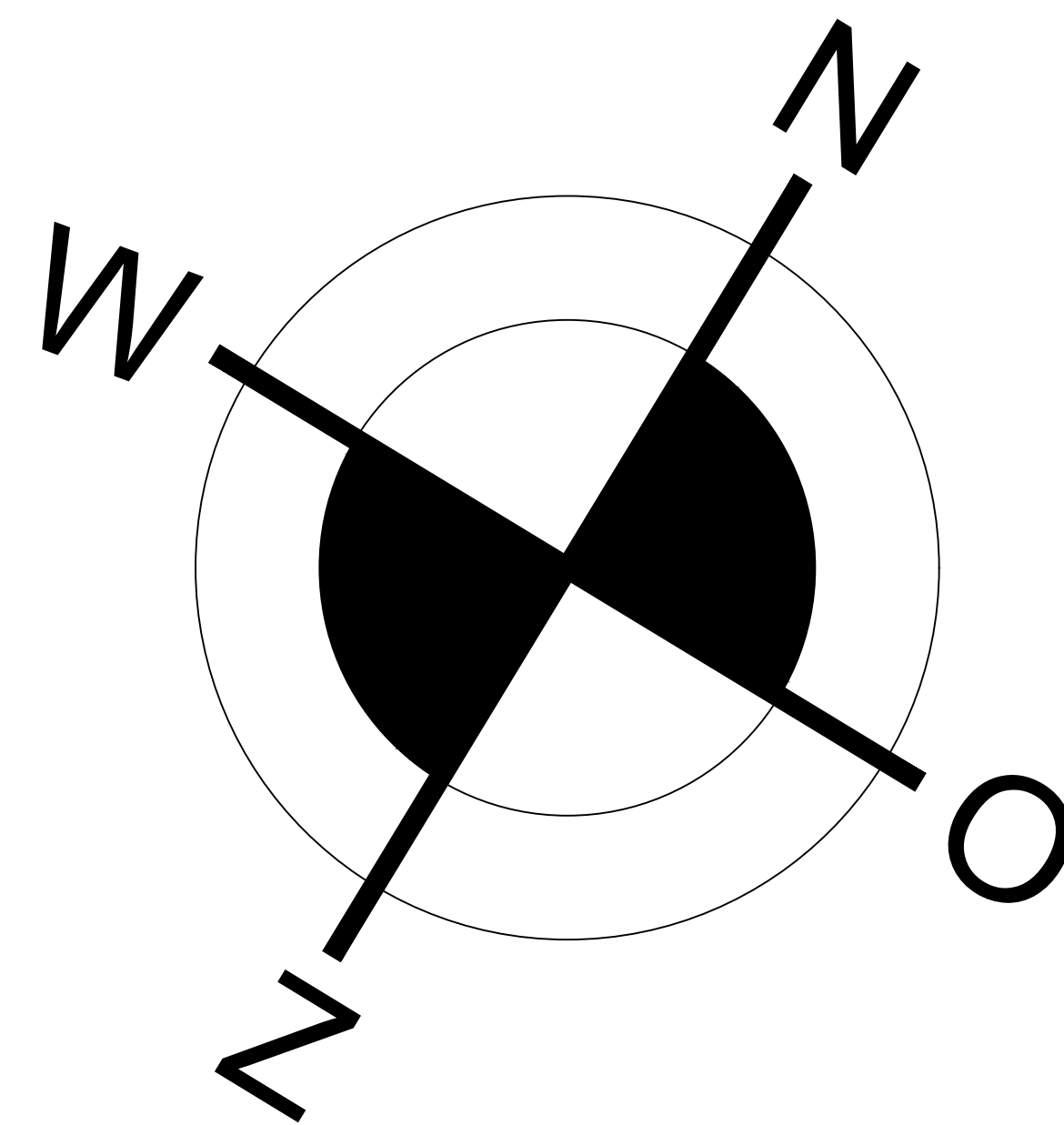
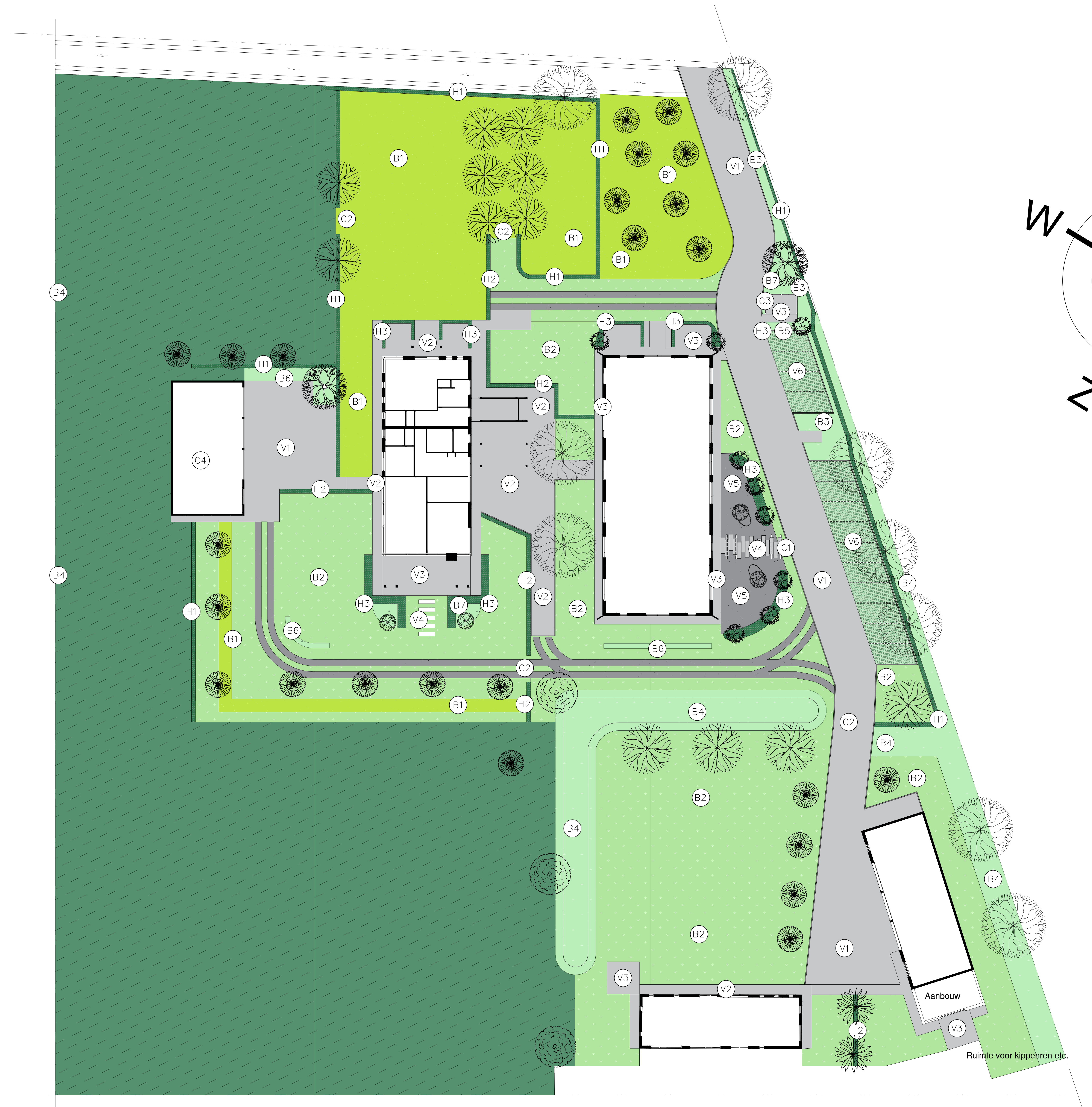




Onderstaand is enkel een suggestie, definitieve materialen en beplanting in overleg met hovenier!

Verharding

- V1 Keiformaat, betonklinkers, lichtgrijs (evt. rood genuanceerd)
- V2 Dikformaat, gebakken klinkers, bruin genuanceerd
- V3 Keramische tegel, 100x100, lichtgrijs
- V4 Schellevis tegel, 200x50, grijs
- V5 Grind, 16/32mm
- V6 Parkeerplaats, Grasbetontegels

Hagen

- H1 Acer campestre
- H2 Fagus sylvatica
- H3 Prunus Laurocerasus 'Otto Luyken'

Beplanting

- B1 Bloemrijk grasland
- B2 Gazon
- B3 Heestergroep Rhododendron
- B4 Inheemse soorten houtwal zie bestaande beplantingsplan
- B5 Hoge siergrassen, Miscanthus sinensis
- B6 Heestergroep, Hydrangea, 'boerenhortensia'
- B7 Lage siergrassen, Carex morrowii 'Irish Green'

Constructie

- C1 Pergola, 15x15x240cm
- C2 Eiken Landhek
- C3 Fietsen overkapping 4.00x2.50m
- C4 Bijgebouw kap opp. +/- 150m2

Bomen / Solitaire beplanting

- Prominent aanwezige bomen
- Meerstammige Osmanthus heterophyllus
- Fruitboomgaard, Malus / Pyrus
- Zuilvorm Carpinus Betulus
- Tilia Cordata
- Her te planten boom
- Quercus robur
- Liquidambar styraciflua

Opdrachtgever: Tom, Ellen & Alfons Jannink
Project: Ontwerp rondom wonen / werken
Fase: Aangepaste tekening
Tekening: Werktekening
Datum: 03-06-2023
Formaat: A0
Schaal: 1:200

Alle maten en hoeveelheden dienen in het werk te worden gecontroleerd. Hoeveelheden zijn exclusief snij- en breukverlies.

PLATTELANDSAPPARTEMENTEN 'OP 'T WORTELBROOK'

HISTORIE ERVE WORTELBROOK

Erve Wortelbrook, aan de Gorsveldweg 32a in Bentelo, heeft een rijke (familie)historie. Liggend aan de weg tussen Beckum en Hengevelde, is het omgeven door bosrijk gebied en de natuurgebieden Boddenbroek en de Bentelerheide/Bentelerhaar.

"Mijn opa is hier destijds begonnen te boeren. Vervolgens heeft mijn vader de boerderij begin jaren 70 overgenomen. Het bedrijf is door mijn opa, vader en oom uitgebreid tot een van de grotere melkveebedrijven in de regio. Helaas is mijn vader vrij snel daarna al op 32-jarige leeftijd overleden. Mijn oom, Alfons Jannink, heeft het bedrijf voortgezet. In de loop der jaren is het bedrijf afgebouwd, het quotum verkocht en de melkveetak beëindigd." – Tom Jannink, eigenaar sinds eind 2022

Een deel van de bijbehorende grond is inmiddels verkocht. Op dit moment bestaat het voormalige agrarische bedrijf, Gorsveldweg 32a, uit een woonhuis met inwoonsituatie, voormalige opstallen en 12 hectare grond. Het erf en de opstallen zijn aan verpaupering onderhevig, maar de eerste werkzaamheden zijn begonnen om daar verandering in aan te brengen.

Erve Wortelbrook komt weer tot bloei als het aan ons ligt!

DE TOEKOMST VAN ERVE WORTELBROOK

In het veegplan 2020 is geregeld dat een deel van de voormalige veestal wordt omgebouwd naar een kantoorruimte voor het bedrijf van Tom, Eeckhof BV. Een bedrijf dat zich inzet voor plattelandsontwikkeling en voor frisse nieuwe ideeën die de leefbaarheid, vitaliteit en eigen kracht van het platteland en dorpen versterkt.

Eeckhof b.v. werkt straks vanuit een gebouw dat recht doet aan zijn omgeving met een vloeroppervlakte van 438 m². Doelstelling daarbij was oorspronkelijk om een deel van het pand voor Eeckhof te gebruiken en een deel als kantoorruimte te verhuren aan derden. Dit idee heeft echter plaats gemaakt voor een idee dat wat ons betreft meer recht doet aan de uitstraling van toekomstig Erve Wortelbrook.

Naast de bouw van het kantoor op de plek van de oude veestal, wordt ook de oude boerderij verbouwd naar een duurzame en moderne woning, met twee wooneenheden. Om ook andere mensen te laten genieten van het prachtige buitengebied van Hof van Twente, is het idee ontstaan om hierin twee plattelandsappartementen te realiseren voor de toeristische sector. Hierop is contact gezocht met Jeroen Overbeek van de gemeente Hof van Twente. Hij gaf aan dat er in bepaalde delen van onze prachtige gemeente behoefte is aan verblijfsrecreatie. Daarop is ons idee ontstaan om naast de twee

plattelandsappartementen in de woning, ook vier plattelandsappartementen in de voormalige veestal te realiseren.

Dit past bij het VAB-beleid van de gemeente. We hergebruiken een deel van de voormalige veestal voor een nieuwe functie. Omdat deze functie in het veegplan echter al was omgezet naar kantoor, willen we dit graag (deels) wijzigen naar de gewenste plattelandsappartementen. Het pand is nog niet gerealiseerd, dus we hebben nog de tijd om het meteen goed te borgen!

WAT BETEKENT DEZE AANPASSING VOOR DE VERKEERSBEWEGINGEN

De door ons nu verzochte wijziging van deze functie heeft veel voordelen. Voor de omgeving in ieder geval de verlaging van het aantal verkeersbewegingen.

Bij verhuur van een deel van het kantoor, is de verwachting dat onze huurder 4 medewerkers heeft die dagelijks met de auto naar het werk komen. Daarnaast ontvangen deze medewerkers gemiddeld 4 klanten per dag. Dat betekent minimaal 20 verkeersbewegingen naar en 20 vanaf het Wortelbrook op werkdagen. Dit is extra bovenop de verkeersbewegingen van onze eigen collega's en hun klanten.

Wanneer we een deel van de veestal niet als kantoor maar als appartement inrichten, gaan de verwachte verkeersbewegingen van 40 naar 16. Elk appartement wordt namelijk geschikt gemaakt voor twee personen. Deze komen nagenoeg altijd met 1 auto. Ervan uitgaande dat elke bezoeker twee keer per dag komt en twee keer per dag gaat, betekent dat 16 verkeersbewegingen per dag.

DOELGROEP

We hebben onderzocht hoe we rendement kunnen behalen uit deze investering. Hoe groot is de vraag naar verblijfsrecreatie op onze locatie? En welke doelgroep willen we bedienen? Wat past daarbij het beste bij Hof van Twente?

Om de beste antwoorden te vinden op deze vragen hebben we contact gelegd met Evelien Meijer van HofMarketing. Zij bevestigde de vraag naar meer verblijfsrecreatie in de gemeente Hof van Twente en gaf aan dat de gemeente zich graag wil richten op twee doelgroepen: de Stijlzoeker en de Inzichtzoeker.

Wat zegt de Leefstijlvinder over deze doelgroepen?

DE STIJLZOEKER

De stijlzoeker is een zelfverzekerde en doelgerichte recreant. Harde werkers met ambitie en ondernemingsdrift. Hun actieve en strevende levensstijl komt ook duidelijk naar voren in hun vrije tijd en vakantie. In hun eigen woorden: 'Work hard, play hard'.

Verwend worden en genieten van exclusiviteit past voor hen bij vakantie. Luxe en comfort is dan ook zeer belangrijk. En daarbij: het sociale gebeuren moet kloppen. Dus liever zoveel mogelijk 'ons soort mensen' die op dezelfde golflengte om zich heen. Het is een netwerker.

DE INZICHTZOEKER

Vrije tijd is tijd die je bewust moet besteden. De interesse van de inzichtzoeker ligt in het bezoeken van musea en bezienswaardige gebouwen. Actief de natuur in past ook: het liefst wandelend of fietsend.

Overnachten doen ze graag op een plek waar de praktische voorzieningen goed geregeld zijn. Zoals in een bekend hotel of in een bed & breakfast met goede recensies. Ze zijn dan ook best bereid iets meer te betalen.

Ze lezen opvallend vaak de krant (NRC, Trouw, Volkskrant) en gebruiken op het gebied van social media vooral LinkedIn.

De vraag 'welke van deze twee voor de gemeente Hof van Twente belangrijke recreanten pas het beste bij Erve Wortelbrook' hebben we besproken met Jarno Vedders van TwenteMarkteting. Hij gaf ons een aantal inzichten. Vooral: welke van de 2 past het beste bij ons bedrijfsmodel en bij onszelf?

We hebben daarom gekozen voor de Stijlzoeker.

DE STIJLZOEKER EN ERVE WORTELBROOK

Bij recensies zie je vaak ook een opmerking over de gastheer/gastvrouw. Mensen voelen een 'klik' en die is goud waard. Om die reden kiezen wij voor de Stijlzoeker, deze doelgroep past het best bij wie wij zelf zijn.

We zitten op een prachtige plek. Buitenaf en toch centraal tussen een aantal kernen met goede horecagelegenheden. Bentelo, Hengevelde, Haaksbergen en Beckum zijn snel te bereiken en al deze kernen beschikken over een aantal goede restaurants en cafés. Iets waar de Stijlzoeker waarde aan hecht.

We willen onze appartementen ruim en luxe inrichten. We hebben een binnenhuisarchitecte betrokken om daarvoor, samen met ons, een plan te maken, waarvan de uitstraling past bij de Stijlzoeker.

We gaan onze gasten verbinden aan de (h)eerlijke Twentse producten. Stijlzoekers houden van mooie eerlijke producten. Vanuit ons bedrijf Eeckhof werken we aan het zichtbaarder maken van ons Twentse voedsel. Vanuit ons netwerk kunnen we onze gasten koppelen aan de meest inspirerende producenten die Hof van Twente rijk is!

In ons nieuwe kantoorpand wordt een mooie, luxe, maar vooral gezellige kantine gerealiseerd. Een ruimte waar het fijn vertoeven is aan de grote eiken stamtafel, of op de bank bij het knapperende haardvuur. Onze wekelijkse vrijdagmiddagborrel willen we breder in gaan steken. We vinden dat een mooi moment om ons zakelijke ontspanningsmoment te koppelen aan gasten die meer willen weten over onze regio, de

gebruiken en de mensen die er wonen. De stijlzoeker houdt van netwerken. Wij bij Eeckhof ook!

We richten ons op stellen, zonder kinderen. Zo kunnen we naast een luxe, ook een rustige verblijfsplek aanbieden. We kijken daarbij ook nog naar aanvullende voorzieningen zoals een mooi terras in onze grote tuin, eventueel met een jacuzzi. Passend bij onze bedrijfsfilosofie is ook dat we openstaan voor suggesties van onze (toekomstige) recreanten en inspelen op hun verbeterpunten!

MEERWAARDE PLATTELANDSAPPARTEMENTEN VOOR HOF VAN TWENTE

Wij zien het. De grote meerwaarde van onze zes plattelandsappartementen. Niet alleen vanuit voordeel voor onszelf, we bedienen immers een doelgroep die wat meer te besteden heeft, maar zeker voor onze collega-bedrijven in de gemeente. We noemden al de verbinding met streekproducenten en horecauitbaters.

Maar er is meer. Hof van Twente is een unieke gemeente, met een verscheidenheid aan kernen die stuk voor stuk iets te bieden hebben aan recreanten. Een bezoek aan Erve Wortelbrook betekent wat ons betreft een onvergetelijke kennismaking met een veelzijdige plattelandsgemeente vol inspirerende verhalen en bijzondere ontmoetingen die zorgen voor onvergetelijke herinneringen.

RENDEMENT: ERVE WORTELBROOK IS ER KLAAR VOOR!

Vanzelfsprekend hebben we berekeningen gemaakt om te zien of de inzet van middelen voor de initiële investering en de inzet van tijd voor de exploitatie van onze plattelandsappartementen rendement oplevert. We staan zelf volledig voor het financiële plaatje in en vragen geen geldelijke bijdrage van de gemeente, alleen medewerking om deze droom waar te maken. Met de verwachting dat we dit financieel voldoende aankunnen.

Na gesprekken met diverse professionals koersen we op een opbrengst van gemiddeld 700 euro per week en een bezetting van 50%. Daarmee komen we op een jaarlijkse omzet van € 109.200,-. Dit is ruim voldoende om onze kosten te dekken en daarnaast een redelijk rendement op onze investering in middelen en tijd te behalen.

We hopen dan ook op een positief besluit van uw kant om de nieuwe functie toe te staan.

Vriendelijke groet,

Tom Jannink

Jannink
Gorsveldweg 32
Bentelo

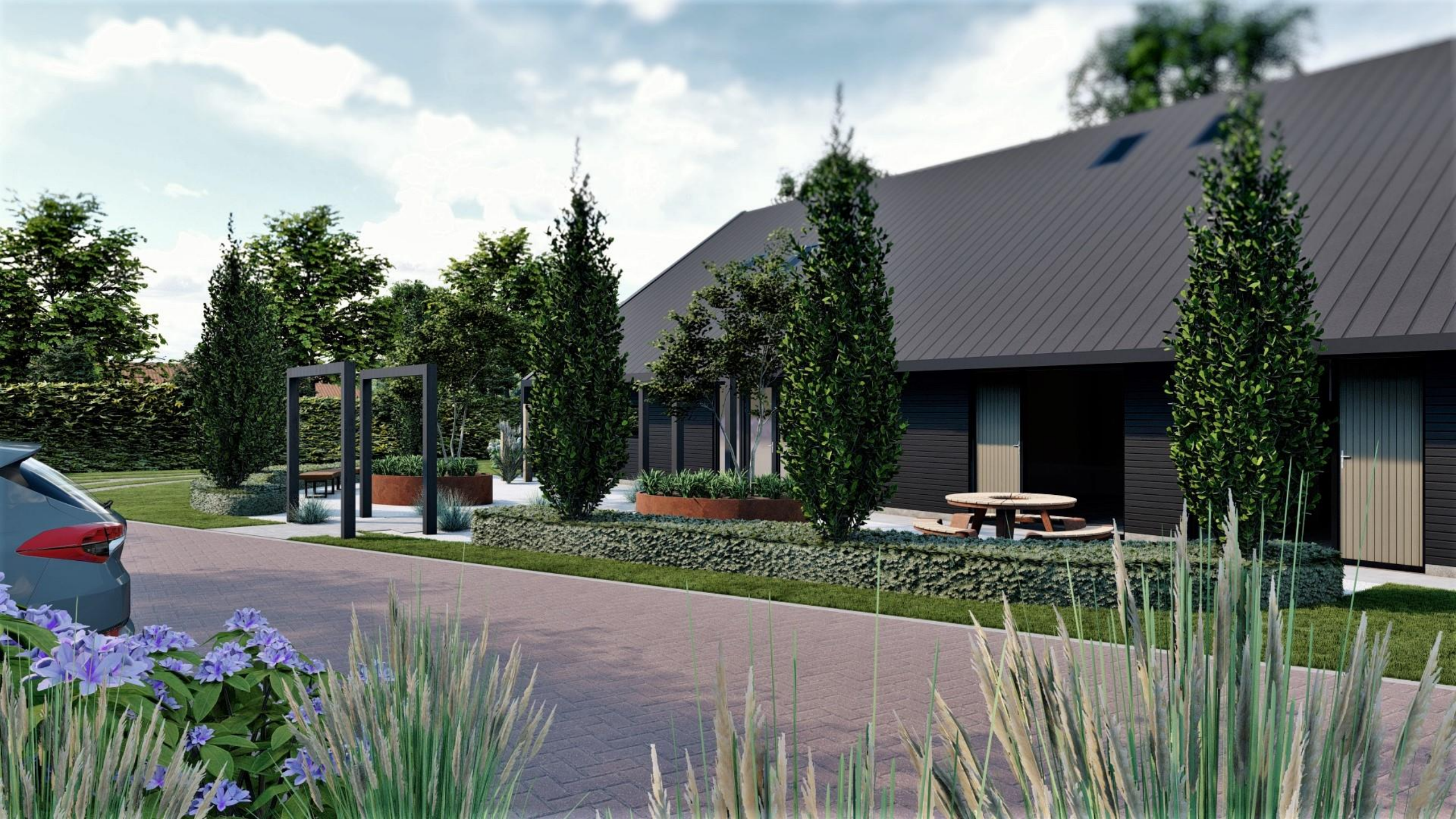


tuinontwerp &
visualisatie









































Jannink
Gorsveldweg 32
Bentelo



tuinontwerp &
visualisatie





Urban Wines &
Visuals Ltd

