

VOSSSEN LMA

Leiderschap Management Advies

Kasteel De Berckt Baarlo is een markante plek. De ondernemer is dat ook, net als de bedrijfswoning die de ondernemer in gedachte heeft.

Een icoon, gebouwd op hoogte, met respect voor Moeder Maas om zo de rivier geen strobreed in de weg te leggen en gecreëerd uit de materialen die Moeder Maas in de miljoenen jaren heeft meegevoerd.

Betreft : Toeristisch recreatieve bedrijfskundige onderbouwing voor een
aanvraag bedrijfswoning kasteel de Berckt in Baarlo
Opdrachtgever : Paul Nagels
Datum : 31 mei 2018/26 augustus 2018

Inhoud

1.Opdrachtformulering	3
2.Gemeentelijk kader	4
3.Kasteel De Berckt	6
4.Dienstwoning.....	7
5.Opvatting over nut en noodzaak.....	7
6.Ontwikkelingen regio en het belang van een sterke sector.....	9
7.Objectieve meetgegevens	10
8. Toekomstige ontwikkelingen De Berckt.....	11
9.Eindconclusie.....	12
10.Over Vossen Leiderschap Management Advies	13

1. Opdrachtformulering

Opdrachtgever is voornemens een bedrijfswoning te plaatsen bij kasteel De Berckt in Baarlo. Vossen Leiderschap Management Advies is gevraagd een onafhankelijk advies uit te brengen over de wenselijkheid hiervan.

Concrete vraag is:

Stel een visie op vanuit een toeristische recreatieve onderbouwing die als informatie gebruikt kan worden door het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Peel en Maas als zijnde de onderbouwing om (wel of niet) toepassing te geven aan de wijzigingsbevoegdheid van artikel 54.31 (toestaan van een bedrijfswoning) uit de planregels behorende bij het geldende bestemmingsplan buitengebied.

2. Gemeentelijk kader

In het bestemmingsplan behorende bij kasteel De Berckt is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het mogelijk maken van een bedrijfswoning (aan de noord-oostzijde). Aan die wijzigingsbevoegdheid zijn op basis van het bestemmingsplan de volgende voorwaarden verbonden:

54.31 wro - zone - wijzigingsgebied 10

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming ter plaatse van de aanduiding 'wro - zone - wijzigingsgebied 10' te wijzigen door het opnemen van een bouwvlak ten behoeve van het bouwen van een bedrijfswoning, al dan niet met kantoorroimte, mits:

- a. *wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:*
- b. *de noodzaak vanuit een doelmatige bedrijfsvoering is aangetoond in een bedrijfsplan;*
- c. *er moet een ruimtelijke borging zijn dat de beheerderswoning een onlosmakelijk gedeelte moet zijn van het (recreatie)park en er moet worden geborgd dat de woning gebruikt zal worden als bedrijfswoning bij het landgoed;*
- d. *de bouw van de woning moet milieu hygiënisch aanvaardbaar zijn en mag geen belemmeringen opleveren voor omliggende bestemmingen en functies;*
- e. *uit een uitgevoerd bodemonderzoek is gebleken dat de bodemkwaliteit ter plaatse geschikt is voor de woonfunctie;*
- f. *uit een akoestisch onderzoek is gebleken dat de geluidbelasting aan de gevel van de te bouwen woning niet meer bedraagt dan 48 dB, danwel niet meer dan 53 dB en hiervoor door burgemeester en wethouders een hogere grenswaarde is vastgesteld;*
- g. *door de bouw van de woning mogen de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden niet onevenredig worden aangetast;*
- h. *de inhoud van de bedrijfswoning inclusief bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 1000 m³ bedragen;*
- i. *bij de woning dienen minimaal 2 parkeerplaatsen op eigen terrein te worden gerealiseerd;*
- j. *het realiseren van een kantoorroimte ten dienste van de bestemming is slechts toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:*
 1. *geen sprake is van publieksfuncties;*
 2. *de inhoud van de kantoorroimte bedraagt minimaal 350 m³ en maximaal 1.000 m³;*
 3. *op eigen terrein dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Per 100 m² bvo dienen minimaal 6 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd;*
- k. *de goot- en bouwhoogte van de bedrijfswoning bedraagt maximaal respectievelijk 6 en 9 meter;*
- l. *er dient -gehoord Rijkswaterstaat- sprake te zijn van een zodanige situering van de bebouwing dat het veilig functioneren van het stroomvoerend rivierbed wordt gewaarborgd;*
- m. *er mag -gehoord Rijkswaterstaat- geen sprake zijn van een feitelijke belemmering voor vergroting van de afvoercapaciteit;*

- n. *er dient -gehoord Rijkswaterstaat- sprake te zijn van een zodanige situering van de bebouwing dat de waterstandsverhoging of de afname van het bergend vermogen zo gering mogelijk zijn;*
- o. *aangetoond wordt dat de bouw van de woning per saldo meer ruimte voor de rivier oplevert op een rivierkundig gezien aanvaardbare locatie;*
- p. *er dienen -gehoord Rijkswaterstaat- rivier verruimende maatregelen te worden genomen, waarbij de financiering en de tijdige realisering van de maatregelen gezekeerd dienen te zijn;*
- q. *de woning dient landschappelijk te worden ingepast met gebiedseigen beplanting;*
- r. *de ontwikkeling moet in voldoende mate zijn gericht op verbetering van de omgevingskwaliteit. Hiertoe wordt een landschappelijk inrichtingsplan overgelegd dat als bijlage bij de regels wordt opgenomen, waarin de landschappelijke inpassing van de bebouwing en andere te verrichten kwaliteit verbeterende maatregelen zijn beschreven en waaromtrent advies is ingewonnen bij een onafhankelijke, objectieve commissie;*
- s. *en beroep of bedrijf aan huis, als opgenomen in het 'Overzicht beroep of bedrijf aan huis' (bijlage 2 bij deze regels) of hiermee naar aard en omvang gelijk te stellen beroepen en bedrijven, wordt geacht in overeenstemming te zijn met de woonbestemming en is toegestaan, mits voldaan wordt aan de voorwaarden als opgenomen in artikel 27.5.3.*

De definitie van een bedrijfswoning luidt daarbij:

1.34 bedrijfswoning:

een woning in of bij een bedrijfsgebouw of op dan wel bij een terrein, dienend voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden of maximaal vier personen die geen huishouden vormen, wiens huisvesting ter plaatse, gelet op de bedrijfsvoering, noodzakelijk is.

Van belang is het dat “de noodzaak vanuit een doelmatige bedrijfsvoering” wordt “aangetoond in een bedrijfsplan” en dat de noodzaak van de huisvesting van een huishouden wordt aangetoond ten behoeve van de bedrijfsvoering.

Uit aanvullende informatie van de gemeente blijkt dat het bedrijfsplan daarbij vormvrij is. Van belang is in ieder geval dat het nut en de noodzaak van een woning bij een bedrijf wordt aangetoond.

3.Kasteel De Berckt

Kasteel de Berckt (Berkt) is een kasteel gelegen aan de oude Romeinse Heerweg tussen Kessel en Venlo in de Nederlandse provincie Limburg. Alhoewel de Berckt al in de 12e en 13e eeuw wordt genoemd, is het niet duidelijk of het hier om een kasteel gaat of slechts een landgoed.

Godefridus van Eyll wordt in 1279 genoemd als eigenaar. De Berckt wordt verheven in 1326 (door Tilman van Eyll). De familie van Eyll was tot aan het einde van de 16e eeuw de rijkste familie van Baarlo.

Agnes van Crieckenbeek schonk het goed in 1594 als bruidsschat aan Godfried van Hardenraet. Johanna Aleida van Hardenraet gaf in 1671 het huis aan haar man Lambert van Pollaert, heer van Aldeneyk. Na diens dood trad Aleida in het huwelijk met baron Hans Frederik de Rhoe d'Obsinnich, familie van de heren van Elen, Kasteel Sipernau).

Hans Frederik baron de Rhoe d'Obsinnich, heer van Baarlo, was luitenant-generaal in dienst van de Republiek der Verenigde Provinciën en stierf in de oorlog in Portugal, in 1704. Zijn dochter, Eva Thérèse Florentine, barones de Rhoe d'Obsinnich, huwde in 1707 op het kasteel van Olne (Graafschap Dalhem, thans provincie Luik) met Rijksbaron Willem II (Guillaume-Philippe) d'Olne en overleed aldaar in 1754. Kasteel De Berckt draagt in de gevel van het poortgebouw nog het alliantiewapen van Eva Rhoe van Obsinnich en Guillaume-Philippe d'Olne.

Het toen aanwezige 16e-eeuwse kasteel in Renaissancestijl werd in 1830 in Neoclassicistische stijl herbouwd. Van het eerdere gebouw zijn nog enkele fundamenten zichtbaar in de kelders van het huidige gebouw. Van het vroegere voorhof is nog een bakstenen vleugel uit het eerste kwart van de 18e eeuw over.

Van 1901 tot 1922 was het kasteel in gebruik als een klooster voor een orde van Franse Karmelietessen. Tot aan de tweede helft van de 20e-eeuw heeft het kasteel onderdak geboden aan een opeenvolging van verschillende kloosterorden. Aan deze periode herinneren voornamelijk de langgerekte kloostervleugel welke de poortvleugel met het kasteel verbind, en de kapel in traditionalistische stijl, half ingebouwd in het hoofdgebouw.

In 1981 en 1982 is het kasteel gerestaureerd.

In 1995 is het kasteel verkocht aan de familie Nagels, die in het kasteel een evenementen- en congrescentrum vestigden met mogelijkheden voor het laten overnachten van grote gezelschappen. Op het landgoed achter het kasteel is recentelijk een grote extra groepsaccommodatie tot stand gekomen, deels gebouwd met stenen afkomstig van de vestingwerken van Venlo, vrijgekomen na de aanleg van de Maasboulevard.

In 2018 betreft het een zeer grote locatie / groepsaccommodatie voor grote en veelzijdige groepen gericht op verblijf en vermaak.

(bron: Deels Wikipedia).

Samenvattend is het een zeer beeldbepalend gebouw dat van groot belang is voor de totale toeristische recreatieve uitstraling van de regio. De wisselwerking tussen enerzijds het schitterende historische verhaal en anderzijds de moderne recreatieve functie leent zich perfect als onderdeel van de Destination Marketing Noord-Limburg. Het is niet te verwachten dat het gebouw, ook niet op lange termijn, een andere functie krijgt.

4. Dienstwoning

De beoordeling betreft de eerste dienstwoning.

De vraag die in dit kader van de beoordeling door de gemeente is gesteld betreft: maak inzichtelijk het nut en de noodzaak ('de doelmatigheid' uit artikel 54.31 sub b) van de nieuw te realiseren bedrijfswoning?

5. Opvatting over nut en noodzaak

De bedrijfsvoering van recreatiebedrijven is gedurende de afgelopen tien jaar in hoge mate geïntensiveerd.

De verblijfsrecreant verlangt een goede en intensieve dienstverlening. Niet op de laatste plaats vraagt de zorg voor de veiligheid op het recreatieterrein om een continue inzet van personeel; dag en nacht. Voor de werkgelegenheid is dit een positieve ontwikkeling, maar het legt ook een claim op het functioneren van het recreatiebedrijf op het gebied van personeelszorg en huisvesting.

Het verkrijgen van goedkeuring door betrokken overheden voor de bouw van een dienstwoning dient adequaat te worden onderbouwd. Begrijpelijkerwijze wil men een goede afweging maken. Kennis van de sector is daarvoor echter relevant.

Een aanvraag van een recreatiebedrijf voor de bouw van een bedrijfswoning, wordt door de gemeentelijke en/of provinciale overheden onderzocht op het feit in hoeverre het noodzakelijk is deze vraag al dan niet te honoreren. Planologische afwegingen vormen het hoofdthema bij de beoordeling van een aanvraag voor een bedrijfswoning.

Vooropgesteld dient te worden dat de beheerscomponent in de bedrijfsvoering niet simpelweg kan worden afgezet tegen het aantal eenheden op een recreatieterrein of in dit geval een groepsaccommodatie.

Terreinomvang en het aantal eenheden en overnachtingen en aantallen gasten zeggen iets over de beheersbaarheid ('span of control') van de bedrijfsvoering.

De intensivering van de bedrijfsvoering én de noodzaak van een adequate kwalitatief hoogwaardige dienstverlening, vragen van ondernemer en medewerkers nadrukkelijk - zowel letterlijk als figuurlijk - om boven op het recreatiebedrijf te zitten.

Een en ander betekent voor de recreatieondernemer dat:

- Permanent toezicht op het terrein vereist is, in principe gedurende 24 uur per dag, 7 dagen in de week en 365 dagen per jaar.
- Dat de waakzaamheid ten aanzien van calamiteiten, brand inbraak en vernielingen noodgedwongen wordt verhoogd.
- Het veiligheidsaspect is op het recreatiebedrijf een elementaire voorwaarde ten aanzien van het kwaliteitsbeeld van de gast over het recreatiebedrijf. Bewaking van en zorg over onder meer de recreatieverblijven van gasten; ook in de stille(re) periodes.
- Dat de dienstverlening gedurende het gehele recreatie seizoen, in toenemende mate gedurende het gehele jaar, op niveau dient te zijn (persoonlijk welbevinden van de gasten).

- Het terrein- en gebouwenbeheer gedurende het gehele jaar zo optimaal mogelijk moet kunnen worden uitgevoerd.

Deze taakverzwaring van de recreatieondernemer, gevoegd bij de al genoemde ontwikkelingen, maakt het noodzakelijk één of meerdere plaatsvervangers op het terrein te huisvesten.

De voormalige 'Kampeerraad' stelde al in haar "Richtlijnen voor beheer en inrichting van kampeerplaatsen" dat er in elk geval één dienstwoning op een recreatiebedrijf behoort te zijn, met tevens een vrijstellingsmogelijkheid voor een tweede bedrijfswoning. De ontwikkelingen zijn in hoog tempo doorgegaan. De richtlijnen voor het beheer van een Groepsaccommodaties zijn vergelijkbaar of zelfs zwaarder (jaar rond exploitatie).

Ook RECRON de branchevereniging voor recreatiebedrijven stelt dat het noodzakelijk is dat in principe elke recreatieonderneming over meerdere dienstwoningen moet kunnen beschikken; zoveel als voor de bedrijfsvoering van het betreffende bedrijf noodzakelijk.

Kenmerk in de bedrijfsvoering van het recreatiebedrijf is vaak het karakter van een 'familie- bedrijf' en/of een meervoudige bedrijfsvoering. Evenals de noodzaak van een constante personele bezetting van het recreatiebedrijf. Wederzijdse ondersteuning tussen zelfstandig gehuisveste kinderen op het recreatieterrein en actieve ouders is een veel voorkomend gegeven.

Het bepaalt vaak ook de kracht en het karakter van het bedrijf op het punt van persoonlijke dienstverlening. Met het oog op een efficiënte bedrijfsorganisatie is permanente huisvesting van medewerkers (al dan niet familie) op het recreatieterrein een noodzaak. Een dubbele woonbezetting is dan ook tegenwoordig al heel snel een noodzakelijkheid.

Het ruimtelijke karakter van een recreatiebedrijf (in afwijking van bijvoorbeeld een agrarisch bedrijf) laat zonder overwegende bezwaren meerdere bedrijfswoningen op één recreatiebedrijf c.q. terrein toe.

Op grond van bovenstaande is de noodzaak van een eerste bedrijfswoning of zelfs meerdere bedrijfswoningen al snel aannemelijk.

Goedkeurende overheidsinstanties verlangen een gemotiveerde aanvraag van belanghebbende. De overheid wil een aanvraag voor een bedrijfswoning, zoveel als mogelijk is, beoordelen op basis van 'objectieve' meetcriteria als bijvoorbeeld:

- Het aantal eenheden, kamers et cetera.
- Minimum omvang van het recreatiebedrijf.
- Capaciteitscategorieën van aantallen gasten etc., etc.
- Andere aanvullende criteria zoals horecabestemming et cetera.

Deze gegevens zijn uiteraard van belang bij het bepalen van de beheerscapaciteit van de bedrijfsvoering. Wanneer echter deze "kale" capaciteitsgegevens als meetlat worden gehanteerd, gaat men voorbij aan de eerder genoemde kwalitatieve beheersfactoren die essentieel zijn voor het recreatiebedrijf dat een dienstverleningsproduct levert; gecombineerd met de intensieve zorg voor het fysieke product.

Het hedendaagse karakter van het recreatiebedrijf laat zich niet simpelweg langs de planologische meetlat leggen. Een recreatiebedrijf is een 'uniek' gegeven in het buitengebied met een eigen

voorwaardenpakket, waarbij het kunnen beschikken over één of meerdere bedrijfswoningen al snel noodzakelijk is.

(Bron, deels beleidsstandpunt RECRON, branche organisatie recreatie sector)

Samenvattend dient een recreatief bedrijf met enige omvang te beschikken over één of meer dienstwoningen, zeker daar waar het een jaar rond exploitatie betreft.

6. Ontwikkelingen regio en het belang van een sterke sector

De vrijetijdsector is met 9.5% (€ 820 miljoen) van het bruto regionaal product een krachtige speler in Noord-Limburg.

De werkgelegenheid in de regio Venlo bedraagt 9,6% van de totale werkgelegenheid (12.500 – 14.500 banen).

De regio Noord-Limburg wil in 2025 toegroeien naar € 1 miljard vrijetijdsbestedingen.

Een investering vanuit de overheid in de sector is zeer belangrijk en hard nodig. In een uitgave van ZKA in 2015 inzake subsidiegrondslagen werden voor Noord Limburg de bestaansredenen voor investering in de toerisme- en recreatiesector in Noord-Limburg ontleend uit onder andere de volgende vijf elementen:

Voorzieningen blijven in stand.

Toerisme en recreatie zorgen ervoor dat lokale voorzieningen in stand kunnen blijven (de bakker, groenteboer, cultuur, zwembad en infrastructuur);

Cultuur en natuur krijgen extra basis.

Toerisme en recreatie draagt er aan bij dat cultuurhistorie in stand blijft en dat natuur beleefd kan worden;

Eigen inwoners zijn recreatieve doelgroep.

76% van de dagtoeristen in de regio Noord-Limburg zijn eigen inwoners en maken gebruik van recreatieve voorzieningen en activiteiten. Toerisme en recreatie dragen zodoende bij aan de kwaliteit van leven van eigen inwoners;

Prettig woonklimaat in vrijetijdsgebied;

In toeristisch aantrekkelijke gebieden is het prettig wonen; ook voor hoger opgeleiden. Vastgoedwaardes stijgen daardoor;

Veel en diverse werkgelegenheid.

Toerisme en recreatie bieden veel directe werkgelegenheid zoals receptiemedewerkers, marketingmedewerkers, koks en attractieoperators. De sector biedt ook veel indirecte werkgelegenheid zoals installateurs, supermarktmedewerkers, logistieke medewerkers in de groothandel, en wasserijmedewerkers. Tot slot zorgt de sector voor afgeleide werkgelegenheid bij sectoren die door de vrijetijdseconomie overeind blijven of zelfs ontstaan: docenten, lectoraten, zorgmedewerkers en andere banen die door de spin-off werking van vrije tijd ontstaan.

Samenvattend kan worden geconcludeerd dat op basis van het actieprogramma vrijetijdseconomie Noord-Limburg de overheid fors wil investeren in vitale verblijfsrecreatie (actielijn 1). Kasteel De Berckt vraagt in dit kader geen facilitering in geld maar in ondersteuning om door te kunnen ontwikkelen en klaar te zijn voor de toekomst waarbij een hogere bezetting, een hoogwaardige kwaliteitsproduct en een nog kritischer publiek wordt verwacht.

7.Objectieve meetgegevens

Met de voltooiing van de Legioenzaal in 2016 is bij kasteel de Berckt een nieuwe standaard voor zeer grote groepen gezet. De Legioenzaal heeft een capaciteit van meer dan 1000 personen, in termen van samenkomsten, vergaderen en daaraan gekoppeld kunnen dan ook ca 1.500 personen bij kasteel de Berckt ontbijten, lunchen en dineren. Dit betekent dat elk evenement altijd door kan gaan, binnen of buiten. Een uniek bedrijf in de regio en ongekend groot in zijn soort.

Het bedrijf is 24 uur per dag bereikbaar. Zeker gezien het feit dat een groot gedeelte van de gasten van buiten Europa komt en er met tijdzones vaak geen rekening wordt gehouden bellen gasten ook op de vreemdste tijden en verwachten ze ook aankomstservice en vertrekservice de klok rond.

Daarnaast is men 24 uur per dag bereikbaar voor gasten die er verblijven. Er is geen continu bemande receptie wat ook niet gebruikelijk is bij een groepsaccommodatie maar de eigenaar moet wel steeds direct beschikbaar zijn voor facilitering in brede zin. Denk aan het aanvullen van eten en drank, nog iemand in te checken die een late vlucht had, nog ergens een extra bed te plaatsen, toe te zien op de naleving van de huishoudelijke regels en andere in deze sector gebruikelijke zaken.

De eigenaar maakt een inschatting van een bezetting van 320 dagen per jaar, waarbij gemiddeld 100 gasten verblijven (slapen) en een veelvoud dagelijks verblijft voor vergaderingen.

Uitgaande van de meetgegevens van 320 dagen waarbij het van 7.00 uur tot 19.00 gewenst is dat er minimaal een (liefst twee personen) personen van het management verblijven op of nabij de accommodatie dan zijn het nog steeds 320 x 12 uur vacant waarbij bezetting nodig is (tijdspanne tussen 19.00 en 7.00 uur) = 3840 uur. Uiteraard is deze persoon niet alle uren met zijn werk bezig, maar het is niet realistisch deze verantwoordelijkheid bij slechts een persoon neer te leggen. ARBO technisch mag het ook niet. In de periode dat er geen bezetting is of minimale bezetting wordt het daarbij ook wenselijk geacht dat er constant iemand vanuit het management aanwezig is vanuit veiligheid, toevoer leveranciers, beheer techniek en installaties en anderszins.

Onderstaande tabel geeft inzicht in de groei van het bedrijf vanaf 2014 (voor de vergelijkbaarheid met andere jaren gesteld op 100). Indien nodig en gewenst zijn de cijfers verder gedetailleerd vertrouwelijk in te zien.

	2014	2015 t.o.v. 2014	2016 t.o.v. 2015	2017 t.o.v. 2016	2018
Omzet logies/maaltijden	100	98,7	111	123	Vooruitzicht groei
Omzet dranken	100	127	110	140	Vooruitzicht groei
Overige omzet	100	246	115	133	Vooruitzicht groei
Toeristenbelasting	100%	104%	108%	117%	Vooruitzicht groei

Bron: aangeleverde cijfers accountant / ondernemer

Samenvattend kan het bedrijf gekenschetst worden als een zeer groot bedrijf dat verkeert in een forse groei waar 24 uur optimaal controle dient te zijn door het management. Fysieke aanwezigheid in de directe omgeving hoort daarbij.

8. Toekomstige ontwikkelingen De Berckt

Een belangrijke Nederlandse nichemarkt waar de Berckt al jarenlang marktleider is zijn de studentengala's. Er zijn weinig studenten in Nederland die lid zijn van studentenverenigingen die voor hun afstuderen niet minstens één keer bij de Berckt zijn geweest. Zie in dat kader ook: <https://www.instagram.com/explore/locations/3550635/kasteel-de-berckt/>.

Inmiddels blijken deze studenten een belangrijke ambassadeur van de Berckt te worden wanneer ze eenmaal in het bedrijfsleven terechtkomen. Hippe en trendy bedrijven zoals Deloitte, Coolblue, Red Bull, Adyen zijn met hun personeel inmiddels op de Berckt geweest. Maar ook bedrijven zoals Nationale Nederlanden, ANWB en Independer worden ontvangen.

Het bedrijf zet daardoor optimaal in op verder onderscheidend vermogen. Het is de verwachting dat het bedrijf straks behoort tot de absolute top. Zeker in Nederland, maar zelfs in Europa en deels in de wereld. Denk daarbij aan enkele toonaangevende wereldconferenties die ook de regio op de kaart zetten.

De ligging aan het kruispunt van autowegen A67 en A73 is goed. Per auto ligt de Berckt ideaal midden in Europa. Door de enorme toename van het vliegverkeer is de ligging van de Berckt de afgelopen jaren relatief sterk verbeterd. Een groot gedeelte van de gasten komt via vliegvelden als Dusseldorf, Weeze, Eindhoven, Maastricht en Schiphol (rechtstreekse intercity).

Kasteel de Berckt verwerft de laatste jaren (samen met haar zusterbedrijven Klooster Beukenhof in Biezenmortel en De Nieuwe Erf in Diessen) ook een steeds groter aandeel in de markt van spirituele groepen. Juist de flexibiliteit en de ongedwongen sfeer van deze accommodaties spreekt deze doelgroep zeer aan. Deze markt is sterk groeiend. Sinds een 8-tal jaren verblijft bijvoorbeeld zomers op de Berckt een eigentijds spiritueel festival: Open Up www.openupgroup.nl.

Via deze groep kwam vorig jaar het retreat van Bentinho Massaro naar Baarlo. Zie in dat kader: www.bentinhomassaro.com.

Deze bijeenkomsten leveren een overvloed aan publicity op via Social Media wat een bedrijf en zelfs een regio nooit zelf kan organiseren. Als gevolg hiervan is er dit jaar een nog grotere spirituele groep, Mooji silent retreat bij de Berckt geweest. Zie in dat kader: <https://mooji.org/netherlands/>.

Het ziet er naar uit dat deze trend zich door zal zetten waardoor de Berckt één van de belangrijkste plekken in Europa zal worden voor dit soort bijeenkomsten. Voor de internationale bijeenkomst is de locatie nu nog te klein. Er zal in de toekomst een omvangrijk investeringsprogramma plaats moeten vinden, vooral in de nieuwbouw van kamers. De Berckt zal in de toekomst moeten groeien naar een omvang van minimaal 500 kamers om de internationale groep van 1000+ te kunnen bedienen. Deze internationale groepen hechten in het algemeen wat meer aan luxe. Het is uiterst belangrijk voor de toekomst van de Berckt om deze spirituele markt op wereldschaal te kunnen bedienen.

Voorts is het landgoed de afgelopen 25 jaar vervijfvoudigd van 7 naar 40 ha, en vervult op die manier een functie van groene long en beperkt recreatief gebied in het stedelijk gebied van Venlo, Blerick en

Baarlo. Op het terrein is een bloeiende golfclub gevestigd die als kenmerk heeft dat deze gemakkelijk per fiets te bereiken is vanuit het stedelijk gebied. Er zijn maar omstreeks 200 leden uit de directe omgeving aan verbonden.

Samenvattend is het de verwachting dat het bedrijf de komende jaren een groei doormaakt als belangrijke speler in de regio.

9.Eindconclusie

De onderzoeksvraag was:

Stel een visie op vanuit een toeristische recreatieve onderbouwing die als informatie gebruikt kan worden door het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Peel en Maas als zijnde de onderbouwing om (wel of niet) toepassing te geven aan de wijzigingsbevoegdheid van artikel 54.31 (toestaan van een bedrijfswoning) uit de planregels behorende bij het geldende bestemmingsplan buitengebied.

Op basis van de beoordeling van het pand, het bedrijf, de toekomstverwachting van de bedrijfsvoering, de specifieke kenmerken en de heersende opvatting in de branche komen we tot de conclusie, dat het (meer dan) gerechtvaardigd is dat een bedrijfswoning wordt toegekend bij dit bedrijf.

De gemeente kan derhalve op basis van voorgaande beoordeling over nut en noodzaak en het separaat toegezonden ondernemingsplan van Kasteel de Berckt een onderbouwd besluit nemen dat er voldoende argumenten zijn om gebruik te maken van de discretionaire bevoegdheid de aangevraagde bedrijfswoning toe te staan.

Naast nut en noodzaak zal de nog op te stellen ruimtelijke onderbouwing uiteraard ook ingaan op die aspecten, die genoemd zijn in art. 54.31 (wro-zone wijzigingsgebied 10) van het bestemmingsplan buitengebied van de gemeente Peel en Maas.

10. Over Vossen Leiderschap Management Advies

Het betreft een jong adviesbureau met een specialisatie in de Leisure. Thijs Vossen is al zijn hele leven werkzaam in de recreatiesector. In de periode 2002 tot en met 2009 ondersteunde hij vanuit RECRON actief Groepsaccommodaties bij deze specifieke vraag. Hij staat bekend om zijn vrije en onafhankelijke adviezen.

- Deze visie is vrij en onafhankelijk uitgebracht.
- De gegevens die gebruikt zijn om te komen tot deze visie zijn volledig opgenomen in dit rapport.
- Vossen LMA is te allen tijde bereid dit advies verder toe te lichten.

Thijs Vossen
Vossen Leiderschap Management Advies
www.vossenlma.nl