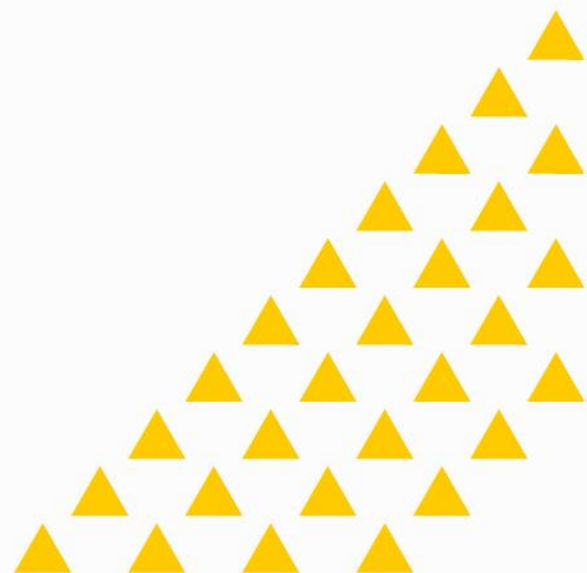


Bijlage 1

Motivatíe ‘Plan Haermans huuskes’



Voorwaarden gemeente Losser

Uit het vooroverleg dat met de gemeente Losser is gevoerd, blijkt nieuwe initiatieven op het gebied van verblijfsrecreatie beoordeeld onderscheidend moeten zijn ten opzichte van het bestaande aanbod, iets toevoegen aan de bestaande markt en daarmee vernieuwend zijn. Daarnaast heeft de gemeente aangegeven de volgende punten van belang te vinden:

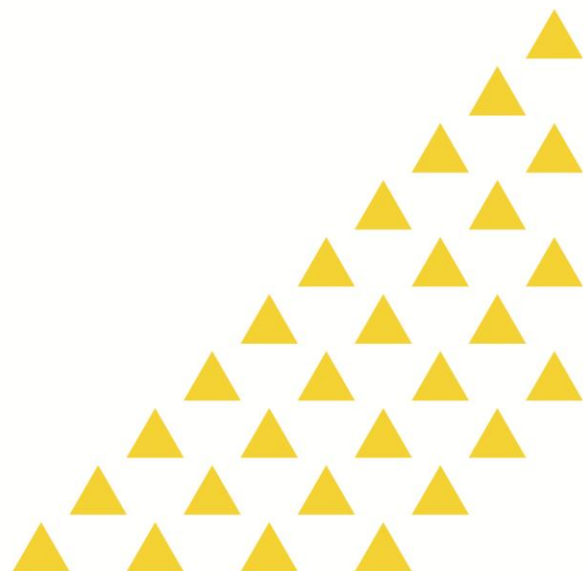
- het nieuwe initiatief moet bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit;
- het nieuwe initiatief moet landschappelijk zijn ingepast;
- aandacht voor duurzaamheid en toegankelijkheid is belangrijk.

Op basis van de uitgangspunten is – in overleg met Martijn Huijgen van Bureau Ruimte en Vrije Tijd – het plan opgesteld en nader onderbouwd.

Allereerst wordt in deze motivatie ingegaan op de ervaringen met het vakantieappartement 'Het Haerman'. Vervolgens wordt het initiatief getoetst aan de aandachtspunten en voorwaarden zoals deze door de gemeente Losser concreet zijn benoemd. Hierbij is de volgende indeling gehanteerd:

1. Onderscheidend en vernieuwend
2. Ruimtelijke kwaliteit en landschappelijke inpassing
3. Duurzaamheid en toegankelijkheid
4. Samenwerking met derden

De samenwerking met derden wordt als toevoeging op de gestelde voorwaarde aan de orde gesteld.



Vakantiehuis 'Het Haerman'

Om een aanvulling op het bestaande inkomen te genereren heeft initiatiefnemer in 2022 vakantiehuis 'Het Haerman' gerealiseerd. De eerste ervaringen met de verhuur van het vakantiehuis zijn positief. Door de ligging, aan de rand van het boerenerf met vrij uitzicht over de weilanden, het kwalitatief hoge niveau van afwerking en de goede faciliteiten is het vakantiehuis zeer in trek bij toeristen. Tot eind 2022 is het vakantiehuis voor zowel kort (enkele nachten) als lang (week) verblijf verhuurd. Dit betekent concreet dat het vakantiehuis nagenoeg elk weekend verhuurd is.

De beoordelingen zijn tot op dit moment enkel positief. Ter illustratie hieronder een aantal recensies. (bron: [Natuurhuisje 66252 - huisje in De Lutte | Natuurhuisje.nl](https://natuurhuisje.nl/66252))

SANDRA . van der werf
22 augustus 2022 - 26 augustus 2022

Natuur, rust en ruimte: 

Prachtig uitzicht

Genoten van de rust

Algemene beoordeling: 10

Van alle gemakken voorzien

De airco was erg fijn met de warme dagen

Heerlijk bed en de douche was ook prima

ANJES . Heere
15 augustus 2022 - 19 augustus 2022

Natuur, rust en ruimte: 

We hebben heerlijk genoten van de rust en het uitzicht. We hoopten al dat de snelweg ons niet zou verstoren. Gelukkig is het amper hoorbaar. De natuur is er prachtig, inclusief de hertjes, hazen, vogels, kikkers, ooievaars en rivierkreeftjes die we hebben gezien.

Algemene beoordeling: 10

Wat een heerlijk, mooi en goed verzorgd huisje. De verhuurders hebben er echt werk van gemaakt om een heerlijke ervaring te verzorgen. Ze waren uiterst vriendelijk en behulpzaam. We komen zeker een keer terug.

YVONNE . Vleeshouwers
25 juli 2022 - 01 augustus 2022

Natuur, rust en ruimte: 

Rustige locatie. een prachtig stukje Nederland, veel wandel- en fietspaden

Algemene beoordeling: 9

Een prachtig, compleet ingericht huisje, zelfs voorzien van airco. Het zijn 3 appartementen in één gebouw met voldoende privacy. Verhuurders zijn erg aardig en behulpzaam.



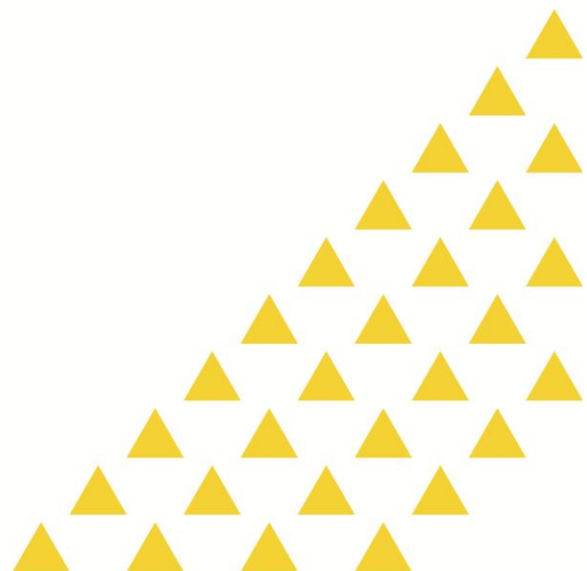
GERT . Boesveld
04 juli 2022 - 08 juli 2022

Natuur, rust en ruimte: 

Heel rustig gelegen omgeving met veel groen en op 1 km afstand van Oldenzaal. Mooi aangelegde fietspaden en prima knooppunten systeem voor zowel fietsers als wandelaars.

Algemene beoordeling: 9

Spiksplinternieuw huisje gelegen op een boerenerf in een mooie omgeving. En van alle gemakken voorzien. Heel vriendelijke en behulpzame eigenaren.



1. Onderscheidend en vernieuwend

Op 22 november 2018 heeft de gemeenteraad de Nota verblijfsrecreatie Noordoost Twente 2018 vastgesteld. De nota biedt – in samenwerking met de gemeente in Noordoost Twente – een actuele visie op de ontwikkelingsrichting van de verblijfsrecreatieve sector:

Versterking van het verblijfstoerisme in Noordoost Twente door middel van kwaliteitsverbetering, productvernieuwing en differentiatie in het verblijfsrecreatief aanbod

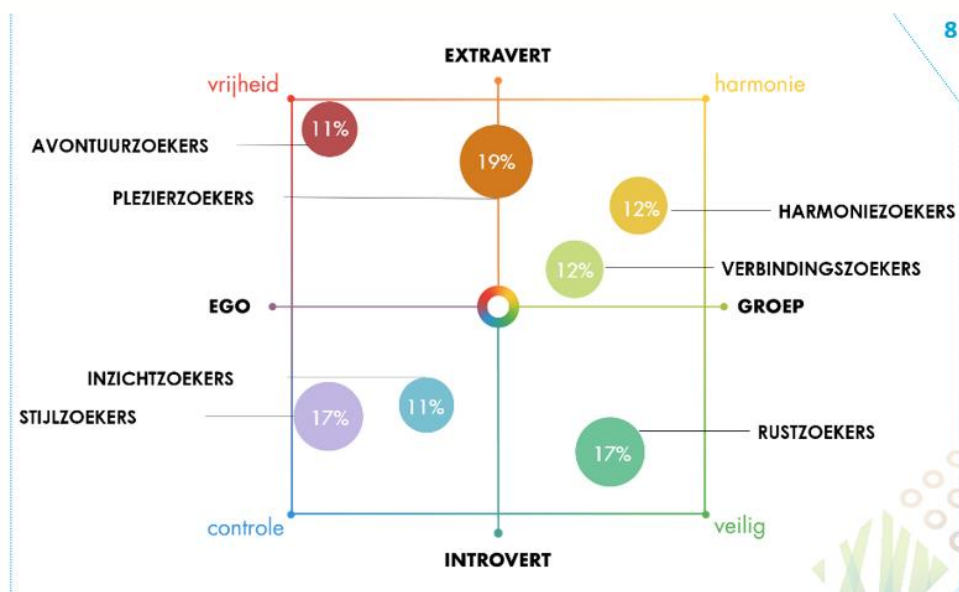
De gemeente Losser haakt hier op in met de eis: onderscheidend en vernieuwend.

Vitaliteitsonderzoek

Door het bureau Ruimte en Vrije Tijd is in 2015 een onderzoek uitgevoerd en de vitaliteit van de verblijfsrecreatie in Noordoost Twente in beeld gebracht. In het vitaliteitsonderzoek is onder andere in kaart gebracht hoe de vraag van de bezoeker (toerist/recreant) zich verhoudt tot het aanbod. Hierbij is gebruik gemaakt van de Leefstijlvinder.

Leefstijlvinder

De Leefstijlvinder geeft inzicht in het gedrag, de waarden en behoeften van recreanten en toeristen op basis van psychologische en sociologische kenmerken. Dit maakt het mogelijk om beter in te spelen op de gewenste beleving van (potentiële) bezoekers. De leefstijlsegmentatie onderscheidt zeven doelgroepen, ook wel leefstijlen genoemd, met allemaal een eigen vrijetijdsprofiel. De zeven leefstijlen zijn: avontuurzoeker, plezierzoeker, harmoniezoeker, verbindingszoeker, rustzoeker, inzichtzoeker en stijlzoeker, zie onderstaand figuur.



• Afbeelding 1. Leefstijlvinder (bron: www.leefstijlvinder.nl)

Conclusies vitaliteitsonderzoek

Een van de conclusies die in het vitaliteitsonderzoek wordt getrokken is dat het verblijfsrecreatieve product qua doelgroepen te veel is gericht op de rust- en verbindingszoekers. Er is ten opzichte van de vraag van de verblijfsrecreatie relatief weinig aanbod voor de stijl-, inzicht- en avontuurzoeker.

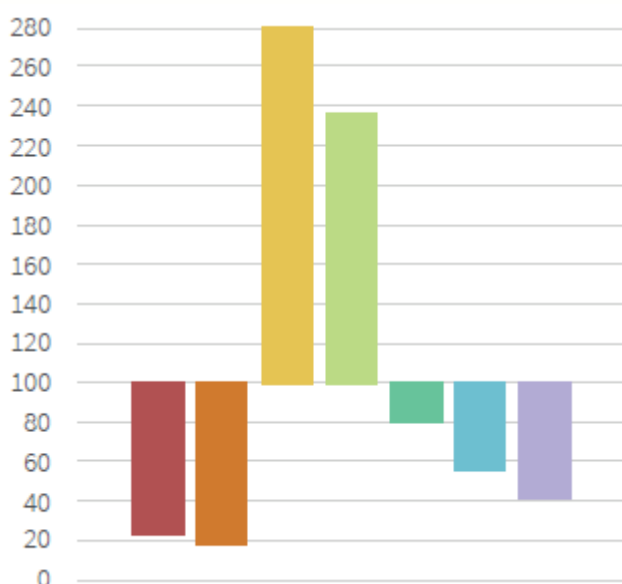
Ter onderbouwing zijn op de hieronder twee afbeeldingen uit de factsheet van Noordoost Twente opgenomen. In afbeelding 2 staat de verdeling van het aanbod op basis van de leefstijlvinder. Afbeelding 3 wordt de vraag en aanbod tegen elkaar afgezet op een index (100 = evenwicht).

Een score van boven de 100 betekent relatief veel aanbod van accommodaties ten opzichte van de vraag. Een score van onder de 100 duidt op relatief weinig accommodaties ten opzichte van de vraag. Uit afbeelding 3 blijkt dat er relatief weinig aanbod is voor de avontuur-, stijl-, plezier- en inzichtzoeker in Noordoost Twente. Daar liggen met name de kansen voor ontwikkeling van nieuwe accommodaties.

Kleuring per regio (op basis van capaciteit)



• Afbeelding 2. Overzicht verdeling aanbod in Overijssel en Noordoost Twente.



• Afbeelding 3. Vergelijking vraag en aanbod in Noordoost Twente op index (100 = evenwicht)

Initiatief: aanbod voor inzicht- en stijlzoekers

Mede op basis van de uitkomsten van het vitaliteitsonderzoek wil de familie Schothorst zich qua aanbod van verblijfsrecreatie richten op de stijl- en inzichtzoekers.

Stijlzoekers zijn gedreven, doelgericht, ambitieus, zelfverzekerd, ondernemend en sportief. Ze verblijven graag in een luxe en stijlvolle accommodatie. Een gevoel van exclusiviteit is belangrijk, naast goede faciliteiten, comfort en service. De omgeving moet prikkelend zijn, met verschillende activiteiten (sport, cultuur, wellness).

Inzichtzoekers zijn te kenmerken als bedachtzaam, rationeel, introvert, leergierig, hebben aandacht voor zelfontplooiing en zijn serieus. Ze zoeken een plek met enige luxe en comfort. De accommodatie moet zijn voorzien van praktische voorzieningen en faciliteiten. Voorkeur gaat uit naar een kleinschalige voorziening, met voldoende privacy en rust. De omgeving moet uitnodigen voor uitstapjes (cultuur en natuur).

Bestaand: Het Haerman

Het bestaande vakantiehuis (Het Haerman) sluit qua stijl en beleving aan bij de doelgroepen stijl- en inzichtzoekers. De accommodatie heeft met de eikenhouten wanden, grote raampartijen en donkere details (kozijnen en deuren) een luxueuze en stijlvolle uitstraling. Ter illustratie is in bijlage 3 is een collage van Het Haerman opgenomen.

De afwerking intern is top verzorgd. Alle appartementen zijn voorzien van goede faciliteiten met een slaapkamer, woonkamer/keuken en badkamer (met douche en toilet). Door de plaatsing aan de rand van het erf met zicht op de bosrand is de privacy gewaarborgd.

In de directe omgeving is het mogelijk om te genieten van de natuur (fietsen en wandelen) of een meer actief programma rondom het Hulsbeek of de Dinkel. Een bezoek aan het bourgondische Twente met dorpen en steden als Losser, De Lutte, Oldenzaal en Ootmarsum behoort tot de mogelijkheden. Op rijafstand zijn ook diverse musea te vinden voor degenen die op zoek zijn meer informatie over de streek en cultuur. Ideaal voor de inzichtzoekers!

Nieuw: Haermans huuskes

De uitstraling van het bestaande vakantieappartement wordt voortgezet in de nieuw te realiseren huuskes. Er wordt gebruik gemaakt van natuurlijke materialen als eikenhout en indien mogelijk een sedumdak toegepast. De huuskes krijgen grote raampartijen om de omgeving optimaal te kunnen beleven. In combinatie met deuren en kozijnen in antraciet krijgt het een chique en eigentijdse uitstraling.

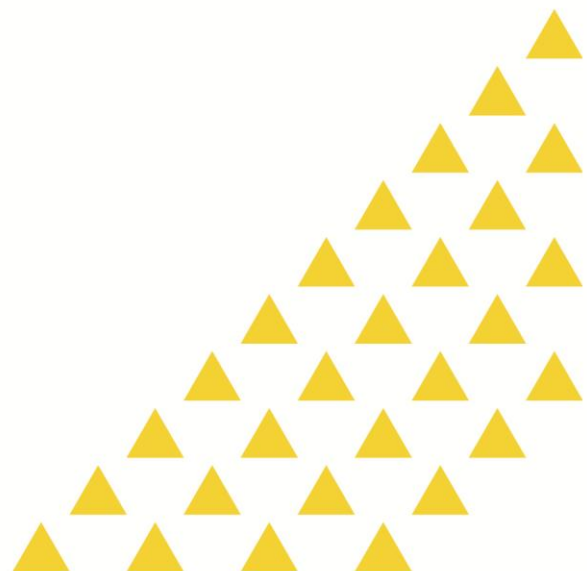
Er wordt niet bezuinigd op het comfort in de huuskes. De bedden en matrassen zijn van topkwaliteit, evenals het meubilair. De keukens zijn van alle gemakken voorzien: vaatwasser, vierpits kookplaat, combimagnetron, waterkoker, koelkast met vriesvak en een Nespresso apparaat. De ruime badkamers hebben een inloophdouche (regendouche), wastafel en toilet.



De buitenruimte varieert per huuske, maar er is altijd een veranda met buitenterras aanwezig om te genieten van de rust en ruimte. De huuskes krijgen een vuurplaats en/of buitenkeuken. Voor de ultieme 'luxe en welnes ervaring' worden een of meerder huuskes voorzien van hottub en/of sauna. Tot slot worden bij een of twee huuskes voorzieningen gerealiseerd voor fietsers (recreant, toer, race of mountainbike): stallingsruimte en oplaadpunt, spoelplaats met hogedrukspuit en wasmachine voor de vuile was. Wellness en mountainbiken zijn bij uitstek activiteiten die goed passen bij de stijlzoeker.

De combinatie van het omliggende landschap, de aanwezige rust en de aanwezige faciliteiten en het comfort moet de recreanten een gevoel van exclusiviteit geven. In bijlage 3 is een collage opgenomen om met sfeerimpressies om een indruk te geven van de gewenste ontwikkeling.

Met de omschrijving 'Haermans huuskes' wil initiatiefnemer de inzicht- en stijlzoeker aanspreken. Het erf heet 'Haarman' en is onder deze naam ook al terug te vinden op topografische kaarten vanaf 1935. Daarnaast heet het nieuwe vakantiehuis 'Het Haarman', waarmee er sprake is van een eenheid. Er is gekozen voor het Twentse woord huuskes om aansluiting bij de streek en het dialect te benadrukken.



2. Ruimtelijke kwaliteit en landschappelijke inpassing

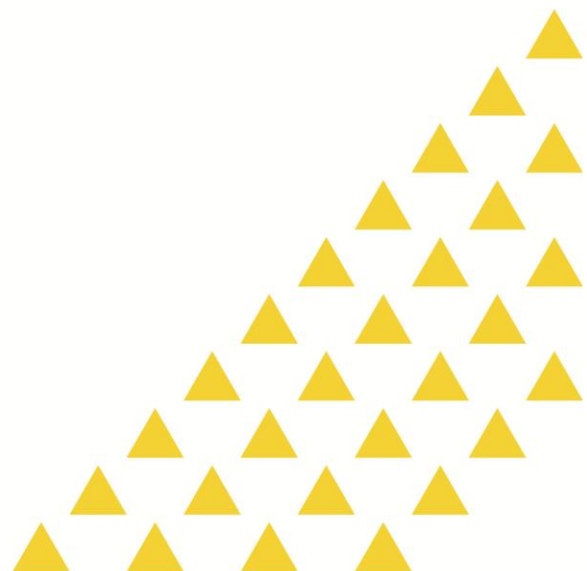
De insteek van initiatiefnemer is dat met de realisatie van de huuskes het erf een kwaliteitsimpuls krijgt. Aan de noordzijde wordt het erfbeeld nu bepaald door de achterzijde van de werktuigenberging, de mestopslag en de voeropslagen. Het geheel oogt rommelig.

Door de bestaande 'groene schil' bestaande uit (hoofdzakelijk) eikenbomen ten oosten en noordoosten van het erf door te trekken naar het zuidwesten (tot achter de mestsilo) wordt het erf rondom groen ingepast. Deze wijze van inpassing is passend binnen het essenlandschap. De bestaande openheid van de kampen en essen in het noorden, oosten en westen wordt gewaarborgd. De nieuwe erfbeplanting wordt onderdeel van de bestaande erfbeplanting en benadrukt daarmee de randen van de open ruimtes van de aanwezige weilanden. Daarnaast wordt met de bosschages de ruimtelijke variatie en kleinschaligheid van het landschap versterkt.

De vier huuskes worden in de nieuwe houtsingel geschoven en daarmee landschappelijk ingepast. Mede door de toepassing van natuurlijke materialen ontstaat er een geheel met een gevoel van intimiteit en kleinschaligheid. Dit past goed bij de inzichtzoekers (privacy en rust) en de stijlzoekers (exclusiviteit).

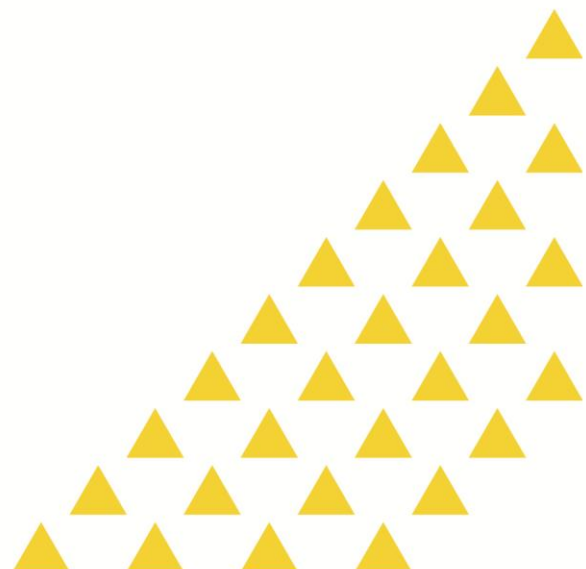
De uitstraling is kleinschalig, de rust en de ruimte worden gerespecteerd. Elk huuske krijgt zijn eigen plek en toegangspad. De voorgestelde ontwikkeling is passend in het landschapstype en zal een positieve uitwerking op het erf én het omliggende landschap geven.

Afbeelding 4 geeft inzicht in de beoogde locatie van de huuskes en de landschappelijke inpassing. In bijlage 2 wordt nader ingegaan op de landschappelijke analyse en is de landschappelijke inpassing opgenomen.





• Afbeelding 4. Locatie en landschappelijke inpassing van de huuskes



3. Duurzaamheid en toegankelijkheid

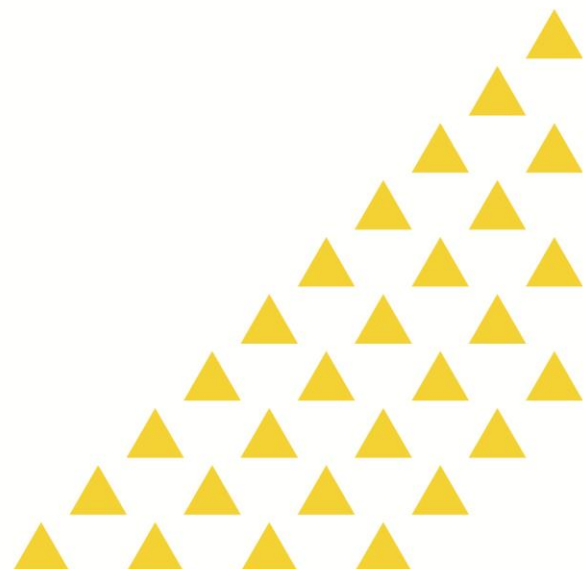
Bij de realisatie van de huuskes wordt goed gekeken naar duurzaamheid,

Concreet worden de volgende maatregelen en ideeën voorgesteld:

- toepassing van natuurlijke materialen uit de directe omgeving;
- zelfvoorzienend in het energieverbruik (zonnepanelen en/of windmolen);
- aardgasloos (elektrisch koken);
- hoge isolatiewaarde en trippel glas (warm in de winter, koel in de zomer);
- zonneboiler (verwarming water door de zon);

De aanleg en realisatie gebeurt in samenwerking met lokale ondernemers op het gebied van bouw, installatiewerk en inrichting.

Een van de huuskes wordt volkomen 'rolstoelvriendelijk' (inclusief) ingericht. Dit betekent dat er qua inrichting van de ruimte en de aanwezige voorzieningen geen belemmeringen voor de rolstoelgebruiker aanwezig zijn. De keuken, de woon- en slaapkamer en het sanitair zijn aangepast, zodat een rolstoelgebruiker hier samen met zijn gezin, familie of vrienden optimaal kan genieten.

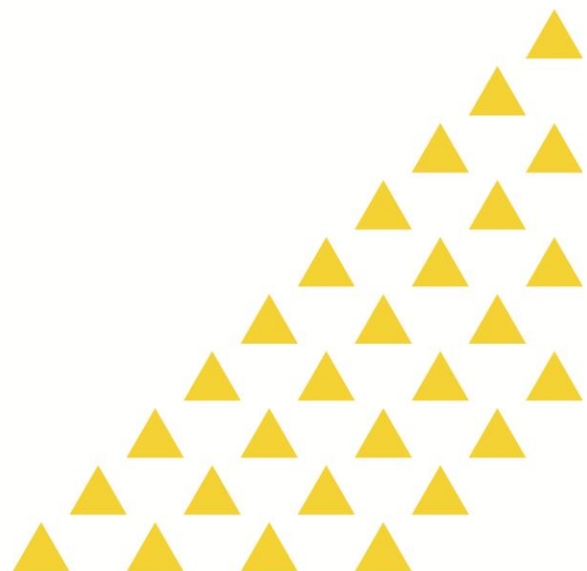


4. Samenwerking met derden

Om de omgeving goed te kunnen ervaren wil initiatiefnemer de samenwerking met derden aangaan. Op dit moment zijn er nog geen concrete afspraken, maar te denken valt aan:

- welkomstpakket met streekeigen producten;
- korting bij restaurantbezoek in De Lutte-Losser-Oldenzaal;
- informatiefolder van de kunst en cultuur in de omgeving;
- wandeling met historische kring Losser over de ontstaansgeschiedenis.

De inzichtzoeker verdiept zich graag in het verhaal van het erf en de regio en is samen met de stijlzoeker geïnteresseerd in kunst- en cultuur. Deze informatie is beschikbaar in de huuskes, waarmee de inzichtzoeker wordt geprikkeld om op pad te gaan en de stijlzoeker wordt ontzorgd.



Samenvatting

Met de realisatie van deze vier huuskes voor de doelgroepen inzicht- en stijlzoekers wordt er een nieuw aanbod gerealiseerd. De combinatie van locatie, inrichting en faciliteiten is vernieuwend en onderscheidend ten opzichte van het bestaande aanbod. Zoals uit het Vitaliteitsonderzoek blijkt is het aanbod voor de inzicht- en stijlzoekers relatief beperkt.

Door gebruik te maken van natuurlijke materialen en het kleurgebruik aan te laten sluiten bij het bestaande vakantieappartement ontstaat een compleet erf met een stijlvolle uitstraling. Met de inpassing van de huuskes in een nieuw houtsingel, ontstaat een geval van privacy, kleinschaligheid en exclusiviteit. De huuskes worden zelfvoorzienend uitgevoerd en deels rolstoelvriendelijke ingericht. Samenwerking met derden op het gebied van cultuur, natuur, culinair en sport maken het mogelijk om de specifieke stijl- en inzichtzoeker aan te spreken.

Met de opzet, inrichting en uitvoering van Haermans huuskes wordt aansluiting gezocht bij de waarden van de inzicht- en stijlzoekers.

In bijlage 3 wordt door middel van een collage een sfeerimpressie gegeven van de bestaande situatie 'Het Haerman' en beoogde uitbreiding met 'Haermans huuskes'.

Bereiken doelgroepen

Het huidige vakantiehuis 'Het Haerman' is via de eigen website www.haerman.nl en commerciële website www.natuurhuisje.nl te boeken. De uitstraling van beide website past bij de stijl- en inzichtzoekers en wordt in de toekomst uitgebreid met 'Haermans huuskes'. Haerman is natuurlijk gelieerd aan het boeren erf ter plaatse, en het woord 'huuske' (huisje) refereert aan het Twentse dialect. Perfect voor de inzichtzoeker die verdieping zoekt!

Om het huidige en toekomstige aanbod onder de aandacht te brengen van de juiste doelgroep wordt samenwerking gezocht met ICT-bedrijf Bulldata uit Oldenzaal. Met gerichte adverteren naar de juiste doelgroep op een manier die aansluit, moet het mogelijk zijn om hoog boekingspercentage te realiseren. Kanalen die hiervoor gaan worden gebruikt: social media (Facebook, Instagram), websites (natuurhuisje, VIPIO en booking.com) en tijdschriften (Landleven).

