



## Uitbreiding Landgoed de Hilkenberg 2022

Document: "Uitbreiding Landgoed de Hilkenberg Broekhuizen"

Datum: 22-3-2022 (aanvulling 18 december 2023)

Aanvrager:

## Inhoud

Projectgegevens.....	2
Omschrijving Landgoed de Hilkenberg.....	3-11
Doelgroepen.....	12
Toekomst visie,uitbreiding & samenwerking.....	13,14
Integreren & aanleggen nieuwe voedselbossen.....	15-17
Landschappelijk inpassingsplan (beplantingsvakken).....	18-22
Unieke recreatiewoningen.....	22-25
Kwaliteit waarborgen.....	26
Parkeerplaatsen.....	27
Aanleggen nieuw milieupark.....	28-29
Landhuis omgebouwd.....	30-38
Uitbreiding nieuw bedrijfsgebouw.....	39-40
Marktonderzoek/concurrentenanalyse.....	41-44
Financiële onderbouwing & investeringen.....	45-48
Conclusie.....	49

Projectgegevens: Het Hilkensbergpark

Startdatum : 1 december 2018

Locatie/ligging : Het Hilkensbergpark  
Hilkensbergweg 5  
5872 CH Broekhuizen

Omvang : 60.000 m2 oppervlakte terrein  
10.000 m2 bos & groensingel  
13.500 m2 gazon  
3000 m2 wateroppervlakte  
3.500 m2 gebouwen/verharding/bouwvlak  
30.000 m2 bloemenweide



## **Omschrijving Landgoed de Hilkensberg**

Het Hilkensbergpark is een plek voor rust, ruimte & natuur. Onze gasten komen tot rust midden in de natuur. We willen de gasten inspireren en een bijdrage leveren aan meer bewustwording op het gebied van voeding, beweging & natuur. Dit doen we door authentiek onszelf te zijn en een verhaal te vertellen in alle aangeboden producten en diensten. De gasten verblijven in houten huisjes omringd door de natuur met prachtige vijvers en zitten s' avonds aan het kampvuur voor een goed gesprek.

Ook kinderen vinden ons park heel fijn. Ze spelen in de natuur, zwemmen in onze zwemvijvers tussen de waterlelies, voeren de vissen, alpaca's en Quessant schaaapjes en bakken s' avonds broodjes & marshmallow op het kampvuur.

Steeds meer groepen/families voelen zich aangetrokken door onze plek. In een gemoedelijke, natuurlijke omgeving willen we graag onze gasten tot rust laten komen en ervoor zorgen dat ze deze rust ook mee naar huis nemen. Het is een kleinschalig, maar ruim opgezet vakantiepark waar gasten vrij zijn in hun doen en laten en kunnen kiezen om deel te nemen aan de vele feelgood activiteiten. Het park is geheel ontstaan door onze intuïtie te volgen. We hebben hiervoor alle tijd en ruimte genomen om te komen waar we nu zijn en zo staan we er nog steeds in. Creëren vanuit rust, ruimte en intuïtie. In 10 jaar tijd zijn er allerlei zwemvijvers ontstaan, met de grond uit de vijvers zijn glooiende heuvels gecreëerd. Er zijn bruggen gebouwd, een eiken paviljoenhuis met een rieten dak, een creatieve ruimte, een ontmoetingsruimte en als laatste hebben we met veel passie houten vakantiehuisjes gemaakt voor onze gasten.

In 2020 hebben we enkele gastenverblijven gemaakt in het bestaande landhuis en de receptie uitgebouwd tot ontbijt & lunchruimte.

### **Voeding**

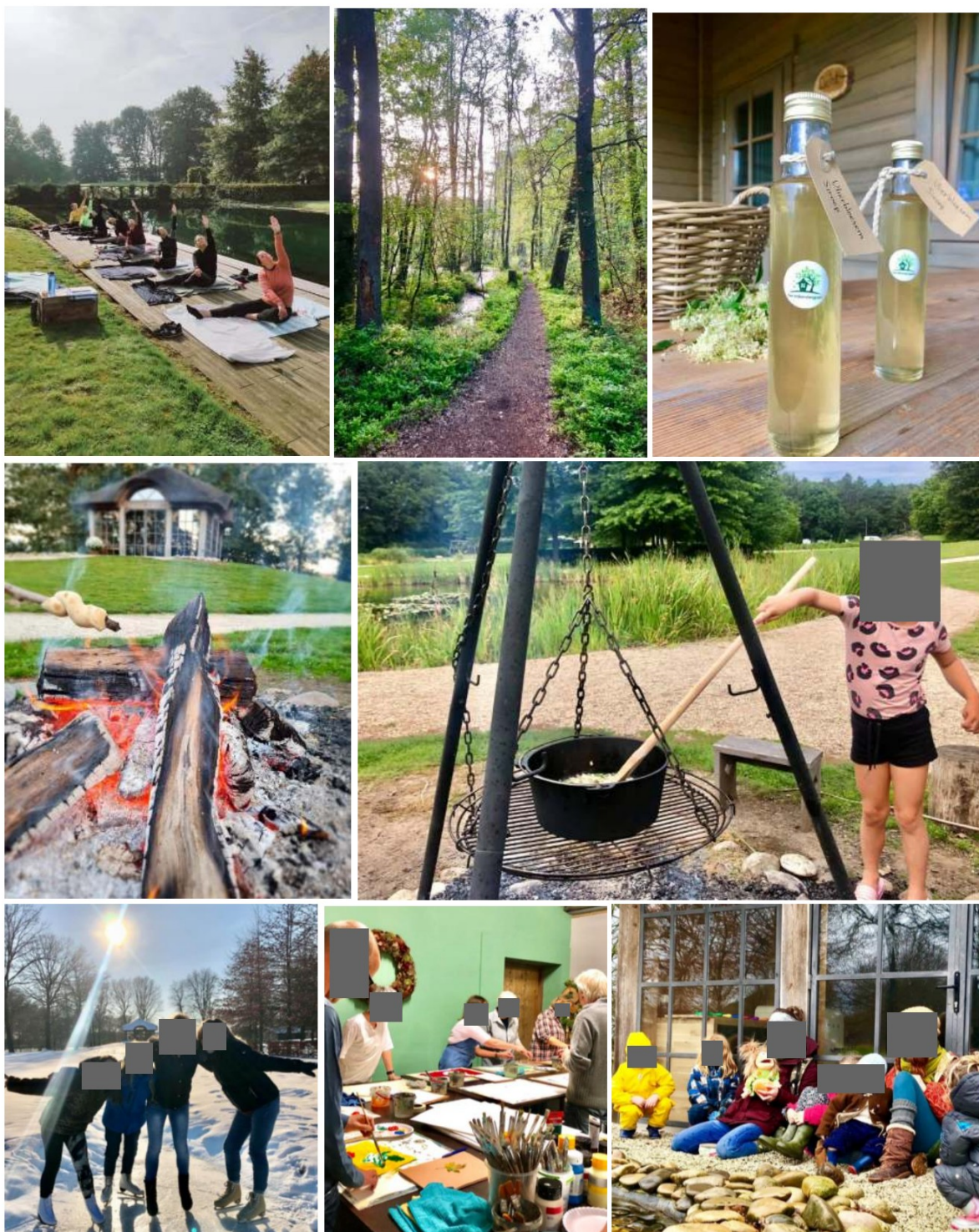
De missie wordt duidelijk doorgetrokken in het voedingsbeleid. Er wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van duurzame, biologische en het liefst lokale producten waarbij er ook gedacht wordt aan de verschillende seizoenen. Alles wordt vers gemaakt in onze eigen keuken. De focus ligt op gezond en zo natuurlijk mogelijk.

De gasten kunnen in de gezamenlijke ruimtes terecht voor een hapje en een drankje. In plaats van de standaard frisdranken zijn we op ons landgoed overgestapt naar . Dit merk levert suikervrije en biologische frisdrank in duurzame flessen. Voor de thee is een kruidentuin aangelegd om verse pluk thee te serveren.

Voor het ontbijt wordt er gewerkt met ontbijtlijsten waarbij de gasten de avond ervoor kunnen doorgeven óf ze willen ontbijten, wat ze willen en hoe laat. Dit doen we om verspilling te voorkomen. De lunchkaart is nog in ontwikkeling. De wens is om hierbij gebruik te maken van seizoensgebonden producten en bij voorkeur vegetarisch. Vlees is niet uitgesloten mits het biologisch en lokaal is.

## Dagactiviteiten

We hebben op het landgoed een mooie combinatie van dagrecreatie & verblijfsrecreatie. We organiseren regelmatig activiteiten zoals Yin Yoga lessen, outdoor kookworkshops op het kampvuur, mini hikes in de natuur, geven we workshops in “winterzwemmen”, maken samen vlierbloesemsiroop, het zijn allemaal activiteiten dicht bij de natuur, lokaal en zelf gemaakt. Onze gasten komen voor de natuur, rust & ruimte en zijn op zoek naar nieuwe ervaringen.



Een belangrijk onderdeel van de dagrecreatie zijn de “bloemschik” workshops die worden gegeven door . Wekelijks komen er veel deelnemers/gasten naar de workshops. zorgt voor de prachtige bloemdecoraties op het landgoed die een belangrijke bijdrage leveren aan de seizoensbeleving op het landgoed.



### Natuurlijk Gezond Noord Limburg Festival “Landgoed de Hilkenberg”

We hebben op 19 september 2021 het eerste “gezondheidsfestival” van Natuurlijk Gezond Noord Limburg <https://www.natuurlijkgezondnoordlimburg.nl/> georganiseerd op ons landgoed. Het was een zeer succesvol evenement passend in de bedrijfsfilosofie. Het evenement trok 2000 dagbezoekers. Evenementen worden uitsluitend op verzoek georganiseerd en zijn geen vast onderdeel van de bedrijfsformule.



## **Flora & Fauna op het landgoed**

Op en rond om ons park vinden we de natuur heel belangrijk. We organiseren regelmatig mini hikes op het landgoed waar de gasten aan deel kunnen nemen. Op het park komen veel dieren voor zoals bonte en groene spechten, kleurrijke Vlaamse gaaien, prachtige IJsvogels, roofvogels, dassen en eekhoortjes. De vijvers trekken weer andere dieren aan zoals watervogels (waterhoentjes, eenden, ganzen), kikkers, watersalamanders en keizerlibelle. We willen onze gasten graag bewust maken van de natuur om ons heen.

## **Themaweekenden**

Op het Hilkenbergpark worden regelmatig themaweekenden georganiseerd onder leiding van een deskundige coach/trainer. We willen hiermee graag diepgang en persoonlijke ontwikkeling integreren in het park. We hebben o.a. als vaste coach met een "zelfzorgretraite" Mindfulness & compassie training, met een "Meditatie & Yoga" weekend, met Teaching & Healing en met schilder workshop weekenden.

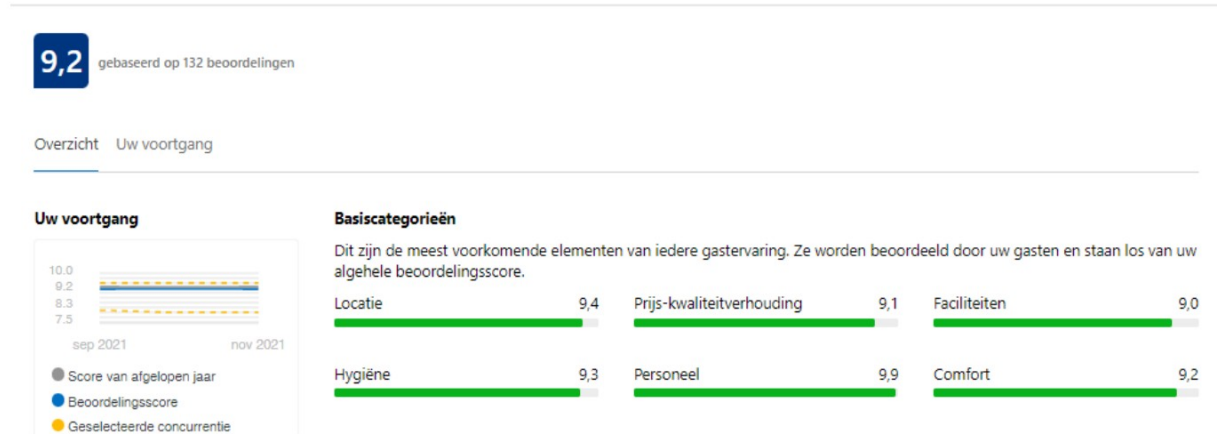
## **Speciale gasten**

We hebben regelmatig speciale gasten die we graag extra ondersteunen zoals de stichting " " een stichting die met middelbare scholieren in Bosnië scholen en buurtgebouwen herstellen/recoveren.

We hebben een samenwerking met de die gezinnen met kinderen die leukemie hebben op vakantie laten komen op ons park. Met veel plezier helpen we deze gezinnen om even heerlijk te kunnen ontspannen in alle rust op ons park.

## Gastbeoordelingen/reviews

We werken samen met en . Gasten kunnen hier een review en cijfers plaatsen voor allerlei onderdelen. Hieronder staan de cijfers die we als landgoed van onze gasten krijgen. We zijn heel trots op de waardering van onze gasten, voor personeel/gastvrijheid hebben we zelfs als gemiddeld cijfer een 9,9!!



## Eigen Parkeerplaats

Het park heeft een eigen parkeerplaats op het terrein met een capaciteit van ruim 30 auto's. Gezien de vele extra activiteiten en hogere bezettingsgraad in de hoogseizoenen dient de parkeerplaats te worden uitgebreid naar 80 plaatsen.





## Beschikbare ruimtes

Er zijn op het park 5 ruimtes ingericht voor binnen activiteiten. In het hoofdgebouw zijn 4 ruimtes ingericht. Een ontmoetingsruimte met receptie (120m<sup>2</sup>), een eikenhouten tuinserre (36m<sup>2</sup>) een creatieve workshopruimte (70m<sup>2</sup>) en een eikenhouten lounge/rust ruimte (50 m<sup>2</sup>). In het park bij de zwemvijvers ligt de 5<sup>de</sup> ruimte een eikenhouten paviljoenhuis met rieten dak (36m<sup>2</sup>).

## Natuurzwemvijvers

Op het park zijn grote natuurlijke zwemvijvers aangelegd met een totale wateroppervlakte van 3000 m<sup>2</sup>. Alle vijvers staan met elkaar in verbinding. Het zijn 3 grote vijvers en een prachtige waterloop van 80 meter lang die ontspringt bij het paviljoenhuis. De eerste vijver is volledig ingericht als zwemvijver met onderwaterterrassen op diverse niveaus. Een tweede gedeelte is een heel natuurlijke zwemvijver met een eiland begroeit met sierlijke grassen en een derde vijver is ingericht als siervijver voor Koikarpers.



## Dieren op het landgoed

Er is een dierenweide ingericht met kastanje houten omheining. Er staan bijzondere dieren zoals Alpaca's & Quessant schaapjes. De dieren hebben een bijzondere aantrekkingskracht op onze gasten. We hebben als dagelijkse activiteit "het samen voeren van de dieren". Samen met de gasten voeren we de Alpaca's, Quessant schaapjes en vervolgens de Koikarpers. Het is een leuke en ontspannen activiteit.



### Kampvuur & Grill plaats (Outdoor-cooking)

Bij het Paviljoenhuis is een plek ingericht waar een kampvuur is met BBQ en grill mogelijkheden. Gasten kunnen hier zelf BBQ & grillen en in de avond relaxen bij het kampvuur. Het is een gezellige plek waar mensen elkaar ontmoeten voor een goed gesprek. Kinderen bakken hier broodjes en Marshmallows of koken soep op het kampvuur.



### Natuurlijke bos

Aan de achterkant van het park begint een groene corridor die uitkomt bij een bosje waar men zich kan terugtrekken om volledig tot rust te komen. Het is een natuurlijk bosje midden in de akkers. Vanuit het bos heeft men uitzicht over rozen en siringen velden en ziet men in de verte het dorpje Lottum liggen.

## Verblijfsaccomodaties

Op het park staan 5 houten verblijf accommodaties . Het zijn stevige houten gebouwen met een natuurlijke uitstraling. Het dak is gemaakt van Cedar houten dak singels. De accommodaties zijn volledig ingericht met keuken, douche, toilet, slaapkamers en een zithoek. Er is centrale verwarming aanwezig waardoor ze jaarrond inzetbaar zijn.



## **Doelgroepen**

Het Hilkenbergpark richt zich op de toeristische en zakelijke bezoekers, gezinnen & groepen. Mensen die op zoek zijn naar rust, ruimte, natuur en diepgang, (persoonlijke) ontwikkeling. Er komen veel gezinnen met kinderen en steeds vaker zien we grotere groepen de weg naar ons park vinden, zoals vrienden groepen en grote families (10-20 personen). Het park is bijzonder aantrekkelijk voor groepen door de kleinschaligheid en extra aandacht die we ze kunnen geven. We kunnen ze vele mogelijkheden bieden zoals gezamenlijk grillen (out-door-cooking), Yoga, Bloemschik workshops, natuurwandelingen etc. We hebben op het park diverse ruimtes ter beschikking waar ze als groep apart kunnen zitten zoals het paviljoenhuis, de tuinserre of ontmoetingsruimte.

## **Unieke locatie in Gemeente Horst a/d Maas**

Het Hilkenbergpark is een kwalitatieve hoogwaardige verblijf- en dagrecreatie binnen de gemeente. De natuurbeleving, rust en ruimte in combinatie met het aanbod van activiteiten op het gebied van natuurbeleving en persoonlijke ontwikkeling is bijzonder. De unieke locatie, ruim opgezet met veel groen en grote vijvers is een mooie basis voor het ontwikkelen en houden van vele "feel good" activiteiten. De basiselementen van het park trekken veel initiatieven aan, wekelijks komen coaches en trainers naar ons toe om samen te werken. Het park trekt hierdoor nieuwe doelgroepen aan die duurzaam & bewust willen leven.

## **Toekomst visie, uitbreiding & samenwerking**

We zijn in 2018 gestart met landgoed de Hilkensberg waarbij de nadruk van het park ligt op rust, ruimte & natuur met een gezonde mix van dag- en verblijfsrecreatie in verbinding met de natuur. Vanaf de start is het heel goed gegaan en bleek de vraag meer dan we konden aanbieden. In 2021 zijn er enkele gastverblijven gebouwd in het bestaande landhuis. Er is op 20 april 2020 een positief principestandpunt vanuit de gemeente gegeven voor de medewerking om het gehele bedrijfsgebouw in gebruik te nemen als groepsaccommodatie. (registratienummer WABO-2019-0739).

In 2018 zijn we zonder personeel gestart en inmiddels zijn er 18 personeelsleden werkzaam op ons landgoed.

In januari 2020 hebben we de mogelijkheid gekregen om een aanliggend perceel (kadastraal F708) ter grootte van 30.000 m<sup>2</sup> aan te kopen waardoor we nieuwe mogelijkheden hebben om ons landgoed uit te bereiden .

## Samenwerking

Op 1 september 2020 hebben ons landgoed de Hilkensberg benaderd om samen te werken. Ze zijn vanaf 1 september de nieuwe eigenaren van het woonhuis liggend op het perceel kadastraal F146 / F32. Ze hebben een initiatief ingediend bij de gemeente. Ze zijn de oprichters van die werkt aan duurzame oplossingen op het gebied van voedsel, grondstoffen, mobiliteit en energie met als doel om de gezondheid te bevorderen, de natuur en het klimaat te herstellen en daarmee onze toekomst veilig te stellen. Ze ondersteunen daarnaast organisaties die dezelfde missie hebben en zijn de medeoprichters van de .

Voedselbos Hilkensberg is één van hun initiatieven waar ze pogen natuur en landbouw dichter bij elkaar te brengen en beide een plek te geven in wederzijds respect: Natuur inclusieve landbouw en daarmee de natuur vormgeven op een manier zodat wij daaruit kunnen leven zonder schade te veroorzaken aan het milieu of het klimaat is hun droom. Ze anticiperen op klimaatverandering en de gevolgen daarvan en passen nieuwe inzichten in natuur, voedsel en bodemprocessen in de praktijk toe. Landgoed de Hilkensberg deelt deze visie volledig en wil graag samenwerken met Het Hilkenseberg Voedselbos.

## Integreren & aanleggen nieuw voedselbos

Landgoed de Hilkenberg ondersteunt de initiatieven. wil graag hun voedselbos beschikbaar stellen voor onze gasten. De visie en missie van voedselbossen wordt vanuit in de markt gezet, waarbij wij graag aansluiten.

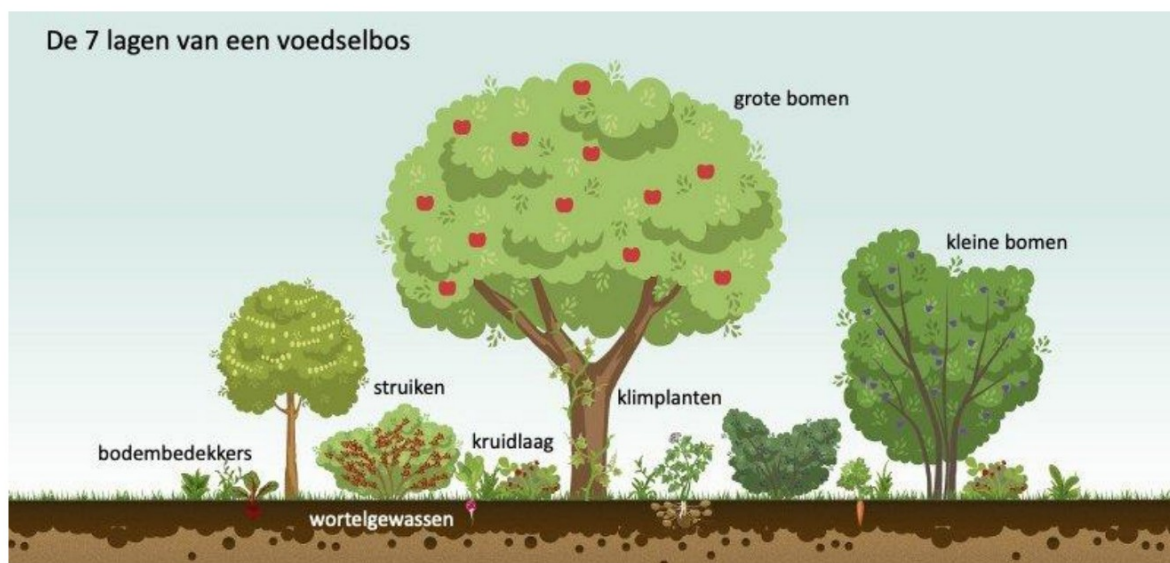
We sluiten op twee manieren aan bij de voedselbossen, namelijk door onze gasten bewust te verbinden met het voedselbos van en in de nieuwe uitbreiding is in het landschappelijke inpassingplan een gedeelte (vak 2, 3000m<sup>2</sup>) ingepland voor een eigen voedselbos op het landgoed.

Op het landgoed blijft het in de toekomst bij deze beperkte omvang en heeft het een educatieve waarde in het geheel. We gaan het voedselbos niet verder door ontwikkelen zoals .

Het voedselbos heeft voor ons twee functies. We oogsten samen met de gasten de producten om die vervolgens te verwerken in onze keuken waardoor we de gasten bewust maken waar ons voedsel vandaan komt. De tweede functie van het voedselbos is bewustwording creëren bij onze gasten in het groter geheel, middels rondleidingen maken we de gasten bewust over een nieuwe manier van balans zoeken tussen landbouw & natuur.

## Doelstelling van het voedselbos

Voedselbossen dragen bij aan behoud van natuur, transitie van landbouw, de circulaire samenleving en de voedseltransitie. Omdat het concept bij sommige mensen en overheden nog onbekend is, is vaak ook niet duidelijk wat de toegevoegde waarde is. Door het aanleggen van een eigen voedselbos op het landgoed en de samenwerking met maken we onze gasten om bewuster om te gaan met voedsel.



Er worden workshops georganiseerd met de gasten waar we “eetbare planten” gaan zoeken & oogsten in de voedselbossen en deze verwerken in de gerechten. Deze



activiteiten worden in ons eigen voedselbos (3000m<sup>2</sup>) en bij met het uitgebreide voedselbos (2 ha) georganiseerd.

### **Aanleg bosvijver en paddenpoelen**

Het is onze wens een paddenpoel en een bosvijver te realiseren.

Poelen worden vaak aangelegd als stimulans voor de leefomgeving van amfibieën.

Vanwege de invloed van zowel land als water is de oeverzone van nature een systeem met een grote verscheidenheid aan flora en fauna. Planten dienen als voedsel, maar ook als schuilgelegenheid voor veel dieren, waaronder insecten en vogels. De ecologische invloed van de natuurvriendelijke oever reikt daarmee veel verder dan alleen de grens tussen land en water. Het regenwater wordt opgevangen in deze poelen en vijvers en blijft daardoor langer aanwezig op het landgoed.

### **Bijenveld- en verblijf**

Als Landgoed de Hilkenberg willen we graag bijdragen aan een goed leefklimaat voor bijen. Het gaat namelijk slecht met de wilde bijen in Nederland. Tientallen soorten zijn verdwenen en de helft van de overgebleven soorten is bedreigd. Bijen hebben bloemen nodig om te overleven, maar bloemen zijn er steeds minder. Door oprukkende bebouwing, versteende tuinen en strak aangelegde parken zijn in stedelijke gebieden weinig bloeiende planten te vinden. In het landelijke gebied worden bijen bedreigd door de grootschalige landbouw. Bijen hebben niet veel aan uitgestrekte eentonige percelen met dezelfde gewassen, zonder akkerbloemen, hagen en bosjes. Maar bijen zijn onmisbaar. Bijen zorgen voor de bestuiving van onze wilde bloemen en van heel veel voedselgewassen. Samen met andere bestuivers zoals zweefvliegen, zorgen ze voor de bestuiving van driekwart van de eetbare gewassen.



Appels, peren, kersen, tomaten, courgettes, perziken en pruimen; bijen vullen de schappen in de supermarkt. Gelukkig zijn veel mensen zich bewust van het belang van bijen. En dit bewustzijn groeit. Uit een enquête in 2018 in opdracht van bleek dat twee derde van de Nederlanders bezorgd is om de bijensterfte. Tachtig procent van de geïnterviewden vond dat hun gemeente zich meer moet inzetten voor bijvriendelijk groen. Op het landgoed planten we verschillende vormen en hoogtes dat leidt tot een gevarieerde vegetatiestructuur, waarin bijen zich thuis voelen. Bij de bosranden maken we een mooie zoom die van laag naar hoog is opgebouwd die heel nuttig voor bijen is. Eerst komt een kruidlaag, met kruidachtige planten. Daartussen en daarachter zit de struiklaag met struikachtige houtgewassen en daarna begint de hoge

boomlaag. De kruidlaag biedt veel voedsel en beschutting voor de bijen. De boomlaag biedt bescherming tegen brandende zon en harde neerslag. Door de variatie in vorm, hoogte en plaatsing van de planten ontstaan microklimaatjes waar bijen en andere bestuivers veel baat bij hebben.

## Landschappelijk inpassingplan (beplantingsvakken)



Locatie	opp.	soort	aantal	maat
A	1400 m <sup>2</sup>	Acer campestre	15	h. 15 m
		Quercus robur	24	h. 15 m
		Fraxinus excelsior	5	h. 20 m
		Ulmus minor	26	h. 12 m
B	750 m <sup>2</sup>	Acer campestre	18	h. 5 m
		Quercus robur	15	h. 15 m
		Fraxinus excelsior	1	h. 20 m
		Ulmus minor	10	h. 12 m
		Sambucus nigra	7	h. 4 m

		Acer platanoides	6	h. 15 m
C	2025 m2	Acer campestre	35	h. 7 m
		Quercus robur	46	h. 15 m
		Fraxinus excelsior	2	h. 20 m
		Ulmus minor	32	h. 12 m
		Sambucus nigra	32	h. 4 m
		Betula pendula	25	h. 15 m
		Sorbus aucuparia	25	h. 6 m
		Cytisus scoparius	17	h. 1 m
		Rosa canina	1	h. 1 m

1	700 m2	Fagus sylvatica	10	maat 14-16
		Fagus sylvatica	700	hoogte 60-80

2	3500m2	Malus 'Brabant Bellefleur'	3	maat 12-14
		Malus 'Groniger Kroon'	3	maat 12-14
		Malus Lombart Caville	3	maat 12-14
		Prunus avium Giant	5	maat 12-14
		Prunus avium Summit	3	maat 12-14
		Prunus Reine Claude	5	maat 12-14
		Pyrus Conference	5	maat 12-14
		Juglans nigra	7	maat 12-14
		Lonicera caerulea	12	struik
		Aronia melanocarpa	12	struik
		Vitis vinifera	5	klimplant
		Rubus idaeus	12	klimplant
		Vaccinium myrtillus	12	struik
		Eleagnus umbellata 'Amber'	12	struik
		bloemenmengsel	>1000	zaad

3	7500 m2	Aesculus carnea briotii	7	maat 12-14
		Acer platanoides	9	maat 12-14
		Amalanchier lamarckii	12	maat 12-14
		Acer saccharinum	9	maat 12-14
		Fagus rubra Magic Fire	9	maat 12-14
		Cercis siliquastrum	5	maat 12-14
		Corylus avellana	12	hoogte 100-150

4	4000 m2	Castanea sativa	7	maat 14-16
		Amalanchier lamarckii	12	hoogte 100-120
		Fagus sylvatica	12	maat 14-16

		Pseudostuga menziesii	9	maat 14-16
		Sambucus nigra	12	hoogte 100-120

5	3000 m2	bloemenmengsel		
		Onobrychis viciifolia	> 1000	zaad
		Camelina sativa	>1000	zaad
		Carum Carvi	> 1000	zaad
		Vicia faba	> 1000	zaad
		Pisum sativum	> 1000	zaad
		Papaver Rhoëas	> 1000	zaad
		Vicia sativa ssp. Sativa	> 1000	zaad
		Leucanthemum vulgare	> 1000	zaad
		Trifolium repens	> 1000	zaad
		Trifolium pratense	> 1000	zaad
		Fagopyrum esculentum	> 1000	zaad
		Centaurea cyanus	> 1000	zaad
		Linum usitatissimum	> 1000	zaad
		Phleum pratense ssp pratense	> 1000	zaad
		Vicia billosa	> 1000	zaad
		Centaurea jacea	> 1000	zaad
		Medicago sativa	> 1000	zaad
		Daucus carota	> 1000	zaad
		Achillea millifolium	> 1000	zaad
		Glebionis segetum	> 1000	zaad
		Tanacetum vulgare	> 1000	zaad
		Festuca rubra	> 1000	zaad
		Lolium multiflorum	> 1000	zaad
		Avena sativa	> 1000	zaad
		Triticum aestivum	> 1000	zaad

6	3000 m2	solitair bomen		
		Liriodendron tulipifera	5	maat 14-16
		Aesculus Hippocastanum Baumanii	3	maat 14-16
		Quercus palustris	3	maat 14-16

7	7500 m2	duurzaam bloemenmengsel		
		Medicago lupulia	> 1000	zaad
		Onobrychis viciifolia	> 1000	zaad
		Anthyllis vulneraria	> 1000	zaad
		Papaver Rhoëas	> 1000	zaad
		Sanguisorba minor	> 1000	zaad
		Salvia pratensis	> 1000	zaad

		Leucanthemum vulgare	> 1000	zaad
		Silene vulgaris	> 1000	zaad
		Reseda lutea	> 1000	zaad
		Echium vulgare	> 1000	zaad
		Trifolium pratense	> 1000	zaad
		Trifolium repens	> 1000	zaad
		Calendula officinalis	> 1000	zaad
		Helianthus annuus	> 1000	zaad
		Thesium dollineri	> 1000	zaad
		Fagopyrum esculentum	> 1000	zaad
		Centaurea scabiosa	> 1000	zaad
		Centaurea cyanus	> 1000	zaad
		Leonurus cardiaca	> 1000	zaad
		Anthemis tinctoria	> 1000	zaad
		Centaurea jacea	> 1000	zaad
		Borago officinalis	> 1000	zaad
		Medicago sativa	> 1000	zaad
		Origanum vulgare	> 1000	zaad
		Daucus carota	> 1000	zaad
		Lotus corniculatus	> 1000	zaad
		Foeniculum vulgare	> 1000	zaad
		Oenothera biennis	> 1000	zaad
		Thymus serpyllum	> 1000	zaad
		Verbascum lychnitis	> 1000	zaad
		Achillea millifolium	> 1000	zaad
		Malva sylvestris	> 1000	zaad
		Carduus nutans	> 1000	zaad
		Coriandrum sativum	> 1000	zaad
		Silybum marianum	> 1000	zaad
		Anethum graveolens	> 1000	zaad
		Solidago virgaurea	> 1000	zaad
		Nigella arvensis	> 1000	zaad
		Malva moschata	> 1000	zaad
		Verbascum densiflorum	> 1000	zaad

8	3000 m2	bloemenmengsel (wadi)		
		Aardakker - Lathyrus tuberosus	> 1000	zaad
		Betonie - Stachys officinalis	> 1000	zaad
		Blauwe knoop - Succisa pratensis	> 1000	zaad
		Echte koekoeksbloem - Lychnis flos cuculi	> 1000	zaad
		Geel walstro - Galium verum	> 1000	zaad
		Gestreepte witbol - Holcus lanatus	> 1000	zaad
		Gewone dotterbloem - Caltha palustris	> 1000	zaad
		Gewone smeewortel - Symphytum officinale	> 1000	zaad

	Grasmuur - <i>Stellaria graminea</i>	> 1000	zaad
	Grote kattenstaart - <i>Lythrum salicaria</i>	> 1000	zaad
	Grote pimpernel - <i>Sanguisorba officinalis</i>	> 1000	zaad
	Harig wilgenroosje - <i>Epilobium hirsutum</i>	> 1000	zaad
	Kamgras - <i>Cynosurus cristatus</i>	> 1000	zaad
	Kleine ratelaar - <i>Rhinanthus minor</i>	> 1000	zaad
	Knikkend nagelkruid - <i>Geum rivale</i>	> 1000	zaad
	Moerasrolklaver - <i>Lotus pedunculatus</i>	> 1000	zaad
	Moerasspirea - <i>Filipendula ulmaria</i>	> 1000	zaad
	Pijpestrootje - <i>Molinia caerulea</i>	> 1000	zaad
	Pinksterbloem - <i>Cardamine pratensis</i>	> 1000	zaad
	Prachtanjer - <i>Dianthus superbus</i>	> 1000	zaad
	Ruwe smele - <i>Deschampsia cespitosa</i>	> 1000	zaad
	Scherpe boterbloem - <i>Ranunculus acris</i>	> 1000	zaad
	Vogelwikke - <i>Vicia cracca</i>	> 1000	zaad
	Wilde bertram - <i>Achillea ptarmica</i>	> 1000	zaad

## Uitbreiding unieke recreatie woningen

In de visie, missie en doelen van Landgoed de Hilkenberg zijn de kernwoorden die belangrijk zijn schoonheid, duurzaamheid, vriendelijkheid, persoonlijke aandacht, gastvrijheid, natuur, puurheid, creativiteit, rust en een stukje bezinning. In deze woorden zitten de voornemens en doelen van het Landgoed. Dit alles willen we graag in het landgoed tot uiting brengen.

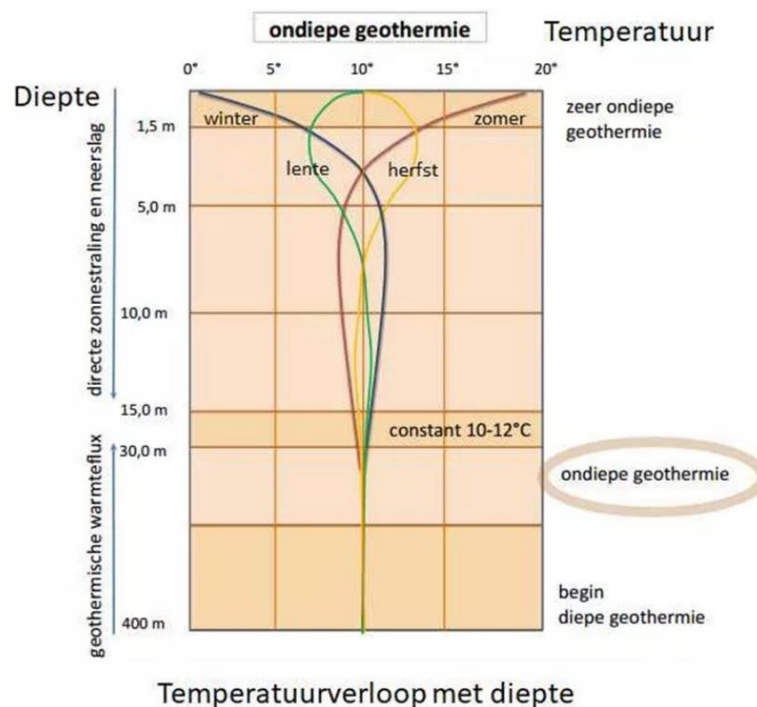
We hebben lang en zorgvuldig gezocht naar een uitbreiding in accommodaties die volledig past bij het landgoed. In het landgoed hebben we veel ronde natuurlijke lijnen in de vorm van grote zwembijvers en glooiende heuvels in harmonie met de natuur. Er is bewust gekozen om de houten vakantiehuisjes in 'een groepje' bij elkaar te plaatsen in het groen, waardoor ze bijna niet opvallen en volledig opgaan in het groen. Het parkachtige de rust & ruimte die de vijvers en heuvels creëren komt hierdoor volledig tot zijn recht.

Dit bestaande 'landschap' willen we graag uitbreiden in het nieuwe gedeelte. Ook hier vinden we het belangrijke dat de recreatiewoningen volledig opgaan in het landschap. Als we daar de kernwaarden duurzaamheid, natuur, schoonheid en creativiteit aan toevoegen komen we bij het unieke concept van recreatiewoningen die geïntegreerd zijn in de heuvels. Het gevoel om als recreant volledig op te gaan in de natuur met een zo klein mogelijke "footprint" die we als mens achter laten.

## Duurzaamheid

Door de recreatiewoningen te integreren in de heuvels dragen we bij aan een groene voetafdruk. Onze verre voorouders wisten het al: onder de grond is het warmer. De holbewoners zochten hun toevlucht voor de koude winters in diepe grotten. De boeren vroeger wisten het ook. Aardappelen werden ingekuild met een dikke laag aarde om ze te beschermen tegen vorst.

De temperatuur in de bodem en dieper in de aarde neemt gestaag toe. In de grafiek hieronder zie je dat de temperatuur in de grond veel constanter van waarde is. Op een diepte van 1,5-2 meter varieert de temperatuur in de winter van 7 graden tot in de zomer maximaal 13-14 graden.





De recreatiewoningen hebben hierdoor dus een hele goede isolatiewaarde, waardoor we in de winter veel minder hoeven te verwarmen en in de zomer minder hoeven te koelen. Het energie gebruik gaat hiermee flink omlaag. In combinatie met het gebruik van een warmtepomp & zonnepanelen creëren we een zeer duurzame manier van overnachten. Om voor voldoende daglicht te zorgen gaan we gebruik maken van innovatieve “daglichtbuizen”. Buizen die aan de oppervlakte licht opvangen. Een reflecterende buis transporteert het daglicht naar de woning. Hier zorgt een diffusor voor een mooi natuurlijk daglicht in de woning. Er worden bewust grote ramen in geplaatst in de richting van het zuid-westen om zoveel mogelijk zonlicht te krijgen.

### **Natuur**

De natuur wordt minder belast doordat de woningen in de heuvels zijn geïntegreerd. In tegenstelling tot reguliere vakantiewoningen behoudt de natuur dezelfde ruimte die ontstaat boven de woningen. Deze natuurbeleving willen we onze gasten graag laten ervaren. Het gevoel volledig op te gaan in de natuur.

### **Creativiteit & Schoonheid**

Door creatieve duurzame oplossingen te bedenken die uniek zijn, kunnen we ons op een creatieve en natuurlijke manier verder onderscheiden en doorontwikkelen in de markt. De nieuwe recreatiewoningen worden op een kwalitatieve en zorgvuldige manier gebouwd waardoor ze volledig aansluiten bij de kwaliteit van de accommodaties die reeds aanwezig zijn op het landgoed.

Door deze vorm aan te bieden op een landgoed waar veel gasten op bezoek komen en het *zelf* kunnen ervaren heeft het een belangrijke voorbeeldfunctie en bewustwording bij een breed publiek.

### **Voorbeelden van een recreatiewoningen zoals we ze gaan integreren in het landschap**



## Planbeschrijving uitbreiding

Er worden 20 nieuwe recreatiewoningen gebouwd op de nieuwe locatie volgens onderstaand plan. Er ontstaan in hoofdlijnen twee lange heuvels waarin de recreatiewoningen worden geïntegreerd. De nieuwe woningen krijgen een oppervlak van maximaal 40 m<sup>2</sup> per woning. Het terrein wordt net als het bestaande terrein ingericht met glooiingen en waterpartijen (bosvijver/wadi). De woningen worden in groepjes van twee met de 'rug' in de glooiingen gelegd zodat deze voor een groot deel 'ondergronds' zijn. Aan de voorzijde kijken de woningen uit over het parkachtige terrein. Door de woningen in de glooiingen te leggen worden ze grotendeels in het landschap opgenomen. Hieronder is een impressie weergegeven van de situering van de recreatiewoningen op het terrein.



Tussen de Hilkenbergweg en de nieuwe vakantiewoningen wordt een parkeerplaats aangelegd en wordt een receptiegebouw gerealiseerd met een in pandige bedrijfswoning. De nieuwe parkeerplaats biedt plaats aan 54 auto's en staan ten dienste van de nieuwe recreatiewoningen en het receptiegebouw. De gasten die een recreatiewoning geboekt hebben komen aan deze zijde het terrein binnen en kunnen hun auto hier parkeren. Na het inchecken in het receptiegebouw worden (met een golfkarretje) de koffers bij de auto opgehaald en worden de gasten naar hun woning gebracht. Het receptiegebouw met in pandige bedrijfswoning zal een oppervlak krijgen van maximaal 225 m<sup>2</sup>. Door het omvormen van het landhuis tot 12 "hotelkamers" is er op het perceel geen bedrijfswoning meer beschikbaar. Initiatiefnemers hebben ervoor gekozen om tijdelijk in Broekhuizen te gaan wonen om de ontwikkeling van het bedrijf (hotelkamers) door te kunnen zetten. Ervaring is ondertussen dat het erg wenselijk/noodzakelijk is om in de nabijheid van de gasten te verblijven. Daarom zal er in het nieuwe receptiegebouw een in pandige bedrijfswoning gerealiseerd worden. Deze bedrijfswoning zal door initiatiefnemers en hun gezin bewoond gaan worden.

## **Kwaliteit waarborgen**

Sinds de oprichting van de vakantiehuisjes is er continu sprake van een hoge bezetting. We streven daarbij steeds een hoog kwaliteitsniveau na. Gezien de grote vraag vanuit de markt en de hoge gastenbeoordelingen blijkt ook dat dit gewaardeerd wordt.

Ook de ingebruikname van de verbouwde bedrijfswoning tot hotel heeft laten zien dat we naar kwaliteit streven. Deze kwaliteit wordt door onze gasten gewaardeerd. Het streven naar kwaliteit kost ook de nodige arbeid om het niveau vast te houden.

Een doorontwikkeling in het aantal accommodaties biedt de mogelijkheid om extra mensen in dienst te nemen waarbij de nadruk komt te liggen op het nog meer bieden van kwaliteit en service. Beleidsmatig wordt in de gemeentelijke structuurvisie gesteld dat nieuwe bungalowparken zijn uitgesloten. We zijn van mening dat onze locatie niet vergelijkbaar is met een bungalowpark. Bungalowparken kenmerken zich door een aantal vaak grootschalige voorzieningen als een zwemparadijs, bowlingbanen, indoor-speeltuinen etc. Ze zijn grootschalig in omvang en beschikken over een groot aantal vakantiehuisjes. Op een bungalowpark overheersen de vakantiehuisjes in hun aanwezigheid. Dit is in tegenstelling tot het landgoed de Hilkensberg waar een klein aantal vakantiehuisjes (25) worden ingepast in het groen op een perceel ter grootte van 6 ha. De parkachtige sfeer en het open natuurlijke karakter is een belangrijke waarde op het landgoed en vormen een belangrijk onderdeel voor de gastbeleving. De accommodaties zijn hier ondergeschikt aan.

We streven naast het kwaliteitsniveau ook het kleinschalige en de binding met de natuur na. Dat blijkt ook uit onderhavig ontwikkelplan.

Door het kunnen ontwikkelen van ons landgoed kan er extra natuur ontwikkeld worden in een parkachtige omgeving waarin de recreatiewoningen worden geïntegreerd.

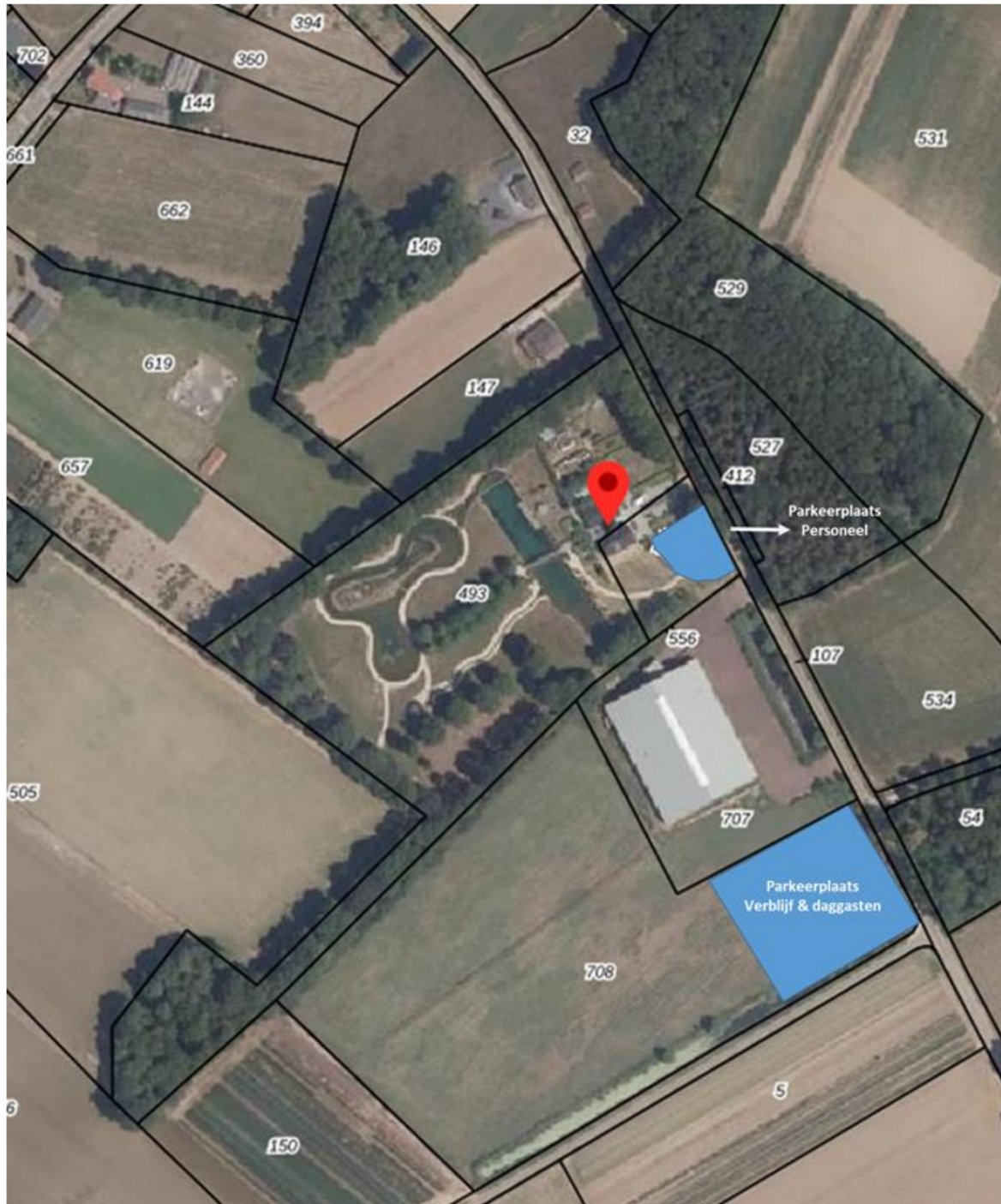
Deze extra natuur is een absolute meerwaarde voor ons eigen park, maar ook voor de flora en fauna.

Bij invulling van de 20 recreatiewoningen en een ontvangstgebouw ontstaat er ca. 1.500 m<sup>2</sup> aan nieuwe bebouwing.

De nieuwe parkeerplaats zal een oppervlakte krijgen van ca. 2.500 m<sup>2</sup>.

## Parkeerplaatsen

De huidige parkeerplaats ( 30 plaatsen) voldoet niet meer aan de behoefte die er is ontstaan. De bezettingsgraad is inmiddels van 38 naar 70 % gestegen en het personeelbestand is uitgebreid naar 18 personen. Gezien de ontwikkeling dienen we een nieuwe parkeerplaats aan te leggen op een nieuwe locatie zie plattegrond. De bestaande parkeerplaats wordt in gebruik genomen door het personeel.



### Aanleggen nieuw milieupark

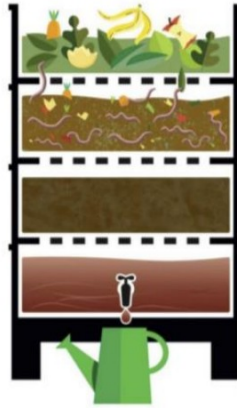
Het afval op het park wordt volledig gescheiden. Om het afval te verzamelen en vervolgens af te kunnen voeren bouwen we een apart milieupark op het landgoed. Het milieupark krijgt een eigen ingang voor de afvalvervoerders en een toegang voor de gasten om het afval te kunnen scheiden.

Zie plattegrond voor de gewenste locatie van het milieu park.



## Speciaal wormenhotel

Op het milieupark maken we een speciaal wormenhotel. Het groente & fruitafval mogen gasten zelf in het wormenhotel deponeren, waardoor we ze bewust maken van het hergebruik van afval. De compost gebruiken we voor onze kruidentuin.

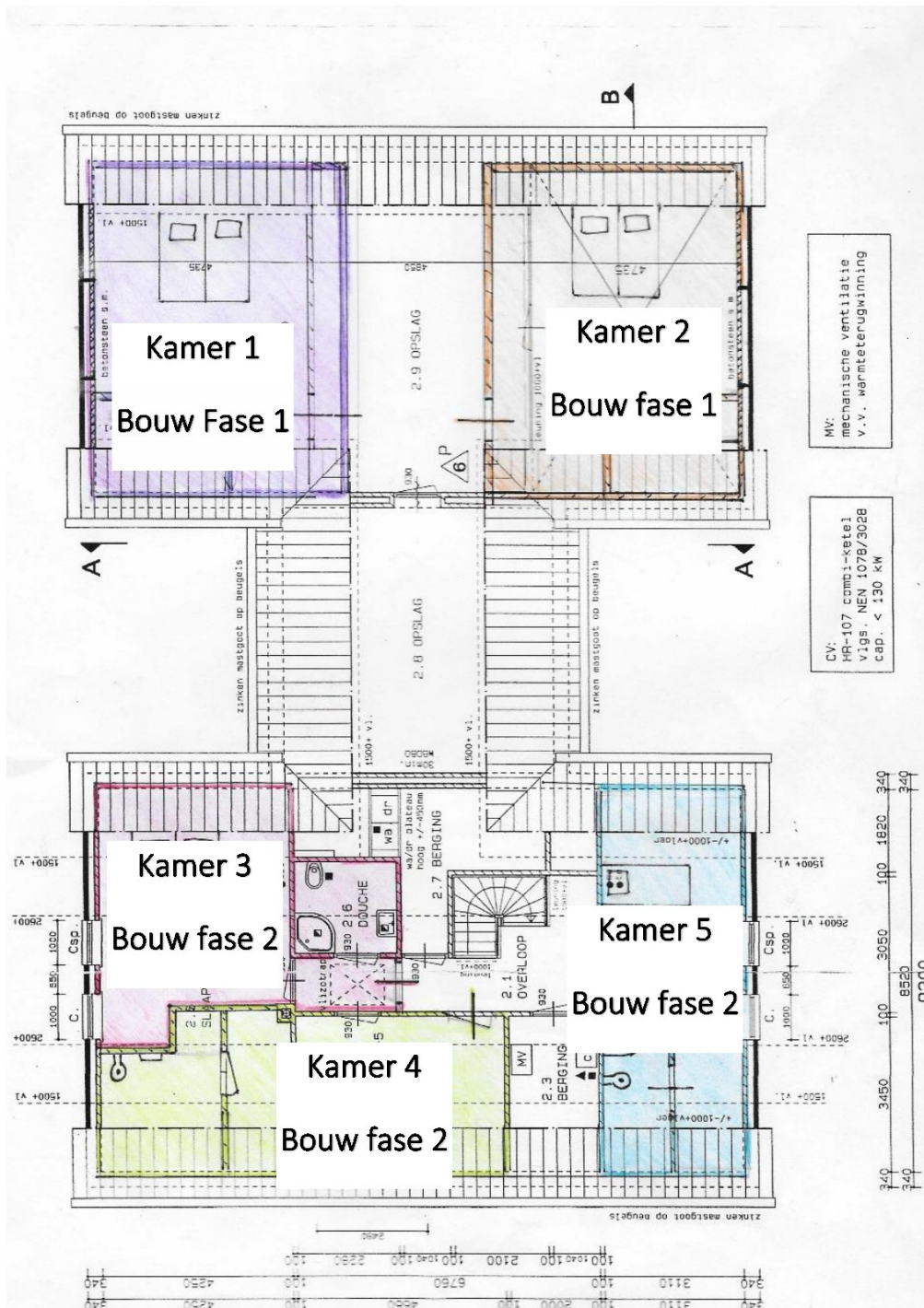


## Landhuishotel

Het Landhuis is inmiddels volledig omgebouwd en er bevinden zich 12 kamers. Er is een landhuiskamer gemaakt voor het ontvangen van de gasten en de mogelijkheid voor ontbijt. Het Landhuis is in twee fasen gebouwd, zie hieronder de plattegronden van de kamers.

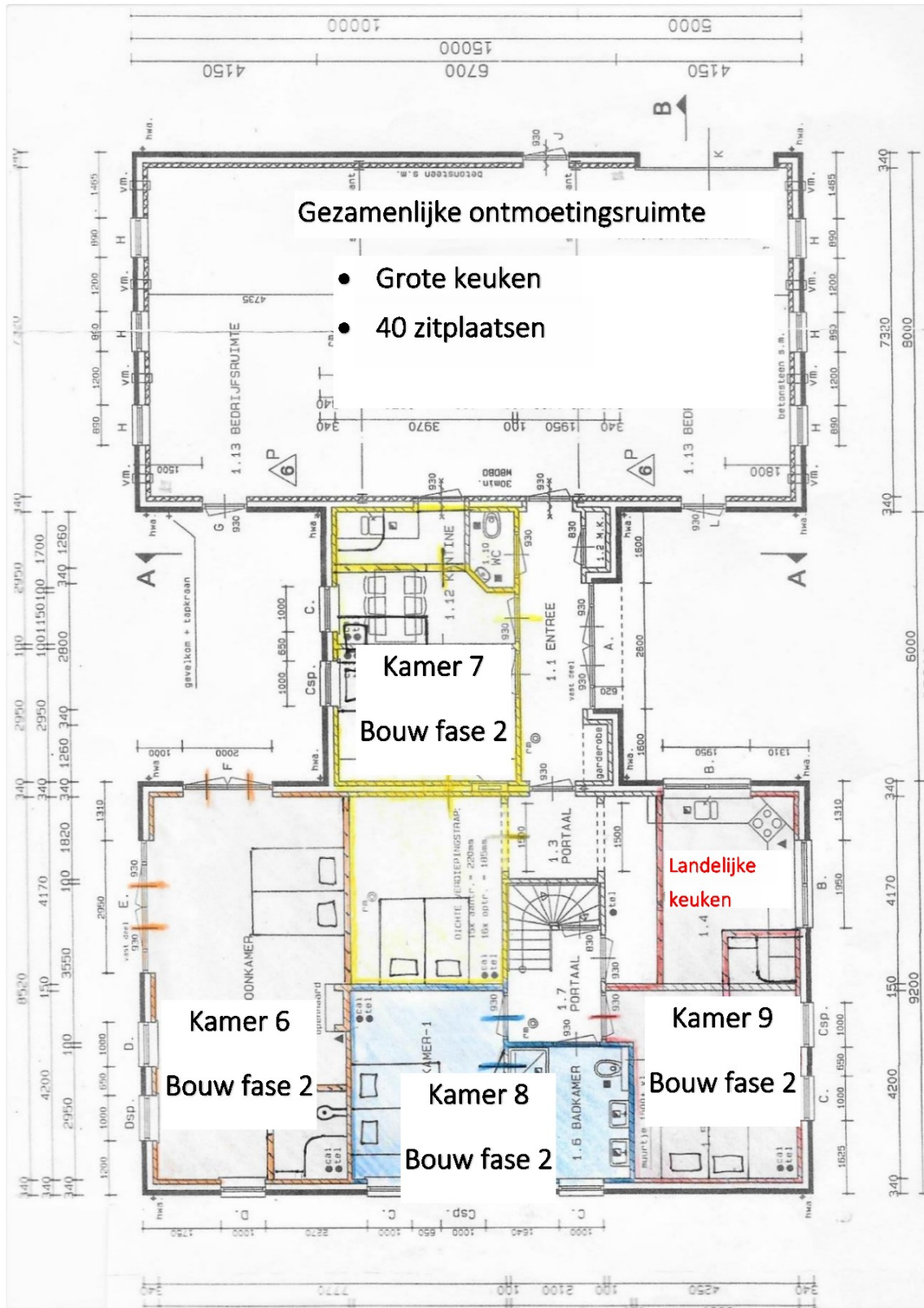
### Plattegrond groepsaccommodatie etage 2 (bovenverdieping)

#### Bouwfase 1 aanwezig / Bouwfase 2



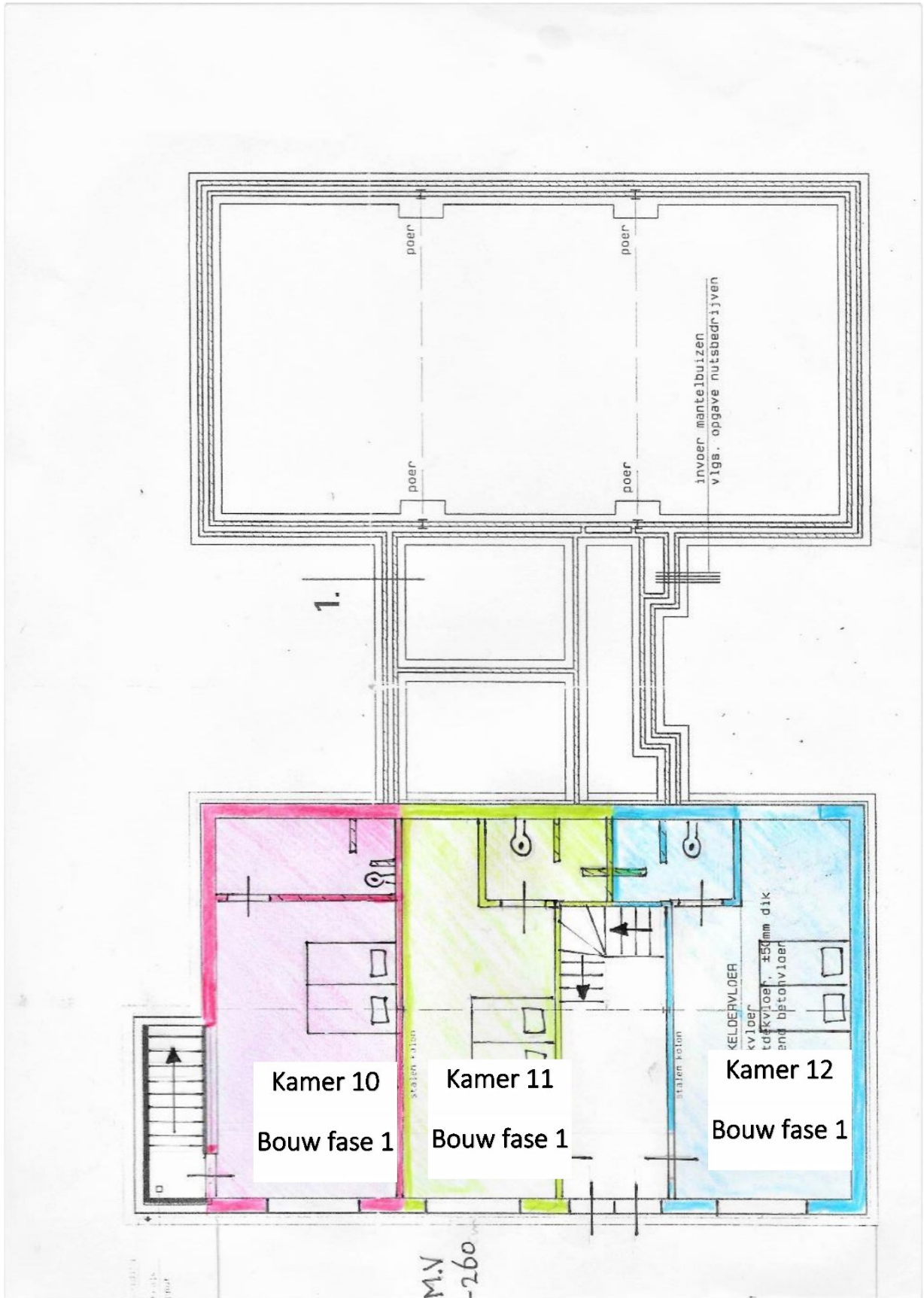
# Plattegrond

## Fase 2 etage 1 (begane grond)





Plattegrond groepsaccommodatie etage 0



## **Kameromschrijvingen:**

### **Kamer 1**

Oppervlakte : 28 m2

Locatie: etage 2 (bovenverdieping)

Daglicht : Grote raam 250 cm x 130 cm

Voorzieningen :

- 2 éénpersoonsbedden (Boxspring)
- Eigen douche + toilet + wasruimte
- Centrale verwarming
- TV + internetaansluiting
- Kledingkast
- Bureautafel + stoel
- Zithoek

### **Kamer 2**

Oppervlakte : 28 m2

Locatie: etage 2 (bovenverdieping)

Daglicht : Grote raam 250 cm x 130 cm

Voorzieningen :

- 2 éénpersoonsbedden (Boxspring)
- Eigen douche + toilet + wasruimte
- Centrale verwarming
- TV + internetaansluiting
- Kledingkast
- Bureautafel + stoel
- Zithoek

### **Kamer 3**

Oppervlakte : 32 m2

Locatie : etage 2 (bovenverdieping)

Daglicht : 2x ramen 100 cm x 130 cm

Voorzieningen :

- 2 éénpersoonsbedden (Boxspring)
- Eigen douche + toilet + wasruimte
- Centrale verwarming
- TV + internetaansluiting

- Kledingkast
- Bureautafel + stoel
- Zithoek

#### **Kamer 4**

Oppervlakte : 30 m2

Locatie: etage 2 (bovenverdieping)

Daglicht : Grote raam 250 cm x 130 cm

Voorzieningen :

- 2 éénpersoonsbedden (Boxspring)
- Eigen douche + toilet + wasruimte
- Centrale verwarming
- TV + internetaansluiting
- Kledingkast
- Bureautafel + stoel
- Zithoek

#### **Kamer 5**

Oppervlakte : 26 m2

Locatie: etage 2 (bovenverdieping)

Daglicht : 2x ramen 100 cm x 130 cm

Voorzieningen :

- 2 éénpersoonsbedden (Boxspring)
- Eigen douche + toilet + wasruimte
- Centrale verwarming
- TV + internetaansluiting
- Kledingkast
- Bureautafel + stoel
- Zithoek

### **Kamer 6**

Oppervlakte : 35 m2

Locatie: etage 1 (begane grond)

Daglicht : 3 x raam 100 cm x 180 cm

**Tuindeuren 2x 300 cm x 250 cm**

Voorzieningen :

- 2 éénpersoonsbedden (Boxspring)
- Eigen douche + toilet + wasruimte
- Centrale verwarming
- TV + internetaansluiting
- Kledingkast
- Bureautafel + stoel
- Zithoek
- **Openhaard**

### **Kamer 7**

Oppervlakte : 41 m2

Locatie: etage 1 (begane grond)

Daglicht : 2 x raam 100 cm x 130 cm

Voorzieningen :

- **2 slaapkamers**
- 2 x 2 éénpersoonsbedden (Boxspring)
- Eigen douche + toilet + wasruimte
- Centrale verwarming
- TV + internetaansluiting
- Kledingkast
- Bureautafel + stoel
- Zithoek

### **Kamer 8**

Oppervlakte : 23 m2

Locatie: etage 1 (begane grond)

Daglicht : 3 x raam 100 cm x 130 cm

Voorzieningen :

- 2 éénpersoonsbedden (Boxspring)

- Eigen douche + toilet + wasruimte
- Centrale verwarming
- TV + internetaansluiting
- Kledingkast
- Bureautafel + stoel

#### **Kamer 9**

Oppervlakte : 32 m2

Locatie: etage 1 (begane grond)

Daglicht : 2 x raam 100 cm x 130 cm + 2x raam 200 cm x 130 cm

Voorzieningen :

- 2 éénpersoonsbedden (Boxspring)
- Eigen douche + toilet + wasruimte
- Centrale verwarming
- TV + internetaansluiting
- Kledingkast
- Bureautafel + stoel

#### **Kamer 10**

Oppervlakte : 34 m2

Locatie: etage 0

Daglicht : 1 x raam 200 cm x 130 cm + 1 x raam 200 cm x 50 cm

Voorzieningen :

- 2 éénpersoonsbedden (Boxspring)
- Eigen douche + toilet + wasruimte
- Centrale verwarming
- TV + internetaansluiting
- Kledingkast
- Bureautafel + stoel
- Zithoek

**Kamer 11**

Oppervlakte : 32 m2

Locatie: etage 0

Daglicht : 1 x raam 200 cm x 130 cm

Voorzieningen :

- 2 éénpersoonsbedden (Boxspring)
- Eigen douche + toilet + wasruimte
- Centrale verwarming
- TV + internetaansluiting
- Kledingkast
- Bureautafel + stoel
- Zithoek

**Kamer 12**

Oppervlakte : 32 m2

Locatie: etage 0

Daglicht : 1 x raam 200 cm x 130 cm + 1 x raam 200 cm x 50 cm

Voorzieningen :

- 2 éénpersoonsbedden (Boxspring)
- Eigen douche + toilet + wasruimte
- Centrale verwarming
- TV + internetaansluiting
- Kledingkast
- Bureautafel + stoel
- Zithoek

## Impressie inrichting kamers

Alle kamers worden luxe ingericht met natuurlijke materialen. Ze dienen aan te sluiten bij de natuurbeleving die we als Landgoed de Hilkenberg willen uitstralen.



### **Uitbreiding bedrijfgebouw**

Op het perceel kadastraal F708 komt een nieuwe ingang met parkeerplaats voor ruim 54 auto's. Bij deze nieuwe ingang dient een receptie te komen voor de gasten om ze te informeren en te begeleiden naar hun accommodatie. Het nieuwe bedrijfsgebouw willen we graag multifunctioneel inrichten. Het gebouw wordt ingericht als educatief natuurcentrum waar lezingen en workshops worden gegeven zoals mini hikes, kampvuurkoken & voedselbos workshops. Er zal een kookstudio worden ingericht waarin we de oogsten van de voedselbossen zelf kunnen verwerken in heerlijke gerechten voor de gasten. Een gedeelte van het gebouw wordt ingericht als woongedeelte waarmee we als eigenaar toezicht kunnen houden op het park.

### **Situatie schets**

De hoofdingang wordt verplaatst naar de linkerzijde van het perceel. Er wordt een nieuwe parkeerplaats gemaakt voor ruim 54 parkeermogelijkheden. Bij de hoofdingang wordt een bedrijfsgebouw geplaatst. Het gebouw krijgt als bestemming receptie, natuureducatie ruimte en een gedeelte wordt ingericht als bedrijfswoning. Aansluitend worden er singels van bosbeplanting aangelegd, waarbij een gedeelte wordt ingericht als voedselbos. In de nieuwe singels worden 20 nieuwe unieke recreatiewoningen geïntegreerd. Er wordt een sportactiviteiten weide aanlegd gelegd en een dierenweide. De huidige ingang/parkeerplaats is bestemd voor het eigen personeel. De rechteringang is bestemd voor toeleveranciers en als toegang tot het milieupark voor de afvaltransporteurs. Het bestaande park blijft ongewijzigd en fungeert als een natuurlijke oase met grote natuurlijke zwembijvers omringd door glooiende heuvels. In het park bevinden zich enkele sfeervolle ruimtes zoals het paviljoenhuis bij de grote vijvers, de tuinkamer en tuinserre. Het zijn rustieke en landelijk ingerichte ruimtes waar gasten heerlijk kunnen verblijven

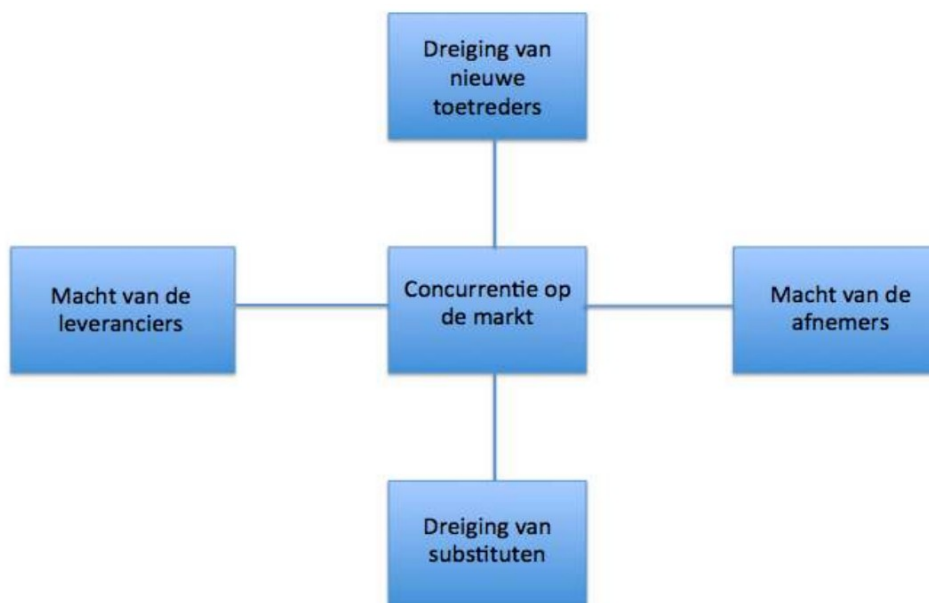


## Marktonderzoek/concurrentenanalyse

Er is een marktonderzoek verricht om inzicht te krijgen in de haalbaarheid, de kansen en bedreigingen die er in de markt aanwezig zijn. We hebben twee modellen toegepast namelijk het vijfkrachtenmodel van Porter en SWOT analyse.

### Concurrentenanalyse middels Vijfkrachtenmodel Porter

Het vijfkrachtenmodel van Porter richt zich op vijf verschillende onderdelen binnen de bedrijfstak. Elk onderdeel zal apart geanalyseerd worden zodat er bepaald kan worden hoeveel macht zij hebben en welke groep de meeste macht heeft. Daaruit zal geconcludeerd worden of de markt aantrekkelijk is om in toe te treden.



#### 1. Dreiging van nieuwe toetreders

Landgoed de Hilkenberg focust zich op een niche markt met zijn unieke authentieke visie & missie. Er zijn andere hotels/B&B's in omstreken die in dit segment toe zouden kunnen treden. Voor deze toetreders in deze markt is het echter moeilijk gezien het unieke karakter van het landgoed en de grote investeringen die er gemaakt zijn in de aanleg van natuur op het eigen landgoed. Deze investeringen zijn voor kleine partijen die toe willen treden een extra drempel. Volledige nieuwkomers hebben nog eens als extra drempel de regels waaraan ze dienen te voldoen bij een vergunningsprocedure.

In de directe omgeving zijn geen grote hotels en vakantieparken aanwezig. De dichtstbijzijnde liggen in Arcen aan de andere zijde van de Maas. Deze grote hotel ketens en vakantieparken hebben een hele andere identiteit dan bijvoorbeeld Landgoed de Hilkenberg. Gezien de mate van aanwezigheid van toerisme rondom Landgoed de Hilkenberg die minder sterk is dan in Arcen zullen deze bedrijven zich hier ook niet vestigen. Andersom is het Landgoed de Hilkenberg ook geen bedreiging voor deze vakantieparken in Arcen gezien de grote aantallen accommodaties. In Arcen hebben 750 accommodaties waardoor een uitbreiding van Landgoed de Hilkenberg hierop geen invloed zal hebben.

## **2. Interne concurrentie op de markt**

In Broekhuizen is er weinig concurrentie van hotels of vakantieparken. De enige echte concurrent is . In Arcen aan de andere zijde van de maas zijn meerdere vakantie accommodaties, van bed & breakfasts tot hotels en vakantieparken.

## **3 Macht van de afnemers**

De afnemers worden hierin gedefinieerd als de gasten van het landgoed. Zij kunnen relatief makkelijk overstappen naar een ander hotel. Echter heeft Landgoed de Hilkenberg een dusdanige eigen identiteit, die andere hotels en parken in de buurt niet hebben. Daarom komen veel gasten specifiek voor deze identiteit naar het park. Zij zoeken die rust, ruimte en natuur die het landgoed te bieden heeft. Gasten kunnen dit zowel op het park als in de omgeving ervaren, terwijl dat bij concurrenten vaak vooral in de omgeving kan en niet in het hotel zelf. Het Landgoed biedt de combinatie van hotel, rust, ruimte en natuur op het eigen terrein in combinatie met grote zwembijvers. Om deze reden zouden afnemers niet snel overstappen naar een concurrent. Wat ook te herleiden is uit het aantal terugkerende bezoekers.

## **4. Macht van de leveranciers**

Landgoed de Hilkenberg heeft niet veel leveranciers. De hoofdleveranciers zijn , de bakker, en de wasserette. Deze leveranciers hebben geen schaarse producten en de concurrentie hoog is. Het Landgoed kan makkelijk overstappen naar andere bedrijven, mochten de prijzen dusdanig omhoog gaan of de diensten verzwakken. Omdat de leveranciers geen schaarse producten aanbieden, moeten zij competitieve prijzen hanteren. Daarom is de macht van de leveranciers niet heel groot.

## **5. Dreiging van substituten**

De dreiging van substituten is afhankelijk van de reden om te overnachten bij Landgoed de Hilkenberg. Als de reden voor de gast is om een nachtje weg te gaan, bijvoorbeeld om een evenement te bezoeken, dan kan een camping een substituuut zijn, maar ook een vakantiepark of bed and breakfast. Als de reden voor overnachting is om rust op te zoeken of om tijd met familie en vrienden door te brengen, dan zijn er enorm veel substituten. Deze wensen kunnen namelijk op veel manieren vervuld worden. Rust kan ook gevonden worden in de natuur of in een sauna. De dreiging van substituten is dus erg afhankelijk van de behoeften en wensen van de afnemer. Een keuze zou snel op een andere activiteit kunnen vallen, daarom hebben substituten een relatief hoge dreiging. Doordat Landgoed de Hilkenberg een sterke identiteit heeft neergezet, staat het bedrijf erg sterk. Concurrenten kunnen toetreden tot de markt, maar zullen zelf ook een sterke identiteit neer moeten zetten om te kunnen concurreren.

## Concurrentenanalyse middels de SWOT analyse

We hebben een concurrentie analyse middels SWOT uitgevoerd in de omgeving van Landgoed de Hilkenberg. In de concurrentenanalyse zijn vergelijkbare kleinschalige accommodaties meegenomen die eenzelfde soort diensten aanbieden als Landgoed de Hilkenberg. Grote ketens zoals en zijn buiten beschouwing gebleven omdat zij andere soorten gasten aantrekken en daarnaast minder persoonlijke aandacht kunnen geven. In Arcen ligt het dichtstbijzijnde vakantiepark van .

## SWOT Aanalyse Landgoed de Hilkenberg

<b>Sterke punten</b>	<b>Zwakke punten</b>
Duidelijke identiteit	Weinig naamsbekendheid
Duidelijke doelgroep	Minder ervaring en kennis (jong bedrijf)
Voldoende financiële middelen	Geen restaurant aanwezig
Hoge kwaliteit accomdatie & dienstverlening	Vindbaarheid van de locatie
Voedsel (eten) wordt zelf gemaakt	Niet bereikbaar met openbaar vervoer
Hoge mate van duurzaamheid (zelfvoorzienend)	Geen directe winkels in de omgeving
Goed imago bij de doelgroep	Teamleden moeten meerdere taken uitvoeren
Eigen terrein met veel natuur & grote natuurlijke zwembijvers	Niche markt, kleinere doelgroep
Veel ruimte aanwezig per m2 accommodatie	Bezetting onder invloed v. seizoensschommelingen
Veel terugkerende gasten	Beperkte activiteiten in omgeving
Hoogste score in de reviews tov concurrenten	Bezetting is weersafhankelijk
<b>Kansen</b>	<b>Bedreigingen</b>
Naamsbekendheid vergroten	Oplopende personeelskosten
Uitbreiding met unieke accomodaties	Inflatie stijging, minder potentiële gasten
Samenwerken met participanten	Concurrenten volgen zelfde concept
Authentieke identiteit versterken	Concurrenten gaan prijsvechten
Team versterken met specifieke skills	Nieuwe belastingregels
Bezettingsgraad verhogen in laagseizoen	Nieuwe wetgeving, beperking in door ontwikkeling

## Conclusie op basis van de concurrentenanalyses Vijfkrachtenmodel Porter & SWOT

Landgoed de Hilkenberg heeft een aantal sterke onderscheidende punten t.o.v. zijn concurrenten

Samengevat:

- Unieke authentieke uitstraling
- Sterke identiteit
- Duidelijke doelgroep
- Hoge kwaliteit accommodaties & diensten
- Sterk jong en ambitieus team
- Duurzaam en bewust ondernemen
- Combinatie hotel & unieke recreatie accommodaties met eigen landgoed ingericht met veel natuur, ruimte en grote zwembijvers
- Gunstige verhouding aantal m2 per accommodatie (\* zie toelichting)

### \*Verhouding aantal m2 per accommodatie

We hebben een vergelijking gemaakt met het dichtstbijzijnde vakantiepark om aan te geven dat de beleving van een grootschalig park t.o.v. van het kleinschalige Landgoed de Hilkenberg qua rust & ruimte beleving verschillend is qua ruimte die men ervaart.

opp. 110.000 m2 : 350 accommodaties = 314 m2 per accommodatie

Landgoed de Hilkenberg opp. 60.000 m2 : 25 accommodaties = 2.400 m2 per accommodatie

Afbeelding



Afbeelding Landgoed de Hilkenberg



## Financiële onderbouwing / Investerings 2023

De nieuwe uitbreidingen zorgen voor continuïteit van het bedrijf en maken het mogelijk om door te ontwikkelen. Ze zijn van essentieel belang voor het verdienmodel om het landgoed te laten bestaan met al haar ambities.

Er zijn grote investeringen nodig voor de realisatie van de nieuwe uitbreiding.

heeft samen met zijn compagnon het bedrijf opgestart en succesvol gemaakt. Het bedrijf is een handelsonderneming die bloemen en planten levert aan de organisatie (140 winkels). heeft in 2021 zijn aandelen aan zijn compagnon verkocht. Het vrij gekomen bedrag ( euro ) willen ze graag investeren in het landgoed de Hilkensberg.

In onderstaande begroting zijn de bedragen excl BTW weergegeven. De investeringen worden zoveel mogelijk voldaan uit eigen vermogen. Er zal een aanvullende hypotheek worden ingezet van €

Overzicht investeringen

- Unieke recreatiewoningen (aantal 20)
- Nieuw bedrijfsgebouw
- Nutsvoorzieningen
- Verplaatsing/uitbreiding extra parkeerplaats
- Aanleg nieuwe terrein (inrichting)
- Aanleg groen (beplanting)
- Architectkosten
- Gemeente kosten

**Totale investering**

### **Opbrengsten verhuur**

#### **Tarieven vakantie huisjes (5 stuks)**

Huur accommodatie vakantiehuisjes   euro per nacht

Bezettingsgraad 60 %

$365 \text{ dagen} \times 60 \% = 219 \text{ dagen verhuur per jaar}$

$219 \text{ dagen} \times \text{euro} = \text{euro omzet per accommodatie}$

#### **Tarieven hotel kamers (12 stuks)**

Huur kamers   euro per nacht

Bezettingsgraad 70 %

$365 \text{ dagen} \times 70 \% = 255 \text{ dagen verhuur per jaar}$

$255 \text{ dagen} \times \text{euro} = \text{euro omzet per kamer}$

**Omzet huidige situatie**

Huur accommodaties huisjes	€
Huur accommodaties kamers	€
Workshops & activiteiten	€
Opbrengsten ontbijt service /drank/eten	€
<b>Totaal omzet</b>	<b>€</b>

**Kosten**

Afschrijving accommodaties ( 20 jr.)	€
Afschrijving ontmoetingsruimte (30jr)	€
Afschrijving inventaris ( / 5 jaar)	€
Verbruik stroom/gas/water	€
Personeel	€
Inkoop ontbijt/drank	€
Bedlinnen wasserij	€
Bloemen & decoraties	€
Kleine reparaties	€
Inkoop fietsverhuur	€
Dierenvoer	€
Telefoon/Televisie	€
Kosten website	€
Kosten reserveringssysteem	€
Commissie booking.com	€
Kantoor kosten	€
Bedrijfsverenigingen	€
Afval verwerking	€
Verzekeringen brand/diefstal/ongelukken	€
Verzekeringen personeel	€
Account/advies kosten	€
Bankkosten	€
Overig	€

**Totaal kosten****Brutowinst voor belasting**

## Omzet prognose NIEUWE situatie

Huur accommodaties huisjes (bestaande huisjes)

Huur accommodaties kamers

Huur nieuwe accommodaties

Workshops & activiteiten

Opbrengsten ontbijt service /drank/eten

### Totaal omzet

### Kosten

Afschrijving accommodaties ( 20 jr.)	€
Afschrijving ontmoetingsruimte ( 30jr)	€
Afschrijving inventaris ( / 5 jaar)	€
Afschrijving nieuwe acc.+bedrijfsgeb.( 30 jr)	€
Verbruik stroom/gas/water	€
Personeel	€
Inkoop ontbijt/drank	€
Bedlinnen wasserij	€
Bloemen & decoraties	€
Kleine reparaties	€
Inkoop fietsverhuur	€
Dierenvoer	€
Telefoon/Televisie	€
Kosten website	€
Kosten reserveringssysteem	€
Commissie booking.com	€
Kantoor kosten	€
Bedrijfsverenigingen	€
Afval verwerking	€
Verzekeringen brand/diefstal/ongelukken	€
Verzekeringen personeel	€
Account/advies kosten	€
Bankkosten	€
Hypotheek kosten x 4,3 %	€
Overig	€

### Totaal kosten

### Brutowinst voor belasting



Conclusie:

Het Landgoed de Hilkenberg heeft als missie haar gasten in verbinding te brengen met de natuur. De rust en ruimte te ervaren op het landgoed. Gasten te inspireren om duurzaam te leven en bewust met voeding om te gaan. De nieuwe uitbreidingen zorgen voor continuïteit van het landgoed en waarborgen de onderliggende waarden. Ze zijn van essentieel belang voor het verdienmodel om het landgoed te laten bestaan met al haar ambities. De nieuwe aankoop van 3 ha grond bieden de nu de mogelijkheid om uit te breiden. Er zijn ruim voldoende financiële middelen (eigen vermogen) beschikbaar voor de investeringen. De exploitatie is gezond, de bijzonder gemotiveerde ondernemers samen met hun personeelsteam bruisen van de energie om de volgende fase te realiseren.

*Medio november 2021 hebben we wethouders samen met gedeputeerde op onze locatie mogen ontvangen. We hebben met trots ons landgoed de Hilkenberg laten zien.*

