

## **Inhoudsopgave**

|                                                                          |           |
|--------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>21-907 brief verzoek vooroverleg .....</b>                            | <b>2</b>  |
| <b>Link Top Magazine.....</b>                                            | <b>3</b>  |
| <b>Afspraak 23 september .....</b>                                       | <b>4</b>  |
| <b>Afspraak 23 september .....</b>                                       | <b>5</b>  |
| <b>Afspraak 23 september .....</b>                                       | <b>6</b>  |
| <b>Afspraak 23 september .....</b>                                       | <b>8</b>  |
| <b>Ruimzicht - Top.....</b>                                              | <b>10</b> |
| <b>Vrede Oord .....</b>                                                  | <b>12</b> |
| <b>Ruimzicht - Top.....</b>                                              | <b>14</b> |
| <b>Verzoek ondernemersgesprek .....</b>                                  | <b>16</b> |
| <b>Vrede Oord .....</b>                                                  | <b>18</b> |
| <b>21-907 toelichting vooroverleg.....</b>                               | <b>19</b> |
| <b>21-907_Top Totaal_brief verzoek vooroverleg_15-<br/>09-2021 .....</b> | <b>20</b> |
| <b>21-907_Top Totaal_Toelichting bij verzoek<br/>vooroverleg .....</b>   | <b>22</b> |

[REDACTED]

---

**Van:**

**Verzonden:**

[REDACTED]  
dinsdag 26 oktober 2021 13:32

**Aan:**

**Onderwerp:**

[REDACTED]  
21-907 Top Totaal brief verzoek vooroverleg 15-09-2021.pdf

**Bijlagen:**

21-907 Top Totaal brief verzoek vooroverleg 15-09-2021.pdf

Hoort er ook nog bij

[REDACTED]

---

**Van:** info@recreabizz.nl  
**Verzonden:** donderdag 23 september 2021 18:45  
**Aan:** [REDACTED]  
**CC:** [REDACTED] | TOP Totaal  
**Onderwerp:** Link TOP magazine - inzake Vrede Oord

Beste [REDACTED]

Zoals vanochtend toegezegd mailen wij jou bij deze de link naar ons magazine. In dat magazine laten wij zien " Wie wij zijn, waar we voor staan en wat we zoal maken en doen".

Het gesprek is als zeer open en plezierig ervaren en wij kijken uit naar de verdere kennismaking met de mensen van het kwaliteitsteam en het vervolg.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED] namens [REDACTED]

[https://issuu.com/toptotaal/docs/top\\_magazine\\_2020\\_-\\_mantelzorgwoningen](https://issuu.com/toptotaal/docs/top_magazine_2020_-_mantelzorgwoningen)

[https://issuu.com/toptotaal/docs/top\\_magazine\\_2020](https://issuu.com/toptotaal/docs/top_magazine_2020)

[REDACTED]

---

**Van:** info@recreabizz.nl  
**Verzonden:** maandag 13 september 2021 14:04  
**Aan:** [REDACTED]  
**CC:** [REDACTED] | TOP Totaal; [REDACTED] TOP Totaal'; [REDACTED];  
**Onderwerp:** afspraak 23 september a.s. inzake strategie/transitie Vrede Oord.

Beste [REDACTED]

Zojuist hadden wij telefonisch contact en hebben, onder voorbehoud van een voor jou mogelijk doorkruisende bijeenkomst, afgesproken dat wij elkaar op 23 september om 9 uur bij TOP Totaal (Grote Muntweg 5, Kootwijkerbroek) ontmoeten.

Deze bespreking is erop gericht om onze voorgestane ontwikkeling van de a.s. aankoop van het park Vrede Oord en het naastliggend grasland te bespreken en te toetsten aan de visie van de Gemeente (en de "club" Vitale Parken). Dit met het doel om met onze verdere uitwerkingen hier optimaal rekening mee te houden.

In de CC zijn de namen opgenomen van de mensen die de 23ste aanwezig zijn.

Mocht de 23<sup>ste</sup> jou onverhoopt toch niet lukken, dan zullen wij een andere afspraak hiervoor inplannen.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED] /06- [REDACTED]

[REDACTED]

---

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** dinsdag 14 september 2021 07:20  
**Aan:** [REDACTED] @oddevallei.nl)  
**Onderwerp:** RE: afspraak 23 september a.s. inzake strategie/transitie Vrede Oord.

[REDACTED]

Beiden zijn bij mij niet bekend en ik zie ook zo geen opvallende dingen op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).

Groet,  
[REDACTED]

---

**Van:** [REDACTED]@barneveld.nl>  
**Verzonden:** maandag 13 september 2021 14:29  
**Aan:** [REDACTED]@oddevallei.nl) <[REDACTED]@oddevallei.nl>; [REDACTED]@barneveld.nl>  
**Onderwerp:** FW: afspraak 23 september a.s. inzake strategie/transitie Vrede Oord.

Dag [REDACTED] en [REDACTED],

Zojuist een afspraak ingepland met mensen van TOP-totaal over Vrede-Oord. Zij gaan dit mogelijk aankopen en willen in dat kader overleg.

Wat kunnen jullie mij vertellen over TOP-totaal en over Vrede-oord? Zijn er dingen handig cq nodig om te weten voor dit overleg.

Gr. [REDACTED]

---

**Van:** [info@recreabizz.nl](mailto:info@recreabizz.nl) <[info@recreabizz.nl](mailto:info@recreabizz.nl)>  
**Verzonden:** maandag 13 september 2021 14:04  
**Aan:** [REDACTED]@barneveld.nl>  
**CC:** [REDACTED]@toptotaal.nl>; [REDACTED] | TOP Totaal' <[REDACTED]@toptotaal.nl>; [REDACTED] <[REDACTED]@eve-bv.nl>; [REDACTED]@eve-bv.nl>  
**Onderwerp:** afspraak 23 september a.s. inzake strategie/transitie Vrede Oord.

Beste [REDACTED],

Zojuist hadden wij telefonisch contact en hebben, onder voorbehoud van een voor jou mogelijk doorkruisende bijeenkomst, afgesproken dat wij elkaar op 23 september om 9 uur bij TOP Totaal (Grote Muntweg 5, Kootwijkerbroek) ontmoeten.

Deze bespreking is erop gericht om onze voorgestane ontwikkeling van de a.s. aankoop van het park Vrede Oord en het naastliggend grasland te bespreken en te toetsten aan de visie van de Gemeente (en de "club" Vitale Parken). Dit met het doel om met onze verdere uitwerkingen hier optimaal rekening mee te houden.

In de CC zijn de namen opgenomen van de mensen die de 23ste aanwezig zijn.

Mocht de 23<sup>ste</sup> jou onverhoopt toch niet lukken, dan zullen wij een andere afspraak hiervoor inplannen.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]/06 [REDACTED]

[REDACTED]

---

**Van:** [REDACTED]<[REDACTED]@oddevallei.nl>  
**Verzonden:** maandag 13 september 2021 14:44  
**Aan:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** RE: afspraak 23 september a.s. inzake strategie/transitie Vrede Oord.

Hoi,

Ja had eea vernomen van de beheerder daar.. [REDACTED]...had graag zelf willen doorgaan.  
[REDACTED] an de inmiddels oude eigenaar [REDACTED] s het bedrijf te koop gezet. Men was net bezig met vernieuwingen...zie daarvoor kantine en entree van het bedrijf. Er waren nog veel plannen tav slopp oude gebouwen met asbest...maar daar kwam door de ziekte een streep door. [REDACTED] kon het niet zelfstandig voortzetten en de rest van de familie wilde het verkopen.  
Het is een meer traditionele camping voor mensen uit de randstad die het verblijf als tweede verblijf hebben en niet in de verhuur. De eigenaren zitten wel in het lagere segment.

Top totaal kennen we ook van Florinata...hebben destijds stukje meegeholpen met stukje financiering bij de eerste uitbreiding van Florinata.  
Tevens hebben ze chalets staan bij casa familia en [REDACTED]. Het gaat hier om relatief goede chalets.  
Vaak zijn dit wel in gebruik als tweede verblijf.  
Zover ik weet wel een goede ondernemer.

[REDACTED]  
T 088 - 116 [REDACTED]



Omgevingsdienst  
**De Vallei**

OMGEVINGSDIENST DE VALLEI | Postbus 9024 | 6710 HM | Ede | [info@oddevallei.nl](mailto:info@oddevallei.nl)  
Telefoon 088-116 99 00 | [www.oddevallei.nl](http://www.oddevallei.nl) | [www.gelderseomgevingsdiensten.nl](http://www.gelderseomgevingsdiensten.nl)

---

**Van:** [REDACTED]<[REDACTED]@barneveld.nl>  
**Verzonden:** maandag 13 september 2021 14:29  
**Aan:** [REDACTED]<[REDACTED]@oddevallei.nl>; [REDACTED]<[REDACTED]@barneveld.nl>  
**Onderwerp:** FW: afspraak 23 september a.s. inzake strategie/transitie Vrede Oord.

Dag [REDACTED] en [REDACTED],

Zojuist een afspraak ingepland met mensen van TOP-totaal over Vrede-Oord. Zij gaan dit mogelijk aankopen en willen in dat kader overleg.  
Wat kunnen jullie mij vertellen over TOP-totaal en over Vrede-oord? Zijn er dingen handig cq nodig om te weten voor dit overleg.

Gr. [REDACTED]

---

**Van:** [info@recreabizz.nl](mailto:info@recreabizz.nl) <[info@recreabizz.nl](mailto:info@recreabizz.nl)>  
**Verzonden:** maandag 13 september 2021 14:04  
**Aan:** [REDACTED]<[REDACTED]@barneveld.nl>  
**CC:** [REDACTED]<[REDACTED]@toptotaal.nl>; [REDACTED] | TOP Totaal' <[REDACTED]@toptotaal.nl>; [REDACTED]

<[redacted]@eve-bv.nl>; [redacted]@eve-bv.nl>

**Onderwerp:** afspraak 23 september a.s. inzake strategie/transitie Vrede Oord.

Beste [redacted],

Zojuist hadden wij telefonisch contact en hebben, onder voorbehoud van een voor jou mogelijk doorkruisende bijeenkomst, afgesproken dat wij elkaar op 23 september om 9 uur bij TOP Totaal (Grote Muntweg 5, Kootwijkerbroek) ontmoeten.

Deze bespreking is erop gericht om onze voorgestane ontwikkeling van de a.s. aankoop van het park Vrede Oord en het naastliggend grasland te bespreken en te toetsten aan de visie van de Gemeente (en de "club" Vitale Parken). Dit met het doel om met onze verdere uitwerkingen hier optimaal rekening mee te houden.

In de CC zijn de namen opgenomen van de mensen die de 23ste aanwezig zijn.

Mocht de 23<sup>ste</sup> jou onverhoopt toch niet lukken, dan zullen wij een andere afspraak hiervoor inplannen.

Met vriendelijke groet,

[redacted]/06-[redacted]

Deze e-mail en eventuele bijlage(n) zijn alleen bestemd voor de geadresseerde. Als u dit bericht onbedoeld heeft ontvangen verzoeken wij u het te vernietigen en de afzender hierover te informeren. Het is niet toegestaan om een bericht of bijlage die niet voor u bestemd is te vermenigvuldigen, openbaar te maken dan wel te verspreiden. De inhoud van dit e-mailbericht is bestemd voor de geadresseerde. Openbaarmaking, verspreiding of verstrekking aan derden is niet in alle gevallen toegestaan en geschiedt onder verantwoordelijkheid van degene die daartoe overgaat. Indien dit e-mailbericht niet voor u is bestemd verzoeken wij u het bericht aan de afzender te retourneren en het origineel alsmede eventuele kopieën te vernietigen.

De Omgevingsdienst de Vallei staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor de tijdige ontvangst daarvan. Uitsluitend de door de bevoegde persoon of het bevoegde bestuursorgaan getekende documenten zijn bindend.

[REDACTED]

---

**Van:** info@recreabizz.nl  
**Verzonden:** woensdag 15 september 2021 16:39  
**Aan:** [REDACTED]  
**CC:** [REDACTED] | TOP Totaal'; [REDACTED] TOP Totaal'; [REDACTED];  
**Onderwerp:** RE: afspraak 23 september a.s. inzake strategie/transitie Vrede Oord.

Beste [REDACTED]  
Dat is een goed bericht en dank daarvoor. In het gesprek zullen zeker de door jou genoemde onderdelen en stappen doorgelopen worden.

Tot volgende week donderdag in Kootwijkerbroek.

Mvrgr

---

**Van:** [REDACTED]@barneveld.nl>  
**Verzonden:** woensdag 15 september 2021 15:23  
**Aan:** info@recreabizz.nl  
**CC:** [REDACTED]@toptotaal.nl>; [REDACTED]@toptotaal.nl>; [REDACTED]  
<[REDACTED]@eve-bv.nl>; [REDACTED]@eve-bv.nl>  
**Onderwerp:** RE: afspraak 23 september a.s. inzake strategie/transitie Vrede Oord.

Beste [REDACTED]  
Het voorbehoud dat ik moest maken, kan ik schrappen. Onze afspraak op de 23<sup>e</sup> kan doorgaan.  
Het is goed om de voorgestane ontwikkeling voor het park door te nemen. Wat ik daarbij van belang vind, is de stip op de horizon: waar willen jullie naar toe met Vrede-oord de komende jaren? Wat wordt het concept van de onderneming, hoe kijken jullie tegen doelgroepen aan? Dat is voor mij de eerste stap, waarover we het zouden moeten hebben.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]  
☎(0342) 495 [REDACTED] | [REDACTED] Gemeente Barneveld  
Postbus 63, 3770 AB BARNEVELD | [Raadhuisplein 2](#), 3771 ER BARNEVELD

✉ [REDACTED]@barneveld.nl | [www.barneveld.nl](#)

 Denk aan het milieu - moet dit bericht wel geprint worden?

Parkeer gratis, dichtbij: [Parkeerterrein De Vetkamp](#)



---

**Van:** [info@recreabizz.nl](mailto:info@recreabizz.nl) <[info@recreabizz.nl](mailto:info@recreabizz.nl)>

**Verzonden:** maandag 13 september 2021 14:04

**Aan:** [REDACTED] <[\[REDACTED\]@barneveld.nl](mailto:[REDACTED]@barneveld.nl)>

**CC:** [REDACTED] <[\[REDACTED\]@toptotaal.nl](mailto:[REDACTED]@toptotaal.nl)>; [REDACTED] <[\[REDACTED\]@toptotaal.nl](mailto:[REDACTED]@toptotaal.nl)>; [REDACTED]

<[\[REDACTED\]@eve-bv.nl](mailto:[REDACTED]@eve-bv.nl)>; [REDACTED] <[\[REDACTED\]@eve-bv.nl](mailto:[REDACTED]@eve-bv.nl)>

**Onderwerp:** afspraak 23 september a.s. inzake strategie/transitie Vrede Oord.

Beste [REDACTED],

Zojuist hadden wij telefonisch contact en hebben, onder voorbehoud van een voor jou mogelijk doorkruisende bijeenkomst, afgesproken dat wij elkaar op 23 september om 9 uur bij TOP Totaal (Grote Muntweg 5, Kootwijkerbroek) ontmoeten.

Deze bespreking is erop gericht om onze voorgestane ontwikkeling van de a.s. aankoop van het park Vrede Oord en het naastliggend grasland te bespreken en te toetsten aan de visie van de Gemeente (en de "club" Vitale Parken). Dit met het doel om met onze verdere uitwerkingen hier optimaal rekening mee te houden.

In de CC zijn de namen opgenomen van de mensen die de 23ste aanwezig zijn.

Mocht de 23<sup>ste</sup> jou onverhoopt toch niet lukken, dan zullen wij een andere afspraak hiervoor inplannen.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED] /06- [REDACTED]

Deze e-mail en eventuele bijlage(n) zijn alleen bestemd voor de geadresseerde. Als u dit bericht onbedoeld heeft ontvangen verzoeken wij u het te vernietigen en de afzender hierover te informeren. Het is niet toegestaan om een bericht of bijlage die niet voor u bestemd is te vermenigvuldigen, openbaar te maken dan wel te verspreiden.

[REDACTED]

---

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** woensdag 3 november 2021 11:36  
**Aan:** [REDACTED]  
**CC:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** RE: Ruimzicht - Top - [REDACTED]

Dag [REDACTED],

Dank voor deze terugkoppeling. Een paar reacties van mijn kant:

- Ruimzicht: jammer om te horen. Aan de andere kant, ik kan en wil het ook niet verplichten nog los even van ook jouw twijfel hoe gemotiveerd ze zijn. Ik schaal jouw terugkoppeling even hoger op richting de beide betrokken bestuurders om te bepalen hoe we hiermee verder willen gaan.
- Top Recreatie: blij met de vorderingen. Weet dat ze het eerste plan bij de gemeente al hebben ingediend voor het groter mogen uitvoeren van een reeds vergund gebouw met receptie, overdekte speelvoorziening, berging etc. Omdat dit qua oppervlak de regels van het bp overschrijdt, is het wel goed om meer duidelijkheid te krijgen over wat ze willen met het park en hoe ze het recreatieve concept voor ogen zien. Dat helpt in de overweging die wij als gemeente moeten maken al dan niet medewerking te verlenen.
- [REDACTED]: ik herken wat je zegt over de kwaliteiten van de ondernemer en ook over de ambities. De haalbaarheid is dan wel een ding. Ergens zie ik drang om steeds meer uit te pakken om het financieel haalbaar te maken. Dat kan je ook verder afbrengen van je oorspronkelijke doel. Ik zou het dus meer zoeken in iemand die met name financieel is ingestoken.

Gr. [REDACTED]

---

**Van:** [REDACTED] <[REDACTED]@vitalevakantieparken.nl>  
**Verzonden:** dinsdag 2 november 2021 15:04  
**Aan:** [REDACTED]@barneveld.nl>  
**Onderwerp:** Ruimzicht - Top - [REDACTED]

Dag [REDACTED],

Gesproken met Ruimzicht n.a.v. eerder bezoek/ kennismaking.

Ze gaven aan geen gebruik te willen maken van het aanbod van coaching. Er werd aangegeven dat zij zichzelf wel in staat achtten het geregeld te krijgen ...

Ik heb aangegeven dat ze op dit moment nog zelf de regie kunnen nemen in het verhaal om tot noodzakelijke acties over te gaan en hier met een plan richting bewoners en gemeente te komen, maar ook hier was het antwoord van eenzelfde strekking.

Dit soort situaties zijn lastig, mede omdat je natuurlijk het liefst te maken hebt met een ondernemer die vanuit zichzelf -of na kennisgemaakt te hebben- aanleiding voelt om de hulp te accepteren.

Wat ik mij nog kan voorstellen is dat jij op jouw beurt het hen nog dringend adviseert, maar ook dan betwijfel ik in hoeverre ze in het proces met een coach gemotiveerd zijn.

Anders is het verhaal van Top Recreatie: daar hebben we de agenda's getrokken voor een bedrijfsbezoek. Is dus in gang gezet.

Verder heb ik met [REDACTED] gesproken. Zijn nieuwe plan heb ik gepresenteerd gekregen. Bijzonder ambitieus en interessant. Ik vind hem een goede ondernemer, dus betwijfel of we direct met een bedrijfsbezoek resultaat

sorteren. Mede omdat het vraagstuk vrij helder is: hoe moet het recreatieve concept eruit te zien en hoe maken we hier een goede business case van. Mijn idee is om [REDACTED] jou intussen bekend, met hem een traject op te laten starten en direct op dit vraagstuk te werken aan een oplossing. Hoe zie jij dit?

Hoor 't graag even.

Groet,  
[REDACTED]

--

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

Projectleider Kwaliteitsteam Vitale Vakantieparken



[REDACTED]@vitalevakantieparken.nl

06 [REDACTED]  
[www.vitalevakantieparken.nl](http://www.vitalevakantieparken.nl)



[REDACTED]

---

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** vrijdag 3 december 2021 18:27  
**Aan:** [REDACTED]  
**CC:** [REDACTED]@oddevallei.nl); [REDACTED]  
**Onderwerp:** RE: Vrede Oord

Dag [REDACTED],

Top totaal kent vooral een bouwachtergrond en daar maken ze mooie dingen voor. Ook vwb het ontwikkelen van recreatieparken kunnen ze m.i. buigen op prima ervaringen.

Waar ik echt naar benieuwd naar ben is hoe ze de toko gaan exploiteren. Wat voor bedrijfsconcept zit erachter. Welke doelgroep willen ze aanboren etc. Ik heb n.a.v. de presentatie het idee gekregen dat de inrichting en de bebouwing al staat en dan nog een doelgroep erbij gezocht moet worden. Dat is een gevoel van mijn kant, het kan zijn dat het niet zo is, maar ik dat in ieder geval graag andersom. Hoe wil ik mijn recreatiebedrijf in de markt zetten, welke gasten zoek ik en wat heb ik daarvoor nodig.

Als gemeente willen wij kwaliteitsverbetering en zetten wij in op meer wisselende verhuur. Wij willen 1 park, 1 plan, dus ook inzicht in toekomstplannen.

Het park is nu strak verkaveld. Hoe zien zij dat? Hoe krijgen we weer lucht – misschien ook wel natuur op - in het park, aansluitend op de wensen van de doelgroep. Hoe kun je extensiveren.

Vwb de toekomst is de uitbreiding relevant. Ik heb hen aangegeven dat we prima willen meedenken aan uitbreiding, maar dan wel uit de gemeentelijke beleidsdoelstellingen. Die uitbreiding moet – in het grotere plaatje van het park – een toegevoegde waarde voor het toeristisch recreatieve product. Ik denk daarbij niet alleen aan wisselende verhuur, maar wellicht ook wel aan meer toeristische plaatsen. Ook dat hangt echter weer af van de doelgroep, welke voorzieningen je hebt en welke accommodatie daarbij past.

Ook ben ik benieuwd naar hoe ze inspelen op de locatie. Dit is een park in een weiland. De Veluwe ervaar je op het park niet, pas als je een kilometer verderop bent.

Waar we in ieder geval niet in meegaan is doorontwikkeling naar een chaletpark met de chalets strak in het gelid. Die hebben we genoeg.

Gr. [REDACTED]

---

**Van:** [REDACTED] <[REDACTED]@vitalevakantieparken.nl>  
**Verzonden:** vrijdag 3 december 2021 09:14  
**Aan:** [REDACTED]@barneveld.nl>  
**Onderwerp:** Vrede Oord

Hallo [REDACTED],

Dinsdag zitten we met een club van Top Totaal voor het bedrijfsbezoek. We hebben ze uitgedaagd de plannen te pitchen, waarna wij hen van feedback willen voorzien en met elkaar een brainstorm willen organiseren met als doel het idee scherper/ beter te krijgen.

Zijn er nog zaken waarvan jij zegt: neem dit mee, of bevrage ze hier eens op?

Hoor het graag van je.

Groet,  
[REDACTED]

--

Met vriendelijke groet,

[Redacted]

Projectleider Kwaliteitsteam Vitale Vakantieparken



[Redacted]@vitalevakantieparken.nl

06 [Redacted]  
[www.vitalevakantieparken.nl](http://www.vitalevakantieparken.nl)



[REDACTED]

---

**Van:** [REDACTED] <[REDACTED]@vitalevakantieparken.nl>  
**Verzonden:** dinsdag 2 november 2021 15:04  
**Aan:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** Ruimzicht - Top - [REDACTED]

Dag [REDACTED]

Gesproken met Ruimzicht n.a.v. eerder bezoek/ kennismaking.

Ze gaven aan geen gebruik te willen maken van het aanbod van coaching. Er werd aangegeven dat zij zichzelf wel in staat achtten het geregeld te krijgen ...

Ik heb aangegeven dat ze op dit moment nog zelf de regie kunnen nemen in het verhaal om tot noodzakelijke acties over te gaan en hier met een plan richting bewoners en gemeente te komen, maar ook hier was het antwoord van eenzelfde strekking.

Dit soort situaties zijn lastig, mede omdat je natuurlijk het liefst te maken hebt met een ondernemer die vanuit zichzelf -of na kennisgemaakt te hebben- aanleiding voelt om de hulp te accepteren.

Wat ik mij nog kan voorstellen is dat jij op jouw beurt het hen nog dringend adviseert, maar ook dan betwijfel ik in hoeverre ze in het proces met een coach gemotiveerd zijn.

Anders is het verhaal van Top Recreatie: daar hebben we de agenda's getrokken voor een bedrijfsbezoek. Is dus in gang gezet.

Verder heb ik met [REDACTED] gesproken. Zijn nieuwe plan heb ik gepresenteerd gekregen. Bijzonder ambitieus en interessant. Ik vind hem een goede ondernemer, dus betwijfel of we direct met een bedrijfsbezoek resultaat sorteren. Mede omdat het vraagstuk vrij helder is: hoe moet het recreatieve concept eruit te zien en hoe maken we hier een goede business case van. Mijn idee is om [REDACTED] jou intussen bekend, met hem een traject op te laten starten en direct op dit vraagstuk te werken aan een oplossing. Hoe zie jij dit?

Hoor 't graag even.

Groet,  
[REDACTED]

--

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

Projectleider Kwaliteitsteam Vitale Vakantieparken



06 [REDACTED]@vitalevakantieparken.nl

[www.vitalevakantieparken.nl](http://www.vitalevakantieparken.nl)



[REDACTED]

---

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** donderdag 23 september 2021 19:59  
**Aan:** [REDACTED]  
**CC:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** verzoek ondernemersgesprek TopTotaal ivm herontwikkelingsplannen camping Vrede Oord

Dag [REDACTED]

En bij deze de tweede ondernemer die ik bij je onder de aandacht wil brengen, zoals vanmiddag telefonisch besproken.

In dat geval gaat het om een casus waarbij een bouwer van recreatieobjecten (Top Totaal, eigenaar [REDACTED]) een park (Vrede-Oord) heeft gekocht en dit wil gaan herontwikkelen.

[REDACTED] is een lokale ondernemer uit Kootwijkerbroek met een christelijke achtergrond. Zijn bedrijf kent ca. 70 werknemers meest uit of uit de nabije omgeving van Kootwijkerbroek. Maatschappelijke betrokken. Het bedrijf is 25 jaar oud en in die tijd is hij doorgegroeid van chaletbouwer naar ook ontwikkelaar op parken. Dat laatste altijd in opdracht van.

Daar komt nu een trendbreuk in. Zij hebben zelf een bedrijf uit de omgeving opgekocht, camping Vrede-Oord. Dit recreatiebedrijf meet 7,8 hectare en 230 niet uitgeponde vaste staanplaatsen. Er is een horecagelegenheid met speelgelegenheid waar recent nog in is geïnvesteerd. Zomers is er een animatieteam. Het is de bedoeling dat de huidige eigenaar een functie gaat vervullen in het nieuwe bedrijf.

Uit het vitaliteitsonderzoek komt naar voren dat het onderhoud redelijk goed is, maar dat de chalet deels verouderd zijn en niet eigentijds. In een aantal gevallen is er sprake van verloedering door eigenaren die het om verschillende redenen niet meer konden betalen. Het terrein kent veel gasten die al tientallen jaren naar hun stekkie komen. De entree van het park en de receptie verdienen verbetering. De kwaliteit wordt nog als neutraal beschouwd. Het advies is om het park te vitaliseren en te investeren op kwaliteitsverbetering.

Dat is hetgeen de [REDACTED] ook voor ogen heeft. Via zijn site zie je diverse parken, waar hij producten heeft afgezet en ook kennis heeft gekregen wat er allemaal nodig om een dergelijk bedrijf te runnen. Het ondernemerschap bij hem is goed ontwikkeld en over 2<sup>e</sup> huisjesterreinen kun je hem weinig vertellen. Dat ligt denk ik anders als het gaat om wisselende verhuur. Bij dit park is een uitbreidingswens aan de orde en is die mogelijkheid er fysiek ook. Aangrenzend ligt 5 ha grond. Ik heb vandaag verteld dat de gemeente alleen medewerking verleend aan uitbreiding van parken als dat bijdraagt aan de gemeentelijke beleidsdoelstellingen. In deze is dat de focus op meer wisselende toeristische verhuur. Beleidsmatig gezien is er ruimte om een stuk extensivering van het terrein (grotere plaatsen, zelfde aantal verblijven) te faciliteren op dit uitbreidingsgedeelte, maar er zal dus ook toeristische verhuur moeten plaatsvinden. Op dat vlak heb ik hen gevraagd na te denken over de aanpak daarin: hoe zien zij dat, hoe zien zij de bedrijfsvoering over 10 jaar, waar willen ze staan met hun bedrijf? Ze hebben daar zeker wel gedachten bij, maar ik denk dat het goed is hen daar ook een spiegel in voor te houden: ze gaan iets doen wat ze nog nooit eerder hebben gedaan. Wat ze sowieso willen doen en wat mij ook prima lijkt is het promoten van wat ze allemaal kunnen maken en dit integreren in de bedrijfsvoering. Ook dit is echter iets dat je wel op een goede wijze in het concept dient te verwerken. NB: behalve focus op wisselende verhuur, zijn wij als gemeente Barneveld in principe ook tegen uitpolding van terreinen.

Kortom, deze ondernemer hoeft je niet te vertellen wat er komt kijken bij ondernemen, wel misschien hoe je van ontwikkelaar plus naar ook recreatie-ondernemer kunt doorgroeien. De namen die je noemde met [REDACTED] en [REDACTED] spreken mij in dat opzicht aan.

Contact kun je opnemen met de adviseur [REDACTED], 06-[REDACTED] ik hoor erg graag wat jullie gevoel is bij het idee van deze ondernemer.

Gr. [REDACTED]

---

**Van:** info@recreabizz.nl <info@recreabizz.nl>

**Verzonden:** donderdag 23 september 2021 18:45

**Aan:** [REDACTED]@barneveld.nl>

**CC:** [REDACTED]@toptotaal.nl>

**Onderwerp:** Link TOP magazine - inzake Vrede Oord

Beste [REDACTED]

Zoals vanochtend toegezegd mailen wij jou bij deze de link naar ons magazine. In dat magazine laten wij zien " Wie wij zijn, waar we voor staan en wat we zoal maken en doen".

Het gesprek is als zeer open en plezierig ervaren en wij kijken uit naar de verdere kennismaking met de mensen van het kwaliteitsteam en het vervolg.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED] namens [REDACTED]

[https://issuu.com/toptotaal/docs/top\\_magazine\\_2020\\_-\\_mantelzorgwoningen](https://issuu.com/toptotaal/docs/top_magazine_2020_-_mantelzorgwoningen)

[https://issuu.com/toptotaal/docs/top\\_magazine\\_2020](https://issuu.com/toptotaal/docs/top_magazine_2020)

[REDACTED]

---

**Van:** [REDACTED] <[REDACTED]@vitalevakantieparken.nl>  
**Verzonden:** vrijdag 3 december 2021 09:14  
**Aan:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** Vrede Oord

Hallo [REDACTED]

Dinsdag zitten we met een club van Top Totaal voor het bedrijfsbezoek. We hebben ze uitgedaagd de plannen te pitchen, waarna wij hen van feedback willen voorzien en met elkaar een brainstorm willen organiseren met als doel het idee scherper/ beter te krijgen.

Zijn er nog zaken waarvan jij zegt: neem dit mee, of bevraag ze hier eens op?

Hoor het graag van je.

Groet,  
[REDACTED]

--

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

Projectleider Kwaliteitsteam Vitale Vakantieparken



[REDACTED]@vitalevakantieparken.nl  
06 [REDACTED]  
[www.vitalevakantieparken.nl](http://www.vitalevakantieparken.nl)



[REDACTED]

---

**Van:**

**Verzonden:**

[REDACTED]  
dinsdag 26 oktober 2021 13:30

**Aan:**

**Onderwerp:**

[REDACTED]  
21-907 Top Totaal Toelichting bij verzoek vooroverleg.pdf

**Bijlagen:**

21-907 Top Totaal Toelichting bij verzoek vooroverleg.pdf

Hoi Alfres,

Ik zag dat dit vooroverleg is binnengekomen. Wet niet of jij hem kent maar hij is in behandeling bij [REDACTED]

Groet,  
[REDACTED]



Omgevingsdienst De Vallei  
Postbus 9024  
6710 HM Ede

datum: 15 september 2021  
ons kenmerk: 21-907  
uw kenmerk: -  
betreft: Verzoek vernieuwbouw bijgebouw Kieftveen 37 Voorthuizen

Geachte mevrouw, mijnheer,

Bij dezen zenden wij u een verzoek voor de vernieuwbouw en vergroting van de bestaande bijgebouwen op Camping Vrede Oord, gelegen aan het Kieftveen 37 te Voorthuizen.

Op 8 juli 2019 is al een vergunning verleend voor de vernieuwbouw van een recreatieruimte aan het Kieftveen 37 te Voorthuizen (nr. 2018W2892).  
Deze vernieuwbouw is nooit uitgevoerd door de toenmalige eigenaren van het park.

Inmiddels is het park verkocht aan onze opdrachtgever Top Totaal, Grote Muntweg 5 te Kootwijkerbroek.  
Zij hebben grote plannen met het park wat in de bijlage wordt toegelicht.

Op dit moment bevinden zich op het park 2 bedrijfswoningen waarvan 1 woning wordt gebruikt als receptie.  
In 2016-2017 de complete kantine vervangen door nieuwbouw.  
Verder bevinden zich nog diverse bijgebouwen op het terrein met veelal als functie opslag, animatie, toiletten enz.

Om het park in de toekomst meer uitstraling te geven wat hoort bij deze tijd is het plan ontstaan om de vergunde animatie-/speelruimte uit te breiden middels een receptie (met fietsverhuur) en een werkplaats.

Wij hebben het nieuwe plan getoetst aan de voorschriften van het bestemmingsplan Buitengebied 2012.  
Hierin wordt aangegeven dat de volgende centrale bouwwerken zijn toegestaan binnen de bestemming 'recreatie-recreatiebedrijf 4':

|                                    |                   |
|------------------------------------|-------------------|
| ▪ Horeca                           | 300m <sup>2</sup> |
| ▪ Kantoor                          | 300m <sup>2</sup> |
| ▪ Overdekte sport-/spelvoorziening | 850m <sup>2</sup> |
| ▪ Kampwinkels                      | 300m <sup>2</sup> |
| ▪ Bergingen                        | 150m <sup>2</sup> |

De horeca is in dit geval bestaand. De kantoorruimte (incl. luifels) omvat een bruto oppervlak van 287,5m<sup>2</sup>. De overdekte spe(e)lvoorziening omvat een bruto oppervlak van 320m<sup>2</sup>. De berging (werkplaats) omvat een oppervlak van 320m<sup>2</sup>. Deze laatste overschrijdt de maximale toegestane oppervlakte. Reden hiervoor is dat de opdrachtgever graag alle voertuigen/aanhangers, benodigd voor een deugdelijk parkonderhoud, alsook de werkplaats voor de fietsverhuur onder één dak wil hebben staan zodat dit geen rommelig aanzicht geeft op het op te waarderen park.

Het gebouw voldoet qua hoogte ook aan het bestemmingsplan. De vrije binnenhoogte is van groot belang voor de plaatsing van diverse binnen-speel-toestellen. De grote deuren in de achtergevel geven de mogelijkheid om veel licht naar binnen te laten vallen, beide ruimten goed toegankelijk te maken. Met betrekking tot de binnenspeeltuin geeft het ook de mogelijkheid om op mooie zomerse dagen (tijdens vakanties) de speelruimte te vergroten door op het achter terrein bijvoorbeeld springkussen etc. te plaatsen.



# Van Renselaar

bouwkundig ontwerp- & tekenbureau

Adres  
Harremaatweg 4  
3781 NJ Voorthuizen

Telefoon  
0342-47 81 68

Mobiel  
06 - [REDACTED]

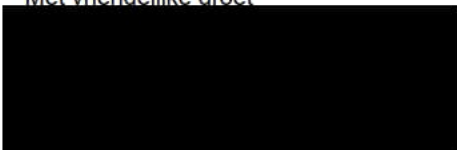
E-mail  
[info@tekenbureauvanrenselaar.nl](mailto:info@tekenbureauvanrenselaar.nl)

Internet  
[www.tekenbureauvanrenselaar.nl](http://www.tekenbureauvanrenselaar.nl)

Met het voorliggende ontwerp van de nieuwe centrale voorziening zijn wij van mening een entreegebouw met allure neer te zetten, passend bij de schaalgrote van het toekomstige park Vrede Oord.

Wij zien dan ook graag een positief oordeel van uw zijde tegemoet.

Met vriendelijke groet



Bouwkundig Ontwerp- & Tekenbureau Van Renselaar

Bijlage: Toelichting opdrachtgever

### **Toelichting bij aanvraag aanpassen vergunning recreatieruimte Vrede-Oord BV:**

TOP Totaal heeft Camping Vrede – Oord BV overgenomen met de bedoeling daar een geheel bij deze tijd passend recreatiepark van te maken.

Zo is het de bedoeling om direct na de overname (per 1 januari 2022), de entree te vernieuwen en binnen de bestaande mogelijkheden en een aantal chalets “nieuwe stijl te plaatsen. Verder zal, o.a. omwille van de uitstraling, veel van de oude opslagruimtes gesloopt/vervangen moeten worden. De hiertoe benodigde vervangende ruimte zal te samen met een aanpassing van eerder vergunde, en nog te bouwen recreatieruimte, worden gerealiseerd.

De nu voorliggende aanvraag voorziet hierin en vanzelfsprekend wordt hierbij rekening gehouden met waar in de nabije toekomst op wordt afgekoerst.

Concreet zal, rekening houdend met wettelijke mogelijkheden en het menselijke aspect, de bestaande chalets vervangen worden door bijdetijdse, duurzame- en energie zuinige chalets. Staps- en fasegewijs zal het park zo van gedaante veranderen en zal er een wezenlijke verjonging en intensivering van het gebruik gaan ontstaan.

Hierbij speelt dat er veel aandacht gaat komen voor bedrijfsmatige verhuur van de chalets en het bieden van faciliteiten en activiteiten die het aantrekkelijk maken om meer jaarrond, en ook door aanmerkelijk jonger publiek, van het park gebruik te maken.

TOP Totaal realiseert zich dat alleen door een overtuigende aanpak de transformatie op acceptabele termijn kan slagen. Dit betekent dat er naast de aankoop ook hierin fors geïnvesteerd moet worden.

Zoals eerder aangegeven, de voorliggende aanvraag voorziet hierin. De sterk verouderde bedrijfsruimtes worden vervangen en geïntegreerd in één bij het park (en het reeds gebouwde restaurant) gebouw. Hierbij is ook gekeken naar de toenemende automobiliteit, de routing en vooral ook naar de benodigde faciliteiten voor de toekomstige eigenaren en huurders. Een flinke ruimte voor een grote binnen speeltuin, fietsverhuur, animatie voor de jeugd, opslag voor verhuur, receptie etc. is in de opzet meegenomen.

Door “up front” deze investering te doen laat TOP Totaal aan de, huidige en toekomstige, eigenaren van de chalets duidelijk zien wat haar plannen zijn en zal mede hierdoor de transformatie versneld worden gerealiseerd.



30/8/2021