

# Bedrijfsplan visvijver

*"De Slothoeve"*

## **A. Inleiding**

Dit (bedrijfs) plan is opgesteld ten behoeve van het initiatief van de familie Savelkous, Brugstraat 73 te Vinkel. Het voornemen is om op deze locatie een unieke visvijver met bijbehorende ondersteunende horecavoorziening te realiseren. Om dit initiatief te onderbouwen wordt in dit bedrijfsplan uiteengezet op welke wijze deze ontwikkeling financieel kan worden gerechtvaardigd.

Naast dit bedrijfsplan is ook een ontwerp voor de landschappelijke inpassing opgesteld door H8 Ontwerpbureau. Volledigheidshalve wordt naar dit ontwerp verwezen.

De gemeente Maasdonk zal de documenten toetsen en meenemen in haar afweging om medewerking te verlenen aan het initiatief van de familie Savelkous. Uiteindelijk doel is om het initiatief planologisch te verankeren in een bestemmingsplan.

Uiteraard is Planomar ten allen tijde beschikbaar om als adviseur van de familie Savelkous een mondelinge of schriftelijke toelichting op het bedrijfsplan en/of inrichtingsplan te geven.

Contactgegevens:

Planomar  
Obrechtstraat 3G  
Postbus 267  
5340 AG OSS  
[www.planomar.nl](http://www.planomar.nl)  
0412-648499

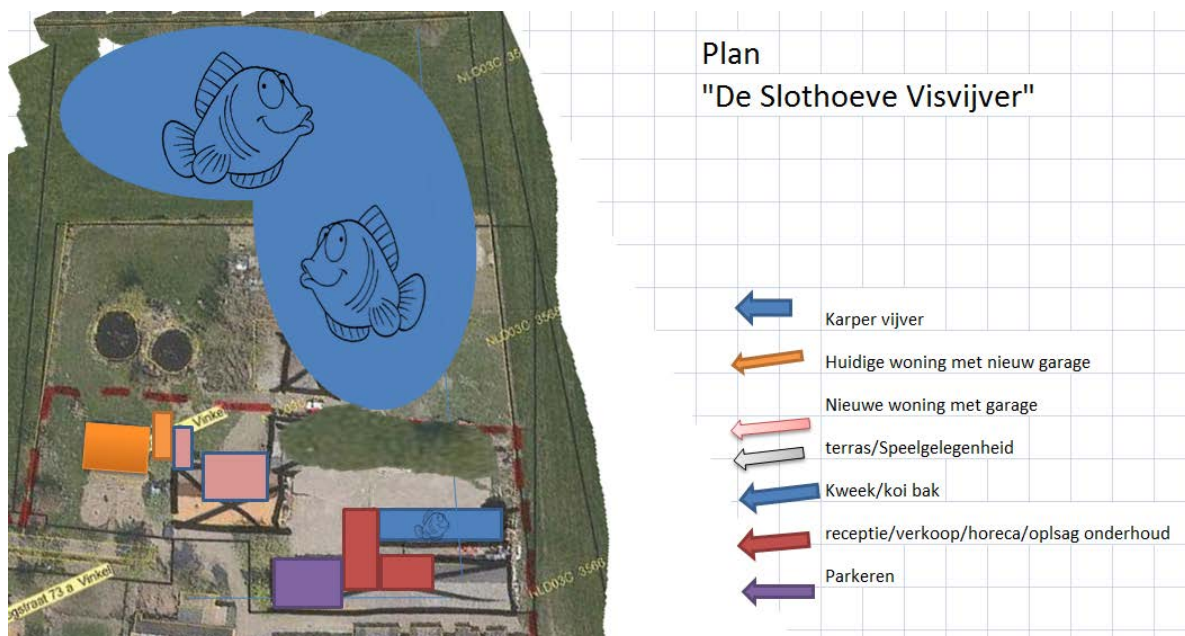
Contactpersoon Planomar:

Dhr. W.T.A.Q. (Willem) Beckers  
Mail: [willembekers@hotmail.com](mailto:willembekers@hotmail.com)  
Tel.: 06-51287104

## **B. Algemene omschrijving**

Naar aanleiding van de bedrijfsbeëindiging en om op deze locatie een beter in de omgeving passende functie te realiseren, is de Fam. Savelkouds van plan om de voormalige bedrijfsgebouwen te slopen en een visvijver met ondersteunende horeca te gaan exploiteren. Dit past precies in de uitstekende toeristische omgevingsfactoren en het voor de doelgroep goed werkbaar concept. Het doel is een visvijver te ontwikkelen aan de Brugstraat 73 te Vinkel. Het te realiseren initiatief bestaat naast een grote visvijver van 4000 m<sup>2</sup> een kleinere kweekvijver van ca. 180m<sup>2</sup>, een opslagloods (100 m<sup>2</sup>) en een horecagebouw/winkel (150 m<sup>2</sup>). Daarnaast zal een speelplek voor kinderen worden toegevoegd. Ten westen van het plangebied liggen twee Fietsroutes en een wandelroute. Het plan kan daarom een rustpunt worden op het omliggende Fiets/wandelroutenetwerk door middel van aanwijsborden langs deze routes.

De hieronder weergegeven afbeelding van de locatie is afkomstig van H8 Ontwerpbureau, welke een ontwerp voor de landschappelijke inrichting van het plan hebben opgesteld. Ter informatie is het inrichtingsplan als bijlage aan het bedrijfsplan toegevoegd.



**Afbeelding 1: Toekomstige ruimtelijke perceelsinrichting - 'de Slothoeve vijvers'**  
(zie ook: ontwerp landschappelijke inpassing, H8 ontwerpbureau)

## **C. Uitgangspunten**

### *Sportvisserij Nederland*

Sportvissen is in Nederland de meest bedreven sport. In 2010 telt Nederland in totaal zo'n 2.100.000 sportvissers. Hiervan is het overgrote deel van het mannelijk geslacht, namelijk 1.300.000. Echter, ook vrouwen en kinderen beoefenen het sportvissen, te weten 250.000 vrouwen en 550.000 kinderen. Hiermee zijn de sportvissers de grootste groep waterrecreanten van Nederland.

Er zijn ca. 1000 hengelsportverenigingen verspreid over het land. De brancheomzet bedraagt per jaar ongeveer € 700.000.000,--. Voor meer algemene informatie over het sportvissen in Nederland, zie: [www.sportvisserij nederland.nl](http://www.sportvisserij nederland.nl).

### *Initiatief "de Slothoeve visvijver" Brugstraat 73 - Vinkel*

Het perceel aan de Brugstraat 73 te Vinkel is in eigendom van Fam. Savelkouls. De projectlocatie telt een totale oppervlakte van 1,20 ha. Het perceel grenst aan een bosachtige structuur, waardoor de locatie zich mooi leent voor de aanleg van een visvijver. Hierdoor wordt versterking gebracht aan de ecologische zone die momenteel op kleine afstand is gerealiseerd.

Het varkensbedrijf op deze locatie is inmiddels niet meer in bedrijf. De aanwezige bebouwing heeft daarom geen (actieve) functie meer en staat derhalve leeg. Voor onderhavig initiatief zal en moet de bebouwing gesloopt worden. Hiervoor zal een nieuwe bio woning met bijgebouw worden terug gebouwd die los staat van de visvijver. Voorts moeten enkele nieuwe gebouwen en voorzieningen gerealiseerd worden. Het aanleggen van de nodige gebouwen, voorzieningen en het doen van de overige investeringen kunnen worden bekostigd met de zandopbrengst van de visvijver en eventuele verhuur van huidige woning. Daarnaast kan een deel van het materiaal dat vrijkomt bij de sloop (varkensstallen) hergebruikt worden na vergruizing, bijvoorbeeld voor de aanleg van het parkeerterrein en de paden. Het overige wordt afgevoerd en voor verwerking aangeboden. De sloopkosten zullen rond de € 35.000,-- bedragen. (zie Taxatierapport Dhr W Fransen) Na de sloop kan een schone nieuwe start gemaakt worden met de oprichting van het receptie/horeca gebouw. Welke we deels zelf kunnen bouwen. De onkostenberaming hiervan is ongeveer € 40.000,-- en wordt gesitueerd in het verlengde van de oprit. Fam Savelkouls heeft inspiratie gehaald uit het gegeven dat in deze omgeving vroeger een slot heeft gestaan en willen dit terug laten komen in de uitstraling van het receptie/horeca gebouw. De biowoning komt op de locatie van de oude (stierenstal). Tevens willen we een mogelijkheid bieden voor bed & breakfast. De vijver zal gegraven worden aansluitend aan groenstrook achter het woonhuis en naast de receptie/Horeca met terras aan het water. De vijver krijgt een oppervlakte van ongeveer 4000 m<sup>2</sup>. Hieruit zal zand gewonnen worden met een geschatte waarde van ongeveer € 70.000,-- Rondom de vijver wordt een wandelpad aangelegd en bomen/struiken geplant om het geheel te verfraaien en het de vissers/bezoekers mogelijk te maken om in alle rust de mooie stekjes te bekijken en/of een wandelingetje te maken.

De locatie ligt op een paar honderd meter afstand van verschillende fietsroutes we noemen de Vinckel route, Berlicum route, Maasdonk route en Heeswijk route. Ook ligt er een wandelroute "kaathoven" op kleine afstand. Met een verwijzing zullen recreanten graag deze mooie vijver gaan bezoeken waar vis gevangen kan worden en weer wordt terug gezet. Dit is zo een mooie aanvulling op de aanwezige toeristische

en recreatieve voorzieningen in dit gebied. Voor de Fam. Savelkouds betekent dit een goede uitgangspositie om het initiatief op te starten, gezien de gunstige concurrentiepositie die hieruit voortvloeit. Met de geplande initiatieven om de naamsbekendheid na realisatie te vestigen is klandizie praktisch zeker. Ook voor de lange termijn, vissen is ten slotte een bezigheid/ tijdverdrijf van alle tijden. Zeker als in ogenschouw wordt genomen dat de verwachting is dat de (vergrijzende) bevolking meer ruimte krijgt voor vrijetijdsbesteding. Door de goede contacten met de lokale visclubs en het jongerenwerk kunnen er ook wedstrijden en workshops georganiseerd worden.

De visvijver zal een zomer- en een winterseizoen kennen. Het zomerseizoen loopt van april tot en met oktober het winterseizoen van november tot en met maart. In het zomerseizoen zullen er ruimere openingstijden zijn dan in het winterseizoen, Drie dagdelen in de zomer tegen één dagdeel in de winter. De beheerder kan dan het winterseizoen gebruiken voor het terreinbeheer en onderhoud vijver. Ook kan er bij strenge winters geschaatst worden op de vijver waardoor het mogelijk wordt om het gehele jaar door activiteiten te organiseren.

Gezien de ligging, nabij natuurgebied Engelenstede en het wandel- en fietsroutenetwerk, is de visvijver een aanwinst voor de omgeving. Zowel qua functie als visueel/landschappelijk. In functionele zin, want de visvijvers zullen voor wandelaars en fietsers vrij toegankelijk zijn. Daarnaast zullen de in onbruik geraakte en verouderde agrarische gebouwen worden gesloopt en ingewisseld voor nette moderne nieuwbouw waardoor het aanzien van de locatie fysiek zal worden opgewaardeerd. De aanleg van nieuwe beplanting op de voorheen open locatie levert de visuele landschappelijke meerwaarde. De opwaardering en de aanleg van nieuwe beplanting zijn gezamenlijk goed voor een aanzienlijke ruimtelijke kwaliteitsverbetering die uitstraalt op de gehele omgeving.

Vanwege de ligging in het gebied de slothoeve en de verbondenheid met het gebied te benadrukken, zal de visvijver de naam “ De Slothoeve vijver “ krijgen. De gekozen naam zal naamsbekendheid moeten krijgen. De naam zelf is zo gekozen, zodat mensen uit de directe omgeving de visvijvers direct weten te plaatsen. Daarnaast zijn initiatieven gepland om de naamsbekendheid in een grotere omgeving te vestigen. Zo zullen rondom de opening op lokale radio en televisie commercials uitgezonden worden (Omroep Brabant, Vladeracken enz). Ook rondom de opening, maar ook daarna zullen advertenties geplaatst worden in verschillende plaatselijke weekbladen en tijdschriften (bijvoorbeeld tijdschrift ‘De Beet’). In alle promotie zal telkens worden gewezen op onze website waar meer achtergrondinformatie te vinden zal zijn over de visvijvers. Tot slot zullen wij ons inspannen om deelname aan het regionale vissen en één of meerdere visclubs binnen te hengelen. De geplande initiatieven ter promotie van de visvijvers zullen in het eerste jaar intensiever van aard zijn en derhalve ook in het eerste jaar meer kosten met zich meebrengen. Na het eerste jaar zal geëvalueerd worden welke promotieactiviteiten het beste gewerkt hebben. Deze initiatieven zullen dan ook doorgang vinden in de volgende jaren.

De kosten voor het vissen aan de vijver bedragen voor één dagdeel € 6,00, 2 dagdelen € 10,00, 3 dagdelen €20,00. Gevangen vis die men mee wil nemen wordt betaald per KG. Dit is te vergelijken met de kosten bij andere visvijvers. “De Slothoeve vijver” heeft daarbij als concurrentievoordeel dat soortgelijke visvijvers zich op geruime afstand bevinden en vaak in open terrein gesitueerd zijn. De visvijver wordt ook ingezet voor het leren vissen. Wedstrijden kunnen in samenwerking met plaatselijke

visclub worden gehouden. De voorzichtige verwachting is dat deze vijver op basis van voorgaande uitgangspunten ruim 5000 bezoekers per jaar verwacht. Dit is een conservatieve inschatting, zeker gelet op de bezoekersaantallen van soortgelijke visvijvers in Nederland.

Tot slot kan gesteld worden dat het initiatief een positieve spin-off heeft op de (lokale) werkgelegenheid. Daarbij valt in eerste instantie te denken aan de aanleg, sloop en bouwwerkzaamheden. Deze werkzaamheden kunnen plaatselijke bedrijven worden uitgevoerd, omdat de beoogde bedrijven voor uitvoering in Goede relatie staan met Fam Savelkous. Daarnaast biedt de exploitatie van de visvijvers zelf enige werkgelegenheid, te beginnen met 1fte.

Het initiatief omvat de realisatie van een ondersteunende Horecavoorziening. Het gaat hier dan om een laagdrempelige voorziening. Verkoop van koffie, frisdranken, bier, soep, broodjes, friet, snacks, ijs e.d. zullen de hoofdmoot van het aanbod vormen. Ruimtelijk zal de voorziening een klein gebouw betreffen (150 m<sup>2</sup>) met een terras aan het water en een speeltuintje voor de kinderen. De ondersteunende Horeca richt zich op de bezoekers (vissers) en voorbijgangers (wandelaars en fietsers). De opbrengsten van de ondersteunende Horeca zijn in eerste instantie zeer laag ingeschat daar dit ook geen hoofdmoot mag en kan vormen van de exploitatie. Dit neemt niet weg dat in de toekomst extra inkomsten gegenereerd kunnen worden uit dit onderdeel als blijkt dat inzet op dit onderdeel nodig is ten behoeve van de exploitatie.

Tot slot biedt het initiatief de vissers de mogelijkheid om aan het vissen verwante 'materialen' te huren of te kopen. Te denken valt daarbij aan hengelverhuur en verkoop, maar ook aan voeder materiaal. Ook hier zijn de inkomsten laag ingeschat daar het gaat om een service naast de hoofdmoot van de exploitatie, het exploiteren van de visvijver zelf. Als men van ver komt is er een mogelijkheid om gebruik te maken van een bed & breakfast zodat men kan overnachten als men 's morgens bijtijds wil beginnen of in de zomer later in de avond wil vissen. Eventuele passanten op doorreis kunnen ook van deze mogelijkheid gebruik maken.

## D. Exploitatieberekening:

### Inkomsten

#### 01: vijver

- Apr. t/m okt. 6 dagen/week – 3 dagdelen
  - Nov. t/m mrt. 6 dagen/week – 1 dagdeel
- visser betaald € 6,00/dagdeel. €10,00/2dagdelen € 15,00/3 dagdelen  
Gemiddeld 4500 vissers  
Jaaromzet  $4500 \times 8,50 =$  € 38.250,--

#### 02: kleine kweekvijver

- Apr. t/m okt. 6 dagen/week – 2 dagdelen
  - Nov. t/m mrt. 6 dagen/week – 1 dagdeel
- visser betaald € 5,00/dagdeel.  
Gem 500 vissers  
Jaaromzet  $500 \times 5 =$  € 2.500,--

#### 03: Aanverwante inkomsten (naast vijververhuur) o.a.:

- Hengelverhuur
  - Hengelsport artikelenverkoop
- Jaaromzet uit aanverwant = € 5.000,--

#### 04: (Ondersteunende) Horeca - ca. 5.000 bezoekers

- Gemiddelde besteding € 2,50 per bezoeker  
Jaaromzet  $2,5 \times 5.000 =$  € 7.500,--

Totale geraamde bruto jaaromzet +  
€ 53.250,--

### Kosten/uitgaven

#### 01: Kosten inkoop Karper per jaar:

- Inkoop grote vijver = € 1.000,--  
Overige kosten m.b.t. visvijver:  
(o.a. vijverbeluchting en pompen) = € 6.500,--

#### 02: Arbeidsloon

- Beheerder (full-time) = € 25.000,--

#### 03: Beheer visvijver/terrein/gebouwen/etc.

- Werkzaamheden uitgevoerd door beheerder  
Kosten aanschaf materialen e.d. = € 10.000,--

#### 04: Promotie (na 1<sup>ste</sup> jaar)

- Website, commercials, advertenties, e.d. € 3.000,--

#### 05: Onvoorzien/

- 10% geraamde kosten/uitgaven = € 1.000,--

Totale geraamde jaarlijkse kosten/uitgaven +  
€ 46.500,--

## Inkomsten -/- kosten/uitgaven (per jaar)

|                                                           |   |           |          |
|-----------------------------------------------------------|---|-----------|----------|
| 01: Inkomsten                                             | € | 53.250,-- |          |
| 02: Kosten/uitgaven                                       | € | 46.500,-- |          |
|                                                           |   |           | -/-      |
| Totale geraamde jaarlijkse bruto winst (voor belastingen) |   | €         | 6.750,-- |
|                                                           |   |           |          |
| Kosten huis 250.000,-- á 10% R&A                          | € | 25.000,-- |          |
|                                                           |   |           |          |
| Huuropbrengst huis 1500,--/mnd                            | € | 18.000,-- |          |
| B&B 100 overnachters á 40,--                              |   |           |          |
| Jaaromzet 100*40=                                         | € | 4.000     |          |
|                                                           |   |           |          |
| opbrengst                                                 |   | €         | 22.000   |

## E. Conclusie:

De meest belangrijke uitgangspunten zijn hiervoor in beeld gebracht. Daarbij valt een tweedeling te onderkennen in de aanleg van de visvijver en de exploitatie van diezelfde visvijver.

Met de aanleg van de nieuwe beplanting en de realisatie van de vijvers zelf en een aantal gebouwen en voorzieningen wordt een aanvang gemaakt na goedkeuring door instanties. De realisatie wordt bekostigd met de opbrengsten van het zand dat wordt afgegraven ten behoeve van de aanleg van visvijver.

De verwachtingen ten aanzien van de exploitatie zijn voorzichtig ingeschat. In eerste instantie hebben we het verwachte bezoekersaantal niet te hoog ingeschat. Het initiatief moet uiteraard ook kunnen draaien als er, met name in het begin nog niet zoveel bezoekers zullen komen. Daarnaast is ingezet op weinig overhead, geen start met een groot personeelsbestand en geen al te hoge verwachtingen van onzekere onderdelen van de exploitatie (ondersteunende Horeca en verkoop aan het vissen verwante artikelen) vormen. De geraamde kosten zijn realistisch. Om een gezonde exploitatie te bewerkstelligen zal met volle kracht worden ingezet op de naamsbekendheid van de 'de Slothoeve vijvers'. Met 90.000 potentiële klanten, allen al in de directe omgeving moet en zal een uniek concept als dit initiatief genoeg bezoekers trekken.

Geconcludeerd kan worden dat ingezet is op een realistische exploitatie van een initiatief dat zowel ruimtelijk, toeristisch-recreatief als economisch een aanwinst is voor de omgeving.