

Ijssellandschap zoekt nieuwe recreatie-ondernemers voor twee bijzondere jachthuizen



Oostermaatsdijk 12 en 12A in Okkenbroek

Een bijzondere kans

Per 1 januari 2027 komt de verhuur beschikbaar van twee karaktervolle recreatieve jachthuizen op Landgoed De Oostermaet in Okkenbroek. Stichting Ijssellandschap zoekt een ondernemer die de recreatieve verhuur met dezelfde zorg, kwaliteit en betrokkenheid wil voortzetten zoals dat tot op heden door de huidige exploitanten is opgebouwd.

De monumentale jachthuizen zijn eigendom van en worden verhuurd door Stichting Ijssellandschap. De huidige exploitanten dragen hun onderneming over. Ijssellandschap selecteert gelijktijdig een nieuwe huurder alswel samenwerkingspartner.

Een bijzondere plek

De jachthuizen liggen midden in het historische landgoed De Oostermaet. Gasten komen hier niet alleen voor een comfortabel verblijf, maar vooral voor de rust, de natuur, de cultuurhistorie en de beleving van het landgoed. Juist die combinatie maakt deze locatie uniek.

De nieuwe exploitant is daarom meer dan een huurder. Hij/zij is gastheer van ons landgoed, vertegenwoordigd de waarden van Ijssellandschap en de cultuurhistorie en laat gasten kennis maken met het verhaal van het landschap, de natuur, het erfgoed en het beheer van het landgoed.



De Locatie: Landgoed De Oostermaet

De jachthuizen liggen op landgoed De Oostermaet. De Oostermaet ligt tussen Okkenbroek, Lettele en Bathmen en beslaat ongeveer 550 hectare. Het landgoed is eigendom van IJssellandschap en wordt gekenmerkt door een uitgestrekt bosgebied, afgewisseld met landbouwgronden, historische lanen, boerderijen en prachtige natuur. Het is er relatief stil. Over het landgoed lopen diverse wandelroutes (Hazenpadwandelroutes) en vanuit de woning(en) zijn de diverse wandel- en fietsroutes direct bereikbaar.

De geschiedenis gaat terug tot de 16^e eeuw toen uitgestrekte heidevelden ontstonden. Vanaf de 19^e eeuw werd het gebied ontgonnen. Rond 1900 kreeg De Oostermaet haar huidige karakter toen Abraham Capadose, oud president-commissaris van de Koninklijke Olie, een groot deel van het gebied verwierf als jachtlandgoed.



Hij liet de twee houten jachthuizen bouwen, plantte grote aantallen rododendrons als schuilplaats voor het wild en legde onder meer een eendenkooi aan. De jachthuizen vormen een markant onderdeel van het landgoed en zijn aangewezen als gemeentelijk monument. Het landgoed vormt letterlijk de achter- en voortuin van de jachthuizen.



De jachthuizen

De twee jachthuizen zijn volledig in hout opgetrokken. Ze liggen verscholen aan de Oostermaatsdijk en zijn gebouwd door Capadose rond 1905. De woningen dienden als uitvalsbasis tijdens de jachtpartijen die op het landgoed werden georganiseerd en zijn markante objecten op het landgoed.

Waar de jachthuizen vroeger werden gebruikt door de eigenaar en zijn gasten, bieden zij tegenwoordig een unieke verblijfservaring voor recreanten die de rust, natuur en de geschiedenis van het landgoed willen beleven. De oorspronkelijke sfeer is behouden, terwijl de woningen grotendeels zijn aangepast aan de wensen van de hedendaagse gast. De huidige exploitatie heeft hiermee een uitstekende reputatie opgebouwd onder zowel terugkerende vakantie-gasten als zakelijke bezoekers.

Zie voor informatie over de verhuur, foto's etc: <http://www.inhethuisvan.nl>

De jachthuizen worden ook verhuurd via [www.natuurhuisje](http://www.natuurhuisje.nl) (Natuurhuisje 26057 en 26102)



Jachthuis Abraham Capadose (175 m² / 775 m³)

Dit jachthuis hebben de huidige exploitanten vernoemd naar de voormalige eigenaar. Het huis ligt vrijstaand en heeft een grote bostuin. In de loop der jaren is het huis uitgebreid en gemoderniseerd. Het biedt nu plaats aan maximaal 10 gasten. Het oorspronkelijke gedeelte dat in opdracht van Capadose is gebouwd, is goed herkenbaar. De keuken is de schakel naar het nieuwere deel, met een tweede woonkamer, toilet, badkamer en drie slaapkamers. Met inloopkamer met bad en toilet. Badkamers zijn voorzien van vloerverwarming.



Jachthuis Teunis ten Velde (90 m² / 320 m³)

Jachthuis Teunis ten Velde draagt thans de naam van de eerste hoofdjachttopziener van Landgoed De Oostermaet.

De recreatiewoning heeft dezelfde karakteristieke uitstraling als het naastgelegen jachthuis, maar heeft een eigen jaren '50 sfeer. Het is met twee slaapkamers geschikt voor 4 personen. Het huis beschikt over een elektrisch verwarmde douche en toilet, terwijl de woonkamer wordt verwarmd door een klassieke houtkachel.



De ondernemer(s) die wij zoeken

Het uitgangspunt is een duurzame samenwerking, waarin IJssellandschap en de ondernemer(s) elkaar versterken in het behoud en de beleving van Landgoed De Oostermaet.

IJssellandschap zoekt ondernemers met oog voor kwaliteit, gastvrijheid en ondernemerschap. Affiniteit met natuur, landschap en cultuurhistorie is essentieel. De exploitant voelt zich partner van IJssellandschap en draagt actief bij aan de beleving en instandhouding van deze bijzondere plek. We zoeken ondernemer(s) die bereid en in staat is de kwaliteit en uitstraling van de locatie te behouden en verder ontwikkelen.

Zie voor informatie over onze stichting, haar missie en visie: www.ijssellandschap.nl

De huur

De twee jachthuizen worden gehuurd van IJssellandschap. De nieuwe exploitant sluit een huurovereenkomst voor beide woningen gezamenlijk. De exploitatie blijft gericht op kwalitatief hoogwaardige recreatieve verhuur, passend bij de bijzondere locatie en de doelstellingen van het landgoed.

De stichting zoekt nadrukkelijk een ondernemer die zich voor langere tijd wil verbinden aan deze mooie plek. Daarbij staat een open en constructieve samenwerking centraal, met wederzijds vertrouwen, betrokkenheid en kwaliteit als belangrijk uitgangspunten. Van de exploitant wordt verwacht dat hij/zij zorgvuldig omgaat met de woningen en het omliggende landschap, de openstellingsvoorwaarden van het gebied en de cultuurhistorische en agrarische waarden van het landgoed.

Daar staat tegenover dat IJssellandschap een betrokken verhuurder en samenwerkingspartner wil zijn. Er is ruimte voor overleg, afstemming en het verder ontwikkelen van de recreatieve beleving, waarbij de identiteit van het landgoed steeds het uitgangspunt vormt.

De volledige huurvoorwaarden en de praktische afspraken maken onderdeel uit van de verdere selectieprocedure en worden met de geselecteerde kandidaten besproken.

Voor de huur van de jachthuizen wordt met IJssellandschap een marktconforme huur afgesteld (zie financiële uitgangspunten).



De exploitatie

In de afgelopen jaren is een sterke reputatie opgebouwd, ondersteund door een professionele website www.inhethuisvan.nl en een grote groep terugkerende gasten. De woningen worden momenteel recreatief verhuurd aan particuliere gasten voor korte verblijven en zakelijke bijeenkomsten. Recreatieve verhuur blijft het uitgangspunt van de verhuur/exploitatie.

Meer informatie:

Jachthuis Abraham Capadose: www.inhethuisvan.nl/huizen/abraham-capadose/

Jachthuis Teunis ten Velde: www.inhethuisvan.nl/huizen/teunis-ten-velde/

Overname van de huidige exploitatie

De huidige exploitanten, Andrea en Rob te Wierik-Bergs, hebben de woningen gedurende meerdere jaren met zorg en aandacht geëxploiteerd als hoogwaardige verblijfsaccommodaties. Stichting IJssellandschap gaat samen met hen op zoek naar opvolgende ondernemer(s) die deze exploitatie wil voortzetten. Beoogde overdrachtsdatum is **1 januari 2027**. De huidige exploitanten zijn bereid de nieuwe ondernemer(s) zorgvuldig te begeleiden bij de overdracht zodat continuïteit van de verhuur gewaarborgd blijft.

Hierna de onderdelen die vanuit de huidige exploitanten worden ingebracht ten behoeve van deze gezamenlijke brochure.

De locatie onderscheidt zich als recreatielocatie door:

- Rust en ruimte;
- Ligging midden in natuur en landschap;
- Directe nabijheid van wandel- en fietsroutes;
- Karakteristieke historische bebouwing;
- Goede bereikbaarheid vanuit Deventer, Zwolle en de Randstad;
- Aantrekkingskracht voor recreatieve gasten die natuur, erfgoed en ontspanning zoeken.

De exploitatie is gericht op:

- Recreatieve verhuur;
- Natuurbeleving;
- Rustzoekers;
- Fiets- en wandeltoerisme;
- Gasten die waarde hechten aan bijzondere locaties en kwaliteit.



Wat wordt overgedragen?

De overdracht van de huidige exploitatie betreft nadrukkelijk niet het vastgoed, maar de exploitatie van de recreatieve verhuur. Onderdeel van de overdracht zijn onder andere:

Goodwill

- Opgebouwde naamsbekendheid;
- Reputatie van de verhuuractiviteiten;
- Opgebouwde gastenkring;
- Terugkerende gasten.

Boeking

- Bestaande reserveringen vanaf de overdrachtsdatum;
- Overdracht van relevante gastinformatie voor uitvoeringen van onze boekingen;
- Website en online aanwezigheid;
- Huidige website;
- Foto's;
- Teksten;
- Online zichtbaarheid.

Inventaris

- Volledige inventaris van beide vakantiewoningen;
- Inrichting;
- Huishoudelijke uitrusting;
- Overige voor de exploitatie noodzakelijke zaken.

Een inventarislijst is op te vragen.

Bedrijfsvoering

- Operationele werkwijzen;
- Overdrachtdocumentatie;
- Leveranciersinformatie;
- Schoonmaak- en beheerafspraken;
- Praktische kennis van de exploitatie.



Financiële uitgangspunten huur en exploitatie

Voor de huur van de jachthuizen wordt met IJssellandschap een markconforme huur afgestemd en voor de overname van de exploitatie wordt door de huidige exploitanten een marktconforme vergoeding gevraagd. Het betreft een gezamenlijke uitvraag van zowel IJssellandschap als de huidige exploitanten.

Geïnteresseerden worden uitgenodigd een 'curriculum vitae' op te stellen met daarbij een beknopt businessplan waarin een passend voorstel wordt uitgebracht voor de huur van de beide jachthuizen (richtbedrag € 20.500,- per jaar, excl.btw, huurcontract voor minimaal 5 jaar) en een voorstel voor overdracht van inventaris en goodwill. Indicatie biedingen goodwill vanaf € 15.000,-.

De uiteindelijke gunning vindt plaats op basis van een combinatie van:

- Kwaliteit van de ondernemer;
- Aansluiting bij de doelstellingen van IJssellandschap;
- Continuïteit van de exploitatie;
- Financiële aanbieding.

Procedure

Belangstellende kunnen zich aanmelden door een het insturen van een curriculum vitae met motivatiebrief c.q businessplan en bieding. Na een eerste (schriftelijke) selectie door IJssellandschap en huidige exploitanten volgt een persoonlijk gesprek.

Reageren kan **uiterlijk 8 september via info@ijssellandschap.nl. Ter attentie van Judith Snepvangers, algemeen directeur**. De kennismakingsgesprekken vinden plaats op **donderdagmiddag 17 september**.

Bij vragen kan er contact opgenomen worden met IJssellandschap. Telefoon 0570-635955

NB: er wordt nadrukkelijk verzocht **niet op eigen gelegenheid de jachthuizen te bezoeken, omdat deze recreatief verhuurd worden. Belangstellenden kunnen op afspraak op de kijkdag d.d. **ma. 31 augustus** de jachthuizen bezoeken. Er is dan tevens gelegenheid de huidige ondernemers vragen te stellen. Opgeven hiervoor kan ook via info@ijssellandschap.nl**



Stichting IJssellandschap is een zelfstandige, particuliere landgoederenstichting met haar oorsprong in Deventer. Sinds 1267 beheren, beschermen en ontwikkelen wij volgens de principes van goed rentmeesterschap bos en natuur, landgoederen, landbouwgrond en monumentaal erfgoed. Ons werkgebied omvat ruim 4.700 hectare en 72 adressen, waaronder 26 pachtboerderijen, twee landhuizen en een molen. Vanuit een lange maatschappelijke betrokkenheid werken wij samen met onze partners aan een natuurrijk agrarisch cultuurlandschap waarin de verschillende functies van het landschap met elkaar in balans zijn. Nu en voor toekomstige generaties.

www.ijssellandschap.nl

ijssellandschap

Opengesteld

De toegang is verboden

- tussen zonsondergang en zonsopgang
- buiten wegen en paden
- met motorfiets, (brom)fiets of paard
- met een loslopende hond
- met een spelend muziekapparaat
- met tent of windscherm

en ook wanneer u

- papier, schillen of ander afval achterlaat
- rookt, kookt of vuurtje stookt
- koopwaar aanbiedt
- iets beschadigt of meeneemt
- dieren verontrust

Overigens Art 461 WvS

www.ijssellandschap.nl T 0520-437000