



Buitenplaats de Blauwe Meije

Bedrijfsplan

2016

Opgesteld door:

R.R. de Boer, ondernemer

Free Heart BV/Free Heart Holding/ Free Heart Vastgoed

Mw.mr. J.H. Hartman, Hartman Consultancy, RO specialist

18 mei 2016

Inhoudsopgave

Inleiding	bladzij 2
Hoofdstuk 1	bladzij 3
1. Omschrijving Buitenplaats de Blauwe Meije	
1.1. Elementen van de locatie	
1.2. Bedrijfsgegevens	
Hoofdstuk 2	bladzij 6
2. Buitenplaats De Blauwe Meije	
2.1 Doelstellingen voor Buitenplaats De Blauwe Meije	
2.2 Eigenaren	
2.3 Missie	
2.4 Visie	
2.5 Huidige situatie	
2.6 Toekomst in ontwikkeling	
2.7. Toelichting op de bedrijfsactiviteiten	
2.8 Buitenplaats De Blauwe Meije over 5 jaar	
Hoofdstuk 3	bladzij 10
3 Markt,- en omgevingsanalyse	
3.1 Marktonderzoek in het Groene Hart	
3.2 Concurrentie	
Hoofdstuk 4	bladzij 13
4 Marketing	
4.1 Personeel	
4.2 Product	
4.3 Presentatie	
4.4 Plaats	
4.5 Prijs	
4.6 Promotie	
Hoofdstuk 5	bladzij 17
5. SWOT van de Blauwe Meije	
Hoofdstuk 6	bladzij 18
Bijlagen	

Inleiding

Bedrijfsplan van Buitenplaats de Blauwe Meije 2010/2014/2015/2016 wordt regelmatig aangepast. Het is een levend document, want bedrijven kunnen niet stil blijven staan. Aanpassingen zijn het gevolg van ervaring, de veranderingen in de markt, in de economie en in ons geval doorlopen ruimtelijke procedures.

Er zijn een aantal nieuwe bedrijfsactiviteiten toegevoegd aan de mogelijkheden van Buitenplaats de Blauwe Meije sinds 2010, zoals het verhuur van kano's en het verwerken van eigen producten.
- Het winnen van de titel 'Streekproduct van het jaar' in 2012 heeft daar zeker positieve invloed op gehad. In oktober 2015 heeft de Blauwe Meije de aanmoedigingsprijs van het Groene Hart ontvangen voor een eigen uniek product, genaamd "Rabarbercello". Alle producten van eigen locatie.

De continue wisselende exposities hebben landelijk bekende kunstenaars aangetrokken. Er is besloten om de exposities regelmatig te wisselen, zodat er geen extra verkeersdruk ontstaat. Hierdoor vervallen eerdere processen rondom parkeersituatie.

De ontwikkel potentie is nog sterker geworden

Helaas heeft de vertraging rondom de vergunningen en ontheffingen gezorgd voor een vertraagde ontwikkeling van de Buitenplaats. Mede door het enthousiasme en ondersteuning van onze gasten, mede-ondernemers, Groene Hart instanties, ANWB, gemeenten en provincies zijn wij overtuigd van het juiste concept!

De combinatie van privé en werken op de Buitenplaats maakt dat het kleinschalige ondernemerschap werkt. Authenticiteit wordt zeer gewaardeerd. Dit houdt het platteland levend en de kleine kernen leefbaar met de nodige faciliteiten.

Hieronder treft u het bijgewerkte bedrijfsplan van 2016 van Buitenplaats De Blauwe Meije aan.

Veel plezier met het lezen van ons plan.

Leven en werken in Buitenplaats De Blauwe Meije

Met Groene Hartelijke groet,

Rebecca de Boer en Juerd van der Burgt

Met ondersteuning van Jacoline Hartman
SRO Diane Mereboer

1. Omschrijving Buitenplaats De Blauwe Meije

Buitenplaats de Blauwe Meije ligt aan de kruising Zegveld – Meije - Woerdense Verlaat, op een T-splitsing langs een recreatieve route (bij fietsknooppunt 60). De Meije is een doorgaande weg langs het riviertje de Meije. Buitenplaats de Blauwe Meije bestaat uit drie gebouwen met een omringende tuin in de gemeente Woerden, in de provincie Utrecht, met een oppervlakte van 2.000 m².

Daarnaast is er een terras, een aanlegsteiger met vlonder, een klompenhok, een ingerichte beeldentuin in de gemeente Nieuwkoop, in de provincie Zuid-Holland met een oppervlakte van ruim 10.000 m².



1.1. Elementen van de locatie

Gemeente Woerden:

- Woning (bouwjaar 1920) Gebruik: privé en kantoor aan huis
-
- Hooimijt (verbouwd 1990)
-

Gebruik: ontvangstruimte, expositieruimte, ruimte voor kleine workshops, kleinschalige horeca, meetings/proeverijen en een berging en verkoop streekproducten.

Bruto Oppervlak: 2 x 72 m² (12 m² magazijn en trapopgang)

van de 72 m² van de eerste etage in gebruik is als berging



Hooimijt foto's.

Bijgebouw/Galerie (herbouw 1993)

Gebruik: ruimte voor het houden van workshops, meetings, seminars, exposities, trainingen etc. berging en 1^e verdieping de Bed & Breakfast.

Op de begane grond: toiletgroep (12m²)/ speelkeuken (16m²) de galerie /ruimte voor workshops & meetings etc. (94m²)/ berging (30m²) kantoor voor Free Heart Organisatiebureau / opgang (trap) naar eerste verdieping (8m²) (In totaal 160m²).

Op de eerste verdieping: Bed & Breakfast (160m²) en berging.



Foto's Galerie en B&B/berging

Gemeente Nieuwkoop:

- **Terras**
Gebruik: ontvangstruimte, expositieruimte, ruimte voor kleine workshops, kleinschalige horeca (theetuin, lunchroom), meetings/proeverijen ruimte voor het houden van kleinschalige workshops, meetings, seminars, exposities, trainingen etc. huwelijkssluitingen, extensieve recreatie, verkopen van eigen producten.
- **Aanlegsteiger/vlonder/beschoeiing**
Gebruik: het bedrijfsmatig verhuren van kano's, het bedrijfsmatig verhuren van stand up paddle boards (SUP's) en het bedrijfsmatig verhuren van (elektrische) sloepen.
- **Aanbouw (klompenhok)**
Gebruik: Entree tot de hooimijt, goedgekeurd door Welstand Woerden febr. 2016
- **Beeldentuin**
Gebruik: ontvangstruimte, expositieruimte, ruimte voor kleinschalige workshops, kleinschalige horeca, (theetuin, lunchroom) kleinschalige meetings/proeverijen ruimte voor het houden van workshops, meetings, seminars, exposities, trainingen etc. huwelijkssluitingen, terras, extensieve recreatie.

2015

Door grens correctie blijkt de vlonder en terras op Nieuwkoop's grondgebied.

Vandaar de aanpassingen in ons bedrijfsplan.

Wij dienen de aanvraag voor het nieuwe bestemmingsplan daarom in overleg met u aan om de mogelijkheden voor de toekomst open te houden.

Zie bovenstaande omschrijving bedrijfsactiviteiten Nieuwkoop.

- **Beeldentuin**

Zie bovenstaande omschrijving bedrijfsactiviteiten Nieuwkoop.



- parkeerplaatsen in de gemeente Woerden en in de gemeente Nieuwkoop.
- Fietsen rekken voor passanten (80% van de bezoekers zijn fietsers/wandelaars weten wij uit ervaring)

Gebruik: voor de gasten en bezoekers van de Blauwe Meije

1.2. Bedrijfsgegevens

Postadres Buitenplaats 'De Blauwe Meije' / Free Heart BV
Meije 300
3774 MD Zegveld

Vestigingsadres: Meije 300
3474 MD Zegveld

Telefoonnummer: [REDACTED]
[REDACTED]

Mailadres: Info@deblauwemeije.nl

Website: www.deblauwemeije.nl

KvK Nummer: 37150999

2. Buitenplaats De Blauwe Meije

Locatie Buitenplaats de Blauwe Meije is aangekocht om er te wonen en te werken.

De eigenaren Rebecca de Boer en Juerd van der Burgt, wonen in het huis van de Buitenplaats:

Het organisatiebureau Free Heart houdt er kantoor. Free Heart Organisatiebureau organiseert op verschillende locaties door het gehele **Groene Hart symposia, fairs, seminars, meetings en congressen met bijbehorende catering.**

Dit onder andere in opdracht van Stichting Groene Hart ook in geval van particulier initiatief en zakelijk toerisme.

Op de locatie Blauwe Meije heeft Free Heart Organisatiebureau alleen activiteiten op kleine schaal : zoals rondleidingen, meetings, workshops, proeverijen en exposities in de beeldentuin en in de galerie. Dit alles met in achtneming van de natuurlijke/agrarische maar zeker ook recreatieve omgeving. Dit zijn bijvoorbeeld besloten en/of georganiseerde groepen, daarbij worden recreatieve passanten verzorgd d.m.v. kleinschalige horeca met o.a. verkoop van eigen of streekgebonden producten. In de Blauwe Meije is informatie/educatie over recreatie/streekproducten en natuur/cultuur voor recreanten c.q. gasten.

2.1. Doelstellingen voor De Blauwe Meije

- Een jaaropbrengst genereren waarmee De Blauwe Meije als kleinschalig familiebedrijf kan floreren.
- Free Heart Organisatiebureau uitbouwen tot een *Fair Trade* organisatie.
- Duurzaam ondernemerschap betrachten, door in samenwerking met gelijkgestemde organisaties het Groene Hart op de kaart zetten als uniek recreatie/agrarisch en natuurlijk gebied met eigen bijzondere streekproducten.
- Als voorzitter van platform Verenigde Ondernemers Nieuwkoop sectie recreatie/horeca is de inzet voor werkgelegenheid een belangrijk item in onze bedrijfsvoering en leefbaarheid van kleine kern. Actief lid platform ondernemers Woerden en koersgroep lid nota recreatie/toerisme.
- Het sociaal/maatschappelijk betrokken zijn is een van de drijfveren van ons ondernemerschap.
- De Blauwe Meije voorziet in behoefte van recreanten in de Meije e.o.

Kortom: om continuïteit van ons familie bedrijf te garanderen!

2.2. Eigenaren

2.2.1. Rebecca de Boer

[Redacted text block containing six lines of information about Rebecca de Boer]

[REDACTED]

2.2.2. Juerd van der Burgt

[REDACTED]

2.3. Missie

Free Heart organisatiebureau heeft voor de Buitenplaats 'De Blauwe Meije' als missie:

"Wij richten ons specifiek op doelgroepen die een aangenaam, uniek landschap, rust en ontspanning waarderen. Het gaat hierbij om recreanten (zoals b.v. wandelaars, waterrecreanten en fietsers), de zakelijke doelgroep (zoals teams binnen organisaties) en kunstliefhebbers.

Onze missie is om mens met natuur, kunst en cultuur te verbinden ...te versterken en meer zichtbaar te maken, dit om een belangrijke bijdrage te leveren aan de vitaliteit en duurzaamheid van het landelijk gebied. En door het verzorgen van de inwendige mens voornamelijk streekproducten te gebruiken.

Alle activiteiten die wij organiseren versterken de vitaliteit van het landelijk gebied.

Wij streven naar cross-overs tussen de kunstwereld en het bedrijfsleven, dit o.a. door samenwerking met regionale ondernemers, kleinschalige zorgaanbieders en kunstenaars."



2.4. Visie

Wij ondernemen regionaal, kleinschalig en vooral maatschappelijk verantwoord. Met de eetbare beeldentuin/ Galerie zetten wij trend als cultureel en recreatief informatiepunt.

Ook richten wij ons op werkgelegenheid voor kleinschalige zorgaanbieders en vrijwilligers die een actieve rol spelen in het profileren van het buitenleven als waardevolle tijdsbesteding.



2.5 Huidige situatie

- Na aankoop van de Blauwe Meije zijn wij met kleinschalige workshops, meetings en cursussen gestart. Ook de exposities trokken meteen veel gasten. De vorige eigenaar, had al meer dan twintig jaar lang beeldhouw cursussen en workshops en expositie openingen in de Blauwe Meije gegeven, dus was deze locatie al bekend bij het publiek, het bedrijfsleven en de natuurorganisaties.
- Het gebruik van de galerie, hooimijt en de beeldentuin is dan ook niet meer dan een vervolg.

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

Ontwikkelingen van 2010 tot heden

De Hooimijt is vanaf 2012 een ontvangstruimte met een informatiepunt over cultuur en recreatie in de regio en geschikt voor kleinere groepen. Ook worden hier kleinschalige workshops gedaan.

- Deelname aan Kunst,- thema en puzzel routes want De Blauwe Meije is vrij toegankelijk.
- Met name Terras/ Beeldentuin en de exposities hebben een aantrekkingskracht voor passanten
 - Beperkte verhuur van kano's en sloepjes tevens oplaadpunten voor elektrische boten, fietsen en auto's.
 - leerwerk trajecten voor onderwijs en re-integratie projecten.

2.6. Toekomst in ontwikkeling

- re-integratie projecten voor werkzoekenden mensen met afstand tot arbeidsmarkt
- kook,- en creatieve workshops
- meer wandelingen/routes in samenwerking met natuur verenigingen/ondernemers
- gezondheidsbevorderende projecten, met behulp van bv. yoga en raw food/eigen tuin
- activiteiten inspeland op de behoefte van de 55 plus generatie
- Trainingen bijvoorbeeld: in voorbereiding op pensioen en/of uitreden werkproces

2.7. Toelichting op de bedrijfsactiviteiten

Van maart tot en met oktober zijn wij in beide gemeenten **alle dagen open** voor passanten, recreanten en groepen. Dit geldt voor alle in de matrix genoemde activiteiten

In de maanden november tot en met februari vinden ook (mits het weer goed is) in de beide gemeenten alle dagen open voor kleinschalige groepen en passanten. Dit geldt voor alle in de matrix genoemde activiteiten behoudens de bedrijfsmatige verhuur van kano's, SUP's en sloepen, dat vindt in de maanden maart tot en met oktober plaats.

De zelfgemaakte producten worden bereid in de hooijmijt, maar zijn op het gehele perceel, dus zowel aan de Woerdense als de Nieuwkoopse kant, verkrijgbaar. In de tuin en terras door zelfbediening.

Voor groepen zijn wij alle dagen geopend. Uit eigen ervaring blijkt dat het aantal bezoekers/passanten in de Meije op de zondag in de periode maart-oktober op zijn hoogst is. Het gaat dan met name om dagrecreanten uit de omgeving die langs de Buitenplaats fietsen, wandelen en varen.

Deze passanten bezoeken de:

Exposities, halen recreatieve/educatieve en culturele informatie en maken soms gebruik van de kleinschalige horeca.

Op aanvraag, is er de mogelijkheid om met georganiseerde groepen de locatie te bezoeken voor o.a. rondleiding en zijn ook op aanvraag kleinschalige huwelijksluitingen mogelijk.

Vertegenwoordigers/groepen o.a. uit het bedrijfsleven komen voor b.v. workshops, trainingen, cursussen en meetings. Hiervoor is voldoende parkeergelegenheid m.n. door de week buiten het vakantie seizoen.

Voor de Bed & Breakfast verwachten wij de hoogste bezettingsgraad voor o.a. de trainers door de weeks en recreanten in het weekeind.

Bereikbaarheid

De passanten komen vooral lopend, varend, met de motor of op de fiets. De locatie heeft genoeg stallings voorzieningen voor de fietsen binnen de poorten. Speciale fietsrekken zijn hiervoor gemaakt zie ook R.O.

De lente kan niet beter beginnen

Kunst in de Natuur Tour

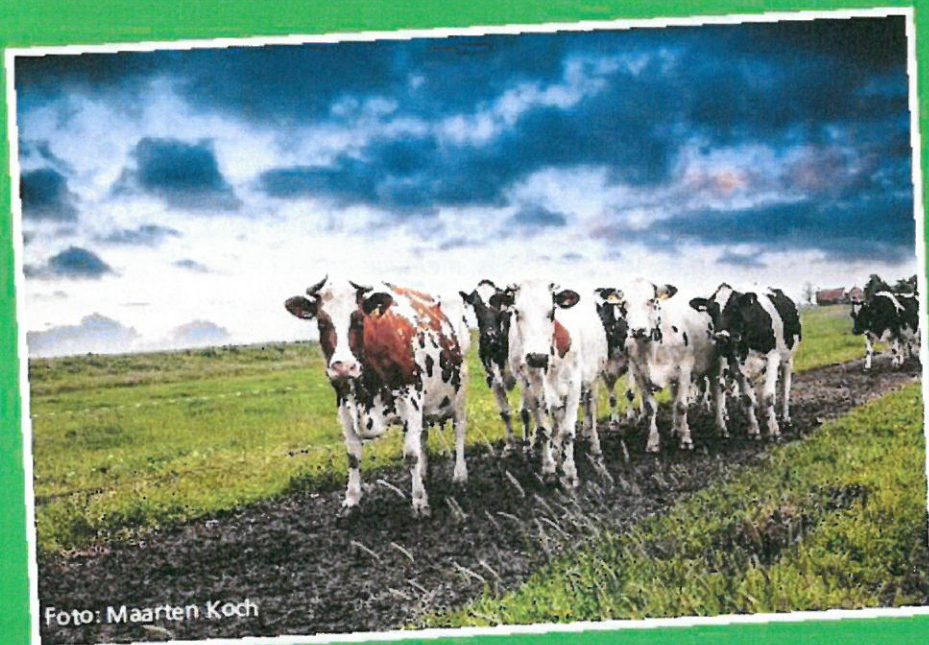
Thema: Grenzeloos Gastvrij in het Groene Hart

Beleef het Groene Hart met unieke buiten/binnen exposities en kleinschalige winkels

21 maart t/m 30 april 2015

20 km Grenzeloos genieten in het Groene Hart.

Startpunten & Tour, - kortingskaarten verkoop bij:
Tip/Top Nieuwkoop, Restaurant Tijsterman, Buitenplaats De Blauwe Meije.



Prachtige vergezichten in combinatie met kunstwerken bij o.a. Natuurmonumenten, Buitenplaats. Voor meer informatie zie: www.deblauwemeije.nl.



3.2. Concurrentie

[Redacted]

Locatie	Afstand tot Buitenplaats De Blauwe Meije	Dagen open	Soort	Parkeren	Aantal pers.
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

Wat maakt de Buitenplaats bijzonder:

De Blauwe Meije onderscheidt zich door het bieden van een rustige locatie van 1,2 hectare met informatie voor en over het Groene Hart. De workshops, meetings en trainingen zijn gericht op specifieke doelgroepen, zoals georganiseerde groepen (voor workshops zoals tuinfotografie, kunststudieclubs, tuinclubs), zakelijk toerisme, 55+ bijeenkomsten. Wij weren kinderen en jeugd, omdat zij naar onze ervaring geen goede combinatie zijn met kunstwerken en de ligging aan het riviertje de Meije.

Alleen onder begeleiding worden kinderen en jeugd in de buitenplaats toegelaten.

4. Marketing

4.1. Personeel

- [Redacted]
- [Redacted]
- [Redacted]
- [Redacted]
- [Redacted]
- [Redacted]
- [Redacted]

- [REDACTED]
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]
- [REDACTED]

4.2. Product op Buitenplaats de Blauwe Meije

- Een gastvrije locatie voor exposities ,rondleidingen en kunstverkoop
- Creatieve workshops
- Meetings, lezingen en trainingen, afgestemd op de klant
- Rust
- Proeverijen
- Culinaire fiets-, en wandelroutes,activiteiten op maat.
- Consumpties van streekproducten, zoals kaas, brood, home made taart en sappen uit de regio
- Verkoop van eigen streekproducten uit eetbare tuin.
- Bed & Breakfast

4.3. Presentatie

- Door de verdere ontwikkeling van producten is het een allround en een sfeervolle multifunctionele locatie.
- De gebouwen en de tuin zijn ingericht met aantrekkelijke exposities
- de Hooimijt en tuin zijn voor een gastvrij ontvangst van passanten en kleinschalige groepen gereed gemaakt.

4.4. Plaats

- De unieke ligging aan de T-splitsing met uitvalswegen naar Woerden, Bodegraven en Nieuwkoop, en per boot vanaf de achterzijde van de locatie met doorgaand water naar de Nieuwkoopse plassen.
- Midden in het Groene Hart liggen de grote steden op maximaal 40 autominuten. De parkeerplaatsen aan de voorkant van de gebouwen en voorste terrein van de tuin zijn goed bereikbaar.
- De ligging aan de weg, met goed zichtbare kunstwerken aan onder andere de voorkant, trekken veel aandacht van voorbijgangers. Passanten stoppen dikwijls om foto's te maken van de objecten .
- De Hooimijt en het bijgebouw staan langs de weg, met aan de achterzijde entree en terras en fietsen stalling.
- De tuin aan de overkant van het riviertje de Meije, met een brug aan de rest van de locatie verbonden, is goed bereikbare parkeer voorziening .
Daarnaast zeer geschikt als uitloop met vergezicht over Nieuwkoopse plassen voor bezoekers.

4.5. Prijs

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

4.6. Promotie

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

• 5. SWOT van Buitenplaats de Blauwe Meije

Strenght (sterktes)	Weakness (zwaktes)	Opportunities (kansen)	Threats (bedreigingen)
██████████	██████████	██████████	██████████ ██████████
██████ ██████████	██████████ ██████	██████████ ████	██████████ ██████████ ██████████
██████████ ██████████ ██████████	██████████ ██████████	██████████ ██████████	██████████
██████████ ██████████ ████		██████████ ██████████ ██████████ ██████	██████████ ██████████
██████████ ██████████ ██████████	██████████ ██████████	██████████ ██████████ ██████████ ██████████	██████████ ██████
██████████ ██████████	██████████ ██████████ ██████████	██████████ ██████████ ██████████ ██████	██████████
██████████ ██████	██████████ ██████████ ██████████	██████████ ██████████ ██████████ ██████	
██████████ ██████	██████████ ██████████ ██████████	██████████ ██████████	

6. Bijlagen

Bijlage 1. Proces beschrijving activiteiten

Bijlage 2. Horeca activiteiten

Bijlage 1: Procesbeschrijvingen

Proces beschrijving bij kleinschalige workshop/meeting:

De workshop en meetings worden gehouden voor georganiseerde groepen. Dit zijn van te voren gereserveerde groepen. Hierdoor is goed af te spreken hoeveel mensen komen en hoe.

Hier kunnen wij prima op anticiperen.

Wij ontvangen de mensen persoonlijk bij de poort en begeleiden het parkeren daar waar nodig is.

Bij het organiseren van de workshop/meeting is er afgestemd hoe dit optimaal te regelen.

De workshop/Meeting kan plaatsvinden op het gehele terrein van De Blauwe Meije. De tuin wordt meer gebruikt naarmate het weer mooier is. Mocht men lunchen dan gebruiken wij uit efficiëntie verschillende ruimten zodat er van te voren gewerkt kan worden.

Workshops/meetings zijn voornamelijk door de week en toegespitst op het bedrijfsleven .

De georganiseerde groepen worden door ons persoonlijk begeleid, waardoor er toezicht is om de rust in en om de locatie te waarborgen.

Grotendeels van onze bezoekers komt via Woerden over de Middenweg naar de locatie, natuurlijk komen personen uit Bodegraven gedeeltelijk over de Meije. Wij communiceren via onze routebeschrijving op de website alleen de route over de Middenweg zodat er geen extra verkeersdruk ontstaat.

De tuin en de B&B blijven open voor eventuele andere gasten.



Bijlage 2: Horeca activiteiten

Exposities:

Tijdens het bezoeken van de kunstexposities in de Galerie en de tuin kunnen gasten gebruik maken van de horeca activiteiten.

Workshops/ meetings/vergaderingen:

Voor workshops, meetings of vergaderingen serveren wij koffie en thee en staat er water of fris op tafel tijdens. Vaak zijn dit maar halve dagen maar mochten het hele dagen zijn dan kan er lunch of diner geserveerd worden. Natuurlijk kan er ook een borrel gedronken aan het eind van een workshop, meeting of vergadering. Er wordt geserveerd in de bedrijfsgebouwen (hooimijt en galerie) als op het terras achter de gebouwen.

Passanten:

Voor deze mensen is vooral het terras geopend maar ook de Hooimijt.
Men heeft hier de mogelijkheid om versnaperingen te nuttigen.

Proeverijen:

Deze worden af en toe georganiseerd en ondersteunen de activiteiten van de Blauwe Meije op culinaire- en streekproducten gebied.

Privé:

[Redacted text block containing several lines of blacked-out content]



