

Datum 15 maart 2022

Onderwerp Wob -besluit | Landgoed Stakenberg

Behandeld door

Ons kenmerk Z21-8458 / D22-8252

Uw kenmerk -

Bijlagen -

Geachte

Op 7 december 2021 heeft u een verzoek op grond van de Wet openbaarheid van bestuur (Wob) ingediend, waarin u vraagt om documentatie die betrekking hebben op het overleg dat Staatsbosbeheer heeft gevoerd met de erfpachter c.q. over de plannen van het landgoed Stakenberg.

Bij brief van 14 december 2021 is de ontvangst van uw brief bevestigd.

Per brief d.d. 31 december 2021 heb ik de beslissing op uw Wob-verzoek op grond van het bepaalde in artikel 6 lid 2 van de Wob met vier weken verdaagd, omdat met het verzamelen van de door u gevraagde informatie meer tijd is gemoeid.

Per brief d.d. 15 februari 2022 heb ik om zienswijzen op de openbaarmaking van de documenten gevraagd aan belanghebbende. De belanghebbende heeft hier geen gebruik van gemaakt.

### 1. Uw Wob-verzoek

Het tijdstip van indiening van uw verzoek is bepalend voor de reikwijdte van uw verzoek. Een Wob-verzoek kan nooit betrekking hebben op na dat verzoek vervaardigde documenten.<sup>1</sup> Dit betekent dat documenten vervaardigd na 7 december 2022, niet zijn meegenomen bij de behandeling van uw Wob-verzoek.

### 2. Resultaten onderzoek

Ik heb uitgebreid onderzoek uitgevoerd of Staatsbosbeheer beschikt over de documenten waarop uw informatieverzoek betrekking heeft. Ik heb hiervoor de systemen en de betrokken collega's geraadpleegd.

Ik heb zeven documenten aangetroffen.

---

<sup>1</sup> ECLI:NL:RVS:2015:623

Graag wil ik via deze weg nog een toelichting hierop geven . Begin 2021 heeft de erfpachter c.q. initiatiefnemer zijn conceptplannen aan Staatsbosbeheer gepresenteerd en heeft Staatsbosbeheer dit aangehoord en de erfpachter c.q. initiatiefnemer doorgestuurd naar de daartoe bevoegde instanties. Deze procedure heeft de afgelopen maanden plaatsgevonden bij de gemeente Nunspeet. In de tussentijd heeft de erfpachter c.q. initiatiefnemer Staatsbosbeheer telkens op de hoogte gehouden van de ontwikkelingen. Dit zijn dan ook de documenten die daar bij horen..

### **3. Overwegingen**

#### *3.1. Eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer*

De documenten die betrekking hebben op uw verzoek, bevatten persoonsgegevens. Verstrekking van persoonsgegevens blijft op grond van artikel 10, lid 2 aanhef en sub e Wob achterwege wanneer het belang daarvan niet opweegt tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer. In de documenten staan verschillende soorten persoonsgegevens. Van openbaarmaking van persoonsgegevens zoals namen, handtekeningen, telefoonnummers en e-mailadressen wordt in lijn met vaste rechtspraak in beginsel afgezien.<sup>2</sup> Namen van personen die uit hoofde van hun functie in openbaarheid treden, worden wel openbaar gemaakt.

### **4. Besluit**

De door u gevraagde zaken vallen onder de reikwijdte van de Wob. Ik heb besloten tegemoet te komen aan uw verzoek en de documenten (deels) openbaar te maken. In de bijlage bij dit besluit treft u zeven documenten en een overzicht, aan. Voor de overzichtelijkheid heb ik de bijlagen genummerd, de nummers op de bijlagen corresponderen met de nummers op het overzicht van de bijlagen.

Ik heb de in de bijgevoegde stukken vermelde gegevens (deels) onleesbaar gemaakt. Voor de motivering verwijs ik u naar de overwegingen. Per onleesbaar gemaakt onderdeel is zichtbaar op welke grond de informatie niet openbaar wordt gemaakt.

### **5. Rechtsmiddelen**

Indien u het met dit besluit niet eens bent, kunt u binnen zes weken na verzending van dit besluit schriftelijk bezwaar maken. Ook een andere belanghebbende kan tegen dit besluit bezwaar maken. Het bezwaarschrift kan worden gezonden aan de Directeur Staatsbosbeheer, Postbus 2, 3800 AA Amersfoort. U wordt verzocht een afschrift van dit besluit bij het bezwaarschrift te voegen.

Een bezwaarschrift moet zijn ondertekend en bevat tenminste :

- Naam en adres van indiener;
- Dagtekening;
- Omschrijving van het besluit waartegen het bezwaar is gericht;
- De gronden waarop het bezwaar rust.

Het niet voldoen aan deze eisen kan leiden tot niet-ontvankelijkheid van het bezwaarschrift.

---

<sup>2</sup> ECLI:NL:RVS:2018:321

Een afschrift van dit besluit zend ik aan belanghebbenden.

Als u nog vragen hebt dan kunt u contact opnemen met [REDACTED] van de Afdeling Juridische Zaken via [REDACTED] of wob@staatsbosbeheer.nl.

Met vriendelijke groet,  
de directeur Staatsbosbeheer, namens deze,

[REDACTED]

drs. B.A. Revis  
directeur Terreinbeheer & Ontwikkeling

**Documentenoverzicht Wob Besluit - Zaaknummer: Z21-8548**

<b>Nummer</b>	<b>Zaaknr.</b>	<b>Naam / Kernwoorden</b>	<b>d.d. document</b>	<b>Openbaar gemaakt?</b>
Z21-8548 - 1	Z21-8548	E-mail correspondentie: Herpositionering Veluwe hotel Stakenberg - Bijlage 1: Masterplan Landgoed Stakenberg	4-2-2021	Ja, deels Bijlage 1 behorend bij dit document is identiek aan bijlage 1 behorend bij Z21-8548 - 2
Z21-8548 - 2	Z21-8548	Brief: Principeverzoek landgoed Stakenberg - Bijlage 1: Masterplan Landgoed Stakenberg - Bijlage 2: Quickscan milieuplanologische risico's	2-6-2021	Ja, deels
Z21-8548 - 3	Z21-8548	E-mail correspondentie: Update - Team Stakenberg - Bijlage 1: Principeverzoek landgoed Stakenberg - Bijlage 2: Masterplan Landgoed Stakenberg - Bijlage 3: Quickscan milieuplanologische risico's	25-8-2021	Ja, deels De bijlagen behorend bij dit document zijn identiek aan document Z21-8548 - 2 (incl. bijlagen behorend bij Z21-8548 - 2).
Z21-8548 - 4	Z21-8548	E-mail correspondentie: Rapport van de gemeente Nunspeet	24-11-2021	Ja, deels De drie rapporten die in het document worden genoemd zijn identiek aan bijlage 1 t/m 3 behorend bij Z21-8548 - 3.
Z21-8548 - 5	Z21-8548	E-mail correspondentie: Agenda - Commissie Ruimte & Wonen	24-11-2021	Ja, deels
Z21-8548 - 6	Z21-8548	E-mail correspondentie: Herpositionering van Veluwe Hotel Stakenberg	24-11-2021	Ja, deels
Z21-8548 - 7	Z21-8548	E-mail correspondentie: Vervolg gesprek met -- over Stakenberg plannen	3-12-2021	Ja, deels

Art. 10 lid 2 sub

**Van:** Art. 10 lid 2 sub e Wob @hideoutgroup.com>  
**Verzonden:** donderdag 4 februari 2021 15:03  
**Aan:** Art. 10 lid 2 sub e Art. 10 lid 2  
**CC:** Art. 10 lid 2 sub Art. 10 lid 2  
**Onderwerp:** Herpositionering Veluwe Hotel Stakenberg

Beste Art. en Art.

Hartelijk dank voor jullie tijd gisteren. Art. Art. en ik vonden het erg leuk om onze plannen te presenteren, en voelden ons aangemoedigd door jullie positieve reactie.

Zoals beloofd sturen wij jullie hierbij een PDF van ons plan (zie bijlage). Om dit document per email te kunnen sturen heb ik het gehele bestand moeten comprimeren, met als gevolg dat sommige afbeeldingen misschien iets minder scherp zijn. Hopelijk helpt het document alsnog om ons plan intern toe te lichten.

Wij gaan zsm contact opnemen met de Gemeente Nunspeet om ons plan te presenteren, en te achterhalen wat er nodig is om te kunnen beginnen. Wij zullen jullie op de hoogte houden van onze gesprekken.

Indien er vragen zijn, of als jullie liever op een ander manier te werk willen gaan, dan horen wij dat graag.

Nogmaals heel erg bedankt voor jullie tijd en input gisteren!

Met vriendelijke groet,

Art. Art. en Art.



Art. 10 lid 2 sub e Wob



(+31) 6 Art. 10 lid 2 sub e Wob



Art. 10 lid 2 sub e Wob @hideoutgroup

Gemeente Nunspeet  
t.a.v. college van burgemeester en wethouders  
Markt 1  
8071 GJ Nunspeet

Datum > 2 juni 2021

Onderwerp > Principeverzoek Landgoed Stakenberg  
Bijlagen > 2

Geacht college van burgemeesters en wethouders,

Veluwe hotel Stakenberg en The Hideout group verzoeken het college van burgemeesters en wethouders in principe medewerking te verlenen aan het opstarten van een juridisch-planologische procedure ten einde het planvoornemen om het verouderde hotel, wellness en conferentieoord Stakenberg te revitaliseren en te herpositioneren als een verblijfs- en recreatielocatie waar bezoekers in een natuurlijke ambiance weer tot rust kunnen komen.

Voorliggende brief betreft sec het principeverzoek met een korte omschrijving van het voornemen. Dit principeverzoek wordt ondersteund door een door Karres&Brands Landschapsarchitectuur opgesteld Masterplan, waarin de visie en ambitie van het voornemen is weergegeven en door een 'Quickscan milieuplanologische kansen en risico's'.

Veluwe Hotel Stakenberg is vergane glorie dat geen recht doet aan de waardevolle natuurlijke en landschappelijke omgeving die wordt gevormd door de Veluwe. De bebouwing, waarvan de uitbreiding doet denken aan de Bijlmer-bajes, en het omliggende terrein dat voor een groot deel bestaat uit (half)verharding staat in schril contrast met de groene ambiance van de gebieden waar het aan grenst. Door de in slechte staat verkerende bebouwing en de naoorlogse atmosfeer van het complex vormt het rendabel exploiteren in toenemende mate een forse opgave. De huidige doelgroep van het complex is simpelweg aan het marginaliseren. Voordat de kredietcrisis losbarstte is een poging gewaagd om het complex uit te breiden om de rendabiliteit te verhogen. Dit heeft in 2009 geresulteerd in een verleende omgevingsvergunning waarmee de bouwmassa uitgebreid kan worden waar vandaag de dag nog steeds gebruik van gemaakt kan worden. Vanwege de crisis zijn deze plannen echter niet doorgezet.

De ellende van de kredietcrisis daargelaten mogen we hier wel van geluk spreken. De samenleving is in toenemende mate aan het veranderen. Er is meer aandacht voor natuur, landschap en een duurzame omgeving. Enerzijds resulteert dit in juridische overwinningen op de Staat waardoor de overheid beter haar huiswerk moet gaan doen inzake instandhouding van Natura 2000-gebieden (de stikstofcrisis), versnellingen moet doorvoeren inzake klimaatdoelstellingen (Urgenda) en op een overwinning op Shell waardoor is gebleken dat ook private bedrijven haar steentje bij moeten dragen aan deze doelstellingen. Anderzijds is deze aandacht voor natuur, landschap en een duurzame omgeving al volledig doorgesijpeld in de samenleving. En deze aardverschuiving wordt als eerst gevoeld in de (verblijfs)recreatieve sector. De consument wil namelijk in de beperkte vrije tijd die beschikbaar is ontsnappen aan het drukke (werk)leven waarin je minder grip hebt op rust, een groene omgeving en duurzaamheid. De verschuiving van de consument van de traditionele (verblijfs)recreatie naar het besteden van de beperkte vrije tijd in een groene, natuurlijke ambiance waar de recreant ook daadwerkelijk het gevoel krijgt dat de natuur ertoe doet heeft zich reeds voltrokken.

**Art. 10 lid 2** (eigenaar hotel Stakenberg) heeft deze aardverschuiving voorbij zien komen en heeft de samenwerking gezocht met **Art. 10 lid 2 sub e Wob** van The Hideout Group. The Hideout Group is gedreven in ontwikkeling van natuurlijke en duurzame (verblijfs)recreatie en vrijetijdsbestedingen. De reeds afgegeven vergunning voor uitbreiding van bestaande complex voldoet niet meer aan de huidige wensen van de initiatiefnemers en de recreant. Het is een vergunning gestoeld op uitbreiding van – niet in de omgeving passende – bouwmassa. Recreëren in dit concept is gebouw georiënteerd in plaats van natuur georiënteerd. Om deze reden is gezamenlijk besloten om geen gebruik te maken van de reeds verleende vergunning, maar om het volledige concept om te gooien zodat daadwerkelijk aangesloten kan worden bij het omliggende landschap en natuur. De initiatiefnemers hebben besloten om fors in het gebied te investeren en hebben gerenommeerde landschapsarchitecten van Karres&Brands ingeschakeld om het masterplan te ontwerpen.

Uitgangspunt is dat de bezoeker dicht bij de natuur kan staan, één is met de natuur. Dat het nieuwe bouwplan zich aanpast aan de natuurlijke omgeving (en niet andersom) en wordt ingespeeld op de veranderende behoeften van levend en recreërend Nederland dat bewuster omgaat met milieu, natuur en haar omgeving. Het bouwplan is ondergeschikt aan de landschappelijke en natuurlijke ambiance van de omgeving. Voor het volledige plan verwijzen wij graag naar het masterplan dat als bijlage is bijgevoegd. Onderstaand wordt het kort toegelicht.

### Rekening houden met bestaande kwaliteiten en bestemmingen

Het plangebied is weliswaar gelegen binnen de bestaande bedrijfsterreinen van het hotel en het bungalowpark, maar ook binnen de 'Groene ontwikkelingszone' van het provincie (dus niet binnen het Gelders Natuurnetwerk) en gedeeltelijk binnen de Natura 2000. Het plan is dusdanig vormgegeven dat ontwikkelingen niet zijn geplaatst binnen locaties met de bestemming Bos en die zijn gelegen binnen de Natura 2000. Deze gebieden worden met

rust gelaten. Daarnaast is maximaal rekening gehouden met locaties die al zijn verhard of met open plekken in het bos omdat daar in het verleden reeds voorzieningen hebben gelegen (zoals het vroegere zwembad). Deze locaties zijn dan ook niet gelegen binnen de Natura 2000. Binnen de bestemming 'Horeca' ontkomen we er echter niet aan om marginaal grenzen te overschrijden van Natura 2000. Van natuurwaarden is op deze plekken echter geen sprake meer. In de 'Quickscan milieuplanologische risico's' zijn deze aspecten nader toegelicht.

### Het plan in het kort

Het bestaande complex wordt op de voormalige woning na gesloopt en maakt plaats voor kleinere eenheden die plaats gaan bieden aan het hotel met verschillende typen 'natuurkamers'. Naast het hotel gaat het hoofdcomplex ruimte bieden aan een restaurant, ontmoetings- en een wellness ruimten. Aan de overzijde van de straat worden binnen de huidige bestemming 'Hotel' een yoga barn, een theehuisje met zicht op het speeltuintje en een take away / juicebar gerealiseerd. Herpositionering vormt daarnaast een rijke aanvulling voor de bestaande bungalows.

Binnen de bestemming 'Recreatieterreinen' van het bungalowpark worden (op grotendeels verharde/open plekken) 3 bungalows gerealiseerd, worden enkele boomhutten voor verblijfsrecreatie geplaatst en is ruimte voor enkele glamping-tenten. Er is rekening gehouden met voldoende ruimte tussen de verschillende elementen zodat rust en privacy kan worden gewaarborgd voor de natuur, voor de nieuwe elementen onderling en de bestaande bungalows. De bedrijfswoning van het bungalowpark wordt gerenoveerd en aangewend voor verblijfsrecreatie in de vorm van een verblijfsaccommodatie.

De gronden van Landgoed Stakenberg zijn in eigendom van Staatsbosbeheer en zijn in erfpacht. De opstallen van het hotel zijn in eigendom van **Art. 10 lid 2 sub** n de afgelopen jaren is altijd sprake geweest van een goede relatie met Staatsbosbeheer en de reeds verleende vergunning is in nauwe samenwerking tot stand gekomen. Ook over het huidige voornemen wordt met enthousiasme gereageerd.

### Het juridisch-planologisch kader en beleid

#### *Bestemmingsplan Buitengebied en Recreatieterreinen*

Het volledige plangebied heeft reeds de bestemming 'Horeca' of 'Recreatieterreinen'. Het gebruik voor (verblijfs)recreatieve doeleinden is binnen deze bestemming reeds toegestaan. Wat past niet?

- Het bebouwd oppervlak binnen de bestemming 'Horeca' neemt licht toe en de bouwmassa's worden verschoven.
- Binnen de bestemming 'Recreatieterreinen' neemt het aantal bungalows toe van 49 naar 52, worden vier boomhutten geplaatst, wordt ruimte aangewend voor enkele glamping-tenten en wordt de bestaande bedrijfswoning gerenoveerd en aangewend voor verblijfsrecreatie.



### *Omgevingsvisie Nunspeet*

Eén van de speerpunten van het beleid in de omgevingsvisie Nunspeet is het bereiken van een vitale toeristisch-recreatieve sector. *Hierbij heeft het prioriteit om bestaande voorzieningen kwalitatief op te waarderen en onderling te verbinden en in het algemeen heeft de gemeente aandacht voor het aantrekkelijker, beleefbaarder en toegankelijker maken van het historische cultuurlandschap voor toerisme.* Onder andere het gebied rondom Elspeet wordt gezien als gebied waarin deze versterkingen plaats kunnen vinden. Kortom, het voorliggende initiatief geeft volledig invulling aan dit beleid en draagt bij om de doelstellingen van de omgevingsvisie te behalen.

### Resumé

Voorliggend initiatief zorgt voor revitalisering van een verouderd verblijfsrecreatie complex waarbij de nadruk ligt op recreatie in goede harmonie met het omliggende landschap en natuur. Er wordt maximaal rekening gehouden met bestaande waarden door het ontwerp van de nieuwe functie ondergeschikt te houden aan de natuur en zodanig te positioneren zodat de Natura 2000 wordt ontzien. Door meerdere 'speldenprikjes' in het landschap te ontwerpen is het gemakkelijker om de natuur te ontzien/ te ontwijken. Bovendien wordt bijgedragen aan het behalen van de doelstellingen van de omgevingsvisie Nunspeet.

De initiatiefnemers verzoeken het college medewerking te verlenen aan hun initiatief zodat Landgoed Stakenberg in goede harmonie met het landschap en natuur weer een gezonde toekomst tegemoet kan treden.

### Bijlagen

- Masterplan Stakenberg
- Quickscan milieuplanologische risico's

# **Bijlage 1 behorend bij Z21-8548 – 2**

Masterplan Landgoed Stakenberg

# THE HIDEOUT - CONTEMPORARY RETREATS IN NATURE

*Masterplan Landgoed Stakenberg*



# THE HIDE OUT

Hideout Group  
Stakenberg 86  
8075 RH Elspeet

tel:  
06 **Art. 10 lid**

e-mail:  
**Art.**@hideoutgroup.com

website:  
www.stakenberg.nl

contactpersonen:  
**Art. 10 lid 2 sub**  
**Art. 10 lid 2 sub e**  
**Art. 10 lid 2**

# KARRES BRANDS

Karres en Brands b.v.  
Mussenstraat 21  
1223 RB Hilversum (NL)

tel:  
+31 (0)35 642 29 62

e-mail:  
Hideout@karresenbrands.nl

website:  
www.karresenbrands.nl

contactpersoon:  
**Art. 10 lid 2**

# INHOUD

<b>VAN 1910 TO NU</b>	<b>5</b>
<b>VISIE</b>	<b>9</b>
Escape in nature	9
Zeven pijlers voor de Hideout	10
Vier principes voor landschappelijk toerisme	14
<b>LANDSCHAP ALS DRAGER</b>	<b>17</b>
De Veluwe	18
Landgoed Stakenberg	20
<b>PLAN</b>	<b>27</b>
The Hideout	28
Programma	32
Villa Refugium	36
<b>Boskamer</b>	<b>42</b>
Hotel maxi bungalows	48
Restaurant en ontmoetingsruimte	54
Wellness en spa	56
Take away/Juicebar	60
Buitenkeuken	62
Theehuis	62
<b>Bosplek</b>	<b>66</b>
Yoga barn	68
<b>Heuvel</b>	<b>72</b>
Het Zonnetje en schuur	74
<b>Open plek</b>	<b>76</b>
Glamping tenten	78
<b>Bosrand</b>	<b>80</b>
Stacaravan	82
Bungalows	83
<b>Verborgen plekken</b>	<b>84</b>
Boomhutten	86
<b>VAN EGO NAAR ECO</b>	<b>89</b>
Collectiviteit als kans	91
Bouwen met de natuur	92



## VAN 1910 TO NU – EEN TOEVLUCHTSOORD VOOR RUST EN NATUUR

Toen de Friese familie Hopperus Buma rond 1910 in Elspeet neerstreek en begon met de ontginning van wat nu bekend staat als Landgoed Stakenberg, konden zij niet weten wat er allemaal in de komende honderd tien jaar af zou spelen daar, aan de Elspeterheide. Sinds dien heeft het landgoed om de twee tot drie decennia een nieuwe, eigentijdse functie gekregen. Zo diende het in de jaren '20 en '30 als woning en boerenbedrijf. In 1934 werd het landgoed in gebruik genomen als hotel en conferentieoord, toen nog onder de naam 't Hoge Hout. Kort na de Tweede Wereldoorlog werd het een vakantiekolonie voor "bleekneusjes" uit het Westen. Vanaf midden vorige eeuw werd Landgoed Stakenberg betrokken door het pensioen- en kinderfonds van de PTT, om een vakantiepark te beginnen voor PTT-medewerkers. Ondanks die vele veranderingen blijft één factor al die jaren constant: de Stakenberg blijft een toevluchtsoord voor mensen die zoeken naar rust, ruimte en natuur.

Sinds 2001 is Dhr. **Art. 10 lid 2 sub** eigenaar en exploitant van Veluwe Hotel Stakenberg en het aangrenzende bungalowpark. Het hotel telt nu 32 kamers, vijf vergaderruimtes, één restaurant, één bar en simpele wellness faciliteiten. Op het bungalowpark staan 50 recreatiewoningen en één bedrijfswoning. Het hotel, dat merendeels gebouwd is in de jaren '30, '60 en '80, verkeerd in slechte staat en is inmiddels sterk verouderd: de kamers en badkamers zijn te klein, het pand is slecht geïsoleerd, en de voorzieningen voldoen niet meer aan de eisen van jongere doelgroepen. Kortom het hotel voldoet niet meer aan hedendaagse hotel standaarden en is toe aan een grondige herpositionering.

Bewust van de tekortkomingen van het hotel is Dhr. **Art. 10 lid 2** in 2009, in nauwe samenwerking met Staatsbosbeheer (de eigenaar van de grond), een omgevingsvergunning verleend om het hotel met 1.020m<sup>2</sup> uit te bouwen en een groot wellness gedeelte toe te voegen. Deze omgevingsvergunning is nog steeds geldig. Sinds dit jaar is **Art. 10 lid 2 sub** een samenwerking aangegaan met de Hideout Groep om het terrein aan de Stakenbergweg nieuw leven in te blazen. Dit document presenteert de visie en het masterplan van **Art. 10 lid 2 sub** en de Hideout Groep achter de herpositionering van Landgoed Stakenberg.

HARDERWIJK

A28



**THE HIDEOUT**  
LANDGOED STAKENBERG

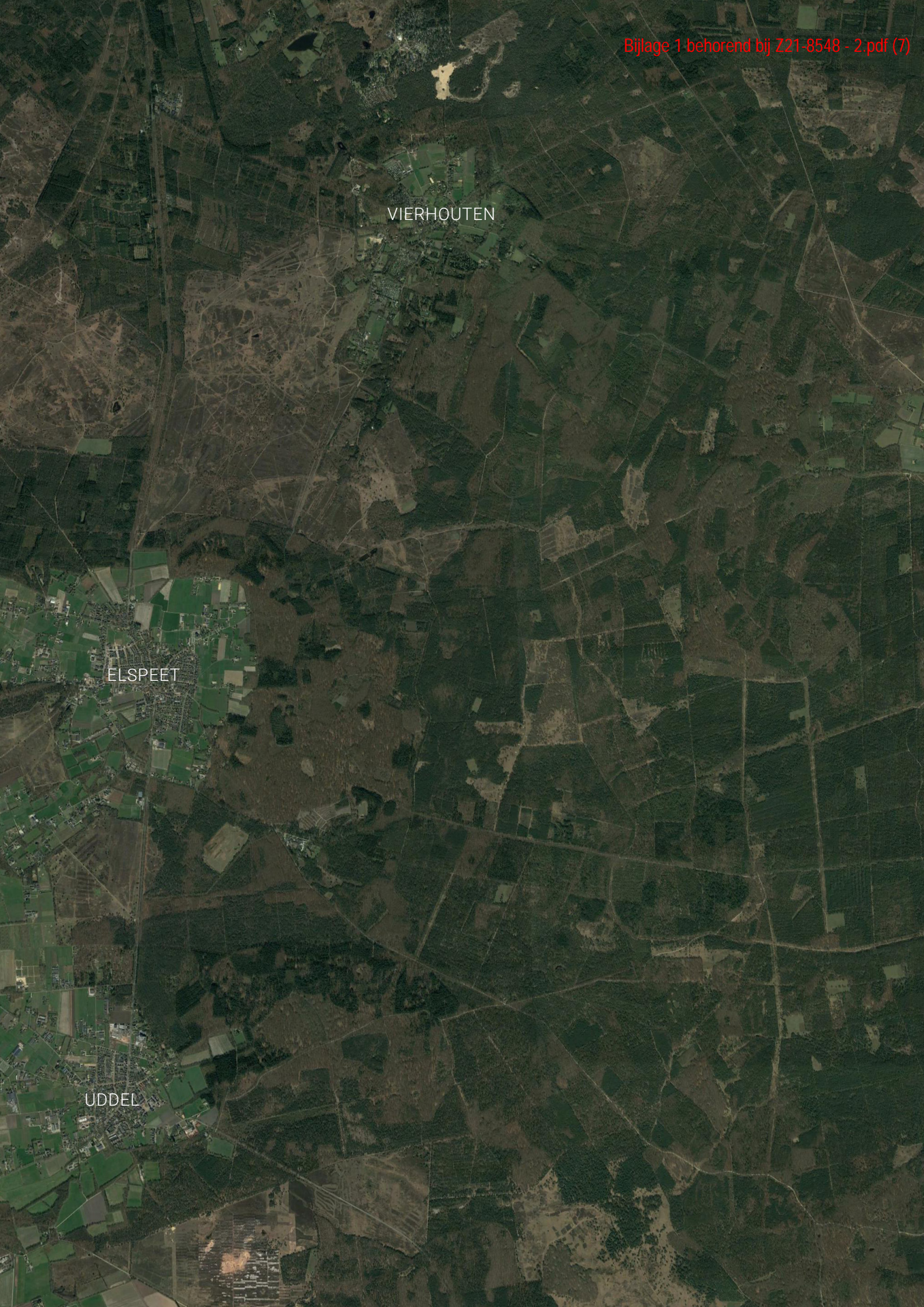
ERMELO



VIERHOUTEN

ELSPEET

UDDEL



A photograph showing a woman swimming in a long, narrow pool. The pool is surrounded by lush green grass and a dense forest of tall, thin trees. The water in the pool reflects the surrounding greenery and the sky. The scene is captured from a low angle, looking across the pool towards the forest. The lighting is soft, suggesting early morning or late afternoon. The overall atmosphere is peaceful and natural.

“EEN LOCATIE WAAR DE BEZOEKER  
ÉÉN IS MET DE NATUUR”

# 1. VISIE

## ESCAPE IN NATURE

Het concept van de Hideout is geboren uit een groeiende behoefte van heel veel Nederlanders om met vakantie te gaan in eigen land. Redenen hierachter: het weer in Nederland wordt steeds beter, men is duurzamer vakantie keuzes gaan maken, mensen blijven langer in kleine appartementen in de Randstad wonen en krijgen later kinderen met als gevolg dat ze op jongere leeftijd hoger besteedbaar inkomen hebben. Helemaal gedurende de pandemie zocht men het liever dichterbij huis. Nu zijn er in Nederland weinig locaties die ruimte bieden, in de natuur, met vermaak voor iedere generatie, en met de kwaliteitsstandaarden waar Randstedelingen gewend aan zijn geraakt. De Hideout springt in op deze behoefte.

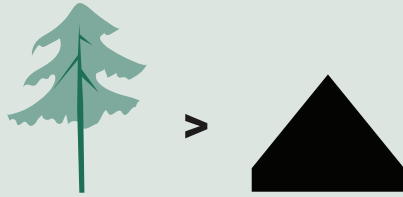
Wij willen een plek creëren in de natuur waar sport, ontspanning, vermaak, goed eten, design en community samenkomen. Een plek waar het leuk en inspirerend is voor alle leeftijden. Kinderen kunnen spelen bij de kinderboerderij, het speelparadijs of in het kabouterbos. Volwassenen kunnen tennissen, fietsen, wandelen, naar de gym gaan, of deelnemen aan verschillende creatieve workshops en sportactiviteiten als yoga en ballet. Ze kunnen genieten van biologische streekproducten van lokale telers en boeren in het restaurant, of helemaal tot rust komen in het Wellness gebouw.

Wij willen een plek zijn waar duurzaamheid centraal staat. Om die reden kiezen wij voor modulaire houtbouw, en de meest milieuvriendelijke exploitatie. Ons uitgangspunt is dat de natuur moet overheersen. Zoals te lezen is in dit plan is dat terug te zien in de architectuur, vorm, materiaalkeuzes, en het voorgestelde gebruik. Ter illustratie, wij voorzien dat de gebouwen zo gepositioneerd worden dat zij op gaan in hun omgeving. Ons bouwplan is aangepast aan de natuurlijke omgeving,

en niet andersom. Recreërend Nederland gaat bewuster om met milieu, natuur en haar omgeving, en dat willen wij ook doen. Onze doelgroep (jonge families en drukke stadsbewoners) ontsnappen de stad voor een reden, ze willen hun benen kunnen strekken in de natuur en willen omringd zijn door groen. Dus dat betekent bijplanten, en zorgvuldig om gaan met de prachtige bomen die al op het terrein aanwezig zijn. We werken nauw samen met Staatsbosbeheer, en creëren een boswachtershuisje dat ook een educatieve rol voor de kinderen gaat vervullen.

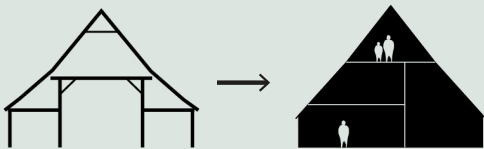
De Hideout is een combinatie van hotelkamers, bungalows, boomhutten en glamping tenten midden in het bos, gecentreerd rond de beste wellness, sport en eetfaciliteiten. Gasten verblijven verspreid over het terrein in kleinere volumes in plaats van grote gebouwen, zodat het meer aanvoelt als een gezellig dorpje en meer past binnen het karakter van Elspeet. Een verouderd hotel-restaurant van de babyboomer generatie wordt getransformeerd naar een locatie waar de bezoeker één is met de natuur. Schermen uit, telefoons weg, terug naar de basis, terug naar de natuur, actief zijn en geïnspireerd worden. Welkom in de Hideout.

# ZEVEN PIJLERS VOOR DE HIDEOUT



## 1. LANDSCHAP VOOROP

Het landschap is wat deze plek zo aantrekkelijk maakt. Bij het ontwikkelen van de Hideout staat het behoud van de landschappelijke kwaliteiten dus voorop.



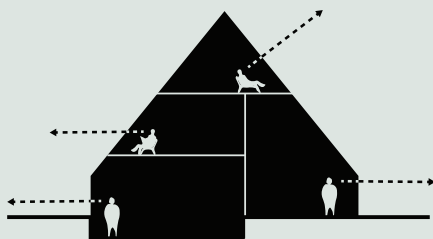
## 2. LOGICA VAN DE PLEK: HET ELSPEET DNA

De ontwikkeling moet passen bij de plek. Historische boerderijstructuren, specifiek voor de regio, zijn de basis voor het ontwerp.



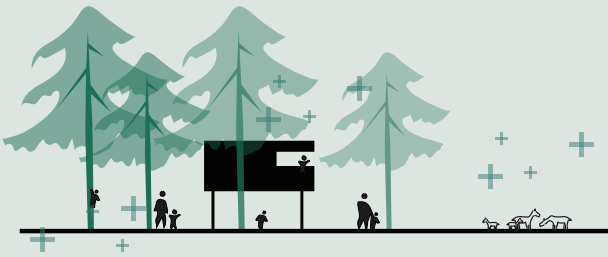
## 3. NATUUR TOT AAN JE KAMER

Van aankomst tot vertrek en vanaf elke kamer, is er contact met de omgeving en de natuur.



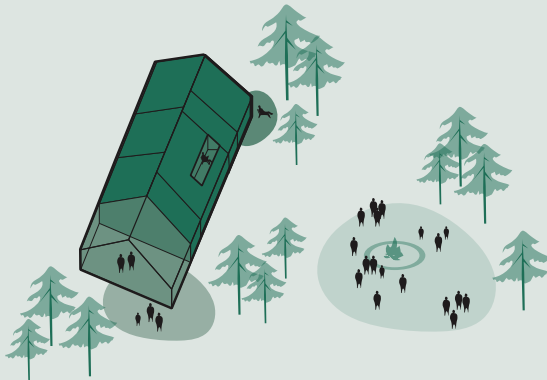
## 4. DE ERVARING VAN DE GAST CENTRAAL

De Hideout biedt een diversiteit van perspectieven op de natuur, van verzonken richting de bosgrond tot boven de boomtoppen.



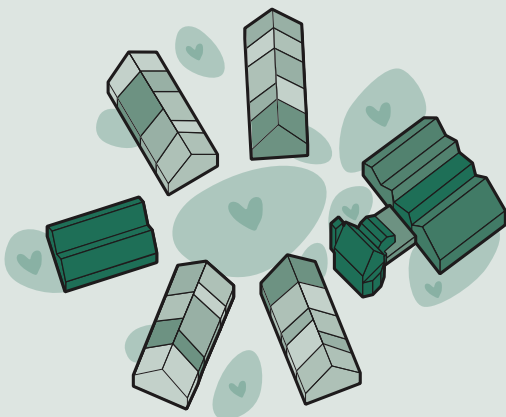
## 5. LEREN VAN EN OVER DE NATUUR

Zowel voor kinderen als volwassenen, is het contact met de natuur niet alleen visueel. Via sport, spel, tours en buitenruimtes wordt interactie met de natuur gestimuleerd.



## 6. RUIMTES VAN PRIVÉ TOT COLLECTIEF

De Hideout biedt een diversiteit aan plekken, van je eigen privé kamer en terras, tot gedeelde woonkamers en collectieve functies binnen en buiten.



## 7. DIVERSITEIT VAN PLEKKEN EN PROGRAMMA

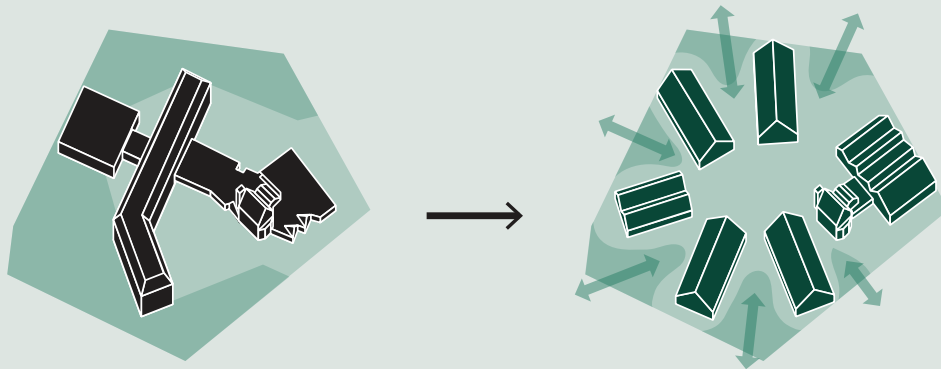
Een gemengd aanbod van type kamers, plekken en faciliteiten spreekt een breed publiek aan en is flexibel in gebruik en robuust richting de toekomst.



**“DE RIJKDOM VAN HET LANDSCHAP IS  
HET STARTPUNT VOOR EEN RIJKDOM AAN  
ERVARINGEN EN PLEKKEN VOOR DE GASTEN”**

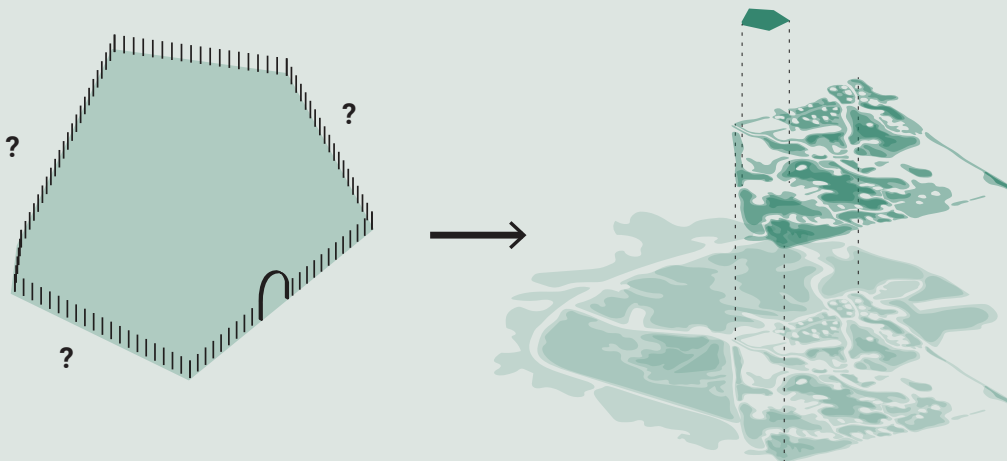


# VIER PRINCIPES VOOR LANDSCHAPPELIJK TOERISME



## 1. VAN RIGIDE NAAR NATURE-BASED

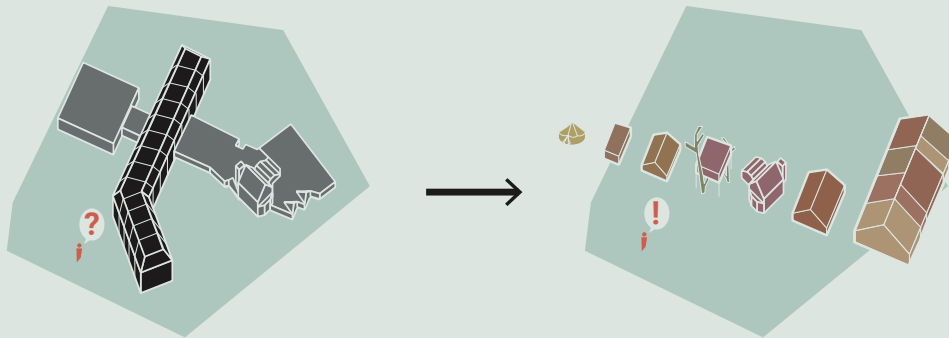
De Hideout reageert op de natuur en de eigenschappen van de plek. Zo kan het groen ver tot de gebouwen en kamers door-dringen.



## 2. VAN EILAND NAAR ONDERDEEL VAN DE OMGEVING

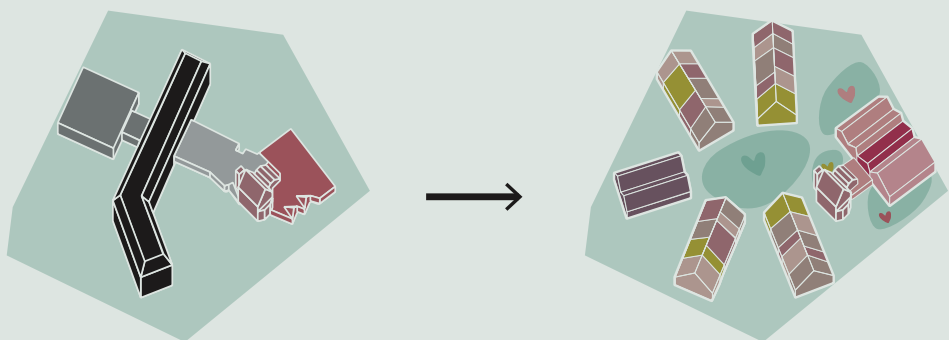
De ontwikkeling verhoudt zich in alle aspecten tot zijn om-geving, en is verbonden met de landschapshistorie van het landgoed, de gemeente Elspeet en de Veluwe als geheel.





### 3. VAN ÉÉN VAN VELEN NAAR DIVERS AANBOD

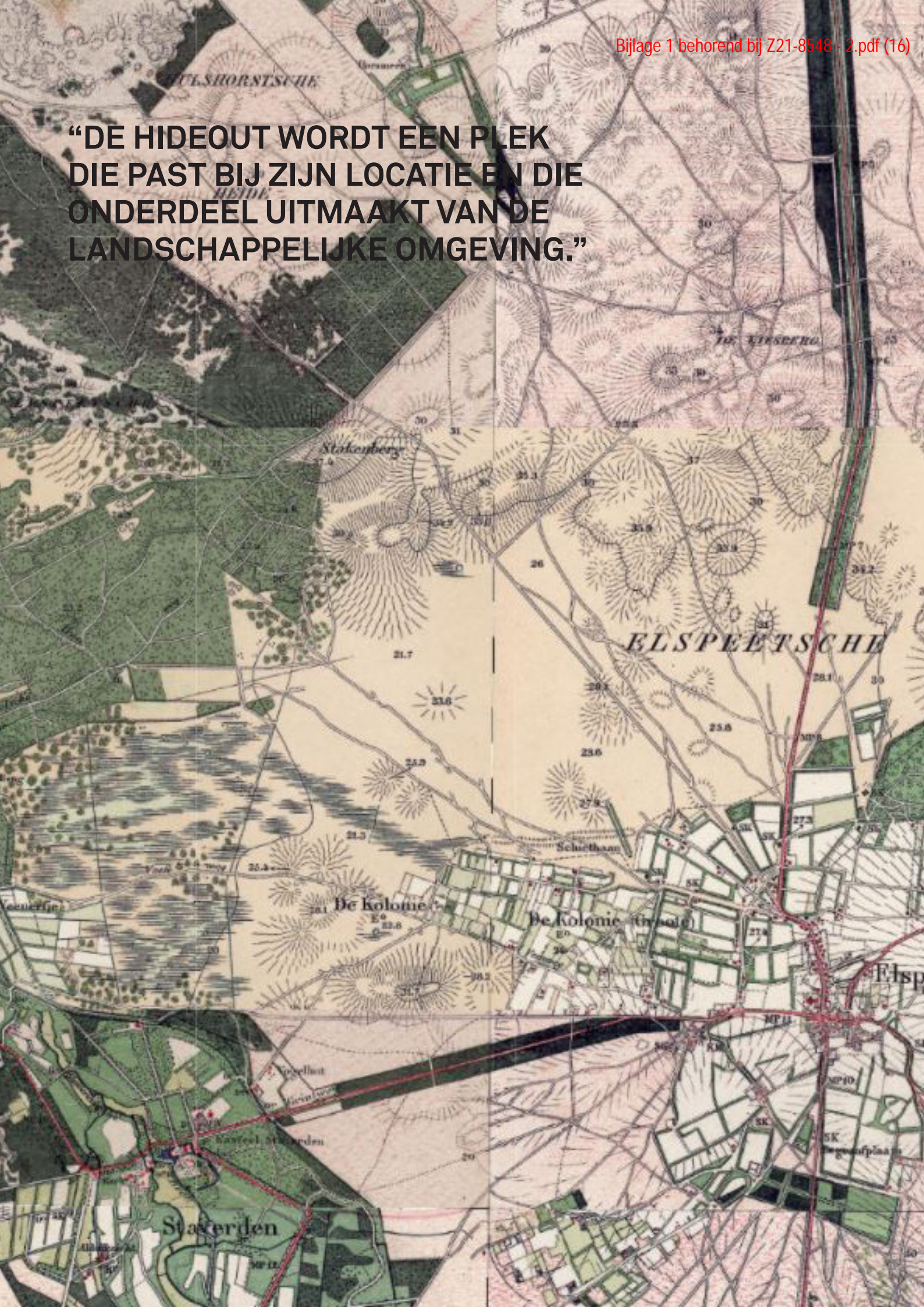
Een divers aanbod in kamertypologie, plekken en functies geeft gasten een moment van herkenning, uniciteit en een bijzondere ervaring tijdens hun verblijf.



### 4. VAN GENERIEK NAAR ICONISCH EN LOCATIE SPECIFIEK

Met iconische gebouwen, buitenruimtes en programma, die passen bij de plek, biedt de Hideout een unieke ervaring voor de gasten die nergens anders te vinden is.

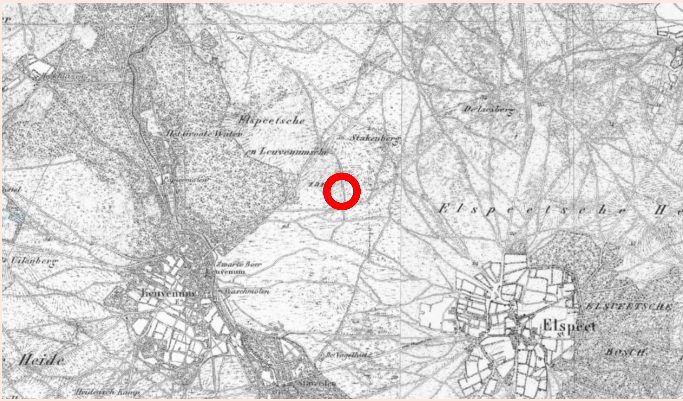
**“DE HIDEOUT WORDT EEN PLEK  
DIE PAST BIJ ZIJN LOCATIE EN DIE  
ONDERDEEL UITMAAKT VAN DE  
LANDSCHAPPELIJKE OMGEVING.”**



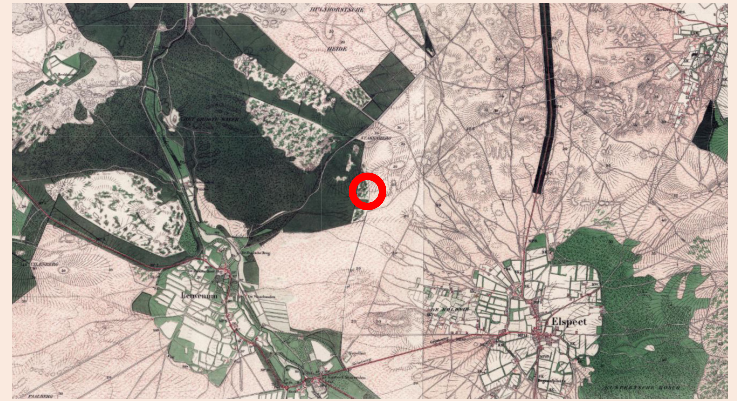
## 2. LANDSCHAP ALS DRAGER

Het landschap van de Veluwe is wat deze plek zo aantrekkelijk maakt. Het ontwikkelen en terugtrekken van natuur, heide en productiebos, kenmerkend voor de Veluwe, geeft Landgoed Stakenberg haar landschappelijk rijkdom. Door dit proces is er grote diversiteit in typen bos en open plekken. Die rijkdom van het landschap is het startpunt voor een rijkdom aan ervaringen en plekken voor de gasten. Het landschap als drager voor het ontwerp van binnen- en buitenruimtes.

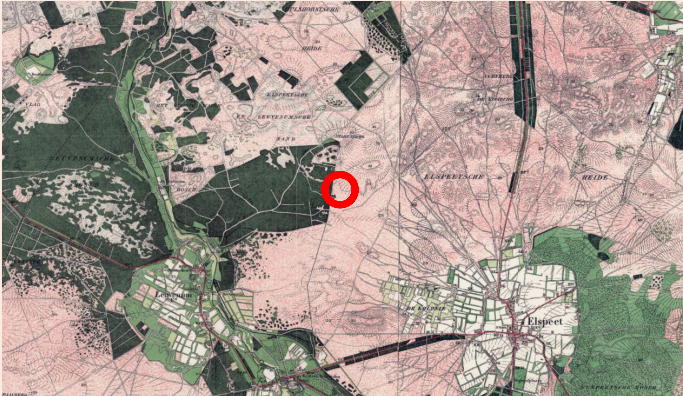
De Hideout wordt dan ook een plek die past bij zijn locatie en die onderdeel uitmaakt van de landschappelijke omgeving.



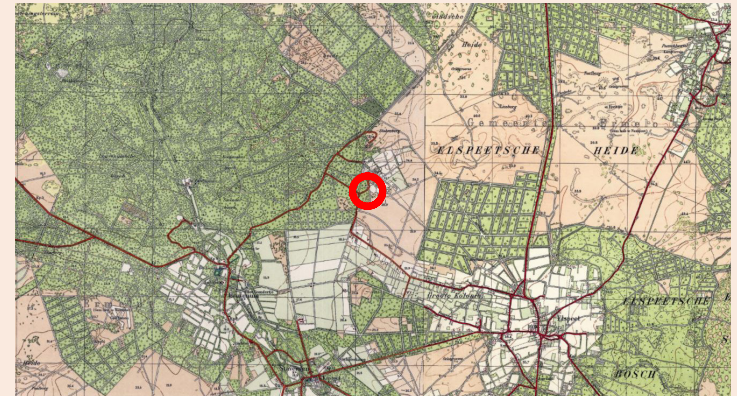
1851



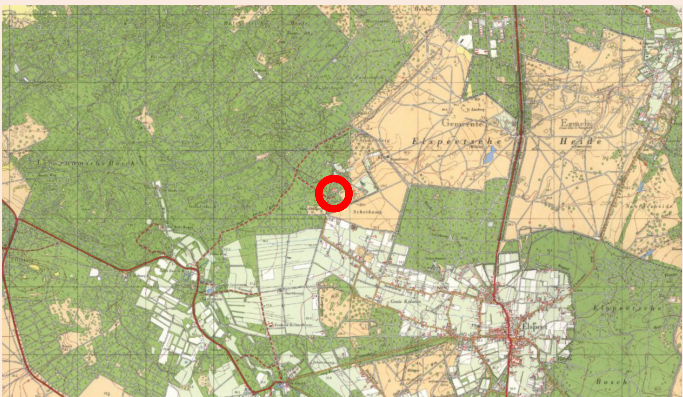
1873



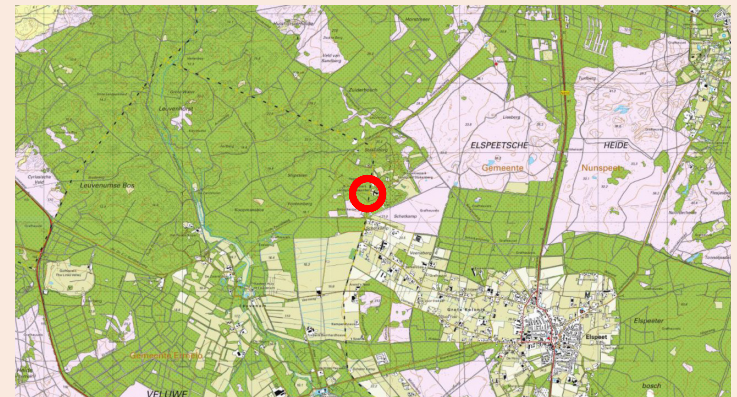
1900



1934



1965

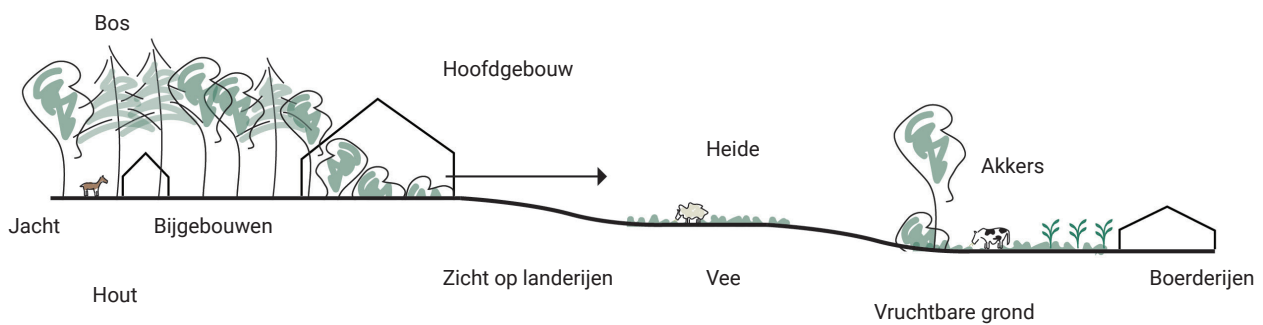


2020

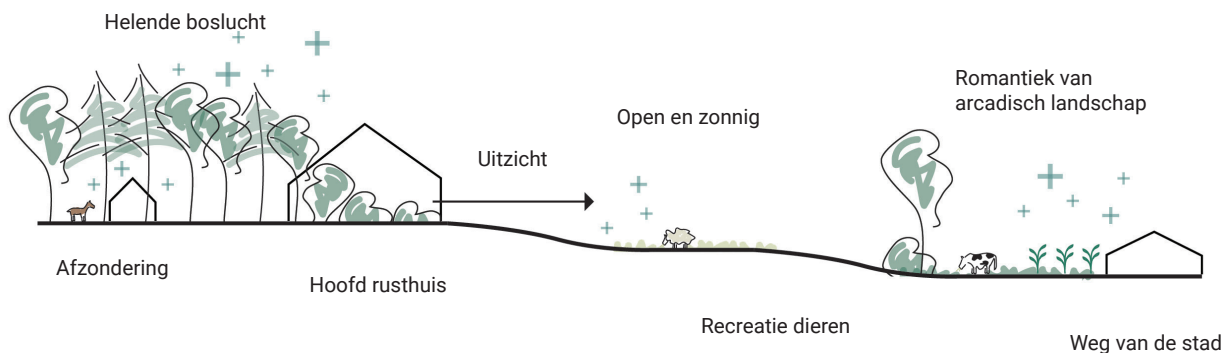
**HET ONTWIKKELEN EN TERUGTREKKEN  
VAN NATUUR, HEIDE EN PRODUCTIEBOS,  
KENMERKEND VOOR DE VELUWE,  
GEEFT LANDGOED STAKENBERG HAAR  
LANDSCHAPPELIJK RIJKDOM**

## HERINTERPRETATIE VAN DE VELUWE ALS GEZOND RECREATIELANDSCHAP

Wat vroeger een logische opbouw van het landschap was voor productie van hout, jacht en landbouw, is sinds de opkomst van het toerisme geherinterpreteerd tot een landschap dat draait om gezondheid en recreatie.



### PRODUCTIEF VELUWS LANDSCHAP

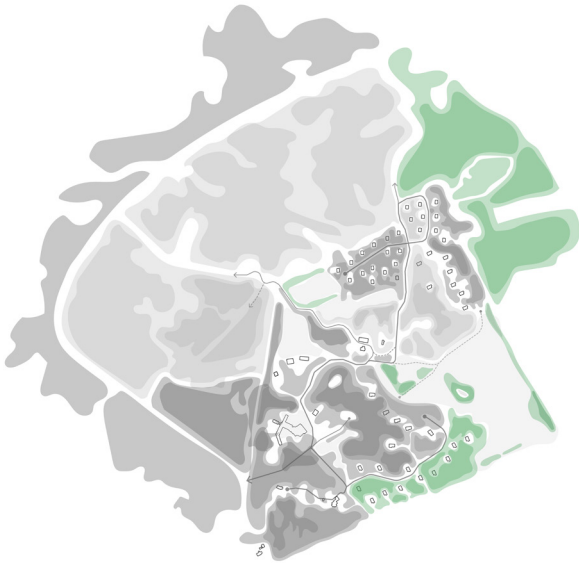


### VELUWS LANDSCHAP ALS BASIS VOOR GEZONDHEID EN TOERISME

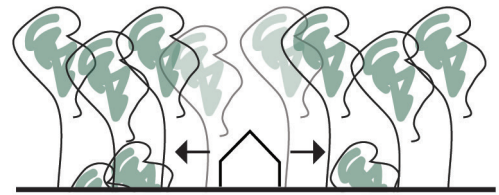


### **HET LANDSCHAP VAN LANDGOED STAKENBERG**

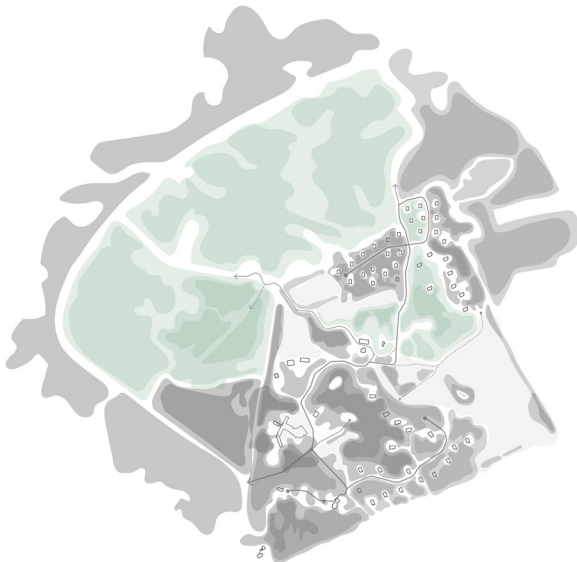
Landgoed Stakenberg kenmerkt zich door een verscheidenheid van typen bos en open plekken, elk met eigen ruimtelijke kwaliteiten. Het loofbos is dicht met ondergroei waardoor je er makkelijk in kan verschuilen. Het gemengde bos is opener waardoor vaker doorkijkjes naar open plekken te vinden zijn. Het naaldbos is dicht, zonder ondergroei waardoor er een mooie wereld onder de boomtoppen ontstaat. Het geheel ligt op de grens naar de open heide, waardoor er soms bijzondere vergezichten zich voordoen.



**LOOFBOS**



**'SPLENDID ISOLATION' IN HET LOOFBOS**



**GEMENGD BOS**



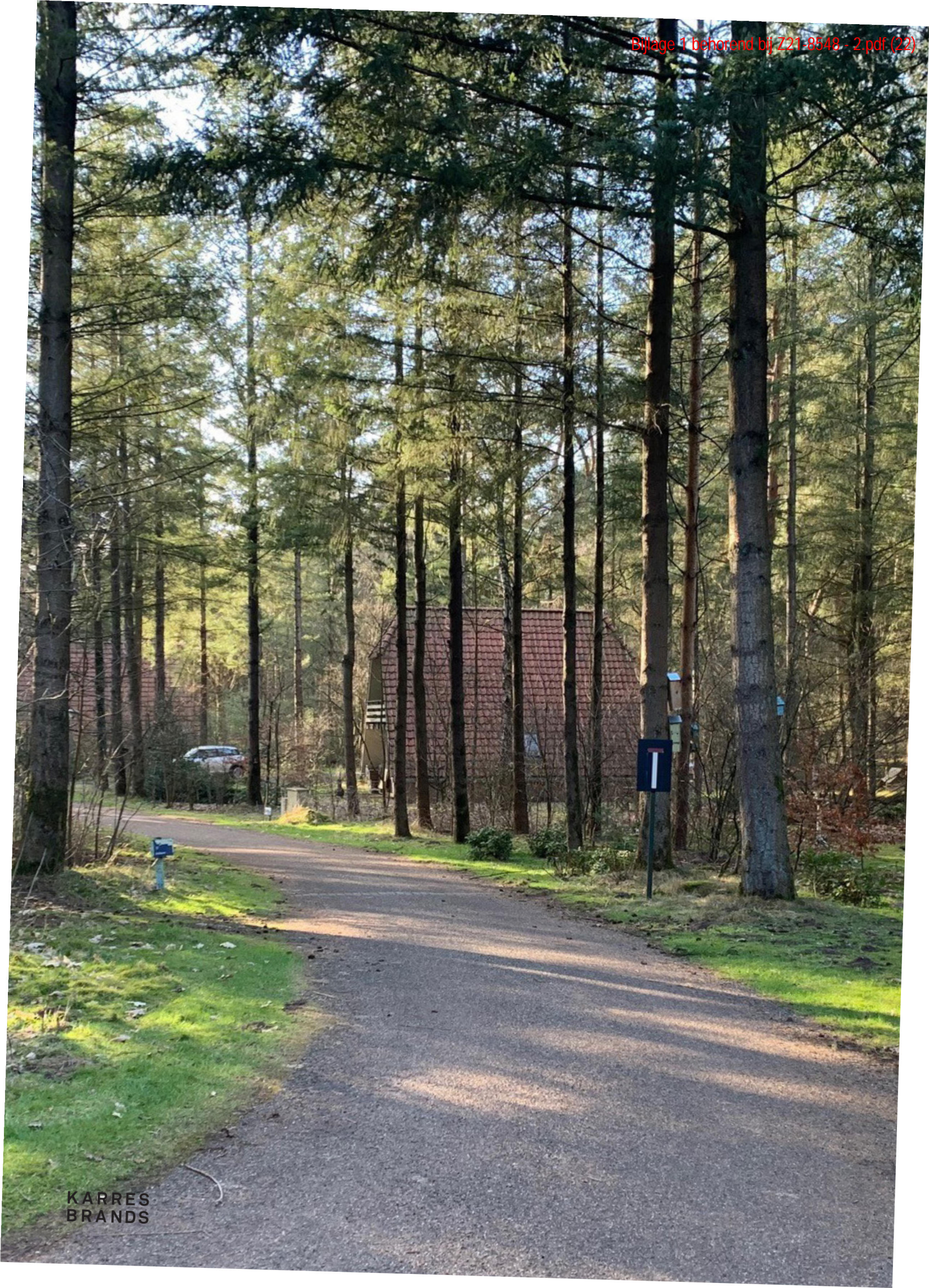
**BESCHUTTING EN UITZICHT  
OP DE RAND VAN OPEN EN DICHT  
IN HET GEMENGD BOS**



**NAALDBOS**



**EEN WERELD ONDER DE BOOMKRONEN  
VAN HET NAALDBOS**



KARRES  
BRANDS





### DIVERSITEIT RUIMTELIJKE KWALITEITEN

Het landschap als geheel zorgt voor verschillende karakters en kwaliteiten, van afgezonderde werelden, tot kleine en grote kamers in het bos en lange zichten naar buiten.



### KAMERS IN HET BOS

De open kamers in het bos zijn de belangrijkste basis voor de plaatsing van de hotelfaciliteiten, en hebben elk ook weer eigen ruimtelijke eigenschappen.





**“DE GRENS TUSSEN BINNEN EN  
BUITEN VERVAAGT TOT EEN UNIEK  
VERBLIJF IN DE NATUUR.”**

# 3. PLAN

Het landschap fungeert als basis voor het masterplan van de Hideout. Een modern plan dat recht doet aan de cultuurhistorie van het landgoed en aan de natuur van de Veluwe. Dat landschap voorop zet en de natuur tot aan je kamer brengt. Met een diversiteit aan plekken en ervaringen, die steeds een nieuw perspectief op de omgeving biedt. Van yoga tussen de boomstammen tot spelen tussen de kronen en wakker worden tussen de herten. Met plekken van rust en afzondering, en plekken van gezelligheid, ontmoetingen en evenementen. Waar de grens tussen binnen en buiten vervaagt tot een uniek verblijf in de natuur.

In dit masterplan stemmen we alle nieuwe en te renoveren gebouwen af op de omgeving. De landschapskamers vormen de basis voor de plaatsing van de gebouwen. Elke kamer heeft eigen ruimtelijke kwaliteiten die leiden tot een andere afstemming tussen de plek en het gebouw, resulterend in een 'tailor-made' plan, dat nergens anders zou kunnen zijn. De Hideout wordt op deze manier een cluster gebouwen in het bos; een soort dorp dat middels een wandelroute met elkaar verbonden is. Van alle gemakken voorzien, met een enorme verscheidenheid aan verblijfstypes en activiteiten.

Met het landschap als basis heeft de architectuur een fundament om te komen tot locatie specifieke gebouwen. Het doel hier is om het DNA van Elspeet te vertalen naar hedendaags ontwerp dat de relatie tussen die cultuurhistorie en het landschap versterkt. Een belangrijke inspiratie is het hallenhuis, een type boerderij opbouw die kenmerkend is voor de omgeving, en de basis zal vormen voor de structuur van de nieuwe gebouwen.

De gebouwen worden zo allemaal onder dezelfde familie ontworpen; groter of kleiner, met aanpassingen voor

programma of zichten op de omgeving, maar toch met samenhang. Allen delen ze een verwelkomend karakter onder een kenmerkend dak en de directe verbinding met de omgeving via buitenruimtes of flexibele wanden waardoor een getrapte overgang ontstaat tussen binnen en buiten met verschillende plekken er tussen in.

De familie van gebouwen bestaat uit:

- de historische Villa Refugium
- de hotel maxi bungalows, met verschillende type kamers voor verschillende doelgroepen.
- het restaurant met evenementenruimte, backoffice en buiten barbecue keuken.
- de take away/juicebar, voor een informeel kopje koffie of ijsje onderweg
- de Wellness, een plek van rust die opgaat in zijn rustgevende omgeving
- de yoga barn, een verstopt plekje met panorama zicht op het bos
- een theehuisje met zicht op de speeltuin
- Het Zonnetje, dat gerenoveerd wordt tot groepsaccommodatie en workshopruimte
- de stacaravan die omgevormd wordt tot inspirerende artist in residence woning
- de boomhutten die opgaan in hun omgeving
- de glamping tenten
- en de drie bungalows



SPA

HOTEL MAXI  
BUNGALOWS

RESTAURANT

TAKE AWAY/  
JUICE BAR

BUITEN  
KEUKEN

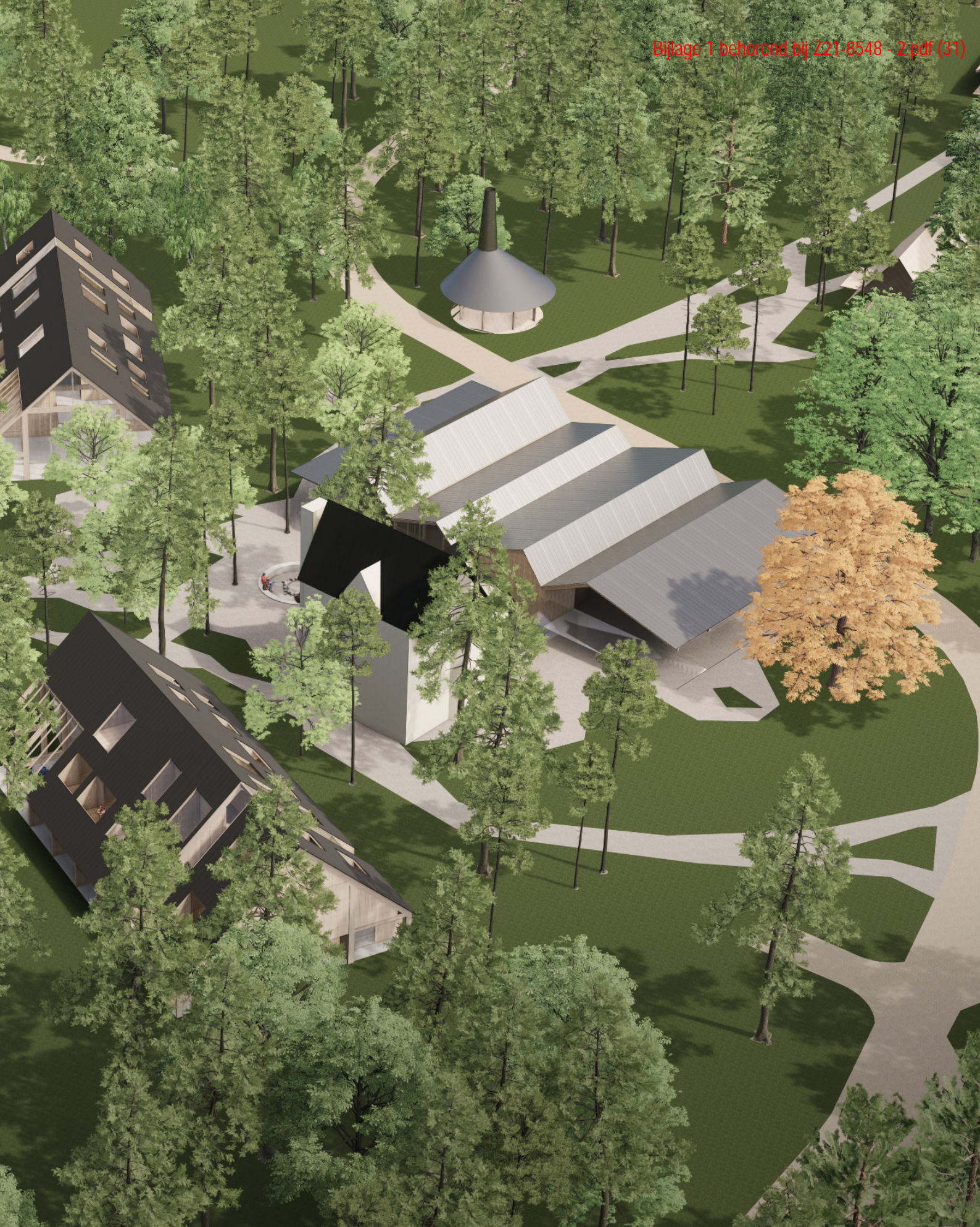
YOGA





Villa Refugium, de maxi bungalows, het restaurant en de wellness als landschappelijk ensemble in het bos







**ONTMOETINGSRUIMTE**

Restaurant met terras  
Ontmoetings- en workshopruimte  
Terras met buitenhaard  
Back office



**TAKE AWAY/JUICEBAR**

Afhaal café  
Opslagruimte



**BUITENKEUKEN**

BBQ



**THEEHUIS**

Lunchcafé en terras



**WELLNESS & SPORT**

Binnen- en buitenzwembad  
Meditatie en yoga  
Massage en gym  
Tennis



**SPELEN EN LEREN**

Buitenspeeltuin  
Klimbos  
Boswachtershut  
Wandelingen in natuur met gids



**KUNST**

Beeldenbos (kunstroute)



**ENTREEGEBIED**

Begin trailruns en fietspaden (MTB)  
Fietsenstalling en verhuur  
Parkeren



**ACCOMMODATIES**

Maxi bungalows



Villa Refugium  
Bruidssuites



Het Zonnetje



Bungalows



Boomhutten

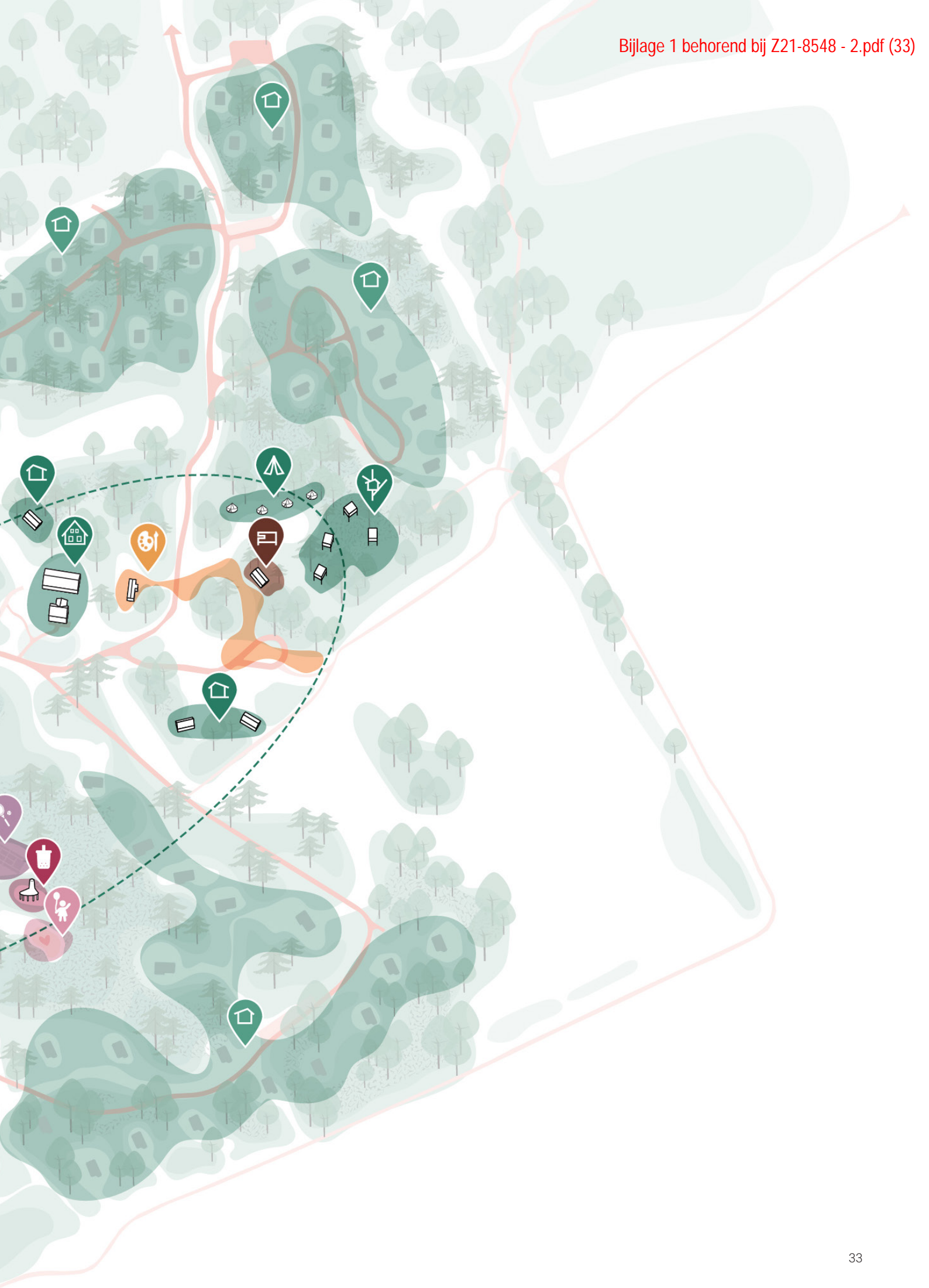


Glamping tenten



Bestaande bungalows





## HUDIGGE GEBOUWEN

Bestaande vakantiewoningen en hotel.



## NIEUW / RENOVEREN

Het nieuwe hotel, restaurant en spa komen in de plaats van het oude hotel. Villa Refugium blijft staan en wordt gerenoveerd. Ook komt er een take-away cafe in de plaats van de oude schuur, worden Het Zonnetje en de stacaravan gerenoveerd en worden drie nieuwe bungalows, enkele boomhutten en tenten toegevoegd.

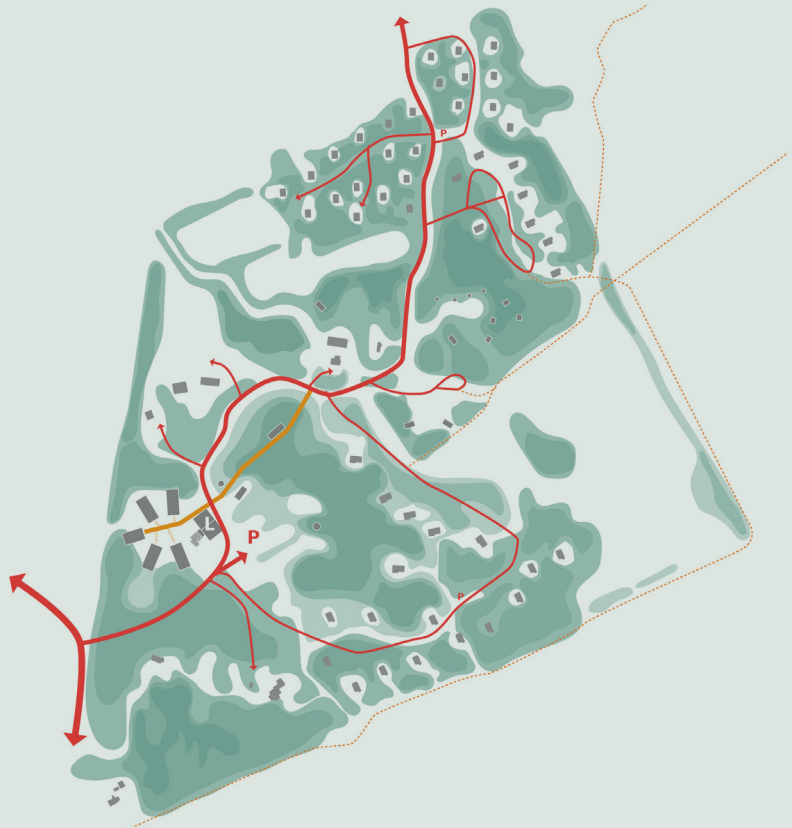


-  behouden
-  nieuw
-  renoveren

## INFRASTRUCTUUR

De bestaande infrastructuur blijft grotendeels onveranderd. De hoofdweg ontsluit de belangrijkste functies, ontvangstgebied en de vakantie-woningen.

- Auto en expeditie
- Wandelroute die het hotel met Het Zonnetje verbindt



## PARKEREN

De huidige parkeerplaats wordt uitgebreid om te voldoen aan de parkeernorm. De parkeerplaats wordt aangelegd met halfverharding.

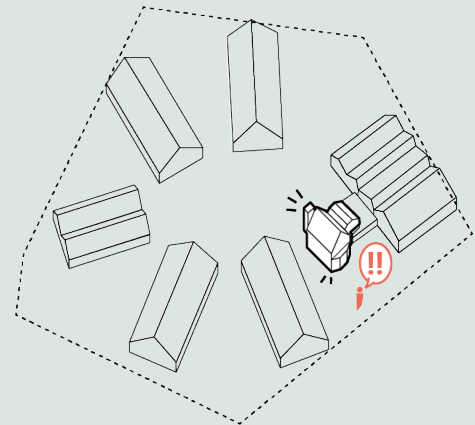
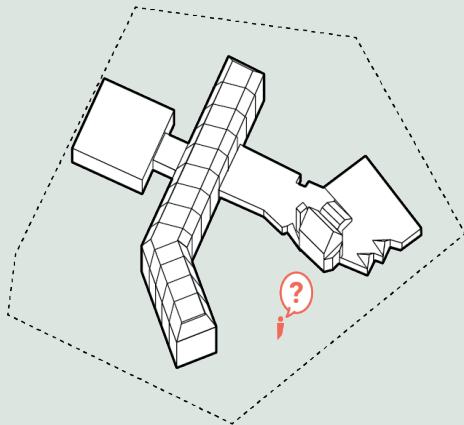


# DE HISTORISCHE KWALITEITEN VAN VILLA REFUGIUM VORMEN DE BASIS VOOR EEN NIEUWE INTERPRETATIE VAN VERBLIJVEN IN DE NATUUR

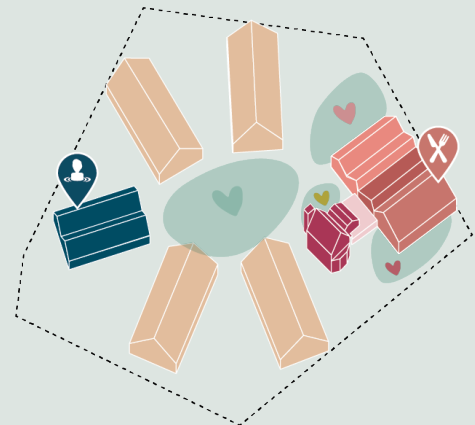
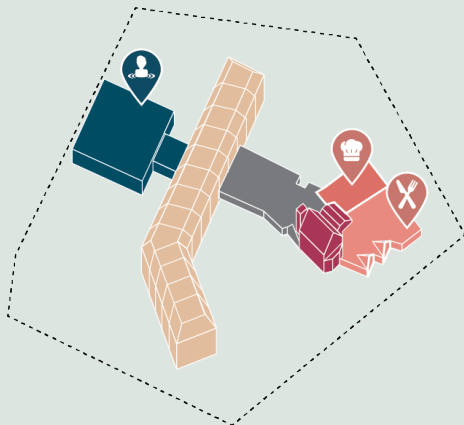




# VILLA REFUGIUM ALS KLOPPEND HART VAN HET NIEUWE HOTEL

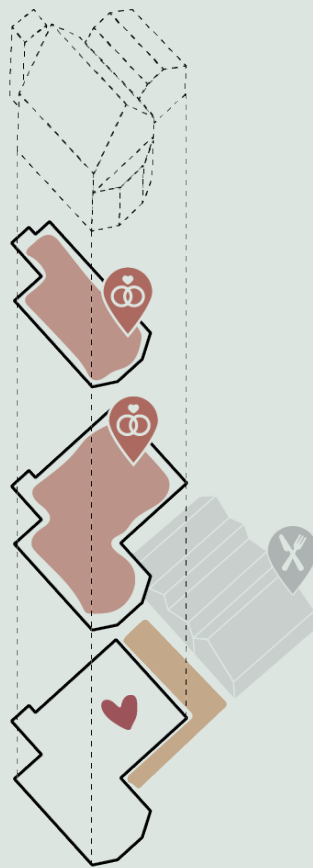


## 1. VAN DOMINANTE AANBOUW NAAR RUIMTE EN LUCHT VOOR VILLA REFUGIUM



## 2. VAN AAN ELKAAR GEGROEIDE FUNCTIES NAAR HERKENBARE UNITS RONDOM VILLA REFUGIUM





### 3. VILLA REFUGIUM ALS PUBLIEKE TREKKER MET BIJZONDERE FUNCTIES

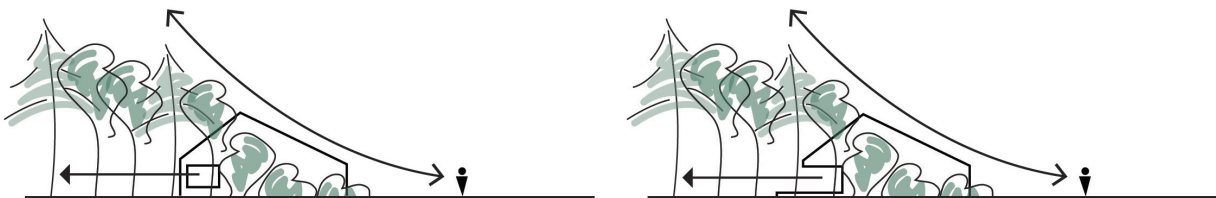


**“MET HET LANDSCHAP ALS BASIS HEEFT DE ARCHITECTUUR EEN FUNDAMENT VOOR LOCATIE SPECIFIEKE GEBOUWEN”**



## BOSKAMER - HOTEL

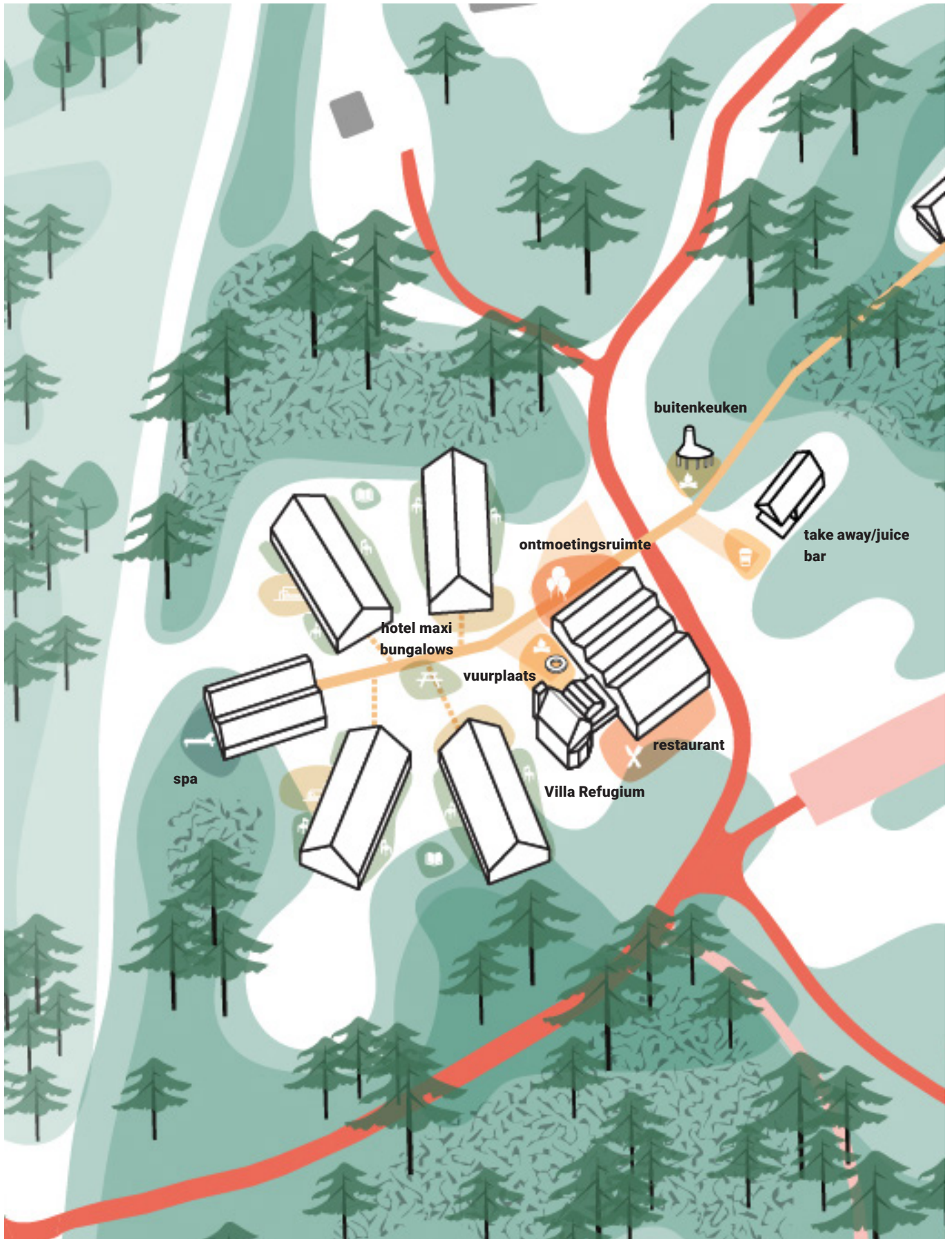
De boskamer is de grootste open plek in het gebied. Op deze plek is nu het huidige hotel gevestigd. De nieuwe gebouwen worden gepositioneerd op de overgang van open naar dicht. Hierdoor komen de gastenkamers dicht op het bos en voelen meer privé, terwijl de gemeenschappelijke ruimtes meer open en verwelkomend voelen.



"kamers in het bos", op de rand van open naar dicht



Bij het positioneren van de gebouwen gebruik maken van de aanwezige landschappelijke overgangen

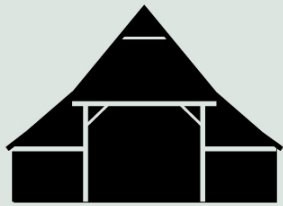




ELSPEET

DOEL

**VERTALEN VAN HET DNA VAN ELSPEET NAAR HEDENDAAGS  
ONTWERP DAT DE RELATIE TUSSEN CULTUURHISTORIE  
EN LANDSCHAP VERSTERKT**



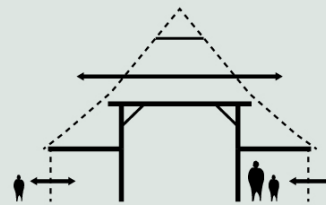
**BELANG VAN  
HOUTEN CONSTRUCTIE**



**ENTREE AAN DE VOORZIJDE  
VAN DE STAL**



**GEBOUW STRUCTUUR VAN  
DRIE GANGEN**



**VERKENNEN VAN RELATIE TOT  
DIRECTE OMGEVING**

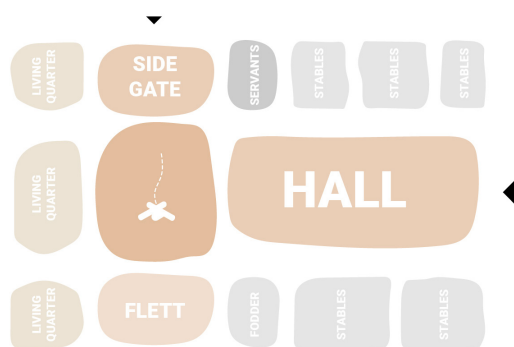
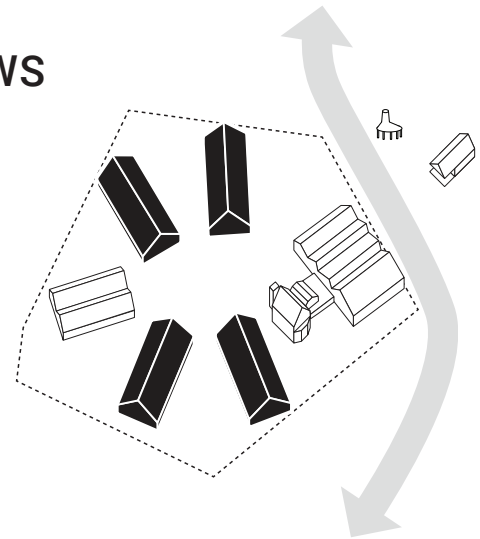




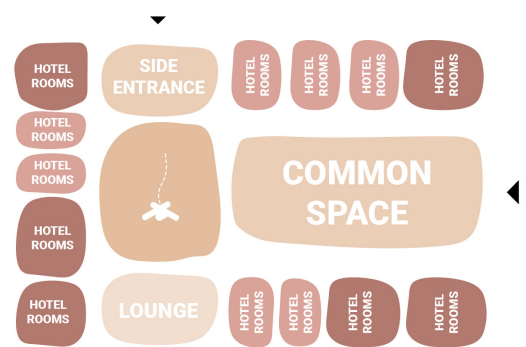


## BOSKAMER - HOTEL MAXI BUNGALOWS

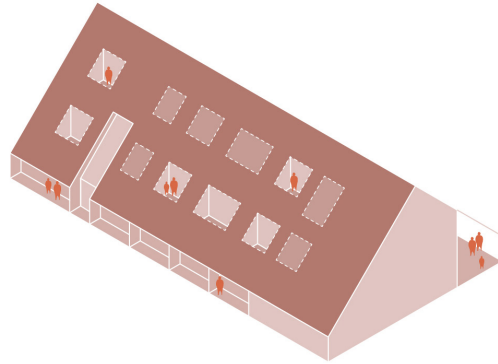
Het concept van de hotel maxi bungalows is gebaseerd op de opbouw van historische hallenhuis boerderijen uit de regio. In deze oorspronkelijke vorm worden vervolgens uitsnedes gemaakt voor loggia's en balkons. De indeling geeft de mogelijkheid voor verschillende typen kamers, voor verschillende doelgroepen. Ook is er in elke bungalow ruimte voor een collectieve 'huiskamer'.



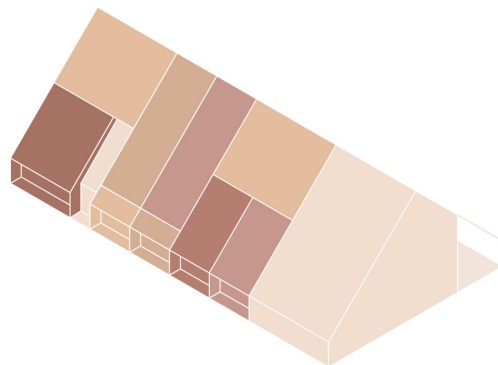
**HALLENHUIS BOERDERIJ**



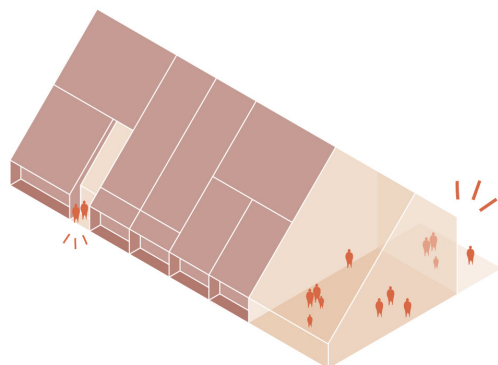
**MAXI BUNGALOW**



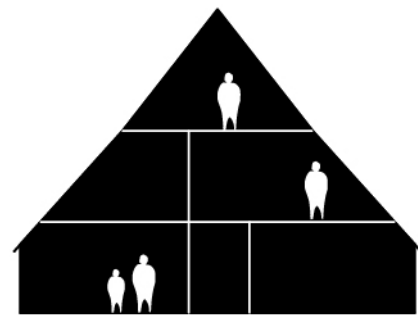
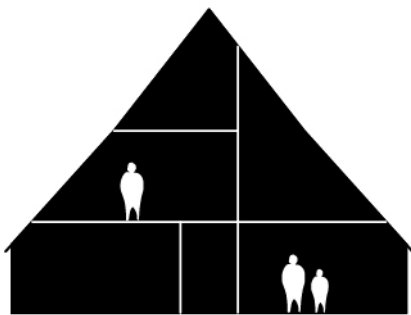
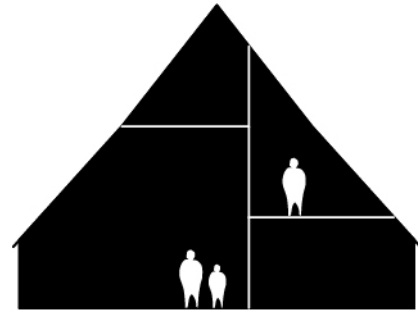
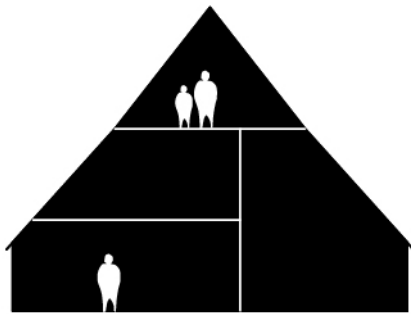
**BASISVORM MET UITSNEDES  
VOOR LOGGIAS EN BALKONS**



**VERSCHILLENDE TYPEN KAMERS**



**PRIVÉ/COLLECTIEVE RUIMTES**



**FLEXIBILITEIT MOGELIJKE INDELINGEN**





**EEN VERWELKOMEND KARAKTER  
IN DIRECTE VERBINDING MET DE OMGEVING  
MET VERSCHILLENDE RUITES TUSSEN BINNEN EN BUITEN**



RESTAURANT + ONTMOETINGSRUIMTE



WELLNESS + SPA



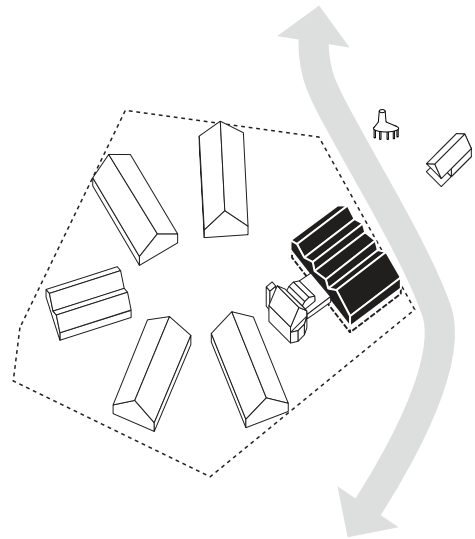
YOGA BARN



TAKE AWAY

## BOSKAMER - RESTAURANT EN ONTMOETINGSRUIMTE

Het restaurant en evenementengebouw is een speelse variant die toch in dezelfde familie valt van de hallenhuis-typologie van de hotel maxi bungalows. In dit gebouw bevinden zich het restaurant, ontmoetingsruimte en backoffice. De opzet is flexibel, waardoor er verschillende events tegelijk plaats kunnen vinden, of alles ingezet kan worden voor bijvoorbeeld een grote bruiloft. Ook zijn er verschillende ruimtes die bij de buitenruimte getrokken kunnen worden.

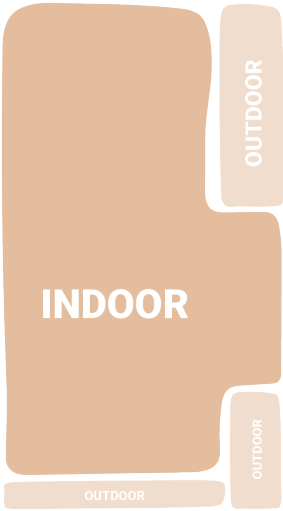


**AFZONDERLIJKE EVENTS MOGELIJK**

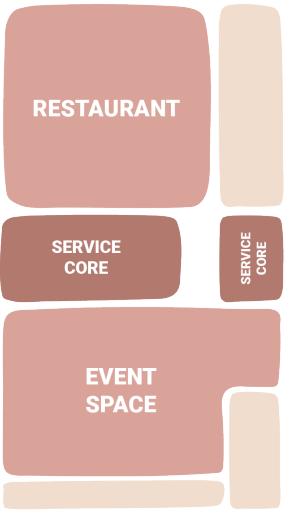


**VERSCHEIDENHEID AAN RUITES EN  
GRADATIE AAN BINNEN-BUITEN**

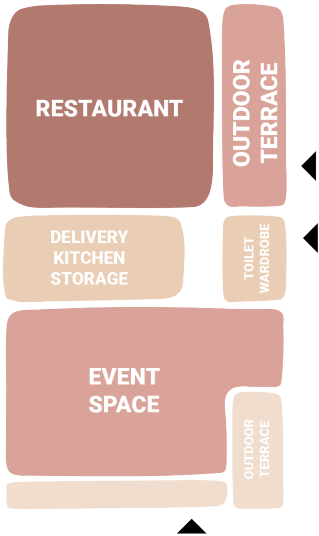




**BINNEN/BUITEN**



**SERVICEKERN**

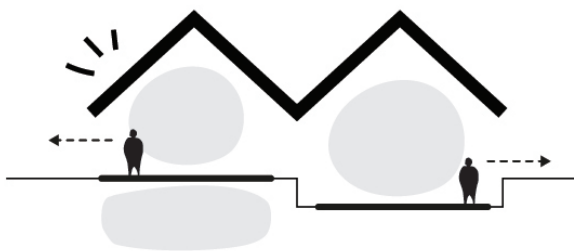
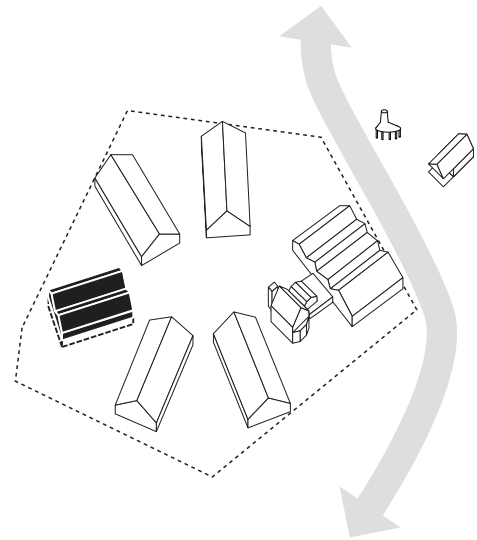


**SCHEMATISCH PROGRAMMA**



## BOSKAMER - WELLNESS EN SPA

Weg van de reuring van het restaurant, ligt het Wellness gebouw. Ook deze valt binnen dezelfde vormtaal als de andere gebouwen. Hier staat wederom de verbinding met de omgeving centraal: door verschillende perspectieven en ruimtes te maken, gaat het bos bijdragen aan het ontspannende programma van de Wellness. Het zwembad dat verdiept doorloopt naar de bosvloer zorgt voor een unieke Wellness setting.



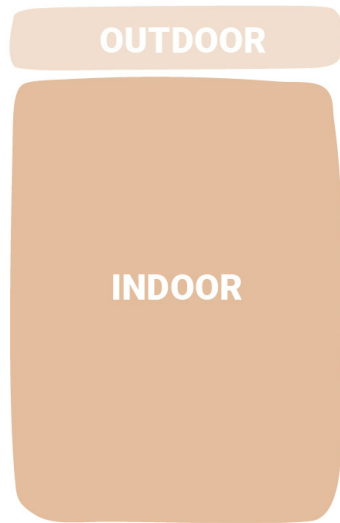
**VERSCHILLENDE PERSPECTIEVEN  
OP DE OMGEVING**



**RUIMTES MET VERSCHILLENDE  
MICROKLIMAAT EN LICHT TOETREDING**



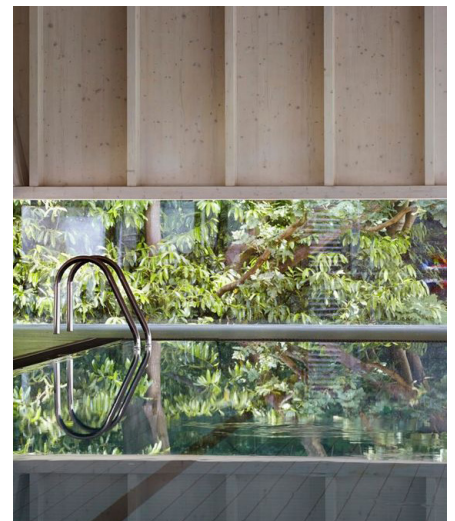
**BINNENRUIMTES  
DOORTREKKEN NAAR BUITEN**



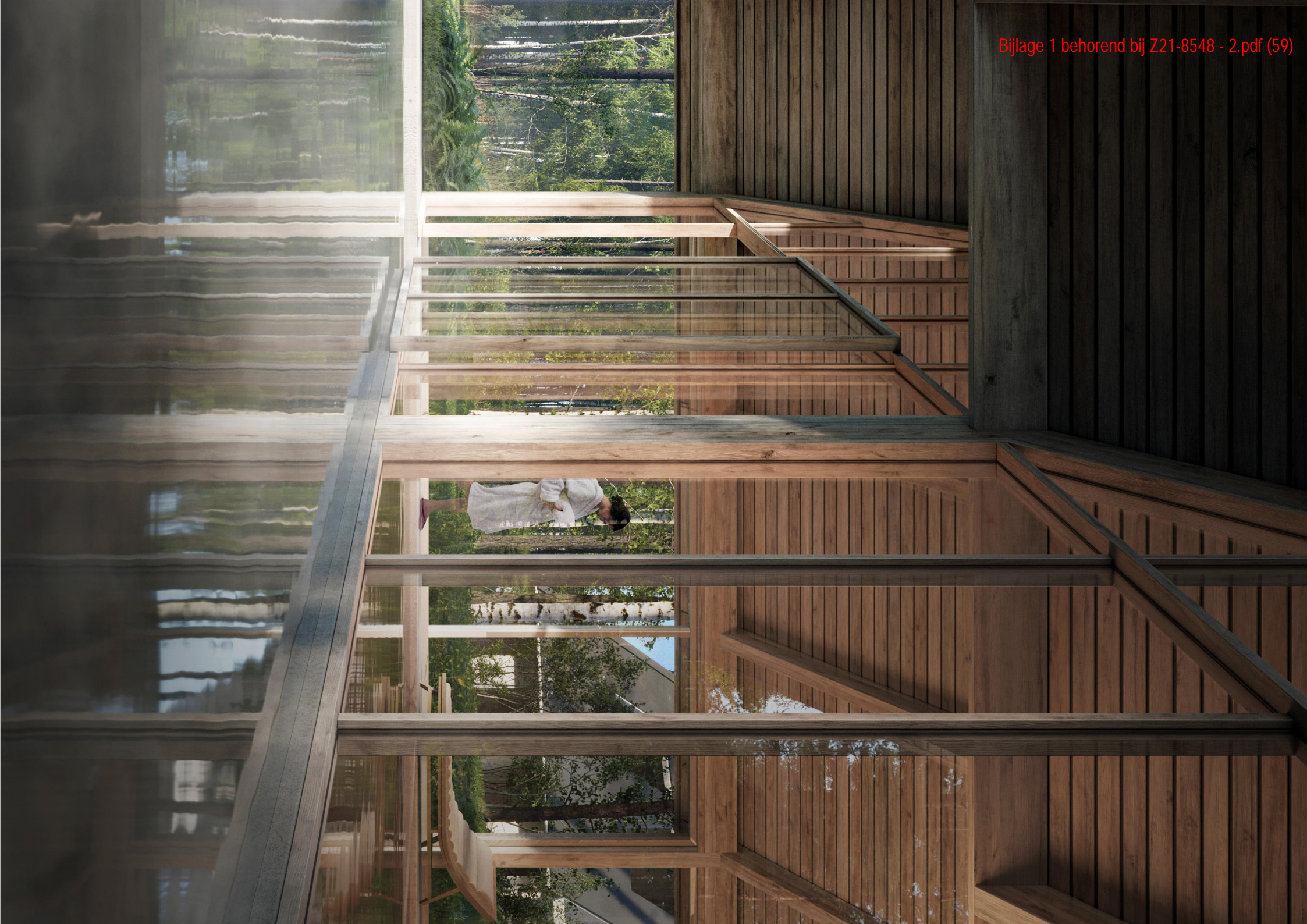
**BINNEN/BUITEN**



**SCHEMATISCH PROGRAMMA**

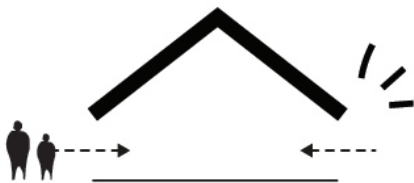
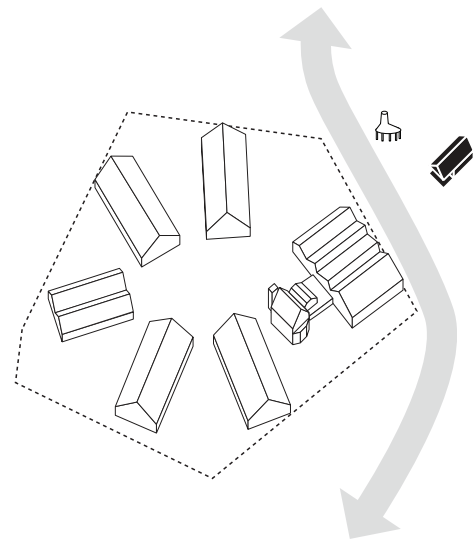






## BOSKAMER - TAKE AWAY/JUICEBAR

Tegenover het restaurant staat de informele take away, als een herkenbaar paviljoen voor een snelle koffie, limonade of ijsje. Achterin is algemene opslagruimte en bergruimte voor yoga spullen. De vormgeving is geïnspireerd op het oude kapelletje van het landgoed, met de herkenbare radiale gevelstructuur.



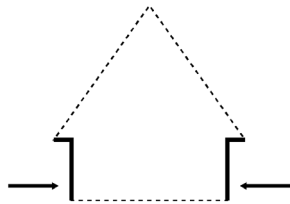
**TOEGANKELIJK EN  
VERWELKOMEND PAVILJOEN**



**HERKENBAAR PUNT LANGS  
HOOFDROUTES**



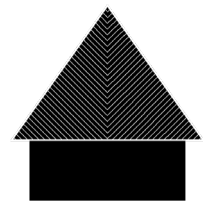
**PROPORTIES**



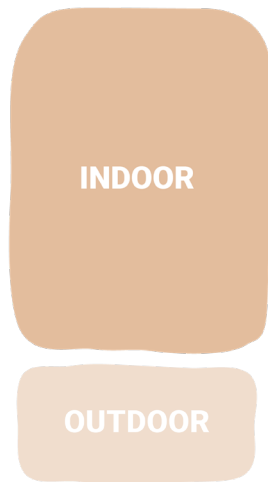
**OVERHANG**



**CENTRALE  
ENTREE**



**KARAKTERISTIEKE  
RADIALE GEVEL**



**BINNEN/BUITEN**



**SCHEMATISCH PROGRAMMA**



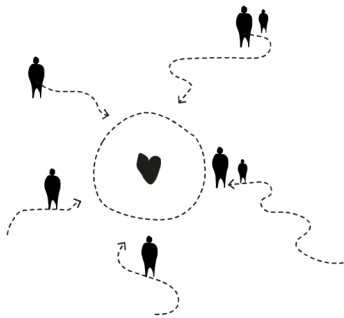
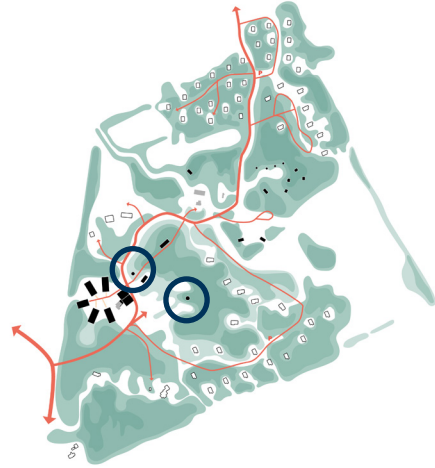
**OUD KAPPELETJE VAN HET LANDGOED**



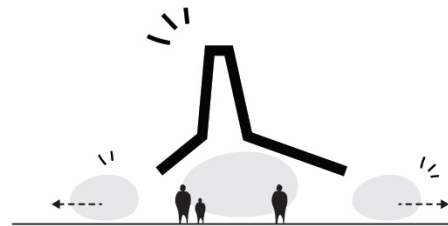
**MENNORODE KERK, ELSPEET (FARO ARCHITECTEN)**

## BOSKAMER - THEEHUIS

Tussen de speeltuin en de tennisbaan staat het theehuis. Dit is een informele plek voor een hapje en drankje, met uitzicht op je spelende kinderen of terwijl je wacht op je beurt op de tennisbaan. Het gebouw is een licht en transparant volume dat afwijkt van de overige familie van gebouwen.



**TOEGANKELIJK EN  
VERWELKOMEND PAVILJOEN**



**OPEN EN TRANSPARANT GEBOUW  
MET TERRAS EN ZICHT OP OMGEVING**

## BOSKAMER - BUITENKEUKEN

Tussen het restaurant en de take away staat de buitenkeuken. Hier kan worden gebarbecued en food trucks kunnen hieromheen verzamelen bij een evenement. De buitenkeuken is een open structuur met dak en heeft dezelfde vormtaal als het theehuis.



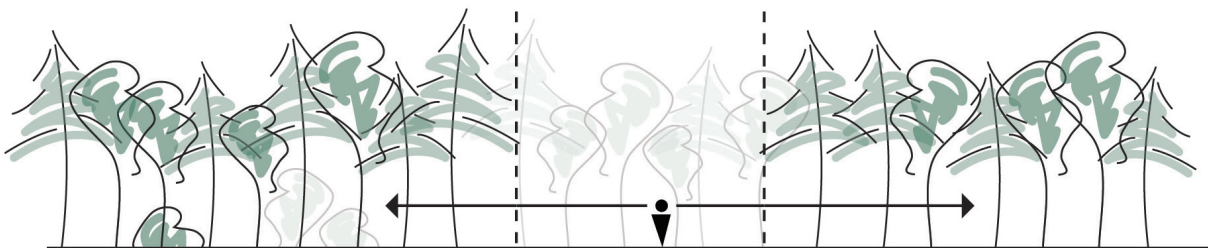




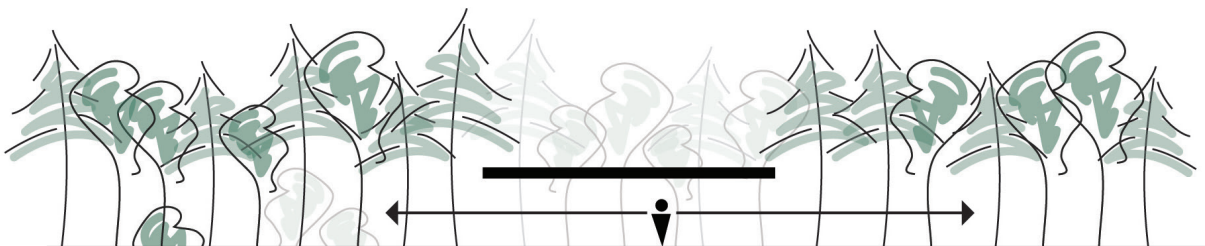


## BOSPLEK - YOGA BARN

Midden in het bos, op een afgezonderde plek (waar nu de jeu-de-boules baan is) komt de Yoga Barn. Het ontwerp van het gebouw is zo tot stand gekomen dat het een panoramische beleving creëert met uitzicht op het bos.



Open plek tussen de bomen

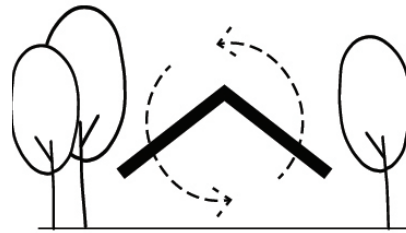


Met het gebouw de identiteit van de boskamer versterken (360 panorama - "Yoga in het bos")

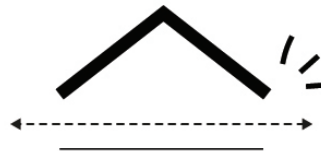


## BOSPLEK - YOGA BARN

De yoga barn is een simpel, minimalistisch bouwwerk op een rustgevende plek in het bos. De relatie tot de omgeving is hierin heel belangrijk, niet alleen visueel en 360 graden, maar ook fysiek, door de flexibiliteit te geven om de grenzen tussen binnen en buiten te verschuiven.



**RUSTGEVENDE PLEK IN DE NATUUR**



**ALTIJD DIRECTE VERBINDING  
MET OMGEVING**



**FLEXIBILITEIT BINNEN/BUITEN RUIIMTES**



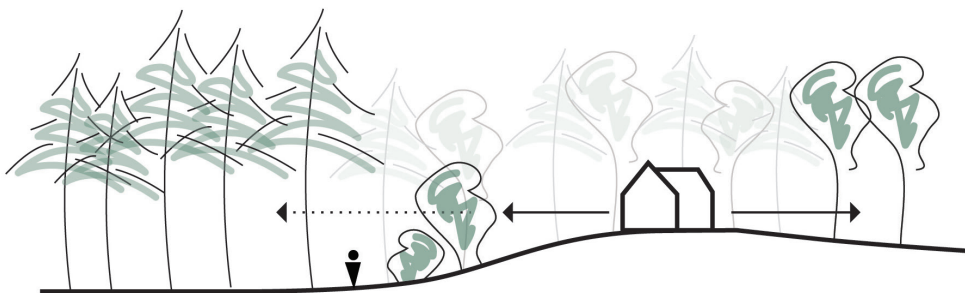




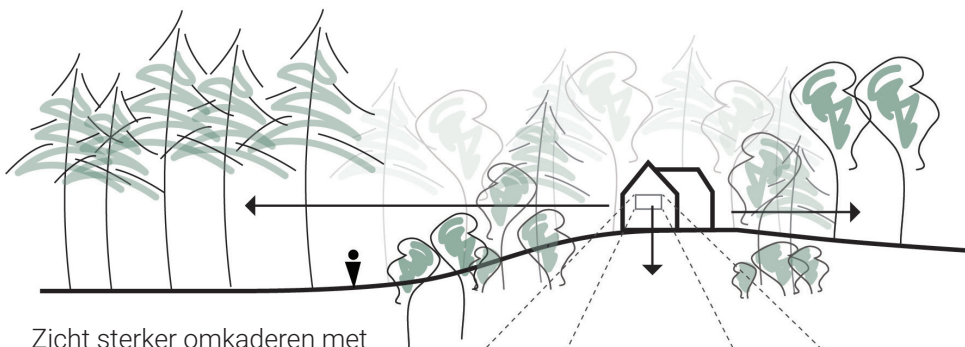


## HEUVEL - HET ZONNETJE EN DE SCHUUR

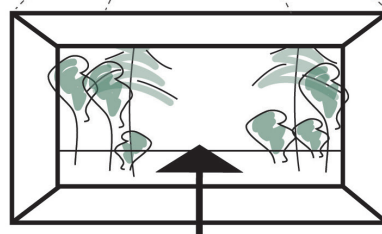
Iets verder langs de hoofdweg ligt 'Het Zonnetje', de huidige beheerderswoning en aangrenzende schuur die gerenoveerd worden tot groepsaccommodatie en workshop ruimte. Deze gebouwen liggen nu mooi net verhoogd op een heuvel, waardoor het zicht op en vanaf Het Zonnetje goed ingepast kan worden.



Het Zonnetje is goed te zien vanuit vele plekken in het bos, en beschikt over mooie zichtlijnen.



Zicht sterker omkaderen met beplanting en architectuur

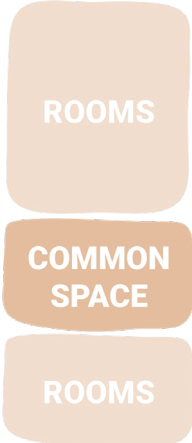




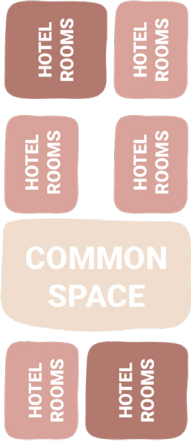


Het Zonnetje en de schuur worden gerenoveerd tot een groepsaccommodatie en workshop ruimte. Bij Het Zonnetje blijft de structuur van het gebouw in stand en wordt gecomplementeerd en gemoderniseerd door de toevoeging van nieuwe materialen en kleuren op de gevels. De schuur wordt transparanter gemaakt door een stuk te vervangen door een glazen structuur waar de gedeelde ruimtes van de kamers bevindt.

## HEUVEL - HET ZONNETJE EN DE SCHUUR



**BINNEN/BUITEN**



**SCHEMATISCH PROGRAMMA**

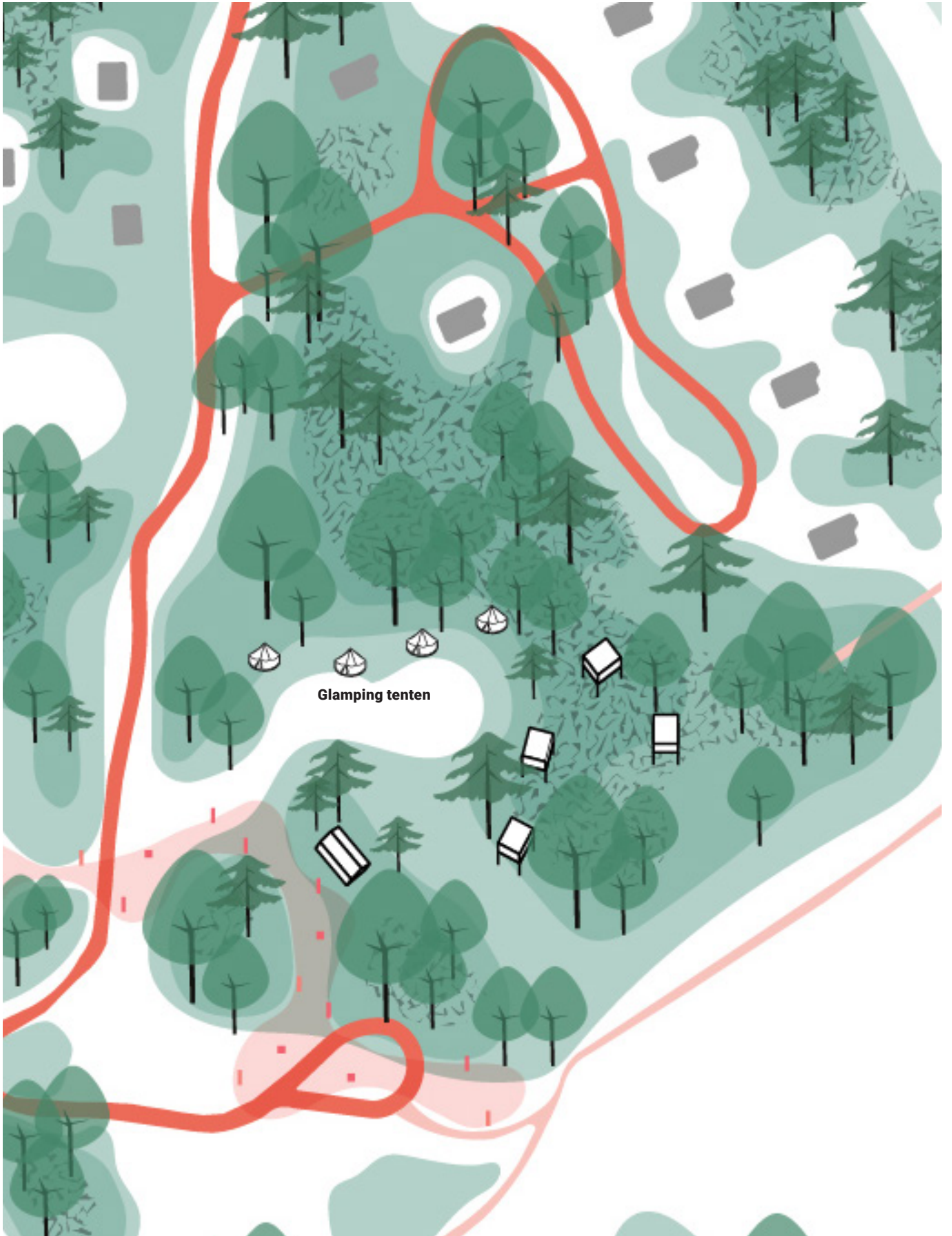


## OPEN PLEK - GLAMPING TENTEN

Oostelijk van Het Zonnetje worden een aantal glamping tenten geplaatst in het bos. De tenten staan rondom een open plek, beschermd op de rand van de begroeiing. De ligging en ruimte tussen de tenten geeft de gasten een privé plekje met toch uitzicht op de omgeving.



De ligging en ruimte tussen de tenten geeft ieder een privé plekje in het bos en tegelijkertijd een mooi uitzicht.



## OPEN PLEK - GLAMPING TENTEN

In de bosrand worden vlonders toegevoegd waarop de glamping tenten gezet worden. Zo heeft elke tent een eigen binnen- en buitenruimte met beschutting en uitzicht op de open plek in het bos.

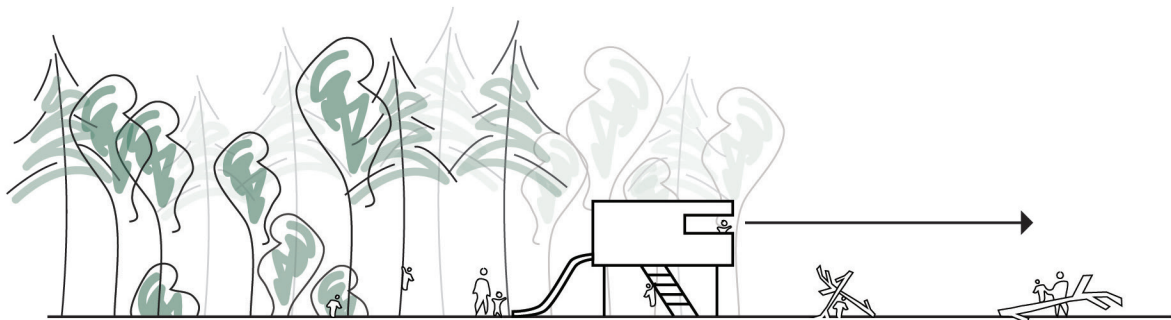






## BOSRAND - LEARNING/EXPERIENCE

De bosrand is de plek waar geleerd kan worden, midden in de natuur. In samenwerking met Staatsbosbeheer wordt er een boswachtershut ontwikkeld van waaruit boswachters excursies kunnen leiden en scouting klasjes voor kinderen kunnen geven. De stacaravan wordt gerenoveerd tot een artist in residence woning, vanaf waar de kunstroute door het bos vertrekt.



Spelen en leren in de natuur



## BOSRAND - STACARAVAN

De stacaravan wordt gerenoveerd tot een transparant en unieke artist in residence woning. Deze mag dan ook afwijken van de overige familie van gebouwen.



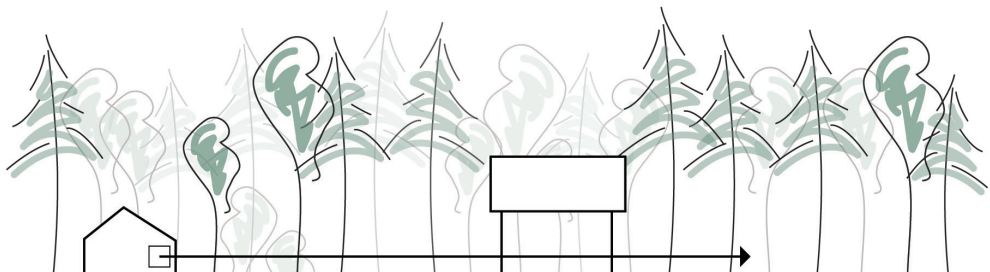
## BOSRAND - BUNGALOWS

Er worden drie nieuwe bungalows toegevoegd in de bosrand. De drie huisjes bieden een rustige plek, van alle gemakken voorzien, die je helemaal voor jezelf (en je gezin) hebt. Het toevoegen van deze privé huisjes brengt nog meer diversiteit in het aanbod van verschillende typen verblijf in de natuur.

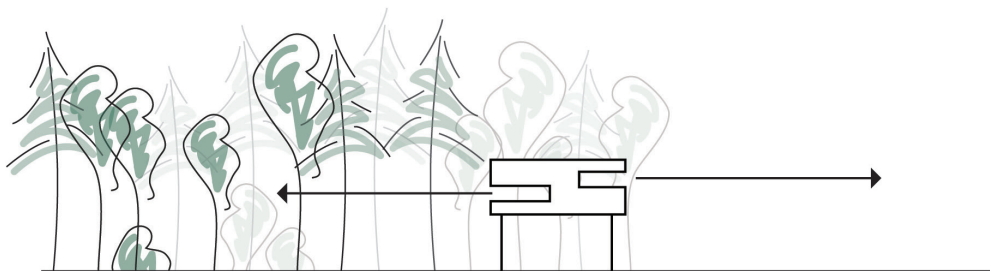


## VERBORGEN PLEKKEN - BOOMHUTTEN

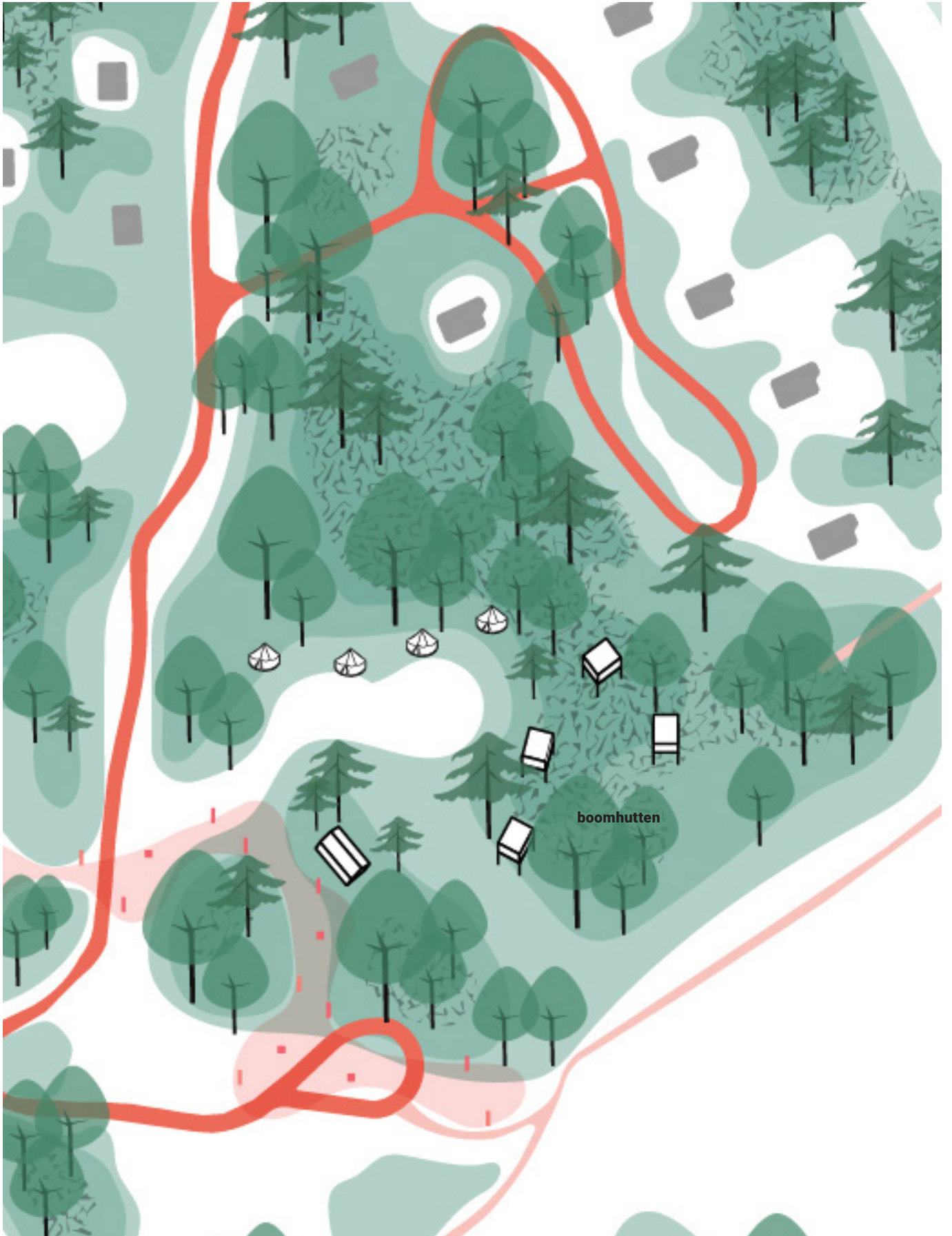
Ook worden er op verschillende plekken boomhutten toegevoegd. Deze liggen verborgen in het bos of aan de bosrand. Deze boomhutten worden zo geplaatst dat ze optimaal gebruik maken van de bestaande uitzichten op het landschap, terwijl ze dat van de bestaande bungalows niet belemmeren.



Zicht van bestaande bungalows niet beperken



Framen van zicht dichtbij en ver weg; het leven in de boomtoppen en verre zichten naar het open heide landschap.



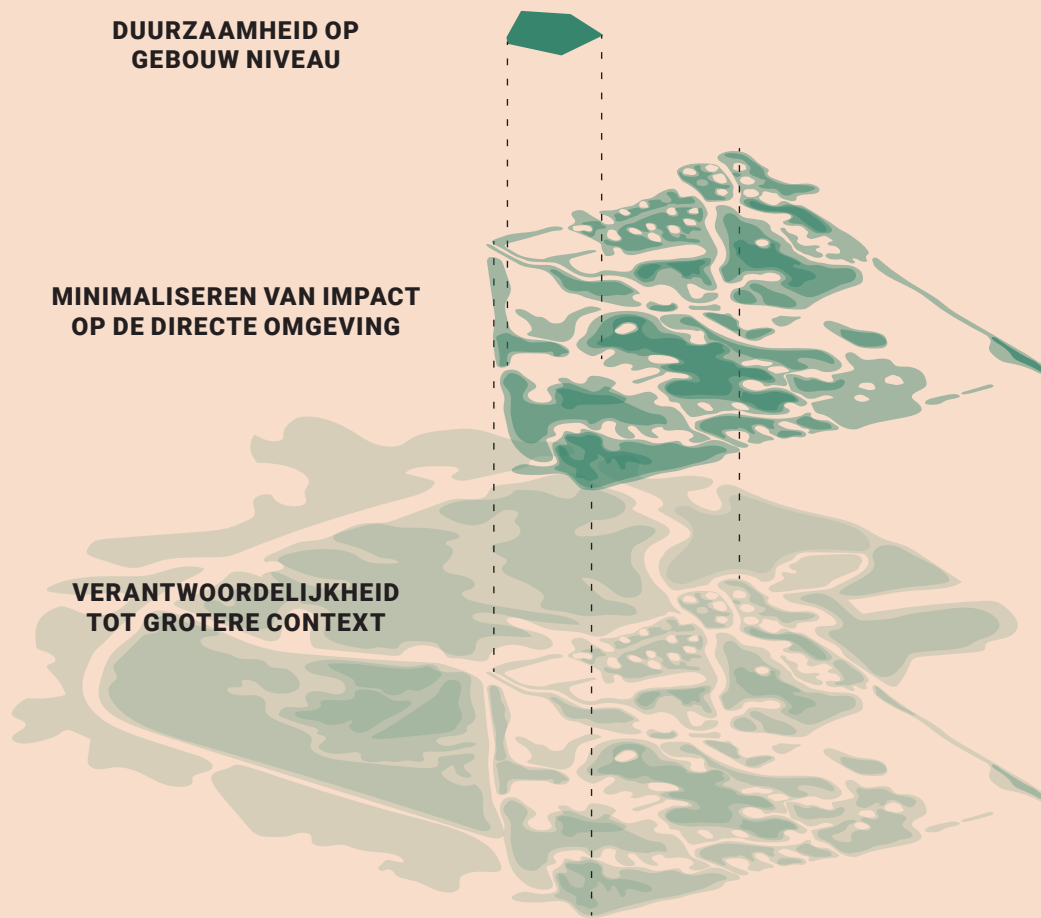
## VERBORGEN PLEKKEN - BOOMHUTTEN

In de boomhutten is de beleving van de natuur gemaximaliseerd. Natuurlijke materialen, veel zicht door de boomkronen en boomstronken die door de structuur heen steken; de boomhutten zijn deel van de natuur.









# 5. VAN EGO NAAR ECO

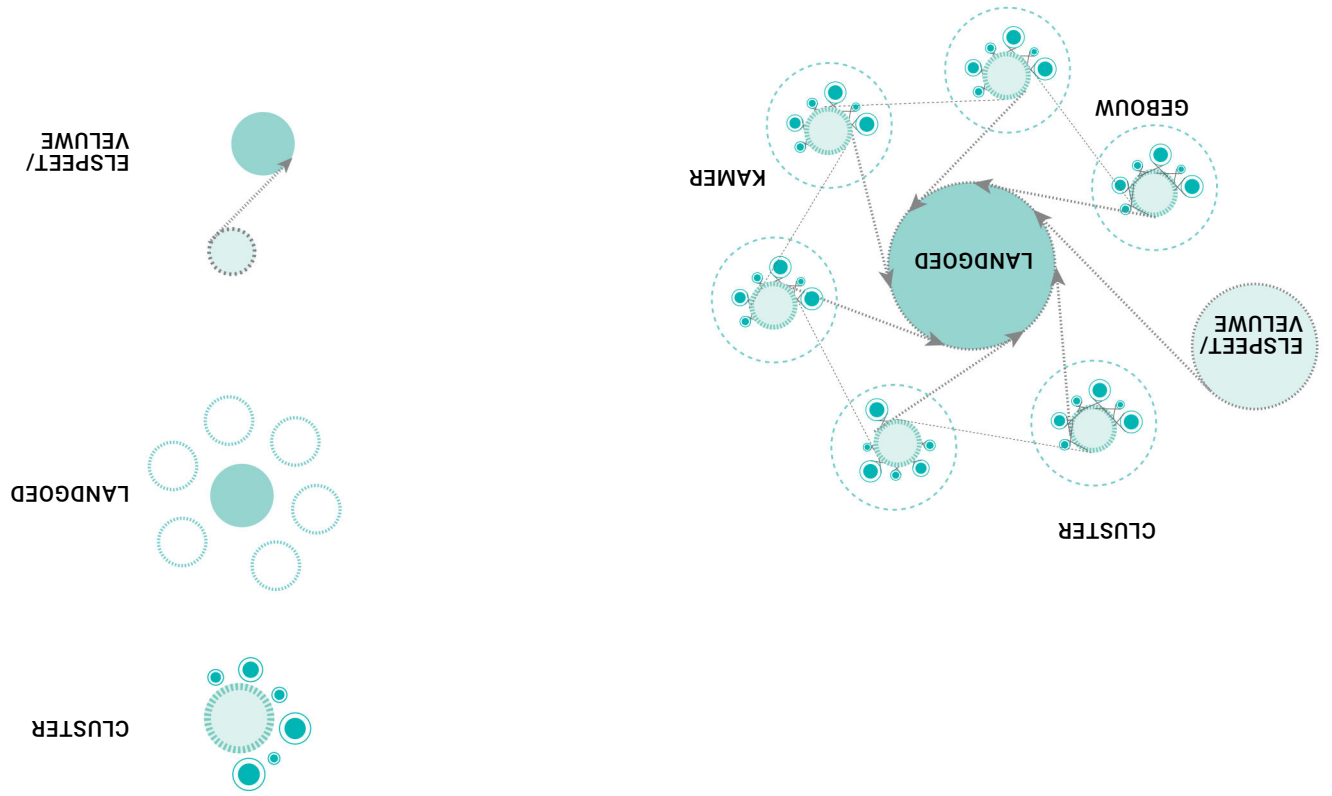
Duurzaamheid zit in alle hoeken en gaten van de Hideout. Van duurzame materialen en technieken in de gebouwen, tot het minimaliseren van de impact op de flora en fauna in de directe omgeving tot aan de verantwoordelijkheid die we gezamenlijk hebben voor het behouden van de natuur van de Veluwe. Op alle schaal niveaus hebben wij ons te houden aan de stikstofregels en de natuurwaardes van het Natura 2000 gebied. Hier houden we rekening mee van detail tot masterplan en van de bouw tot het dagelijks gebruik. Zo is de Hideout geen afgesloten eiland, maar een klein stukje van een groter ecosysteem.

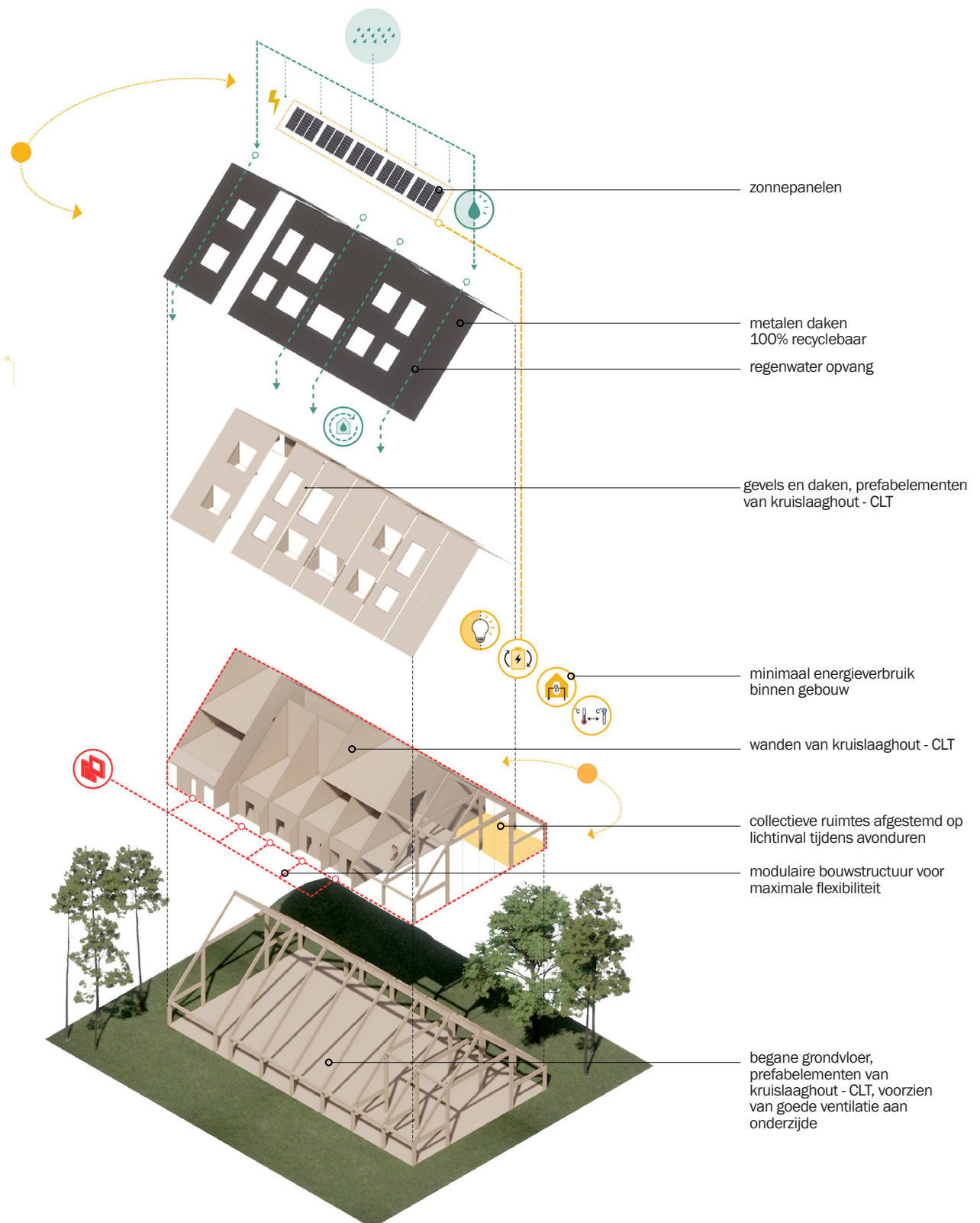


# DE GROOTSTE EGOÏST KIEST VOOR COLLECTIVITEIT

**COLLECTIVITEIT ALS KANS**

Veel gebouwen zijn ingericht met een nadruk op een getrapte overgang van privé ruimtes naar collectieve ruimtes. Van je eigen kamer om je terug te trekken, naar een huiskamer waar je met de andere gasten in jouw bungalow kan schaken of backgammon kan spelen, tot de vuurplaats waar je 's avonds nog een kopje thee drinkt voor het slapen gaan, en het hoofdgebouw waar je heerlijk kan eten en aan de bar kan drinken. Dit zijn de plekken waar je mensen ontmoet, wellicht nieuwe vrienden maakt, en die je het gevoel geven dat je ergens onderdeel van uit maakt. Die diversiteit in aanbod van plekken maakt elk verblijf uniek.





## BOUWEN MET DE NATUUR

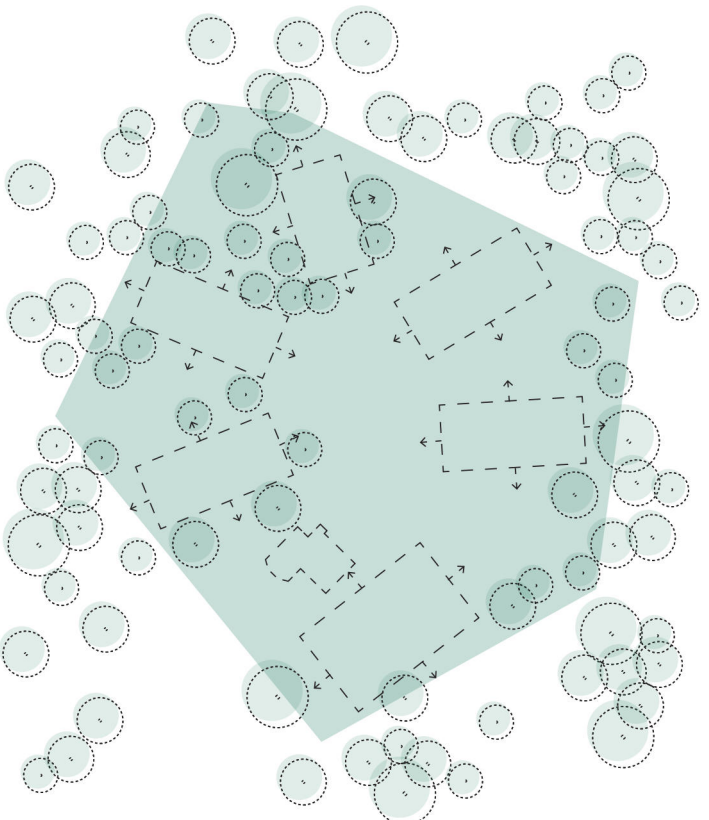
In de gebouwen wordt gewerkt met de modernste technieken en duurzame materialen. De basisstructuur en wanden zijn opgebouwd uit kruislaaghout (CLT) in modulaire eenheden, om maximale flexibiliteit tijdens de gehele levensloop van het gebouw te garanderen. Ook zijn duurzame technieken met betrekking tot regenwater, warmte en energieopwekking en -gebruik de ambitie voor alle gebouwen.

**“DUURZAAM BOUWEN BETEKENT  
HIER BOUWEN MET ZO MIN MOGELIJK  
IMPACT OP DE BESTAANDE NATUUR.”**



## **BOUWEN MET BESTAANDE BEPLANTING**

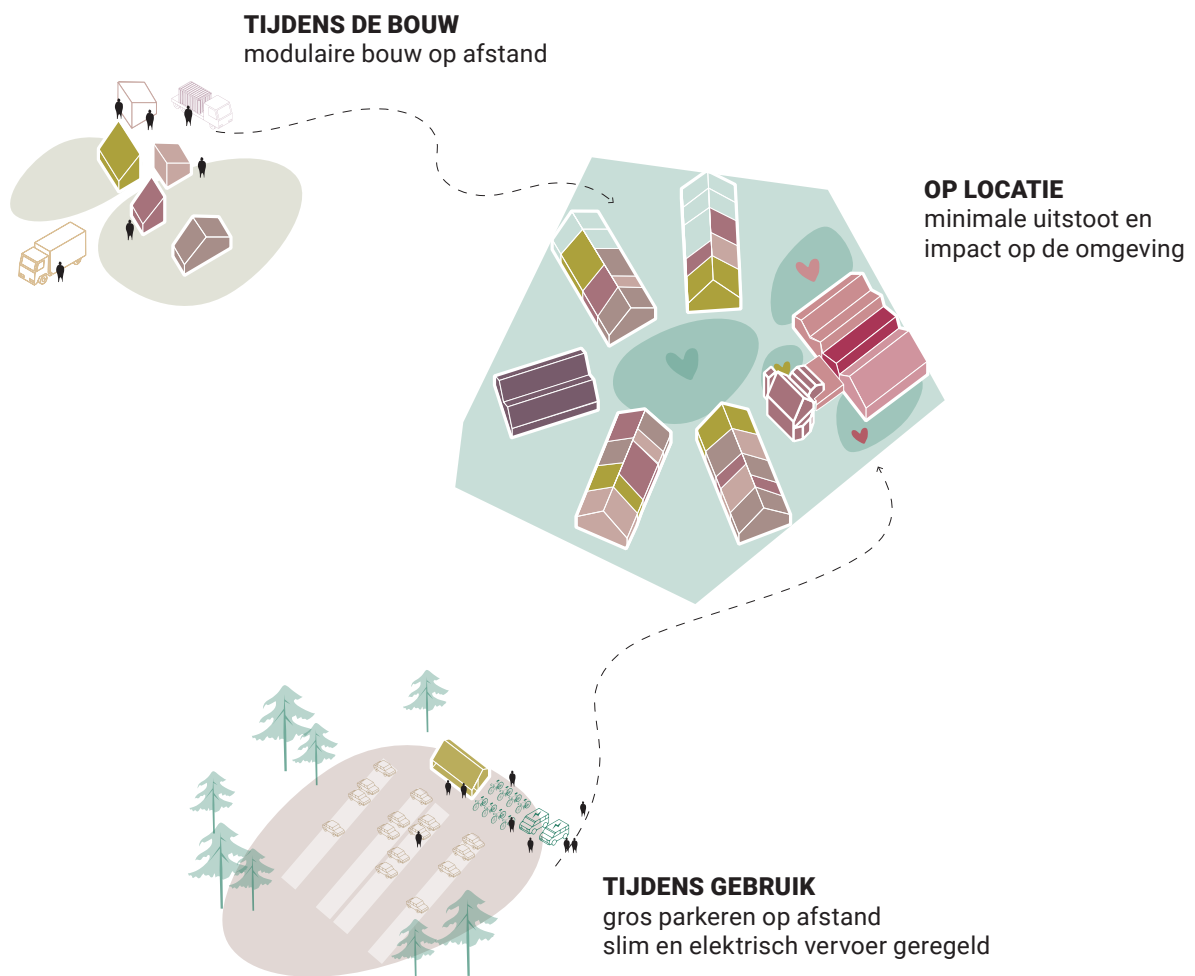
Duurzaam bouwen betekent hier ook bouwen met zo min mogelijk impact op de bestaande natuur. Het plan gaat flexibel om met de exacte plaatsing van de gebouwen, om de bestaande inheemse beplanting zo min mogelijk in de weg te zitten en bij oplevering direct een natuurlijk en volwassen bos als omgeving van de Hideout te houden.





## BOUWEN IN DE NATUUR

Ook op een grotere schaal wordt rekening gehouden met de impact en uitstoot van het bouwproces en het dagelijks gebruik op de natuur. De modulaire opzet van de gebouwen maakt het mogelijk dat veel van het werk op een andere locatie kan plaatsvinden, en tijdens de bouw alleen het noodzakelijke werk gedaan hoeft te worden. Uiteraard buiten het broedseizoen, om de ecologie zo min mogelijk te verstoren. Ook wordt er gedacht over een parkeerstrategie waar het gros van de auto's op afstand blijft en met slim, elektrisch vervoer naar de locatie begeleid wordt, om ook die belasting op de natuur te minimaliseren.





KARRES  
BRANDS

## **Bijlage 2 behorend bij Z21-8548 – 2**

Quickscan milieuplanologische risico's



Herbestemming & hergebruik



# Quicksan milieuplanologische kansen & risico's

Landgoed Stakenberg





# Quickscan milieuplanologische kansen & risico's

## Landgoed Stakenberg

Projectnummer: 2021-0292

Datum: 2 juni 2021

Opdrachtgever: Veluwe hotel Stakenberg & The Hideout Group

Contactpersoon Lycens: **Art. 10 lid 2**



# Inhoudsopgave

<b>1. Planbeschrijving .....</b>	<b>4</b>
1.1. Ligging en begrenzing van het plangebied .....	4
1.2. Huidige situatie .....	5
1.2.1. Hotel, wellness en conferentieoord Stakenberg .....	5
1.2.2. Bungalowpark Veluwe op Landgoed Stakenberg .....	7
1.3. Beoogde situatie.....	7
1.4. Het juridisch-planologisch kader en beleid .....	8
<b>2. Beleid &amp; regelgeving .....</b>	<b>10</b>
2.1. Provinciaal beleid en regelgeving.....	10
2.1.1. Omgevingsvisie .....	10
2.1.2. Omgevingsverordening.....	10
2.2. Gemeentelijk beleid.....	12
2.2.1. Omgevingsvisie .....	12
<b>3. Milieu en omgevingswaarden.....</b>	<b>14</b>
3.1. Natuur .....	14
3.2. Bodem.....	16
3.3. Geluid.....	16
3.4. Luchtkwaliteit.....	17
3.5. Externe veiligheid.....	17
3.6. Archeologie .....	18
3.7. Milieueffectrapportage.....	18

## Bijlagen



Bijlage 1: Kaart beoogd bouwplan geïntegreerd met N2000 en bestemmingen

# 1. Planbeschrijving

## 1.1. Ligging en begrenzing van het plangebied

Het plangebied van voorliggend initiatief is gelegen op het Landgoed Stakenberg en strekt zich uit tot de als 'Recreatie' en als 'Hotel' bestemde gronden. De als 'Bos' bestemde delen van Landgoed Stakenberg zijn bij de vormgeving van het plan buiten het plangebied gelaten om maximaal rekening te houden met de huidige natuurwaarden van het gebied. Het oppervlak van het plangebied bedraagt in totaal 20 hectare (van de 36 hectare metende oppervlak van het totale landgoed). In figuur 1.1 is het plangebied weergegeven. Niet op alle delen van dit oppervlak zijn ontwikkelingen beoogd. De ontwikkelingen concentreren zich binnen delen die in de huidige situatie reeds in gebruik zijn of waren voor (verblijfs)recreatieve doeleinden.



-  Plangebied
-  Concentratieplan Stakenberg

Figuur 1.1: ligging en begrenzing van het plangebied

## 1.2. Huidige situatie

De cultuurhistorische en landschappelijke kenmerken zijn in het Masterplan Stakenberg uitgebreid beschreven. Deze paragraaf richt zich hoofdzakelijk op de functionele kenmerken.

Het volledige plangebied maakt onderdeel uit van het Landgoed Stakenberg. De delen waar de beoogde ontwikkelingen plaatsvinden maken onderdeel uit van het 'Bungalowpark Veluwe op Landgoed Stakenberg' en van het hotel, wellness en conferentieoord Stakenberg.

### 1.2.1. Hotel, wellness en conferentieoord Stakenberg

Het oppervlak van het als 'Hotel' bestemde plandeel (het bedrijfsperceel) bedraagt circa 4 hectare. Binnen dit bedrijfsperceel is bebouwing ten behoeve van hotel Stakenberg aanwezig, aan de overzijde van de straat een loods ten behoeve van opslag, een fors areaal (half)verharding ten behoeve van parkeren, een speelterrein, een tennisveld en jeu de boules banen. Aan de randen van het bedrijfsperceel zijn groenopstanden aanwezig als de overgang naar de Veluwe.



Figuur 1.2: plandeel hotel Stakenberg (het bedrijfsperceel)

#### Hotel, wellness en conferentieoord Stakenberg; het complex

De bebouwing van het complex bestaat grofweg uit twee delen. De oorspronkelijke (karakteristieke) woning en de nadien aangebouwde delen. De staat en uitstraling van de bebouwing is gedateerd en niet meer van deze tijd. Het grondoppervlak van de bebouwing bedraagt 1.785 m<sup>2</sup> (conform de gemeentelijke Basisregistratie Adressen en Gebouwen). Het totale bruto vloeroppervlak van de bebouwing bedraagt 2.096 m<sup>2</sup>.

Het hotel bevat 32 kamers. Daarnaast is een restaurant aanwezig dat toegankelijk voor externe bezoekers en bungalow eigenaren (met een oppervlak van 150 m<sup>2</sup>), een feestlocatie voor onder andere trouwerijen (met een oppervlak van 130 m<sup>2</sup>), wellnessruimten (met een oppervlak van 130 m<sup>2</sup>) en kantoren en vergaderruimten (met een oppervlak van 100 m<sup>2</sup>).





Figuur 1.3: luchtfoto van het hotel, wellness en conferentieoord Stakenberg



Figuur 1.4: bedrijfspceel aan de 'overkant van de straat'

Een fors deel van het oostelijk deel van het bedrijfsperceel (aan de overkant van de straat) bestaat uit (half)verharding ten behoeve van parkeergelegenheid een speelterrein en jeu de boulesbanen. In totaal bestaat circa 7.000 m<sup>2</sup> uit verhardingen waar geen sprake is van groenopstanden. Tussen de verhardingen zijn groenopstanden aanwezig en naar de rand van het bedrijfsperceel is sprake van een zachte overgang naar de Veluwe. Op dit deel van het bedrijfsperceel bevindt zich naast de verhardingen een opslagloods waarvan het oppervlak 132 m<sup>2</sup> bedraagt.

### *Verleende vergunning*

In 2009 is voor het hotel, wellness en conferentieoord een vergunning verleend ten behoeve van uitbreiding. De uitbreiding heeft vanwege de kredietcrisis echter nooit plaatsgevonden. De vergunning is echter nog geldig waardoor momenteel direct van deze vergunning gebruik gemaakt kan worden. Het te bebouwen grondoppervlak is bovendien in het huidige bestemmingsplan vastgelegd.

### 1.2.2. Bungalowpark Veluwe op Landgoed Stakenberg

Het oppervlak van het totale bungalowpark bedraagt circa 16 hectare. De delen van het bungalowpark waar in de huidige situatie al bungalows zijn gelegen worden echter met rust gelaten. Omdat het als één bungalowpark wordt beschouwd en omdat het bestemmingsplan technisch eveneens een eenheid is, wordt het gehele park als plangebied beschouwd. Op het terrein bevinden zich in de huidige situatie 49 bungalows met name geconcentreerd aan de noord- en zuidzijde, een bedrijfswoning met loods en een stacaravan die reeds is vergund, maar niet als zodanig is bestemd.

## 1.3. Beoogde situatie

Voor de uitgebreide beschrijving van het plan verwijzen we graag naar het masterplan. In deze paragraaf worden de relevante elementen voor het bestemmingsplan en milieu beschreven. Het plan bestaat uit de volgende elementen:

- Binnen de bestemming 'Hotel':
  - de historische Villa Refugium die in gebruik blijft als onderdeel van het hotel;
  - de hotel maxi bungalows, met verschillende type kamers voor verschillende doelgroepen;
  - het restaurant met ontmoetingsruimte, backoffice en buiten barbecue keuken;
  - de take away/juicebar, voor een informeel kopje koffie of ijsje onderweg;
  - wellnessruimten;
  - de yoga barn, een verstopt plekje met panorama zicht op het bos;
  - een theehuisje met zicht op de speeltuin.
- Binnen de bestemming 'Recreatieterreinen':
  - het Zonnetje, dat gerenoveerd wordt tot verblijfsaccommodatie en workshopruimte;
  - de stacaravan die reeds in vergund, maar niet bestemd;
  - de boomhutten;
  - glamping tenten;
  - drie bungalows.

In figuur 1.4 is een uitsnede van het masterplan weergegeven.

## 1.4. Het juridisch-planologisch kader en beleid

Het plangebied is gelegen binnen twee bestemmingsplannen (Buitengebied en Recreatieterreinen) waarbinnen het plangebied is bestemd als 'Horeca' en 'Recreatie - Bungalowpark'. In deze paragraaf wordt beoordeeld wat reeds mogelijk is en welke onderdelen middels een buitenplanse procedure mogelijk gemaakt moeten worden. Bijlage 1 bevat een kaart waarin het beoogde plan is geïntegreerd met de bestemmingen (en Natura 2000).

### Bestemming Horeca:

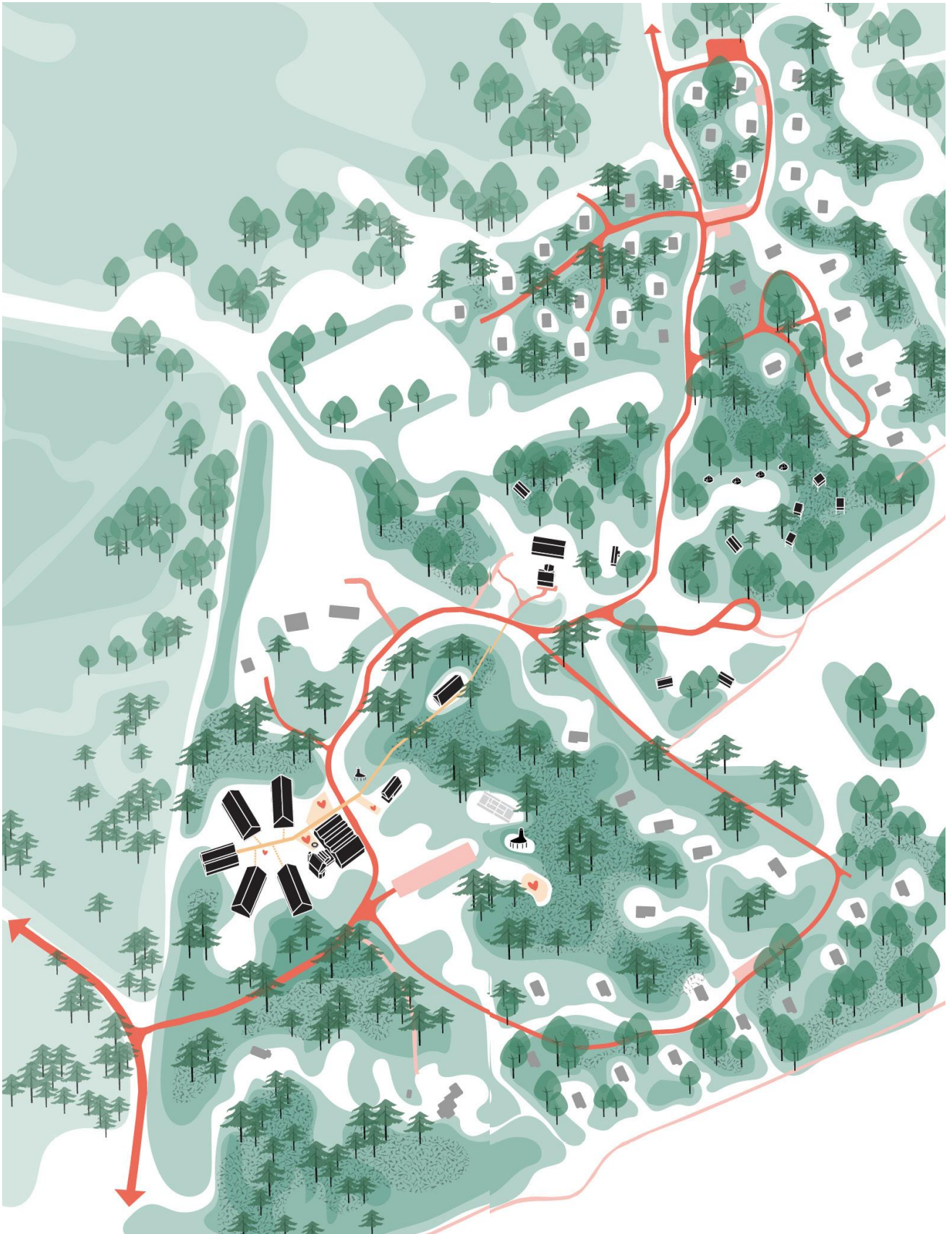
- Binnen de bestemming 'Horeca' heeft het plangebied de nadere aanduiding 'aanduiding specifieke vorm van horeca - hotel en conferentieoord'.
- Binnen deze bestemming is toegestaan:
  - een hotel en conferentieoord;
  - met daarbijbehorende gebouwen, bouwwerken, tuinen, erven, terreinen en parkeervoorzieningen;
  - voorzieningen als wellness en restaurant worden niet letterlijk benoemd, maar zijn toegestaan als onderdeel van het hotel;
- Binnen deze bestemming mag worden gebouwd:
  - tot maximaal 2.798 m<sup>2</sup>;
  - uitsluitend binnen het bouwvlak;
  - alleen binnen een nadere aanduiding gelden afwijkende goot- en nokhoogten.

Het hotel en conferentieoord is reeds toegestaan. Ondergeschikte voorzieningen worden niet mogelijk gemaakt. Wellness en het restaurant zijn reeds aanwezig en zijn als onderdeel van het hotel toegestaan. Omdat buiten het bouwvlak nu al een loods staat, mag binnen het bouwvlak in totaal 2.666 m<sup>2</sup> worden bebouwd. De huidige bebouwing binnen het bouwvlak bedraagt 1.785 m<sup>2</sup>, waardoor nog 881 m<sup>2</sup> aan ruimte om te bebouwen resteert. In het beoogde plan is een beperkte uitbreiding beoogd, marginaal hoger dan 2.798 m<sup>2</sup>. Bovendien zijn de nieuwe gebouwen niet allen binnen het bouwvlak beoogd.

### Bestemming Recreatie - Bungalowpark:

- Binnen deze bestemming is toegestaan:
  - het gebruik van recreatiewoningen;
  - voorzieningengebouwen al dan niet in combinatie met ondergeschikte detailhandel, horeca en/of dienstverlening;
  - wonen in een bedrijfswoning met daarbijbehorende bouwwerken, ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning";
  - daarbijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, andere werken, sport- en spelvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen, groenvoorzieningen en/of erfbeplanting, ontsluiting, paden en wegen ten behoeve van het verblijfsrecreatieve terrein.
- Binnen deze bestemming mag worden gebouwd:
  - maximaal 49 recreatiewoningen.

Binnen de bestemming 'Recreatie - Bungalowpark' neemt het aantal bungalows toe van 49 naar 52, worden vier boomhutten geplaatst, wordt ruimte aangewend voor enkele glamping-tenten en wordt de bestaande bedrijfswoning gerenoveerd en aangewend voor verblijfsrecreatie. Deze ontwikkelingen moeten buitenplans mogelijk worden gemaakt.



Figuur 1.4: het beoogde plan (bron: Masterplan Karres& Brands)

## 2. Beleid & regelgeving

### 2.1. Provinciaal beleid en regelgeving

#### 2.1.1. Omgevingsvisie

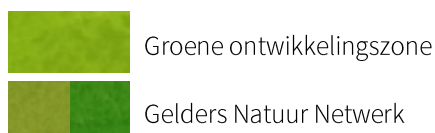
Het plangebied is gelegen binnen de 'Groene ontwikkelingszone'. De Groene Ontwikkelingszone (GO) worden beschermd tegen aantasting van de kernkwaliteiten: dat zijn de natuurwaarden, de potentiële waarden en de omgevingscondities. In de groene ontwikkelingszone is ruimte voor economische ontwikkeling in combinatie met een (substantiële) versterking van de samenhang tussen aangrenzende en inliggende natuurgebieden.

#### Doorwerking in het onderhavige plan

In onderhavig plan wordt binnen de bestaande bedrijfspcelen ontwikkeld. Er is geen sprake van een nieuwe economische ontwikkeling maar van aanpassing van een bestaande economische ontwikkeling. Daarnaast wordt een niet aan de omgeving aangepast (verblijfs)recreatiecomplex herontwikkeld naar een complex dat ondergeschikt is aan natuur en landschap en er wordt natuurinclusief gebouwd.

#### 2.1.2. Omgevingsverordening

De Omgevingsverordening is een van de instrumenten om de ambities uit Omgevingsvisie te realiseren. Om samen een Gaaf Gelderland te bereiken, wordt de focus bij het uitvoeren van de taken op een duurzaam, verbonden en economisch krachtig Gelderland gelegd. In de verordening zijn alleen regels opgenomen als dit nodig is om de provinciale ambities waar te maken of wettelijke plichten na te komen. Net als de Omgevingsvisie richt de Omgevingsverordening zich op de inrichting en kwaliteit van de Gelderse leefomgeving. Daarom zijn bijna alle regels op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, natuur, water, verkeer en bodem in deze verordening opgenomen.



Figuur 2.1: uitsnede verordeningskaart natuur

### Kappen houtopstanden

Indien houtopstanden worden gekapt anders dan voor natuurbeheer moet rekening worden gehouden met compensatie elders conform artikel 2.54 van de verordening (onderstaand weergegeven).

#### *Artikel 2.54 (vellen van een houtopstand in Groene ontwikkelingszone)*

1. Een bestemmingsplan voor gronden gelegen binnen de Groene ontwikkelingszone maakt een functie, waarvoor een houtopstand als bedoeld in de Wet natuurbescherming moet worden geveld, anders dan in het kader van de normale bosexploitatie, alleen mogelijk als wordt voorzien in een extra compensatie voor het areaal bos dat verloren gaat.
2. Compensatie kan plaatsvinden door fysieke compensatie of door financiële compensatie op basis van de volgende voorkeursvolgorde:
  - a. fysieke compensatie in of grenzend aan de Groene ontwikkelingszone en voor zover mogelijk aansluitend aan of nabij het aangetaste gebied, en wordt planologisch verankerd in hetzelfde dan wel in een ander gelijktijdig vast te stellen bestemmingsplan;
  - b. financiële compensatie in een compensatiepool, als fysieke compensatie in hetzelfde of een gelijktijdig vast te stellen bestemmingsplan niet mogelijk is;
  - c. fysieke compensatie op afstand van het gebied, waar de houtopstand wordt geveld, als fysieke compensatie aansluitend aan of nabij het aangetaste gebied en compensatie van gelijkwaardige natuur in een compensatiepool niet mogelijk is.
3. De omvang van de compensatie wordt bepaald door de grootte van het aangetaste areaal vermeerderd met de volgende toeslag:
  - a. bij natuur met een ontwikkeltijd van 5 jaar of minder: geen toeslag;
  - b. bij natuur met een ontwikkeltijd tussen 5 en 25 jaar te ontwikkelen natuur: toeslag van 1/3 in oppervlak, vermeerderd met de gekapitaliseerde kosten van het ontwikkelingsbeheer;
  - c. bij natuur met een ontwikkeltijd tussen 25 en 100 jaar te ontwikkelen natuur: toeslag van 2/3 in oppervlak, vermeerderd met de gekapitaliseerde kosten van het ontwikkelingsbeheer;
4. bij natuur met een ontwikkelingsduur van meer dan 100 jaar: de toeslag van tenminste 2/3 in oppervlak en de gekapitaliseerde kosten van het ontwikkelingsbeheer is maatwerk.
  - a. Als fysieke compensatie aantoonbaar niet, of niet volledig mogelijk is, wordt een financiële compensatie bepaald aan de hand van:
    - b. de kosten van aanschaf en verwerving van vervangende grond op dezelfde plaats;
    - c. de kosten van basisinrichting;
5. de kosten van het ontwikkelingsbeheer.
6. De financiële compensatie is gebonden aan de ingreep en wordt gestort op de rekening van de provincie.

### Doorwerking in het onderhavige plan

In het onderhavige plan is rekening gehouden met het zoveel mogelijk situeren van nieuwe bebouwing op openplekken. Daar waar toch bomen moeten wijken worden nieuwe bomen binnen het plangebied herplant.

## 2.2. Gemeentelijk beleid

### 2.2.1. Omgevingsvisie

De omgevingsvisie Nunspeet is op 29 november 2018 vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Nunspeet en bestaat uit een gezamenlijk deel met de gemeenten Nunspeet, Elburg en Oldebroek en uit een zelfstandig deel voor het eigen grondgebied. In deze paragraaf wordt het voor het plan relevante beleid toegelicht.

#### Doorwerking in het plan

Het plangebied an sich is aangeduid als bestaande recreatie enclave en wordt omgeven door ‘bosrijke natuur’ van het Natura 2000-gebied De Veluwe.



 Plangebied

Figuur 2.1: uitsnede kaart omgevingsvisie

#### NEO-gemeenten

De identiteit en de aantrekkingskracht wordt voor een groot deel gevormd door de ligging langs de randmeerzone en door de Veluwe. Voor de grotere regio gelden belangrijke opgaven als: groene recreatie en toerisme, het toevoegen van aantrekkelijke groene woongebieden en het innovatief doorpakken op de transitie rondom grondstofgebruik en duurzame energie. Voor de gemeente Nunspeet ligt het accent daarnaast ook op de economische vitaliteit van de gemeente in het algemeen. De hoofdlijn voor het N2000-gebied Veluwe is gericht op het behouden en waar mogelijk versterken van de kwaliteiten. De natuur staat in het gebied voorop, waar stiltegebieden zijn moeten die gerespecteerd worden. Mits passend bij het gebied is economisch medegebruik en toeristische ontwikkeling mogelijk.

## Beleid Nunspeet

Navolgend worden de voor het plan relevante thematische beleidsspeerpunten toegelicht.

### *Thema 3 Een vitale toeristisch-recreatieve sector bereiken*

Kernpunten:

- Aandacht voor kwaliteit in plaats van (uitsluitend) kwantiteit
- Verbinden natuurbezoek met centrumvoorzieningen
- Uitnodigen tot en faciliteren van initiatieven gericht op 'Nunspeet aan zee', 'de Poort van de Veluwe', 'Oase van rust' en Nunspeet, hét fietsdorp van de Veluwe'
- Daarnaast het aantrekkelijker, beleefbaarder en toegankelijker maken van het agrarisch landschap voor toerisme.

De gemeente Nunspeet ziet onder voorwaarden mogelijkheden in de bos-/heidegebieden, in de zone langs de Veluwerandmeren en in de kernen zelf. Denk aan voorzieningen langs de routes, kleinschalige horeca- en (actieve) vermaakgelegenheden en verblijfsrecreatieve voorzieningen. *Hierbij heeft het prioriteit om bestaande voorzieningen kwalitatief op te waarderen en onderling te verbinden. In het algemeen heeft de gemeente aandacht voor het aantrekkelijker, beleefbaarder en toegankelijker maken van het historische cultuurlandschap voor toerisme.*

Voor de verblijfsrecreatie werkt de gemeente met regiopartijen en de sector aan de uitwerking van het programma Vitale vakantieparken. Met name rondom Elspeet zijn er kansen voor een versterking van de verblijfsrecreatie.

## Conclusie

Het beleid in de omgevingsvisie is gericht op:

- Behoud en versterking van het Natura 2000-gebied Veluwe;
- Versterking van verblijfsrecreatie rondom Elspeet;
- Prioriteit om bestaande voorzieningen kwalitatief op te waarderen;
- Aandacht voor het aantrekkelijker, beleefbaarder en toegankelijker maken van het historische cultuurlandschap voor toerisme.

Onderhavig plan voldoet aan al deze beleidsuitgangspunten. Hiermee past het initiatief volledig binnen het beleid van de omgevingsvisie.



## 3. Milieu en omgevingswaarden

### 3.1. Natuur

#### Gelders Natuurnetwerk

Het plangebied is niet gelegen binnen het Gelders Natuurnetwerk. Het beleid inzake dit netwerk is derhalve niet van toepassing.

#### Natura 2000

De instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000 mogen niet significant worden aangetast als gevolg van de realisatie van het onderhavige plan. Het onderhavige plangebied ligt gedeeltelijk binnen de begrenzing van het Natura 2000 gebied Veluwe. Ter plaatse van bebouwing zijn delen uit het Natura 2000 gebied gesneden (zie figuur 3.1). Toch is met de begrenzing geen rekening gehouden met de reeds bestaande rechten op basis van het bestemmingsplan. Dat betekent dat de begrenzing van het Natura 2000-gebied delen van de bestemmingen 'Hotel' en 'Recreatieterreinen' overschrijden. Binnen deze overschrijdingen kunnen belangen conflicterend met elkaar zijn.



Figuur 3.1: ligging en begrenzing Natura 2000

In het onderhavige plan is met de ligging van Natura 2000 rekening gehouden door de ontwikkelingen niet te plaatsen op locaties met de bestemming Bos en die zijn gelegen binnen de Natura 2000. Deze gebieden worden met rust gelaten. Daarnaast is maximaal rekening gehouden met locaties die al zijn verhard of met open plekken in het bos omdat daar in het verleden reeds voorzieningen hebben gelegen (zoals het vroegere zwembad). Deze locaties zijn dan ook niet gelegen binnen de Natura 2000. Binnen de bestemming 'Horeca' ontkomen we er echter niet aan om marginaal grenzen te overschrijden van Natura 2000. Van natuurwaarden is op deze plekken echter geen sprake meer. De eerste ecologische verkenningen hebben reeds plaatsgevonden die hebben geleid tot de positioneringen die in het masterplan zijn opgenomen. Daarnaast wordt momenteel een natuuronderzoek uitgevoerd waarin de daadwerkelijke natuurwaarden in kaart worden gebracht en worden vergeleken met de instandhoudingsdoelstellingen van de Veluwe. Bovendien wordt in beeld gebracht of sprake is van beschermde dier- en plantsoorten. In het kader van het bestemmingsplan wordt dit onderzoek uitgevoerd.

### Conclusie Natura 2000

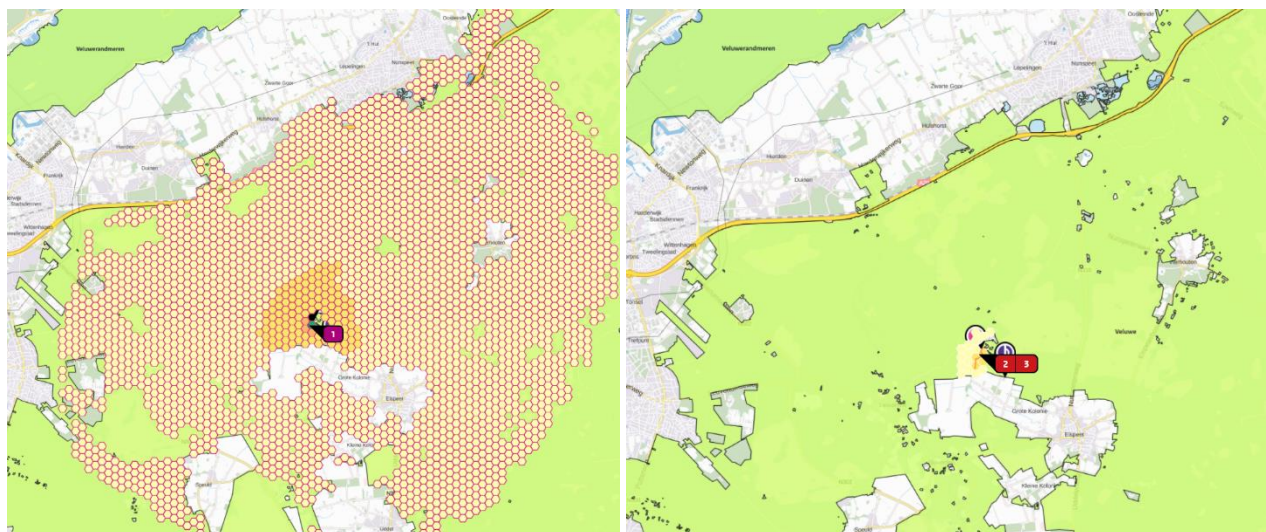
Omdat in onderhavig plan:

- sprake is van een bestaande functie;
- nieuwe ontwikkelingen allen binnen de bestaande bestemmingen 'Horeca' en 'Recreatieterreinen' zijn gepositioneerd;
- alle ontwikkelingen nagenoeg geheel buiten de Natura 2000 is gepositioneerd;
- ontwikkelingen nagenoeg geheel worden gepositioneerd op locaties waar in de huidige situatie reeds sprake is van 'stedelijke ontwikkelingen' of van verharde / open plekken;
- het nieuwe ontwerp ondergeschikt is aan het landschap en natuur;
- rekening wordt gehouden met natuurinclusief bouwen;

is de verwachting dat onderhavig plan *geen* significant negatieve invloed uitoefent op de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000 gebied Veluwe (stikstof wordt onderstaand gemotiveerd).

### Stikstof

Stikstofdepositie vormt tegenwoordig een extra belangrijk aspect. Ten behoeve van het onderhavige plan is een 'quick & dirty' berekening uitgevoerd. Omdat naar alle waarschijnlijkheid de realisatiefase vanaf 1 juli niet meer beschouwd wordt is uitsluitend een berekening gemaakt van de gebruiksfase. Hierbij is uitgegaan dat de verkeersgeneratie van en naar het hotel met 50% toeneemt. Daarnaast wordt het hotel niet meer aangesloten op het gasnetwerk waardoor sprake is van een afname van de emissie van stikstof uit bebouwing. In figuur 3.2 zijn uitsneden van de berekende contouren weergegeven. Omdat in de beoogde situatie een fors gebouw niet meer op het gasnetwerk wordt aangesloten is sprake van een forse afname van de stikstofdepositie. De toename van de stikstofdepositie als gevolg van toegenomen verkeersgeneratie weegt niet op tegen de fors afname als gevolg van het verdwijnen van het gasgestookte hotel. Kortom: het aspect stikstof in relatie tot Natura 2000 vormt geen belemmering voor de realisatie van het plan.



Figuur 3.2: stikstofdepositie vergund (links) en in de beoogde situatie (verschil tussen verwijderen gasketel en extra verkeersgeneratie)

### 3.2. Bodem

Omdat in het plan gebouwen worden gerealiseerd waarin mensen gaan verblijven is het noodzakelijk de kwaliteit van de bodem te onderzoeken. Ter plaatse van het hotel is medio 2009 reeds een bodemonderzoek uitgevoerd waarin geen verontreinigingen zijn aangetoond. Dit onderzoek is reeds ouder dan 5 jaar waardoor in beginsel een nieuw onderzoek uitgevoerd moet worden. Omdat op het terrein echter geen bodemvervuilende activiteiten hebben plaatsgevonden wordt het niet waarschijnlijk geacht dat de bodemkwaliteit voor belemmeringen gaat vormen.

Ter plaatse van de te realiseren bungalows en glamping-tenten is nog niet eerder onderzoek verricht. Deze gronden zijn echter reeds decennia in gebruik als recreatieterrein waardoor ook hier geen belemmeringen worden verwacht. In het kader van het op te stellen bestemmingsplan worden de onderzoeken verricht.

### 3.3. Geluid

#### Het plan als milieu gevoelige functie

Verblijfsrecreatie eenheden betreffen geen geluidgevoelige objecten op grond van de Wet geluidbeheer waardoor dit aspect geen belemmering kan vormen. In het kader van een goede ruimtelijke ordening kan een onderzoek gewenst zijn. Omdat de straat Stakenberg echter een lage verkeersintensiteit kent en in de nabijheid geen andere drukke wegen zijn gelegen kan een goed woon- en leefklimaat ook zonder akoestisch onderzoek worden gegarandeerd.

#### Het plan als milieubelastende activiteit

De richtafstand conform VNG behorend bij een hotel / ontmoetingsruimte bedraagt maximaal 30 meter. Binnen deze afstand zijn geen milieugevoelige objecten gelegen. De externe werking vormt derhalve geen belemmering.

### 3.4. Luchtkwaliteit

#### Het plan als milieu gevoelige functie

Het onderhavige plangebied is gelegen midden in de Veluwe. Achtergrondwaarden liggen ver beneden de grenswaarden. In de omgeving liggend daarnaast geen inrichtingen die een emissie van luchtvervuilende stoffen kennen. Een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd.

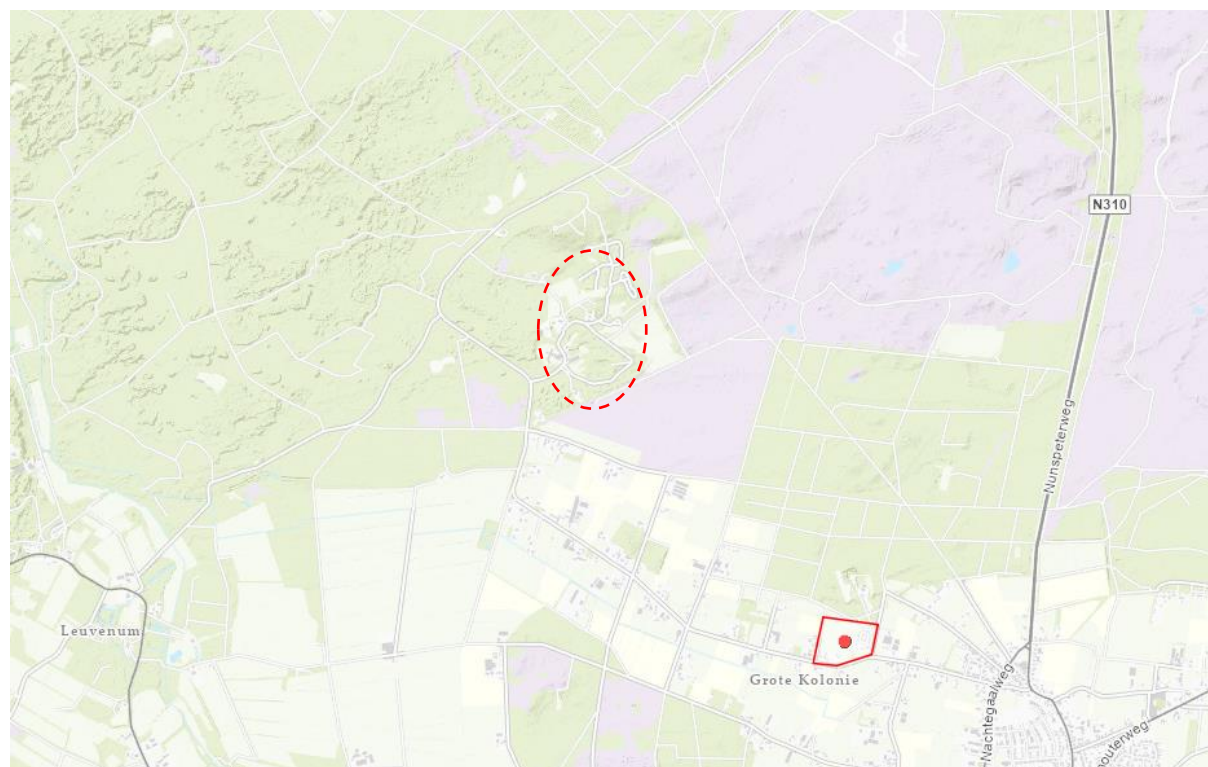
#### Het plan als milieubelastende activiteit

Het plan genereert slechts een beperkt aantal extra verkeersbewegingen. De grens waarbij ontwikkelingen 'In betekende mate bijdragen' aan een verslechtering van de luchtkwaliteit ligt conform de NIBM-tool bij een toename van 1.735 verkeersbewegingen. Dit aantal wordt niet benaderd waardoor kan worden gegarandeerd dat het onderhavige plan 'Niet in betekende mate bijdraagt' aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

### 3.5. Externe veiligheid

#### Het plan als kwetsbaar object

In de wijde omgeving zijn geen risicovolle bronnen gelegen. Een veilig verblijfsgebied kan hierdoor worden gegarandeerd.



 Plangebied

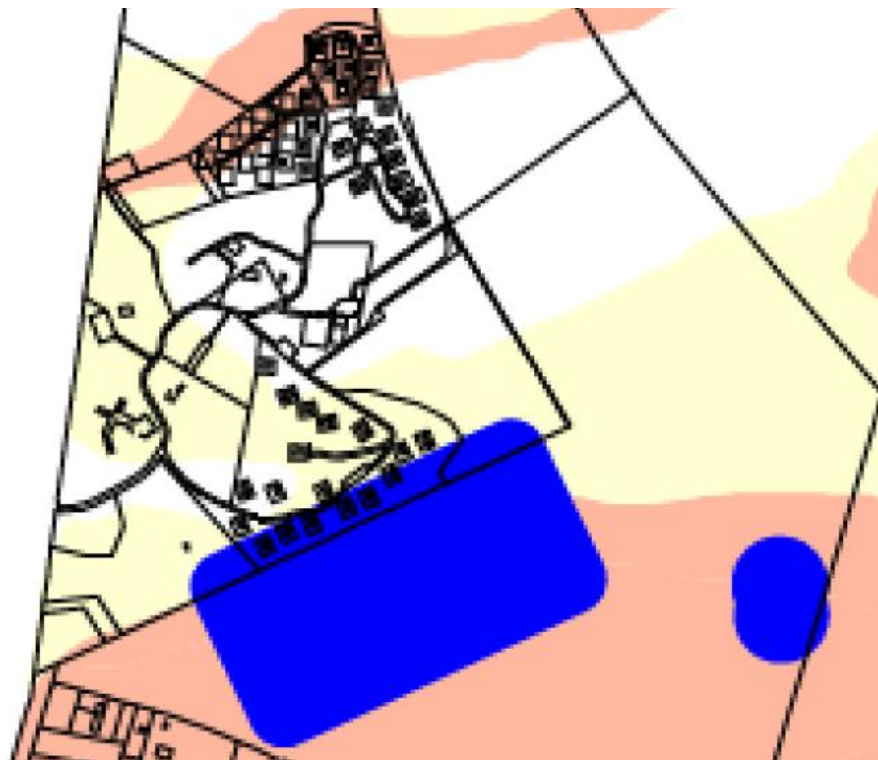
Figuur 3.3: uitsnede risicokaart


#### Het plan als risicovolle bron

In het plangebied worden geen risicovolle activiteiten gerealiseerd. Een veilig verblijfsgebied in de omgeving kan hierdoor worden gegarandeerd.

### 3.6. Archeologie

Het plangebied ligt gedeeltelijk binnen een zone met een middelhoge archeologische verwachtingswaarde. Indien in dit gebied meer dan 500 m<sup>2</sup> en over dit gehele oppervlak dieper dan 0,5 meter in ongeroerde grond wordt gegraven, is onderzoek noodzakelijk. Het is de verwachting dat dit oppervlak wordt overschreden. In het kader van het bestemmingsplan zal derhalve een archeologisch onderzoek worden verricht indien dat noodzakelijk is.



 **Waarde - Archeologie 3**

Figuur 3.4: uitsnede archeologische verwachtingswaarde gemeente Nunspeet

### 3.7. Milieueffectrapportage

In onderhavig plan is sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject. De drempelwaarde van kolom 2 van lijst D wordt niet overschreden waardoor het uitvoeren van een vormvrije m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is.

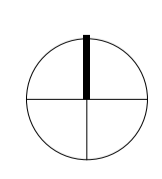
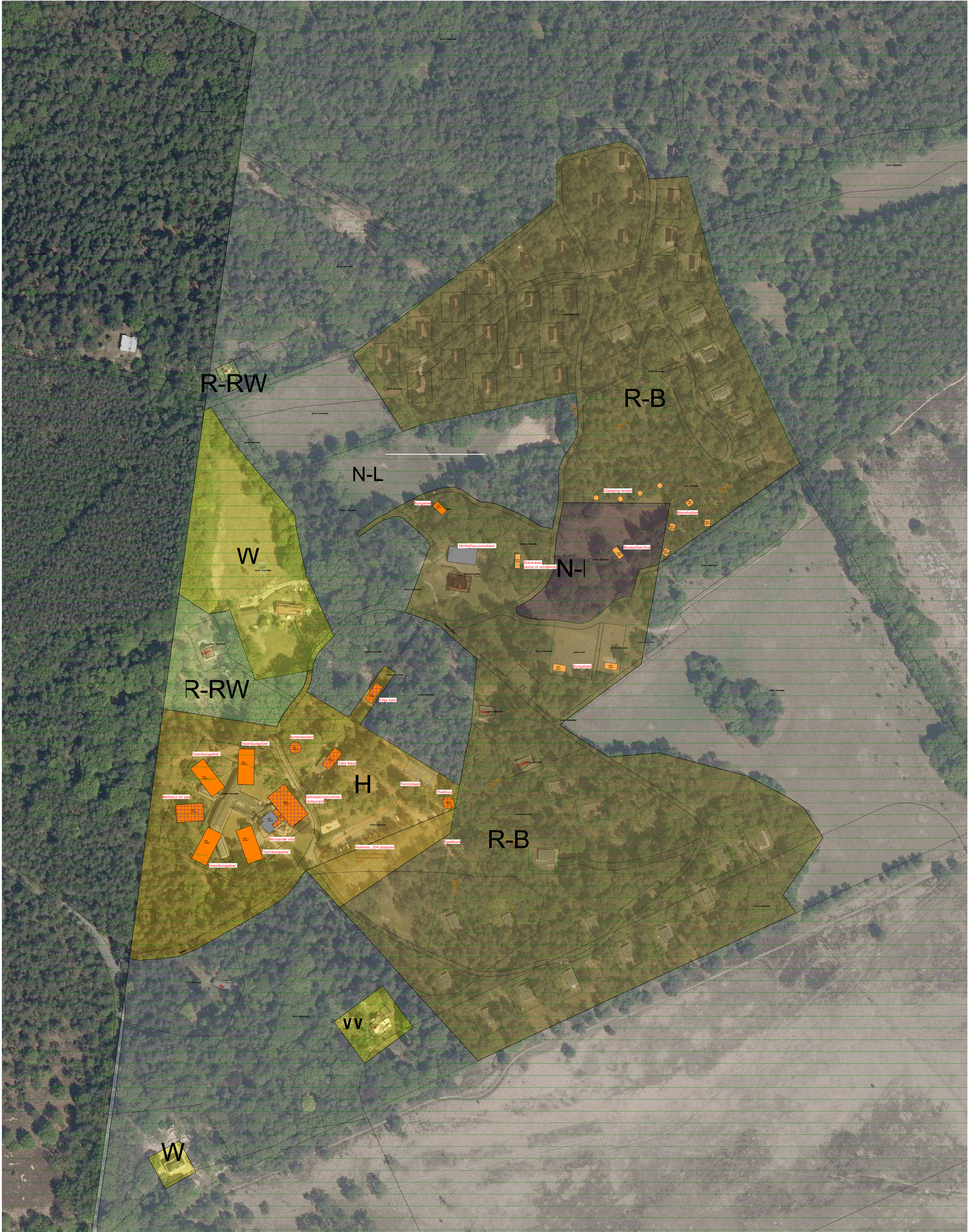
Het plangebied ligt daarnaast in een gevoelig gebied (Natura 2000 gebied Veluwe) die kan noodzaken tot het uitvoeren van een Milieueffectrapportage. Middels het uitvoeren van natuuronderzoeken en in ieder geval een voortoets wordt beoordeeld of een MER noodzakelijk is. Gezien de voorlopige conclusies uit paragraaf 3.1 lijkt dit vooralsnog niet waarschijnlijk.



## Bijlagen



## Bijlage 1: Kaart beoogd bouwplan geïntegreerd met N2000 en bestemmingen





Art. 10 lid 2 sub

**Van:** Art. 10 lid 2 sub e Wob @hideoutgroup.com  
**Verzonden:** woensdag 25 augustus 2021 14:01  
**Aan:** Art. 10 lid 2 sub e  
**CC:** Art. 10 lid 2 sub e Wob | Hideout Group  
**Onderwerp:** Re: Update - Team Stakenberg

Beste Art. 10

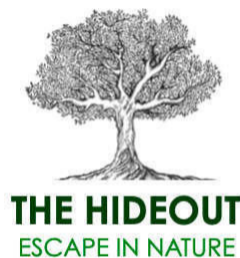
Dank voor jouw email, fijn om te horen dat de documenten in goede orde zijn ontvangen.

Wij reageren heel graag op alle vragen, zorgen, en wensen die binnenkomen omdat wij het hebben van een open dialoog heel erg belangrijk vinden om de harmonie tussen bungalow eigenaren en landgoed beheerder te bewaren. Om die reden mogen jullie de bungalow eigenaren altijd onze richting op sturen, zoals jullie dat in het verleden ook altijd hebben gedaan.

Jullie weten ons te vinden indien er vragen zijn over ons plan. Wij nemen in ieder geval contact op op het moment dat de gemeente haar mening over ons plan heeft gedeeld.

Met vriendelijke groet,

Art. 10  
Ook namens Art. 10 lid 2



Art. 10 lid 2 sub e Wob  
☎ (+31) 6 Art. 10 lid 2  
✉ Art. 10 @hideoutgroup.com

On 25 Aug 2021, at 13:42, Art. 10 lid 2 sub e Wob @staatsbosbeheer.nl> wrote:

Beste Art. 10

Dank voor de mail. Ik heb de documenten in goede orde ontvangen. Inmiddels ben ik ook al benaderd door een van de eigenaren van de bungalows.

Met vriendelijke groet,

Art. 10 lid 2 sub e  
Rentmeester Gelderland

**Staatsbosbeheer**  
Binnensingel 3 | 7411 PL Deventer  
Postbus 563 | 7400 AN Deventer  
Art. 10 lid 2 @staatsbosbeheer.nl  
Tel. 06 Art. 10 lid

<image001.png> <image002.jpg>

---

**Van:** Art. 10 lid 2 sub e Wob @hideoutgroup.com  
**Verzonden:** dinsdag 24 augustus 2021 14:48  
**Aan:** Art. 10 lid 2 sub e Wob @staatsbosbeheer.nl>  
**CC:** Art. 10 lid 2 sub e Wob @stakenberg.nl>; Art. 10 lid 2 sub e @hideoutgroup.com>; Art. 10 lid 2 sub e Wob @staatsbosbeheer.nl>  
**Onderwerp:** Re: Update - Team Stakenberg

Beste Art. 10

Even een kort berichtje om te vragen of het is gelukt om de documenten die ik heb verzonden via WeTransfer te downloaden.

Zou jij willen bevestigen dat alles ok is gegaan?

Met vriendelijke groet,

Art. 10

<image003.png>

On 20 Aug 2021, at 11:17, Art. 10 lid 2 sub e Wob @hideoutgroup.com> wrote:

Beste Art. 10

Wij hebben elkaar net gesproken over de status van ons plan. Ik vertelde jou toen over de voorlichtingsmiddag die wij hebben gehouden op woensdag 18/8 met de bungalow eigenaren, ook vertelde ik dat wij een officieel principeverzoek in hebben gediend bij de Gemeente Nunspeet op 5 juni. Ons werd verteld, door de twee wethouders die wij spraken begin juni, dat wij in September een reactie zullen krijgen op ons plan. Zodra wij een officieel akkoord hebben laten wij jullie dat zsm weten.

Gegeven jullie belang in het landgoed houden wij jullie graag op de hoogte van al deze gesprekken, en willen wij zorgen dat jullie alle relevante informatie over ons plan ook hebben. Hierbij stuur ik jullie ook namens Art. de volgende documenten via WeTransfer Wetransf

- Ons master plan opgesteld samen met landschapsarchitectenbureau Karres & Brands
- Brief principeverzoek
- Quickscan milieuplanologische kansen en risico's

Indien jullie vragen hebben over ons plan, of over het proces dat wij nu aan het doorlopen zijn, dan weten jullie ons te vinden.

Met vriendelijke groet,

Art. 10

<Screenshot 2020-11-11 at 13.46.29.png>

On 16 Aug 2021, at 16:00, Art. 10 lid 2 sub e Wob @hideoutgroup.com> wrote:

Beste Art. 10 lid 2 sub

Op 9 juni stuurde ik jullie onderstaand bericht om jullie op de hoogte te stellen van het feit dat wij een principe verzoek hebben ingediend bij de gemeente Nunspeet. Hebben jullie onze mail gelezen en het plan bekeken? Wij hebben nooit een reactie gekregen op die email, vandaar de vraag. Wij zijn beschikbaar, en zouden het erg leuk vinden, om ons plan ook aan jullie te presenteren. Wanneer zouden jullie kunnen?

Ter informatie, overmorgen (woensdag 18/8/2021) hebben wij een voorlichtingsmiddag gepland op landgoed Stakenberg met alle bungalow eigenaren. Ook heeft de Afdeling Ruimtelijke Ordening bevestigd dat zij ons verzoek in behandeling hebben genomen, en hun eerste reactie was erg positief.

Met vriendelijke groet,

Art. 10 lid 2 sub e

Ook namens Art. 10 lid 2 sub e Wob

<Screenshot 2020-11-11 at 13.46.29.png>

On 9 Jun 2021, at 15:34, Art. 10 lid 2 sub e Wob @hideoutgroup.com> wrote:

Beste Art. 10 lid 2 sub

Middels dit bericht breng ik jullie (met heel veel enthousiasme!!) op de hoogte van het feit dat wij ons plan voor de herpositionering van Landgoed Stakenberg op woensdag 2/6 in hebben gediend bij de gemeente Nunspeet. Op die dag hebben wij eerst gezeten met Marije Storteboom (Wethouder Gemeente Nunspeet - verantwoordelijk voor toerisme) en Jaap Groothuis (Wethouder Gemeente Nunspeet - Verantwoordelijk voor Ruimtelijke Ordening), en vervolgens hebben wij ons plan in de vorm van een principe verzoek officieel ingediend.

Wij dachten dat jullie het wel zouden appreciëren om hiervan op de hoogte te zijn. Hier is het master plan, ons principe verzoek (de brief) en de quickscan van bestemmingsplanbureau Lycens (incl. bestemmingsplantoets, Natura 200 analyse, stikstofdepositie en flora & fauna analyse). [LINK](#)

De gemeente zal in September (of eerder) hun feedback met ons delen. Zodra wij iets hebben gehoord laten wij dat weten.

Met vriendelijke groet,

Art. 10

<Screenshot 2020-11-11 at 13.46.29.png>

De bijlagen behorend bij dit document zijn identiek aan document Z21-8548 - 2 (incl. de bijlagen behorend bij Z21-8548 - 2)

On 31 Mar 2021, at 09:11, Art. 10 lid 2 sub e Wob [redacted]@hideoutgroup.com> wrote:

Dank voor uw reactie. Wij houden u op de hoogte!

Art. 10 lid 2 sub e Wob [redacted]

<Screenshot 2020-11-11 at 13.46.29.png>

On 31 Mar 2021, at 08:59, Art. 10 lid 2 sub e Wob [redacted]@staatsbosbeheer.nl> wrote:

Beste Art. 10 [redacted]

Goed om te lezen dat jullie voortvarend met de gemeente in gesprek zijn over jullie plannen. Wat we daarbij missen is de visie van de van de provincie in het kader van Natura2000. Ik ga er daarbij van uit dat de gemeente jullie daarop zal wijzen.

Onze voorkeur heeft het dat jullie eerst het masterplan aan de gemeente voorleggen en zodra de gemeente de intentie uitspreekt om met jullie plannen in te stemmen, dan horen wij dat graag.

Met vriendelijke groet,

Art. 10 lid 2 sub e [redacted]

Rentmeester Gelderland

#### Staatsbosbeheer

Binnensingel 3 | 7411 PL Deventer

Postbus 563 | 7400 AN Deventer

Art. 10 lid 2 @staatsbosbeheer.nl

Tel. 06 Art. 10 lid [redacted]

<image006.png> <image003.jpg>

---

**Van:** Art. 10 lid 2 sub e Wob [redacted]@hideoutgroup.com]

**Verzonden:** maandag 29 maart 2021 09:15

**Aan:** Art. 10 lid 2 sub e Wob [redacted]@staatsbosbeheer.nl>; Art. 10 lid [redacted]@staatsbosbeheer.nl>

**CC:** Art. 10 lid 2 sub e Wob [redacted]@stakenberg.nl>; Art. 10 lid 2 [redacted]@hideoutgroup.com>

**Onderwerp:** Re: Update - Team Stakenberg

Beste Art. 10 lid 2 sub [redacted]

Ik stuur jullie nogmaals onderstaand bericht door, om zeker te zijn dat jullie deze goed hebben ontvangen.

Graag horen wij het ook als jullie andere vervolg stappen voor ogen hadden.

Met vriendelijke groet,

Art. 10 [redacted]

<image007.png>

On 23 Mar 2021, at 21:22, Art. 10 lid 2 sub e Wob [redacted]@hideoutgroup.com> wrote:

Beste Art. 10 lid 2 sub [redacted]

Even een kort berichtje om jullie een update te geven, wij hebben elkaar tenslotte niet meer gesproken sinds begin februari.

Eind februari hebben wij ons concept voor de herpositionering van Landgoed Stakenberg gepresenteerd aan de Afdeling Ruimtelijke Ordening van de Gemeente Nunspeet. Die presentatie vond

De bijlagen behorend bij dit document zijn identiek aan document Z21-8548 - 2 (incl. de bijlagen behorend bij Z21-8548 - 2) plaats via Zoom, en de conclusie van de Afdeling RO was positief. Zij begrepen dat het hotel toe is aan een kapitaal injectie en een modernisering. Hun houding was meewerkend en zeer opbouwend. Na afloop van dat gesprek hebben wij op verzoek van het team onze conceptuele presentatie in PDF gedeeld, en kort daarna een vervolgspraak ingepland. Die afspraak vond plaats eerder vandaag, op het landgoed. Onze indruk was dat het voor beide partijen nuttig was om onze plannen ter plekke te bespreken, en dat deden wij dan ook aan de hand van een rondleiding over het terrein. Eind deze week krijgen wij feedback op onze eerste plannen. De heren van de Gemeente gaven aan dat zij graag open communicatie houden en mee blijven denken. Dat geeft vertrouwen.

Verder hebben wij het kantoor Karres & Brands uit Hilversum in dienst genomen om met ons een masterplan te ontwikkelen voor de herpositionering. K&B is ooit begonnen als landschapsarchitect, en doet veel buitenstedelijke projecten. De natuur staat altijd centraal in hun opdrachten, of die nou architectonisch, stedenbouwkundig of landschappelijk van aard zijn. Ons plan is om eind april een masterplan (inclusief concept omschrijving, volume berekeningen en aanzichten) klaar te hebben. Onze hoop is dat dat plan genoeg is om een Principe Akkoord (of een intentieverklaring in de vorm van een brief) te krijgen van de Gemeente. Zodra wij dat akkoord hebben beginnen wij aan het uitwerken van alles dat nodig is voor een Omgevingsvergunning (VO + DO).

Voordat wij het masterplan delen met de Gemeente, zouden wij het plan heel graag aan jullie voor willen leggen. Is dat een idee? Zoals gezegd tijdens onze Zoom call vinden wij het belangrijk (en leuk!) om jullie nauw te betrekken bij het proces, dus als er vragen zijn of ideeën zijn dan horen wij dat graag.

Vriendelijke groet,

Art. 10 lid 2 sub e

Disclaimer [Nederlands English](#)

Disclaimer [Nederlands English](#)

Art. 10 lid 2 sub

**Van:** Art. 10 lid 2 sub e Wob @hideoutgroup.com>  
**Verzonden:** woensdag 24 november 2021 16:26  
**Aan:** Art. 10 lid 2 sub e  
**CC:** Art. 10 lid 2 sub Art. 10 lid 2  
**Onderwerp:** Rapport van de gemeente Nunspeet

Beste Art.

Heel erg bedankt voor jouw telefoontje vanmiddag. Zoals beloofd stuur ik je nu drie rapporten door van de gemeente Nunspeet.

De gemeente is bezig met het versterken van het bestaande recreatie aanbod, in plaats van vergunningen verlenen aan nieuwe initiatieven. Dit beleid is onderdeel van het bredere 'Vitale Vakantieparken Veluwe' plan. Stakenberg past daar binnen: het landgoed bestaat in haar huidige vorm al 20 jaar en de gemeente ziet dat het toe is aan een revitalisering. Ook hoopt de gemeente, door het bestaande aanbod te versterken, het toeristen seizoen te verlengen. De straten van de gemeente Nunspeet zijn heel erg stil in het laag seizoen (jan/feb/ma).

Zodra de Commissie Ruimte & Wonen zich heeft gebogen over ons dossier op 6 december, en wij een definitief principe akkoord hebben laat ik dat weten.

In de tussentijd als er vragen zijn dan horen wij het graag

Met vriendelijke groet,

Art. ook namens Art.



Art. 10 lid 2 sub e Wob



(+31) 6 Art. 10 lid 2 sub e Wob



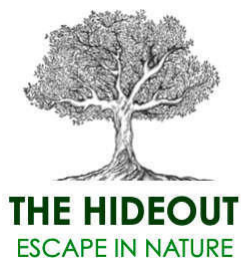
Art. 10 lid 2 sub e Wob @hideoutgroup

Art. 10 lid 2 sub

---

**Van:** Art. 10 lid 2 sub e Wob @hideoutgroup.com>  
**Verzonden:** woensdag 24 november 2021 15:05  
**Aan:** Art. 10 lid 2 sub e  
**Onderwerp:** Agenda - Commissie Ruimte & Wonen

<https://nunspeet.raadsinformatie.nl/vergadering/781698/Commissie%20Ruimte%20en%20Wonen%2006-12-2021>



Art. 10 lid 2 sub e Wob

☎ (+31) 6 Art. 10 lid 2

✉ Art. 10 @hideoutgroup.com

Art. 10 lid 2 sub

**Van:** Art. 10 lid 2 sub e Wob @hideoutgroup.com>  
**Verzonden:** woensdag 24 november 2021 13:39  
**Aan:** Art. 10 lid 2 sub e Art. 10 lid 2  
**CC:** Art. 10 lid 2 sub Art. 10 lid 2  
**Onderwerp:** Re: Herpositionering van Veluwe Hotel Stakenberg

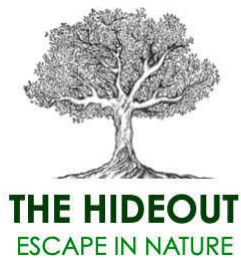
Beste Art. 10 en Art.

Ik kom middels dit bericht terug op mijn email van 18 november (zie hieronder).

Graag zouden Art. 10 lid 2 sub en ik graag op korte termijn af willen spreken om te praten over volgende stappen.

Met vriendelijke groet,

Art. 10 ook namens Art. en Art. 10



Art. 10 lid 2 sub e Wob

☎ (+31) 6 Art. 10 lid 2

✉ Art. 10 @hideoutgroup.com

On 18 Nov 2021, at 15:57, Art. 10 lid 2 sub e Wob @hideoutgroup.com> wrote:

Beste Art. 10 en Art.

Op dinsdag hebben wij van de gemeente Nunspeet een positieve reactie gekregen op ons principe verzoek. Heel erg fijn dat de gemeente ons plan steunt. Het principe besluit van de gemeente is weliswaar, onder andere, onder voorbehoud van goedkeuring van Staatsbosbeheer.

Graag zouden wij zsm een afspraak in willen plannen om ons gesprek voort te zetten. Wanneer hebben jullie tijd om met ons te zitten? Dat hoeft niet perse in persoon, wij zouden elkaar ook op korte termijn via Zoom kunnen spreken.

Met vriendelijke groet,

Art. 10 ook namens Art. en Art. 10

<Screenshot 2020-11-11 at 13.46.29.png>

Art. 10 lid 2 sub

**Van:** Art. 10 lid 2 sub e Wob @hideoutgroup.com>  
**Verzonden:** vrijdag 3 december 2021 10:43  
**Aan:** Art. 10 lid 2 sub e  
**CC:** Art. 10 lid 2 sub  
**Onderwerp:** Vervolg gesprek met Art. over Stakenberg plannen

**Opvolgingsvlag:** Opvolgen  
**Vlagstatus:** Met vlag

Beste Art. 10

Heel erg bedankt voor jouw telefoontje eerder deze week. Ik heb inmiddels met Art. gesproken en heb nu wat meer duidelijkheid over perceel 7199 ten noorden van 't Zonnetje.

Jij hebt gelijk dat deze niet in erfpacht is uitgegeven, en dus niet onderdeel is van het landgoed. Onze architect heeft dat verkeerd gezien, en de gewenste bungalow op een verkeerde plek neer gezet. Wij zijn van plan om alleen maar te bouwen op de percelen die aan ons uitgegeven zijn in erfpacht, en die niet de aanduiding Natura 2000 hebben. Om die reden zullen wij ons plan aanpassen en de bungalow die nu ingetekend staat op perceel 7199 verplaatsen naar een andere locatie. Wij gaan op zoek naar een plek die de juiste bestemming heeft en waar onze burens er geen last van hebben. Bijvoorbeeld op perceel 7198 of op perceel 7040.

Wat betreft de 'Boswachtershut', die ingetekend staat op perceel 6994, zoals besproken aan de telefoon gisteren, wij dachten dat het de wens van Staatsbosbeheer was om een kantoortje te hebben op de Stakenberg. De boswachtershut zou die functie vervullen. Nu begrijp ik dat jullie niet persees die wens hebben. Wij zullen de Boswachtershut weg halen uit het plan.

Wat betreft de twee bungalows die wij ingetekend hebben op percelen 7208 en 7207, die percelen zijn onderdeel van de hotel erfpacht (niet van het bungalowpark) en hebben de bestemming recreatie. Ook zijn die percelen meer dan 80 meter verwijderd van de dichtst bijzijnde bungalows (en met dikke bossen er tussen). Ooit waren er twee tennisbanen op deze percelen, die zijn weg gehaald omdat zij commercieel niet meer rendabel waren. Wij denken dat dit uitstekende plekken zijn voor twee nieuwe bungalows.

De reden dat wij zo hameren op het idee van andere accommodatie types uitbouwen (boomhutten, glamping tenten, en bungalows) naast de hotelkamers is dat wij een uniek nieuw hospitality concept willen uitbouwen, waar gasten niet alleen maar verblijven in hotelkamers maar in diverse kamertypes. Op die manier kunnen mensen in verschillende groeps samenstellingen komen; soms alleen, soms met partner, soms met vriendengroepen, etc... Voor veel mensen blijft het een droom om te slapen in de boomtoppen in een boomhut, of om wakker te worden in een cabin midden op de Veluwe. Door dat soort onderkomens aan te bieden in combinatie met hotel kamers wordt de perceptie van het merk in de ogen van de consument meer luxe (= een bijzondere markt positionering). De verschillende accommodatie types worden een USP, een manier om het hotelier zijn geheel te onderscheiden van het bestaande aanbod op de Nederlandse markt: de Fletcher en Bilderberg hotels. Zoiets als wat wij voor ogen hebben bestaat nog niet in Nederland (verschillende accommodatie types rond hotel faciliteiten en hotelkamers in de natuur), maar wij zien wel veel vraag er naar. Zie hier een paar internationale voorbeelden van hotels die vergelijkbare elementen hebben:

- <https://www.sohohouse.com/houses/soho-farmhouse>
- <https://treehotel.se/en/>
- <https://www.treelodge.be/en/our-tree-houses>
- <http://www.lescabanederensiwez.be/en/>
- <https://callicoonhills.com/rooms/>
- <https://www.eastwindny.com/>



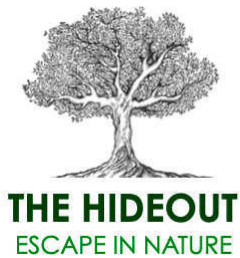
De samenwerking tussen Art. en SBB, over de afgelopen twintig jaar, is een vrij uniek voorbeeld van een privaat/ publieke samenwerking, waar natuurbeheer en natuurbeleving hand in hand samengaan in perfecte balans. Dit is bewijs dat het beheren van unieke natuur heel goed samengaat met hoogwaardige recreatie. Kijkend naar de komende dertig jaar van onze erfpacht zetten wij die fijne samenwerking graag met dezelfde liefde voor natuur, en respect voor flora en fauna, voort.

De Commissie Ruimte & Wonen heeft de bespreking van ons verzoek verplaatst naar de vergadering van 6/12 naar de vergadering van 17/1. Wij moeten dus nog even wachten op het definitieve antwoord van de gemeente. Zodra wij de officiële goedkeuring hebben nemen wij direct contact op om een afspraak te maken. Wij presenteren namelijk graag onze hele visie in persoon (of via Teams/ Zoom als het niet in persoon kan volgens RIVM richtlijnen).

Heel erg bedankt voor jouw input. Indien er in de tussentijd vragen opkomen aarzel dan niet om contact op te nemen.

Met vriendelijke groet,

Art. 10 en Art.



Art. 10 lid 2 sub e Wob

☎ (+31) 6 Art. 10 lid 2

✉ Art. 10 @hideoutgroup.com