



Visiedocument doorontwikkeling manege Hippo d'Or

presentatie Toetsingscommissie gemeente Sluis
19 juli 2018

Inhoudsopgave

- Doorontwikkelingsuitgangspunten Manege Hippo d’Or Nieuwvliet-Bad
 - Inleiding3
 - Probleemstelling.....4
 - De concurrentie5
 - De hedendaagse klant en zijn behoeften6
 - Activiteiten7
 - Visitekaartje met open karakter.....8
 - Verwachting groei doorontwikkeling9
 - Ruimtelijke onderbouwing10
 - Financieel12
 - Marktadvies13
- De locatie.....14
- Landschap.....17
 - De ondergrond17
 - Landschap Zeeland.....19
 - Historische ontwikkeling20
- Stedenbouw22
- Architectuur24
- Kleurenpalet.....25
- Manege & Locatie26
 - Bestaande toestand26
 - Beelden bestaande toestand.....27
- Concept30
 - erf clustering.....35
- Duynsande36
 - Ontwerp Duynsande.....36
- Manege37
 - Plattegrond manege37
 - Referentiebeelden38
- Vakantiewoningen41
 - Ingredienten van de vakantiewoning.....41
 - Referentiebeelden42
 - Bestaande vakantiewoningen43
 - Kleurenpalet en materialen44
- Colofon45

Doorontwikkelingsuitgangspunten Manege Hippo d’Or Nieuwvliet-Bad

Inleiding

Deze rapportage is voor Manege Nieuwvliet de verbindende schakel tussen de huidige situatie en de gewenste situatie van na de doorontwikkeling. Daarmee vormt het tevens de aanzet voor het ontwerp(proces). In dit rapport verwoorden we ook de achtergronden die geleid hebben tot ontwerpkeuzes.

De projectlocatie ligt in een aandachtsgebied zoals beschreven is in de Kustvisie van 9 oktober 2017. Het voorliggende plan sluit prima aan op de gestelde landschappelijke doelen. Het plan ligt buiten de veiligheidsgrenzen.

Integrale planvorming, zoals in ons plan voorgesteld, is ook een issue in de Kustvisie. We leggen de verbindingen tussen padennetwerk voor fietsers, wandelaars en ruiters en we leggen de ontbrekende cruciale verbinding tussen de Waterdunen en de Zwarte Polder en kleinere natuurgebieden rondom.

Doorontwikkelingsuitgangspunten Manege Hippo d’Or Nieuwvliet-Bad

Probleemstelling

De, weliswaar sterk verouderde, manege Hippo d’Or aan de Baanstpoldersedijk 10 in Nieuwvliet is toonaangevend in de regio en onderscheidt zich door haar ligging vlak aan zee alsmede door haar faciliteiten, paardrijdmogelijkheden en haar gastvrijheid. De grootste trekker van Manege Hippo d’Or Nieuwvliet zijn de buitenritten/rijlessen en het ponystappen voor de allerkleinste ruitertjes en amazonetjes. Maar ook haar vakantiewoningen met vakantiestalling bieden een vaste stroom toeristen een fijne plaats om vakantie te vieren. Voor de vaste manege- en pensionklanten biedt de manege verschillende soorten lessen aan, allen gegeven door gediplomeerde instructeurs. Tevens biedt zij stalling aan voor pensionklanten, de mogelijkheid om paarden/pony’s te leasen en organiseert zij wedstrijden, kampen en ander leuks voor haar klanten en mensen uit de omgeving.

Voor de toeristen is Manege Hippo d’Or Nieuwvliet een flinke trekpleister. Niet alleen biedt de manege verschillende ritten voor de toeristen, zij biedt hen ook de mogelijkheid een vakantiewoning op het terrein te huren met de optie een eigen paard mee te nemen: een uniek concept, op slechts 5 minuten lopen van het strand in een rustige en nette omgeving met vakantiewoningen en op hetzelfde terrein de vakantiestallen en parkeergelegenheid voor auto en trailer. De manege is ook van toegevoegde waarde voor de overige logieverstrekkers omdat ook hun gasten paarden meenemen op vakantie en deze kunnen stallen op Manege Nieuwvliet. Manege Hippo d’Or trekt niet alleen toeristen met eigen paarden. Door de gunstige ligging biedt de manege de paardenliefhebber en paardensporter ieder jaargetijde een fijn onderkomen.

Manege Hippo d’Or Nieuwvliet beschikt over twee binnenbanen, één van 20 x 40 meter en één van 20 x 60 meter. Daarnaast heeft zij een buitenbaan met paddock, een weide om op te rijden, poetsplaatsen, wasplaatsen en een solarium.

Maar de manege kampt met structureel teruglopende bezoekersaantallen, bezettingsgraad en omzet. De afgelopen jaren verbleef het ondernemersechtpaar in het ongewisse over de ontwikkeling van de manege.

Aangezien de keuze voor sloop of renovatie nog niet gemaakt kon worden is groot onderhoud uitgesteld. Dit heeft zijn weerslag op de klantbeleving en klanttevredenheid op het erf. Om te kunnen (terug) groeien en een vaste waarde te kunnen zijn en blijven is het voor de manege belangrijk door te ontwikkelen en te innoveren. Niet alleen op het gebied van de accommodatie/ faciliteiten maar ook op het gebied van het welzijn van de paarden en de activiteitenkalender. De manege is momenteel in het bezit van vier FNRS-sterren. Maar om ook in de toekomst vier sterren waardig te zijn is het hard nodig om het bedrijf aan te passen en er een modern, veilig, maar vooral ook een aantrekkelijke hippische sportaccommodatie van te maken.

Op zichzelf gezien zijn alle noodzakelijke faciliteiten voorhanden. Echter zijn de binnenbanen en buitenbaan zwaar gedateerd. Zij voldoen niet meer aan de actuele kwaliteitseisen van de klant. De omheining is verouderd en vertoont gebreken, de bodems zijn niet meer volgens de geldende standaard en de afmetingen van de buitenbaan zijn niet meer toereikend. Ook de ruimtes waar de was- en poetsplaatsen zijn gesitueerd zijn gedateerd en een grootschalige opknapbeurt is absoluut nodig om goede kwaliteit te bieden. Het solarium is zwaar verouderd en aan vervanging toe. Ook voldoen de zadelkamers niet meer aan de eisen van de klanten. Ze zijn gedateerd en bieden onvoldoende plek aan de pensionklanten.

Daarbij is de stalling oud, donker, stoffig en te klein. Deze voldoet dus ook niet meer aan de huidige eisen van de klanten en aan de richtlijnen van de overheid en van de Sectorraad Paarden.

Naast de faciliteiten voor het rijden en verzorgen van de paarden, beschikt Manege Hippo d’Or Nieuwvliet over een flink gedateerde kantine waar verschillende snacks, hapjes en drankjes te verkrijgen zijn en waar men, met uitzicht over de rijbaan, binnen en buiten kan zitten. In de kantine wordt een drankje genuttigd door de plaatselijke bewoners, de manegeklanten en de pensionklanten, maar ook door de vakantiegasten en toeristen uit de omgeving. Om dit te kunnen blijven

voortzetten, maar vooral vanuit de wens om deze gemeenschapsfunctie te kunnen verbeteren dient de kantine zowel van binnen als van buiten minimaal te worden opgewaardeerd tot brasserieniveau.

Vroeger werd jaarlijks Jumping Zeeuws Vlaanderen georganiseerd. Deze wedstrijden werden op de weilanden achter de manege gehouden. De moderne ruiter wil echter niet meer op grasbodems rijden maar op speciaal voor de paardensport geprepareerde bodems. Deze bodems komen in de nieuwe hallen te liggen. Ook om economische redenen is het niet verantwoord om evenementen als Jumping Zeeuws Vlaanderen te organiseren.

In de open rijbak voor de horeca komt ook een geprepareerde bodem te liggen. Hier kunnen ook kleinere wedstrijden op gehouden worden bij goede weersomstandigheden.

Voornaamste problemen	Knelpunt
Omzet	Omzet manege daalt jaarlijks Omzet horeca daalt jaarlijks
Aantal klanten loopt terug	Steeds minder vaste klanten Steeds minder toeristen
Stallen	Stallen te klein, te donker, te weinig geventileerd en geen privé opslagmogelijkheden voor zadels en dergelijke
Voorzieningen manege	Wasplaatsen, solarium, poetsplaats, mesthoop voldoen niet en er is geen zadelkamer aanwezig welke goed geschikt is voor de toeristen
Kantoorruimte en schuur	Kantoorruimte veel te klein Schuur te klein en onlogisch
Gebouwen voldoen niet meer	Asbest op gevels en daken. Ventilatie is slecht. Daglicht toetreding matig. Isolatie matig tot slecht.
Logistiek in gebouwen	De bedrijfsvoering is logistiek - historisch geroeid - matig
Parkeerproblematiek	Opstel plaatsen vrachtwagens onlogisch Parkeerplaatsen trailers onhandig en te klein Parkeerplaatsen personenauto’s onvoldoende gereguleerd
Kantine en keuken	Kantine en keuken qua inrichting en opzet gedateerd en adequaat

Doorontwikkelingsuitgangspunten Manege Hippo d’Or Nieuwvliet-Bad

De concurrentie

Ten aanzien van het overnachten voor toeristen die hun paard meebrengen naar Zeeuws-Vlaanderen bestaat de markt voornamelijk uit kleinschalige aanbieders met een minimaal aantal paardenplaatsen. Deze aanbieders hebben slechts enkele paardenstallen en richten zich vooral op de klant die op zoek is naar een low-budget onderkomen. Er kan geconstateerd worden dat er een grote vraag is naar een kwalitatief goede accommodatie. De concurrenten die zich richten op toeristen zijn;

- De Vallei in Sluis: kleinschalig pension, niet gelegen aan het strand.
- Trekpaardenwereld in Oostburg: boerderijcamping en paardenmelkerij met kleinschalige bed & breakfast.
- Mini-camping 't Sluisje in Hoek: mini-camping met 7 manegepaarden.
- Het platte putje in Groede: camping met 4 paardenstallen, gelegen aan het strand.

Daarnaast zijn er in heel Zeeuws-Vlaanderen naast Hippo d’Or Nieuwvliet vier ruitersportcentra. Geen van allen heeft de mogelijkheid tot het organiseren van strandritten. Slechts twee van deze aanbieders (Manege Margrette en HC Midden Zeeuws Vlaanderen) bieden paardrijlessen aan voor mensen zonder eigen paard. De andere twee (HC Primeur en RSV Axel) richten zich enkel op mensen met een eigen paarden en bieden niets aan voor toeristen.

Doorontwikkelingsuitgangspunten Manege Hippo d’Or Nieuwvliet-Bad

De hedendaagse klant en zijn behoeften

De tijden veranderen. Zo verandert dus ook het eisenpakket van de paardensporter. Waar men jaren geleden genoeg nam met een rondje door de weide wil men nu een toplocatie met frisse uitstraling, ruime boxen voor de paarden, goede verzorging, uitrijmogelijkheden en dergelijke. Manege Hippo d’Or Nieuwvliet is van plan om aan deze eisen te gaan voldoen. Zo is recent een nieuwe toplaag in de beide binnenbanen gelegd waardoor het geheel wat frisser oogt. Dit is echter, als we eerlijk zijn, slechts symptoombestrijding.

In de afgelopen jaren is er een aanzienlijke stijging in de vraag naar vakantiehuisjes en chalets in Zeeuws-Vlaanderen. Daarnaast is er meer en meer behoefte aan onderscheidende concepten waarbij het hebben van een unieke beleving centraal staat. De hedendaagse paardensporter is een gemiddeld hoger opgeleide met een bovengemiddeld inkomen. In tegenstelling tot vroeger is vandaag de dag de mentale ontspanning tijdens de omgang met het paard en het contact met de natuur belangrijker dan de sportprestatie. Om de klantenkring te kunnen vergroten is het belangrijk in te spelen op de actuele wensen van de paardensporter en trends.

Uit intern onderzoek is gebleken dat de paardensporter variatie zoekt. Zij zoekt uitdagingen en wil graag onbekend terrein verkennen. Dit blijkt ook uit extern onderzoek. Zo heeft bijvoorbeeld de Koninklijke Nederlandse Hippische Sportfederatie KNHS sinds kort niet enkel de bekende en Olympische takken van sport dressuur, springen en eventing onder haar vleugel, maar zijn daar ook mannen, aangespannen sport, voltige, reining, recreëren en endurance aan toegevoegd. Ook is er een enorme groei te zien in het (momenteel nog) meer alternatief omgaan met paarden. Het rijden wordt niet meer als meest belangrijk ervaren. Clinics op het gebied van het natuurlijk samenwerken met paarden, het loswerken en grondwerken wint enorm aan populariteit terrein. Er is zelfs een speciale trainingsschool op het gebied van natural horsemanship en freestyle trainen. Het natuurlijk omgaan met paarden blijft winnen aan terrein en inzichten veranderen.

De sterk verouderde manege voldoet al lang niet meer aan de eisen die de moderne ruiter aan haar stelt. Ze kampt hierdoor met structureel teruglopende bezoekersaantallen, teruglopende bezettingsgraad en dito omzet. Ook in de horeca wordt niet voorzien in de behoefte van de klant. De kantine doet van binnen en van buiten oud en onverzorgd aan. Deze kantine wordt daarom ook sterk opgewaardeerd. Hierdoor zullen ook bezoekers van buiten het park worden aangetrokken hetgeen de toeristische waarde verder vergroot.

Om de herbouw en doorontwikkeling te kunnen financieren worden 20 luxe vakantiewoningen gerealiseerd. Samen met de 16 bestaande vakantiewoningen die al in de manege geïntegreerd zijn maken deze vakantiewoningen integraal onderdeel uit van het paardenvakantiewoningenpark dat het manegegebruik stimuleert. Omgekeerd zal de manege het paardenwoningenpark stimuleren. De verbindende factor tussen beiden wordt gevormd door de fysieke opzet van het totale park en door de afgestemde activiteiten met paarden.

Er is bij de hedendaagse paardeneigenaar een duidelijk trend waarneembaar om samen met zijn paard, en eventueel familie of medepaardeneigenaren, meerdere keren per jaar naar locaties te gaan om zo te gaan genieten van zijn/haar paard en de natuur. De duidelijke wens van deze doelgroep is om zijn of haar paard in de nabijheid van de overnachtingsplaats te stallen met volledige verzorging in een modern geoutilleerd, professionele geleid, hippisch stallencomplex. De doelgroep voor het vakantiewoningenpark wordt gevormd door ruiters die al-dan-niet in het bezit van een eigen paard. Zij willen hun paard professioneel verzorgd stallen, hun paard desgewenst daar zelf kunnen verzorgen en verder ongecompliceerd op het op en rond het strand kunnen rijden en genieten van hun hobby en passie, paardrijden.

Plannen in Nederland, in Zeewolde en Appelscha, waarbij er naast de bungalow een stal is gesitueerd, hebben het dan ook niet gehaald.

Uit het onderzoek van de KNHS blijkt ook dat de groep

tussen 30 en 50 jaar de grootste groep is die een eigen paard heeft. Zij combineren het paardrijden binnen het gezin met meerdere gezinsleden. De groep vijftig plussers is een groeiende groep die met of zonder eigen paard graag meerdere keren per jaar op pad gaan om een paar dagen onder begeleiding diverse paardritten te maken. Deze groep kiest wel heel duidelijk voor kwaliteit en luxe, wat in Nederland, in combinatie met paardrijden, niet veel voorradig is. De doorontwikkeling van de manege en het nieuwe paardenvakantiepark richt zich juist op deze doelgroepen.

Doorontwikkelingsuitgangspunten Manege Hippo d’Or Nieuwvliet-Bad

Activiteiten

Door gevarieerd activiteiten aan te bieden, wil Manege Hippo d’Or Nieuwvliet inspelen op de wensen van haar klanten. De manege wil zichzelf op de kaart zetten door: jaarrond faciliteiten aan te bieden, (inter)nationale wedstrijden te organiseren, door het faciliteren van pony(dag)kampen, georganiseerde ruitervakanties aan te bieden en klanten een variatie aan lessen te bieden. De investering in de doorontwikkeling van de manege zal een noodzakelijke boost veroorzaken in bezetting, tarifiering en productvariatie. De toevoeging van een luxe paardenvakantiewoningenpark zal de directe clientèle doen toenemen. Maar bovenal zal de synergetische werking tussen het paardenvakantiewoningenpark en de manege tot een 1 + 1 = 3 situatie leiden.

Er zijn vier soorten klanten te onderscheiden. Voor iedere klantgroep zijn er andere activiteiten. Per doelgroep is beschreven welke veranderingen zullen leiden tot een toename van het aantal klanten.

Activiteiten voor lokale bewoners zonder een eigen paarden

De doorontwikkeling borgt een stijging in manegeklanten. Landelijk gezien heeft 3% van de bevolking behoefte om paard te rijden zonder in bezit te zijn van een eigen paard. Met 100.000 inwoners in Zeeuws-Vlaanderen zijn er 3.000 wekelijkse ruiters. Met inachtneming van de concurrentie zouden er bij Manege Nieuwvliet minstens 150 ruiters wekelijks lessen moeten kunnen volgen. Voor de manegeklanten biedt het bedrijf straks meer keuzemogelijkheden voor wat betreft het soort lessen die de klanten kunnen volgen. Er wordt dan de mogelijkheid geboden om springlessen te volgen en er worden ook specialisatielessen aangeboden. Bijvoorbeeld, grondwerken en werken aan dubbele lijnen. De manege organiseert ook gastlessen door externe instructeurs. Door het bieden van meer gevarieerde lessen, positieve en enthousiaste instructie en gastinstructie verwacht manege Hippo d’Or Nieuwvliet klanten aan te kunnen trekken en hen te kunnen binden. Naast lessen voor de gevorderde ruiter/amazone zal de manege speciale pakketten aanbieden voor beginnende ruiters en amazones tegen een aantrekkelijke prijs. Zo wordt het voor jonge kinderen en

hun ouders mogelijk paardrijlessen te gaan volgen, een goede basis mee te krijgen en wordt paardrijden meer bereikbaar gemaakt voor de kleinere portemonnee. Naast het fors uitbreiden van de lespakketten, organiseert de manege voor klanten ook leuke activiteiten waar we op kleine schaal al positieve ervaringen mee hebben zoals paardrijdwedstrijden, ponykampen, te volgen cursussen, discussieavonden en trainingsweekenden en veel meer. Zo is het sinds kort mogelijk om aan clinics grondwerken, loswerken en dubbele lange lijnen deel te nemen. Hiervoor is geen eigen paard vereist, deze clinics zijn voor iedereen toegankelijk. Tevens worden er springlessen gegeven en wordt er dit najaar aangevangen met een serie lessen speciaal ontworpen voor kinderen die willen leren paardrijden. Ook is het mogelijk om op de manege kinderfeestjes te organiseren.

Activiteiten voor lokale bewoners met een eigen paarden

De manege biedt pensionstalling aan. Hiervan wordt jaarrond gebruik gemaakt door lokale paardenbezitters. In de omgeving zijn er voldoende mogelijkheden om paarden te stallen bij boerderijen of andere grondbezitters. Waarin de manege zich onderscheid zijn de trainingsfaciliteiten en het feit dat de volledige verzorging uit handen wordt genomen. Echter wegens het uitblijven van onderhoud en renovatie is de accommodatie dusdanig verslechterd dat het onderscheidend vermogen aanzienlijk afgenomen is. Het aantal pensionklanten is afgenomen maar zal een boost krijgen als de trainingsfaciliteiten weer voldoen aan de huidige normen.

Na renovatie van de manege is het reëel om te verwachten dat er 10 extra paarden in pensionstalling zullen worden gebracht door lokale bewoners.

Activiteiten voor toeristen zonder eigen paard

De buitenritten aan het strand zijn een trekpleister voor de manege. Er is in het jaar 2015 een stijging in buitenritten geweest. Deze stijging verwacht de manege door te zetten door, onder andere, een nieuw planningsysteem op te zetten. Met dit nieuwe systeem

kunnen makkelijker klanten aangenomen worden, kunnen ritten worden ingepland en kan er gefactureerd worden. Daardoor bestaat ook de mogelijkheid mensen vooraf te laten reserveren voor een buitenrit. Ze hoeven daarom dus niet eerst op de manege langs te komen. Op deze wijze wordt een nieuwe bron aangeboord, juist ook voor dagjesmensen.

Activiteiten voor toeristen met eigen paard

Gezien de toenemende vraag naar logieverstrekkers waarbij het stallen van een paard mogelijk is, zijn er voor de 20 nieuwe vakantiewoningen minstens 17 extra paardenboxen nodig. Aangezien er meer vraag is naar overnachtingsmogelijkheden dan Manege Nieuwvliet kan bieden zijn er 7 boxen gereserveerd voor vakantiegangers die elders logeren.

Doorontwikkelingsuitgangspunten Manege Hippo d’Or Nieuwvliet-Bad

Visitekaartje met open karakter

De doorontwikkeling van de manege maakt dat de manege toegankelijker wordt. Het bedrijf zal er vanaf de weg verzorgder en meer uitnodigend eruit zien. Dit zal drempel verlagend werken en er voor zorgen dat meer mensen de manege zullen binnen gaan. De manege krijgt hierdoor een bredere functie. Het wordt in plaats van een manege een hippische sportaccommodatie waar de sportbeleving voorop staat. Bij deze beleving hoort niet alleen goede paardenverzorging maar ook een fijn terras, nette toiletten en een gastvrij onthaal.

Manege Hippo d’Or Nieuwvliet wil vernieuwend zijn. Vernieuwend blijven. Om dit te bereiken is ook een actief marketingbeleid in werking getreden. Zo is het belang van social media onderkend en is de manege actief op Facebook en Twitter door regelmatig status updates te posten, aanbiedingen te doen en mensen op de hoogte te stellen van de mogelijkheden. Inmiddels heeft de Facebook-pagina al 2.307 nationale en internationale actieve volgers sinds de pagina actief wordt beheerd en dit aantal groeit nog steeds gestaag.

Samenwerking met externe partijen

Manege Hippo d’Or Nieuwvliet ziet in dat zij onderdeel van één groot geheel is. Daaruit vloeit een samenwerking voort met externe partijen zoals Vereniging Paardentoeisme Zeeland voor het optimaal benutten van de paden in de omgeving. De manege kan, mede dankzij haar parking en centrale ligging, uitstekend dienen als uitgangsbasis van waaruit ruiters en amazones kunnen uitrijden richting strand en duinen, maar ook het natuurgebied de Waterdunen. Om dit te kunnen blijven doen, wil de manege in de plannen voor de te renoveren manege meer mogelijkheden tot parkeren van paardentrailers en –vrachtwagens bieden.

De manege werkt actief samen met de FNRS en de KNHS door het organiseren van wedstrijden. Ook voor de door de KNHS gepromote Enjoy the Ride - een vooraf uitgestippelde buitenrit dat op eigen tempo gereden kan worden en waarbij vooraf en na de tijd een hapje en een drankje klaar staan - is de manege partner. Sinds kort is de manege aangesloten bij PPHO (professioneel platform hippische ondernemers) welke de ondernemers ondersteunt in hun bedrijfsvoering.

Paardentoeisme vergroten

We zien kansen om het paardentoeisme te laten groeien. Nieuwe klanten, maar ook oude klanten die met familie, vrienden en collega's deze kant op komen. Allen nemen ze hun paard mee en zijn vooral erg blij dat zij daar overnachten waar hun paard staat. Dát is vakantievieren voor paardenmensen.

Doorontwikkelingssuitgangspunten Manege Hippo d’Or Nieuwvliet-Bad

Verwachting groei doorontwikkeling

Personeel

Na de doorontwikkeling zal er werk verschaft worden aan 3 FTE extra. We hebben een en ander in een eerder stadium toegelicht.

Verwachting groei kwantiteit

Samengevat zal voor de sleutelfactoren naar verwachting de onderstaande groei gerealiseerd worden.

Aspect	(Indicatief) nu	Verwachting na doorontwikkeling	Vershil
Aantal overnachtingen per jaar	9.000	27.000	18.000
Gemiddeld groepsgrote			
- bestaande vakantiewoningen	4	4	0
- nieuwe vakantiewoningen	-	6	6
Gemiddelde groepssamenstelling			
- bestaande vakantiewoningen	gezin	gezin	
- nieuwe vakantiewoningen	-	familie	
Manegepaarden	12	25	13
Bruikbare paardenboxen	88	135	47
- Paarden te stallen door gebruikers nieuwe vakantiewoningen	0	17	17
- boxen voor manegepaarden	12	25	13
- (extra) paarden te stallen door lokale bewoners	5	15	10
- (extra) boxen voor toeristen die elders logeren	0	7	7
Gemiddeld aantal personen op paardenpark/manege per dag	40	120	80
- waarvan dagjesmensen/ horecagebruikers, gemiddeld per dag	3	25	22

Doorontwikkelingsuitgangspunten Manege Hippo d’Or Nieuwvliet-Bad

Ruimtelijke onderbouwing

Algemeen

Om te kunnen (terug)groeien en een vaste waarde te kunnen zijn en blijven in de regio is het voor de manege belangrijk om door te ontwikkelen en te innoveren. Dit niet alleen op het gebied van de te verzorgen ritten en lessen, maar vooral voor wat betreft de accommodatie, faciliteiten en het welzijn van de paarden.

Als extra verbindingssimulator voor de integratie van vakantiehuisgebruikers (waarvan niet iedere individuele gebruiker persé paardenliefhebber zal zijn), manegeklanten, vakantiegasten en toeristen uit de regio maar, zeker ook om extra inkomsten te kunnen genereren leeft de wens om de gemeenschapsfunctie van de kantine op te waarderen tot brasserie/ restaurantniveau.

Concluderend kan gesteld worden dat het hard nodig is te verbouwen, te vernieuwen en door-te-ontwikkelen. De manege is vergane glorie maar heeft een grote potentie. Om dit financieel haalbaar te maken worden

er twintig nieuwe vakantiewoningen in een integraal paardenplan gerealiseerd. Gebruikers en functies van woningen en manege zullen elkaar stimuleren en versterken.

Oplossing ruimtelijk

We willen de bestaande manege, die zich nu profileert als één groot bouwvolume, opdelen in kleinere gebouweenheden. De nieuwste bestaande rijhal wordt gerenoveerd. De oudste rijhal en stallen, die geheel met asbestplaten bekleed zijn, worden gesloopt en herbouwd in een separaat gebouwwolume. Er komt een droogloop van de ene naar de andere hal voor de ruiter te paard. Deze constellatie van gebouwen zorgt voor een liefelijkere, menselijke, maat in de beleving van alle gebruikers.

Onderstaand zijn de ruimtelijke wensen en behoefte richtinggevend indicatief vertaald ten behoeve van de ontwerpogave.

Uitgangspunten	Omschrijving		Opmerkingen
Parkeren	Openbaar op maaiveld		80 plekken ≥ 2,5 m' breed
	Opstelplaats vrachtwagens		nader te bepalen
	Opstelplaats	Vrachtwagens	7 m' lang, 5 st.
		Trailers	20 st
Bijbehorende voorzieningen	Restaurant/ kantine	Afmeting zo ongeveer zoals bestaand	Uitkijkend op grote binnenhal en de buitenbak. Tevens ontvangst van klanten.

Type	Omschrijving	Toelichting	Kwantiteit	
Manege	Pensionstallen (lokale bevolking)	10 m² --> min 3,5 x 3,5 m¹	15	st, hoogte minimaal 3250 mm
	Manegestallen	10 m² --> min 3,5 x 3,5 m¹	25	st, hoogte minimaal 3250 mm
	Vakantiestallen, voor mensen die elders verblijven	10 m² --> min 3,5 x 3,5 m¹	95	st, hoogte minimaal 3250 mm
	Vakantiestallen, gebruikers op erf		30	
			135	
	Extra stallen		20 à 30	In de toekomst uitbreidbaar/ toe te voegen
	Hengstenboxen		0	Niet opnemen
	Binnen rijbaan 1	Geschikt voor wedstrijden	netto ≥ 20x60 m¹	Vrije hoogte en installatieniveau dat voor de wedstrijden vereist wordt
	Binnen rijbaan 2		netto ≥ 20x40 m¹	
	Droogloop	Als verbinding tussen beide rijhallen		Aansluitend tussen de rijbakken overdekt
	Buitenrijbaan		20x40 m¹	Voor de kantine. Met een omheining welke veilig is voor onervaren ruiters.
	Longeercircel		Ø 20 m¹	
	Paddock	Pension en vakantiepaarden	20 x 20 m¹	Zo veel als redelijkerwijs mogelijk
	Weiland omheind	Pension en manegepaarden	≈ 20 x 50 m¹	Zo veel als redelijkerwijs mogelijk
	Wasplaats		2 x 3,5 m¹	
	Poetsplaats		4 x 2 m¹	3.500 mm hoog
	Solarium		2 x 1 m¹	3.500 mm hoog
	Schoor	Stro opslag	15 x 20 m¹	≥ 4.000 mm hoog
		T.b.v machines	10 x 10 m¹	- twee trekkers - shovel - gereedschap - werkbak - dieseltank KIWA ≥ 3.000 mm hoog
	Mesthoop		6 x 16 m¹	
	Kantoor	T.b.v. manege, drie werknemers + balie, netto oppervlak	35 m²	Integreren met kantine.

Doorontwikkelingsuitgangspunten Manege Hippo d’Or Nieuwvliet-Bad

Ruimtelijke onderbouwing

Interactie

Naast de fysieke opzet en integratie van de nieuwe manege met de nieuwe woningen zullen er over en weer vele integratiemogelijkheden benut worden tussen de manege en vakantiewoningen gebruikers.

vervoerder efficiënt te bereiken vanaf de ‘vuile entree’ van het terrein. Voor de machines en gereedschappen een aparte ruimte te maken die evenwel direct onder handbereik in de nieuwbouw gerealiseerd wordt. Ook de opslag van hooi en stro separeren maar centraal in de nieuwbouw verwerken.

Aantal paardenboxen

In de huidige situatie zijn 88 boxen voor het stallen van de paarden in gebruik. Deze boxen voldoen (al lang) niet meer aan de eisen van deze tijd maar het aantal voldoet aan de huidige eisen van bedrijfsvoering.

Buitenterreinen

In de huidige situatie lopen paarden in de drie zomermaanden ook wel in de weide achter de manege. De nieuwe weides en paddocks - die schematisch zijn opgenomen in het visiedocument - worden het hele jaar door gebruikt. Hiervoor wordt het gebruikelijk systeem gehanteerd waarbij paarden 4 uur per dag buiten staan. Dit altijd in overleg met de eigenaren van de paarden.

In de nieuwe situatie worden 120 nieuwe boxen in de nieuwe hal opgenomen. In de bestaande hal, die herbestemd wordt, worden 15 nieuwe boxen gerealiseerd. In totaal worden er dus 135 moderne boxen gerealiseerd, 47 meer dan in de huidige situatie. Getalsmatig zullen deze 47 extra boxen worden ingezet voor: de 20 nieuwe vakantiewoningen, meer activiteiten voor mensen zonder eigen paarden en voor lokale bevolking. In het plan wordt rekening gehouden met een toekomstige uitbreidingsmogelijkheid voor 20 á 30 boxen.

Gegeven het feit dat wij praten over verschillende paardeneigenaren met verschillende paarden, zullen deze apart geweid dienen te worden in paddocks. De paarden kunnen omwille van de veiligheid van mens en dier niet meer met elkaar geweid worden. Daarnaast zijn deze paddocks bedoelt om de paarden beweging te geven en niet om zoveel te laten grazen dat er voldoende voeding is. Ook in de huidige situatie wordt er bijgevoerd op stal.

Praktische bedrijfsvoering

De grootste puzzel die we op te lossen hebben is de gewenste relatie van de stedenbouwkundige gebouwenconstellatie met de bedrijfsvoering van de manege. Deze moet ervoor zorgen dat het bedrijf optimaal kan functioneren en renderen. Hierbij hebben we ook rekening gehouden met looplijnen van personeel, verzorgingsproceslijnen, fysieke multifunctionele inzetbaarheid van personeel en dergelijke.

De hedendaagse ruiters willen geen wedstrijden meer rijden op een grasbodem. Hiervoor zullen speciaal geprepareerde zandbodems moeten worden aangelegd. Het voordeel hiervan is dat de benodigde oppervlakken kleiner zijn. Kijk voor een voorbeeld naar ruitersportcentrum De Kroo in Nieuw-Sint Joosland.

De paarden dienen in de nieuwbouw bij elkaar te worden geplaatst waardoor het verzorgen en voederen van de paarden centraal kan gebeuren. Er dienen korte looplijnen te ontstaan en opslag van voer dient onder handbereik te worden opgeslagen. De mestopslag uit het zicht te plaatsen en uit de overwegende windrichting te houden. Deze mestopslag is voor de

In het verleden werd een keer per jaar Jumping Zeeuws-Vlaanderen georganiseerd op, achter en rond de manege. Dit evenement is door verschillende oorzaken financieel niet meer haalbaar gebleken. In de wedstrijdbak, nu voor de kantine voorzien, worden buitenwedstrijden gehouden. Zomers worden hier ook buitenlessen gegeven. Dit trekt ook meer mensen die de horeca activiteiten dragen. Buiten het zomerseizoen zullen de wedstrijden in de binnen rijbanen gehouden worden.

Doorontwikkelingsuitgangspunten Manege Hippo d’Or Nieuwvliet-Bad

Financieel

Jaarcijfers

De financiële beschouwingen en uitgangspunten voor de situatie na de doorontwikkeling zijn medio 2016 overeengekomen en door het college bekrachtigd.

Doorontwikkelingsuitgangspunten Manege Hippo d'Or Nieuwvliet-Bad

Marktdadvies

Delta Makelaardij heeft een grote expertise in verkoop en ontwikkeling van recreatiewoningen in Zeeland, maar ook in de rest van Nederland. Op verzoek van ontwikkelaar Mensenborg Projecten onderbouwen we hiermee onze, eerder aan Mensenborg geadviseerde, onderverdeling van woninggrote voor de nieuw te bouwen recreatiewoningen van het paardenpark rond Manege Hippo d'Or te Nieuwvliet-bad.

Deze ontwikkeling is bedoeld voor een gerichte nichemarkt. De doelgroep wil in een natuurlijke omgeving, in een zekere luxe, dichtbij een strand recreëren en van de paardensport genieten. Huurders in deze markt willen liever geen gebruik maken van de grootschalige doorsnee parken, maar van een mooie prettige plek om te verblijven met alle sportfaciliteiten en gewenste recreatiewensen voor handen.

De woningtypen sluiten nu goed aan bij de doelstellingen van de doorontwikkelde manege en bij de complete omgeving. Men kan, al-dan-niet met het eigen paard naar het strand, een paard huren en/of het eigen paard stallen. De meeste maneges in Zeeland worden gesloten. Manege Hippo d'Or kan door zijn uitstekende locatie en (toekomstige) bedrijfsopzet de mogelijkheid bieden voor mensen om echt met hun paard te recreëren. In de weide omtrek van ± 250 km is niets vergelijkbaars te vinden. Uit onderzoek voor ons plan op Brouwerseiland is gebleken dat circa 85.000 huishoudens in deze straal interesse hebben in dit soort woningen en het zichzelf kunnen veroorloven.

Om door te groeien als recreatiegebied in de regio dient de bovenkant van de markt aangesproken te worden. Zo wordt er ook top-down geïnvesteerd in de lokale economie. Deze opwaardering komt omdat deze mensen geld uitgeven bij de lokale ondernemers zoals de restauranteigenaar die vervolgens weer genoeg geld binnenkrijgt om zichzelf door te ontwikkelen met vernieuwde concepten.

De onderverdeling die geadviseerd is aan Mensenborgh Projecten is als volgt:

- 2 woningen voor 12 personen (6 slaapkamers)
- 4 woningen voor 10 personen (5 slaapkamers)
- 12 woningen voor 8 personen (4 slaapkamers)
- 2 woningen voor 6 personen (3 slaapkamers)

Wij zien een sterk toenemende vraag en dito koop transacties bij grotere recreatiewoningen, zoals bijvoorbeeld bij Roompot. Deze aanbieder van vakantiewoningen kiest alleen nog maar voor 8-10-12 persoons vakantiewoningen omdat er steeds meer mensen met grotere groepen op vakantie gaan. Dit komt doordat mensen meer geld te besteden hebben maar minder vrije tijd hebben. De vrije tijd die mensen tegenwoordig hebben wordt effectief besteed samen met familie en vrienden ('quality time'). Grote accommodaties waar hele vriendengroepen of families in kunnen verblijven zijn hierdoor sterk in trek.

Delta Makelaardij B.V.
Manhuisstraat 1-3
4301 BK Zierikzee
Postbus 72
4300 AB Zierikzee

Tel. 0111 417808
info@deltamakelaardij.nl
www.deltamakelaardij.nl

Bank NL37RABO0309994802 ▶ /delta.makelaardij
BIC RABONL2U ▶ /Makelaar_van_nu
KvK Middelburg 60879092 ▶ <peter.kodde>
BTW NL854100325B01

Deze nadrukkelijke marktpraak vormt de basis voor de gekozen onderverdeling. Voornamelijk in de periodes tussen de schoolvakanties door willen de mensen met meerdere generaties, samengestelde gezinnen en/of meerdere gezinnen in een groter luxe vakantiehuis verblijven. We ondervinden dit in onze dagelijkse praktijk zoals in de parken [Brouwerseiland](#), [Parc Ganuenta](#) en [Harbour Village](#).

Voor de doorontwikkeling van manege Hippo d'Or adviseren we ook enkele zes persoons woningen aan te bieden. Vraag naar dit woningtype blijft ook bestaan in de huidige markt. Pensionado's, bij voorbeeld, die graag de kleinkinderen op bezoek krijgen vormen een voorbeeldgroep voor deze marktpraak.

Het zwaartepunt ligt echter op acht persoons vakantiewoningen. Met de CEO's van de bekendere parken zoals Landal, Centerparcs en Roompot hebben we regelmatig contact. Zij leggen bij hun uitbreidingen ook de focus op de grotere woningen.

Daarnaast vormen de Vlamingen een belangrijke marktgroep voor Zeeland. Vlamingen zijn vanuit huis ruimte gewend, zij willen eenzelfde soort ruimte om te recreëren zoals ze thuis gewend zijn. De tijd dat mensen genoeg nemen met 75 m² ligt ver achter ons.

In onze visie is het belangrijk om er voor te zorgen dat binnen het ontwikkelproces een product opgeleverd wordt waarmee de eindgebruiker tevreden gehouden kan blijven. Nu, maar ook zeker in de toekomst. We adviseren daarbij altijd om een zekere flexibiliteit in de planvormingsmogelijkheden te verwerken zodat blijvend kan worden ingespeeld op veranderende marktomstandigheden. Gebaseerd op de actuele marktomstandigheden adviseren de eerdergenoemde onderverdeling van 6-8-10-12 persoonswoningen.

De NVM onstersteunt onze marktvisie en ervaringen met de dagelijkse praktijk. Ook zij constateert een sterk groeiende vraag naar het luxe segment recreatiewoningen. Het meest actuele rapport is als bijlage aangehecht.

Deze onderbouwing van ons programma advies voor de recreatiewoningen in de doorontwikkeling van het paardenpark rond de manege is een samenvatting van ons advies. We hebben hier onze grote kennis expertise uit de dagelijkse praktijk in verwerkt. We kunnen ons voorstellen dat er binnen uw gemeente nog vragen rijzen naar aanleiding van dit praktijkadvies. We zijn daarom, desgewenst, graag bereid om een mondelinge toelichting aan u te geven.

Met vriendelijke groet,

Peter Kodde RT
Directeur Delta Makelaardij

Bijlage: - NVM, de Nederlandse markt voor recreatiewoningen, 2017

Delta Makelaardij B.V.
Manhuisstraat 1-3
4301 BK Zierikzee
Postbus 72
4300 AB Zierikzee

Tel. 0111 417808
info@deltamakelaardij.nl
www.deltamakelaardij.nl

Bank NL37RABO0309994802 ▶ /delta.makelaardij
BIC RABONL2U ▶ /Makelaar_van_nu
KvK Middelburg 60879092 ▶ <peter.kodde>
BTW NL854100325B01

De locatie

Het plangebied ligt aan de kustlijn van Zeeuws-Vlaanderen tussen Cadzand-Bad en Breskens. Zeeuws-Vlaanderen is het zuidelijke deel van de provincie Zeeland. In het zuiden wordt het begrensd door de rijksgrens met België, in het noorden en westen vormen de Westerschelde en de Noordzee natuurlijke grenzen van de regio.

De regio Zeeuws-Vlaanderen bestaat uit enkele dekzandruggen in het zuiden, op de grens met België en een uitgestrekt polderland ten noorden daarvan. Tussen Breskens en het Zwin vinden we een vrij smal duingebied. De sporen van de strijd tegen het water zijn overal in het landschap zichtbaar, in de vorm van dijken, kreken en kreekrestanten.



De locatie

Nieuwvliet is het dichtstbijzijnde dorp en bevindt zich ten zuiden van het plangebied. Nieuwvliet, met zijn lintbebouwing, betekent letterlijk 'nieuw ingepolderd land aan een zeearm'.

Aan de kustlijn in westelijke richting vinden we verschillende vakantieparken achter het duinlandschap. De recreatiebebouwing vormt samen met het strand en het duingebied, Nieuwvliet-Bad.

In het oostelijke richting is het agrarische polderlandschap verweven met de recreativenatuur van de Polders.



De locatie

Het plangebied ligt in de 'Baenstpolder'. Deze van oorsprong agrarische polder ligt tegen de duinrand aan. Een hoge dijk/duin beschermt de polder tegen de zee.

Direct tegenover de entree van het kavel ligt het grote parkeerterrein voor de strandbezoekers. Het knooppunt ter plaatse van de strandopgang is een verbindingpunten voor alle typen gebruikers, van voetgangers en ruiters tot de fietser en de automobilist. Direct na de strandopgang ligt het strandpaviljoen De Boekanier geheten.

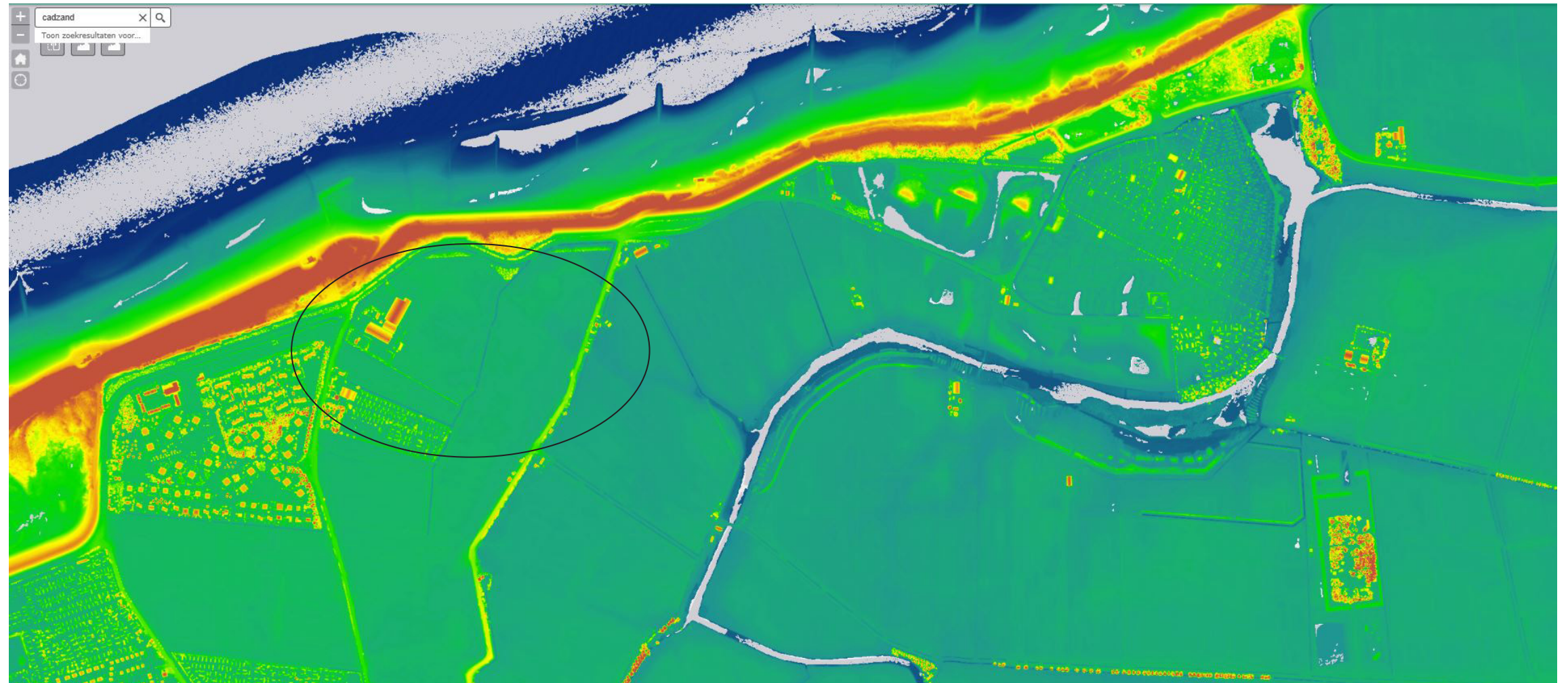
Aan weerszijde van de locatie bevinden zich open kavels. Het aangrenzende achter gebied betreft de Groese Polder West.



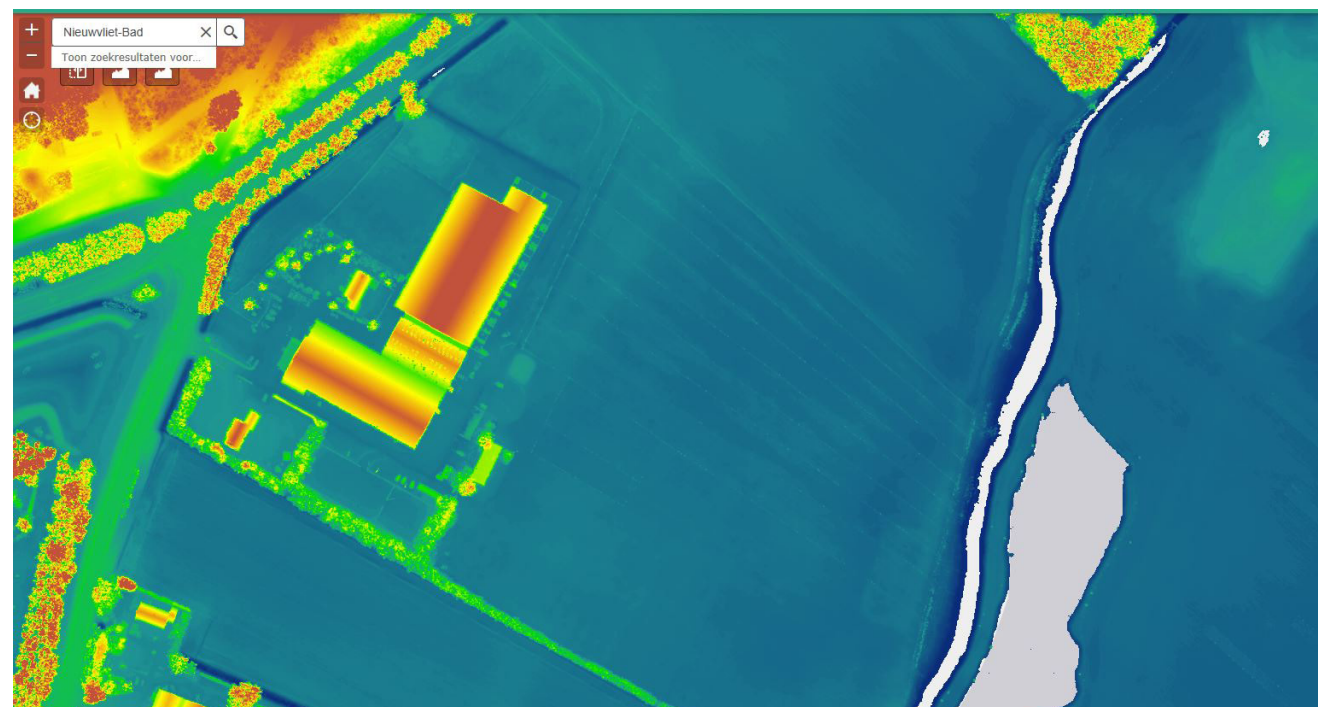
Landschap

De ondergrond: reliëf

In het terrein is een verloop in de opbouw van de bodem aanwezig, van klei op zand naar zavelig. Het grondwater ligt vrij diep, het polderwater wordt gestuurd op een peil. In het veld is een licht hoogteverschil aanwezig, het gebied verloopt van hoog naar laag van west naar oost.



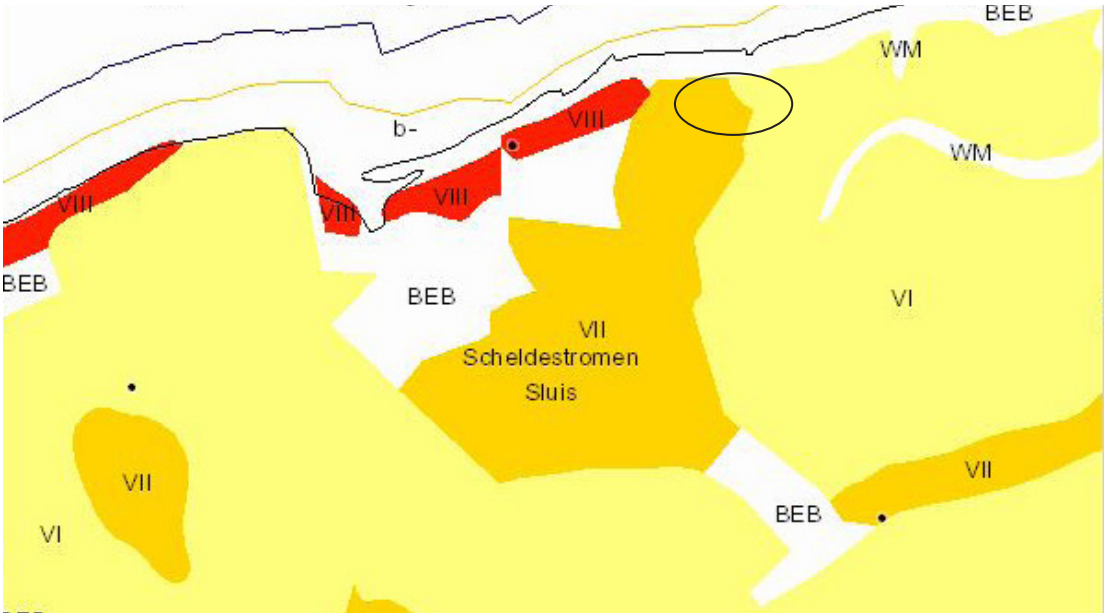
hoogtekaart landschap



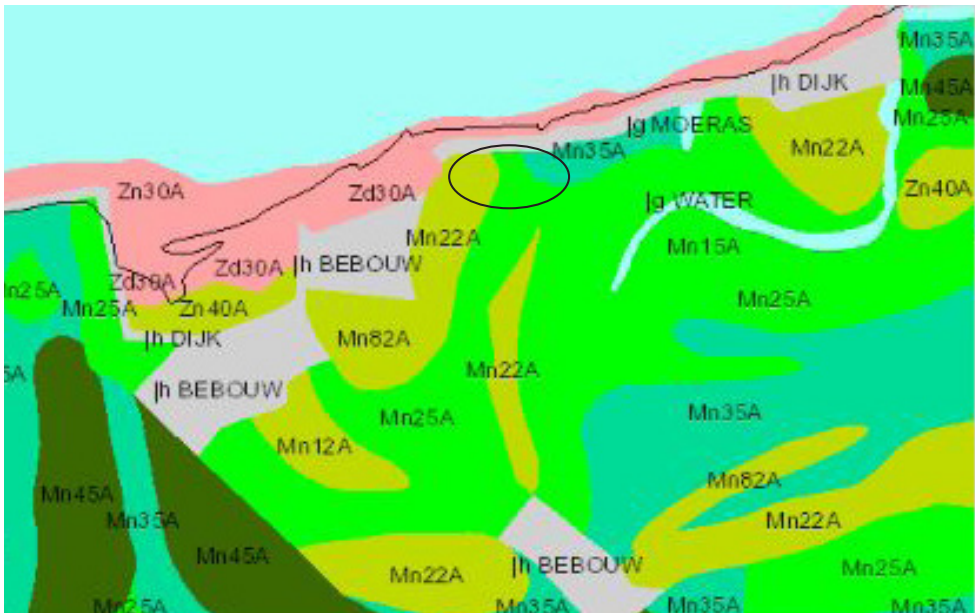
Landschap

De ondergrond: bodem en grondwatertrappen

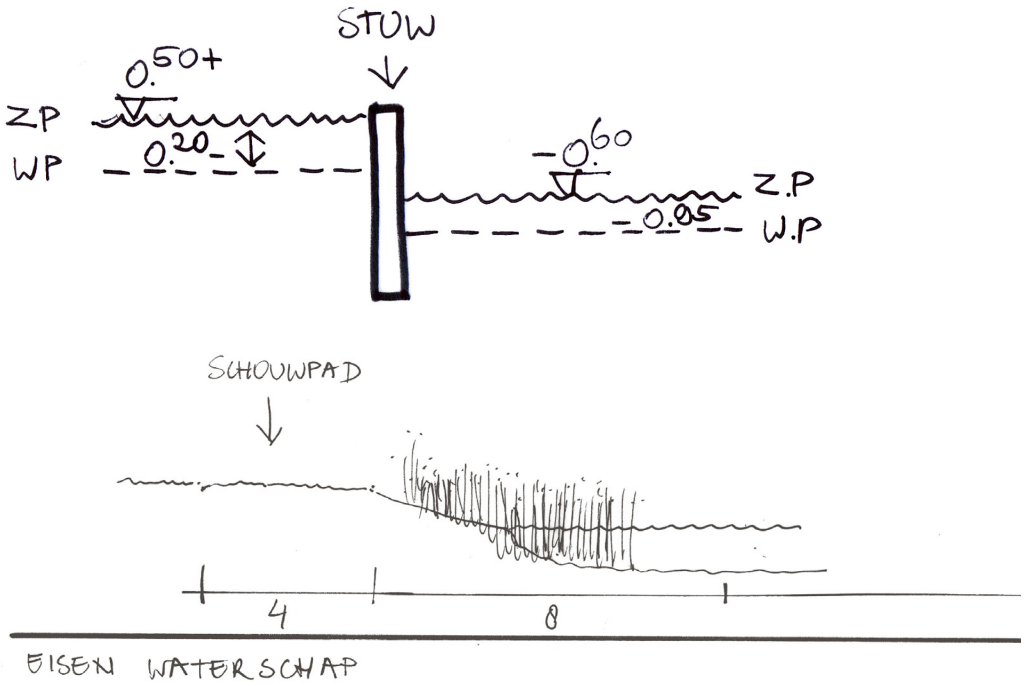
In de beelden is zichtbaar dat de locatie zich bevindt op de scheiding van twee grondwatertrappen. In het schema van bodemtypen is de zavelige en kleiige bodem zichtbaar.



grondwatertrappen



bodemtypen



- Bodemkaart 1 : 50.000
- 1 Veraarde bovengrond op diep veen
 - 2 Veraarde bovengrond op veen op zand
 - 3 Kleidek op veen
 - 4 Kleidek op veen op zand
 - 5 Zanddek op veen op zand
 - 6 Veen op ongerijpte klei
 - 7 Leemarm zand in stuifduinen en stranden
 - 8 Leemarm zand
 - 9 Zwaklemig fijn zand
 - 10 Zwaklemig fijn zand op grof zand
 - 11 Sterk lemig fijn zand op (kei-)leem
 - 12 Enkeerdgronden; fijn zand
 - 13 Sterk lemig fijn zand
 - 14 Grof zand
 - 15 Zavel met homogeen profiel
 - 16 Lichte klei met homogeen profiel
 - 17 Klei met zware tussenlaag of ondergrond
 - 18 Klei op veen
 - 19 Klei op fijn zand
 - 20 Klei op grof zand
 - 21 Leem
 - 22 Water
 - 23 Bebouwing

Landschap

Landschap Zeeland



Landschap

Historische ontwikkeling

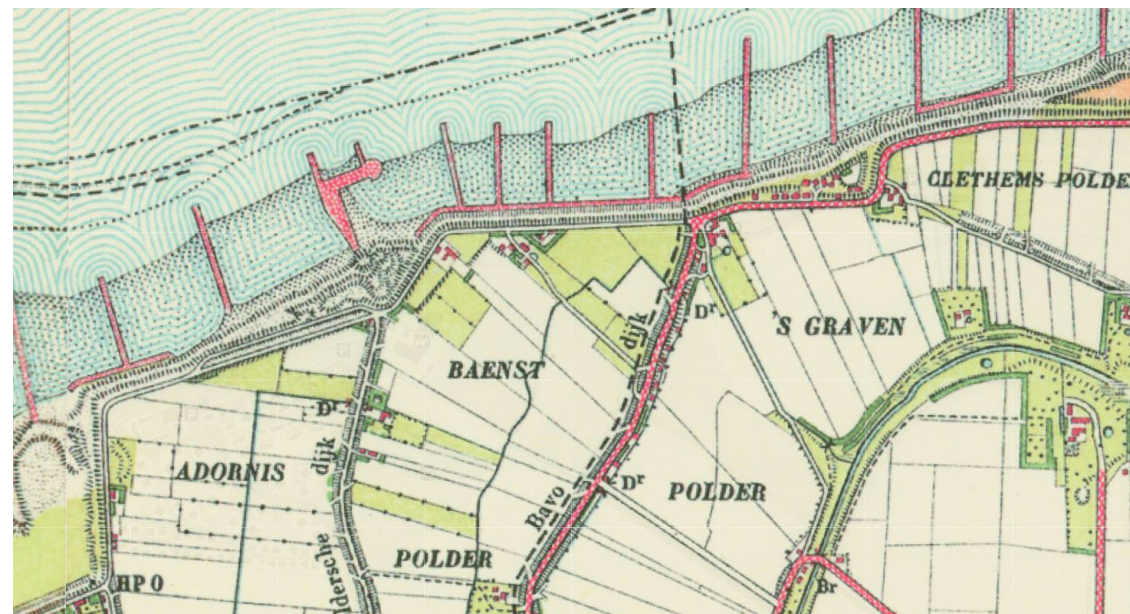
In de volgende kaarten is de ontwikkeling van het landschap en verkaveling rondom de locatie te zien. In de bocht van de Zeedijk waaierden de kavelgrenzen en ontstonden wigvormige kavels.



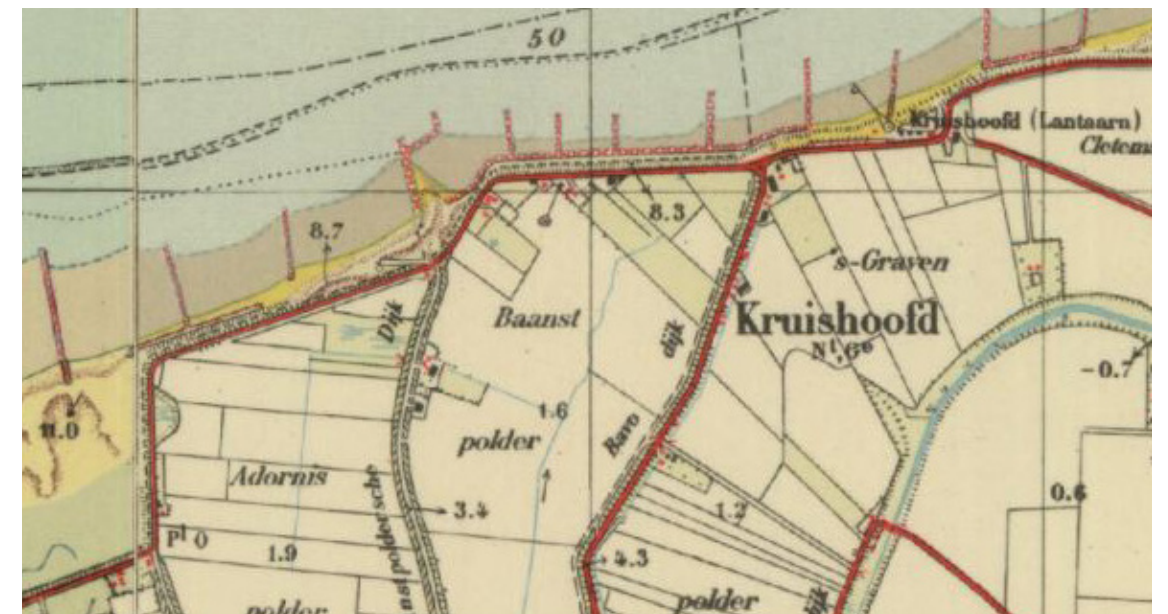
Hattingakaart 1750



1855



1910



1955

Landschap

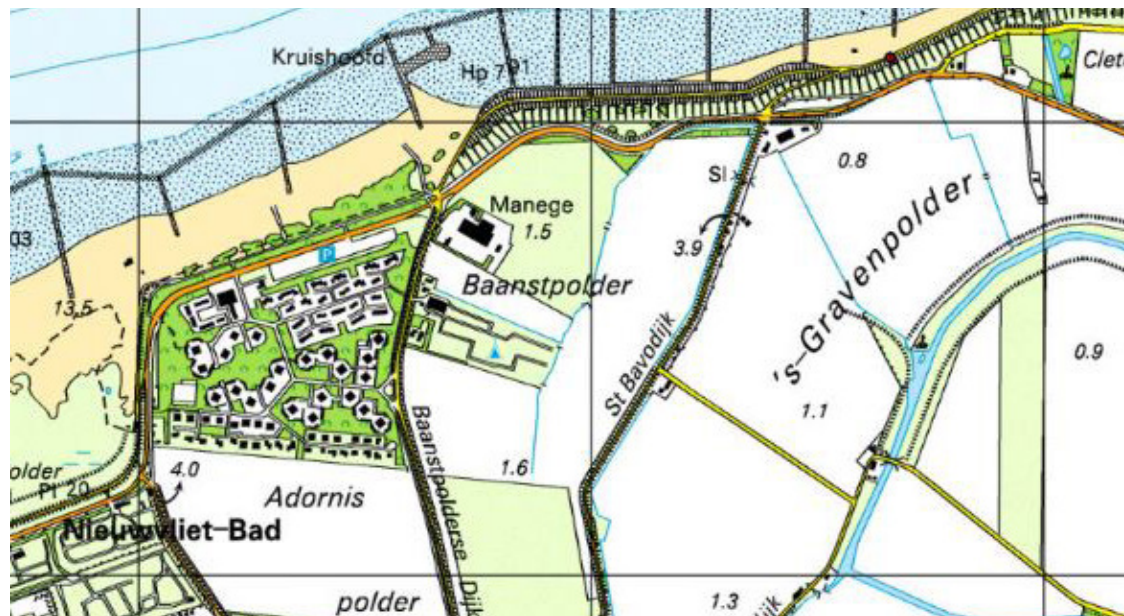
Historische ontwikkeling



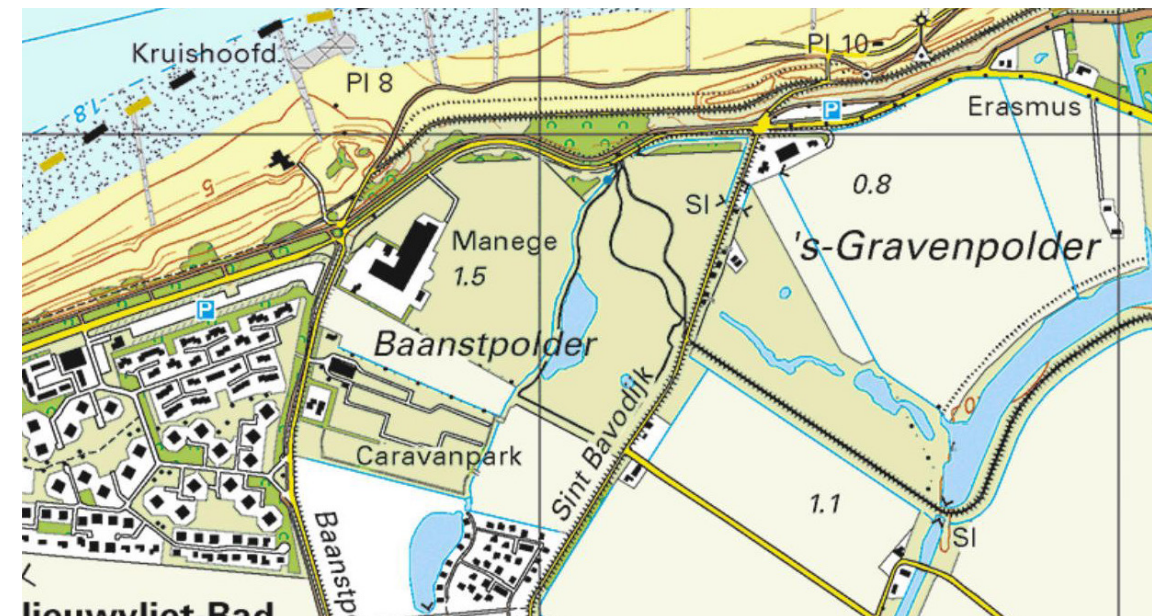
1955



1975



2000



2015

Stedenbouw

Het landelijke gebied van Zeeuws-Vlaanderen ademt de sfeer van een uitgestrekt, vrij open polderlandschap, onderbroken door dijken, dorpjes en boerderijen.

Het bebouwde landschap kenmerkt zich in een aantal vormen zoals de weg- of dijkdorpen Zuidzande en Westdorpe.

Ook zijn er verschillende vestigingssteden te vinden zoals Sluis en IJzendijke.

De klassieke kerkringdorpen zijn terug te vinden in Cadzand en Groede. Deze dorpen kenmerken zich door de positie van de kerk in het midden en de boerderijen en andere bebouwing aan een ringweg rond deze kerk.



vestigingsstad: Sluis



kerkringdorp: Cadzand



dijkdorp: Westdorpe



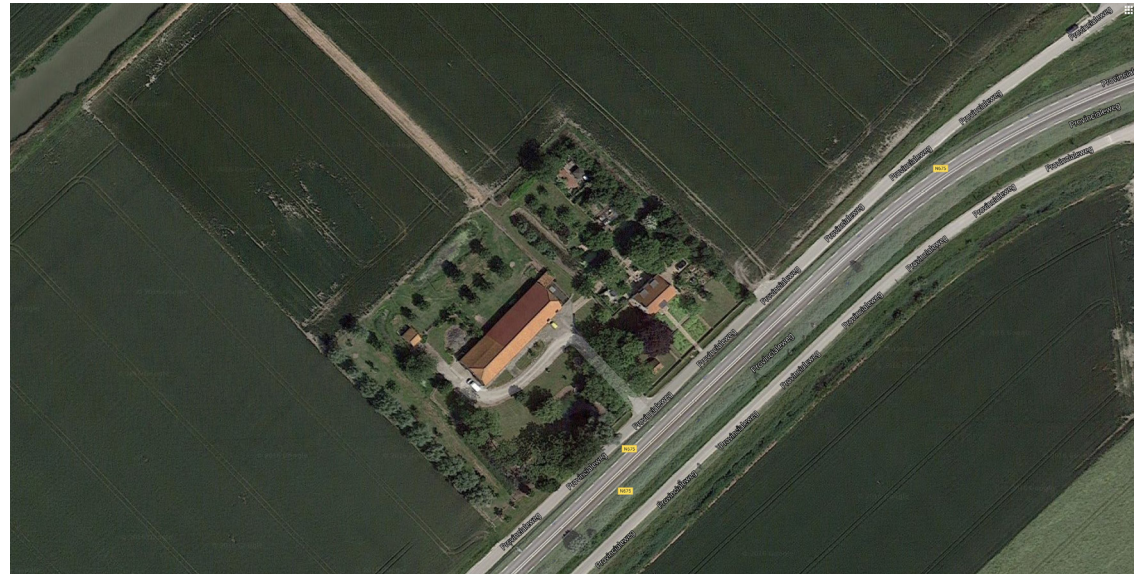
boerderij-ensemble

Stedenbouw

Het achtergebied van het plangebied kenmerkt zich door het uitgestrekte polderlandschap met de onderbreking van de boerderij-ensembles.

De boerenerven zijn veelal omringd met boomhagen. Vanaf de straat verwelkomt de typisch Zeeuwse woning, met oranje pan, de passant en op de achtergrond verschuilen zich de grote donkere Zeeuwse schuren.

Aan de kustlijn zijn in de afgelopen decennia steeds meer vakantieparken verrezen. Deze parken kennen veelal een puur pragmatische inrichting met een beperkte aansluiting op het landschap en historische context.



boerderij-ensemble



aanzicht boerenerf



vakantiepark



vakantiepark

Architectuur

Misschien wel het meest kenmerkend in het Zeeuwse landschap zijn de boerderij-ensembles. De woning is vaak uitgevoerd in zandkleurige of witte baksteen. Maar ook de wit gepleisterde gevel is herkenbaar. Daarnaast is natuurlijk de aarde-tint in de dakpan een herkenbaar element.

De Zeeuwse schuur op het achtererf ontsnapt door zijn afmeting onmogelijk aan het zicht en heeft zich daardoor als herkenbaar element in het landschap gepositioneerd. De houtenschuren hebben de kenmerkende zwarte gevelbekleding met daarin de grote opendraaiende deuren die een eigen naam hebben gekregen; de mendeur. Het grote dakvlak van de schuren wordt bedekt met riet maar ook de oranje of donkere dakpan wordt toegepast.



Kleurenpalet

Het kleurenpalet in Zeeuws-Vlaanderen kent een breed spectrum aan natuurlijke kleuren maar ook een eenvoudig zwart-wit gebruik in de bebouwde omgeving.

Aarde-tinten

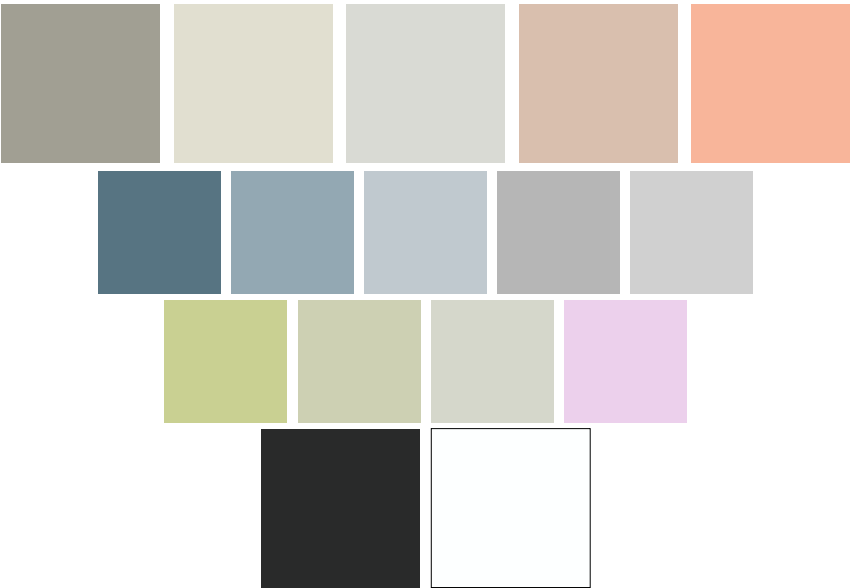
In de bebouwde omgeving zien we dit terug in de rietendaken, oranje dakpannen, stenen muren, in de kades in de haven. In de natuur van het polderlandschap en het strand zijn de aarde tinten ook rijk vertegenwoordigd. Denk daarbij aan het zand van de duinen, de klei en het zand in de ondergrond. In het open agrarischlandschap zijn ook de vlassen en andere gewassen zichtbaar.

Groen en blauw

Het weidse landschap maakt dat de hemel altijd onderdeel is van het beeld. Daarnaast is de zee onlosmakelijk verbonden met de locatie. Het zeelicht, de streken van het zonlicht over de zee en de lucht zorgen voor een breed spectrum aan blauwtinten. De Zeeuwse haag, de bremstruwelen, het helmgras van de duinen en het rijke kruidenlandschap verrijken het pallet met groen tinten. Daarnaast zijn ook fijne kleuraccenten van violet en purper te herkennen met het Zeeuws knoopje.

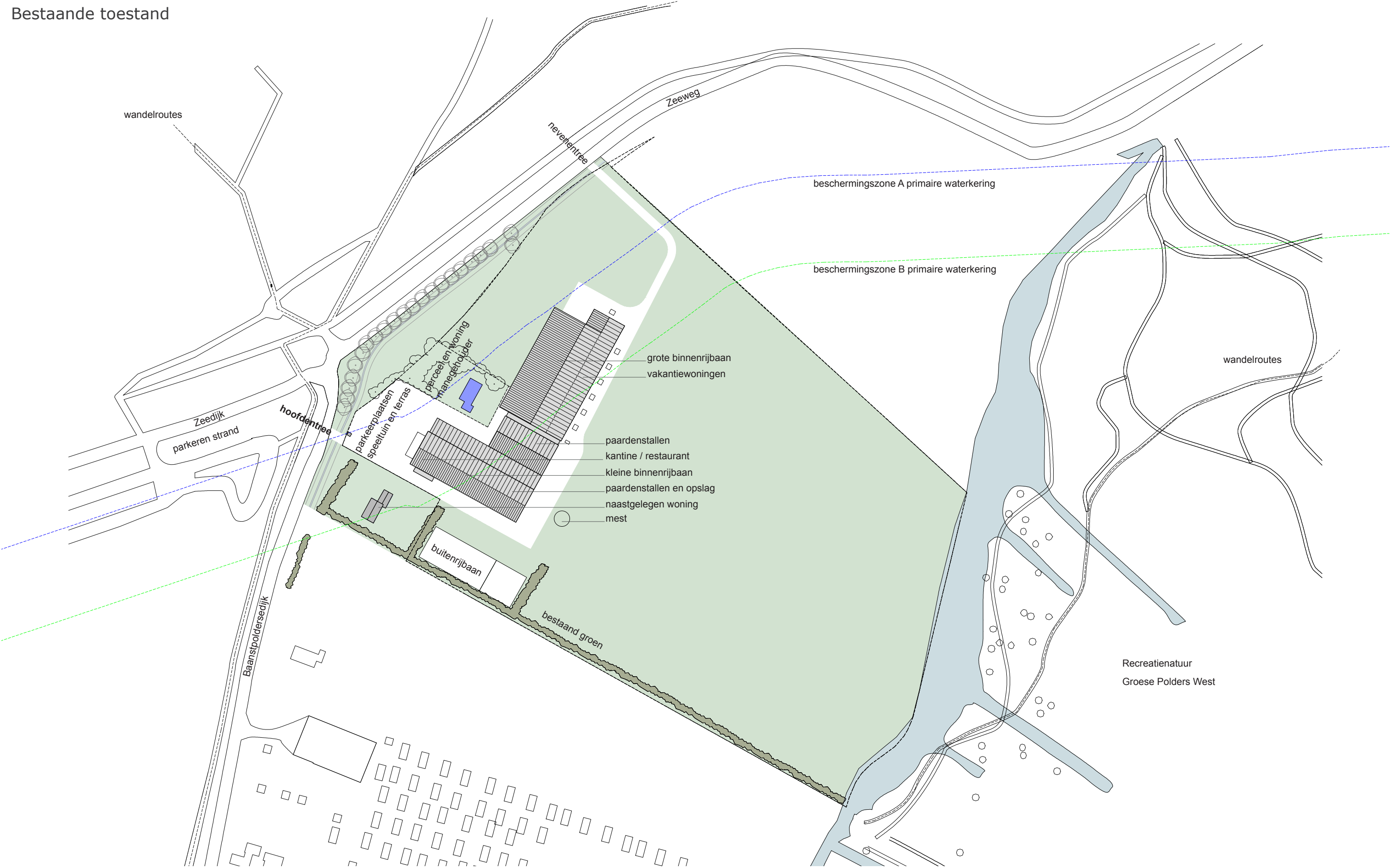
Zwart en wit

De Zeeuwse schuur vormt een accent in het boerenlandschap en wordt gekenmerkt door het gebruik van grote zwarte vlakken waarbinnen sparing worden omkaderd met witte kozijnen. Net als de windveren en daklijsten. Ooit waren de mendeuren groen maar sinds ongeveer anderhalve eeuw is zwart de nieuwe kleur.



Manege & Locatie

Bestaande toestand



Manege & Locatie

Beelden bestaande toestand: omgeving



Baanstpoldersedijk



zicht vanaf strandopgang



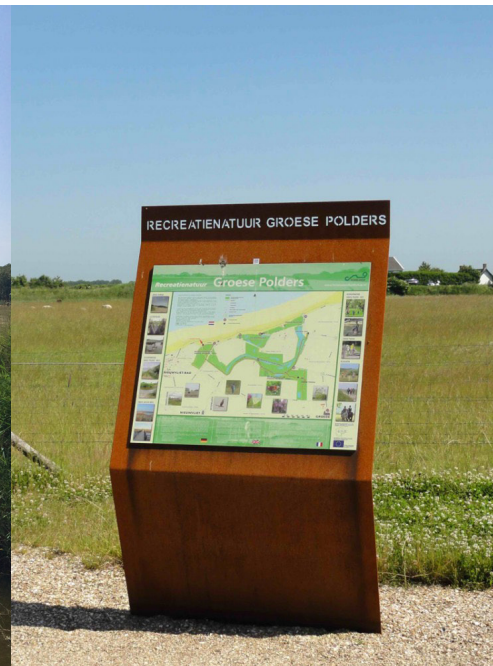
zicht vanaf strandopgang



achtererf manege



zicht vanuit de Groese Polder West



Groese Polders



Manege & Locatie

Beelden bestaande toestand: exterieur



Manege & Locatie

Beelden bestaande toestand: interieur

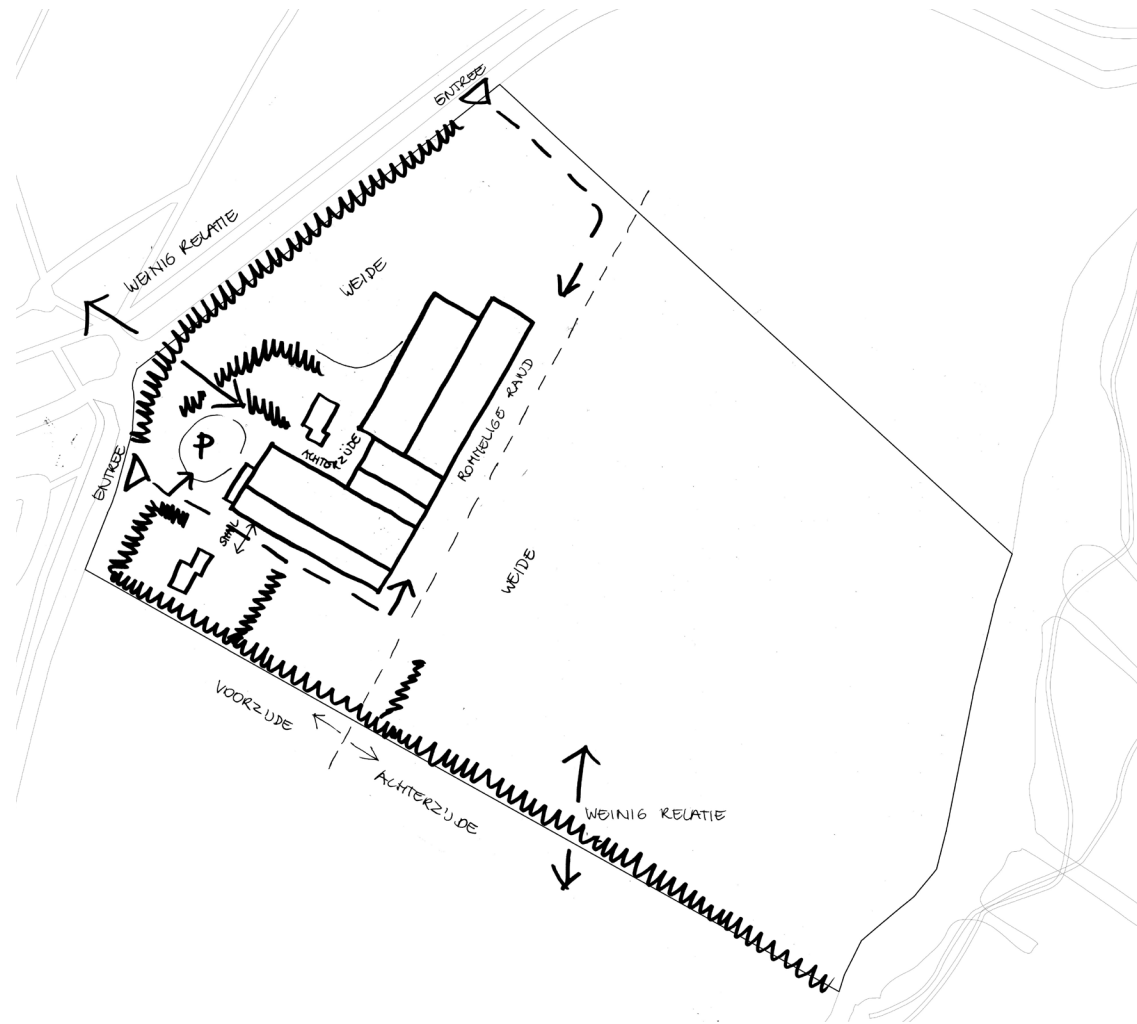


Concept

De ontwikkeling van het plan is in een aantal stappen samen te vatten.

analyse bestaande toestand

De bestaande situatie kenmerkt zich in een voor en achtergebied, een strakke scheiding van de manege met het achtererf. De hoofdentree aan de Baanstpoldersedijk wordt gebruikt voor bezoekers aan de manege, zowel klein als groot verkeer. Aan de Zeeweg ligt een nevenentree die veelal gebruikt wordt voor afvoer mest en bevoorrading. Op de kruising van de Baanstpoldersedijk, Zeedijk en Zeeweg vindt ook de aansluiting met de strandopgang plaats. Dit kruispunt heeft helaas geen directe relatie met een entree naar de manege.



analyse bestaande toestand

Concept

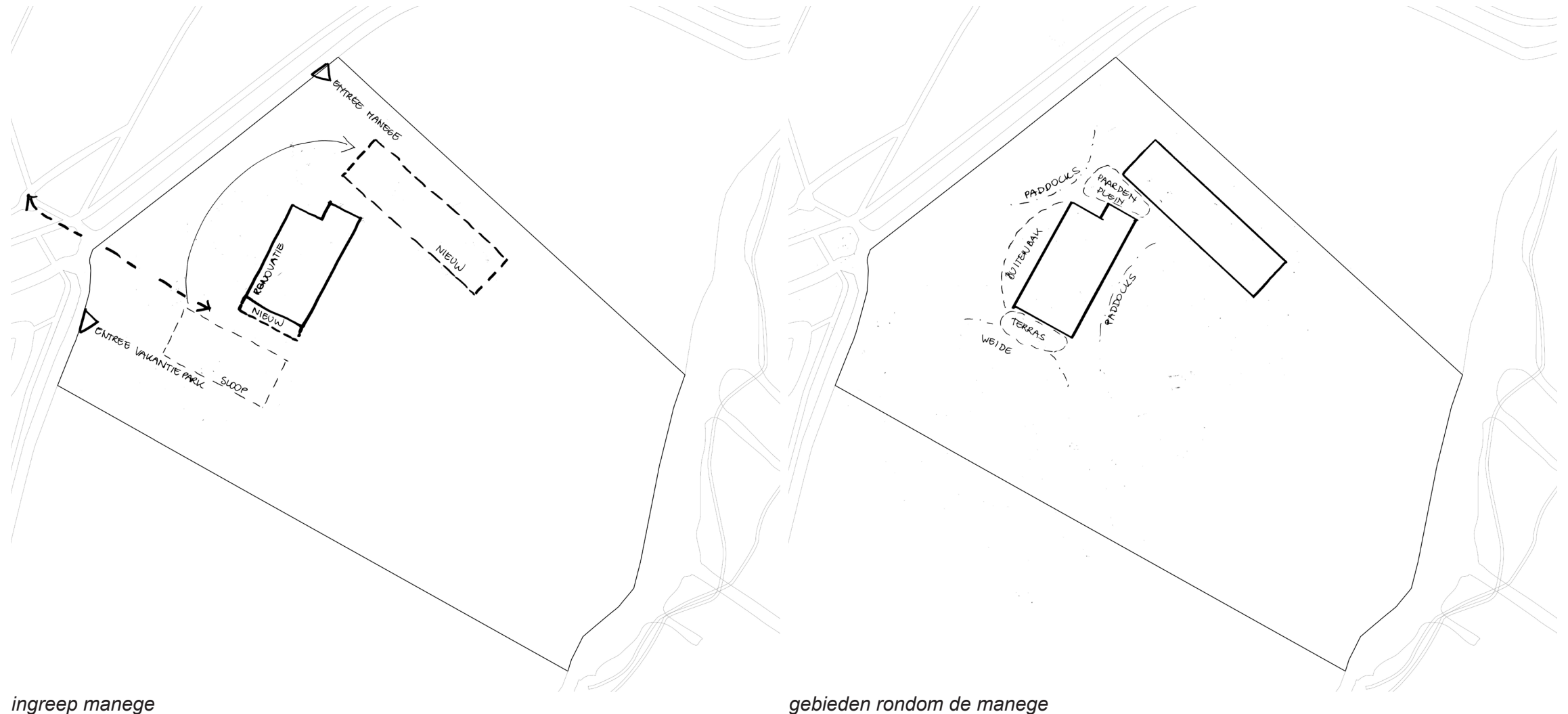
ingreep manege en gebieden rondom de manege

De manege wordt opgebroken in twee volumes. De grote binnenrijbaan en bestaande vakantiewoningen blijven behouden. De kleine binnenrijbaan en paardenstallen worden verplaatst. Hierdoor wordt de strakke scheiding tussen de voor- en achterkant opgeheven en zal de manege het centrum worden tussen de duinen en het vakantiepark en zal zo de interactie versterken.

Het verplaatsen van het volume maakt visueel ruimte t.p.v. de hoofdentree van het kavel en leent zich daardoor voor een ruime entree tot het vakantiepark en het nieuwe restaurant op de kop van het bestaande volume.

De twee bestaande entrees worden op-gewaardeerd en herbestemd en zorgen voor een functionele scheiding. De entree tot de manege aan de Zeeweg zorgt voor een heldere afscheiding van het 'vuil-verkeer' (paardentrailers, bevoorrading en mestafvoer). Het verkeer voor de vakantiewoningen gebruikt de bestaande hoofdentree (schone entree). Daarnaast biedt dit ruimte voor een meer directe verbinding met het knooppunt en de strandopgang voor traagverkeer.

Rondom de volumes van de manege ontstaan verschillende verblijfskwaliteiten die het programma, dat rondom de bouwkundige volumes ligt, verweeft tot een heldere organisatie.

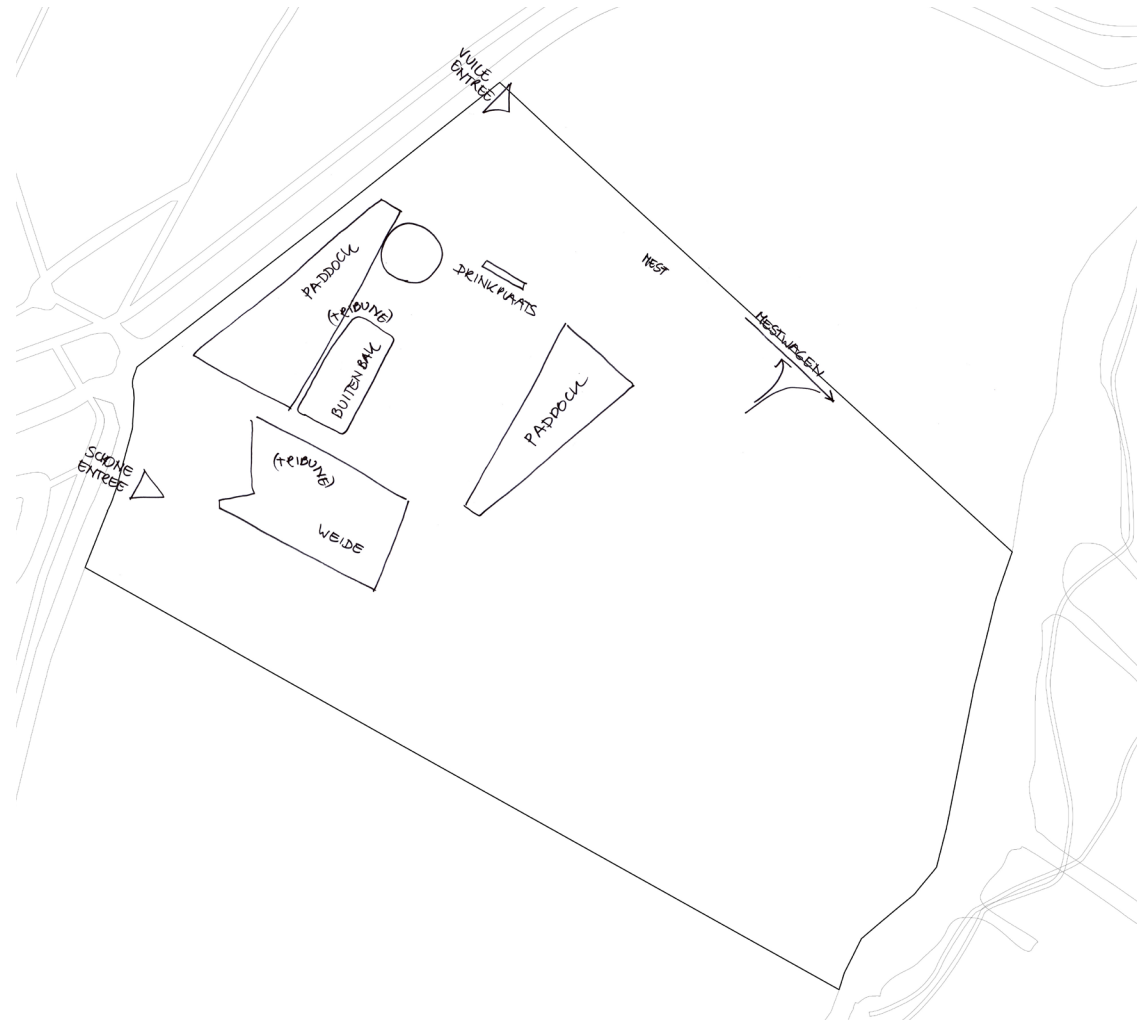


Concept

functies rondom manege

Rondom de manege worden de verschillende programmatische invullingen georiënteerd die de manege eenzijdige oriëntatie geven. Daarmee raakt de manege verweven met het vakantiepark en krijgt het een sterkere vertegenwoordiging aan de openbare weg.

De buitenbak en de langeerruimte worden iets verdiept aangelegd, om verstuiwing van zand tegen te gaan, maar ook om deze “fremdkörperen” niet te benadrukken. De lichte verdieping geeft een zitrand en kan zo gebruikt worden als informele tribune. De manege gebouwen staan elk op een klinkervlak. De ruimte tussen de gebouwen wordt ingericht als verblijfsruimte met een langgerekte waterbak. Hierdoor ontstaat de mogelijkheid om paarden voor even te plaatsen en ontstaan er zitmogelijkheden onder twee grote beuken. Hier kunnen de groots hun sigaretje te roken.



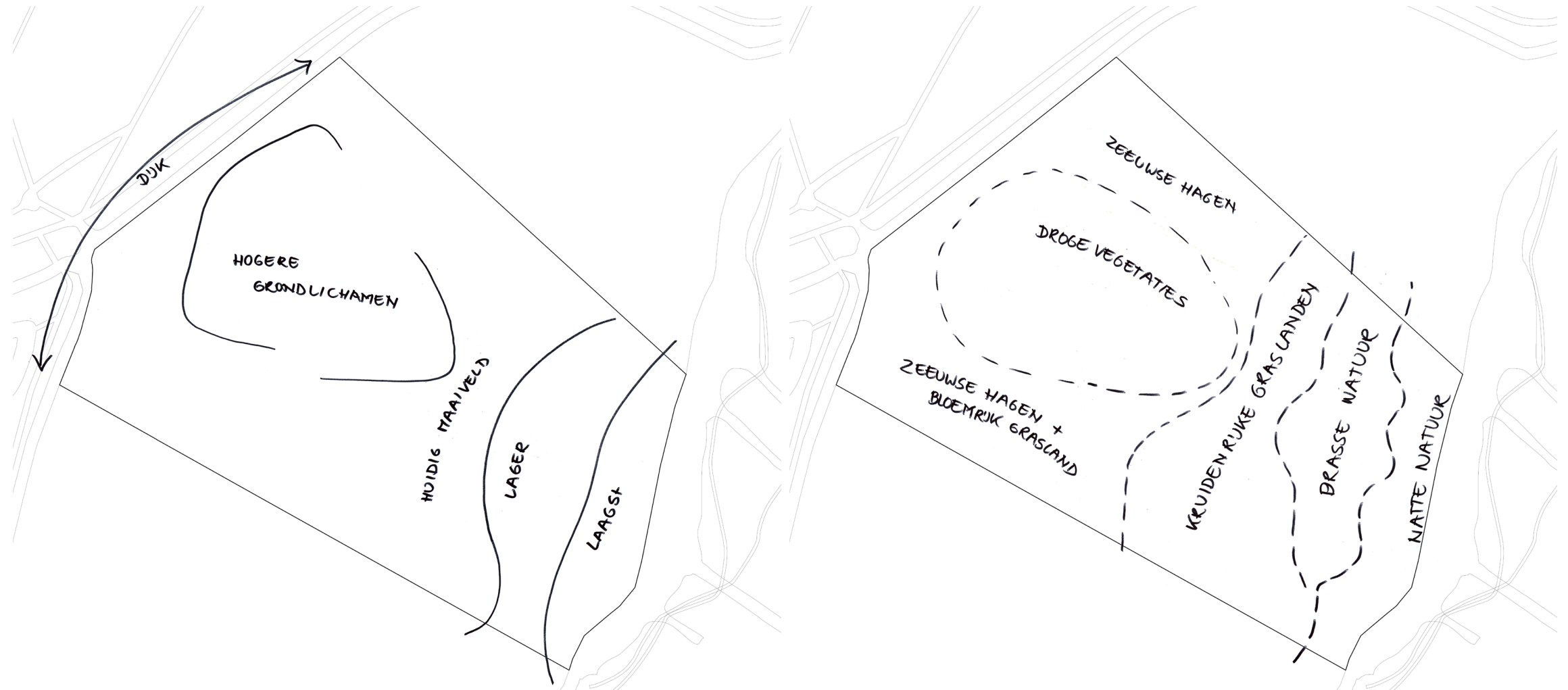
functies rondom manege

Concept

verloop maaiveld en vegetatie

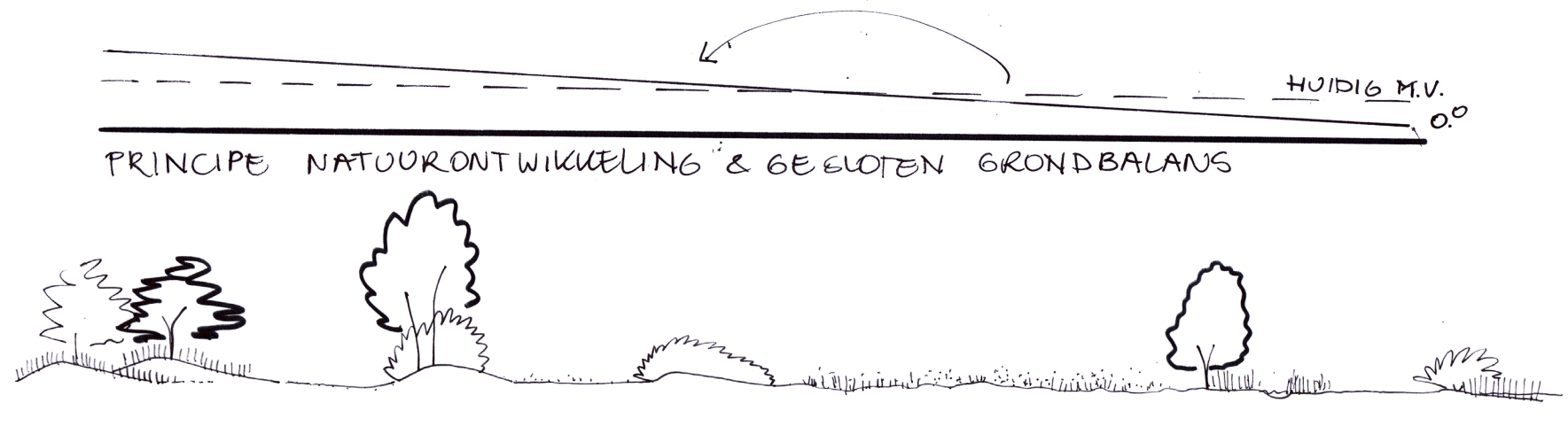
Door de verschillen in hoogte, in zonering van natuurdoeltypen en de expositie ten opzichte van de zon, kent elke vakantiewoning zijn eigen context in het park. Bij elke woning is een andere landschappelijke compositie aanwezig. Voor toekomstige eigenaren en gebruikers valt er iets te kiezen, bijvoorbeeld verblijven aan het water, of tegen een duin, of omgeven door bloem- en besrijke hagen. De bestaande uniforme boomsingel aan de zuidzijde wordt beheerd naar een meer biodiversere singel, met openingen om zon toe te laten en zichten te creëren. Aan de noordzijde stellen we eenzelfde singel voor, om het zicht op het langgerekte volume vanaf de zeedijk te minimaliseren.

De manege is ingepast in lagere gemengde hagen en in duinvormige grondlichamen waardoor de volumes van de 2 gebouwen in het landschap opgaan. De voorzijde naar de dijk toe openen we meer, met weiden voor de paarden met hier en daar een boomgroep. De hoogteverschillen zijn voor de paarden aanleiding om uit te kijken (een paard is van nature een angstig dier, wat graag overzicht heeft) en om vanaf te rennen. Spelende en tevreden paarden zijn een genot om te zien.



verloop maaiveld

vegetatie



Concept

verloop maaiveld en vegetatie

Het landschapsontwerp is geïnspireerd en gebaseerd op de landschapselementen die voorkomen in Zeeuws-Vlaanderen en die van nature aanwezig zijn op deze zavelige en kleiige bodem.

De eigenschappen van het terrein vormen de basis voor de ontwikkeling van de verschillende biotopen. Door slim om te gaan met grondwerk en de verschillende typen grondsoorten kunnen we met een gesloten grondbalans verschillende uitgangssituaties voor de gewenste natuurdoeltypen realiseren. De verrijkte toplaag gebruiken we in de Zeeuwse hagen, de schrale gronden zijn de ondergrond voor de kruidenrijke graslanden. Aan de oostzijde creëren we laagtes die aansluiten op de natte en drasse natuur van het terrein van Staatsbosbeheer. Rondom de manege creëren we meer hogere en zandige delen, die de binnenduintrand versterken.

Door deze natuuropbouw ontstaan van west naar oost de volgende biotopen; Zeeuwse hagen, bremstruwelen en dynamische zandmilieu 's, struwelen, kruidenrijke droge en drasse graslanden, moerasvegetaties, en drasse laagtes en poelen. De natuurdoeltypen sluiten aan bij het provinciaal natuurbeleid.

De locatie vormt zo een belangrijke steppingstone in het ecologisch netwerk langs de binnen duintrand zone en de polders.



Kruidenrijk grasland



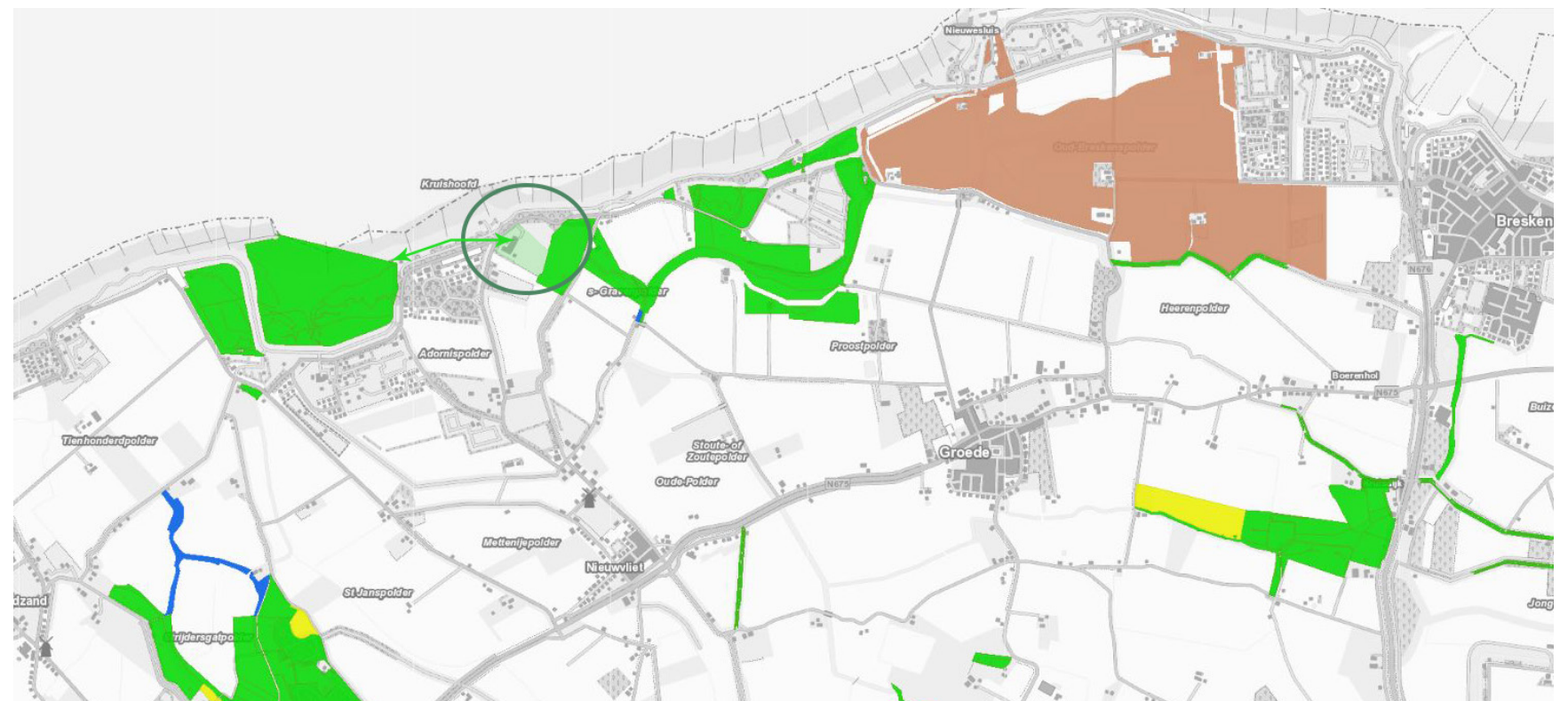
Zeeuwse haag



Poel



Bremstruwelen



natuurnetwerk

Concept

erf clustering

Visiedocument 14 november 2017

In het ontwerp voor de manage met de vakantiewoning zoals gepresenteerd in het visiedocument van 14 november 2017 worden de vakantiewoningen gelijk verdeeld over het achter erf van de manage. Deze gelijke verdeling komt voort uit de ambitie om iedere vakantiewoning een vergelijkbare vrije ruimte te geven. Het ontwerp van het landschap moest zorgen voor de inbedding in de omgeving en de overgang van de manage naar de aansluitende recreatienatuur.

Feedback

Deze gelijke verdeling van bouwkundige volumes werd door de toetsingscommissie sterk in twijfel getrokken. Zij pleitte voor een variatie in verdichting: extensiever op het lagergelegen deel bij de kreek en een hogere dichtheid nabij de manege. Deze feedback heeft gezorgd voor het onderzoek en een kwaliteitsslag naar een nieuwe stedenbouwkundig opzet die zich schikt naar de situatie in Nieuwvliet-Bad. De nieuwe erf-clustering van de vakantiewoningen die daaruit voort is gekomen zorgt ervoor dat het plan zich inbed in zijn omgeving.

Erf clustering

Met het ontwerp voor de manage met de vakantiewoningen is landschappelijk en stedenbouwkundig de directe omgeving als aanleiding gebruikt.

Landschappelijk zijn de hoogteverschillen geaccentueerd en is er een nat-droog milieu gemaakt. Daarbij is de infrastructuur op het hele terrein achter de manage zo ver mogelijk geminimaliseerd om het landschap de ruimte te geven. Er ligt een enkele hoofdweg waar ‘erven’ op worden ontsloten.

Deze ‘erven’ zijn in de basis een afgeleide van de ‘boerderij’ erven in de omgeving. Ze vormen een ensemble van schuurachtige volumes rond een semi-verharde ruimte. Waar op de klassieke ‘boerderij’ erven de overslag en logistiek werd geregeld heeft het

in ons plan een collectieve functie ten behoeve van ontmoeting, parkeren, sport en spel.

De plaatsing van de erven/clusters zijn zo vormgegeven dat dicht bij de manege de dichtheid van de woonschuren hoger is dan richting de ’s-Gravenlande polder. Het landschap vanaf de zijde van de ’s-Gravenlande polder krijgt daardoor meer de gelegenheid om zich te hechten op het achterterrein van de manege en omgekeerd ontstaat er zo een meer landschappelijk open karakter vanaf de manege richting de polder. Hierdoor krijgen zichtlijnen tevens de mogelijkheid om de polder te bereiken en krijgt het landschap de kans om de zonering in de nat-droog structuur te ontwikkelen. Ter versterking van de nat-droog structuur wordt op enkele plekken het water het perceel in getrokken.

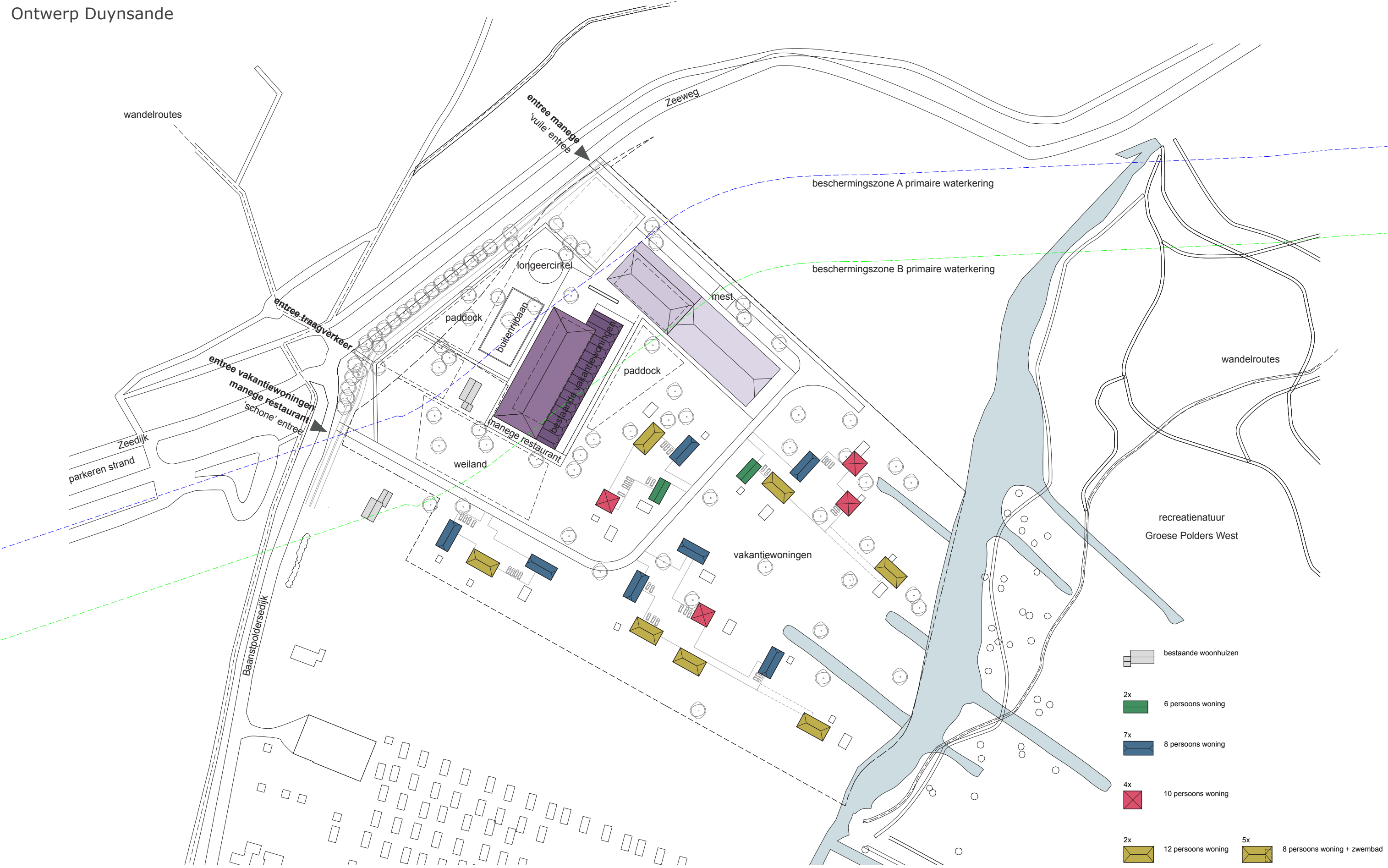
De erven an sich worden ingericht met groene parkeercoffers en bankjes om de ontmoeting tussen de bewoners te faciliteren en gelegenheid te bieden aan contact en dynamiek. Waar mogelijk wordt hiervoor de inrichting met verharding zo gering mogelijk en wordt gezocht naar plekken waar bijvoorbeeld basketbal, badmintonveldje of plek voor een picknicktafel de ontmoeting tussen de gebruikers kan faciliteren.

Bij een doorzicht naar de architectuur ontwerpen we enkele types woningen afgestemd de hoeveelheid personen en/of een mogelijke nevenfunctie als een zwembad. De schaal en afmeting van het volume past zich hieraan aan. Voor de types wordt gedacht aan bijvoorbeeld de typische zeeuwse schuur, maar ook de veldschuur, het voorhuis of de hooischuur.

De materialisatie en detaillering is hierbij een afspiegeling van de archetypes uit de omgeving. Zowel steenachtige entreevolumes als schuren van hout. Het landschappelijk, stedenbouwkundige, architectonische ontwerp is hiermee een subtiele toevoeging aan het landschap door de toepassingen van gebiedseigen kenmerken.

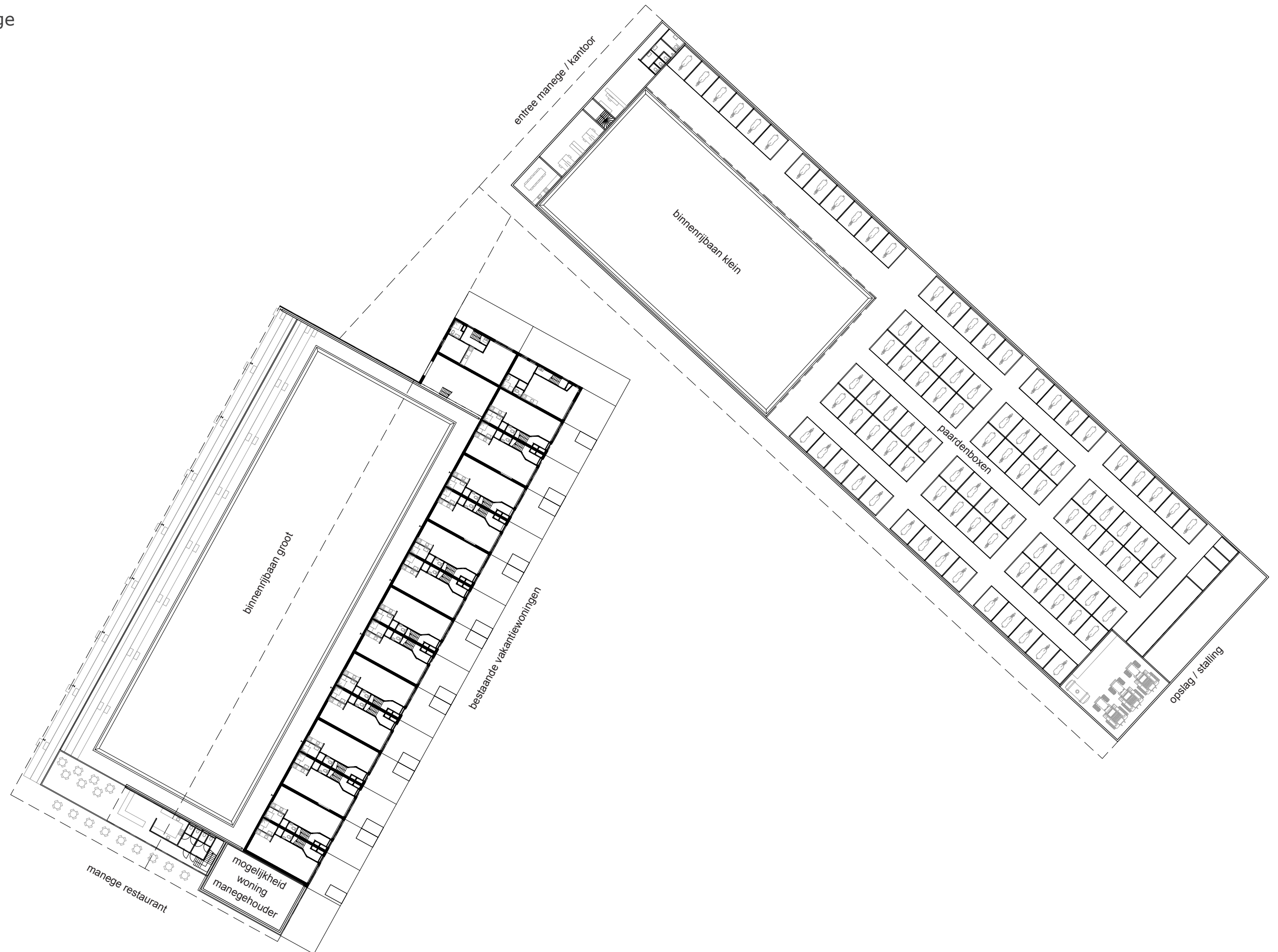
Duynsande

Ontwerp Duynsande



Manege

Plattegrond manege



Manege

Referentiebeelden: verzameling volumes zodat een ensemble met menselijke maat ontstaat

De manege is opgedeeld in twee volumes. Dit zorgt voor een ensemble op het maaiveld met verschillende kwaliteiten. Allereerst zorgt het ervoor dat de manege, in tegenstelling tot het bestaande volume, niet langer als één grote hal gaat fungeren. Het brengt de beide volumes terug naar een meer menselijk maat en maakt het mogelijk zich beter te verweven met het vakantiepark.

Het opbreken in twee volumes bied de mogelijkheid op een heldere manier variatie aan te brengen tussen beide volumes in zowel kleur, materialisering als detail. Ook dit zal de menselijke schaal van de bouwkundige volumes versterken.

Daarnaast creëren de beide volumes verschillende kwaliteiten op het maaiveld. De tussen- en omliggende ruimte bij de manege krijgt meer verblijfskwaliteit.



Manege

Referentiebeelden: nieuwbouw en renovatie; modern en eerlijk

De manege is opgedeeld in twee rechthoekige volumes met schuine kap. Een deel van de manege wordt gerenoveerd en uitgebreid waarbij zowel het dak als de gevel vernieuwd worden.

In materiaal en kleurstelling zal worden gezocht naar een combinatie van efficiënte hallenbouw maar tevens een aansluiting op de woningen met hun minder afstandelijke en minder zakelijke materialen. Het uiteindelijke kleurgebruik en materialisering wordt verder onderzocht in samenhang met het kleurenpalet van Zeeuws-Vlaanderen.



Manege

Referentiebeelden: creëren van verblijfskwaliteit tussen en rondom de volumes

Het verdelen van de maneges in twee volumes resulteert in meer verblijfskwaliteit en interactie op het maaiveld. Er vindt beweging plaats tussen beide volumes doordat de grote rijbaan gescheiden ligt van de paardenstallen. Daarnaast is het buitenprogramma rondom de manege vormgegeven waardoor de manege alzijdig zal functioneren.

Het gebied tussen beide volumes wordt verbonden door middel van een droogloop. Dit zorgt ervoor dat de paarden vanuit de stallen zich droog naar de grote rijbaan kunnen begeven. Het tussengebied vormt hierdoor een ontmoetingsplaats voor het paard, de ruiter en bezoeker. Op deze plek is bijvoorbeeld een drinkplaats voor paarden te vinden.



Vakantiewoningen

Ingrediënten van de vakantiewoning

Het strand, de duinen en de manege maken de locatie tot een prachtige plek om recreatief te verblijven. Je paard of fiets in de buurt om het landschap nog verder te ontdekken om 's avonds in je huis aan te komen en daar de zon achter te horizon te zien zakken. De kracht van de locatie is dat er altijd vertier in de omgeving is. Je woning is de uitvalsbasis hiervan.

Echter, de woning moet meer bieden dan alleen een uitvalsbasis. Het moet ook een plek zijn waar je samen met je gezin of familie een ideale thuisplek hebt om je juist even aan een vluchtig leven te onttrekken.

Op een zomerse ochtend een champagne ontbijt in de oostelijke ochtendzon. Aan een lange tafel met de hele familie op het royale terras dat grenst aan het groen en waar de schapen je goedemorgen komen zeggen. Ga je daarna zwemmen of niet? De jacuzzi lonkt naar je. In de middag een boekje lezen op de stretcher onder de veranda omdat je vandaag die fel stekende zon even uit je gezicht wil houden en dat glaasje rode wijn wil verorberen. Aan het einde van de middag wanneer de zon dreigt te verdwijnen steek je de barbecue aan terwijl de kinderen nog in het zwembad van het huis rondspelen. Is de zon achter de horizon verdwenen dan komen de dekens tevoorschijn. Bij de stookplaats zorgt het vuur voor de juiste dynamiek en het ultieme zomergevoel.

Komen we na een stevige winterwandeling verwaaid terug van het strand dan kruipen we in de woning rond de binnenhaard. In de royaal opgezette binnenruimte voel je je al snel thuis in de prachtige dubbelhoge ruimte die de woning net iets krachtiger maakt dan je eigen functioneel ingerichte stadswoning. Hier proef je vanuit de woning de kracht van het landschap en de seizoenen. De vergezichten door de grote open glaspuien en de daklichten die zo nu en dan een glimpje zon of juist die onweerswolken laten zien. Wil je toch nog de ultieme winter ervaren dan ga je de uitdaging aan om nog even in die jacuzzi te springen en met je blote voeten door de sneeuw te rennen, om daarna weer in dekens gestoken bij de stookplaats onder de veranda een kop warme thee te drinken.

Kortom, de architectuur mag een afspiegeling zijn van het ultieme vakantie en recreëer gevoel.



Vakantiewoningen

Referentiebeelden

Voor de architectuur van vakantiewoningen gaan we uit van de vrij klassiek opbouw van een volume met zadeldak; een subtiele verwijzing naar de Zeeuwse woning. Op enkele plaatsen zal het een koppeling of ensemble zijn van volumes wanneer bijvoorbeeld een zwembad in een apart 'poolhouse' wordt verwerkt of wanneer een twaalf persoons woning bijvoorbeeld te groot wordt voor één volume. Dit vergt nog nader onderzoek.

Elementen als royale terrassen, grote veranda's of overstekken, schoorstenen of glazen elementen in de dakvlakken zorgen voor het karakter van de woning en geven het tevens het ultieme vakantiegevoel. Waar mogelijk worden de dubbelhoge ruimtes in de woning ook zichtbaar van buiten en worden de buitenruimtes onderdeel van de totale volumes.

Qua materialisering zoeken we naar natuurlijke aanknopingspunten in het landschap en de omgeving. Bijvoorbeeld met het klassieke riet van de Zeeuwse schuren maar proberen ook door moderne ingrepen als een volledige glazen pui op de begane grond de relatie binnen-buiten te bevorderen en maximaal te profiteren van de omgeving.



Bestaande vakantiewoningen

Referenties voor de opwaardering van de bestaande vakantiewoningen

Teneinde de gewenste grote kwaliteit sprong te maken zullen de bestaande vakantiewoningen die 'onder de kap' gelegen zijn integraal worden meegenomen in de planontwikkelingen. De bestaande zespersoons woningen zullen hierbij conceptmatig worden uitgewerkt tot, onder andere, tweepersoons en vier persoons woningen. Zespersoons woningen zullen op de begane grond uitgebouwd worden ontwikkeld.

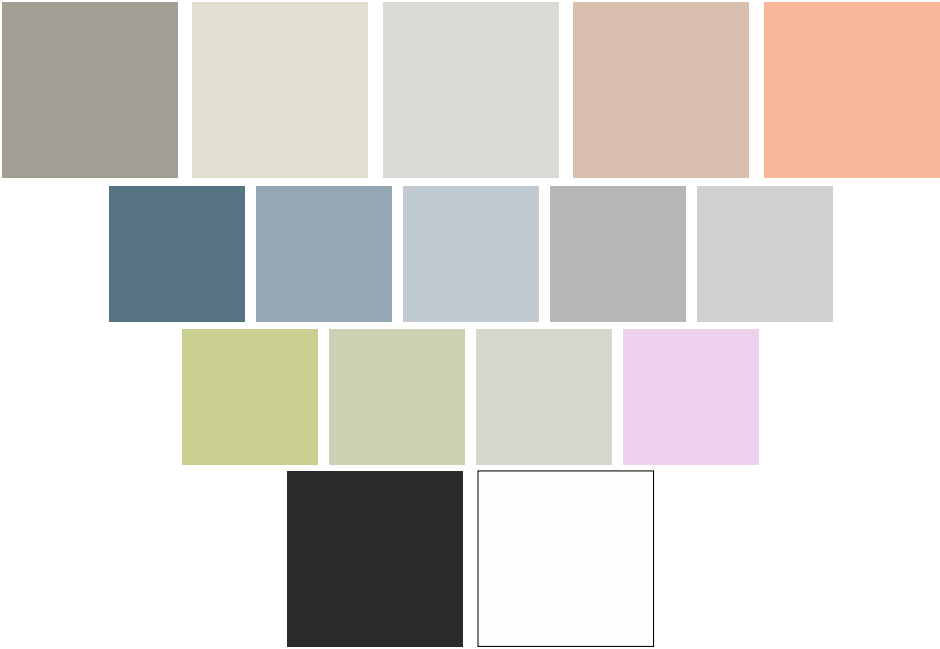
Ruimtelijk technische problemen zullen zo ook worden omgevormd tot ruimtelijke kwaliteit. We hebben hier in een eerder stadium verkennend over gesproken met de particuliere eigenaren. Vrijwel alle eigenaren hebben erg positief gereageerd en willen waarschijnlijk meedoen in de integrale toekomst-verzekerende kwaliteitsprong van het vakantiewoningenpark en met twee tot twaalf persoons woningen wordt een breed scala aan woningen voor 'paardenmensen' aangeboden.



Vakantiewoningen

Kleurenpalet en materialen

Bij de uitwerking van de vakantiewoningen wordt gezocht naar het natuurlijke kleurenpalet van het Zeeuwse landschap en zijn architectuur. Daarbij zoeken we aansluiting bij en/of ontleen we onze referenties aan de bestaande Zeeuwse architectuur.



Colofon

Titel:	Visiedocument doorontwikkeling manege Hippo d'Or presentatie gemeente
Opdrachtgever:	Mensenborgh Nieuwvliet BV
Uitgevoerd door:	Kruit Kok Landschapsarchitecten en Houben & Van Mierlo Architecten
Datum locatie:	19.07.2018 Eindhoven

Houben & Van Mierlo Architecten

Team:	Bas van Mierlo, Sjoerd Wilbers, Joost de Boer
Projectnummer:	NVL001/NVL002
Adres:	Gerard Philipslaan 71A 5616 TV Eindhoven 040-2367858
Website:	www.houbenvanmierlo.nl
Email:	info@houbenvanmierlo.nl

Kruit Kok Landschapsarchitecten

Team:	Mariëlle Kok, Anastasia Demidova
Projectnummer:	L1608
Adres:	Strijp-S SWA 4.013 Torenallee 45 5617 BA Eindhoven 040-2516114
Website:	www.kruitkok.nl
Email:	info@kruitkok.nl

