

Bijlage 1:

Toelichting plan: Boutiquehotel

Marktveld 1, Maurickplein 12, Vught

Inhoud

Het plan	2
Kernwaarden	2
Functie en gebruik	3
Aanvullend gebruik binnen het plan	4
Doelstellingen	5
Toerisme & recreatie	6
Doelgroepen	7
Publiek-Maatschappelijke Meerwaarde	8
Economische Impact	8
Risicobeheersing en Duurzame Exploitatie	9

Het plan

Wij willen graag een stijlvol, exclusief, eigenzinnig en kleinschalig boutiquehotel realiseren op een unieke locatie in één van de mooiste dorpscentra van Nederland: Vught. In het centrum van Vught is momenteel nog geen hotel gevestigd. Het boutiquehotel vormt een aanvulling in het Vughtse aanbod door kleinschaligheid, dorpsverankering en oprechte gastvrijheid. Met een sterke focus op comfort, stijl, duurzaamheid en lokale verbinding is het een waardevolle toevoeging.

Onze doelgroep bestaat uit gasten die bewust kiezen voor een verblijf in een levendig dorp met winkels, hoogwaardige speciaalzaken en goede restaurants. Mensen die liever niet in een drukke stad of natuurgebied verblijven, maar juist een tussenweg zoeken: de dynamiek van een dorp met haar charme en kleinschalig gezellige setting. Om van daaruit natuur, cultuur, historie en activiteiten op te zoeken.

Tussen het Marktveld en het Maurickplein, in de kern van Vught, staat een pand met cultuurhistorische waarde. Het betreft een deels beeldbepalend pand (ca. 1900) en een deel dat mogelijk uit de tweede helft van de 18e eeuw stamt en als gemeentelijk monument is aangewezen. Het pand is momenteel in slechte staat en vraagt om ingrijpende herstel- en renovatiewerkzaamheden. Behoud is mogelijk door herontwikkeling tot een kwalitatief hoogwaardig, eigenzinnig en kleinschalig boutiquehotel met 14 kamers.

Het boutiquehotel versterkt de aantrekkelijkheid van het centrum van Vught, ondersteunt lokale ondernemers en biedt meerwaarde voor bewoners en bezoekers. Een initiatief dat aansluit bij de omgevingsvisie; behoud van en ruimte bieden aan vestiging van kleinschalige winkels en bedrijvigheid in de winkelgebieden. En bij het economisch en recreatief beleid van de Gemeente Vught 2023-2032, waarnaar ook gerefereerd wordt verder in deze toelichting.

Kernwaarden

Onderscheidend en stijlvol

Een unieke en eigen stijl die aanvullend is op het huidige aanbod. Zowel interieur als exterieur worden met zorg ontworpen. Geen standaardinrichting of eenheidsworst, maar een zorgvuldig samengesteld interieur met oog voor sfeer, detail en authenticiteit. Voor restauratie, renovatie en onderhoud schakelen we specialisten in om respectvol om te gaan met de cultuurhistorische waarde van het pand.

Comfort en kwaliteit

We bieden een comfortabele en ontspannen sfeer met oog voor detail: heerlijke banken, goede verlichting, inspirerende tijdschriften, snel internet, en een serre die in de zomer als buitenruimte dient met uitzicht op de Petruskerk en het gezellige Marktveld.

Onze kamers zijn goed geventileerd, schoon, stil en voorzien van kwalitatieve bedden, matrassen, linnengoed en fijne douches. Alles om onze gasten het gevoel te geven dat ze even niets hoeven, behalve genieten.

Gastvrijheid en vertrouwen

Wij geloven dat echte gastvrijheid begint bij oprechte aandacht en vertrouwen. In ons boutiquehotel creëren we een warme huiselijke sfeer waarbij de gasten zich direct op hun

gemak voelen. We behandelen gasten niet als klanten, maar als gewaardeerde bezoekers in ons huis. Vertrouwen is daarbij de basis, we bieden zelfbedieningsfaciliteiten zoals een honestybar, geven ruimte aan eigen invulling van het verblijf, en gaan uit van respectvolle omgang met ons pand, onze voorzieningen en elkaar. Deze benadering versterkt niet alleen de beleving van de gast, maar draagt ook bij aan een ontspannen, open en positieve sfeer binnen het hotel.

Functie en gebruik

Binnen de herontwikkeling van het huidige pand met een winkelbestemming wordt beoogd om een kleinschalig boutiquehotel te realiseren met 14 kamers. Dit logiesconcept is gericht op kort verblijf, met een informele, huiselijke sfeer. We verzoeken de Gemeente af te wijken van het huidige bestemmingsplan en vragen medewerking voor een bestemmingswijziging naar de omschreven functie.

De hotelkamers worden gerealiseerd op de begane grond en de verdieping. Alle kamers beschikken over een eigen badkamer met toilet. Drie kamers krijgen een privéterras. Op verzoek kan een babybedje worden bijgeplaatst.

We bieden drie kamertypes aan:

- Standaard tweepersoonskamer
- Tweepersoonskamer met Terras
- Familiekamer (4p)

Binnen de exploitatie wordt een ontbijtservice aangeboden voor hotelgasten. Daarnaast is het mogelijk voor gasten om een lunchpakket “to go” te bestellen, bedoeld voor consumptie buiten de accommodatie (bijv. tijdens een wandeling of werkdag). Er worden geen lunches of diners ter plaatse geserveerd. Er is geen à la carte restaurantfunctie en de ruimte is uitsluitend toegankelijk voor eigen gasten. Deze voorzieningen zijn ondersteunend aan de logiesfunctie.

Huiskamer - serre

Op de begane grond komt een sfeervol ingerichte gemeenschappelijke ruimte waar gasten de hele dag welkom zijn. In de ochtend wordt hier het ontbijt geserveerd. In de middag en avond kunnen gasten hier ontspannen met een boek, tijdschrift, spelletje of een goed gesprek. Een ontmoetingsplek en ontspanningsruimte in één.

Honesty Bar

In de gezamenlijke ruimte op de begane grond wordt voorzien van een zogenoemde “honesty bar”: een kleinschalige, zelfbedieningsvoorziening waar gasten tegen betaling een beperkt assortiment aan (alcoholische) drankjes en snacks kunnen nuttigen. Dit creëert een informele, huiselijke sfeer en past bij het concept van vertrouwen, gastvrijheid en zelfredzaamheid. Passend bij de kleinschaligheid van het boutiquehotel met beperkte personele bezetting. De voorziening is uitsluitend bedoeld voor eigen gasten. Indien wettelijk vereist, zal voor de verstrekking van alcohol een ontheffing of Alcoholwetvergunning worden aangevraagd volgens de geldende regelgeving.

Keuken

De oude schuur aan de Peperstraat wordt herbestemd tot keukenruimte en verbonden met

het hoofdgebouw, waarbij het historische karakter behouden blijft. Deze keuken zal multifunctioneel worden ingezet: enerzijds voor de bereiding van ontbijt en lunchpakketten. Anderzijds als gedeelde keukenruimte voor short stay -gasten tijdens de rustige maanden. Er worden duidelijke huisregels opgesteld om gebruik door gasten ordentelijk te laten verlopen en overlast te voorkomen.

Parkeren en fietsvoorziening

Aan de zijde van het Maurickplein wordt op eigen terrein een voorziening gerealiseerd voor het veilig en overzichtelijk stallen van fietsen van hotelgasten. Hiermee wordt actief bijgedragen aan duurzaam vervoer en het stimuleren van fietsgebruik in en rondom het centrum van Vught.

Voor het parkeren van auto's willen wij graag in overleg treden met de gemeente. Het lijkt erop dat, ten opzichte van de huidige functie, de parkeerdruk zal verschuiven naar de nacht. In de nacht is nog ruimte binnen een straal van 100 meter. Wij streven naar een passende oplossing waarmee onze gasten goed gefaciliteerd worden.

Aanvullend gebruik binnen het plan

Deze functies dragen bij aan duurzaam ondernemerschap door flexibiliteit in gebruik én het genereren van aanvullende inkomsten.

Multifunctionele ruimtes

Op de begane grond bevinden zich vier multifunctioneel inzetbare ruimten, te weten: de huiskamer, de serre en twee hotelkamers van circa 17 m². Deze ruimtes zijn flexibel inzetbaar en vormen een waardevolle aanvulling op de reguliere hotelfunctie.

De twee hotelkamers zijn zodanig ingericht dat zij buiten het hoogseizoen, of wanneer niet verhuurd voor logies, flexibel kunnen worden ingezet voor kleine bijeenkomsten tot circa 10 personen. Denk hierbij aan teammeetings, creatieve sessies, workshops of coaching- en werksessies. Deze ruimtes zijn bedoeld voor hotelgasten of kleine externe gezelschappen, passend bij de kleinschalige en rustige aard van het boutiquehotel. Indicatief gebruik totaal ca. 50 bijeenkomsten per jaar.

De huiskamer en serre kunnen als bijeenkomstlocatie worden ingezet (tot ca. 50 personen gezamenlijk) in het laagseizoen of bij afhuur van het volledige hotel. Voorbeelden hiervan zijn trainingen, lezingen, meetings, borrel en workshops. Indicatief gebruik op jaarbasis ca. 10-15 bijeenkomsten per jaar.

Deze bijeenkomsten zijn aanvullend op de reguliere exploitatie en worden georganiseerd op verzoek. Hoewel de primaire doelgroep hotelgasten betreft, wordt ruimte geboden voor deelname door niet-logerende bezoekers, mits dit past binnen het karakter van het hotel. Activiteiten vinden uitsluitend plaats binnen het gebouw, op basis van gereserveerde bijeenkomsten, en binnen reguliere dag- en avondtijden. Er is geen sprake van vrije inloop, versterkt geluid of publieksgerichte horeca-exploitatie.

Eenvoudige cateringvoorzieningen kunnen worden aangeboden in de vorm van koffie, thee, frisdrank, een lichte lunch of borrel. Dit kan non-alcoholisch zijn, of indien toegestaan met een beperkt aanbod aan alcoholische dranken, uitsluitend ten behoeve van eigen gasten en deelnemers. Deze service is aanvullend en gericht op comfort.

Short stay

Binnen de voorgenomen exploitatie wordt overwogen om tijdens de wintermaanden (november t/m februari) een beperkt aantal kamers in te zetten voor short stay-verhuur.

Het betreft tijdelijke verblijven van 7 tot maximaal 30 dagen, gericht op gasten met een functioneel verblijfsdoel in de regio, zoals:

- Personen in een woonovergang (verkoop woning, verbouwing, echtscheiding)
- Professionals met tijdelijke opdrachten in zorg, onderwijs of bouw
- Expats, internationale gasten en digital nomads
- Budgettoeristen en jonge gezinnen in de winter
- Cursisten of studenten voor trainingen of opleidingen in de regio

Deze seizoensgebonden inzet draagt bij aan een stabielere bezetting tijdens het laagseizoen, zonder afbreuk te doen aan het karakter van het pand of de reguliere hotelfunctie.

Short stay wordt beperkt toegepast binnen het bestaande hotelconcept. Reguliere hoteldienstverlening blijft beschikbaar voor overige gasten. De gezamenlijke keuken zal exclusief voor deze doelgroep toegankelijk zijn.

Ruimtelijke inpassing

Tekeningen met de ruimtelijke indeling zijn bijgevoegd. Oorspronkelijke dichtgemetselde openingen aan het Marktveld, de Peperstraat en het Maurickplein worden grotendeels in ere hersteld om de historische uitstraling van het pand te versterken en meer daglicht binnen te laten.

Doelstellingen

Duurzaamheid

Ontwikkeling:

We benutten een bestaand pand waarvan fundering, gevels en vloeren al circa 125 jaar in gebruik zijn. Dat is de meest duurzame keuze. Het gebouw krijgt een opknapbeurt en wordt toekomstbestendig gemaakt. Door gesloten kozijnen weer te openen, maken we het pand transparanter en creëren we verbindingen tussen het Marktveld en het Maurickplein. Toevoeging van dakkapellen en/of vensters en een serre doen het pand herleven. We voorzien het pand van isolatie, een warmtepomp en PV-panelen.

Exploitatie:

Duurzaamheid tijdens gebruik is minstens zo belangrijk. We letten op efficiënt energiegebruik, kiezen voor streekproducten, en gebruiken milieuvriendelijke was- en schoonmaakmiddelen. We stimuleren hergebruik van handdoeken en het beperken van linnenwissels. Gasten krijgen de mogelijkheid om kamers niet dagelijks schoon te laten

maken. We onderzoeken meerdaagse arrangementen om zo verspilling te beperken. Dankzij de ligging op 10 minuten lopen van station Vught moedigen we reizen per OV aan.

Community-focused

Lokale samenwerking is voor ons essentieel. We zoeken actief verbinding met collega-ondernemers, recreatieve partners en culturele instellingen in Vught. We informeren onze gasten over het lokale aanbod en werken waar mogelijk samen.

Ons initiatief past binnen de recreatievisie van de gemeente: een kleinschalig, kwalitatief hoogwaardig hotel midden in het centrum. Hierdoor zijn gasten automatisch gericht op de lokale voorzieningen, wat de levendigheid, identiteit en leefomgeving versterkt. Het hotel draagt ook bij aan een aantrekkelijker ondernemersklimaat en ondersteunt het behoud van erfgoed.

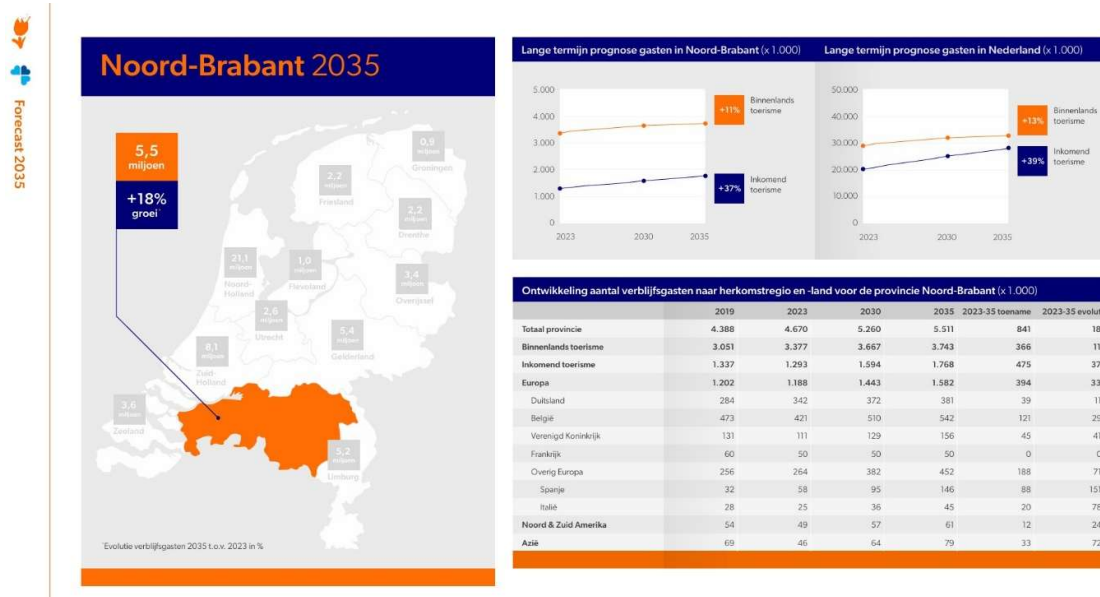
Toerisme & recreatie

Bezoekers zijn van grote (en groeiende) economische waarde. Denk aan vraagstukken rond welvaart, erfgoed, natuur, verduurzaming en duurzame centra.

De sector toerisme & recreatie is één van de kansrijke economische sectoren waar Vught op inzet. Vught is aantrekkelijk voor inwoners en bezoekers vanuit de regio, maar ook steeds meer voor toeristen. Onze ligging dicht bij 's-Hertogenbosch en aan de Loonse en Drunense Duinen maakt dat we ook voor een steeds bredere doelgroep aantrekkelijk zijn. Vught is een gemeente met veel natuur, erfgoed en cultuurhistorie. De recreatieve sector biedt veel kansen voor nieuw ondernemerschap en werkgelegenheid. Bovendien trekken we door het versterken van deze sector meer bezoekers die bijdragen aan de naamsbekendheid, het voorzieningenniveau en het vestigingsklimaat van Vught. Zo schrijft men in het economische en recreatief beleid 2023-2032: De Gemeente wil een langer verblijf van een recreant stimuleren.

Volgens het Nederlands Bureau voor Toerisme & Congressen groeit het aantal verblijfsgasten in Nederland naar verwachting van 49 naar 61 miljoen in 2035 – een stijging van 24%. Binnenlands toerisme groeit zelfs met 13% tot 33 miljoen gasten. Deze groei wordt mede gedreven door een positiever imago van vakanties in eigen land sinds de coronapandemie, en weersomstandigheden in het buitenland. De toeristische druk in Noord-Brabant ligt nog onder het landelijk gemiddelde, wat ruimte biedt voor kwalitatieve uitbreiding. Het aantal internationale verblijfsgasten in Nederland groeit naar verwachting met 39% tot 28 miljoen in 2035.

Onderstaande de verwachting voor Noord-Brabant in groei naar 2035.



Figuur 1: Bron NBTC ism CELTH, Forecast 2035

Doelgroepen

Bij het bepalen van de doelgroep hebben we gekeken naar:

- Onze eigen identiteit en het verhaal dat we willen vertellen.
- De omgeving en wat deze te bieden heeft.
- Het onderscheid ten opzichte van de concurrentie.
- De juiste mix om de beoogde bezettingsgraad te realiseren.
- Mogelijkheden voor aanvullende inkomsten.

Bij de ontwikkeling van ons boutiquehotel hebben wij gekozen voor twee specifieke leefstijlgroepen uit de Leefstijlvinder: de **Stijlzoekers** en de **Verbinding zoekers**. Deze doelgroepen sluiten uitstekend aan bij onze visie en de sfeer die we willen creëren op deze unieke locatie in het centrum van Vught.

Stijlzoekers: kwaliteit, karakter en uniciteit

Stijlzoekers zijn ondernemende mensen met een sterk ontwikkeld gevoel voor sfeer, authenticiteit en esthetiek. Ze zoeken geen standaardaccommodaties, maar kiezen voor verblijfslocaties met een eigen karakter, aandacht voor detail en een persoonlijke uitstraling.

Hoewel het pand geen klassiek monument is, ademt het wél historie en heeft het een eigen, herkenbare identiteit. Door het zorgvuldig te renoveren en in te richten met een eigenzinnige stijl en hoogwaardige afwerking, creëren we een plek die verrast en blijft. De ligging van het hotel is daarbij een belangrijk pluspunt: aan een levendig dorpsplein met terrassen en tegelijk rustig gesitueerd vergeleken met de drukte van een stad. Deze balans tussen reuring en rust is precies wat "Stijlzoekers" aanspreekt.

Verbinding zoekers: betekenisvolle beleving en lokale betrokkenheid

Verbinding zoekers zoeken verdieping en contact. Ze kiezen bewust voor plekken waar menselijkheid, duurzaamheid en verbinding met de omgeving centraal staan. Niet grootschalig of afstandelijk, maar kleinschalig, warm en persoonlijk.

Ons boutiquehotel biedt die menselijke maat: een honesty bar op basis van vertrouwen, een ontmoetingsplek in de gemeenschappelijke ruimte, samenwerking met lokale ondernemers, en een sterke focus op duurzaamheid. De ligging, centraal aan het dorpsplein met terrassen en op loopafstand van het station, geeft verbinding zoekers toegang tot zowel levendige sociale interactie als rustige ontspanning. Precies de balans die zij waarderen.

Waarom deze doelgroepen passen bij het concept

Beide doelgroepen vormen een uitstekende match met ons hotel en versterken de kans op een duurzame en succesvolle exploitatie:

- Ze zijn bereid te betalen voor een onderscheidende beleving.
- Ze waarderen kleinschaligheid, sfeer, en een persoonlijke aanpak.
- Ze zoeken locaties die verankerd zijn in de omgeving en het lokale leven.
- Ze dragen via mond-tot-mondreclame en herhaalbezoek bij aan de continuïteit van het bedrijf.

Met deze positionering bouwen we aan een boutiquehotel dat niet alleen aantrekkelijk is voor onze gasten, maar ook bijdraagt aan de levendigheid, identiteit en economische vitaliteit van het centrum van Vught.

Publiek-Maatschappelijke Meerwaarde

Het boutiquehotel levert niet alleen een bijdrage aan het toeristisch aanbod, maar ook aan de sociale structuur en leefbaarheid van Vught. De centrale ligging en de toegankelijk ingerichte algemene ruimte zorgen voor een laagdrempelige ontmoetingsplek voor gasten én bewoners. We voorzien mogelijkheden om de lounge en multifunctionele kamers beschikbaar te stellen voor kleinschalige lokale activiteiten zoals lezingen, culturele presentaties of samenwerkingen met lokale kunstenaars en ondernemers. Hiermee creëren we een plek die niet alleen gericht is op bezoekers, maar ook dienstbaar is aan de gemeenschap.

Economische Impact

Toerisme en recreatie zijn belangrijke economische speerpunten voor Vught. De gemeente wil het verblijf van recreanten verlengen. Uitgaven van toeristen ondersteunen het voorzieningenniveau in het centrum. Ons hotel sluit hier naadloos op aan. Op basis van een bezettingsgraad van gemiddeld 70% per jaar, rekenen we op circa 3.580 overnachtingen op jaarbasis. We schatten dat gasten gemiddeld circa €40 per dag besteden bij lokale winkels, horeca of culturele voorzieningen. Bij een verblijf van 2 dagen resulteert dit in een jaarlijkse lokale economische impuls van ruim €285.000. Bovendien creëren we direct 4 tot 6 arbeidsplaatsen binnen het hotel, en werken we samen met lokale leveranciers, vakmensen

en dienstverleners. Deze keteneffecten versterken de lokale economie en ondersteunen het ondernemersklimaat in Vught.

Risicobeheersing en Duurzame Exploitatie

Het hotel is ontworpen met een langetermijnvisie in gedachte. Door te kiezen voor een kleinschalig en onderscheidend concept, vermijden we de concurrentie met grote ketens. De unieke ligging in het centrum van Vught, op loopafstand van het station, biedt een solide basis voor een stabiele gastenstroom. Wij nemen maatregelen om overlast voor de omgeving te voorkomen, zoals goede geluidsisolatie en heldere huisregels voor gasten. Onze exploitatie wordt gedragen door eigen vermogen en ondersteund door partners die inzetten op duurzaamheid en kwaliteit. Deze financiële en operationele structuur biedt een mooie basis voor continuïteit.