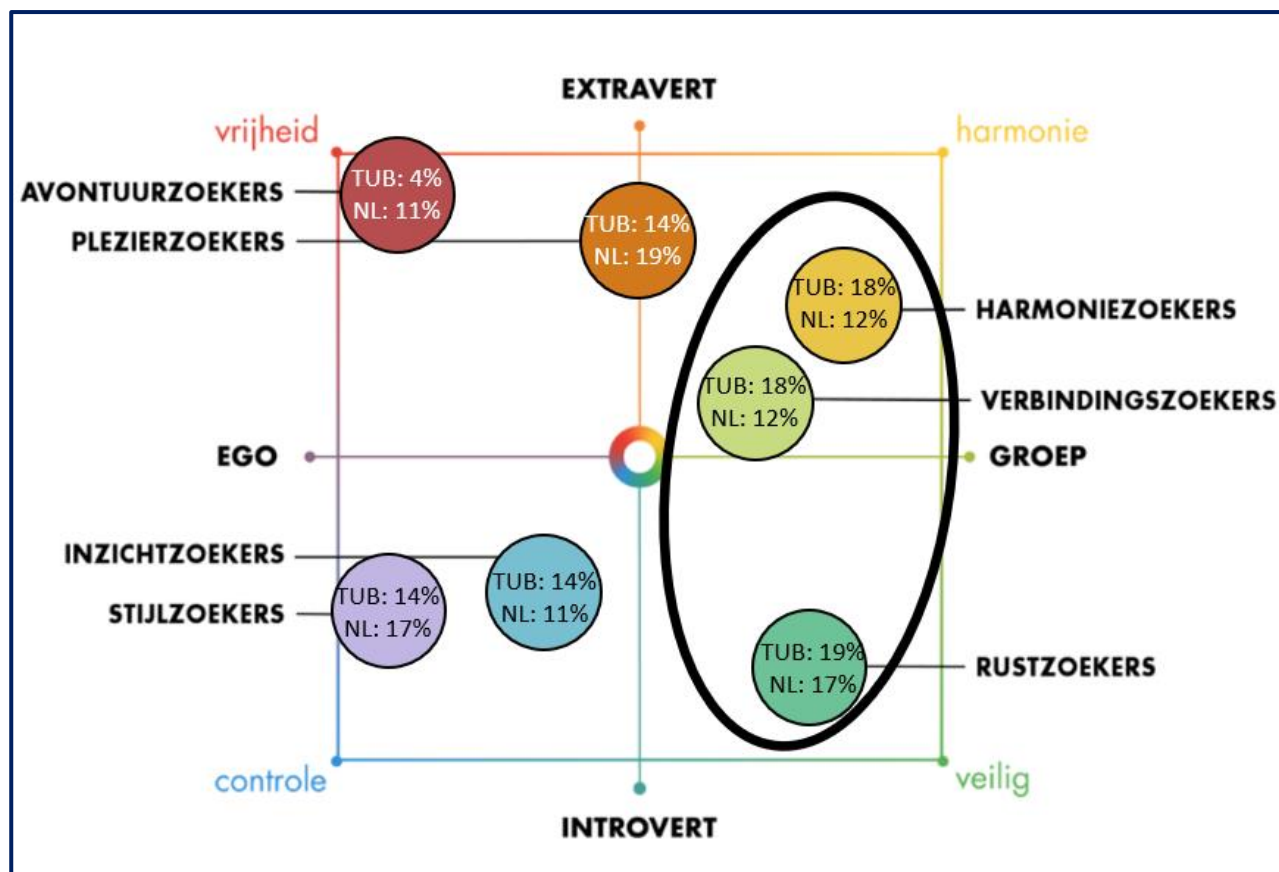
- In het primair onderzoeksgebied (gemeente Tubbergen) wonen 21.300 mensen. In het secundair onderzoeksgebied wonen 133.000 mensen, waarvan het gros (55%) in de gemeente Almelo.
- Het dominante bevolkingsprofiel van het primair onderzoeksgebied bestaat uit relatief grote gezinnen met jonge kinderen en jong volwassenen tot 25 jaar. De leeftijdscategorie 25-45 jarigen is juist ondervertegenwoordigd. Het inkomen ligt 7,8% lager dan het landelijk gemiddelde, maar 7,3% hoger dan de regio.
- De leeftijdsverdeling van inwoners uit secundair onderzoeksgebied laat een meer evenredig beeld zien met het landelijk gemiddelde. De gemiddelde huishoudensgrootte is een fractie hoger dan het landelijk gemiddelde en het gemiddelde inkomen ligt juist 14,5% lager dan het landelijk gemiddelde. Dit komt vooral voor rekening van de gemeenten Twenterand en Almelo.

	INW.	% 0- 15	% 15- 25	% 25- 45	% 45- 65	% 65+	GEM. HUISSH. GROOTTE	% NIET- WEST. ALLOCH.	GEM. INK. PER INW.
Primair (Tubbergen)	21.300	16	14	20	30	19	2,6	1	23,6
Secundair (regio)	133.000	17	13	23	29	20	2,3	10	21,9
Almelo	72.850	16	12	24	28	19	2,2	16	21,5
Dinkelland	26.350	15	13	20	30	22	2,5	2	24,3
Twenterand	33.800	18	13	22	28	19	2,5	1	20,8
Totale onderzoeksgebied	154.300	16	13	22	29	20	2,4	8	22,1
Nederland		16	12	25	28	19	2,1	13	25,6

Tabel 2: bevolkingsprofiel onderzoeksgebied (bron: CBS Statline 2019, inkomen betreft 2017)

Naast het bevolkingsprofiel zijn ook leefstijlen een goede manier om een beter beeld te krijgen van het onderzoeksgebied. Voor leefstijlen is gekeken naar de Leefstijlvinder. De leefstijlvinder is door SAMR Marktvinder in opdracht van negen provincies, waaronder de provincie Overijssel, ontwikkeld. De leefstijlvinder is gebaseerd op het BSR-model. Het BSR-model gebruikt psychografische waarden om mensen in te delen in verschillende leefstijlen. Deze worden gecreëerd vanuit twee assen: de sociologische as ('ego' of 'groepsgericht') en de psychologische as ('extravert' of 'introvert'). Hierdoor ontstaan vier segmenten: Vrijheid, Harmonie, Controle en Veilig.

Uit het BSR-model zijn zeven leefstijlen gekomen. De dominante leefstijlen van de gemeente Tubbergen en de rest van het onderzoeksgebied bevinden zich aan de rechter kant van het spectrum, zie figuur 6. De dominante doelgroepen van Tubbergen zijn: Rustzoekers (19%), Harmoniezoekers (18%) en Verbindingszoekers (18%). Deze leefstijlen zijn alle drie bovengemiddeld vertegenwoordigd ten opzichte van de landelijke gemiddelden.

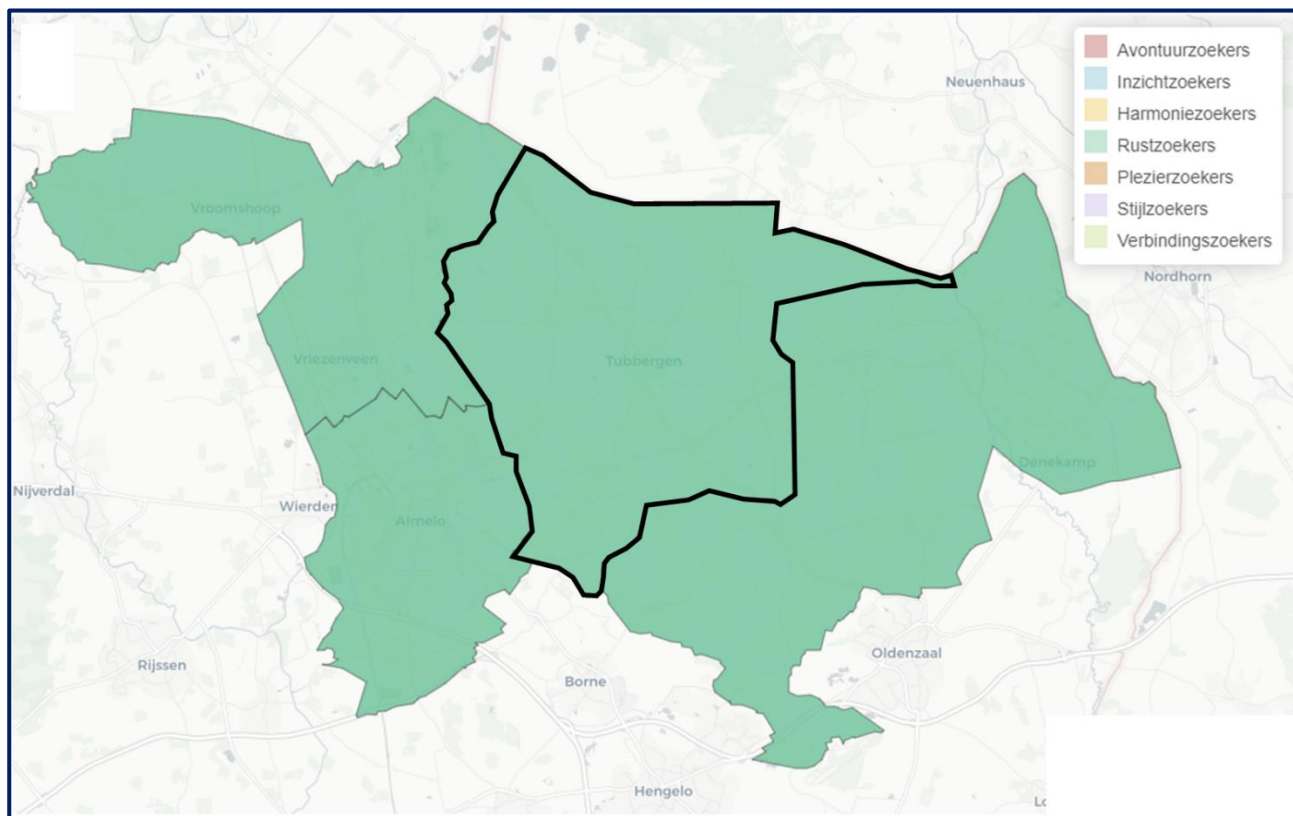


Figuur 6: leisure leefstijlen gemeente Tubbergen (TUB) versus landelijk gemiddelde (NL) (bron: leefstijlvinder.nl)

Rustzoekers bevinden zich meer aan de introverte kant. Ze houden van rust en regelmaat en voelden zich het meest op hun gemak in hun eigen, vertrouwde omgeving. Voor deze groep gaat recreëren over tot rust komen, en even geen gedoe. In hun vrije tijd genieten ze van rust en stilte. Een dagje vissen past goed in het profiel van de Rustzoeker.

De Verbindingszoeker en Harmoniezoeker bevinden zich juist meer aan de extraverte- en groeps kant. De harmoniezoekers trekken er graag met familie, vrienden en kennissen op uit. Als ze een dagje op pad gaan, is het belangrijkste dat er voor iedereen wat te doen is. Ook de Verbindingszoekers besteden vrije tijd het liefst door met anderen. Verbindingszoekers zijn vooral geïnteresseerd in activiteiten in de natuur of op het gebied van cultuur.

Zowel Rustzoekers, Harmoniezoekers en Verbindingszoekers zijn leefstijlen die goed passen bij het horecaconcept van De Broekbeke: kwalitatief goede horeca bij visvijvers in een groene, rustige omgeving.



Figuur 7: leisure profiel onderzoeksgebied (bron: leefstijlvinder.nl)

Conclusie

- De doelgroep van commerciële visvijvers bestaat uit alle leeftijdscategorieën. Daarbij bezoeken jongeren en jongvolwassenen gemiddeld vaker een commerciële visvijver dan ouderen. Dit terwijl ouderen juist de aanvullende faciliteiten (zoals horeca en sanitair) als motivatie opgeven om een commerciële visvijver te bezoeken.
- De beoogde ontwikkeling van De Broekbeke, tot kwalitatief hoogwaardige recreatieve trekpleister, sluit goed aan op het bevolkings- en toeristisch profiel van de gemeente Tubbergen.

6. Ontwikkeling van het aanbod

Kwantitatief horeca-aanbod in onderzoeksgebied

Horeca is onder te verdelen in een aantal sectoren, te weten de drankensector, fastservicesector en restaurantsector. De Broekbeke Visvijvers valt in haar huidige vorm waarschijnlijk binnen de drankensector (deelsector 'horeca bij recreatiebedrijf'). Wanneer het na uitbreiding een zelfstandige horecavestiging wordt, valt de horecavoorziening naar verwachting onder de restaurantsector.

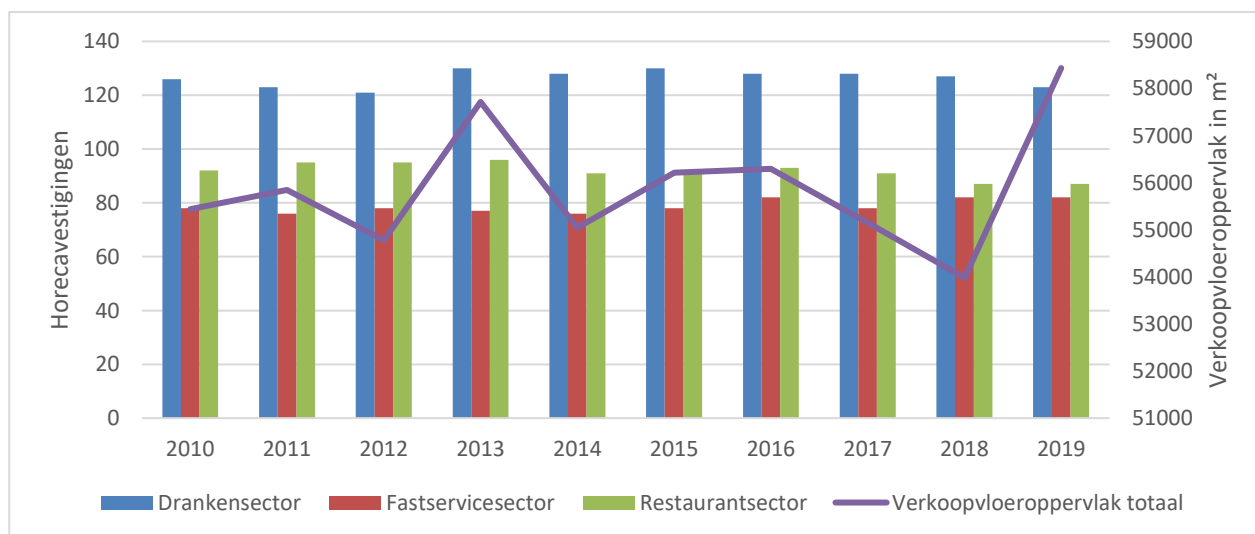
Het aanbod in de gemeente Tubbergen (primair verzorgingsgebied) wijkt af van het landelijke gemiddelde. De drankensector (49 %) en de restaurantsector (40%) maken het grootste gedeelte uit en zijn relatief oververtegenwoordigd (NL: respectievelijk 40% en 29%). De fastservicesector is daarentegen zwaar ondervertegenwoordigd (11% t.o.v. 31% landelijk). Het secundair onderzoeksgebied en het totale onderzoeksgebied (primair + secundair) komen daarentegen wel overeen met het gemiddelde in Nederland.

In totaal is er 58.433 m² vvo horeca in het totale onderzoeksgebied. Het gros van de horecameters betreft de drankensector (ruim 32.436 m² vvo), gevolgd door de restaurantsector (20.377 m² vvo) en de fastservicesector (5.620 m² vvo). Gemiddeld is een vestiging in de drankensector er 264 m² vvo (NL: 233 m²), in de fastservicesector 69 m² vvo (NL: 71 m²) en 234 m² in de restaurantsector (NL: 171 m²).

	DRANKEN	FASTSERVICE	RESTAURANT	TOTAAL
Primair (Tubbergen)	23 (49%)	5 (11%)	19 (40%)	47
Secundair (regio)	100 (41%)	77 (31%)	68 (28%)	245
<i>Totale onderzoeksgebied</i>	123 (42%)	82 (28%)	87 (30%)	292
Nederland	16.817 (40%)	12.871 (31%)	11.854 (29%)	47.795

Tabel 3: Verkooppunten horeca naar sectoren (bron: HorecaDNA, 2019)

Onderstaande figuur laat de ontwikkeling van het horeca-aanbod in het totale onderzoeksgebied (primair + secundair) zien over de periode 2010 tot 2019. Het aantal verkooppunten binnen de verschillende sectoren fluctueert licht, maar is globaal gezien stabiel gebleven over de jaren. Wel heeft er verandering plaatsgevonden in het totale verkoopvloeroppervlak (vvo) van de horecavestigingen.



Figuur 8: ontwikkeling van het horeca-aanbod in het totale onderzoeksgebied (bron: HorecaDNA, 2010-2019)

Vergelijkbare concepten in het onderzoeksgebied

Met de realisatie van een zelfstandige horecavoorziening bij de Broekbeke Visvijvers wordt het recreatief product versterkt. Het totaalpakket, met zowel recreatieve activiteiten, een horecavoorziening en mogelijkheden voor zalenverhuur (t.b.v. feesten en partijen), maakt dat het mogelijk (beperkt) kan concurreren met andere attracties en bestemmingen voor een dagje uit in de regio. De volgende horecagelegenheden in de omgeving zijn ons inziens enigszins vergelijkbaar met het concept van De Broekbeke visvijvers:

- **WILD:** Qua concept erg vergelijkbaar met de Broekbeke Visvijvers. Betreft vijf recreatieve visvijvers omheind door bossen in het zuidoosten van de gemeente Tubbergen. WILD kent een dagelijks geopend restaurant dat ook voor niet-visseren toegankelijk is. Ook met feesten en groepen kan men terecht bij WILD, en zijn er arrangementen te boeken.
- **Recreatiepark 'n Kaps/Familierestaurant Troubadour:** Dit betreft een familiecamping en bungalowpark in Tubbergen. Het restaurant heeft een uitgebreide menukaart voor kinderen en volwassenen en heeft de mogelijkheid om feesten en partijen te faciliteren op locatie. Daarnaast biedt het ook diverse binnen- en buitenactiviteiten aan; van huifkar- en scootertochten tot bowling en kruisboogschieten.
- **Café-Restaurant & Speeltuinen Morskiet.** Primair betreft dit een binnen- en buitenspeelparadijs voor kinderen. Daarnaast biedt Morskiet een restaurant, een feestzaal en een blacklight midgetgolfbaan voor alle leeftijden.
- **Camping Molenhof/Eetcafé Antje & Billie.** Ten zuidoosten van Fleringen liggen aan de N343 enkele campings en recreatieparken en Eetcafé Antje & Billie. In het eetcafé is er de mogelijkheid feesten en partijen te faciliteren. Tevens verhuren ze scooters en bungalows.
- **Jan Steen Tubbergen.** Betreft een restaurant waar voor een vast bedrag een hele avond kan worden getafeld. Het restaurant kent drie zalen voor feesten en partijen. Ook biedt het diverse activiteiten aan, zoals boogschieten, klootschieten, steppen en smokkeltochten.
- **Ribhouse Texas.** Steaks en spare ribs restaurant, waar ook arrangementen met activiteiten worden aangeboden. Groepen kunnen hier bijvoorbeeld een buggy tour doen of klootschieten.
- **Zalencentrum Spalink.** Zalencentrum met diverse horecamogelijkheden voor zowel groepen als kleinere gezelschappen. Het centrum biedt diverse activiteiten aan, waaronder boerengolf, sumoworstelen, kruisboogschieten en een pubquiz.
- **Preston Palace:** Een alles onder één dak (all-in) attractie en entertainmentcenter in Almelo, een begrip in de regio Twente. Het complex huisvest o.a. een hotel, zwembad, uitgaanscentrum, indoor kermis, wellness en restaurant, waar men voor een vaste prijs kan verblijven en recreëren.

Conclusie

- Het aantal restaurants in het onderzoeksgebied is momenteel gemiddeld. De opwaardering van de bestaande horeca tot een restaurant bij De Broekbeke zal geen overschot teweeg brengen.
- Het beoogde totaalconcept sluit goed aan bij het dominante leefstijlprofiel van de inwoners van het onderzoeksgebied: de rustzoekers. De bestaande recreatie- en horecamogelijkheden zijn van andere aard (meer gericht op groepen en gezelschappen) en in hoofdzaak gericht op de twee andere doelgroepen in het onderzoeksgebied. Een volwaardig restaurant bij De Broekbeke visvijvers zorgt dat ook voor de rustzoekers een totaalpakket wordt gerealiseerd.
- WILD is de voornaamste concurrent van De Broekbeke. Echter, dat de twee visvijvers momenteel al op relatief nabije afstand van elkaar kunnen functioneren, geeft aan dat dit concept goed werkt in de regio. Het opwaarderen van de horecagelegenheid bij De Broekbeke visvijvers biedt de kans om ook hier een volwaardige recreatievoorziening te ontwikkelen.
- Ten slotte onderscheidt De Broekbeke zich door de mogelijkheid tot overnachting met camper, hetgeen nagenoeg alle andere horecaverkooppunten niet hebben.

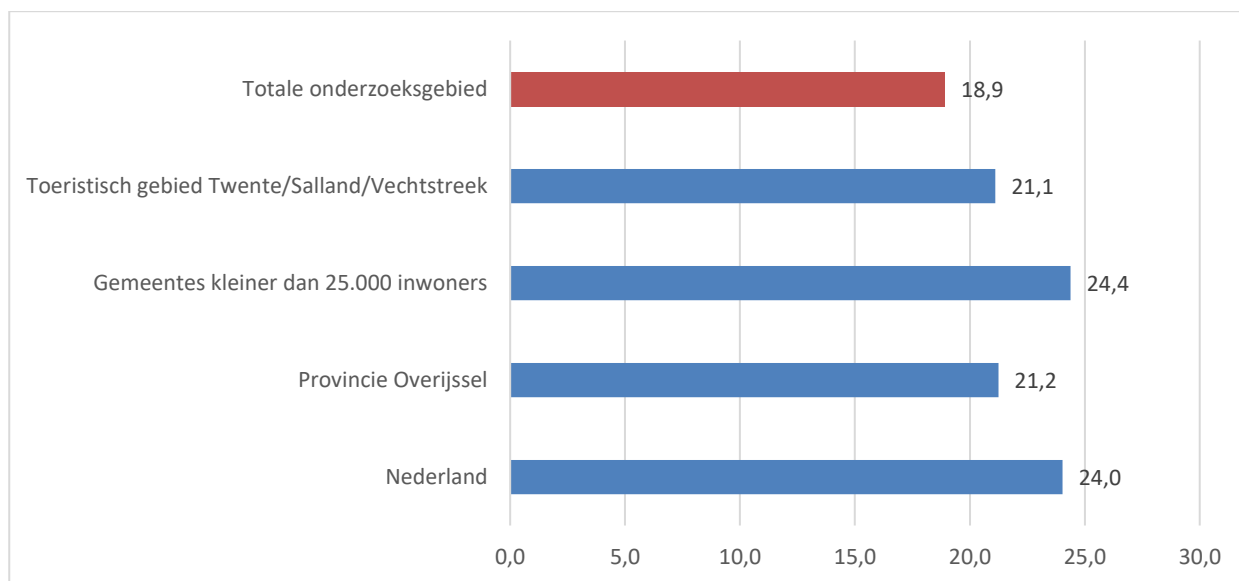
7. Behoefte

Voor de behoefte is een onderscheid gemaakt tussen de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte.

Kwantitatieve behoefte

De volwaardige horecavoorziening bij de Broekbeke Visvijvers zal niet alleen inwoners vanuit de eigen gemeente klanten trekken, maar ook vanuit de regio. De ontwikkeling maakt dat de visvijvers een sterkere recreatieve bestemming wordt waarvoor men bereid is een grotere afstand af te leggen. In de kwantitatieve behoefteberekening wordt daarom uitgegaan van de horecabehoefte in het totale onderzoeksgebied, waarbij de Broekbeke Visvijvers een regionale functie kan vervullen.

De kwantitatieve behoefte kan worden bepaald aan de hand van een dichthedenanalyse. In een dichthedenanalyse wordt het aantal verkooppunten horeca afgezet tegen het aantal inwoners in een gebied. Hiervoor is een benchmark uitgevoerd, waarbij de horecadichtheid van het totale onderzoeksgebied is vergeleken met het toeristisch gebied Twente/Salland/Vechtstreek (waar de Broekbeke Visvijvers in gelegen is), gemeentes kleiner dan 25.000 inwoners (zoals Tubbergen), de Provincie Overijssel en Nederland.



Figuur 9: benchmarkgebieden voor verkooppunten horeca per 10.000 inwoners (bron: HorecaDNA en CBS, 2019)

In bovenstaande figuur is te zien dat de dichtheid van het onderzoeksgebied achterblijft bij alle dichtheden. Voor het berekenen van de uitbreidingsruimte is de horecadichtheid in het onderzoeksgebied afgezet tegen zowel de dichtheid van het toeristisch gebied (laag scenario) als de dichtheid van gemeentes met minder dan 25.000 inwoners (hoog scenario). Gezien het onderzoeksgebied vergelijkbaar is met deze gebieden is het aannemelijk dat de uitbreidingsruimte binnen deze bandbreedtes ligt.

Er blijkt zowel in het laagste als in het hoogste scenario momenteel voldoende ruimte te zijn om horeca toe te voegen in het totale onderzoeksgebied. Uitgaande van een gemiddelde oppervlakte van horeca van 165 m² vvo per verkooppunt komt dat neer op 34 verkooppunten (5.560 m² vvo) in het minimale scenario en 84 verkooppunten (13.900 m² vvo) in het maximale scenario.

	SCENARIO LAAG	SCENARIO HOOG
Inwoners	154.300	154.300
Potentieel aanbod ²	326	376
Huidig aanbod	292	292
Uitbreidingsruimte (in vkp) ³	33,7	84,3
Uitbreidingsruimte (in m ² vvo) ⁴	5.560	13.900

Tabel 4: Uitbreidingsruimte horeca, uitgesplitst naar scenario's (bron: HorecaDNA en CBS Statline, 2019)

De uitbreidingsruimte voor het totale onderzoeksgebied is vervolgens verdeeld over de verschillende gemeenten. De Broekbeke visvijvers liggen binnen de gemeente Tubbergen. Voor de verdeelsleutel is het huidige horeca-aanbod als leidraad genomen. Binnen het totale verzorgingsgebied is momenteel 16% van het huidige aanbod horecaverkooppunten in gemeente Tubbergen gevestigd. De overige 84% van het aanbod ligt in de overige gemeenten van het onderzoeksgebied. Als verdeelsleutel hanteren we: 16% ten behoeve van de gemeente Tubbergen versus 84% voor de overige gemeenten. In absolute aantallen vierkante meters ziet dat er als volgt uit:

	SCENARIO LAAG	SCENARIO HOOG
Uitbreidingsruimte (in vkp)	5,4	13,5
Uitbreidingsruimte (in m ² vvo)	890	2.230

Tabel 5: Uitbreidingsruimte horeca na verdeelsleutel (16%), uitgesplitst naar scenario's (bron: HorecaDNA en CBS Statline, 2019)

Ook nadat de verdeelsleutel is toegepast blijft er ruimte in de gemeente Tubbergen 5 tot 13 verkooppunten horeca toe te voegen. Hiermee kan de volwaardige horecavoorziening bij De Broekbeke visvijvers gerealiseerd worden. Belangrijk om te vermelden is dat het bij de Broekbeke Visvijvers in feite niet gaat om de vestiging van een nieuw horecaverkooppunt, maar om een uitbreiding van de huidige horecavoorziening. Echter, zelfs al zou er wel sprake zijn van toevoeging van een nieuw verkooppunt, dan is er alsnog voldoende uitbreidingsruimte om het plan te realiseren.

Kwalitatieve behoefte

Voor de kwalitatieve behoefte zijn de volgende zaken van belang:

- **Recreatieve bestemming:** de beoogde horeca maakt onderdeel uit van een groter recreatief product dat bestaat uit visvijvers en (te realiseren) camperplaatsen. Op deze manier ontstaat een nieuwe kwalitatief hoogwaardige recreatieve bestemming die bijdraagt aan de toeristisch-recreatieve ambities en diversiteit van de gemeente Tubbergen.
- **Past in (toeristisch) profiel Tubbergen:** het ontwikkelen van zelfstandige horecavestiging bij De Broekbeke sluit aan op het toeristisch profiel van Tubbergen. Dominante leefstijlen zijn de Rustzoekers, Verbindingszoekers en Harmoniezoekers. Het concept met een zelfstandige horeca in combinatie met visvijvers en camperplaatsen sluit goed aan bij deze doelgroepen.
- **Kwalitatieve impuls:** met de beoogde ontwikkeling vindt er een kwaliteitsverbetering plaats, waarbij de aanwezige bebouwing wordt getransformeerd naar een duurzaam en modern horecapand passend in de omgeving. Daarbij wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van de bestaande bebouwing, waardoor verstening van het buitengebied zoveel mogelijk wordt voorkomen.
- **In lijn met landelijke trends:** tot slot is het toevoegen van horeca in lijn met landelijke trends. De vraag naar horeca is de afgelopen jaren toegenomen en we besteden steeds meer aan horeca, met name in combinatie met een unieke beleving of activiteit.

² Berekening: aantal inwoners onderzoeksgebied / 10.000 * horecadichtheid benchmark

³ Berekening: potentieel aanbod vkp minus huidig aanbod vkp

⁴ Berekening: uitbreidingsruimte (in vkp) * gemiddelde omvang horeca (NL: 165 m² vvo per vestiging)



Figuur 10: beoogde situatie – sfeerbeeld kwalitatieve bebouwing, passend in de omgeving De Broekbeke visvijvers
 (bron: Building Design Architectuur)

8. Ruimtelijke- (economische) effecten

Voor de ruimtelijke ordening is het tot slot van belang dat de zelfstandige horeca ruimtelijk wordt ingepast. Ook mag het de ontwikkeling van zelfstandige horeca niet leiden tot overcapaciteit dat er via de weg van leegstand sprake is van aantasting van het woon- en leefklimaat of ondernemersklimaat.

Ruimtelijke effecten

Verkeer

De ontwikkeling ligt in het buitengebied van Geesteren en kan ruimtelijk goed worden ingepast. De Broekbeke ligt aan de Hardenbergerweg, een provinciale weg tussen Langeveen en Tubbergen. Deze weg kan de (beperkte) toename van verkeer goed verwerken.

Parkeren

parkeren vindt plaats op eigen terrein. Er komt een overzichtelijke verharde parkeerplaats met ruimte voor circa 110 auto's en twee parkeerplekken voor touringbussen. Het aspect parkeren levert derhalve geen problemen.

Milieuzonering

Bij de realisatie van een nieuwe functie/bestemming dient te worden gekeken naar de omgeving waarin de voorgenomen ontwikkeling gerealiseerd wordt. Daarbij gaat het om de externe werking en de interne werking:

1. past de nieuwe functie in de omgeving? (externe werking);
2. laat de omgeving de nieuwe functie toe? (interne werking).

1: Externe werking

Hierbij gaat het met name om de vraag of de voorgenomen ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ordening. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden onevenredig wordt aangetast.

Het beoogde plan betreft onder andere de verbouwing van het horecapaviljoen tot zelfstandige horecagelegenheid. Voor de functie 'restaurant, café of kantine' geldt op grond van de VNG-uitgave milieucategorie 1 waarvoor een maximale richtafstand geldt van 10 meter in verband met het aspect geluid. Aan deze richtafstand wordt ruimschoots voldaan. De dichtstbijzijnde percelen liggen op meer dan 100 meter afstand. Het woon- en leefklimaat van omwonenden wordt derhalve niet aangetast door de voorgenomen ontwikkeling.

2: Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de beoogde recreatieve functie hinder ondervindt van bestaande milieubelastende functies in de omgeving.

Op een afstand van circa 210 meter (gemeten vanaf horecapaviljoen tot bouwvlak agrarisch bedrijf) is een agrarisch bedrijf met kippen gelegen (Bothofweg 15). Op basis van de VNG-handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' geldt er voor het fokken en houden van kippen een richtafstand van 200 meter met betrekking tot het aspect geur. De horeca bevindt zich op een afstand van circa 210 meter en voldoet daarmee aan de richtafstand. Daarbij komt dat momenteel reeds horeca is gevestigd op de locatie. Het betreft slechts een uitbreiding van een bestaande vestiging. De reeds bestaande richtafstand blijft gehandhaafd.

Overige (voormalige) agrarische bedrijven zoals aan de Bovenbroeksweg 2 en Hardenbergerweg 142, liggen beiden op meer dan 250 meter afstand.. Op voorhand verwachten we dat ook hier geen aanvullend onderzoek noodzakelijk wordt geacht. De voorgenomen ontwikkeling past in de omgeving en vormt geen onevenredige belemmering voor de huidige bedrijven in de omgeving.

Economische effecten

Horeca is een heterogene sector. Het is dan ook op voorhand dan ook lastig wat het effect is op de bestaande structuur. Momenteel is reeds een horecapaviljoen gevestigd op de locatie. Het betreft enkel een 'upgrade' van horeca bij een recreatiebedrijf naar een volwaardige zelfstandige horeca met vooral kwalitatieve verbeteringen in concept en uitstraling. Na de verbouwing zal de horeca grotendeels dezelfde functie en doelgroep blijven bedienen.

De omzeteffecten voor omliggende horecabedrijven in de regio zijn dan ook naar verwachting te verwaarlozen en nauwelijks merkbaar. Daarbij worden eventueel beperkte negatieve effecten snel weer ingelopen doordat de horeca ook voor de komende jaren groeicijfers laat noteren. De kwalitatieve verbetering en opwaardering naar zelfstandige horecavestiging leidt niet tot een zodanige overcapaciteit dat er via de weg van leegstand sprake is van een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat en ondernemersklimaat.

Bijlage: Inrichtingsschets De Broekbeke visvijvers

