



Hippisch Verblijfspark De Pan Hapert

UPDATE BEDRIJFSPLAN

Inhoudsopgave

1.		Inleiding	2
1.1.		<i>Aanleiding</i>	2
1.2.		<i>Werkwijze</i>	3
2.		Trends en marktontwikkelingen	4
2.1.		<i>Algemeen</i>	4
2.2.	<i>De belevingswerelden van de RECRON Innovatie Campagne</i>		5
2.3.	<i>Vakanties in Noord-Brabant en Zuidoost- Brabant</i>		8
2.4.	<i>De paardensport (in Brabant en Zuidoost-Brabant)</i>		10
2.5.	<i>De concurrentie</i>		13
3.		Toekomstvisie Hippisch verblijfspark De Pan	15
4.		Financiële onderbouwing	19
4.1.		<i>Fasering en investeringen</i>	19
4.2.	<i>Exploitatieprognose Hippisch verblijfspark De Pan 2015-2024</i>		21
5.		Conclusies en aanbevelingen	24
6.		Bijlagen	26
6.1.		<i>Ruiterroutes Cartierheide</i>	26
6.2.	<i>Bungalow- en hotelovernachtingen en -vakanties</i>		27
6.2.	<i>Geraadpleegde rapporten</i>		27

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Door de komst van het Kempisch Bedrijvenpark aan de rand van de kern Hapert (gemeente Bladel) moest het varkensbedrijf van de familie Castelijns aan De Pan 1 te Hapert, verplaatst worden.

Omdat een geschikte alternatieve locatie niet gevonden kon worden heeft de familie Castelijns het plan opgevat om aan de Pan een nieuw recreatiebedrijf op te richten. De plannen daarvoor zijn in de periode vanaf 2008 uitgewerkt en er is, met instemming van de gemeente Bladel en de provincie Noord-Brabant, een bestemmingsplan-procedure opgestart. De Raad van State heeft in het najaar van 2013 uitgesproken dat het plan ruimtelijk niet uitvoerbaar is. De reden is dat er geen bouwvlak onder het project is gelegen en er om die reden sprake is van nieuwvestiging, hetgeen is uitgesloten. Realisatie van het project is dus alleen mogelijk met gebruikmaking van een bestaand bouwvlak.

Inmiddels heeft de familie Castelijns een voormalig agrarisch bedrijf aan de Pan 2 aangekocht. Het perceel waarop dit bedrijf gevestigd was, grenst aan de locatie die de familie oorspronkelijk op het oog had voor haar nieuwe recreatiebedrijf.

Mede door de aankoop van dit voormalige bedrijf aan de Pan 2 wordt de kans groot geacht dat een nieuw, aangepast plan wel zonder problemen de noodzakelijke bestemmingsplanprocedure kan doorlopen.



De familie Castelijns heeft, in het kader van deze procedure, behoefte aan een update van het haalbaarheidsonderzoek dat door Van Nuland & Partners in 2008 is opgesteld. In deze update moeten eveneens de wijzigingen, mede gebaseerd op voortschrijdend inzicht en inspeland op de bezwaren tegen het eerder ingediende bestemmingsplan, opgenomen worden.

De familie Castelijns heeft Nico van den Heuvel van Van Nuland & Partners gevraagd bovengenoemde update te verzorgen.

1.2. Werkwijze

Achtereenvolgens zijn de navolgende werkzaamheden uitgevoerd.

- a. Bestudering bestaande en nieuwe informatie;
- b. Beschrijving en update van de relevante trends en marktontwikkelingen;
- c. Op basis van deze informatie en die van de ondernemers en hun juridisch adviseur mr. W. Krijger, is een nieuwe beschrijving van de toekomstvisie voor het recreatiebedrijf van de familie Castelijns geschreven;
- d. Op basis van door de ondernemers aangeleverde gegevens is een nieuwe investeringsbegroting opgesteld, die op haar beurt de basis vormt voor de exploitatieprognose voor de eerste 10 jaren, volgend op de (gefaseerde) realisatie van de plannen;
- e. Het rapport wordt afgesloten met een apart hoofdstuk met conclusies en aanbevelingen.

2. Trends en marktontwikkelingen

2.1. Algemeen

Uit diverse rapportages van o.a. CBS, NRIT, NBTC-NIPO, provinciale kenniscentra en Rabo Cijfers en Trends kan een aantal algemene van toepassing zijnde marktontwikkelingen en trends gedistilleerd worden. Deze worden uitvoerig beschreven in hoofdstuk 8. Hieronder volgt een beknopte samenvatting van de meest relevante ontwikkelingen:

- De vergrijzing en de feminisering van de maatschappij waardoor er meer aandacht is voor gezondheid;
- De steeds belangrijkere rol van de IT en de "social media" zowel bij het bepalen van de keuze als bij de wijze van boeken;
- De aandacht voor duurzaamheid tijdens de vakantie wordt steeds groter;
- De groeiende behoefte aan rust, ruimte en bezinning maar ook aan authenticiteit en echtheid;
- De toename van de vakantiefrequentie;
- De sterke(re) groei (in de periode 1980-2012) van de buitenlandse vakanties (+10,5 miljoen) t.o.v. van de binnenlandse vakanties (+6,2 miljoen);
- De gevolgen van de wereldwijde economische crisis, waardoor met name in 2012 de groei van het aantal buitenlandse vakanties stagneerde (slechts +0,1%);
- De groeiende vraag naar meer luxe en comfort en bijzondere vormen van verblijf;
- De daling van de verkoop van (nieuwe) toercaravans;
- De opkomst van "Glamping" (glamorous camping);
- De groeiende concurrentie als gevolg van de verzadiging van de kampeermarkt;
- De groei van het campertoerisme;
- Specialisatie in een nichemarkt is voor de kleinere recreatiebedrijven een optie om een grotere meerwaarde te bieden;
- De groeps-/reünie-/driegeratiebungalows zijn toenemend populair;
- Na de daling van het aantal binnenlandse bungalowovernachtingen in 2010 t.o.v. 2009 (-5,2%), is in 2011 sprake van een stijging met 3,5% naar in totaal 34.645.000 overnachtingen. Omdat 2011 een uitzonderlijk jaar was, daalt in 2012 het aantal echter weer naar het niveau van 2010 (33.658 overnachtingen)¹;
- Daarmee is de bungalowvakantie sinds 2011 de populairste binnenlandse vakantie en heeft het de kampeervakantie naar de tweede plaats verwezen;
- De prognose voor de langere termijn blijft gematigd positief voor bungalowparken. Nederland blijft namelijk een populair vakantie-land voor Nederlanders zelf én voor buitenlandse toeristen. De vraag naar bungalows zal daardoor structureel blijven stijgen, hoewel de sterke verzadiging van de markt wel tot blijvende prijsdruk leidt.
- De (nog steeds) stijgende belangstelling voor de aankoop van een tweede (recreatie)woning vooral bij ouderen;
- Verwacht wordt dat ouderen, die nu een tweede huis in het buitenland hebben en in Nederland wonen dit in de toekomst zullen omdraaien: in het buitenland wonen en in Nederland een tweede huis;
- Het realiseren van meer beleving met bijzonder concepten of unieke locaties en de integratie van dag- en verblijfsrecreatie biedt kansen.

¹ Zie Bijlagen, hoofdstuk 6.2.

2.2. De belevingswerelden van de RECRON Innovatie Campagne²

Vakantie en recreatie draait om een unieke beleving met een onderscheidend karakter. Gasten nemen belevingen zintuiglijk waar en maken er hun eigen verhaal van. Voor ondernemers is het van belang om na te gaan "welk verhaal" zij hun gasten meegeven en hoe zij hun gasten prikkelen om naar hun bedrijf te komen.

De RECRON InnovatieCampagne (RIC), waarmee RECRON inzicht biedt in de Nederlandse verblijfs- en dagrecreatie, geeft ondernemers een aantal tools om hun bedrijfsrendement te optimaliseren door de creatie van een eigen onderscheidend en bijzonder "verhaal".

Nederland is een uniek en prachtig (vakantie) land en heeft heel wat te bieden. Maar het is aan de ondernemers om de uniciteit en diversiteit in belevingen samen uit te dragen, zodat meer Nederlanders vaker in eigen land vakantie willen vieren en hun vrije tijd willen besteden, en zodat uiteindelijk ook meer buitenlandse toeristen zich aangetrokken voelen om de unieke belevingen in Nederland te ontdekken.

Samen met SmartAgent Company heeft RECRON in 2008 een grootschalig onderzoek uitgevoerd naar de wensen en behoeften van de Nederlandse vakantieganger. Het onderzoek is gebaseerd op het psychografisch Brand Strategy Research model. Het BSR®-model maakt onderscheid tussen de sociologische en psychologische dimensie. Anders gezegd kijkt het BSR®-model voornamelijk naar de wensen en voorkeuren van vakantiegangers in plaats van naar leeftijd, inkomen, opleiding en andere demografische kenmerken. Vakantie draait immers steeds meer om emoties, gevoelens, interesses, ervaringen en uiteindelijk de unieke beleving die de gast mee naar huis neemt.

In onderstaande afbeelding van het BSR®-model is de horizontale as de sociologische dimensie, waarmee het onderscheid tussen individualistische/ego-oriëntatie en groepsgerichte/sociale oriëntatie wordt gemaakt. De verticale as kan getypeerd worden als de psychologische dimensie waarmee het onderscheid tussen extravert/openstellend versus introvert/afsluitend kan worden gemaakt.

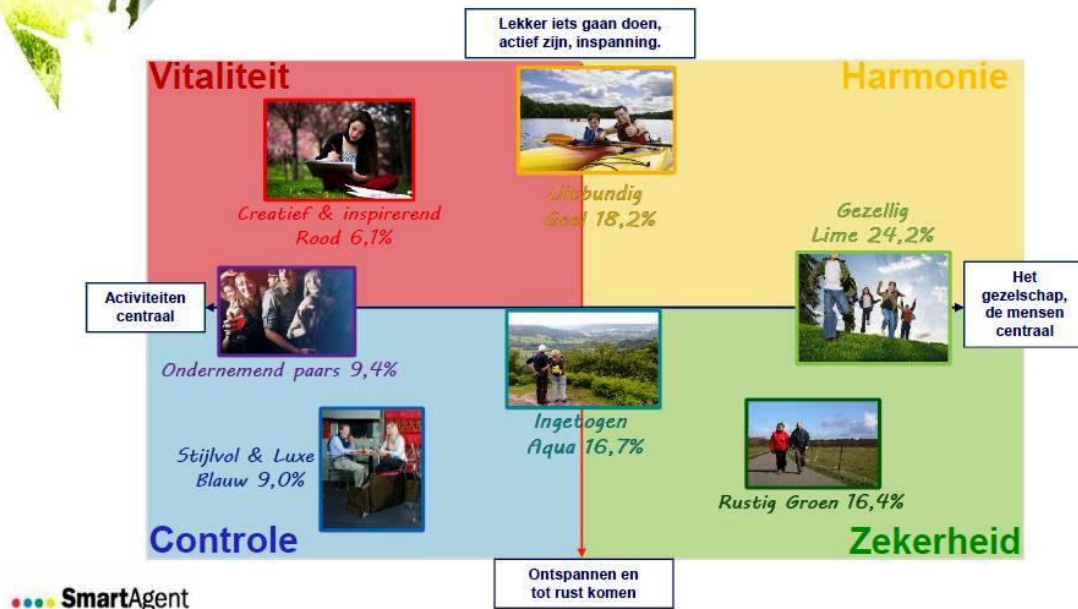
De vier vlakken die aldus ontstaan vormen de vier belevingswerelden van het model:

- rode wereld: zoekt avontuur, cultuur en sportiviteit. Men wil eropuit trekken, actie en avontuur beleven en de eigen horizon verbreden.
- blauwe wereld: zoekt rust en ontspanning, wil nieuwe dingen zien en bijkomen. Genieten in een luxe omgeving is noodzakelijk voor een doelgroep die graag pronkt en showt.
- groene wereld: zoekt rust en ontspanning en wil door vakantie de dagelijkse sleur doorbreken en zich terugtrekken uit de dagelijkse beslommingen.
- gele wereld: stelt vakantie gelijk aan mooi weer, bruin worden, lekker eten en genieten. Tijdens de vakantie wil men gezellig samen zijn met vrienden.

² Zie RECRON-website



Voor de doelgroep segmentatie wordt gebruik gemaakt van een model met zeven doelgroepen in de vier belevingswerelden



Uit het onderzoek en BSR®-model is gebleken dat vakantie voor de Nederlander een individueel bepaald karakter kent. Iedereen viert vakantie op haar of zijn eigen manier, maar hierin zijn zeker overeenkomsten te vinden, die een vakantiebeleving kunnen typeren. Het model laat zien dat er vier belevingswerelden te onderscheiden zijn, waarin de Nederlandse vakantieganger zich begeeft.

Onderstaand volgt een beknopte omschrijving van de zeven doelgroepen die zich in deze belevingswerelden bewegen/bevinden:

1. Uitbundig geel (18,2% van de Nederl. markt)

De recreanten uit de gele belevingswereld zijn echte levensgenieters, die graag samen met anderen actief en sportief recreëren. Uitbundig geel zoekt campings en bungalowparken waar de voorzieningen goed zijn en waar genoeg te doen is voor iedereen.

2. Gezellig lime (24,2% van de Nederl. markt)

De recreanten uit de lime belevingswereld zijn gewone, gezellige mensen die recreëren om zo even weg te zijn van de dagelijkse beslommeringen. Het gezin is belangrijk. Een bungalowpark of camping in Nederland geeft een echt vakantiegevoel, maar vaak moet de gezellige lime groep wel een beetje op de kosten letten.

3. Rustig groen (16,4% van de Nederl.)

De recreanten uit de groene belevingswereld zijn kalm, nuchter en serieus. Recreëren is voor hen niets anders dan uitrusten, ontspannen en tijd hebben voor je hobby's. In eigen land is genoeg moois te zien en te ontdekken, men hoeft er niet ver voor te reizen. Men kent de winkels die men tegenkomt en men kan gewoon de eigen taal spreken.

4. Ingetogen aqua (16,7% van de Nederl. markt)

De recreanten uit de aqua belevingswereld zijn evenwichtig en bedachtzaam, op zoek naar verdieping. Ze zijn geïnteresseerd in natuur en cultuur en op zoek naar betekenisvol deelnemen aan de maatschappij. In deze belevingswereld vinden we veel empty nesters, die in Nederland graag meerdere keren op pad gaan, op een rustig moment naar de (kleinere) camping of bungalowpark met veel privacy. Cultuur en (rustige) sportieve mogelijkheden - wandelen, fietsen, nordic walking - worden gewaardeerd.

5. Avontuurlijk paars (9,4% van de Nederl. markt)

De recreanten uit de paarse belevingswereld gaan in hun vrije tijd graag op zoek naar verrassende en inspirerende ervaringen, met name op het gebied van cultuur. Voor de verblijfsrecreatie mag die ervaring een tikje wild zijn - een boomhut of een survivaltent - maar het bijzondere kan 'm ook zitten in het beleven van luxe en exclusiviteit (bv. wellness).

6. Creatief & inspirerend rood (6,1% van de Nederl. markt)

Recreanten uit de rode belevingswereld zijn in het algemeen creatief, avontuurlijk, op zoek naar uitdagingen en bijzondere ervaringen. Recreatie betekent naast sportiviteit en ontspanning ook het zoeken naar vernieuwende stromingen, moderne kunst en andere culturen.

7. Stijlvol & Luxe blauw (9,0% van de Nederl. markt)

Recreanten uit de blauwe belevingswereld zijn zelfverzekerd en vinden dat ze in hun vrije tijd wel wat luxe en stijlvolle ontspanning verdienen. Meer exclusieve vrijetijdsbestedingen als wellness, bijeenkomsten met VIP-arrangementen zijn populair bij deze belevingswereld, evenals het bezoeken van sportevenementen.



2.3. Vakanties in Noord-Brabant en Zuidoost-Brabant³

Vakanties in Noord Brabant

In 2012 bedroeg het aantal binnenlandse vakanties in Brabant net als de jaren ervoor ongeveer 2,1 miljoen.

In totaal werden in 2012 in Noord-Brabant ruim 10 miljoen binnenlandse overnachtingen doorgebracht. Dat is 3% meer dan in 2011. Brabant blijft daarmee de derde positie op de binnenlandse vakantiemarkt innemen. De onderverdeling van de voor de in dit verband belangrijkste types vakanties was in 2011:

- Seizoensrecreatieve vakanties: 3,56 miljoen overnachtingen
- Bungalowovernachtingen: 3,01 miljoen overnachtingen
- Toeristische kampeernachtingen: 1,94 miljoen overnachtingen

Opvallend is het grote aandeel seizoensrecreatieve overnachtingen dat zelfs 35% van het Nederlandse totaal bedraagt. In 2012 is het aantal overnachtingen op vaste plaatsen sterk afgenomen t.o.v. 2011 (ca. 2,9 miljoen) en namen de bungalowovernachtingen de eerste plaats over (3,3 miljoen).

Noord-Brabant verzorgde in 2012 ongeveer 2 miljoen buitenlandse overnachtingen. De 823.700 buitenlandse gasten verbleven voor het overgrote deel in bungalows.

Het profiel van de binnenlandse gast in Brabant ziet er volgens het factsheet verblijfsrecreatie 2013 van het vrijetijdshuis Brabant als volgt uit:

		Toeristisch kamperen	Bungalowvakanties	Hotelvakanties	Groepsaccommodaties, jeugdherberg, etc.	Vaste standplaats
aantal binnenlandse overnachtingen in Brabant		2.214.000	3.295.000	702.000	157.000	2.901.000
aandeel van totale binnenlandse vakanties		23,9%	35,5%	7,6%	1,7%	31,3%
gemiddelde verblijfsduur in nachten		7,3	4,6	2,2	5,7	5,5
percentage korte vakanties (2-4 nachten)		47%	52%	93%	61%	69%
besteding per persoon per dag in Brabant		€ 15,00	€ 31,00	€ 56,00	€ 15,00	€ 11,00
Top 3 provincie van herkomst						
	1	Brabant (37%)	Zuid-Holland (38%)	Zuid-Holland (23%)	Zuid-Holland (26%)	Zuid-Holland (45%)
	2	Zuid-Holland (20%)	Brabant (15%)	Gelderland (21%)	Brabant (20%)	Brabant (32%)
	3	Gelderland (14%)	Noord-Holland (13%)	Noord-Holland (20%)	Gelderland (13%)	Noord-Holland (15%)
RIC-segmentatie						
Uitbundig geel		29%	24%	29%	14%	18%
Gezellig lime		31%	28%	27%	20%	27%
Rustig groen		14%	16%	11%	8%	27%
Ingetogen aqua		12%	14%	21%	20%	6%
Avontuurlijk paars		13%	18%	12%	38%	22%

De kwaliteit van de Brabantse accommodaties werd evenals de kwaliteit en de service door de binnenlandse toerist beoordeeld met een 7,7. Het algemene rapportcijfer is 8,1, hetgeen overeenkomt met het landelijk gemiddelde.

³ De inhoud van dit hoofdstuk is grotendeels ontleend aan de Trendrapportage 2013 en een aantal factsheets van het Vrijetijdshuis Brabant

Zuidoost-Brabant

De belangrijkste onderscheidende kwaliteiten van Zuidoost-Brabant zijn:

- Dynamische, goed bereikbare (ook internationaal via Eindhoven Airport) regio met sterke economie en een hoog voorzieningenniveau;
- Beschikt over de combinatie stad-platteland;
- Geen echt grote dagrecreatieve trekkers;
- Sterke marktpartijen (CenterParcs en Landal GreenParks) zijn aanwezig.

In Zuidoost-Brabant vonden in 2012 741.000 binnenlandse vakanties plaats met in totaal 3,88 miljoen overnachtingen. Daarvan waren 632.000 toeristische vakanties. Dit is 40% van alle toeristische vakanties in Brabant. De belangrijkste segmenten zijn de bungalowvakanties (43%) en de toeristische kampeervakanties (24%), die daarmee (t.o.v. Brabant als geheel) ook bovengemiddeld vertegenwoordigd zijn.

Zuidoost-Brabant trekt relatief veel binnenlandse toeristen uit de categorieën jonge volwassenen (18-24 jaar) en jonge gezinnen en relatief weinig 45 tot 65-jarigen. De onderverdeling volgens de Recron InnovatieCampagne is als volgt:

- | | |
|----------------------|-----|
| • Uitbundig Geel | 26% |
| • Gezellig Lime | 25% |
| • Rustig Groen | 16% |
| • Ingetogen Aqua | 13% |
| • Avontuurlijk Paars | 20% |

De belangrijkste kenmerken van toeristische vakanties in Zuidoost-Brabant zijn:

- 51% is kort;
- De gemiddelde verblijfsduur is 5,1 nacht;
- De belangrijkste herkomstprovincies zijn Zuid-Holland, Noord-Brabant en Noord-Holland;
- De belangrijkste uitstapjes zijn uit eten gaan, zwemmen en wandelen.

De in het kader van deze rapportage belangrijkste aanbevelingen van het Vrijetijds huis Brabant zijn:

- Zorg voor een kwalitatief hoogstaand en onderscheidend aanbod dat past bij de Brainport uitstraling van de regio;
- Vergroot de aantrekkelijkheid van het landelijk gebied door hier kwaliteiten uit de stad terug te laten komen. Zorg voor topkwaliteit van de basisinfrastructuur en maak koppelingen met design en techniek;
- Het feit dat grote(re) ketens weinig omgevingsgebonden zijn biedt kansen voor individuele (kleinere) parken;
- Ga (ook bij de herbestemming) uit van luxe en comfort;
- Richt het vrijetijdsaanbod ook op (internationale) cultuurtoeristen, die een hoger bestedingspatroon hebben;
- Richt een verblijfsaanbod in voor singles;
- Zet het aanbod niet te goedkoop in de markt;
- Speel in op klimatologische veranderingen en de behoefte van de doelgroep om in de natuur te zijn;
- Bied een "alles binnen handbereik"-concept aan waarbij dagbesteding buiten het park (op maat) wordt aangeboden;
- Faciliteer goede mobiele internetmogelijkheden.

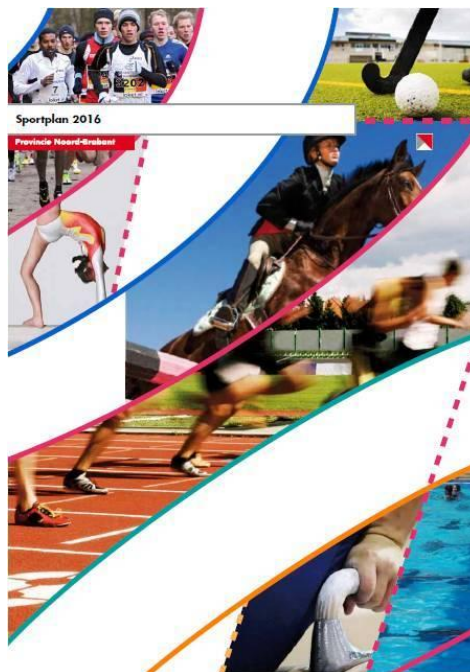
2.4. De paardensport (in Brabant en Zuidoost-Brabant)⁴

2.4.1. Het Brabantse Sportplan 2016

De provincie Noord-Brabant heeft in 2011 Het Brabantse Sportplan 2016 gepresenteerd, een plan dat de sport in Brabant over de volle breedte op een nog hoger niveau wil tillen. Naast de topsport is ook het bieden van kansen aan iedere Brabander om sport te beoefenen een speerpunt van dit plan.

Tot de zeven kernsporten die in het Sportplan 2016 zijn opgenomen, behoort in ieder geval ook de paardensport. De ander zes zijn atletiek, hockey, turnen, zwemmen, wielrennen en voetbal.

Er zijn in Brabant in 2011 volgens de KNHS 336 paardrijverenigingen met 11.185 leden. Daarnaast heeft de KNHS in Brabant nog ruim 15.000 leden in de recreatiesport. Op grond van landelijk onderzoek is het aannemelijk dat er Brabant in totaal 53.000 paardensport-beoefenaars zijn.



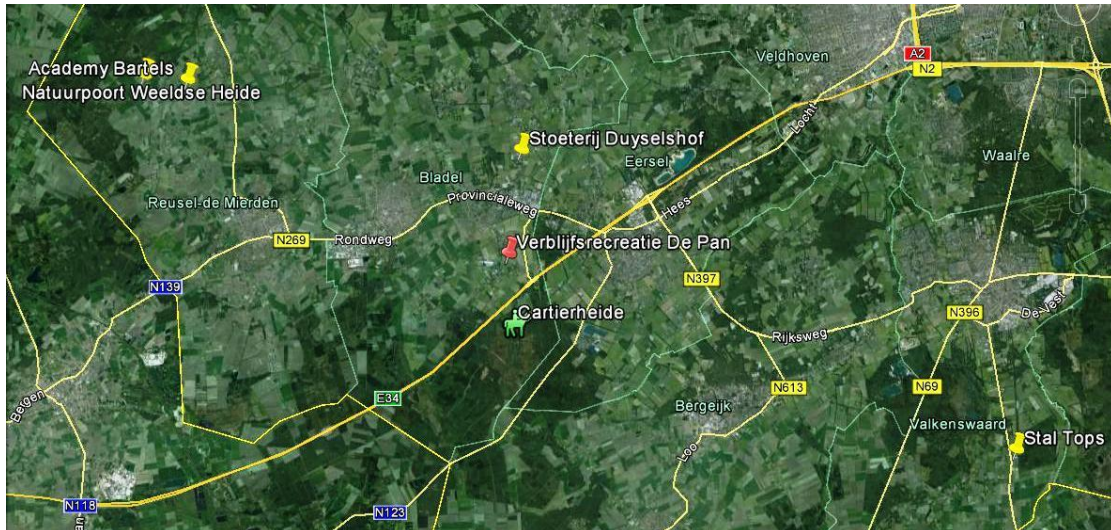
Naast de hippische beroepsopleiding in Deurne, beschikt (Zuidoost) Brabant ook nog eens over drie toptrainingslocaties, t.w. Academy Bartels (Hooge Mierde), Stal Tops (Valkenswaard) en Stal van Grunsven (Erp). Tenslotte ligt in de Brabantse Kempen ook Stoeterij Duyselshof, een locatie die beschikt over alle faciliteiten die nodig zijn voor het fokken, opleiden en trainen van topsportpaarden. Kortom: Brabant en in het bijzonder de Brabantse Kempen beschikt over een uitermate goed klimaat voor de paardensport.

Een van de kansrijke ambities van het Kernsportplan Hippische Sporten 2011-2016, dat voor de paardensport de basis vormt van het Sportplan 2016 van de provincie, is de uitbreiding van Academy Bartels met de eerste hippische recreatieve poort Weeldse Heide.



⁴ De inhoud van dit hoofdstuk is grotendeels ontleend aan het Sportplan 2016 van de Provincie Noord-Brabant en de rapportage Kennis over routestructuren in Brabant 2013 van het Vrijtijdshuis Brabant

Het gebied rond deze recreatieve poort zal daardoor i.s.m. gemeente(n) en provincie in de nabije toekomst ontsloten worden voor de hippische sport. Naast de aanleg van ruitersporen komen er ook extra parkeerterreinen voor trailers en vrachtwagens en worden er activiteiten (waaronder regionale en nationale wedstrijden tijdens de Kempische Ruiterdagen) ontwikkeld, die door de samenwerking met de regionale bedrijven ook een impuls aan de regio zullen geven.



2.4.2. Paardensport

Volgens de factsheet "Paardensport in Brabant", opgenomen in de rapportage "Kennis over routestructuren in Brabant 2013⁵, zijn de navolgende zaken van belang bij de benadering van de paardensporters:

Profiel paardensporter

- ✓ Landelijk zijn er 429.400 recreatieve paardensporters actief, van wie 16% afkomstig uit Brabant;
- ✓ 82% van deze paardensporters is vrouw;
- ✓ 45% is jonger dan 20 jaar;
- ✓ 27% (ofwel bijna 116.000 paardensporters) bezit een eigen paard of pony;
- ✓ Paardensporters behoren vaker dan gemiddeld tot de blauwe belevingswereld. Dit betekent dat zij relatief veel besteden en op zoek zijn naar luxe in hun vrije tijd;
- ✓ Paardensporters gaan relatief vaak in familieverband op stap.

Trends en marktontwikkelingen

- ✓ De paardensport is onderdeel of zelfs motor voor de integrale gebiedsontwikkeling in de Groene Peelvallei en de Weeldse Heide (Academy Bartels);
- ✓ Het initiatief "Enjoy the ride-rit" spelt in op de vraag naar georganiseerde ritten;
- ✓ Aandacht voor het welzijn van het paard langs de route en bij opstap-, rust- en overnachtingsplaatsen wordt steeds belangrijker;
- ✓ Budgetten voor aanleg, beheer en behoud van het buitengebied staan onder druk.

⁵ Vrijetijdsruis Brabant, november 2013

(Landelijke) Kenmerken van ritten in de vrije natuur

- ✓ Ruim 80% van de paardensporters maakt ritten in de vrije natuur;
- ✓ Volgens KNHS worden er in Nederland 17 miljoen buitenritten gemaakt door ruiters en menners⁶;
- ✓ De belangrijkste reden daarvoor zijn:
 - Het lekker in de natuur zijn (74%)
 - Vrijheid (57%)
 - Rust (45%)
- ✓ Gemiddeld maakt de paardensporter 1,85 keer per maand een rit in de vrije natuur
- ✓ 15% van de paardensporters gaat niet de vrije natuur in vanwege de ongeschiktheid van het gebied (bv. het ontbreken van paden/routes).



Wat hebben paardensporters nodig voor een rit in de vrije natuur

- ✓ Ervaren paard (32%)
- ✓ Gezelschap (31%)
- ✓ Opleiding voor buiten rijden (19%)
- ✓ Georganiseerde buitenritten (onder begeleiding) 19%

Het Brabants aanbod

- ✓ 1.600 km. aan ruiter- en men knooppuntennetwerk met bewegwijzering;
- ✓ Landelijke beschikbaarheid van ruiter- en menroutes is versnipperd;
- ✓ Routebureau Brabant werkt met KNHS en de Stichting ruiters en mannen samen om een landelijke standaard te ontwikkelen. De eerste netwerken liggen reeds in Cranendonck en Deurne;
- ✓ **In Brabant ontbreekt het nog aan goede overnachtingsmogelijkheden voor paardensporters.**

Noord-Brabant scoort op vrijwel alle onderstaande aspecten van de buitenrijmogelijkheden hoger dan het landelijk gemiddelde.

Waardering van paardensporters voor buitenrijmogelijkheden	Brabant	Nederland
Beschikbaarheid van terreinen of gebieden om buiten te rijden	3,79	3,61
aanwezigheid van ruiter/menroutes	3,46	3,39
Kwaliteit/onderhoud paden/routes	3,37	3,50
Veiligheid	3,55	3,60
Aantrekkelijkheid omgeving	4,13	4,01

⁶ Petitie KNHS maart 2014

2.5. De concurrentie

Zoals reeds opgemerkt in de vorige paragrafen is er in Brabant een gebrek aan specifieke overnachtingsmogelijkheden voor paardensporters. Veelal zijn bestaande maneges de enige locaties met overnachtingsmogelijkheden. Deze zijn echter meestal redelijk eenvoudig van opzet omdat zij zich vrijwel uitsluitend richten op de organisatie van pony- of paardrijkampen. Uitzondering vormen de gastenkamers van Academy Bartels.

Er zijn ons twee initiatieven bekend die enigszins vergelijkbaar zijn met hetgeen de familie Castelijns voor ogen heeft.

A. Hippisch Park Ter Maarsch

HPF Projecten heeft op de grens van Groningen en Drenthe een omvangrijk terrein aangekocht om een hippisch park met 150 villa's te realiseren. Het park is zowel voor huishoudens die paarden bezitten, als paardenliefhebbers zonder eigen paard, geschikt. In het park bevinden zich villa's en stallen, die aansluiten bij de wensen van de ruiter. De villa's zijn ruim van opzet en aangepast aan de eisen van deze tijd. Aan de rand van het gebied zullen watervilla's worden gerealiseerd. Deze watervilla's zijn direct aan het water gelegen.

Het stedenbouwkundig plan voor dit hippisch vakantiepark bij Stadskanaal is in januari 2014 goedgekeurd. Als ook de welstandscommissie van Stadskanaal akkoord gaat met de huistypen, kan in april 2014 worden begonnen met de verkoop van de huisjes. Met de bouw wordt pas echt begonnen als ongeveer de helft van de huisjes is verkocht.

B. Hippisch verblijfspark Lippizaner Ladan te Schaijk

Eind 2013 is de bestemmingsplanprocedure afgerond voor de realisatie van een hippisch verblijfspark op de terreinen van Lippizaner Ladan te Schaijk. Dit plan, waar Van Nuland & Partners zeer intensief bij betrokken is, bestaat uit de uitbreiding van de huidige locatie (met manege met binnenbak, buitenbak en stallen) met een 30-tal luxe recreatiebungalows met eigen paddock en een open trainingshal met actiefstallen en een aparte, op de doelgroep toegespitste horecagelegenheid.



De concurrentie van reguliere, qua omvang enigszins vergelijkbare bedrijven in de regio, wordt gevormd door:

C. Hofstede Landduin te Hapert

Het in 2013 geopende Hofstede Landduin beschikt over 12 boerderijlodes en twee luxe groepsaccommodaties die bestaan uit, tevens individueel te verhuren, luxe hotelkamers. De maximale capaciteit van groepsaccommodaties is resp. 46 en 18. Gasten kunnen eveneens kiezen voor volledige verzorging. Overal is WiFi beschikbaar. Hofstede Landduin heeft geen specifieke faciliteiten voor de paardensporter, maar richt zich naast de reguliere gast ook op de gast die behoefte heeft aan zorg. Op basis van de geboden kwaliteit, die overeenkomt met hetgeen de familie Castelijns voor ogen heeft EN vanwege de locatie (op zeer korte afstand van het toekomstige verblijfspark) is sprake van concurrentie m.b.t. de niet-hippische gast.



De basisprijs voor een overnachting in een boerderijlodge bedraagt € 135,00 per nacht, die voor een hotelkamer € 65,00 per nacht.

D. Weijergaerde te Luyksgestel

Weijergaerde is een mede op de paardensporter gericht recreatiebedrijf in Luyksgestel dat beschikt over drie vakantie huizen voor maximaal resp. 25, 16 en 8 personen. Deze redelijk nieuwe huizen zijn van alle gemakken voorzien. Zo zijn er voldoende badkamers, tv en dvd-speler, magnetron, een vaatwasser en is WiFi beschikbaar. In de twee grotere huizen is tevens een ontspanningsruimte aanwezig. Er is een stal met 9 paardenboxen aanwezig, die voor de verhuur worden ingezet (€ 15,50 per dag per box excl. voer).



E. Mountain Oak te Bergeijk

Mountain Oak is een op de paardensporter gerichte Bed & Breakfast annex mini camping. De B&B beschikt over drie redelijk eenvoudige kamers met slaapplekken voor in totaal 8 personen terwijl op de minicamping ruimte is voor 15 standplaatsen. De standplaatsen zijn voorzien van de noodzakelijke nutsvoorzieningen en er is gratis WiFi beschikbaar. In de voormalige stal is een "saloon" gevestigd waar de gasten 's avonds kunnen verblijven en 's ochtends het ontbijt geserveerd krijgen. Voor de paarden is een weide beschikbaar.



3. Toekomstvisie Hippisch verblijfspark De Pan

Zoals eerder gemeld blijft de prognose voor de langere termijn voor bungalowparken gematigd positief. Nederland blijft namelijk een populair vakantie-land voor Nederlanders zelf én voor buitenlandse toeristen. De vraag naar bungalows zal daardoor structureel blijven stijgen. Het realiseren van meer beleving met bijzondere concepten of unieke locaties en de integratie van dag- en verblijfsrecreatie biedt kansen.

Mede hierdoor maar ook door een deel van de overige marktontwikkelingen, waarop in het vorige hoofdstuk uitvoerig is ingegaan, is de familie nog meer overtuigd van de kansen voor het door haar ontwikkelde product dat zich met name richt op luxe vakanties met of zonder eigen paard. Immers de locatie ligt in de Brabantse Kempen, nabij de Cartierheide, waar veel mogelijkheden voor recreatieve ruteroutes zijn⁷, hetzij via de routes van Routebureau Brabant en de Stichting Ruiters en Mennen, hetzij via zelf uitgezette routes. Bovendien ligt het dichtbij bekende (topsport)locaties die van belang zijn vanuit de ambities van het Brabants Sportplan 2016 (zie Google-earth-afbeelding in vorig hoofdstuk).

Door de reeds in de inleiding vermelde aankoop van een perceel dat grenst aan de locatie die de familie Castelijns oorspronkelijk wilde benutten voor haar plannen voor de realisatie van een hippisch verblijfspark, kan de opzet van het geheel nu wat ruimer ingevuld worden. In plaats van de oorspronkelijke 3,5 ha is nu immers ongeveer 7 ha. beschikbaar.

Men kiest dus uitdrukkelijk voor een niche (hippisch georiënteerd) en voor de doelgroep *Stijlvol & Luxe Blauw*, die wil ontspannen in een luxere omgeving, goed verzorgd wil worden en er op uitgaat om evenementen te bezoeken. De recreanten uit de blauwe belevingswereld willen sportief bezig zijn in een goede ambiance met dito faciliteiten. De personen die behoren tot de blauwe belevingswereld hechten veel waarde aan voldoende privacy, zijn veelal hoog opgeleid en behoren tot de hoogste sociale klassen, waardoor ze vaak twee keer modaal of meer verdienen.

Het is voor het (bedrijfseconomisch) succes van het concept van Hippisch verblijfspark De Pan dus belangrijk om rekening te houden met de wensen en eisen van deze doelgroep. Daarom is dus gekozen voor een zeer ruime opzet, waarin de recreatiebungalows/lodges op ruime percelen zijn uitgezet en extra aandacht voor de landschappelijke inpassing, zodat de privacy gewaarborgd wordt. Bij de situering van de recreatiebungalows is bovendien rekening gehouden met de voor Nederland redelijk unieke combinatie met een "huiskamer"-bungalow, zodat groepen en families weliswaar gezamenlijk de dag kunnen doorbrengen, maar aan het einde van die dag zich terug kunnen trekken in de luxe van hun eigen recreatiebungalow/lodge. Hiermee onderscheidt Hippisch verblijfspark De Pan zich ook van het initiatief van Lippizaner Ladan te Schaijk. Ook het kwaliteitsniveau van de appartementen en de horeca sluit aan bij de wensen en eisen van de belevingswereld *Stijlvol & Luxe Blauw*.

Het concept van het hippisch verblijfspark is, mede vanwege de combinaties van verblijfsmogelijkheden en groepsgrootten, uniek is voor de regio en zal de nog steeds groeiende groep paardenbezitters naar verwachting zeker aanspreken.

⁷ Zie afbeelding in bijlagen

De toekomstige locatie van Hippisch verblijfspark De Pan bestaat, zoals hierboven gemeld, uit de oorspronkelijke locatie van 3,5 ha. aangevuld met het onlangs aangekochte aangrenzende perceel van ca. 3,5 ha., Op dat recent verworven perceel is reeds een (bedrijfs-)woning met loods aanwezig.



Zodra de familie Castelijns haar huidige woning aan de overzijde van de weg zal/moet verlaten, betreft zij de woning op het aangekochte perceel.

Bij de realisatie van de plannen zullen daarnaast de navolgende gebouwen gerealiseerd worden:

a. Een horecagebouw met:

- Op de begane grond wordt naast de centrale ontvangstruimte en een kantoor, een café-restaurant met vergaderruimte gesitueerd en zijn de overige voorzieningen (keuken, sanitair, magazijn, personeelsruimte) gevestigd. Aan de voorkant van het café-restaurant wordt een ruim terras gecreëerd. De capaciteit van de horeca (incl. terras) bedraagt minimaal 180 zitplaatsen.
- Op de verdiepingsvloer komen 12 luxe appartementen van minimaal 40 m², die voorzien zijn van een eigen badkamer. Zowel qua inrichting als voorzieningenniveau sluiten de appartementen aan bij de wensen en eisen van de toekomstige gast en zijn vergelijkbaar met een hotelkamer van 4-sterrenniveau.



- b. Zestien luxe vrijstaande recreatiebungalows/lodges van elk 80 m² op ruime percelen met een eigen paddock. De recreatiebungalows/lodges zijn geschikt voor maximaal 6 personen en beschikken elk over drie slaapkamers en twee badkamers;

- c. 3 vrijstaande recreatiebungalows/lodges die zullen dienen als "huiskamer" voor families of groepen die zijn ondergebracht in de recreatiebungalows/lodges of de appartementen (zie horeca);

- d. Een rijhal van ca. 1.540 m²;

- e. Twee gebouwen van ca. 480 m² met in elk gebouw ruimte voor 16 luxe paardenboxen en de daarbij behorende verzorgingsruimte;

- f. Twee opslagloodsen (resp. 460 en 385 m²) t.b.v. de stalling van werktuigen en materieel en de opslag van hooi en andere materialen t.b.v. het hippisch verblijfspark.

Verder zijn op de eigen locatie nog gelegen:

- g. Een buitenbak van ca. 40 bij 60 meter

- h. Een stapmolen

- i. 123 parkeerplaatsen voor personenauto's en nabij de opslagloodsen is voldoende ruimte voor de stalling van paardentrailers



Uiteraard zal het geheel op een natuurlijke wijze worden ingepast in de natuur met name door de aanplant van streekeigen bomen en planten.

De horecavoorziening zal, ook vanwege bedrijfseconomische redenen, naast de eigen gasten ook de bewoners van de regio en de passanten tot haar klantenkring rekenen. Het terras biedt daartoe volop ruimte. Buiten het seizoen, wanneer bedrijven veelal ook vakantie vieren, zullen (ter opvulling van de activiteiten) ook vergaderarrangementen uitgezet worden. Daarbij wordt met name ingezet op de lokale bedrijven en nabijheid van het Kempisch Bedrijventerrein. De vergadermarkt blijft echter van ondergeschikt belang.

De voor de regio, zowel qua vormgeving, productsamenstelling als kwaliteit, unieke (relatief kleinschalige) verblijfsrecreatieve bedrijf van de familie Castelijns biedt vooral vanwege de toevoeging van eigen paddocks bij de luxe recreatiebungalows/lodges, het door de paardenbezitter zeer gewenste directe en continue contact met het eigen dier.



Op beperkte schaal zal, in de vorm van specifieke meerdaagse arrangementen, instructie gegeven worden. Ook zullen GPS-tochten uitgezet worden, waardoor zelfstandig de nabije natuurgebieden verkend kunnen worden. Voor de groeps- en gezinsleden die te voet of per fiets de omgeving willen verkennen zijn er naast de talloze uitgezette tochten ook mogelijkheden met GPS.

Naast de recreatieve paardensporter zal het toekomstige bedrijf van de familie Castelijns ook onderdak bieden aan, al dan niet (professioneel) georganiseerde sportruiters. Dit kan in de vorm van teambuildingsbijeenkomsten van het voltallige team, maar ook als voorbereiding op de internationaal bekende evenementen in de regio zoals het concours van Jan Tops in Valkenswaard en de Rally Eersel-Postel. De goede horeca- en cateringmogelijkheden maken het plaatje zowel voor de recreatieve als de (meer) professionele paardenbezitter compleet.

De geplande, toekomstige inrichting van het perceel ziet er als volgt uit:



4. Financiële onderbouwing

4.1. Fasering en investeringen

De realisatie van de in het vorige hoofdstuk omschreven toekomstvisie zal gefaseerd uitgevoerd worden. Wij zijn er in onze berekeningen van uitgegaan dat de start van de werkzaamheden eind 2014 zal plaatsvinden. Begonnen wordt dan met de bouw van het horecagebouw, de buitenbak, de bestrating, de parkeerplaatsen en het grootste deel (meer dan 50%) van de landschappelijke inpassing. Ook zal één van de stallen met paardenboxen gerealiseerd worden. De ander volgt pas in 2020.

De recreatiebungalows/lodges worden in 4 fases (2017-2019-2021-2023) gebouwd, waarbij in de laatste drie fases telkens ook een "huiskamer" gebouwd zal worden. In 2020 en 2022 zal het overige deel van de landschappelijke inpassing gerealiseerd worden, zodat dit in de pas blijft met de bouw van de bungalows/lodges. De realisatie van de overige voorzieningen wordt in 2022 afgesloten met de bouw van de rijhal met binnenbak.

In onderstaande tabel zijn, op basis van door de ondernemers verzamelde informatie, de financiële uitgangspunten geformuleerd, waarbij rekening wordt gehouden met 10% onvoorziene kosten. Alle bedragen zijn uiteraard excl. BTW en wij gaan er (fictief) van uit dat de eerste gasten op 1 april 2015 ontvangen kunnen worden.

Investerings Hippiisch verblijfspark De Pan					
	€/eenh.	aantal	per	jaar	bedrag
Gronden		7	ha.	2013	PM
Woning		1		2013	PM
Horecagebouw incl. terras	1.600	700	m ²	2015	1.120.000
Horeca inventaris	100.000	1		2015	100.000
Buitenbak	20	1.200	m ²	2015	24.000
Toegangsweg, parkeren, erfverharding	70	1.400	m ²	2015-2019	98.000
Paardenstallen	100	960	m ²	2015-2020	96.000
Inrichting stallen	200	500	m ²	2015-2020	100.000
Landschappelijke inpassing	158.500	1		2015-2022	158.500
Paddocks (opgenomen in landsch. inpassing)		16	lodge	2015-2022	0
Lodges (regulier)	70.000	16	lodge	2017-2023	1.120.000
Inventaris reguliere lodges	6.000	16	lodge	2017-2023	96.000
Lodges ("huiskamers")	60.000	3	lodge	2019-2023	180.000
Inventaris "huiskamers"	17.500	3	lodge	2019-2023	52.500
Stapmolen	10.000	1		2020	10.000
Opslagruimte en materialenloods	115	845	m ²	2020	97.175
Rijhal met binnenbak	125	2.400	m ²	2022	300.000
onvoorzien	3.552.175	10%		2015-2023	355.218
Totaal					3.907.393

De berekening van de kosten voor landschappelijke inpassing hebben wij ontleend aan de rapportage voor de LIR-berekening van Bureau Verschel uit Baarle-Nassau. Deze rapportage vormt onderdeel van de stedenbouwkundige onderbouwing van Hippiisch verblijfspark De Pan door Compositie 5 Stedenbouw BV te Breda.

De overige uitgangspunten zijn:

- Een eigen vermogen van € 1.000.000 dat wordt ingezet voor de realisatie van de plannen;
- Een rekenrente van 4%;
- Leningen worden afgelost in 20 jaar;
- De (fictieve) start van de onderneming per 1 april 2015;
- Er wordt nadrukkelijk rekening gehouden met extra marketinginspanningen;
- De afschrijvingen zijn als volgt in de berekeningen meegenomen:
 - Inventarissen in 10 jaar
 - De inrichting van de stallen, de stapmolen en de post onvoorzien in 15 jaar;
 - Alle overige posten in 25 jaar.

Als gevolg van deze fasering wordt gerekend met de navolgende capaciteiten en bezettingsgraden. In dit overzicht zijn ook de gemiddelde tarieven van de diverse (verblijfsrecreatieve) verhuuronderdelen opgenomen. De tarieven zijn ook vanwege de geboden kwaliteit relatief hoog maar worden over het algemeen door de belevingswereld Stijlvol & Luxe Blauw, die voornamelijk bestaat uit personen uit de hogere sociale klassen en inkomens van meer dan tweemaal modaal. Daarbij wordt nog opgemerkt dat op deze tarieven (net zoals bij de rest van de berekeningen) geen rekening wordt gehouden met correcties als gevolg van inflatie en andere indexeringen.

[illegible]

4.2. Exploitatieprognose Hippiisch verblijfspark De Pan 2015-2024

Op basis van bovenstaande uitgangspunten hebben wij d.m.v. het door Van Nuland & Partners ontwikkelde computermodel de navolgende bruto marge berekend.

Exploitatieprognose Hippiisch verblijfspark De Pan										
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
OPBRENGSTEN										
<u>Apartementen/Recreatiebungalows/Lodges</u>										
appartementen	110.250	118.125	133.875	137.813	141.750	155.400	159.600	163.800	168.000	168.000
recreatiebungalows/lodges	0	0	29.250	33.150	62.400	70.720	106.080	118.560	166.400	166.400
paddocks	0	0	1.755	1.989	3.744	3.978	5.967	6.669	9.360	9.360
gemeenschappelijke ruimtes	0	0	0	0	1.560	1.658	3.315	3.705	7.800	7.800
overige opbrengsten (waaronder verhuur stallen en voer paarden)	16.538	17.719	24.732	25.943	31.418	34.763	41.244	43.910	52.734	52.734
inkoop	-4.438	-4.755	-6.636	-6.961	-8.431	-9.328	-11.067	-11.783	-14.150	-14.150
Bruto-marge appartementen en lodges	122.350	131.089	182.976	191.933	232.442	257.191	305.139	324.862	390.144	390.144
<u>Horeca</u>										
omzet horeca	227.242	278.970	327.883	350.712	386.569	405.642	435.156	451.967	489.281	489.281
inkoop horeca	-68.173	-83.691	-98.365	-105.214	-115.971	-121.693	-130.547	-135.590	-146.784	-146.784
Bruto-marge horeca	159.070	195.279	229.518	245.498	270.598	283.950	304.609	316.377	342.496	342.496
<u>Overigen</u>										
overigen (w.o. verkoop ruiter-, wandel en fietskaarten, verhuur fietsen)	8.564	9.176	12.808	13.435	16.271	18.003	21.360	22.740	27.310	27.310
(inkoop-)kosten overigen	-4.282	-4.588	-6.404	-6.718	-8.135	-9.002	-10.680	-11.370	-13.655	-13.655
Bruto-marge overigen	4.282	4.588	6.404	6.718	8.135	9.002	10.680	11.370	13.655	13.655
TOTALE BRUTO-MARGE	285.702	330.956	418.898	444.149	511.175	550.142	620.428	652.609	746.295	746.295

De met bovenstaande brutomarge samenhangende kosten en de aldus te berekenen resultaten zien er als volgt uit.

Exploitatieprognose Hippisch verblijfspark De Pan										
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
KOSTEN										
<u>Personeel</u>										
Totaal personeelskosten	84.282	97.632	123.575	131.024	150.797	162.292	183.026	192.520	220.157	220.157
<u>Kapitaalslasten</u>										
rente vreemd vermogen	23.321	22.093	31.313	29.536	41.346	47.292	58.393	67.213	77.324	72.231
afschrijving	56.845	75.793	87.513	93.100	108.880	123.874	142.402	159.357	178.538	183.612
Totaal kapitaalslasten	80.166	97.887	118.827	122.636	150.226	171.166	200.795	226.570	255.862	255.842
<u>Beheerskosten</u>										
huisvestingskosten	14.285	16.548	29.323	31.090	40.894	44.011	52.736	55.472	67.167	67.167
energie	24.285	28.131	35.606	37.753	43.450	46.762	52.736	55.472	63.435	63.435
verkoopkosten	28.570	28.131	27.228	24.428	23.003	19.255	21.715	19.578	22.389	18.657
reis- en verblijfkosten	2.857	3.310	4.189	4.441	5.112	5.501	6.204	6.526	7.463	7.463
kantoorkosten	7.143	8.274	10.472	11.104	12.779	13.754	15.511	16.315	18.657	18.657
algemene kosten	19.999	23.167	29.323	31.090	35.782	38.510	43.430	45.683	52.241	52.241
Totaal beheerskosten	97.139	107.561	136.142	139.907	161.020	167.793	192.333	199.046	231.352	227.620
TOTALE KOSTEN	261.586	303.079	378.543	393.567	462.043	501.251	576.154	618.135	707.371	703.619
RESULTAAT (voor belastingen)	24.116	27.877	40.355	50.582	49.132	48.891	44.274	34.473	38.925	42.676
Stand langlopende leningen	583.015	552.330	782.831	738.400	1.033.651	1.182.294	1.459.837	1.680.320	1.933.095	1.805.765
Aflossing	30.685	30.685	44.432	44.432	62.310	73.412	91.884	108.324	127.329	127.329
Cash flow	80.961	103.670	127.868	143.682	158.012	172.765	186.676	193.831	217.463	226.287

Geconcludeerd wordt dat er een structureel rendabele onderneming ontstaat, met een stabiel resultaat en een gestaag groeiende cashflow. Enige zorg spreken wij uit over de hoogte van het vreemde vermogen. Dit kan, afhankelijk van de gerealiseerde resultaten echter opgelost worden door een enigszins aangepaste fasering.

5. Conclusies en aanbevelingen

Samenvattend komen wij tot de navolgende conclusies en aanbevelingen:

- Door de komst van het Kempisch Bedrijvenpark moest het varkensbedrijf van de familie Castelijns aan De Pan 1 te Hapert, verplaatst worden. Omdat er geen geschikte alternatieve locatie gevonden kon worden, heeft de familie Castelijns het plan opgevat om aan de Pan een nieuw recreatiebedrijf op te richten. De plannen daarvoor zijn in de periode vanaf 2008 uitgewerkt en er is, met instemming van de gemeente Bladel en de provincie Noord-Brabant, een bestemmingsplanprocedure opgestart. De Raad van State heeft in het najaar van 2013 uitgesproken dat het plan ruimtelijk niet uitvoerbaar is. De reden is dat er geen bouwvlak onder het project is gelegen en er om die reden sprake is van nieuwvestiging, hetgeen is uitgesloten. Realisatie van het project is dus alleen mogelijk met gebruikmaking van een bestaand bouwvlak. Door de aankoop van een aangrenzend perceel kan worden voldaan aan deze eis van de Raad van State;
- De prognose voor de langere termijn blijft voor bungalowparken gematigd positief. Nederland blijft namelijk een populair vakantie-land voor Nederlanders zelf én voor buitenlandse toeristen. De vraag naar bungalows zal daardoor structureel blijven stijgen;
- Specialisatie in een nichemarkt is voor de kleinere recreatiebedrijven een optie om een grotere meerwaarde te bieden. Het realiseren van meer beleving met bijzonder concepten of unieke locaties en de integratie van dag- en verblijfsrecreatie biedt kansen;
- De locatie van het toekomstige Hippische verblijfspark De Pan is, mede vanwege de onmiddellijke nabijheid van de Cartierheide, de ambities van het Sportplan 2016 van de provincie Noord-Brabant, de aanwezigheid van diverse hippische toplocaties en evenementen EN de attractiviteit van de Brabantse Kempen voor de ruitersport, uitermate geschikt;
- De familie Castelijns kiest uitdrukkelijk voor een niche (hippisch georiënteerd) en voor de daarbij passende belevingswereld/doelgroep *Stijlvol & Luxe Blauw*;
- De personen die behoren tot de blauwe belevingswereld hechten veel waarde aan voldoende privacy, zijn veelal hoog opgeleid en behoren tot de hoogste sociale klassen, waardoor ze vaak twee keer modaal of meer verdienen.
- Voor het (bedrijfseconomisch) succes van het concept van Hippisch verblijfspark De Pan is mede daarom gekozen voor kwaliteit, een zeer ruime opzet, waarin de recreatiebungalows/lodges op relatief grote percelen zijn uitgezet en extra aandacht is besteed aan de landschappelijke inpassing, zodat de privacy gewaarborgd wordt;
- Bij de situering van de recreatiebungalows is bovendien rekening gehouden met de voor Nederland redelijk unieke combinatie met een “huiskamer”-bungalow, zodat groepen en families weliswaar gezamenlijk de dag kunnen doorbrengen, maar aan het einde van die dag zich terug kunnen trekken in de luxe van hun eigen recreatiebungalow/lodge. Hiermee onderscheidt Hippisch verblijfspark De Pan zich ook van andere (concurrerende) initiatieven/recreatiebedrijven;

- Ook het kwaliteitsniveau van de appartementen en de horeca sluit aan bij de wensen en eisen van de belevingswereld *Stijlvol & Luxe Blauw*;
- Mede op basis van door de ondernemers aangeleverde informatie wordt tenslotte geconcludeerd dat er een structureel rendabele onderneming ontstaat, met een stabiel resultaat en een gestaag groeiende cashflow.
- Teneinde de hoogte van het benodigde vreemde te beperken kan de nu voorgestelde fasering eventueel aangepast worden.

6. Bijlagen

6.1. Ruiterroutes Cartierheide

Via de website van "Ruiteren en mannen" www.ruiterenenmennen.nl/index.php hebben wij een ruiterroute van Bergeijk (S) naar de Belgische grens bij Lommel (E) uitgezet (rode lijn). De blauwe lijnen zijn eveneens ruiterpaden. Hippiisch verblijfspark De Pan ligt op ca. 500 meter van de entree van de Cartierheide, en daarmee de toegang tot de eerste ruiterroutes/knooppunten.



6.2. Bungalow- en hotelovernachtingen en -vakanties

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de relevante gegevens voor de Nederlandse hotels en bungalowparken gedurende de periode van 2002 tot en met 2012. De prognose voor de langere termijn blijft voor bungalowparken gematigd positief. Nederland blijft een populair vakantie-land voor Nederlanders zelf én voor buitenlandse toeristen. De vraag naar bungalows zal daardoor structureel blijven stijgen. Dit geldt naar verwachting ook voor de provincie Noord-Brabant en de aantrekkelijke Brabantse Kempen

Binnenlandse overnachtingen en vakantie in bungalows en hotels								
<i>in absolute cijfers en als percentage van het totaal aantal binnenlandse vakanties en overnachtingen</i>								
jaar	hotel				bungalow			
	vakanties		overnachtingen		vakanties		overnachtingen	
	x 1000	%	x 1000	%	x 1000	%	x 1000	%
2002	2.871	15%	9.233	9%	6.270	34%	36.034	33%
2010	3.608	20%	9.035	10%	6.478	37%	33.473	36%
2011	3.637	20%	9.110	10%	6.871	39%	34.645	38%
2012	4.177	23%	10.267	11%	6.712	37%	33.658	37%

6.3. Geraadpleegde rapporten

- Trendrapport toerisme, recreatie en vrije tijd 2012 en 2013 (NRIT-media)
- Vrijtijdssector in cijfers 2013 (Vrijtijdshuis Brabant)
- Sportplan Brabant 2016 (Provincie Noord-Brabant)
- Kennis over routestructuren in Brabant 2013 (Vrijtijdshuis Brabant)
- RECRON- Recreantenatlassen voor verblijfs- en dagrecreatie (RIC)
- Diverse publicaties van CBS, Rabo-bank, NBTC-NIPO en NRIT-media