

HOEVE MOLSBERG



 THEELEN CONSULT

Genieten in een unieke omgeving met een rijke historie.

INHOUDSOPGAVE:

1. Inleiding
 2. Concept
 - 2.1 Idee
 - 2.2 Assortiment en prijs
 - 2.3 Doelgroep
 - 2.4 Personeel
 - 2.5 Unicité
 - 2.6 Locatie, pand en indeling
 3. Marktanalyse
 - 3.1 Onderzoeksgebied en aanbod
 - 3.2 Ontwikkelingen en trends macro niveau
 - 3.3 Ontwikkelingen en trends micro niveau
 - 3.4 Vraag en aanbod en SWOT analyse
 4. Conclusie
- Bijlage 1: plattegrond, indeling en sfeerimpressie.
Bijlage 2: Matrix vraag en aanbod
Bijlage 3: SWOT-analyse

1. INLEIDING

Sinds 2014 woont dhr. Van Duinen met zijn gezin in het rijksmonument “Hoeve Molsberg”, aan de Molsberg 96 te Simpelveld. Van oorsprong is de hoeve een gemengd agrarisch bedrijf, bestaande uit stallen en schuren en een huisweide van circa 4 hectare. In een periode van schaalvergroting en specialisatie is een dergelijk kleinschalige agrarisch bedrijf niet meer renderend en levensvatbaar. Ook moet de monumentale boerderij duurzaam worden hersteld en onderhouden. Daarom wil dhr. Van Duinen een transitie bewerkstelligen en het agrarische bedrijf omvormen naar een toeristisch-recreatieve onderneming met een uniek concept. De stallen worden verbouwd tot een luxe groepsaccommodatie en twee vakantieappartementen. Tenslotte wordt de huisweide tot een voedselbos/plukweide getransformeerd en worden er wandelpaden aangelegd.



Omdat er niet onbeperkt ruimte is voor nieuwe recreatieve en toeristische initiatieven en de gemeente Simpelveld wil sturen op kwaliteit, is het voor de gemeente noodzakelijk een beeld te krijgen in hoeverre het idee van dhr. Van Duinen haalbaar is. De uitkomst daarvan is in dit adviesrapport vastgelegd.

2. CONCEPT

2.1 IDEE

Hoeve Molsberg is een idyllisch plekje op de overgang naar het buitengebied van Simpelveld. Deze omgeving geeft iedere dag een vakantiegevoel. Simpelveld, de poort van het Heuvelland is een ideale uitvalbasis voor toerisme. Er zijn veel mooie steden en recreatieve voorzieningen aanwezig in een straal van 25 km. Dit heeft dhr. Van Duinen geïnspireerd om een eigen toeristische onderneming te starten.

Dhr. Van Duinen was aanvankelijk van plan een ijsboerderij en een bed and breakfast te starten. Tijdens de informatieavond over dit planvoornemen en uit een zienswijze na ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan kwamen er signalen vanuit de buurt gekomen dat men zich zorgen maakt over de verkeersaantrekkende werking van dit planvoornemen. Dhr. Van Duinen begrijpt deze argumenten en ziet na herhaald overleg met mevr. Sobczak van

Sprinthills 2020 voordelen in het omwerken van dit plan tot een groepsaccommodatie voor 24 personen en twee vakantieappartementen, één vier-persoons en één tweepersoons. Dit planvoornemen past beter in het buurtschap, bij de monumentale hoeve en bij de ondernemersvisie op langere termijn.

Een bezoek aan Hoeve Molsberg staat garant voor een authentieke beleving. Verblijven in een eeuwenoud monument dat van alle moderne gemakken is voorzien. De omgeving heeft een rijke historie, er zijn aanwijzingen dat er reeds lange tijd mensen verblijven op deze locatie. In de tuin van het aangrenzende perceel zijn romeinse resten gevonden. De oudste delen van de monumentale hoeve stammen uit de middeleeuwen. Tijdens de noodzakelijke restauratie zullen authentieke delen van de hoeve duurzaam worden hersteld en originele delen gehandhaafd blijven en zichtbaar gemaakt worden.

In januari 2018 heeft de provincie Limburg een subsidiebeschikking afgegeven ter tegemoetkoming van de kosten van de casco-restauratie van de monumentale panden. Eind 2020 kunnen zodoende alle panden duurzaam gerestaureerd zijn.

De groepsaccommodatie wordt gerealiseerd in de voormalige koestal, loods en hooizolder. De twee vakantieappartementen worden gerealiseerd in het backhuis aan de zuidkant van het perceel.

De weide zal op termijn worden heringericht tot pluktuin/voedselbos, de eerste 100 hoogstamfruitbomen zijn in 2015 aangeplant. Ook worden er wandelpaden aangelegd, die kunnen worden opengesteld voor gasten en wandelaars.

Het groeps-vakantieappartement biedt ruimte aan maximaal 24 personen. Hierbij richt dhr. Van Duinen zich voornamelijk op families en zakelijke groepen. De twee kleinere vakantieappartementen bieden ruimte aan totaal zes personen en zijn koppelbaar.

Alle verblijfsaccommodaties en dan met name het groepsappartement worden voorzien van veel luxe en een zeer complete inventaris. Een openhaard, luxe badkamers en uitgebreide keuken.

Duurzaamheid wordt door dhr. Van Duinen als een absolute noodzaak gezien. Er zijn reeds 33 zonnepanelen aanwezig, dit aantal wordt verhoogd naar ca. 90 stuks, waarmee wordt voorzien in de benodigde energie voor de vakantieappartementen.

Waar mogelijk wordt de link gelegd met de bijzondere ligging in het algemeen en het Romeinse verleden in het bijzonder.



2.2 ASSORTIMENT EN PRIJS

Hoeve Molsberg zal zich uitsluitend richten op het aanbieden van verblijfsrecreatie in het hogere prijssegment.

De inrichting en ambiance zal een bepaalde luxe uitstralen. Een mooie en doordachte architectonische vormgeving welke zeer goed past bij het monumentale pand.

De sfeer van verblijven in een eeuwenoud pand met een rijke geschiedenis is zichtbaar door het vakwerk, muren van Kunradersteen en oude dakspanten.

Uitgangspunt is een goede prijs/kwaliteitsverhouding waarbij kwaliteit en gastvrijheid hoog in het vaandel staan.

In principe biedt Hoeve Molsberg enkel verblijf aan. Desgewenst kan dit worden gecombineerd met activiteiten en arrangementen die door derden worden verzorgd. Daarbij valt te denken aan broodjes-, maaltijdservice of barbecue, maar ook het inhuren van een showkok voor het bereiden van een speciaal diner in de keuken van de groepsaccommodatie. Een begeleide wandeling waarin verteld wordt over het (Romeins) verleden van de streek etc.



2.3 DOELGROEP

In principe richt hoeve Molsberg zich op meerdere groepen. De groepsaccommodatie is gericht op families en zakelijke groepen. De kleinere appartementen zijn voor kleinere gezinnen en vrienden-groepen die kiezen voor een relatief luxe accommodatie, met een goede prijs/kwaliteitsverhouding.

De twee kleinere luxe appartementen richten zich op gezinnen, koppels, kleine vriendengroepen en zakelijke klanten.

De aanwezige voorzieningen en sfeer staan garant voor een prettig verblijf of ervaring voor iedereen. Er zal geen ruimte geboden worden aan jongerengroepen zonder begeleiding, dit om de rust op de hoeve te kunnen waarborgen.

Daarnaast wordt de doelgroep bepaald door geografische factoren: de doelgroep bestaat uit toeristen zowel uit Nederland als andere landen. Vakantie in eigen land of in een straal van een aantal honderd kilometer kent een toenemende populariteit.

2.4 PERSONEEL

Hoeve Molsberg is jaarrond geopend. Personeel zal niet noodzakelijk zijn daar de familie van Duinen alle voorkomende werkzaamheden zelf ter hand neemt.

2.5 UNICITEIT:

De monumentale Hoeve Molsberg heeft een rijke en eeuwenoude geschiedenis. Dit wordt ook zichtbaar gemaakt voor bezoekers. Het panoramische uitzicht is prachtig. De locatie ligt in het heuvellandschap dichtbij steden en bezienswaardigheden in Heerlen, Kerkrade en Aken. Maar ook Maastricht Valkenburg en Sittard zijn goed en snel te bereiken. Bezoekers wordt geïnformeerd over de in de omgeving aanwezige toeristische faciliteiten.

De Molsberg is bekend met een Romeins verleden. Op 20 meter afstand van de Hoeve zijn Romeinse resten aangetroffen. Het thema van de appartementen zal dan ook worden beïnvloed door dit verleden. Wij zijn hier vanzelfsprekend trots op!

De groepsaccommodatie krijgt de naam villa rustica. Een Villa rustica was in de Romeinse periode een landelijke variant van een Romeinse villa, een herenboerderij met stallen en landerijen. In een straal van 10 kilometer en van Hoeve Molsberg, en daarbuiten, zijn op meerdere locaties resten gevonden van dergelijke villa's

De appartementen krijgen de naam Villa Urbana (4 persoons) en tabernae (2 persoons). Villa Urbana was een luxe buitenverblijf voor een stedeling. Een tabernae was een klein vertrek dat meestal werd verhuurd.

De reeds aanwezige hoogstamfruitbomen zijn ooit de romeinen geïntroduceerd, net zoals kersen (welke ook aanwezig zijn) en vakwerkbouw. In het aangrenzend perceel is een romeinse site aangetroffen. De sarcofaag van Simpelveld is de bekendste Romeinse vondst!

Niet in de laatste plaats wordt er een voedselbos/plukweide van circa vier hectare aangelegd, waarvan een deel reeds is gerealiseerd. Dit is een relatief nieuwe en unieke ontwikkeling met een educatief karakter, waar voedsel produceren en biodiversiteit worden gecombineerd. Insteek is om deze weide (deels) open te stellen voor publiek. Men kan hier struinen zolang er geen dieren aanwezig zijn in de weide.

Dhr. Van Duinen heeft het idee om op eigen terrein enkele wandelpaden aan te leggen: één parallel aan de weg Molsberg, ter verbetering van de veiligheid voor de vele wandelaars en één van de Slagboomweg naar de Molsberg, waardoor het aantal wandelaars tussen de huizen aan de Slagboomweg afneemt ten gunste van het woonklimaat.



2.6 LOCATIE, PAND EN INDELING

Locatie:

De Molsberg 96 ligt in Simpelveld aan de rand van het buitengebied op circa 500m vanaf de Rolduckerweg. Dit is de doorgaande weg van Simpelveld naar Kerkrade. De afstand tot het centrum van Simpelveld, met voor recreanten en toeristen aantrekkelijke winkels en historische gebouwen, bedraagt ruim 700 meter en is goed te voet bereikbaar. De locatie zelf is goed per auto bereikbaar en er zijn voldoende parkeergelegenheden op eigen terrein (20 parkeerplaatsen). Voor het openbaar vervoer is men aangewezen op de bushalte aan de Rolduckerweg.



Rijksmonument:

Hoeve Molsberg is een Rijksmonument (nummer 33.616). Op de poortsluitsteen staat het jaartal 1732 genoemd. Uit onderzoek blijkt dat delen van de hoeve al veel ouder zijn. Karakteristiek zijn het vakwerk, Kunradersteen en oude dakspanten. In de schuur is nog goed te zien hoe de houten balken van het vakwerkgeraamte zijn genummerd dit is een doordacht systeem om de schuur te kunnen opbouwen en indien gewenst te verplaatsen in tijden van oorlog, twisten en voedselschaarste.

De twee woningen (317 m²) worden gehandhaafd. De overige tot de hoeve behorende ruimten worden verbouwd en benut voor de groepsaccommodatie met bijbehorende voorzieningen (296 m²) en twee vakantieappartementen.(99,5m²).

Indeling:

Bijlage 1 bevat enkele schetstekeningen van de indeling.

3. MARKTANALYSE

3.1 ONDERZOEKSGBIED

Voor de beoordeling van de marktsituatie is uitgegaan van een onderzoeksgebied dat bestaat uit: Simpelveld, Parkstad en het Zuid-Limburgse heuvelland.

3.2 ONTWIKKELINGEN EN TRENDS MACRO NIVEAU

Uit het onafhankelijke Trendrapport toerisme, recreatie en vrije tijd 2016 van o.a. het CBS volgen een aantal algemene ontwikkelingen en trends op macro niveau:

- De toerist verwacht een hoge kwaliteit van het aanbod, persoonlijke benadering en effectieve tijdsbesteding.
- Recreatie en toerisme gaat niet alleen om plezier, maar ook om bijvoorbeeld gezondheid, sport, studie en bezoek aan familie.
- Duurzaam toerisme is groeiende en komt neer op het bieden van een hoge belevingswaarde aan de bezoeker met tegelijkertijd behoud van de kwaliteit van de omgeving waarvan zowel bewoners als bezoekers afhankelijk zijn.
- Limburg is de tweede populairste bestemming in eigen land.
- 80% van alle Nederlanders gaat op vakantie. Van deze groep gaat 71% vaker dan één keer.
- Bijna de helft van alle vakanties is in eigen land (48%). Vooral korte vakanties hebben vaak een binnenlandse bestemming.

- Het aandeel buitenlandse gasten is de afgelopen jaren fors gestegen. In absolute aantallen komen de meeste gasten uit Duitsland, het Verenigd Koninkrijk en België.
- De daling van het aantal campings met 11% is gecompenseerd door een toename van het aantal vakantiewoningen.
- De groei van toeristen is groter dan die van accommodaties en slaapplekken, hetgeen betekent dat de vraag toeneemt en de bezettingsgraad toeneemt.
- Ondanks de korte verblijfsduur van vakanties in eigen land is de bijdrage van binnenlandse toeristische bestedingen in 2015 met 2,6% gestegen.
- De totale toeristische bestedingen zijn sinds 2010 met 22,2% (gecorrigeerd voor inflatie 15,1%) gestegen waarin de uitgaven door buitenlandse gasten een belangrijk aandeel hebben.

3.3 ONTWIKKELINGEN EN TRENDS MICRO NIVEAU

Uit de “Toeristische trendrapportage 2015-2016” van de provincie Limburg volgen een aantal algemene ontwikkelingen en trends op micro niveau voor Zuid-Limburg.

Recreatie en toerisme zijn een belangrijke groeisector voor de Limburgse economie. Deze sector zorgt voor nieuwe werkgelegenheid en de her-invulling van (leegstaande) panden bijvoorbeeld als gevolg van afnemende agrarische bedrijvigheid en bevolkingskrimp.

Limburg trekt al jarenlang veel bezoekers uit de rest van Nederland, maar ook Duitsland en België. Uit de trendrapportage blijkt verder dat in 2015 de toeristische bestedingen in Limburg circa € 4,3 miljard bedroegen. Dat is ten opzichte van de periode 2008-2015, die een stevige recessie kende, een groei van 4%. Deze groei is ook toe te schrijven aan meer uitgaven door buitenlandse gasten.

Zuid-Limburg staat voor de tweede maal in de top 100 van duurzame toeristische regio's. Als de oudste toeristische bestemming in Nederland is dit gebied getransformeerd tot een duurzame toeristische bestemming in het duurdere segment het hele jaar door.



In de regio zijn veel duurzame projecten gerealiseerd op het gebied van alternatieve energie, bescherming van cultureel erfgoed, restauratie van monumenten, toegankelijkheid, toeristische bedrijven en aanbiedingen om de lokale identiteit en ondernemingen te versterken.

De criteria hiervoor zijn:

- Toerismebeleid;
- Bescherming van natuur en landschap;
- Terugdringen van afval en afvalwater;
- Minder afhankelijkheid van fossiele brandstoffen;

- Behoud van immaterieel en cultureel erfgoed;
- Inwoners worden betrokken bij toerisme;
- Promotie van lokale producten;
- Preventie van gezondheid en veiligheid;
- Toegankelijkheid in de meest brede zin.



Kortom het gaat goed met het toerisme in Zuid-Limburg. Sommige projecten kregen (inter-)nationale erkenning en wonnen diverse prijzen. Dat Zuid-Limburg in het buitenland goed bekend is, blijkt ook uit de Tourism for Tomorrow Award die in 2016 werd toegekend aan Parkstad Limburg.

Verblijfsrecreatie:

De toeristische trendrapportage geeft aan dat Limburg een populaire bestemming is en blijft om te overnachten. Het marktaandeel voor vakantiewoningen is in Zuid-Limburg licht gedaald (2008 - 27% en 2015 - 24%). Dat heeft vooral te maken met een vergroting van het aanbod in Midden-Limburg. Overnachten in een vakantiewoning is vrijwel constant gebleven, in tegenstelling tot de dalende tendens bij hotels en campings. Het aantal buitenlandse overnachtingen is in Limburg met 38% sterk toegenomen, waarbij de vakantiewoningen en de hotels het meest populair zijn. De grootste groep buitenlandse toeristen zijn Duitsers en Belgen (77%).

Mede gelet op de invloed van de seizoenen scoren hotels in Limburg de beste bezettingsgraad (53,8%). Voor vakantiewoningen is de bezittingsgraad ten opzicht van 2008 gedaald van 60,7% naar 48,8%. Dit komt vooral door het achterblijvend aantal overnachtingen in het voor- en najaar. Overigens is de bezettingsgraad in de rest van Nederland met 42,3% in 2015 nog lager. Daartegenover staat dat de bestedingen in dezelfde periode zijn gegroeid van € 269 miljoen naar € 329 miljoen.

3.4 VRAAG EN AANBOD EN SWOT ANALYSE

In de vraag en aanbod matrix (bijlage 2) zijn de dag- en verblijfsaccommodaties in het onderzoeksgebied geïnventariseerd

en afgezet tegen het nieuwe concept van vakantieappartementen Hoeve Molsberg. Daarnaast is in bijlage 3 een SWOT-analyse opgenomen.

4. CONCLUSIE

Familie Van Duinen is eigenaar van het rijksmonument Hoeve Molsberg 96 te Simpelveld, met bijbehorende huisweide. Omdat de huidige agrarische bestemming onvoldoende toekomstperspectief biedt, heeft hij onderzoek laten doen naar financieel en economisch verantwoorde alternatieven die wel voldoende draagvlak genereren voor een duurzame restauratie en exploitatie van dit rijksmonument. Op basis van dit onderzoek ziet hij goede mogelijkheden voor de ontwikkeling van de beschreven toeristisch-recreatieve onderneming.

Samenvattend:

- De toeristisch-recreatieve functies worden allemaal gerealiseerd binnen de bestaande (monumentale) bebouwing; er is geen sprake van nieuwbouw
- de (beperkt) uitbreiding van verharding voor de parkeerplaats en het buitenterras wordt gecompenseerd door de groene inpassing en aanplant van groene elementen (voedselbos/plukweide)

- de overwegend woonomgeving wordt sterk verbeterd door de sanering van het agrarisch bedrijf en het wegvallen van (cumulatieve) geurcirkels van bestaande rundveebedrijven (Molsberg 96 en 79), waarmee het project in samenhang wordt gerealiseerd
- ontstaat een uitgelezen kans om aan het eeuwenoude en karakteristieke rijksmonument een passende herbestemming te geven (Land van Kalk)
- is de aanleg van een voedselbos/plukweide op een oppervlakte van maar liefst circa 4 hectare een unieke ontwikkeling met een educatief karakter, waar voedsel produceren en biodiversiteit worden gecombineerd
- is er ook aan educatie en beleving voor kinderen gedacht door de aanleg van een kleine natuurspeeltuin die goed aansluit bij het concept van de voedselbos/plukweide
- sluit het project aan op de toeristisch-recreatieve ambities van de gemeente, Parkstad-Limburg en de provincie Limburg, omdat sprake is van duurzaam initiatief dat een hoge belevingswaarde aan de bezoeker biedt met tegelijkertijd behoud van de kwaliteit van de omgeving waarvan zowel de bewoners en bezoekers afhankelijk zijn
- is er geen verdringing op de markt, maar gelet op het unieke en onderscheidende concept een perspectiefvolle aanvulling.



COLOFON:

Opdrachtgever: D. van Duinen
Project: Hoeve Molsberg.
Advies: Marlies Sobczak Sprinthills 2020
Ger Theelen Consult
Eindredactie: Ger Theelen
Datum: februari '18



Oude Kerkstraat 10
6124 BD PAPENHOVEN-BORN
Tel 046 48 58 023
GSM 06 5231 4441
E-mail info@gertheelen.nl
IBAN NL71RABO 0315 0188 87
KvK 6698 7857
BTW NL 856 782 993 B.01
www.theelenconsult.nl

BIJLAGE 1a: Plattegrond

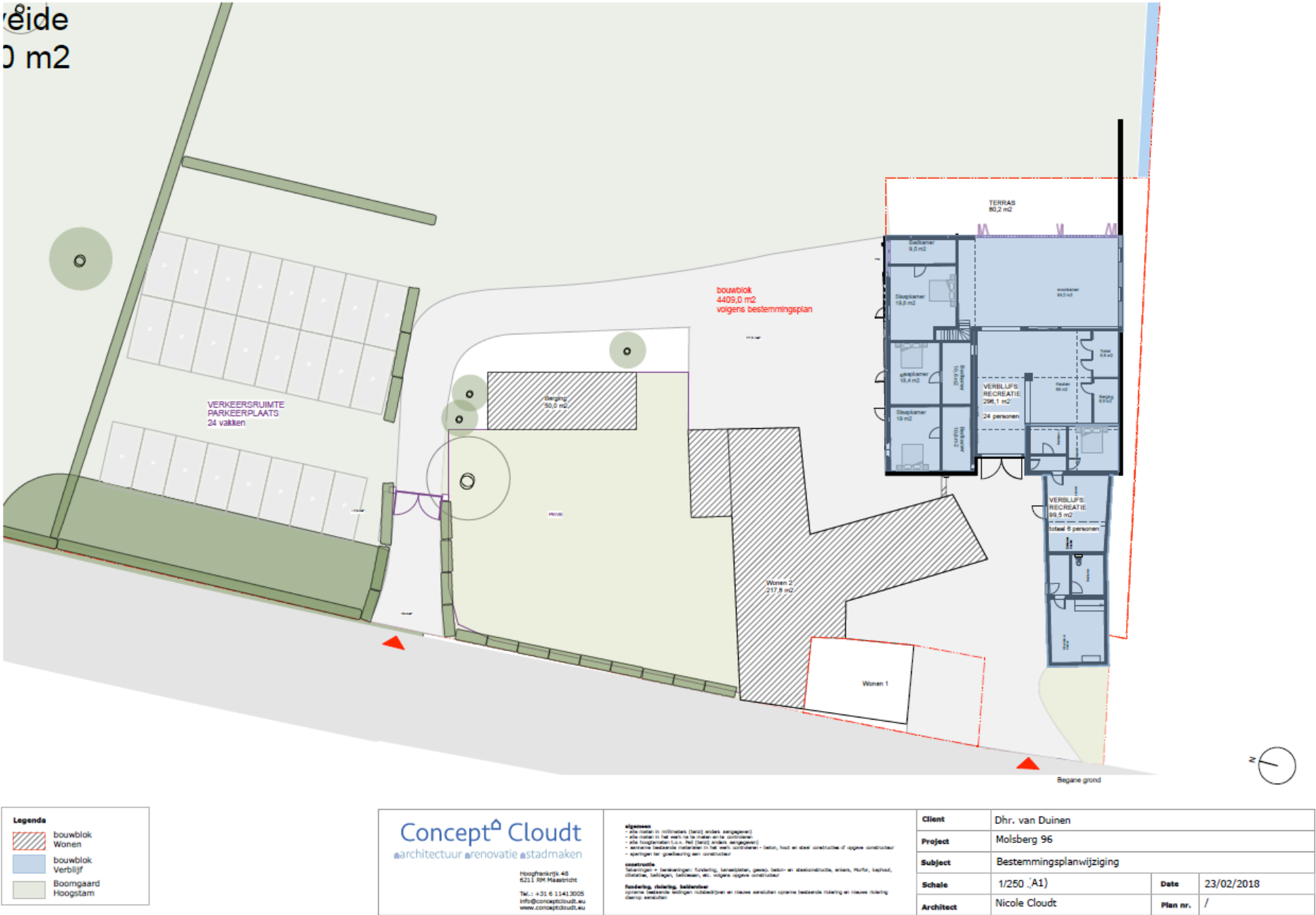


Legenda	
	bouwblok Wonen
	bouwblok Verblijf
	Boomgaard Hoogstam



Concept^o Cloudt architectuur • renovatie • stadmaken Hoofthorckrijck 48 6211 RM Maastricht Tel.: +31 6 11412025 info@conceptcloudt.eu www.conceptcloudt.eu				algemeen • alle kosten in millioenen (tenzij anders aangegeven) • alle kosten in het werk van de kosten van de constructie • alle bouwkosten (t.o.v. het (best.) andere ontwerp) • aanname bestaande constructie in het werk constructie - beton, hout en steel constructie of opbouw constructie • overige bij constructie een constructie	
constructie bevestigingen • bevestigingen: fundering, betondekken, gewas, beton- en stalenconstructie, ankers, murus, kapstut, afsluiting, bekleding, bekleding, etc. (niet opgenomen) fundering, vloering, bekleding opname bestaande bevestigingen (niet opgenomen) en nieuwe constructie opname bestaande vloering en nieuwe vloering (niet opgenomen)				Client Dhr. van Duinen	
				Project Molsberg 96	
				Subject Bestemmingsplanwijziging	
				Schale 1:500 (A1)	Date 23/02/2018
				Architect Nicole Cloudt	Plan nr. /

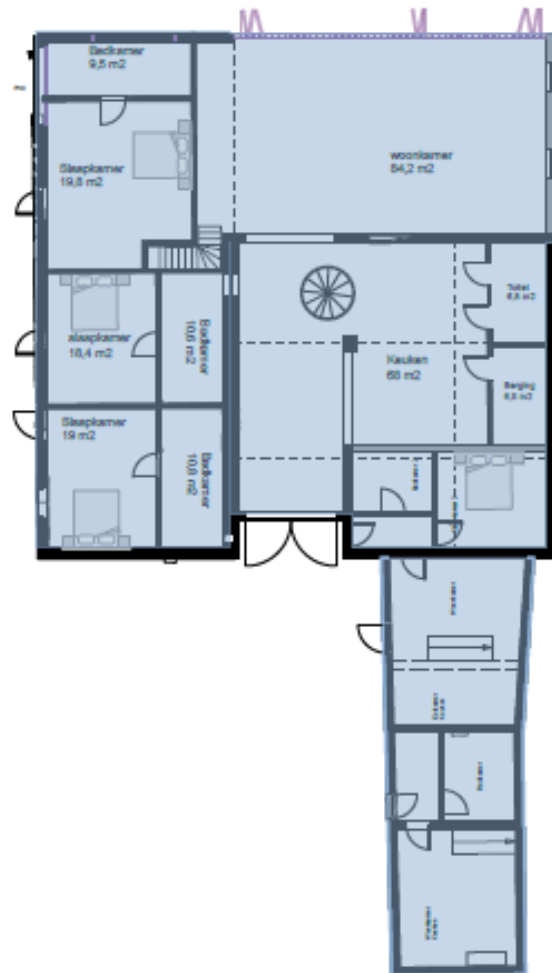
BIJLAGE 1b: Uitsnede



BIJLAGE 1c: Indeling accommodaties

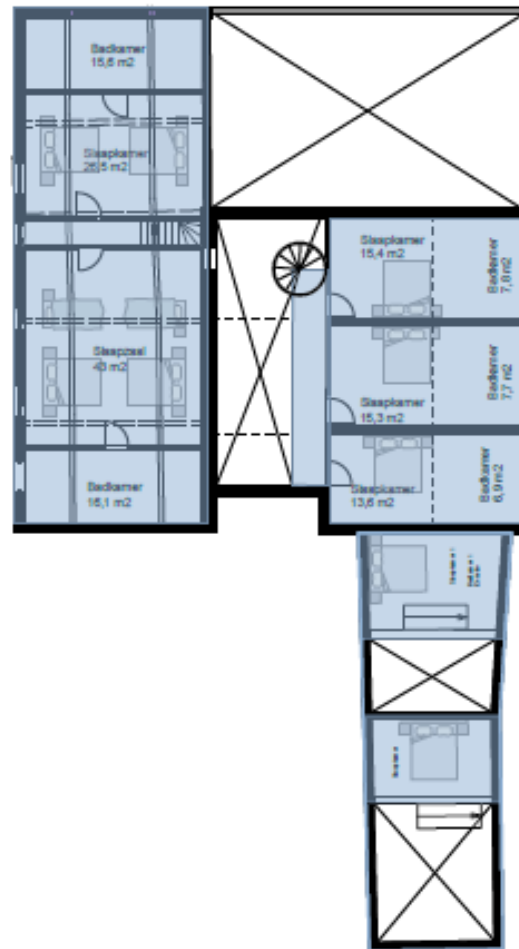
Begane grond

Verblifsrecreatie
393 m2



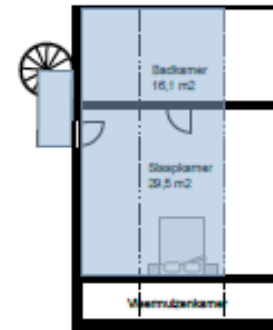
Eerste verdieping

Verblijfsrecreatie
238 m2



Tweede verdieping

Verblijfsrecreatie
47 m2



BIJLAGE 1d Sfeerimpressie



BIJLAGE 2: Matrix vraag en aanbod

	CONFRONTATIE MET VAKANTIEAPPARTEMENTEN HOEVE MOLSBERG			
AANBOD	Verblijfsrecreatie	Look and feel	Prijs	Bereikbaarheid en parkeren
Vinkenhof, Mechelen	+/-	+/-	+/-	-
De Smockelaer, Roebelsbos Slenaken	-	-	+	+/-
Hoeve Bocholtz, Bocholtz	-	-	-	+/-
Hei 15, St. Geertruid	+/-	+	+	+/-

- : niet vergelijkbaar met initiatief

+ : vergelijkbaar met initiatief

+/- : deels vergelijkbaar met initiatief

BIJLAGE 3: SWOT-analyse

