



Uitbreiding Landgoed de Hilkenberg 2022-2024

Document: "Uitbreiding Landgoed de Hilkenberg Broekhuizen"

Datum: 22-3-2022, aangepaste versie 5 november 2024

Aanvrager: Maatschap Het Hilkenbergpark

Inhoud

Projectgegevens.....	2
Omschrijving Landgoed de Hilkenberg.....	3-12
Doelgroepen.....	13
Toekomst visie, uitbreiding & samenwerking.....	14
Integreren & aanleggen nieuwe voedselbossen.....	15-16
Landhuis omgebouwd.....	17-25
Kwaliteit waarborgen & ontwikkelen.....	26
Uitbreiding uniek accommodatie gebouw.....	26-28
Planbeschrijving uitbreiding.....	29-37
Marktonderzoek/concurrentenanalyse.....	38-43
Marktonderzoek in cijfers.....	44-49
Financiële onderbouwing & investeringen.....	50-53
Conclusie.....	54

Projectgegevens: Het Hilkenbergpark

Startdatum : 1 december 2018

Locatie/ligging : Het Hilkenbergpark
 Hilkenbergweg 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 Hilkenberg

Het Hilkenbergpark 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 fritz-kola. 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 [REDACTED] en [REDACTED] (eigenaresse). Wekelijks komen er veel deelnemers/gasten naar de workshops. Bloem Workshop zorgt voor de prachtige bloemdecoraties op het landgoed die een belangrijke bijdrage leveren aan de seizoen beleving 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 eekhoorntjes. 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 Tineke Coolen met een “zelfzorgretraite” Mindfulness & compassie training, Lidwien van de Heuvel met een “Meditatie & Yoga” weekend, Arietta Loeffen met HarteCoaching&Healing, Jolanda Arts met Teaching & Healing en Rene Beerendonk met schilder workshop weekenden.

Speciale gasten

We hebben regelmatig speciale gasten die we graag extra ondersteunen zoals de stichting “Out of Area” een stichting die met middelbare scholieren in Bosnië scholen en buurtgebouwen herstellen/renoveren.

We hebben een samenwerking met de Deutsche Leukämie-Forschungs-Hilfe Ortsverband Mannheim 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 Natuurhuisje.nl en Booking.com. 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 9,8!!

Gastbeoordelingen voor Landhuis Hotel de Hilkenberg



9,3 Fantastisch
1.170 beoordelingen

Wij streven naar 100% echte beoordelingen ⓘ

[Schrijf een beoordeling](#)

Categorieën:



Eigen Parkeerplaats

Het park heeft een eigen parkeerplaats op het terrein met een capaciteit van ruim 35 auto's. Gezien de vele extra activiteiten en hogere bezettingsgraad in de hoogseizoenen dient de parkeerplaats te worden uitgebreid naar ten minste 70 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 (120m²), een eikenhouten tuinserre (36m²) een creatieve workshopruimte (70m²) en een eikenhouten lounge/rust ruimte (50 m²). In het park bij de zwembijvers ligt de 5^{de} ruimte een eikenhouten paviljoenhuis met rieten dak (36m²).

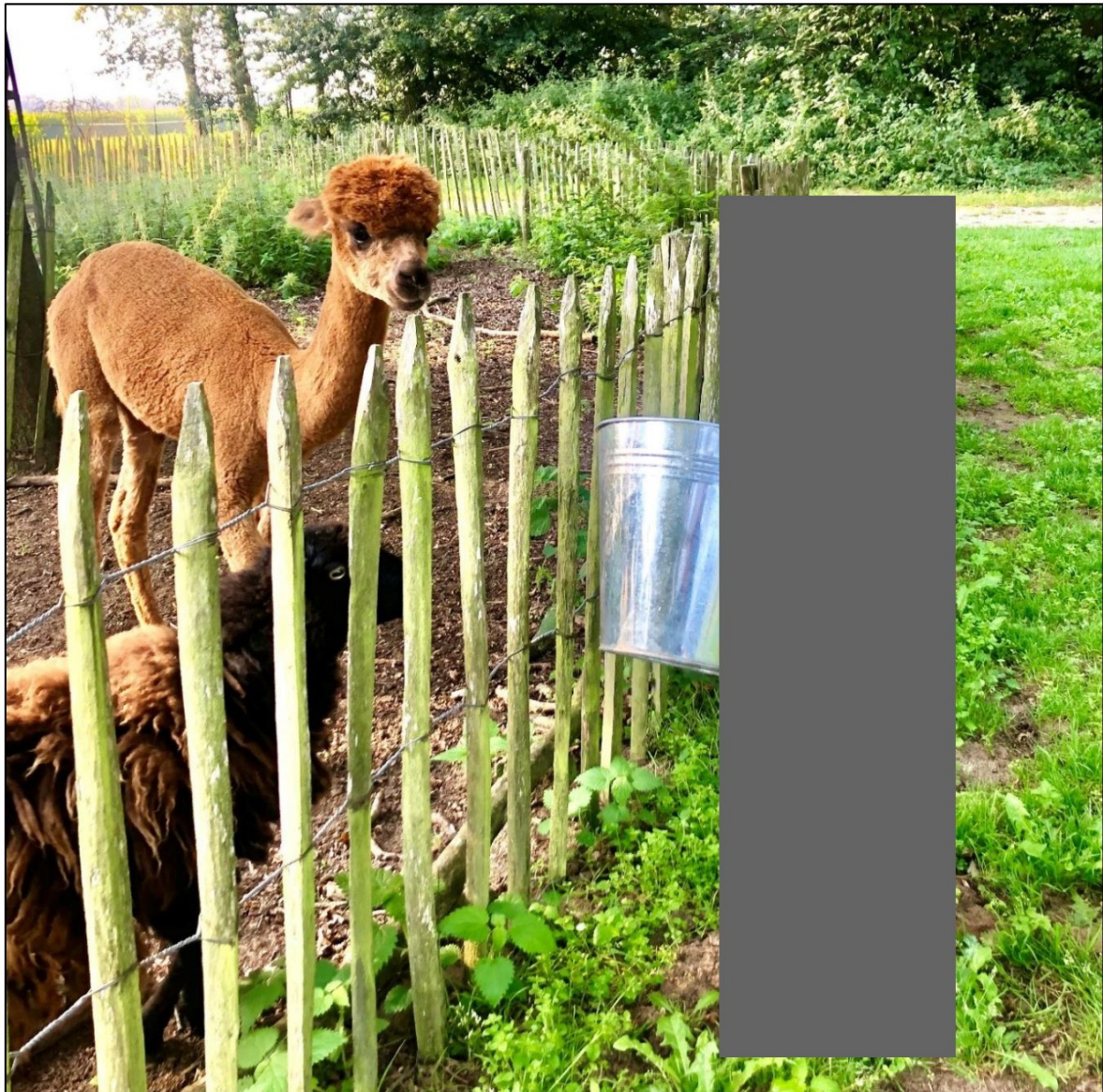
Natuurzwembijvers

Op het park zijn grote natuurlijke zwembijvers aangelegd met een totale wateroppervlakte van 3000 m². 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 zwembijver met onderwaterterrassen op diverse niveaus. Een tweede gedeelte is een heel natuurlijke zwembijver 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 seringenvelden en ziet men in de verte het dorpje Lottum liggen.

Verblijfsaccommodaties

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, maandelijks 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 Hilkenberg 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 22 personeelsleden werkzaam op ons landgoed.

In januari 2020 hebben we de mogelijkheid gekregen om een aanliggend perceel (kadastraal F708) ter grootte van 30.000 m² aan te kopen waardoor we nieuwe mogelijkheden hebben om ons landgoed uit te breiden. We willen graag 20 nieuwe accommodaties en een bedrijfsgebouw met receptie bouwen om de continuïteit te kunnen waarborgen. Er is door ingenieursbureau Kragten een uitgebreid onderzoek verricht en een rapport samengesteld waarin deze uitbreiding wordt onderbouwd. (Zie rapport Kragten)

Samenwerking Familie Spaander

Op 1 september 2020 hebben Jeroen en Marloes Spaander ons landgoed de Hilkenberg benaderd om samen te werken. Ze zijn vanaf 1 september de nieuwe eigenaren van het woonhuis liggend op het perceel kadastraal F146 / F32. (adres Hilkenbergweg 1, Broekhuizen). Ze hebben een initiatief ingediend bij de gemeente. (<https://hilkenberg.org/>) Ze zijn de oprichters van Stichting EDSP ECO 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 Klimaatcoalitie (klimaatcoalitie.org) en de Bomenbond (bomenbond.org).

Voedselbos Hilkenberg 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 Hilkenberg deelt deze visie volledig en wil graag samenwerken met Het Hilkenberg Voedselbos.

Familie Spaander verhuurt zelf enkele kamers in hun eigen Bed en Breakfast. We gaan niet samenwerken onder één naam. De B&B is een losstaand bedrijf van familie Spaander en wordt ook als zodanig in de markt gezet. De samenwerking tussen de B&B en Landgoed de Hilkenberg is op het gebied van het uitwisselen van kennis over voedselbossen en het mogelijk maken voor de gasten om deel te kunnen nemen aan elkaars diensten, zoals workshops, rondleidingen, lezingen enz.

Integreren & aanleggen nieuw voedselbos

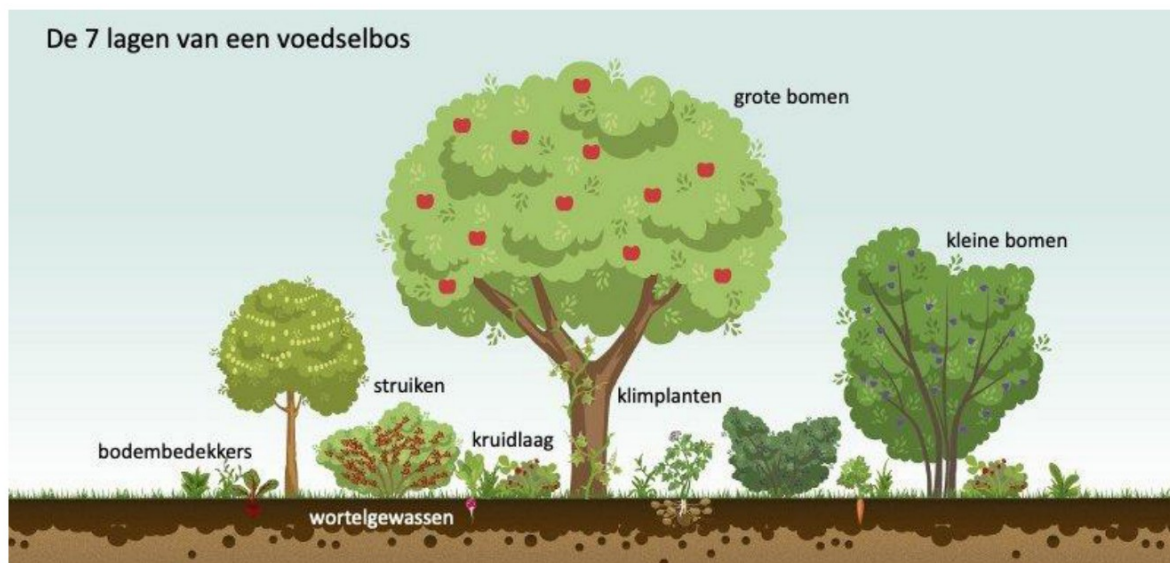
We sluiten op twee manieren aan bij de voedselbossen, namelijk door onze gasten bewust te verbinden met het voedselbos van familie Spaander en in de nieuwe uitbreiding is in het landschappelijke inpassingplan een gedeelte ingepland voor een eigen voedselbos op het landgoed.

Op het landgoed blijft het in de toekomst bij deze beperkte omvang en heeft het een educatieve waarde in het geheel.

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 familie Spaander 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 (1350 m²) en bij familie Spaander met het uitgebreide voedselbos (2 ha) georganiseerd.

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 Nederland Zoemt 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.

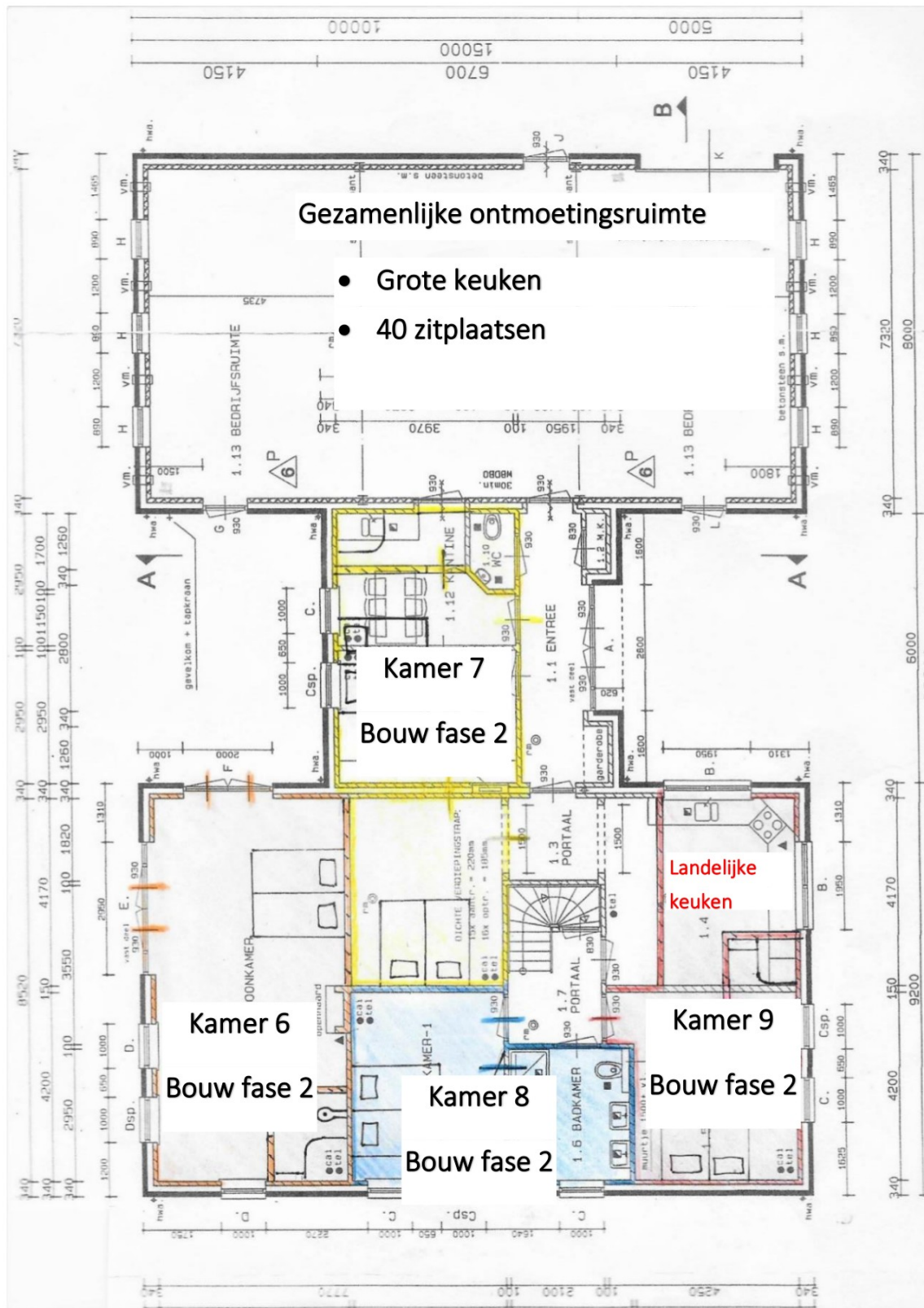
Het Landhuis is inmiddels volledig omgebouwd en er bevinden zich 12 kamers. Er is een landhuiskamer gemaakt voor het ontvangen van de gasten en de mogelijkheid voor ontbijt. Het Landhuis is in twee fasen gebouwd, zie hieronder de plattegronden van de kamers.

Bouwfase 1 aanwezig / Bouwfase 2

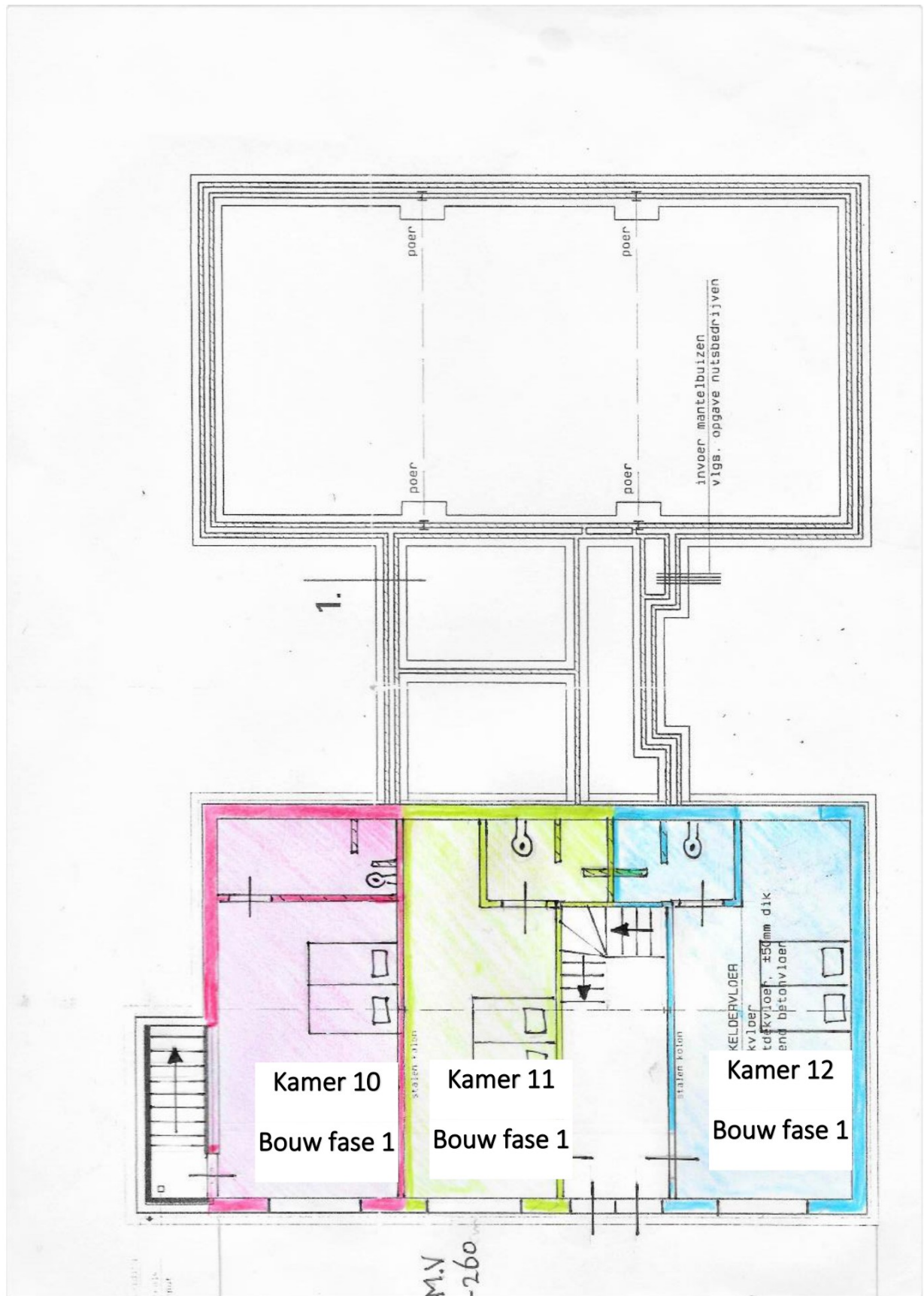


Plattegrond

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 zijn luxe ingericht met natuurlijke materialen. Ze sluiten aan bij de natuurbeleving die we als Landgoed de Hilkenberg willen uitstralen.



Kwaliteit waarborgen & ontwikkelen

Sinds de oprichting van onze vakantiehuisjes genieten we van een constante hoge bezetting, wat getuigt van de aantrekkingskracht van ons aanbod. Wij streven ernaar om een hoog kwaliteitsniveau te handhaven, dat zich uit in de gebouwen, de inrichting en het aangelegde park. De grote vraag vanuit de markt en de hoge gastenbeoordelingen tonen aan dat onze inspanningen worden gewaardeerd.

De recent verbouwde bedrijfswoning, die nu als hotel functioneert, is een ander bewijs van onze toewijding aan kwaliteit. De vele positieve reviews van onze gasten bevestigen dat we op de goede weg zijn.

Om de continuïteit van Landgoed De Hilkenberg te waarborgen en onze ambities verder te realiseren, is het van belang om uit te breiden met 20 extra accommodaties. Deze uitbreiding zal ons in staat stellen om onze hoge kwaliteitsstandaard te behouden en nog meer gasten te verwelkomen in een prachtige, natuurlijke omgeving.

Uitbreiding uniek accommodatie gebouw

Een uniek accommodatiegebouw dat harmonieus opgaat in de omgeving. De gevels worden bekleed met warm, natuurlijk hout, waardoor het gebouw een uitnodigende uitstraling heeft. Op de daken groeien weelderige planten en bloemen, die niet alleen zorgen voor een prachtig uitzicht, maar ook bijdragen aan de biodiversiteit.

Bij binnenkomst word je verwelkomt in een sfeervolle binnentuin, waar rust en natuur samenkomen. Bomen bieden schaduw, terwijl kleurrijke bloembedden en een klein vijvertje een serene sfeer creëren. Het geluid van rustgevende waterpartijen en het gezang van vogels maken deze oase compleet.

De accommodaties zijn ontworpen met oog voor comfort en duurzaamheid, met grote ramen die uitzicht bieden op de omliggende natuur. Dankzij de natuurlijke materialen en de zorgvuldig gekozen inrichting voel je je direct verbonden met de omgeving. Het is de ideale plek om te ontspannen, te genieten van de natuur en even helemaal tot jezelf te komen.

Kernwaarden

1. **Duurzaamheid:** Er wordt gebouwd met ecologische materialen en duurzame technologieën zoals zonnepanelen en waterbesparende systemen. Hierdoor minimaliseren we de ecologische voetafdruk en dragen we bij aan een groenere toekomst.
2. **Natuur:** Elke accommodatie is zo gepositioneerd dat het uitzicht op de omliggende natuur maximaal tot zijn recht komt. We stimuleren biodiversiteit door inheemse planten aan te planten en natuurlijke Habitats te behouden, zodat zowel gasten als lokale fauna zich hier thuis voelen.
3. **Schoonheid:** De architectuur van het gebouw is geïnspireerd op de natuurlijke vormen en kleuren van de omgeving. We streven naar een harmonieus ontwerp dat een gevoel van rust en schoonheid uitstraalt, waardoor gasten zich volledig kunnen onderdompelen in de serene omgeving.
4. **Creativiteit:** Het ontwerp heeft een creatieve benadering die de natuurlijke omgeving omarmt. Geïnspireerd door de vormen en kleuren van het landschap.

Beleving voor de gasten

Gasten worden uitgenodigd om op te gaan in de natuur, te ontspannen en te genieten van de rust. Door de natuurlijke bouw van de accommodaties kunnen zij zich één voelen met de omgeving, terwijl ze tegelijkertijd de impact op het milieu minimaliseren. Dit zorgt voor een authentieke recreatieve ervaring, waarin de verbinding met de natuur centraal staat.

Hiermee willen we niet alleen een onvergetelijke vakantie-ervaring bieden, maar ook een positieve bijdrage leveren aan de wereld om ons heen. Landgoed De Hilkenberg is de ideale plek voor diegenen die op zoek zijn naar een duurzame, natuurlijke en een inspirerende ontsnapping.

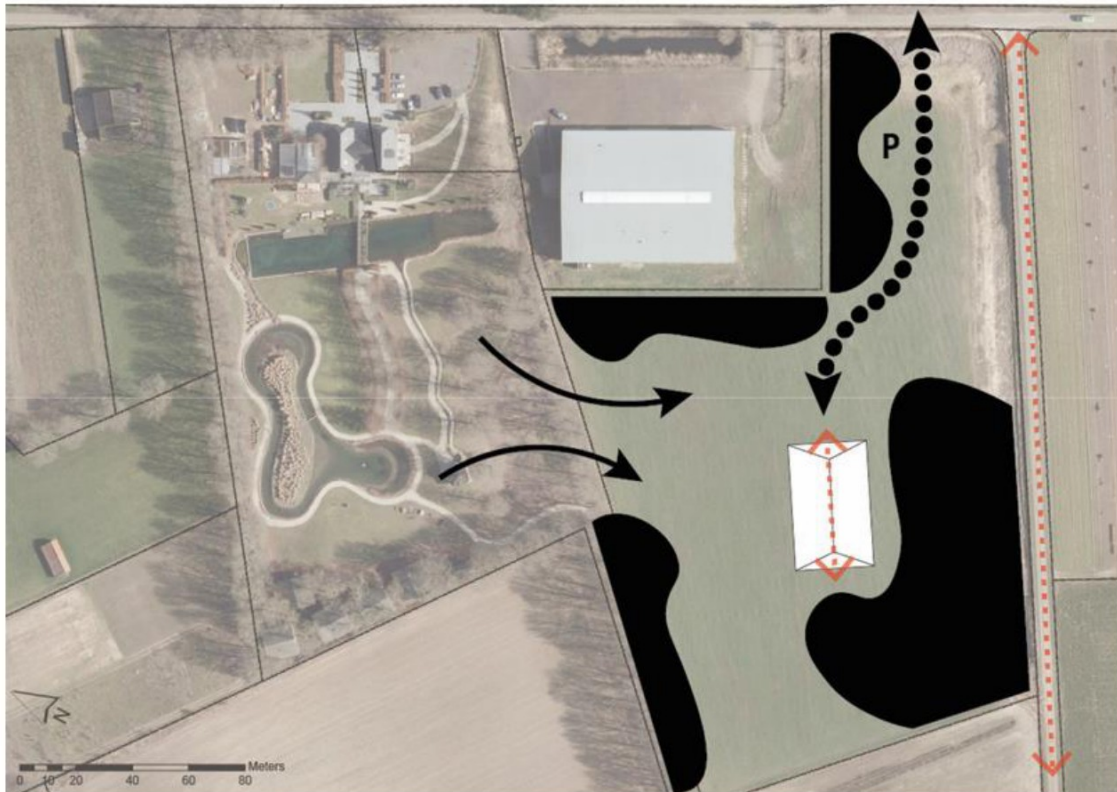
Sfeerbeelden van accommodaties van binnen



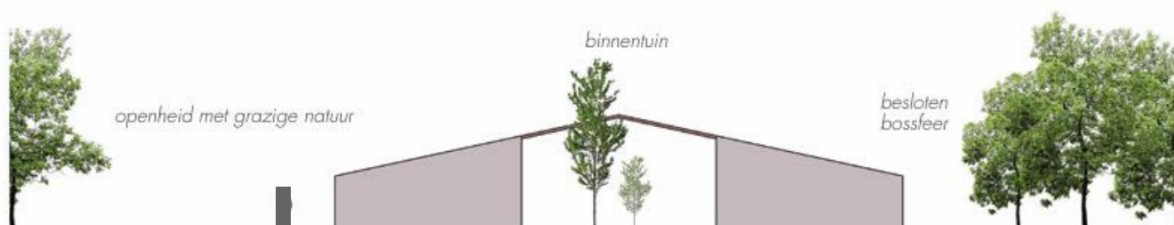
Planbeschrijving uitbreiding



Op basis van de structuren uit de omgeving kan er een zonering worden aangebracht binnen het projectgebied. Deze bestaat uit: Centrale verblijfsruimte door de aanwezigheid van de spuit- en hinderzones. Vrij liggende boselementen, aansluitend op het patroon van open ruimtes en bos in de omgeving. Een groene en natuurlijke afscheiding tussen het plangebied en de naastgelegen loods. Open grasland/parkzone in de tussenruimtes tussen de boselementen, die aansluit op de bestaande tuinen van het landgoed. Entree aan de zijde van de weg in combinatie met de benodigde parkeervoorziening.



De entreeruimte bestaat uit een gebogen laan richting de verblijfsaccommodatie in het midden van het projectgebied in combinatie met een parkeervlak dat een plek krijgt in de afschermende bosrand rond de bestaande loods. De opzet van een lange oprit, in de vorm van een pad of weg, naar de bebouwing, die op afstand ligt, sluit aan bij andere plekken in de omgeving waar eveneens sprake is van een lange oprit. Een patroon van bosvlakken sluit aan op de karakteristiek van de omgeving en creëert diepte in het landschap. Eén centrale verblijfsaccommodatie in het midden van het projectgebied vormt het hart van het nieuwe deel van het landgoed. De hoofdrichting van de bebouwing sluit aan bij de wegenstructuur in het gebied. De organische padenstructuur wordt doorgetrokken vanuit de bestaande tuinen en verbindt beide delen van het landgoed.



Met het ontwerp is gezocht naar enerzijds een verbinding met het omringende landschap en anderzijds met de bestaande vormgeving van de tuinen van Landgoed De Hilkenberg. De uit de analyse voortgekomen structuren en kenmerken zijn hierin de basis. De bouselementen vormen aan de buitenranden rechte lijnen passend in het rechtlijnig landschap. Aan de binnenzijde is gekozen voor meer organische lijnen om zo aan te sluiten op de vormtaal van het bestaande landgoed. De verblijfsaccommodatie is in de basis vormgegeven als schuur en sluit om zo aan op de meest voorkomende typologie in de omgeving. De accommodatie onderscheidt zich door het gebruik van natuurlijke en herbruikbare materialen. Het volume is opgedeeld in twee delen van ca 50 x 10m waarin de verblijven liggen. Tussen de beide delen ligt een binnentuin. De beide gebouwdelen zijn verbonden door spanten die zo een pergola vormen, die begroeid kan worden door diverse klimplanten als klimop en kamperfoelie. Ook kunnen hier gaten in gemaakt worden om bomen groeiruimte te bieden. Het gebouw ligt half verscholen in een klein bosje, waardoor er aan de verschillende zijden van het gebouw verschillende sferen ontstaan. Verder wordt de organische (paden) structuur vanuit de bestaande tuin doorgetrokken naar het nieuwe deel van het landgoed. Op deze manier wordt het landgoed één geheel. De entree wordt gevormd door een bomenlaan richting de verblijfsaccommodatie in combinatie met een parkeergelegenheid. Het parkeren is in de

groene rand rond de loods geplaatst, zodat deze zo veel mogelijk aan het oog onttrokken wordt. Diagonaal over het terrein ligt een enigszins verdiept gedeelte (max 0,75 - 1m diep). Hier kan het dakwater van de gebouwen en van de verharding in worden opgevangen. Tegelijk ontstaan hierdoor verschillende groeiomstandigheden voor een divers scala aan plantensoorten.

Referentiekader voor het ontwerp

In het schetsontwerp is de verblijfsaccommodatie vormgegeven op basis van een eenvoudige schuurvorm, een bouwvorm die in de omgeving van het landgoed veel terug te vinden is. Dit is een oplossing voor de gewenste landschappelijke inpassing van de vakantieverblijven. Eén van de wensen is om de accommodatie op te laten gaan in de omgeving en dit tegelijkertijd te combineren met natuur inclusief bouwen. De mogelijkheden zijn breed en er wordt gebruik gemaakt van natuurlijke en herbruikbare materialen. Ook wordt het groen geïntegreerd in de bouwmassa, door op de daken een laag substraat aan te brengen waarop de natuurlijke plantengroei uit de omgeving kan worden teruggezet. Daarnaast betreft het een creatieve en onderscheidende oplossing voor de te bouwen vakantieverblijven die aansluit bij de uitstraling van Landgoed De Hilkenberg. Hiernaast enkele referentiebeelden van schuurwoningen die (deels) gebouwd zijn met natuurlijke en herbruikbare materialen. Naast het schuurvolume staat een entreegebouw annex bedrijfswoning. Deze is zo geplaatst dat deze een logische eenheid vormt met de vakantieverblijven, vergelijkbaar met een boerderij met stallen. Het beeld linksonder is een voorbeeld van de beeldkwaliteit van dit gebouw.



Sfeerbeelden binnentuin accommodatie gebouw

De binnentuin is begroeid met weelderige planten en struiken die een gevoel van geborgenheid creëren. Het licht valt speels door het loof, waardoor een natuurlijke schaduw ontstaat. Een klein, helder vijvertje met drijvende bloemen en een zachte waterval voegt een rustgevend element toe. Het geluid van het stromende water draagt bij aan de serene ambiance. De paden zijn gemaakt van natuurlijke stenen en hout, met banken en zitjes die zijn vervaardigd uit duurzaam geproduceerd hout. In de tuin bloeien kleurrijke, inheemse bloemen die bijen en vlinders aantrekken. Deze bloemen zijn zorgvuldig gekozen om de biodiversiteit te bevorderen en de natuurlijke schoonheid te accentueren. Gezellige zithoeken met natuurlijke zitmeubelen en zachte kussens nodigen uit om te relaxen met een boek of een kopje thee. 's Avonds wordt de tuin verlicht door zachte, duurzame verlichting die de paden en belangrijke elementen benadrukt, waardoor een magische sfeer ontstaat die gasten uitnodigt om buiten te blijven.



Belangrijkste kenmerken van de nieuwe accommodaties op Landgoed De Hilkenberg

1. Inrichting voor 2 Personen

- **Slaapkamers:** Elke accommodatie is ingericht voor 2 personen, met een comfortabele kingsize bed of twee eenpersoonsbedden, afhankelijk van de voorkeur van de gasten.
- **Intieme Sfeer:** De inrichting is warm en uitnodigend, met natuurlijke materialen en kleuren die de rust en schoonheid van de omgeving weerspiegelen.

2. Koppelmogelijkheid

- **Binnendeuren:** De accommodaties zijn ontworpen met binnendeuren die eenvoudig kunnen worden geopend, zodat twee naastgelegen units aan elkaar gekoppeld kunnen worden. Dit maakt het ideaal voor gezinnen of groepen vrienden die samen willen verblijven, maar ook privacy wensen.
- **Flexibiliteit:** Deze indeling biedt flexibiliteit voor diverse groepsgrootte, van koppels tot kleine families of vriendengroepen.

3. Volledig Uitgeruste Keuken

- **Duurzame Apparatuur:** Elke accommodatie is voorzien van een moderne, volledig uitgeruste keuken met energiezuinige apparaten, waaronder een inductiekookplaat, koelkast en magnetron.
- **Essentiële Keukenbenodigdheden:** De keuken is ingericht met kookgerei, servies en bestek, zodat gasten hun favoriete maaltijden kunnen bereiden met lokale ingrediënten.

4. Eigen Badkamer

- **Moderne Voorzieningen:** Iedere accommodatie beschikt over een eigen badkamer, uitgerust met een douche, wastafel en toilet.
- **Natuurlijke Materialen:** De badkamer is afgewerkt met duurzame en natuurlijke materialen, wat bijdraagt aan de rustgevende sfeer.

5. Eigen Terrasje

- **Buitenruimte:** Elke accommodatie heeft een eigen terrasje, perfect voor een buitenontbijt of ontspanning met een boek. De terrassen zijn voorzien van comfortabele zitmeubelen, zodat gasten optimaal van de buitenlucht kunnen genieten.
- **Uitzicht op de Natuur:** De terrassen zijn gericht op de groene omgeving, wat zorgt voor een prachtige setting.

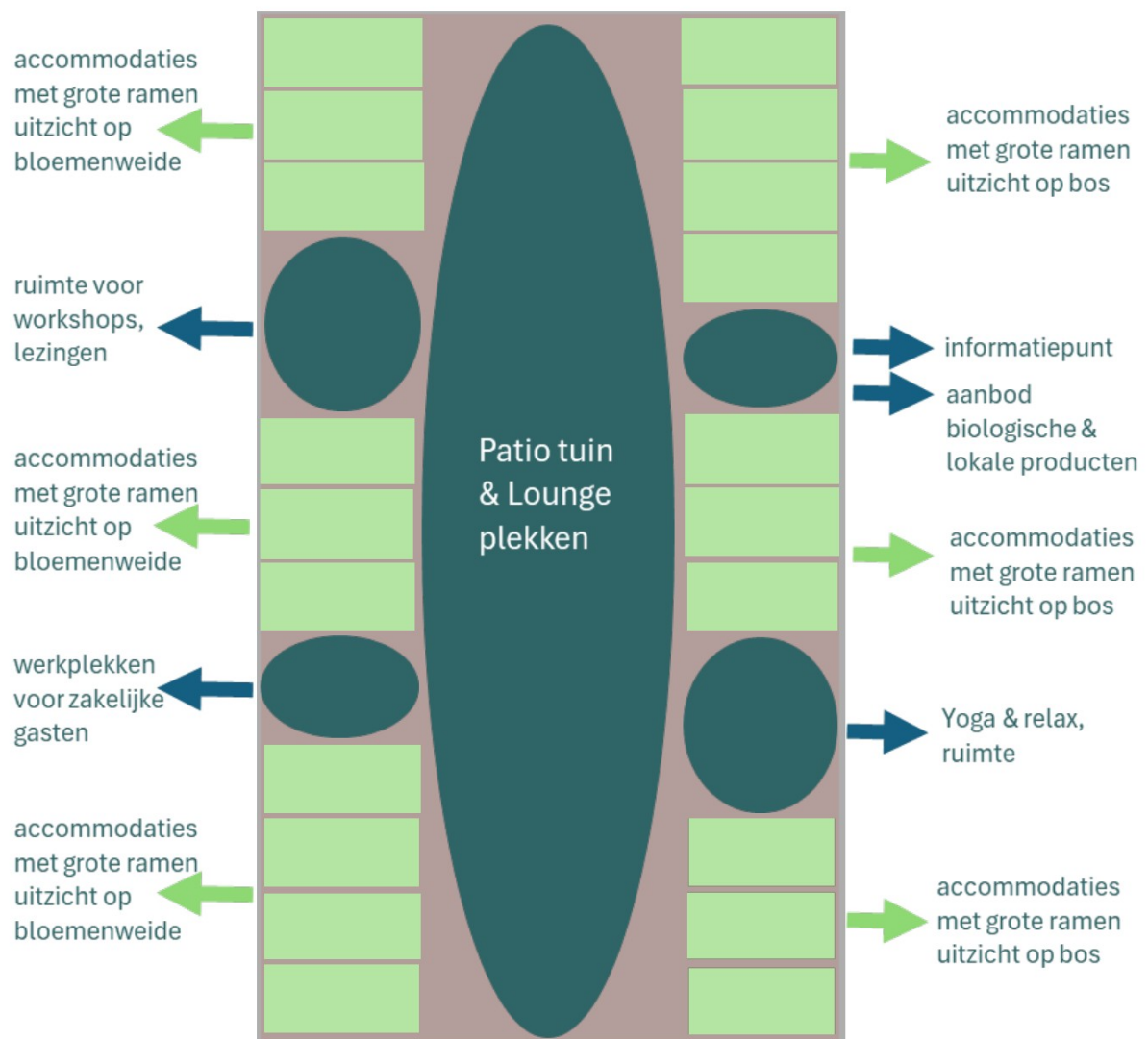
6. Directe Toegang tot de Binnentuin

- **Interne Verbinding:** Alle accommodaties hebben directe toegang tot de binnentuin, waardoor gasten gemakkelijk de rustige groene ruimte kunnen betreden.
- **Groene Oase:** De binnentuin biedt paden, zitjes en volop planten, wat een ideale plek is voor ontspanning en het beleven van de natuur.

7. Grote Ramen

- **Natuurbeleving:** Elke accommodatie is voorzien van grote ramen aan de buitenzijde, die niet alleen zorgen voor veel natuurlijk licht, maar ook een prachtig uitzicht op de omliggende natuur bieden.
- **Verbinding met Buiten:** De grote ramen creëren een gevoel van openheid en verbinding met de buitenwereld, waardoor de natuur een integraal onderdeel van de accommodatie wordt.

Indicatie plattegrond nieuwe accommodaties



Afmetingen:

Nieuwe Accommodaties grootte 30 m²

Afmeting gebouw 30 x 50 meter

Aantal nieuwe accommodaties: 20

In de nieuwe situatie zijn er in totaal 37 accommodaties op het landgoed:

- 12 kamers in het bestaande landhuis
- 5 houten vakantiehuisjes
- 20 nieuwe accommodaties

Samenvatting:

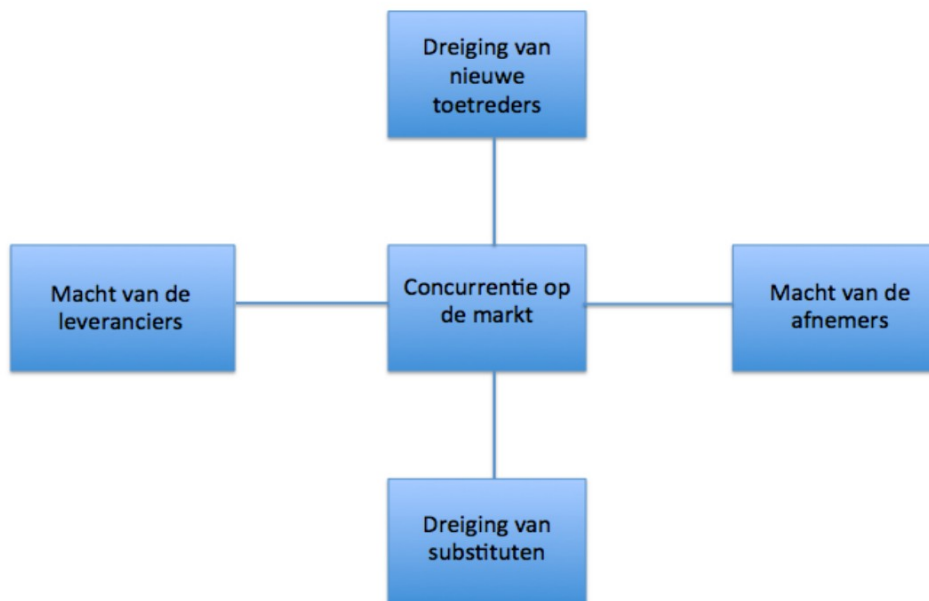
De nieuwe accommodaties op Landgoed De Hilkenberg zijn ontworpen om comfort en duurzaamheid te combineren. Met een volledig uitgeruste keuken, eigen badkamer, privéterras en directe toegang tot de binnentuin, bieden ze een ideale omgeving voor gasten die willen genieten van de natuur en tot rust willen komen. De grote ramen zorgen voor een optimale lichtinval en een prachtige natuurbeleving, waardoor iedere accommodatie een unieke en uitnodigende sfeer heeft. Door een doordachte bouw en zorgvuldig ontwerp is er extra aandacht besteed aan het waarborgen van rust en ruimte, zodat gasten in alle privacy en sereniteit kunnen genieten van hun verblijf.

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 elke 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. Roompot Klein Vink & Roompot residence 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 het Maashotel. In Arcen aan de andere zijde van de Maas zijn meerdere vakantie accommodaties, van bed & breakfast 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 Hanos, de bakker, Wilderland en de wasserette. Deze leveranciers hebben geen schaarse producten en de concurrentie is hoog. 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 Fletcher en Roompot zijn buiten beschouwing gebleven omdat zij andere soorten gasten aantrekken en daarnaast minder persoonlijke aandacht kunnen geven. In Arcen ligt het dichtstbijzijnde vakantiepark van Roompot Klein Vink.

SWOT Aanlyse Landgoed de Hilkenberg

Sterke punten	Zwakke punten
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
Kansen	Bedreigingen
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 'Roompot Resort Arcen' 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.

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

Landgoed de Hilkenberg opp. 60.000 m2 : 17 accommodaties = 3.500 m2 per accommodatie

Afbeelding Roompot Resort Arcen



Afbeelding Landgoed de Hilkenberg



Ontwikkelingen Landgoed de Hilkenberg

Landgoed de Hilkenberg loopt voorop in de nieuwste ontwikkelingen. Hieronder staan de 10 belangrijkste ontwikkelingen van 2023 uitgebracht door Hospitality Management. Voor het landgoed de Hilkenberg staan deze ontwikkelingen al vanaf de start in 2018 centraal en zijn het belangrijke waarden voor het landgoed.

De 10 belangrijkste ontwikkelingen voor hotels in 2023

Bron : Hospitality Management

1. Sensory stimulation

In een hotel draait het al lang niet meer alleen om het goed bed en een fijne douche. Het gaat om een totale beleving, waarbij alle zintuigen aan bod komen. De gast wil de textuur van het behang en de lakens voelen, hij wil muziek horen, hij wil verrast worden door bijzondere geuren, hij wil unieke smaken proeven en omringd worden door schoonheid.

2. Ultimate escape

De tijden zijn wispelturig, dus worden hotels een veilige haven waar gasten zich kunnen terugtrekken. Hotels worden plekken waar mensen even kunnen ontsnappen aan de ruige werkelijkheid. Waar ze verrast worden door creativiteit. Of waar ze juist tot rust komen.

3. Plant forward

In onzekere tijden willen mensen zich ook omringen door natuur. In de omgeving en in het interieur. Ook de keuken speelt groen een hoofdrol. We zien restaurants en bars waarbij plant-based items het menu bepalen en waar mensen op een verantwoorde manier bijzondere smaken en producten kunnen proeven, waarbij gezondheid voorop staat.

4. Design domination

Ook design wordt steeds belangrijker in het hotelinterieur. Hotels kiezen vaker voor een eigen stijl, want het regelmatig vervangen van trendgevoelige interieurs is allesbehalve duurzaam. Oorspronkelijk design geeft een eigen identiteit en wordt gemaakt voor de eeuwigheid.

5. Adaptive re-use

We zien het hergebruik van meubels en materialen en het ontstaan van circulaire hotels. Sustainability is niet langer een hype, maar een vast gegeven.

6. Cultural Hub

En kunst gaat steeds meer de boventoon volgen in de hotels. Door middel van kunst willen mensen ontsnappen aan de werkelijkheid en inspiratie opdoen. Hotels worden de nieuwe galleries, de nieuwe musea een belangrijk podium voor lokale kunstenaars. Op de kamers, in de algemene ruimten. Hotels worden een belangrijke partner voor de cultuursector die deze support goed kan gebruiken.

7. Experiential retail

In plaats van souvenirs worden in hotel-shops bijzondere producten verkocht: topdesign van lokale kunstenaars, kunstobjecten die nergens anders verkrijgbaar zijn. De items worden zorgvuldig geselecteerd.

8. Hybrid Hospitality

Hotels krijgen een andere functie worden een ontmoetingsplekken voor gelijkgestemden, waar wordt gewerkt, gewoond, gerecreëerd, gesport, geleerd, gedronken en gegeten. Het worden plekken waar digitale nomaden leven, waar we ontdekken dat mensen vanuit de hele wereld hetzelfde zijn.

9. Local luxury

In hotels willen mensen even ontsnappen uit deze onzeker realiteit van klimaatproblemen, oorlog en een haperende economie. Mensen geven bewuster geld uit, maar ze willen zich omringen met luxe en kwaliteit. Lokaal, want als mensen reizen, dan willen ze verbinding zoeken. Met locals, de lokale keuken, de lokale cultuur en lokale ambachten. Geen internationale eenheidsworst. Er ontstaan nieuwe vormen van luxe, zoals: sustainable, accessible en affordable luxury.

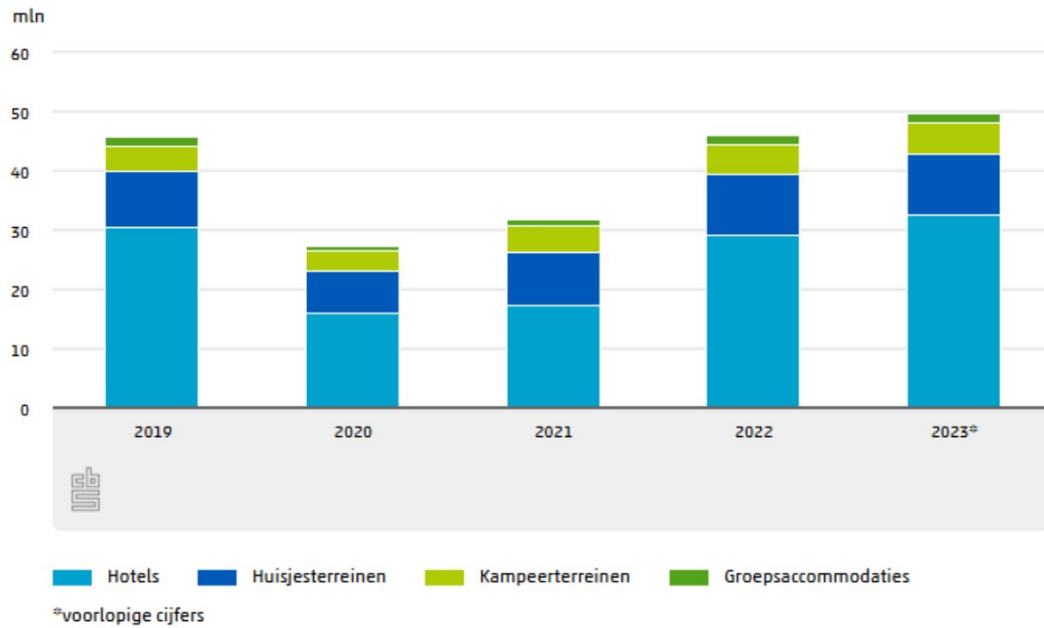
10. Personalisation

Tot slot: personalisatie wordt steeds belangrijker. Elke gast is uniek en wordt op een andere wijze behandeld. Hoe persoonlijker hoe beter. Waar technologie processen als inchecken en betalen eenvoudiger maakt, heeft het personeel volledige aandacht voor de gast.

Marktonderzoek in cijfers

We zijn in 2018 gestart met 5 vakantiehuisjes. De bezetting is vanaf het begin snel gestegen naar 60%. In 2020 zijn er 12 gastenverblijven bij gekomen in het landhuis. Deze kamers hebben inmiddels in een korte tijd een bezettingsgraad van 70%. Landelijk is de gemiddelde bezettingsgraad 66 %. Uit landelijk onderzoek blijkt dat het aantal overnachtingen in Nederland de laatste jaren gestaag stijgt.

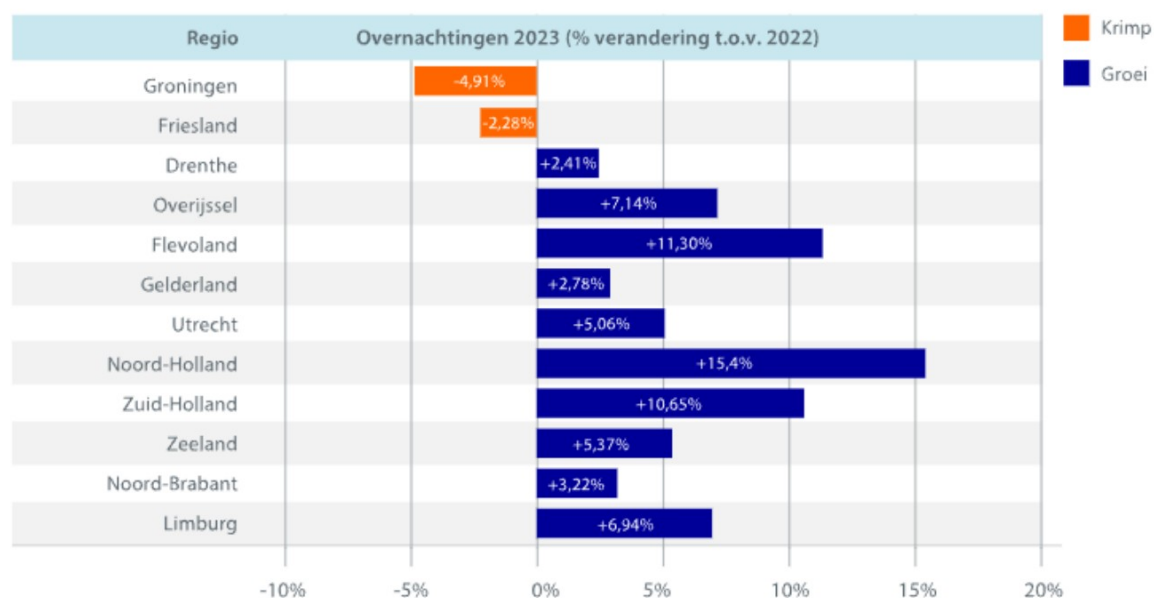
Gasten Nederlandse logiesaccommodaties



Bron cbs 2023

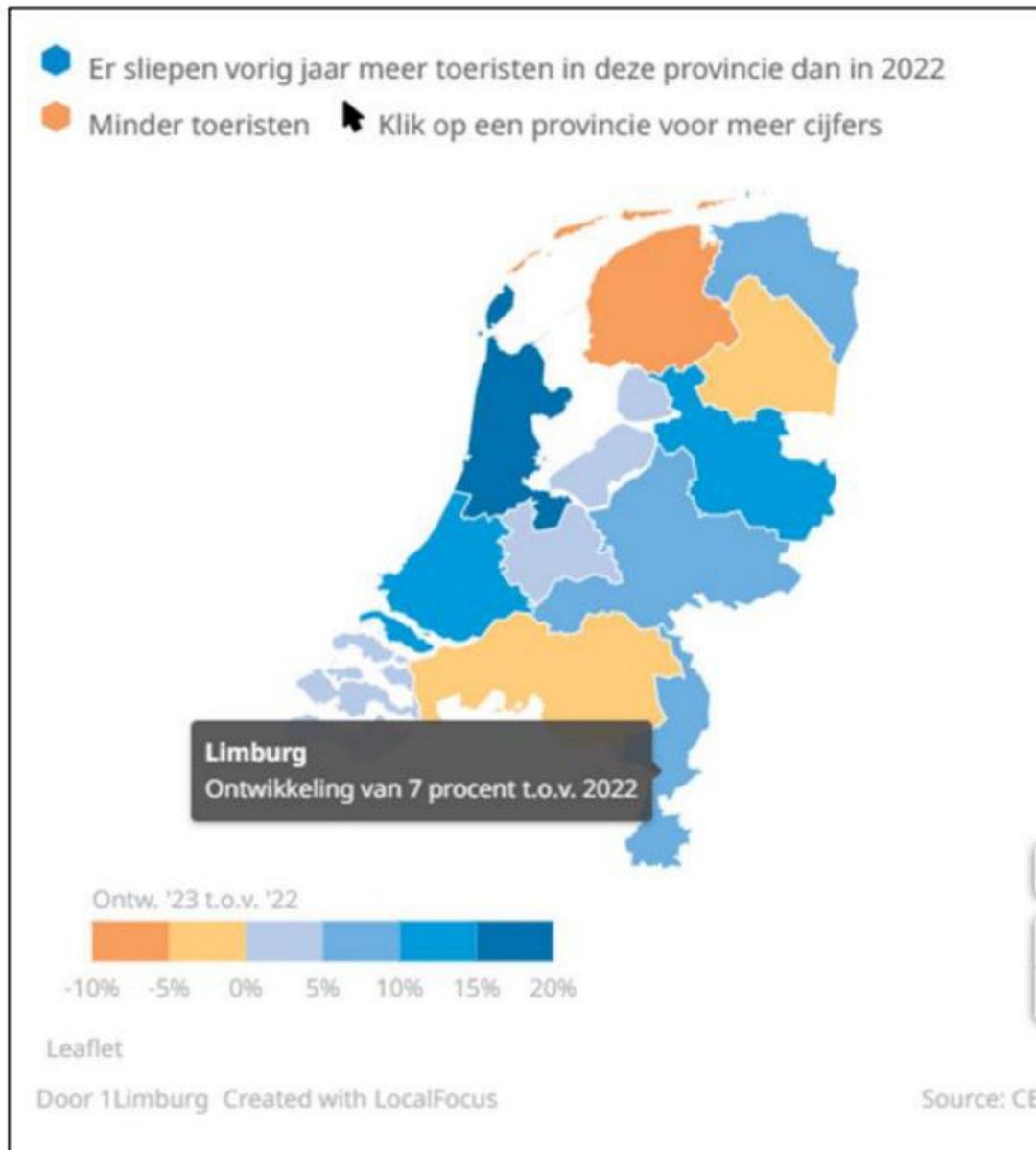
Uit recent onderzoek van de Rabobank zien we ook een flinke groei in het aantal overnachtingen. Limburg hoort bij de betere provincies en groeide in 2023 met 6,94%.

Figuur 3: Groeipercantage overnachtingen t.o.v. 2022



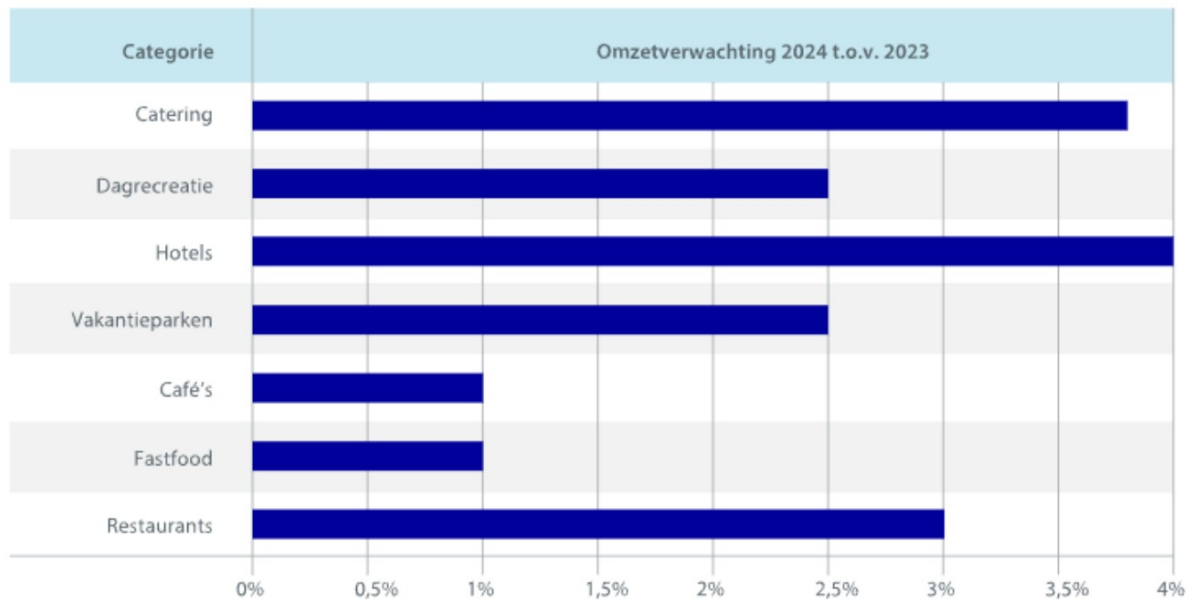
Bron: CBS, bewerkt door Rabobank

In onderstaande afbeelding een weergave per provincie en hun groei in het aantal overnachtingen. Limburg behoort tot de betere provincies.



De verwachting is dat de groei doorzet waarbij hotels de meeste groei mogen verwachten volgens de Rabobank. De Rabobank verwacht voor hotels een groei van 4% in 2024.

Figuur 1: Omzetprognose 2024



Bron: Rabobank

Uit cijfers van het CBS kunnen we de volgende cijfers halen voor Limburg.

Limburg:

Totaal accommodaties 883

Totaal slaapplaatsen 132 856

Totaal Hotels/pensions/jeugd accommodaties 415

Aantal kamers in hotels 10789

Aantal slaapplaatsen in hotels 23.503

Zie hieronder bron cijfers CBS (11 maart 2024)

StatLine

Logiesaccommodaties; capaciteit, accommodaties, bedden, regio

Gewijzigd op: 11 september 2024

Variabelen kunnen geslept worden naar de kop, rijen of kolommen van de tabel. In de kop is maar één item van een variabele te selecteren.

Perioden

2024 jul¹⁰

Regio's

Onderwerp		Nederland	Groningen (PV)	Fryslân (PV)	Drenthe (PV)	Overijssel (PV)	Flevoland (PV)	Gelderland (PV)	Utrecht (PV)	Noord-Holland (PV)	Zuid-Holland (PV)	Zeeland (PV)	Noord-Brabant (PV)	Limburg (PV)
Totaal logiesaccommodaties														
Totaal accommodaties														
Accommodaties	aantal	9 277	254	891	560	821	103	1 278	322	1 458	720	960	1 027	883
Slaapplaatsen	aantal	1 460 281	25 668	97 336	100 650	123 177	32 132	217 828	54 663	247 336	119 128	157 961	151 546	132 856
Totaal open accommodaties														
Accommodaties	aantal	9 224	249	886	557	817	103	1 269	318	1 454	711	959	1 021	880
Slaapplaatsen	aantal	1 457 656	25 271	97 108	100 458	122 978	32 132	217 454	54 533	246 913	118 837	157 933	151 221	132 818
Hotels/pensions/jeugdaccommodaties														
Totaal accommodaties														
Accommodaties	aantal	3 842	117	251	149	244	32	385	171	957	460	277	384	415
Kamers	aantal	150 124	3 129	4 725	2 786	5 352	1 658	9 869	7 782	63 515	23 795	5 172	11 552	10 789
Slaapplaatsen	aantal	328 807	6 549	11 259	6 101	11 588	3 513	21 265	16 548	139 794	51 666	11 752	25 269	23 503
Totaal open accommodaties														
Accommodaties	aantal	3 813	115	248	149	243	32	380	169	953	454	277	380	413
Kamers	aantal	149 695	3 120	4 705	2 786	5 348	1 658	9 839	7 775	63 258	23 746	5 172	11 505	10 783
Slaapplaatsen	aantal	328 003	6 527	11 216	6 101	11 581	3 513	21 198	16 520	139 371	51 549	11 752	25 186	23 489
Verblijfsrecreatieve logiesaccommodaties														
Totaal verblijfsrecreatie														
Totaal accommodaties														
Accommodaties	aantal	5 435	137	640	411	577	71	893	151	501	260	683	643	468
Slaapplaatsen	aantal	1 131 474	19 119	86 077	94 549	111 589	28 619	196 563	38 115	107 542	67 462	146 209	126 277	109 353
Totaal open accommodaties														
Accommodaties	aantal	5 411	134	638	408	574	71	889	149	501	257	682	641	467
Slaapplaatsen	aantal	1 129 653	18 744	85 892	94 357	111 397	28 619	196 256	38 013	107 542	67 288	146 181	126 035	109 329
Kampeerterreinen														
Totaal accommodaties														
Accommodaties	aantal	2 686	85	276	214	282	35	483	77	202	113	376	340	203
Slaapplaatsen	aantal	687 908	13 964	54 606	60 477	68 492	16 296	118 766	29 903	61 234	33 532	94 299	77 330	59 009

Als we de verwachte (jaarlijkse) groei van 4% doorrekenen is de marktpotentie
10.789 kamers + 4 % = 430 kamers marktbehoefte per jaar
23.503 bedden + 4 % = 940 bedden marktbehoefte per jaar

Belangrijke hotels in de directe omgeving zijn:

- Parkhotel bad arcen 90 kamers
- Fletcher hotel Rooland arcen 54 kamers
- Maasparel arcen 30 kamers
- Maashotel broekhuizen 12 kamers
- Witte dame grubbenvorst 14 kamers
- Parkhotel horst 78 kamers
- Hotel Asteria 114 kamers
- Hotel van de Valk Venlo 154 kamers
- Lindehoeve grubbenvorst 27 kamers
- Maashof Venlo 85 kamers

In totaal hebben deze hotels samen 658 kamers

Financiële onderbouwing / Investerings 2023-2024

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. [REDACTED] heeft samen met zijn compagnon [REDACTED] het bedrijf Green4retail opgestart en succesvol gemaakt. Het bedrijf is een handelsonderneming die bloemen en planten levert aan de organisatie Welkoop/Boerenbond (140 winkels). [REDACTED] heeft in 2021 zijn aandelen aan zijn compagnon verkocht. Het vrij gekomen bedrag willen ze graag investeren in het landgoed de Hilkenberg.

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 € [REDACTED]

Overzicht investeringen

- Nieuwe verblijfs accommodaties (aantal 20)
- Nieuw bedrijfsgebouw
- Nutsvoorzieningen
- Verplaatsing/uitbreiding extra parkeerplaats
- Aanleg nieuwe terrein (inrichting)
- Aanleg groen (beplanting)
- Architect kosten
- Gemeente kosten

Totale investering

€ [REDACTED]

€ [REDACTED]

Opbrengsten verhuur

Tarieven vakantie huisjes (5 stuks)

Huur accommodatie vakantiehuisjes [redacted] euro per nacht

Bezettingsgraad 60 %

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

$219 \text{ dagen} \times 140 \text{ euro} = [redacted] \text{ euro omzet per accommodatie}$

Tarieven hotel kamers (12 stuks)

Huur kamers 118 euro per nacht

Bezettingsgraad 70 %

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

$255 \text{ dagen} \times 118 \text{ euro} = [redacted] \text{ euro omzet per kamer}$

Omzet huidige situatie

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

Kosten

Afschrijving accommodaties (550.000 20 jr.)	€
Afschrijving ontmoetingsruimte (100.000 30jr)	€
Afschrijving inventaris (45.000 / 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 (550.000 20 jr.)

Afschrijving ontmoetingsruimte (100.000 30jr)

Afschrijving inventaris (45.000 / 5 jaar)

Afschrijving nieuwe acc.+bedrijfsgeb.(1610.000 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 1.000.000 x 4,0 %

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 Eric Beurskens & Rudy Tegels samen met gedeputeerde Joost van den Akker op onze locatie mogen ontvangen. We hebben met trots ons landgoed de Hilkenberg laten zien.

