

Inhoudsopgave

21-907_Top Totaal_brief verzoek vooroverleg_15-09-2021	3
21-907_Top Totaal_Toelichting bij verzoek vooroverleg	5
2021VP710_op Totaal_Toelichting bij verzoek vooroverleg	6
13_4165_Principeverzoek_220511 (002).....	7
13_4165_Principeverzoek_220511 (003).....	14
13_4165_Principeverzoek_220511 (004).....	21
13_4165_Principeverzoek_220511 (005).....	27
2021VP710_Sit-Gev-Dsn	31
2021VP710_Sit-Plat-Gev	32
2021VP710_Situatie-01A	33
2021VP710_Top Totaal_brief verzoek vooroverleg_15-09-2021.....	34
2021VP710_Vooronderzoek_aanvragen_eHerkenn ing	36
2022W0486_plattegrond_kelder	38
211028 Mail [REDACTED]	39
211109 maik FW Kieftveen 37 doorsturen naar OddV	41
211109 Mail ([REDACTED]) over oppervlakte bestaande opslag	45
220711 geluid (actie)	47
220713 landschap akkoord (wel actie).....	49
220727 verkeer (nadere vragen).....	50
220728 verkeer (nader advies)	53
220728 verslag planatelier definitief	56
220823 opschorten vergunning.....	60
220828 Brandweer (aanvullingen).....	62
220906 aanpassen verzoek.....	66
220913 LET OP invulling terrein.....	68
220923 nieuwste schets	70

221018 Brief beoordeling vooronderzoek	71
221107 beleid aanvullingen	74
221114 beoordeling vo Kieftveen 37	75
20220486_Bestaande en nieuw situatie.....	82
Aanmeldingsformulier Planatelier	83
ADV_BPT	86
Advies archeo BV0733 Kieftveen 37 Voorthuizen ...	95
BS-01A	98
BS-02A	99
FW Vooroverlegplan Kieftveen 37 te Voorthuizen doorgestuurd	100
FW_ Kieftveen 37	102
FW_ nieuw formulier Vooronderzoek aanvragen Kieftveen 37	104
Kieftveen 37	105
S-01A	107
S-01B	108
Vooronderzoek_aanvragen_eHerkenning.....	109



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 ²
▪ Kantoor	300m ²
▪ Overdekte sport-/spelvoorziening	850m ²
▪ Kampwinkels	300m ²
▪ Bergingen	150m ²

De horeca is in dit geval bestaand. De kantoorruimte (incl. luifels) omvat een bruto oppervlak van 287,5m². De overdekte spe(e)lvoorziening omvat een bruto oppervlak van 320m². De berging (werkplaats) omvat een oppervlak van 320m². 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]

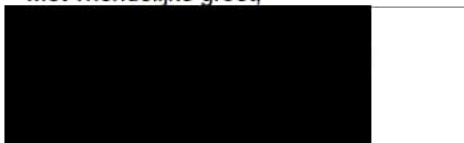
E-mail
info@tekenbureauvanrenselaar.nl

Internet
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- & Tekeningbureau [redacted]

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 automobilititeit, 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

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 automobilititeit, 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



Revitalisering Camping Vrede Oord Voorthuizen

I.o.v. TOP Totaal

INHOUDSOPGAVE

1. VOORWOORD
2. BESTAANDE SITUATIE
3. ONTWERPVISIE
4. IN ONTWIKKELING
 - Nieuwe situatie
 - Entree
 - Modelwoningen
 - Centrum gebouw
 - Restaurant braserie Puur
 - Landschappelijke inpassing
5. VISIE TOEKOMSTIGE ONTWIKKELING
6. FOTO'S HUIDIGE STATUS
7. FASERING

1. VOORWOORD

In haar al meer dan 25-jarige bestaan heeft TOP Totaal heel veel recreatieparken ondersteund met de upgradering van hun parken en ook vaak mee geïnvesteerd in diverse deelontwikkelingen. Met de komst van de 2e generatie in het familiebedrijf is voor TOP nu de fase aangebroken om al haar ervaringen en ideeën om te zetten in een geheel eigen recreatiepark. Een recreatiepark wat niet alleen heel duurzaam wordt opgezet, maar ook het gedachtegoed van TOP Totaal uitdraagt. Hierbij hoort ook een, voor TOP Totaal, vanzelfsprekende maatschappelijke invulling. Kortom een kwalitatief duurzaam park, waar men in harmonie in een veel biedende omgeving het hele jaar door kan recreëren.

Met het oog op het bovenstaande heeft TOP Totaal recent de verouderde Camping Vrede Oord BV en naastliggend grasland in Voorthuizen gekocht.

Omdat nog niet alle kennis en ervaring al in huis was, is onder andere met behulp van specialisten van Vitale Parken de positionering in de recreatiemarkt helder neergezet. Korte tijdshelpe wordt verwezen naar de separate presentatie.

Zoals u zult zien biedt beoogde faciliteiten niveau op het park de recreant, zowel de huurder als de eigenaren, veel comfort, luxe en mogelijkheden. Als strategie is er bewust voor gekozen om de investeringen in de voorzieningen en uitstraling zoveel mogelijk naar voren te halen. De transitie van de bestaande ca. 230, veelal gedateerd, en vaak alleen in de mooi weer periodes benutte, recreatie eenheden zal op een zo sociaal mogelijke manier plaatsvinden. Hierbij krijgen de huidige huurders tal van mogelijkheden aangereikt om het ook voor hun mogelijk te maken in de toekomst op Vrede Oord te recreëren. Het stevig inzetten op verhuur kan ook voor deze doelgroep bijdragen aan de noodzakelijke investering in een nieuwe recreatiewoning.

Met deze presentatie wil TOP Totaal visualiseren wat haar plannen zijn met dit “voorbeeld park in haar achtertuin” en de medewerking van de Gemeente vragen aan deze transitie.

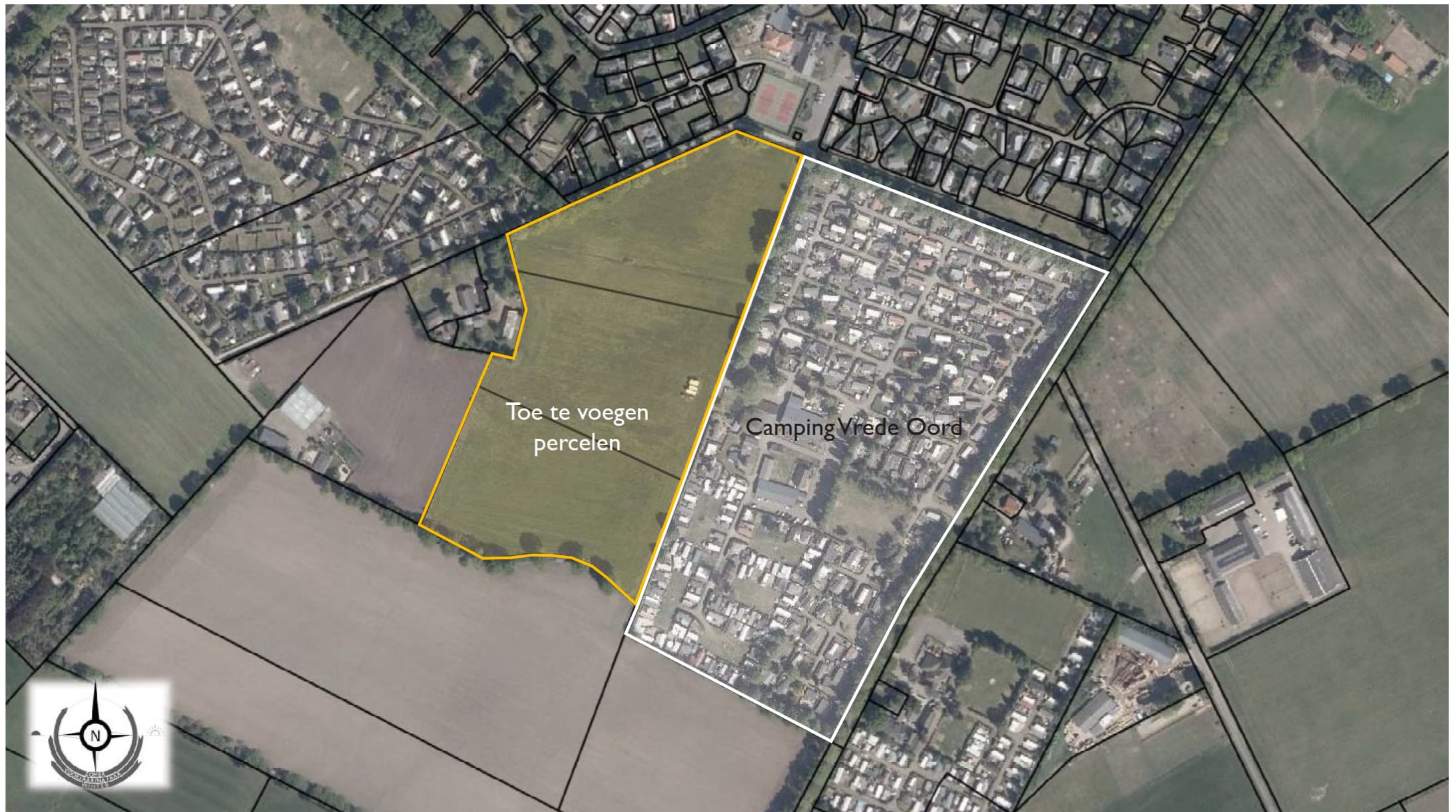
TOP TOTAAL,



2. BESTAANDE SITUATIE



2. BESTAANDE SITUATIE



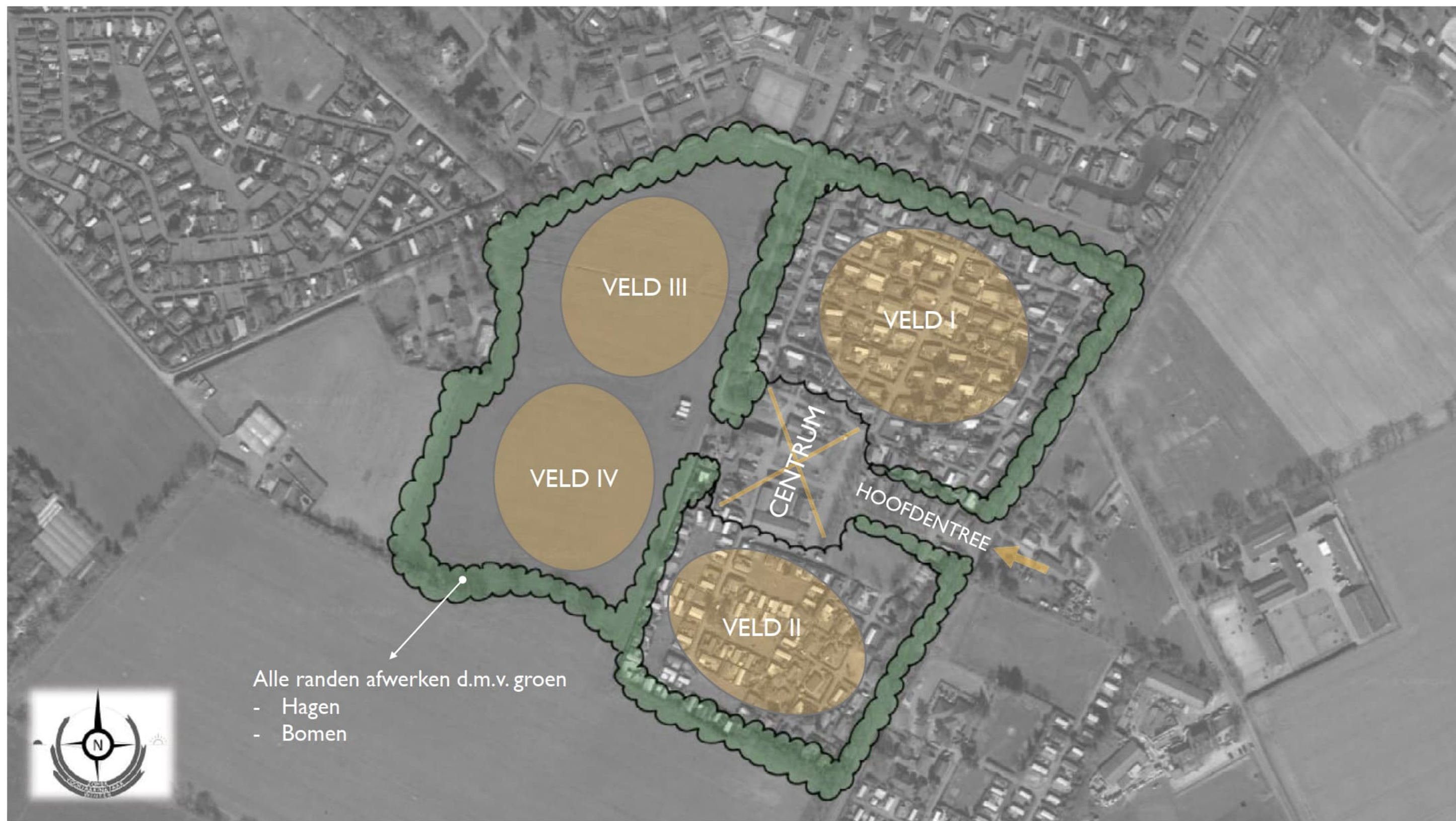
2. BESTAANDE SITUATIE



2. BESTAANDE SITUATIE



3. ONTWERPVISIE



3. ONTWERPVISIE



Wandelpaden

Tweede ingang/uitgang

Bedrijfswoning verplaatsen

Veld III & IV vakantiewoningen van 70 m²

Wadi

Wadi

- Spelen
- Groen

Veld I & II vakantiewoningen van 50 m²

Groen / Bomen

Centrum

P

Wadi

- Spelen
- Groen

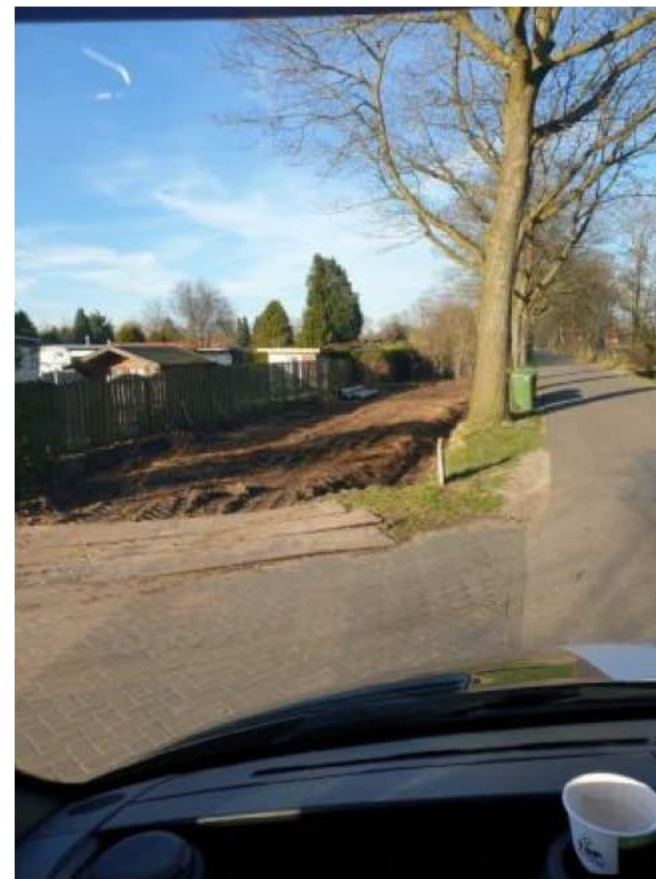
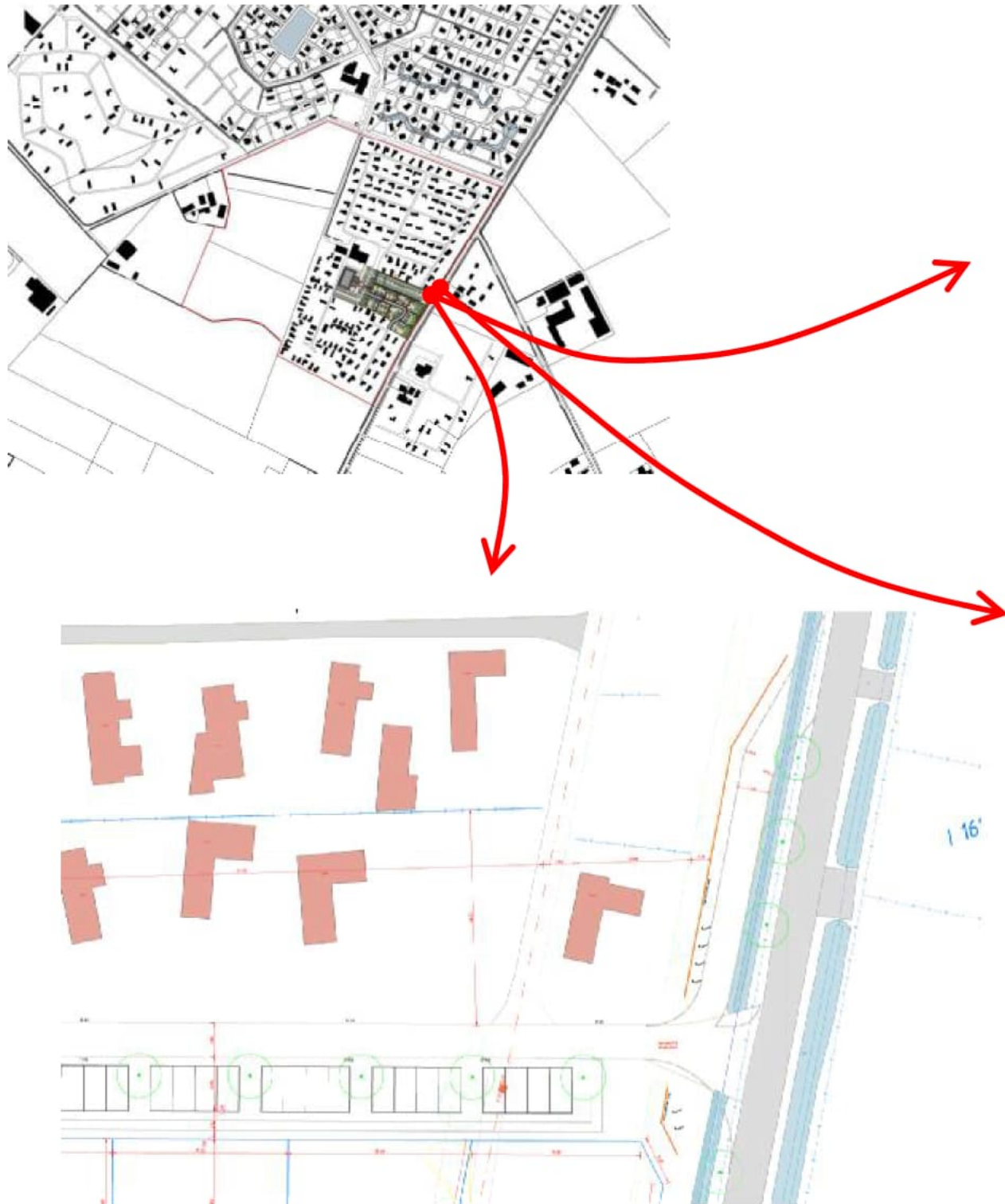
Ruime entree

- Groen / Gras
- Bomen

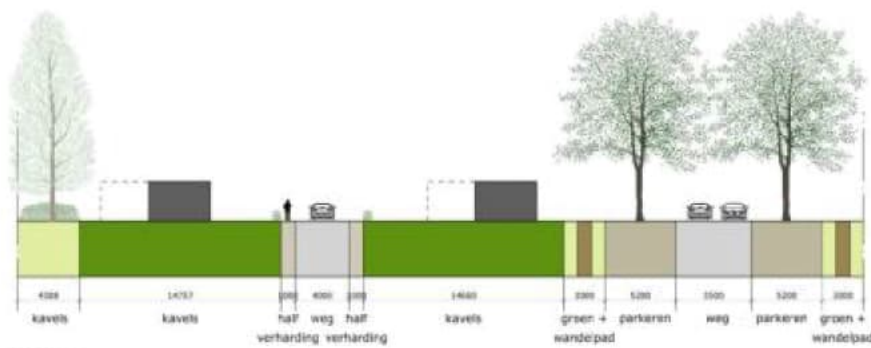
Locatie modelwoningen

N

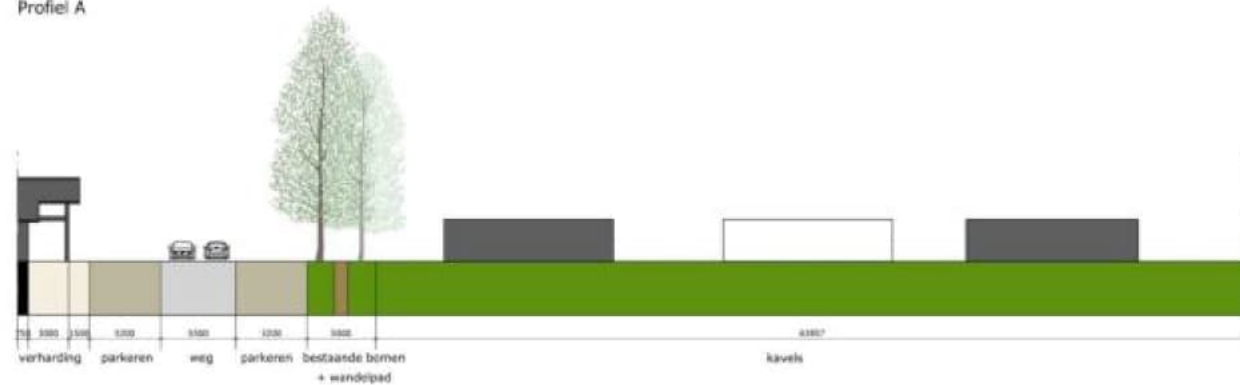
4. IN ONTWIKKELING - ENTREE



4. IN ONTWIKKELING - MODEL WONINGEN

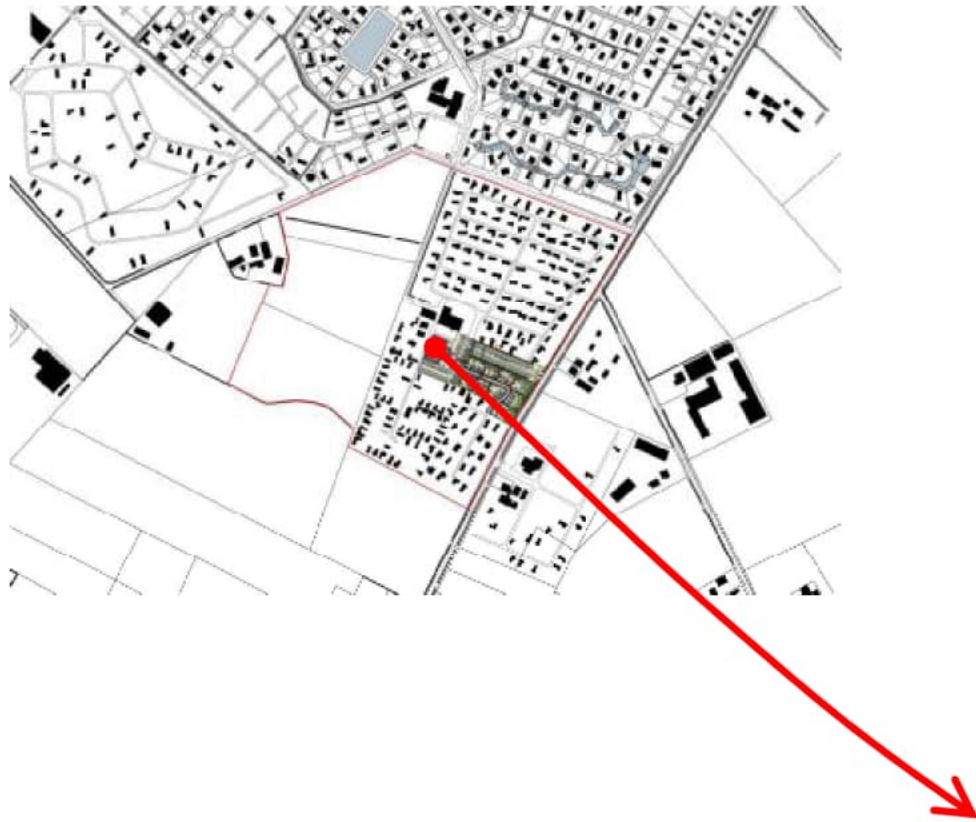


Profiel A



Profiel B

4. IN ONTWIKKELING - CENTRUM GEBOUW



4. IN ONTWIKKELING - RESTAURANT BRASSERIE PUUR



4. IN ONTWIKKELING - LANDSCHAPPELIJKE INPASSING



Bio keerwand



Bio keerwand
In samenwerking met Bosch beton



Achterhoekse padvat



Palenrij Robinia

Park Vredeoord

"Een natuurlijk lijnenspel met organische vormen zijn de basis van dit ontwerp. Het lijnenspel zorgt voor eenheid, ondanks de verschillende kavels. Open zonnige ruimtes zijn omgeven door beplanting en palenrijen. Deze laatste zorgen voor afscherming en privacy. Er is voornamelijk gebruik gemaakt van padvast als halfverharding wat een natuurvriendelijk en duurzaam materiaal is. Op elke kavel is een wadi toegevoegd, per chalet is het dakoppervlak berekend en op basis van dit gegeven is de grootte en diepte bepaald. Op deze manier wordt het water op natuurlijke wijze geborgen. De uitgegraven grond is gebruikt om glooiingen te creëren in de borders. Deze glooiingen versterken de natuurlijke uitstraling. De borders zijn gelaagd opgebouwd met rijkbloeiende vaste planten, siergrassen en heesters, middels het hoogteverschil wordt er op natuurlijke wijze privacy gewaarborgd. De beplanting zal aantrekkelijk zijn voor insecten en vogels. Als afscheiding tussen parkeerplaats en de kavels van de chalets, is gekozen voor een bio-keerwand deze zal de aanwezigheid van insecten zal stimuleren en daarmee bijdragen aan de biodiversiteit. Ook zorgt het voor een natuurlijke afscheiding, hij creëert hoogte en daarmee ook privacy."



Grove den



Lijsterbes



Grasbetonsien



Gelaagde borders met
vaste planten en siergrassen



Wintergroene heesters voor privacy en natuurlijke sfeer

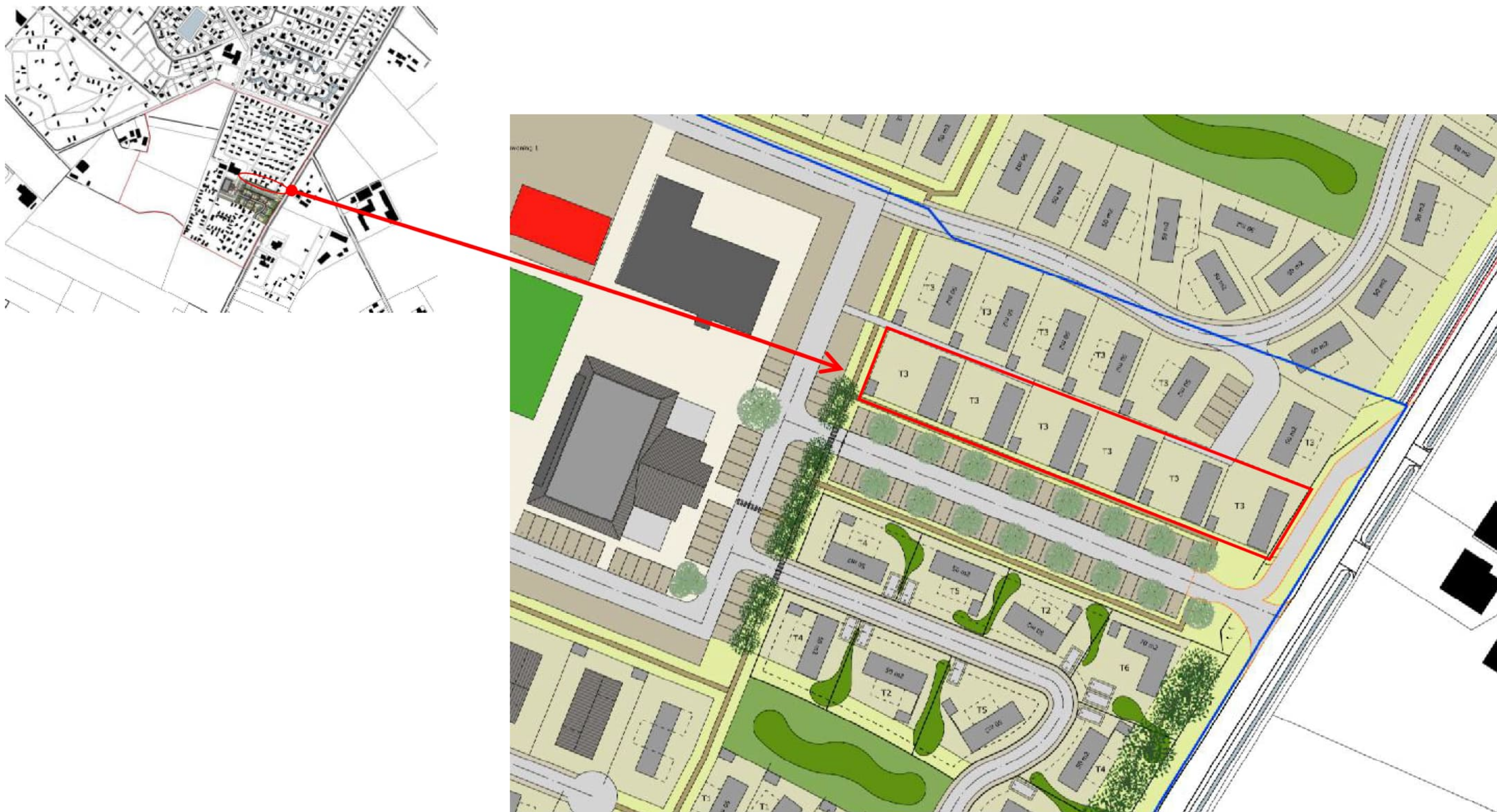
Ontwerp

Opdrachtgever: Richard van den Top
Adres: Koffeenv, Voorhuizen
Schied 1 op 100
Formaat: A3
Tekenaar: [Redacted]

Datum: 21-1-2022



4. IN ONTWIKKELING - FASE 2 MODEL WONINGEN



4. IN ONTWIKKELING - GROEPSACCOMODATIE / DUBBELCHALET / HOTELKAMERS



5. VISIE TOEKOMSTIGE ONTWIKKELING



6. FOTO'S HUIDIGE STATUS ENTREE



6. FOTO'S HUIDIGE STATUS ENTREE



7. FASERING

Toelichting Transitie: Camping Vrede Oord:

TOP Totaal heeft na de aankoop van de camping met veel partijen gesproken om tot een totaalplan te komen. Zo zijn er gesprekken geweest met de Gemeente Barneveld, Vitale Parken en diverse in de recreatiemarkt opererende partijen. Dit heeft geleid tot het plan zoals het nu gepresenteerd wordt. Hierbij is vooral gekeken naar een toekomst vaste en duurzame ontwikkeling die nauw aansluit bij de behoefte in de markt, de visie van de Gemeente maar vooral ook bij het DNA van TOP Totaal.

Nu, mei 2022, zijn de plannen gereed voor verdere bespreking met de Gemeente en het opstarten van de procedure om tot de noodzakelijk geachte bestemmingswijziging te komen. In dit principe verzoek zijn al diverse stappen aangegeven en toegelicht. Voor wat betreft de transitie van het huidige verouderde park naar het geschetste, en de deels al in gang gezette vernieuwing van het bestaande deel, is deze aanvullende toelichting gemaakt.

TOP Totaal wenst de transitie overtuigend, maar wel met zoveel mogelijk rekening te houden met de bestaande huurders, in gang te zetten. Hierbij heeft Top Totaal ervoor gekozen om de entree, het huidige middenterrein, de bestaande oude schuren zo spoedig mogelijk te vervangen. Met de huurders van kavels die in dit gebied (zie 7. Fasering Heden-2023 /bouwen fase 1), zijn maatwerk afspraken gemaakt. Veelal houden deze in dat deze kavels ingeruild zijn voor andere kavels die pas in fase 3 (na 2027 dus) zullen worden vernieuwd.

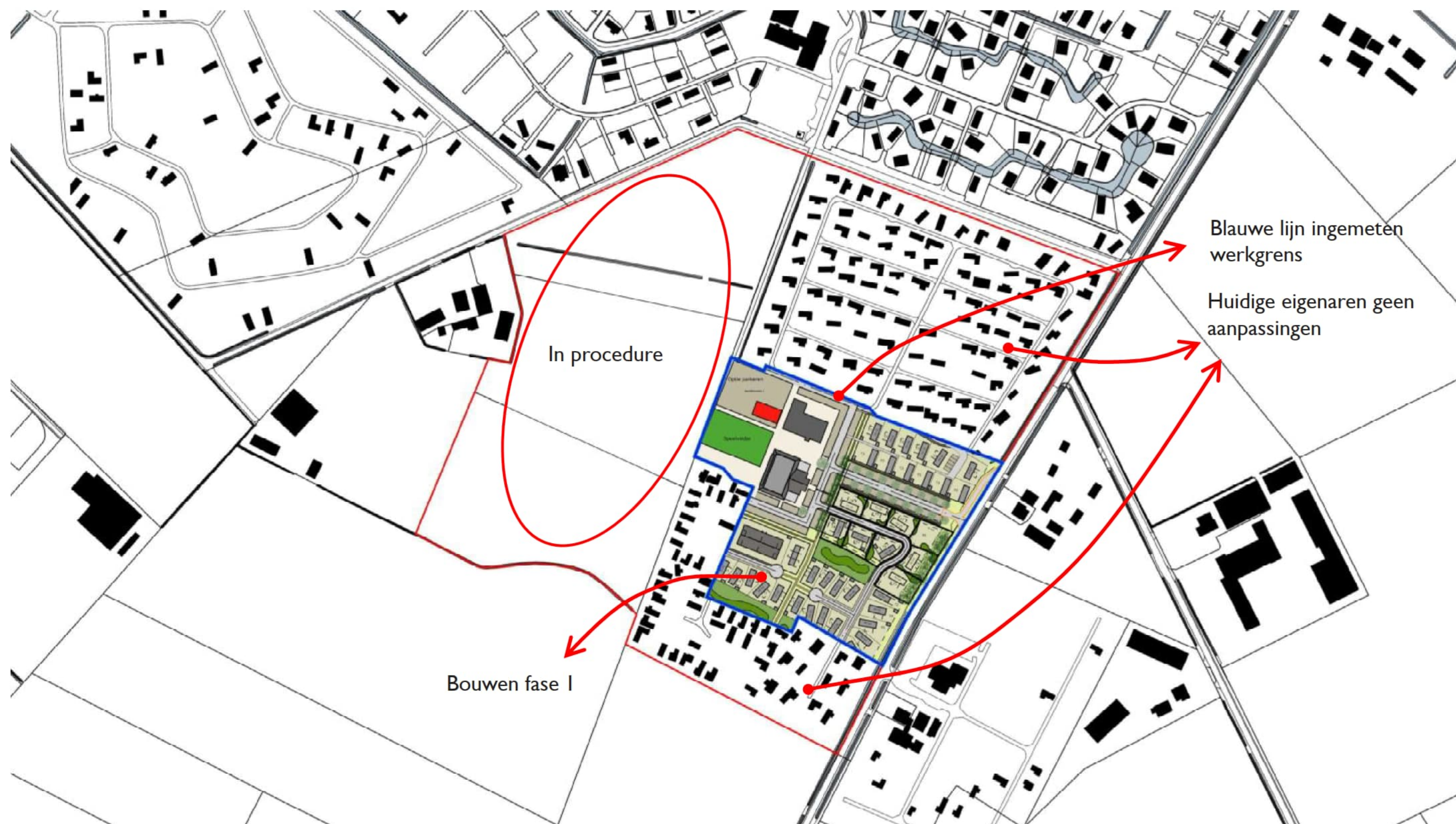
Door de realisatie van fase I wordt voor iedereen direct duidelijk wat het vernieuwde park straks te bieden heeft. Door deze forse aanpassingen-investeringen al in de 1ste fase te doen, zullen nieuwe kopers makkelijker gevonden kunnen worden.

TOP Totaal wenst de overige bestaande huurders (zie 7. Fasering 2024-2027 en fasering 2028-2030), zolang mogelijk de zekerheid geven om daar te kunnen recreëren in hun bestaande chalet. Hierbij speelt natuurlijk de vraag of, en wanneer de bestemmingswijziging van het bestaande grasland (zie 7. bouwen fase 2) wordt gerealiseerd.

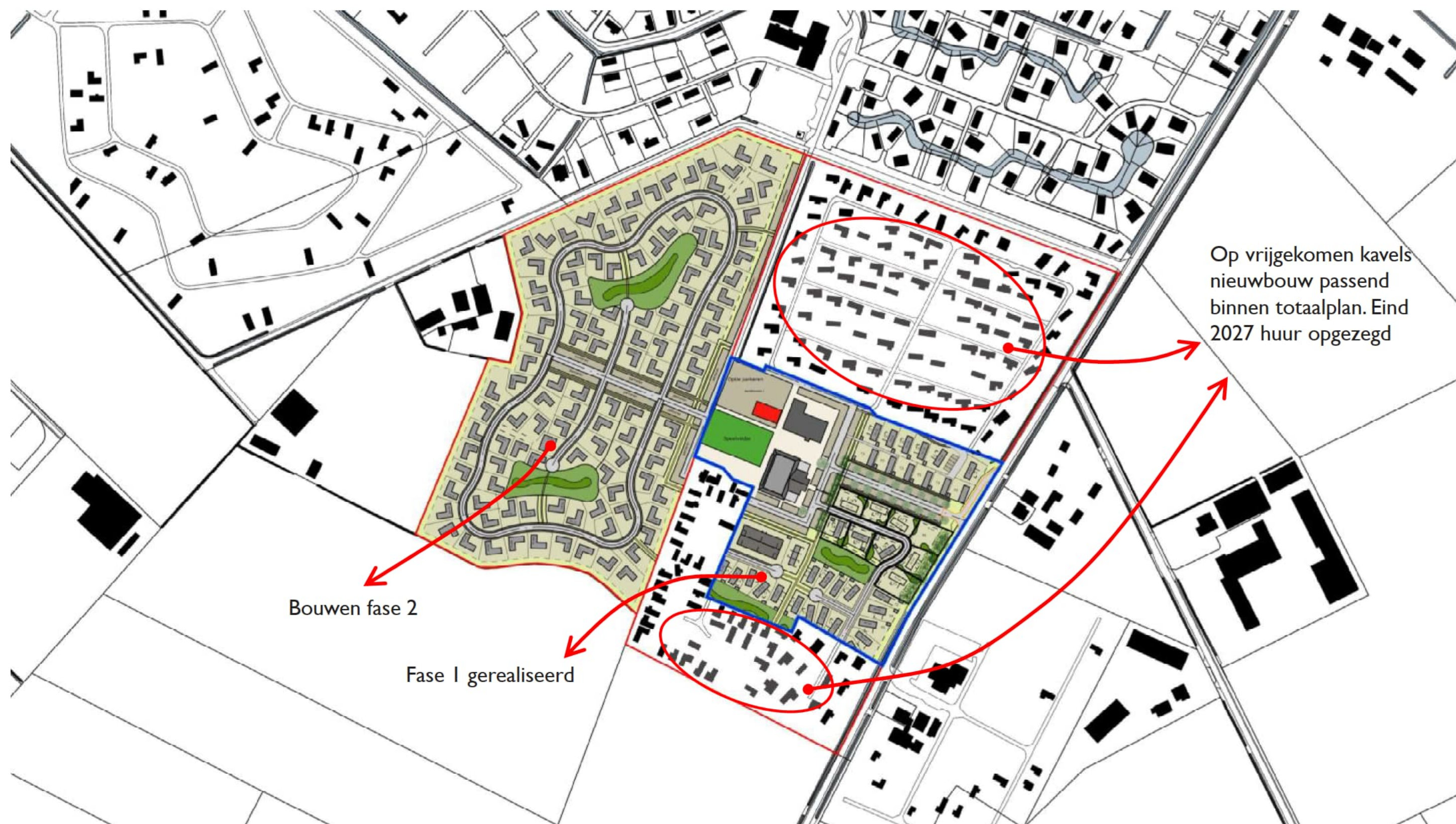
In het vertrouwen dat dit met een periode van 2 jaar een feit kan zijn, wil TOP Totaal de betreffende huurders (van kavels/bouwen fase 3) een nieuw huurcontract aanbieden waarbij de huur pas wordt opgezegd per eind 2027! Door dit zo te doen krijgen die huurders beduidend langer de gelegenheid om op de huidige wijze te recreëren. Anderzijds zal men hierdoor ook ruim de gelegenheid krijgen om te onderzoeken of zij in de toekomst een nieuw chalet kunnen aanschaffen. Hiertoe biedt TOP Totaal tal van interessante opties. Zoals, los van een individuele investering in de aankoop van een nieuw chalet, zijn er ook mogelijkheden om tot een gezamenlijke aankoop (binnen familie en/of vrienden) te komen. Maar ook het terugverdienen van een deel van de investeringskosten door de straks zeer actieve verhuur behoort tot de mogelijkheden. Kortom, waar mogelijk zal TOP Totaal zich voor de bestaande eigenaren inzetten.

Een en ander neemt niet weg dat er de komende jaren veel zal veranderen. De huidige situatie zal stapsgewijs veranderen naar de beoogde situatie. Naar iedere bestaande huurder zal TOP Totaal het initiatief nemen en tijdig in gesprek gaan om bovenstaande te bespreken.

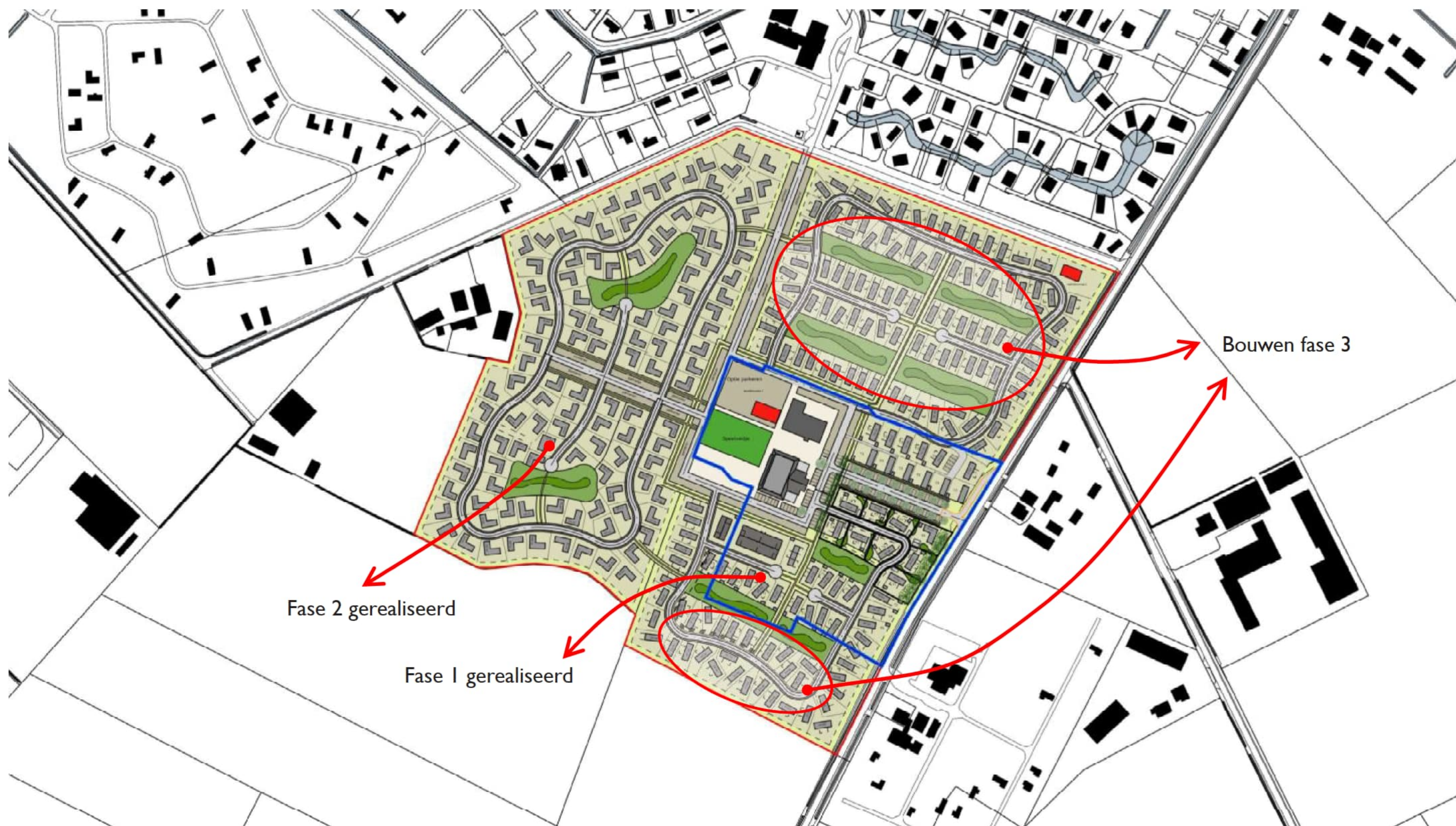
7. FASERING HEDEN - 2023

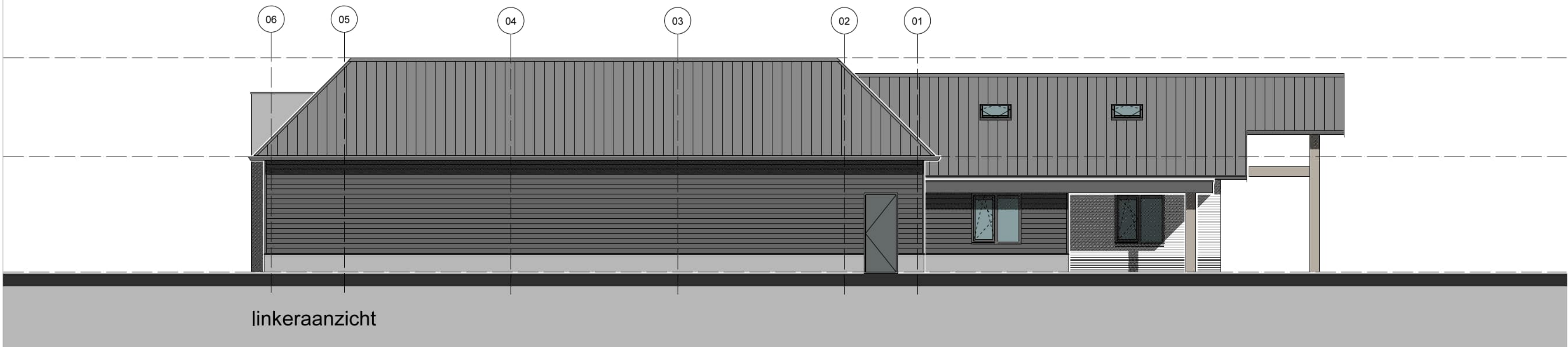
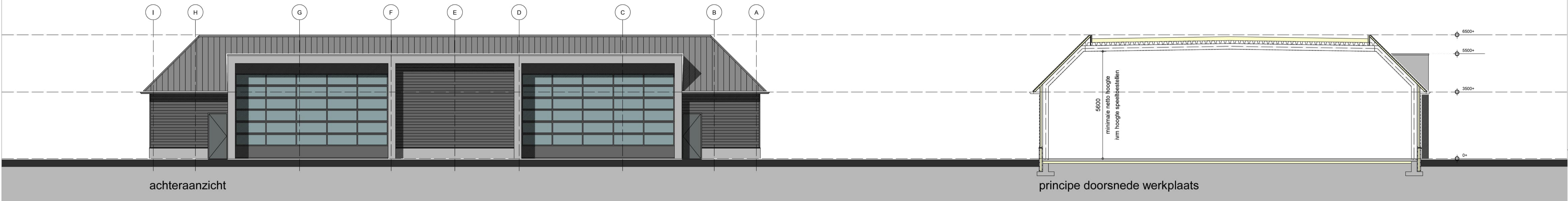
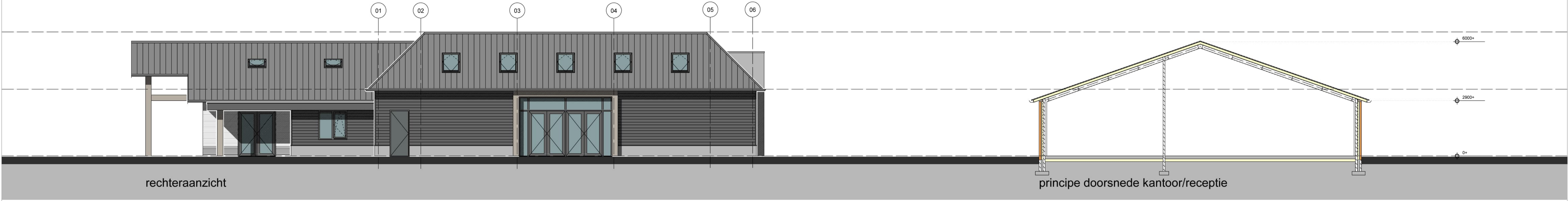


7. FASERING 2024 - 2027



7. FASERING 2028 - 2030







Van Renselaar

bouwkundig ontwerp - & tekenbureau

Adres

Harremaatweg 4

3781 NJ Voorhuizen

Telefoon

0342 - 47 81 68

Mobiel

06 - 23 687 627

E-mail

info@tekenbureauvanrenseelaar.nl

Internet

www.tekenbureauvanrenseelaar.nl

Project

Vernieuwbouw bijgebouw

Kieftveen 37 Voorhuizen

Opdrachtgever

Top Directie BV

Grote Muntweg 5

3774 BS Kootwijkerbroek

Onderdeel

verzoek vooroverleg

Bestektekening

Schaal

1:100

Formaat

A1

Getekend

HJR

Datum

26-08-2021

Gewijzigd

a 10-09-2021

b

c

d

e

f

Projectnummer

21-907

Tekeningnummer

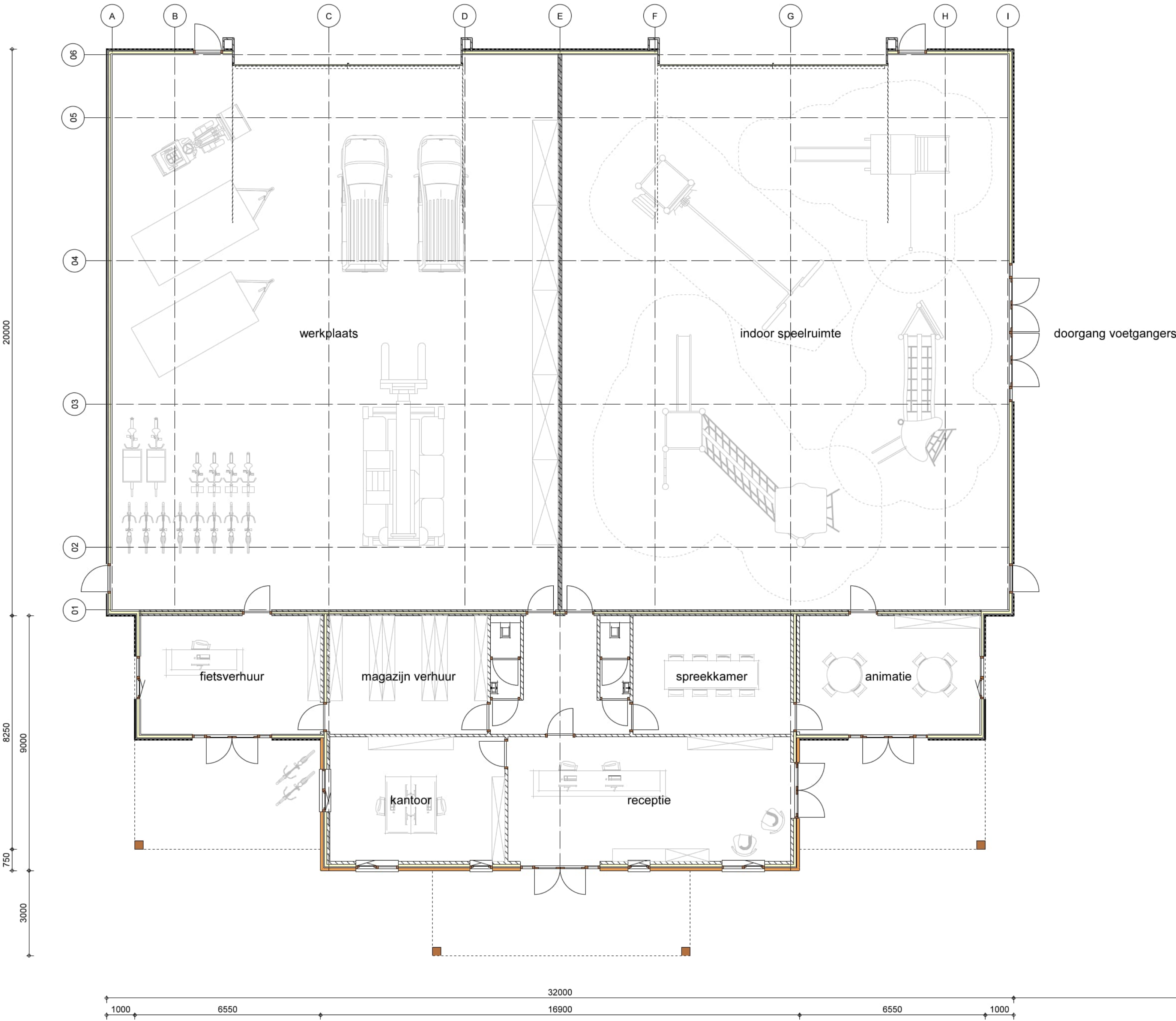
BS-02A

Op al onze aanbestedingen, offerteaanvragen en leveringen zijn van toepassing de algemene voorwaarden van de DMR 2011, welke zijn goedgekeurd ter griffie van de Rechtbank te Amsterdam, met uitzondering van artikel 15 lid 3. De algemene voorwaarden zijn op aanvraag kosteloos verkrijgbaar.

Reproductie van dit document is uitdrukkelijk verboden zonder schriftelijke toestemming van Bouwkundig Ontwerp- & Tekentbureau Van Renselaar

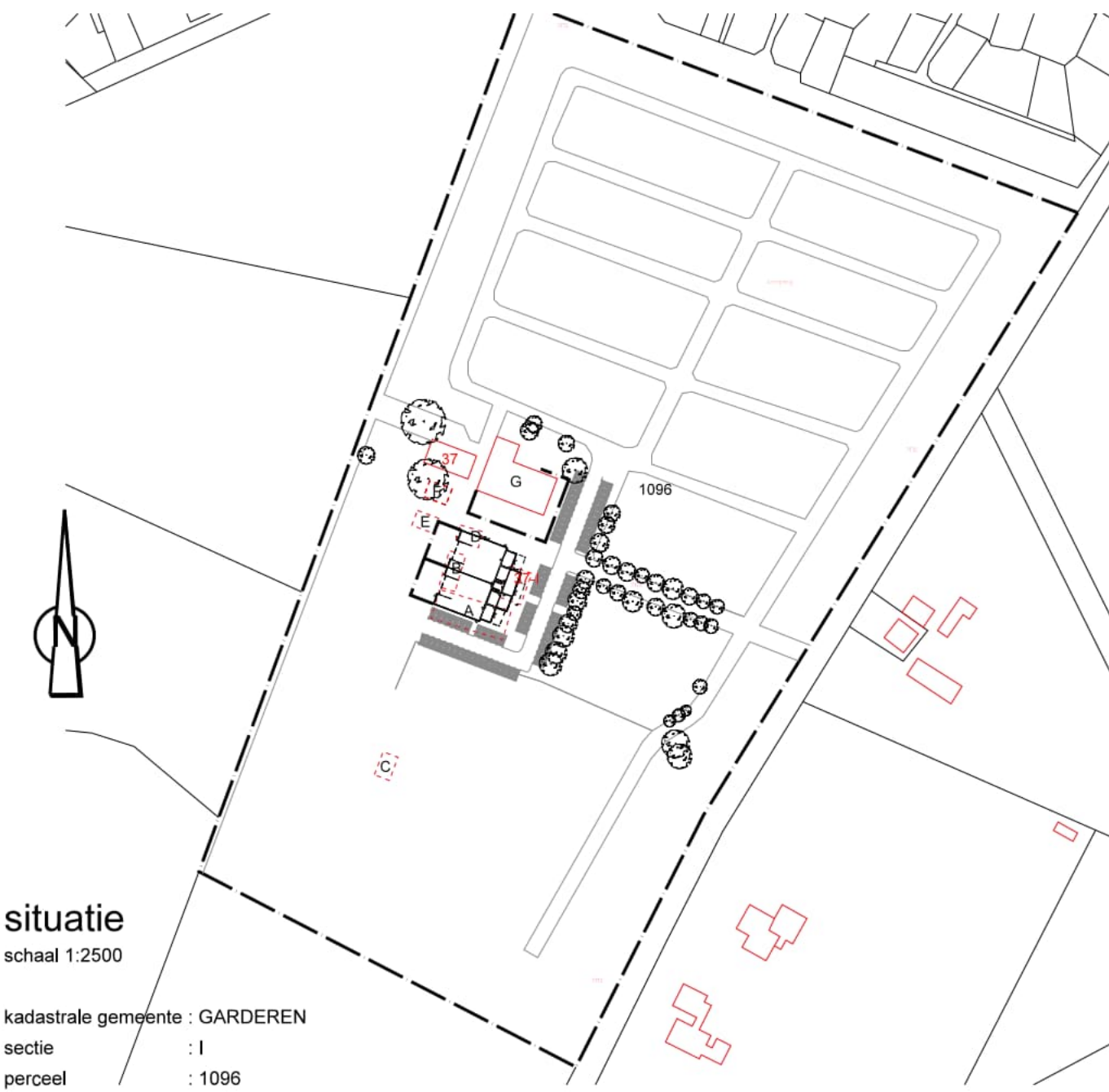


vooraanzicht



bestaand terras horeca

bestaande horeca



situatie
schaal 1:2500

kadastrale gemeente : GARDEREN
sectie : I
perceel : 1096



Van Renselaar

bouwkundig ontwerp - & tekenbureau

Adres

Harremaatweg 4

3781 NJ Voorhuizen

Telefoon

0342 - 47 81 68

Mobiel

06 - 23 687 627

E-mail

info@tekenbureauvanrenseelaar.nl

Internet

www.tekenbureauvanrenseelaar.nl

Project

Vernieuwbouw bijgebouw

Kieftveen 37 Voorhuizen

Opdrachtgever

Top Directie BV

Grote Muntweg 5

3774 BS Kootwijkerbroek

Onderdeel

verzoek vooroverleg

Bestektekening

Schaal

1:100

Formaat

A1

Getekend

HJR

Datum

26-08-2021

Gewijzigd

a 10-09-2021

b

c

d

e

f

Projectnummer

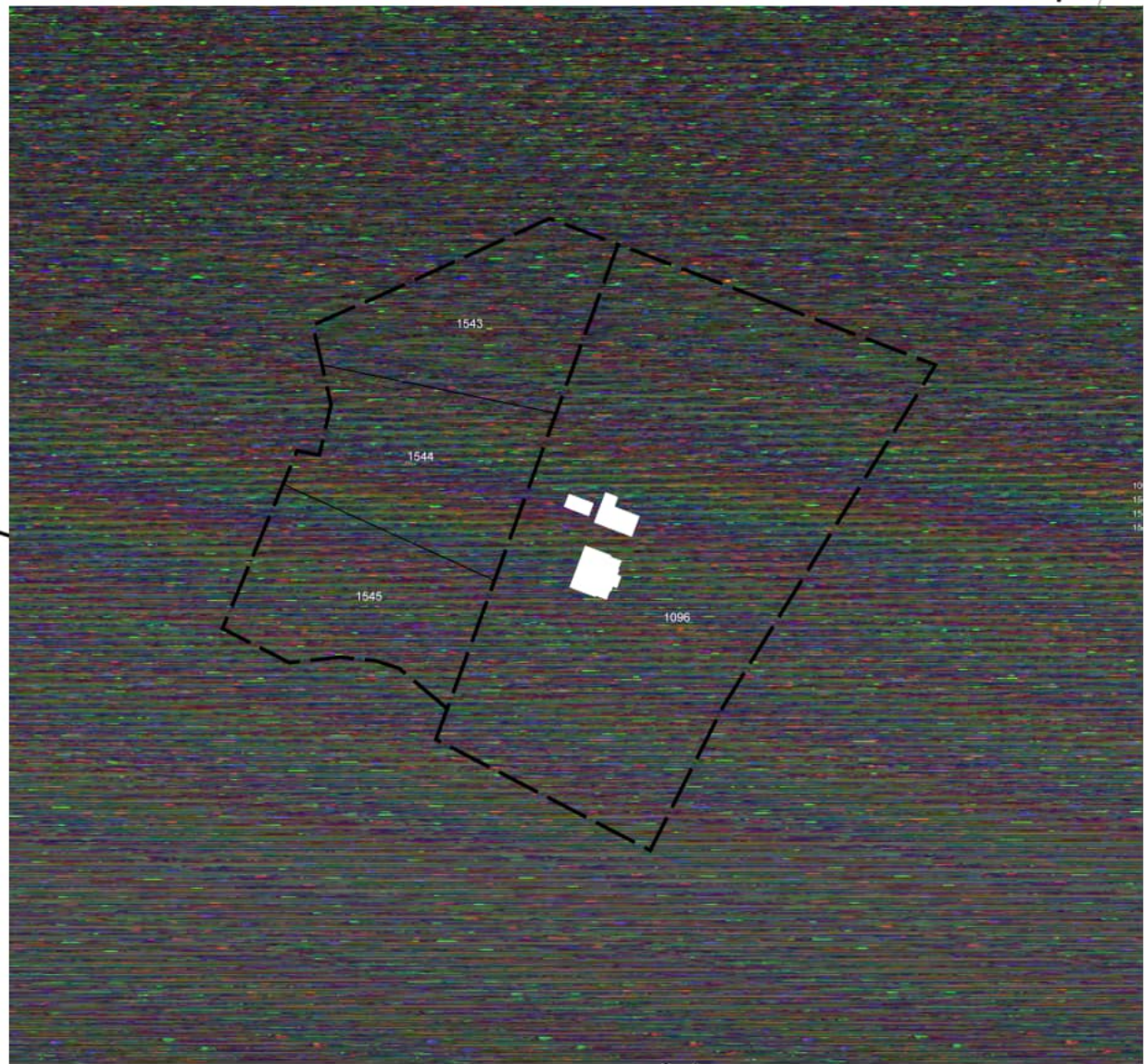
21-907

Tekeningnummer

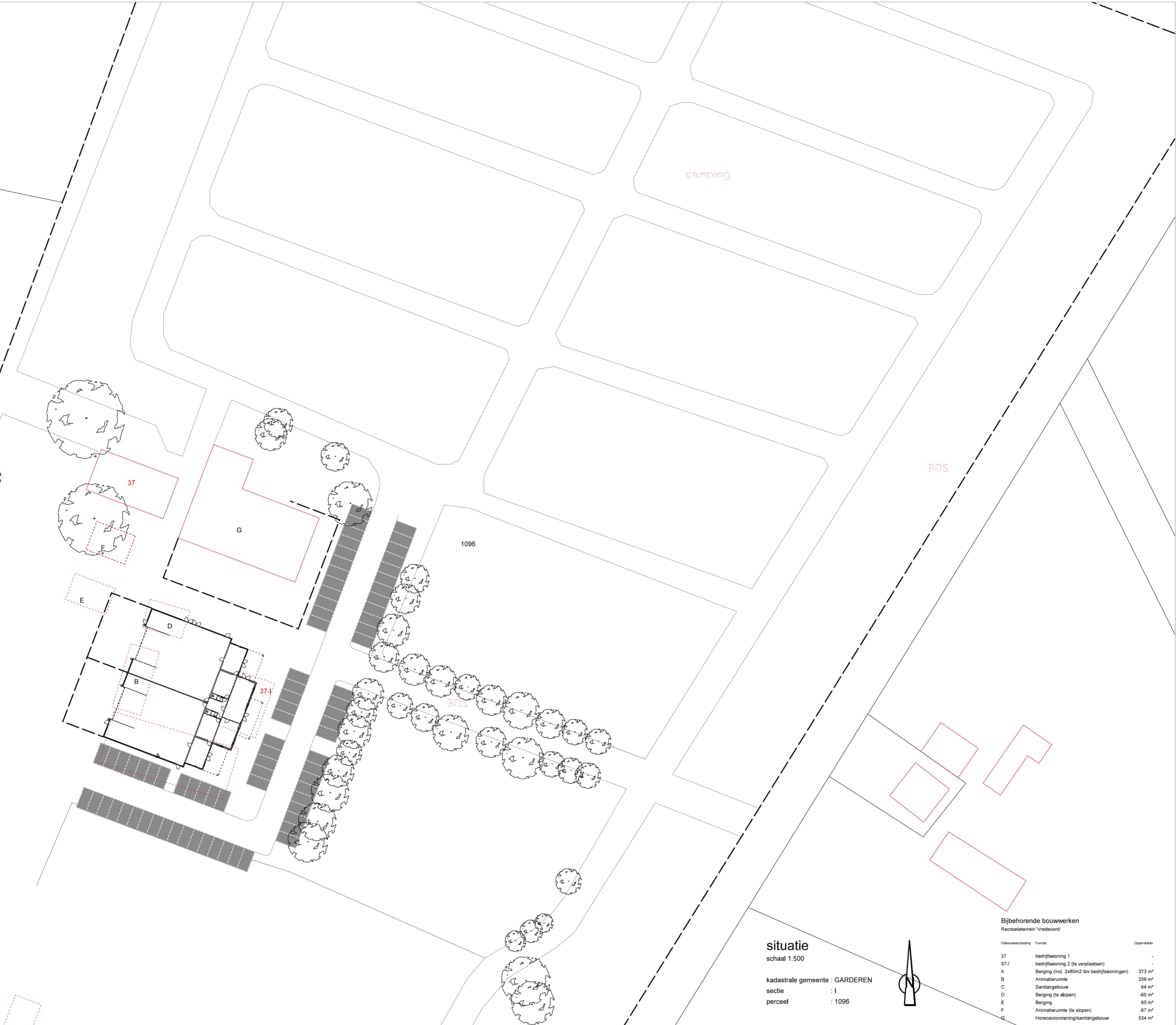
BS-01A

Op al onze aanbestedingen, offerteaanvragen en leveringen zijn van toepassing de algemene voorwaarden van de DMR 2011, welke zijn goedgekeurd ter griffie van de Rechtbank te Amsterdam, met uitzondering van artikel 15 lid 3. De algemene voorwaarden zijn op aanvraag kosteloos verkrijgbaar.

Reproductie van dit document is uitdrukkelijk verboden zonder schriftelijke toestemming van Bouwkundig Ontwerp- & Tekentureau Van Renselaar



totaaloverzicht Camping Vrede Oord



Bijbehorende bouwwerken		
Recreatieterrein 'Vredeoord'		
Gebouwsomschrijving	Functie	Oppervlakte
37	bedrijfswooning 1	-
37-I	bedrijfswooning 2 (te verplaatsen)	-
A	Berging (ind. 2x80m2 t.b.v. bedrijfswooning)	373 m²
B	Animatieruimte	259 m²
C	Sanitairegebouw	64 m²
D	Berging (te slopen)	-65 m²
E	Berging (te slopen)	65 m²
F	Animatieruimte (te slopen)	-67 m²
G	Horecavoorzienings/santargebouw	534 m²



Van Renselaar

bouwkundig ontwerp - & tekenbureau

Adres
Harenstraatweg 4
3781 NJ Voorhuizen

Telefoon
0342 - 47 81 68

Mobiel
06 - 23 687 627

E-mail
info@tekenbureauvanrenselar.nl

Internet
www.tekenbureauvanrenselar.nl

Project

Vernieuwbouw bijgebouw
Kieftveen 37 Voorhuizen

Opdrachtgever

Top Directie BV
Grote Muntweg 5
3774 BS Kootwijkerbroek

Onderdeel

verzoek vooroverleg
Situatietekening

Schaal 1:500

Formaat A1

Getekend HJR

Datum 26-08-2021

Gewijzigd
a 10-09-2021
b
c
d
e
f

Projectnummer

21-907

Tekeningnummer

S-01A

Op al onze aanboddingen, offerteverzoeken en leveringen zijn van toepassing de algemene voorwaarden van de DMR 2011, welke zijn goedgekeurd ter griffie van de Rechtbank te Amsterdam, met uitzondering van artikel 15 lid 3. De algemene voorwaarden zijn op aanvraag kosteloos verkrijgbaar.

Reproductie van dit document is uitdrukkelijk verboden zonder schriftelijke toestemming van Bouwkundig Ontwerp- & Tekentbureau Van Renselaar



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 ²
▪ Kantoor	300m ²
▪ Overdekte sport-/spelvoorziening	850m ²
▪ Kampwinkels	300m ²
▪ Bergingen	150m ²

De horeca is in dit geval bestaand. De kantoorruimte (incl. luifels) omvat een bruto oppervlak van 287,5m². De overdekte spe(e)lvoorziening omvat een bruto oppervlak van 320m². De berging (werkplaats) omvat een oppervlak van 320m². 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]

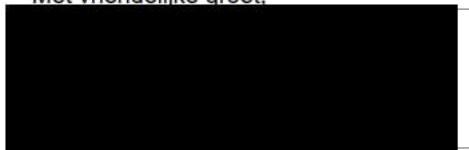
E-mail
info@tekenbureauvanrenselaar.nl

Internet
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- & Tekentbureau Van Renselaar

Bijlage: Toelichting opdrachtgever

Vooronderzoek aanvragen

Contactgegevens

Contactgegevens indiener van de aanvraag

Bedrijfsnaam*	Bouwkundig Ontwerp- & Tekenbureau Van Renselaar
Straatnaam*	Harremaatweg
Huisnummer*	4
Huisnummer toevoeging	
Postcode*	3781NJ
Plaats*	Voorthuizen
KvK nummer	08141695
KvK vestigingsnummer	000003991490

Contactpersoon

Voorletter(s) of voornaam*	[REDACTED]
Tussenvoegsel(s)	[REDACTED]
Achternaam*	[REDACTED]
E-mailadres*	info@tekenbureauvanrenseelaar.nl
Telefoonnummer*	06 [REDACTED]
Wilt u de post over dit vooronderzoek op een ander adres ontvangen?*	nee

Factuur

Naar wie mag de factuur gestuurd worden?*	Bedrijf of persoon voor wie vooronderzoek wordt aangevraagd
---	---

Voor wie

Het vooronderzoek is voor:	voor een ander bedrijf
----------------------------	------------------------

Bedrijf waarvoor vooronderzoek voor wordt aangevraagd

Bedrijfsnaam*	Top Directie BV
Straatnaam + nummer of Postbusadres*	Grote Muntweg 5
Postcode*	3774BS
Plaats*	Kootwijkerbroek
KvK nummer	08140793

Eigendomsrecht

Wat is het eigendomsrecht van het gebouw of perceel waarover het vooronderzoek gaat?*	eigenaar
---	----------

Plan of project

Locatie

Straat en nummer of locatieaanduiding*	Kieftveen 37
Postcode	3781PP
Plaatsnaam*	Voorthuizen
Kadastrale gegevens gemeente	Garderen, I, 1096

Kadastrale situatie

Beschrijf eventuele belemmeringen van dit perceel	geen
Geef een korte omschrijving van de huidige situatie*	zie bijlagen
Geef een korte omschrijving van de gewenste situatie*	zie bijlagen

Woningen

Wilt u woningen bouwen? nee

Aanvraag

Is dit uw eerste aanvraag?* nee

Eerder contact

Datum, kenmerk en/of behandelend ambtenaar:* 8 juli 2019, nr. 2018W2892.
Verleende vergunning voor vernieuwbouw animatieruimte.

Bouwplan

Heeft u al bouwtekeningen of een schetsontwerp? ja
Voldoet uw plan aan de regels van het bestemmingsplan? nee
Aan welke regels van het bestemmingsplan wordt niet voldaan? de oppervlakte van de berging wordt overschreden middels een werkplaats/stallingsruimte.

Welstandszitting

Wilt u aanwezig zijn als uw schetsontwerp aan de bouwmeester wordt voorgelegd?* ja

Bedrijfsmatige gebruikswijziging

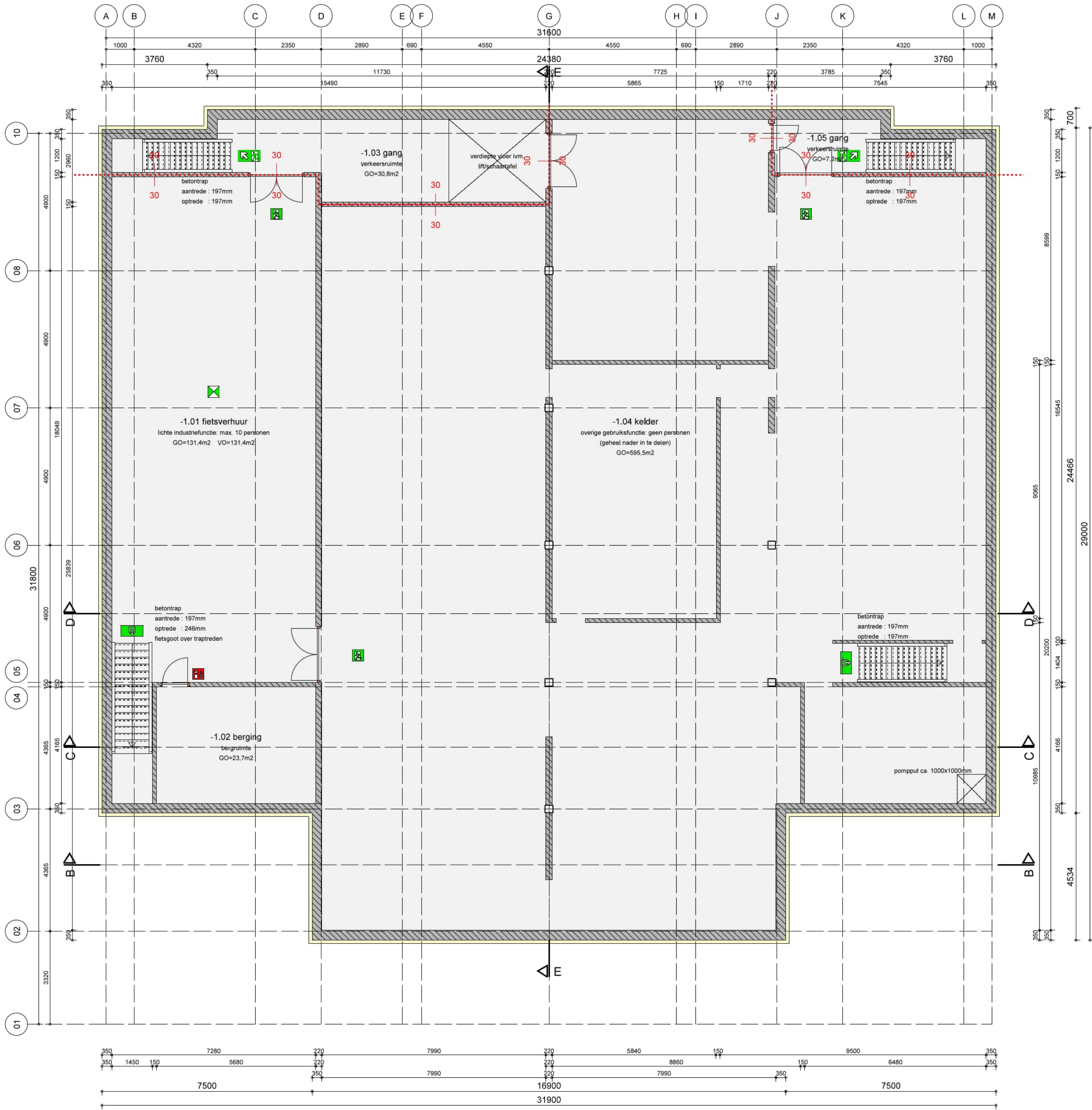
Gaat het om een bedrijfsmatige gebruikswijziging? nee

Bijlagen

Uploads

Verplichte bijlagen: situatietekeningen van de bestaande en toekomstige situatie met terreinmaten, aangrenzende bebouwing, straatnamen, kadastrale nummers en noordpijl, waaruit de opzet duidelijk blijkt. Gebruik de schaal 1:1000 of 1:500

Ruimte voor toelichting



Kelder

Brandweerroenvooi	
zelfsluitende deur	
	30 minuten brandwerende scheidingsconstructie, NEN6068
	Vluchtmogelijkheid (zonder losse hulpmiddelen te openen)
	Vluchtwegaanduiding volgens NEN 1414 en NEN6088-2002
	niet isolerende rookmelders volgens NEN2555 en NEN-EN 14604
	koolzuurneuewbussers, 5kg handblussers volgens NEN 1594

Installatie renvooi	
	warmtepomp buitenunit (op platte dak)
	warmtepomp binnenunit
	voorraadvat 300 ltr
	expansievat
	MVU
	mechanische ventilatiebox
	mechanisch afzuigpunt
	meterkast volgens richtlijnen NUTS-leveranciers

Bouwbesluit 2012 : Nieuwbouw

Veiligheid	
sterkte	
Algemene sterkte van de bouwconstructie uitvoeren vlgv NEN-EN1990	
Nieuwbouw uitvoeren volgens de algemene bepalingen volgens het Bouwbesluit 2012 en de plaatselijke bouwvoorschriften	
Bouwconstructie uit te voeren volgens sterkteberekeningen constructeur	
Hoofddraagconstructie 60 minuten brandwerend uitvoeren vlgv NEN 6060	
gebruiksveiligheid	
Minimale hoogte vloerscheiding langs trapgat/Meer 1000mm	
Minimale breedte trap 800mm	
Minimale vrije hoogte 2100mm	
Maximale optrede 210mm, minimale aantrede 185mm	

brandveiligheid	
Toegang van VG, VR, toilet ruimte en ruimten welke leiden naar deze ruimten waaronder verkeersruimten min. doorgang breedte 850mm, hoogte 2300mm	
Ten minste één toegang van het pand met een max. hoogteverschil tussen terrein en entree van 20mm	
Toegang van VG, VR, toilet ruimte en ruimten welke leiden naar deze ruimten waaronder verkeersruimten min. doorgang breedte 850mm, hoogte 2300mm	
Ten minste één toegang van het pand met een max. hoogteverschil tussen terrein en entree van 20mm	
Rookvrije vluchtroute 30 minuten brandwerend vlgv NEN6068	

Gezondheid	
geluidwering	
Een toilet met waterspoeling, een kraan, een mechanische voorziening voor luchtverversing, een warmwaterboiler, een installatie voor verhoging van waterdruk of een lift veroorzaakt in een niet-gemeenschappelijke verblijfsruimte van een aangrenzende op hetzelfde perceel gelegen verblijfsruimte een volgens NEN 5077 bepaald karakteristiek installatie-geluidsniveau van ten hoogste 30 dB.	
Het volgens NEN 5077 bepaalde karakteristieke lucht-geluidsniveauschil voor de geluidsoverdracht van een besloten ruimte naar een verblijfsgebied van een aangrenzende gebruiksfunctie op een ander perceel is niet kleiner dan 52 dB.	
Het volgens NEN 5077 bepaalde karakteristieke lucht-geluidsniveauschil voor de geluidsoverdracht van een besloten ruimte naar een niet in een verblijfsgebied gelegen besloten ruimte van een aangrenzende verblijfsfunctie op een ander perceel is niet kleiner dan 47 dB.	

vochtwering	
Wateropname materialen sanitaire ruimten volgens NEN2778:	
- vloeren tegelwerk	
- wanden toilet tegelwerk tot min. 1200mm+ vloer	

ventilatie	
Ventilatievoorzieningen uitvoeren vlgv NEN1087	
schadelijke omstandigheden	
Een gebruiksfunctie heeft ter plaatse van een uitwendige scheidingsconstructie, een scherm tot een vanaf het aansluitende terrein gemeten diepte van ten minste 0,6 m. Het scherm heeft geen openingen die breder zijn dan 0,01 m.	
daglicht	
Daglichtvoorziening uitvoeren volgens NEN2057	
Bruikbaarheid	
toegankelijkheid	
Toegang van VG, VR, toilet ruimte en ruimten welke leiden naar deze ruimten waaronder verkeersruimten min. doorgang breedte 850mm, hoogte 2300mm	
Ten minste één toegang van het pand met een max. hoogteverschil tussen terrein en entree van 20mm	

Energiezuinigheid	
energiezuinigheid	
Een verticale uitwendige scheidingsconstructie van een verblijfsgebied of een toilet ruimte, heeft een volgens NEN 1068 bepaalde warmteweerstand van ten minste 4,7m ² K/W.	
Een horizontale of schuine uitwendige scheidingsconstructie van een verblijfsgebied of een toilet ruimte, heeft een volgens NEN 1068 bepaalde warmte-weerstand van ten minste 6,3m ² K/W.	
Een inwendige scheidingsconstructie die de scheiding vormt tussen een verblijfsgebied of een toilet ruimte, en een ruimte die niet wordt verwarmd of die wordt verwarmd voor uitsluitend een ander doel dan het verblijven van personen, heeft een volgens NEN 1068 bepaalde warmteweerstand van ten minste 4,7m ² K/W.	
Ramen, deuren en kozijnen in een in het eerste tot en met vijfde lid bedoelde scheidingsconstructie hebben een volgens NEN 1068 bepaalde warmteovergangscoefficient van ten hoogste 2,2 W/m ² K. De gemiddelde warmteovergangscoefficient van de ramen, deuren en kozijnen in de in het eerste tot en met vijfde lid bedoelde scheidingsconstructies van een bouwwerk is, bepaald volgens een bij ministeriële regeling gegeven bepalingsmethode, ten hoogste 1,65 W/m ² .	

Milieu	
duurzaam bouwen	
Een te bouwen bouwwerk is zodanig dat de belasting van het milieu door de in het bouwwerk toe te passen materialen wordt beperkt.	
Van de samenstelling van constructieonderdelen van een woonfunctie is de uitstoot van broeikasgassen en de uitputting van grondstoffen gekwantificeerd volgens de Bepalingsmethode Milieuprestatie Gebouwen en GWW-werken.	

Installaties	
elektriciteits-, en warmtegebruik	
Elektrische installatie uitvoeren vlgv NEN1010	
Kool- en warmte-installaties uitvoeren vlgv NEN-EN378	

watervoorziening	
Drinkwatervoorziening uitvoeren vlgv NEN1006	

riolering	
Riolering uitvoeren volgens NEN3215	

Gebruik	
veilig gebruik	
Beglazing (gelaagd) dubbelzijdig floatglas, type HR++ , U 1,2W/m ² K	
Veiligheidsbeglazing toepassen volgens NEN 3569	

 Van Renselaar bouwkundig ontwerp - & tekenbureau		Adres Harremaatweg 4 3781 NJ Voorhuizen Telefoon 0342 - 47 81 68 Mobiel 06 E-mail info@tekenbureauvanrenselaar.nl Internet www.tekenbureauvanrenselaar.nl	
Project Vernieuwbouw bijgebouw Kieftveen 37 Voorhuizen		Schaal 1:100 Formaat A1 Getekend 13-04-2022 Datum 18-05-2022 Gewijzigd a b c d e f	
Opdrachtgever Top Directie BV Grote Muntweg 5 3774 BS Kootwijkerbroek		Projectnummer 21-907 Tekeningnummer BS-04A	
Onderdeel aanvraag omgevingsvergunning Bestektekening			

Op al onze aanboddingen, offertekeningen en leveringen zijn van toepassing de algemene voorwaarden van de DMR 2011, welke zijn goedgekeurd ter griffie van de Rechtbank te Amsterdam, met uitzondering van artikel 15 lid 3. De algemene voorwaarden zijn op aanvraag beschikbaar verkrijgbaar.

Reproductie van dit document is uitdrukkelijk verboden zonder schriftelijke toestemming van Bouwkundig Ontwerp- & Tekenbureau Van Renselaar

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: woensdag 27 oktober 2021 21:20
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: FW: vooronderzoeken 25-10-2021

Dag [REDACTED]

Graag even afstemming over Kieftveen 37.

Ik heb een gesprek met de nieuwe eigenaren gehad over hun plannen en hun verzocht om niet alleen met een bouwplan te komen, maar ook met een bedrijfsplan te komen, waarin ze hun vakantieparkconcept uit de doeken doen.

Gr. [REDACTED]

Van: [REDACTED]@barneveld.nl>

Verzonden: maandag 25 oktober 2021 12:07

Aan: [REDACTED]@barneveld.nl>; [REDACTED]@barneveld.nl>; [REDACTED]
[REDACTED]@barneveld.nl>; [REDACTED]@barneveld.nl>; [REDACTED]
[REDACTED]@barneveld.nl>; [REDACTED]@barneveld.nl>; [REDACTED]
[REDACTED]@barneveld.nl>; [REDACTED]@barneveld.nl>; [REDACTED]
[REDACTED]@barneveld.nl>; Planologie <Planologie@barneveld.nl>; [REDACTED]@barneveld.nl>; [REDACTED]
[REDACTED]@barneveld.nl>; Bodemadvies OddV <bar-wabo-v-bodem@oddevallei.nl>; [REDACTED]
[REDACTED]@oddevallei.nl>; [REDACTED]@barneveld.nl>; [REDACTED] (OddV)
[REDACTED]@oddevallei.nl>; [REDACTED]@oddevallei.nl>; [REDACTED]
[REDACTED]@oddevallei.nl>; [REDACTED]@oddevallei.nl>; [REDACTED]
[REDACTED]@oddevallei.nl>; [REDACTED]@oddevallei.nl>; [REDACTED] (OddV)
[REDACTED]@oddevallei.nl>

Onderwerp: vooronderzoeken 25-10-2021

Beste collega's,

De volgende vooronderzoeken zijn ontvangen en worden in behandeling genomen door:

[REDACTED]
• [REDACTED]

[REDACTED]
• [Kieftveen 37](#)

[REDACTED]
• [REDACTED]

[REDACTED]
• [REDACTED]

Kieftveen 37	1175871	uitbreiden berging met werkplaats/stalling
--------------	---------	--

Met vriendelijke groet,

Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling



(0342)

/ (06)



@barneveld.nl



[Chat met mij op Teams](#)



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

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: dinsdag 9 november 2021 14:22
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: FW: Kieftveen 37

Hoi [REDACTED]

Bij het behandelen van het VO Kieftveen 37 ben ik er na onderstaande mailwisseling achter gekomen dat het hier gaat om een aanvraag omgevingsvergunning.

Zou jij deze door kunnen zetten richting de Oddv?

Zodra ik van jou een akkoord heb hierover, zal ik de initiatiefnemer een mail sturen dat het dossier is doorgezet richting de Oddv.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
[REDACTED]
Gemeente Barneveld | Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling
☎ 0342 - 49 [REDACTED] | ✉ [REDACTED]@barneveld.nl | www.barneveld.nl



Van: Info | Tekenbureau van Renselaar <info@tekenbureauvanrenselaar.nl>
Verzonden: dinsdag 9 november 2021 13:55
Aan: [REDACTED]@barneveld.nl
Onderwerp: RE: Kieftveen 37

Goedemiddag heer [REDACTED]

Dat is inderdaad het idee enkel zouden wij zowel stedenbouwkundig alsook welstandsgoedkeuring krijgen op het plan.

Het was niet de bedoeling het bestemmingsplan te wijzigen.

Een en ander blijft recreatie.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

Bouwkundig Ontwerp- &
Tekenbureau Van Renselaar
Harremaatweg 4
3781NJ Voorthuizen
Telefoon : 0342-478168
Mobiel : 06-[REDACTED]
Internet :
www.tekenbureauvanrenselaar.nl

De informatie verzonden met dit E-mail bericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan. Bouwkundig Ontwerp- & Tekembureau Van Renselaar staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden E-mail, noch voor tijdige ontvangst daarvan.

Van: [REDACTED]@barneveld.nl>
Verzonden: dinsdag 9 november 2021 13:46
Aan: Info | Tekembureau van Renselaar <info@tekenbureauvanrenselaar.nl>
Onderwerp: RE: Kieftveen 37

Goedemiddag mijnheer [REDACTED]

Dat is een aardig aantal vierkante meters opslag. Wilde even meegeven dat bestaande opslag 1 op 1 mag worden vervangen volgens Artikel 31.3 sub c van het bestemmingsplan "Buitengebied 2012", zie hieronder:

31.3 Bestaande maten

In afwijking van hetgeen in de bouwregels van Hoofdstuk 2 is bepaald, mag:

- c. indien de bestaande oppervlakte groter is, die grotere oppervlakte als maximum oppervlakte geldt voor dat gebouw, met dien verstande dat deze bepaling niet van toepassing is op de oppervlakte van bijgebouwen, recreatiewoningen en stacaravans.

Mogelijk dat daardoor geen bestemmingsplan nodig is voor uw plan. Maar die beoordeling laat ik aan u. Hopende u zo voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
[REDACTED]
Gemeente Barneveld | Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling
☎ 0342 - 49 [REDACTED] | ✉ [REDACTED]@barneveld.nl | www.barneveld.nl



Van: Info | Tekembureau van Renselaar <info@tekenbureauvanrenselaar.nl>
Verzonden: dinsdag 9 november 2021 12:45
Aan: [REDACTED]@barneveld.nl>
Onderwerp: RE: Kieftveen 37
Urgentie: Hoog

Goedemiddag heer [REDACTED]

In e bijlage treft u de situatietekening.
Hierin heb ik aangegeven wat er nu staat aan bergingen/opslag.
Al met al zijn dit 762 vierkante meters.

Deze meters zijn ontstaan vanuit het verleden.

Ooit was het terrein in gebruik met een agrarische functie.

De heer [REDACTED] s in 1951 begonnen met de camping.

Eerst kleinschalig naast de agrarische functie. Later is dit uitgebouwd tot een volwaardige camping en is de agrarische functie opgegeven.

De voormalige agrarische bebouwing is toen wel blijven staan. Vandaar is er nu een behoorlijke oppervlakte aan bijgebouwen aanwezig op het terrein.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

Bouwkundig Ontwerp- &

Tekenbureau [REDACTED]

Harremaatweg 4

3781NJ Voorthuizen

Telefoon : 0342-478168

Mobiel : 06-[REDACTED]

Internet :

www.tekenbureauvanrenselaar.nl

 Denk aan het milieu, alvorens te besluiten deze mail te printen.

De informatie verzonden met dit E-mail bericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan. Bouwkundig Ontwerp- & Tekenbureau Van Renselaar staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden E-mail, noch voor tijdige ontvangst daarvan.

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

Verzonden: dinsdag 9 november 2021 11:32

Aan: Info | Tekenbureau van Renselaar <info@tekenbureauvanrenselaar.nl>

Onderwerp: Kieftveen 37

Goedemorgen mijnheer [REDACTED],

Ben bezig met de behandeling van het vooronderzoek Kieftveen 37.

Daarbij was een vraag die opkwam: hoeveel m2 is de bestaande opslag op dit moment?

Hoor graag van u.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

Gemeente Barneveld | Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling

☎ 0342 - 49 [REDACTED] | ✉ [\[REDACTED\]@barneveld.nl](mailto:[REDACTED]@barneveld.nl) | www.barneveld.nl



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.

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: Info | Tekenbureau van Renselaar <info@tekenbureauvanrenselaar.nl>
Verzonden: dinsdag 9 november 2021 12:45
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: RE: Kieftveen 37
Bijlagen: S-01B.PDF

Urgentie: Hoog

Goedemiddag heer [REDACTED]

In e bijlage treft u de situatietekening.
Hierin heb ik aangegeven wat er nu staat aan bergingen/opslag.
Al met al zijn dit 762 vierkante meters.

Deze meters zijn ontstaan vanuit het verleden.
Ooit was het terrein in gebruik met een agrarische functie.
De heer [REDACTED] (inmiddels overleden) is in 1951 begonnen met de camping.
Eerst kleinschalig naast de agrarische functie. Later is dit uitgebouwd tot een volwaardige camping en is de agrarische functie opgegeven.
De voormalige agrarische bebouwing is toen wel blijven staan. Vandaar is er nu een behoorlijke oppervlakte aan bijgebouwen aanwezig op het terrein.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

Bouwkundig Ontwerp- &
Tekenbureau [REDACTED]
Harremaatweg 4
3781NJ Voorthuizen
Telefoon : 0342-478168
Mobiel : 06-[REDACTED]
Internet :
www.tekenbureauvanrenselaar.nl

 Denk aan het milieu, alvorens te besluiten deze mail te printen.

De informatie verzonden met dit E-mail bericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan.
Bouwkundig Ontwerp- & Tekenbureau [REDACTED]
staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden E-mail, noch voor tijdige ontvangst daarvan.

Van: [REDACTED]@barneveld.nl>
Verzonden: dinsdag 9 november 2021 11:32
Aan: Info | Tekenbureau van Renselaar <info@tekenbureauvanrenselaar.nl>
Onderwerp: Kieftveen 37

Goedemorgen mijnheer [REDACTED]

Ben bezig met de behandeling van het vooronderzoek Kieftveen 37.
Daarbij was een vraag die opkwam: hoeveel m2 is de bestaande opslag op dit moment?
Hoor graag van u.

Met vriendelijke groet,



Gemeente Barneveld | Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling

☎ 0342 - 49[redacted] | ✉ [redacted]@barneveld.nl | www.barnveld.nl



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: Geluid <geluid@oddevallei.nl>
Verzonden: maandag 11 juli 2022 14:12
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: RE: Kieftveen 37 - uitbreiding camping

[REDACTED]

Het plan heeft mogelijk een significante verkeersaantrekkende werking tot gevolg. Dit heeft zijn uitwerking op de geluidbelasting vanwege wegverkeerslawaaï op de rondom liggende woningen langs de ontsluitende wegen. Dit verkeerslawaaï dient daarom nader onderzocht te worden.

Ook komen er een aantal woon bestemmingen te liggen binnen de richtafstanden geluid vanwege de recreatiebestemming, ook hiervoor is een onderzoek/beschouwing geluid noodzakelijk.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED] | Tel: (088) [REDACTED] Mail: Geluid@oddevallei.nl of [REDACTED]@oddevallei.nl
Specialist geluid en externe veiligheid
Werkzaam [REDACTED]



Omgevingsdienst
De Vallei

OMGEVINGSDIENST DE VALLEI | Postbus 9024 | 6710 HM | Ede | info@oddevallei.nl
Telefoon 088-116 99 00 | www.oddevallei.nl | www.gelderseomgevingsdiensten.nl

Van: [REDACTED]@barneveld.nl>
Verzonden: woensdag 6 juli 2022 12:58
Aan: Team Verkeer <verkeer@barneveld.nl>; Geluid <geluid@oddevallei.nl>
Onderwerp: Kieftveen 37 - uitbreiding camping

Goedemorgen,

Ik heb een aanvraag binnen gekregen voor camping Vrede Oord. Zij willen graag uitbreiden. Het bestaande terrein zal opnieuw ingericht worden en er zal een uitbreiding plaats vinden. Er zijn verschillende fases ingericht maar wij gaan het geheel beoordelen. Dus alles bij elkaar.

Zouden jullie advies willen geven over de uitbreiding? Graag hoor ik!

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
[REDACTED] | Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling
☎ 06 - [REDACTED] | ✉ [REDACTED]@barneveld.nl | [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: [REDACTED]
Verzonden: woensdag 13 juli 2022 14:45
Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED]
Onderwerp: Reactie landschap planatelier 27 juli Kieftveen 37

Hoi [REDACTED] en [REDACTED] (cc [REDACTED], [REDACTED] en [REDACTED] ter info),

[REDACTED]

Onderstaand vinden jullie de reactie/het advies vanuit landschap (@ [REDACTED]) en ik hebben dit gisteren alvast even voorbesproken).

Het plan betreft de uitbreiding en renovatie van camping Vrede Oord. De uitbreiding moet gaan plaatsvinden op het agrarische terrein ten westen van de camping.

Het terrein wordt aan iedere zijde, met uitzondering van de zuidzijde, omsloten door recreatieterreinen. De impact op het landschap door de uitbreiding valt daarom mee. Het gebied is verder niet aangemerkt als waardevol open gebied of aardkundig waardevol. Vanuit landschap kan er dan ook meegewerkt worden aan dit verzoek en zien we het ook als een kans om een kwaliteitsslag te maken op het bestaande deel van de camping.

Het plan voldoet, echter, op deze manier nog niet en er dient een uitgebreid landschapsplan/groenplan te worden aangeleverd en er moet duidelijk een kwalitatieve verbetering gemaakt worden voor de huidige en de nieuwe situatie. Hiervoor wil ik vanuit landschap een aantal randvoorwaarden meegeven.

- De bestaande bomen/bomenrijen dienen te worden geïntegreerd in het plan;
- De camping en de bestaande camping moeten een luchtige, groene/natuurlijke opzet krijgen;
- Een van de eisen vanuit landschap is dat de randen (perceelsgrenzen) van het terrein beplant worden met een houtsingel met inheemse bomen en een struiklaag. Deze randen moeten minimaal 10 meter breed zijn (5 meter schouw + 5 meter beplanting). De kavelgrenzen mogen niet binnen deze groenstrook liggen. Zo wordt voorkomen dat er bijvoorbeeld chalets direct in de groenstrook komen te liggen (wat bijvoorbeeld op het bestaande deel van Vrede Oord te zien is);
- Op het terrein moet veel aandacht komen voor biodiversiteit en klimaatadaptatie. Denk hierbij aan: de aanleg van kruiden/bloemrijke graslanden, groene afscheidingen i.p.v. schuttingen, bomen op het terrein en de aanleg van wadi's en poelen;
- Tot slot dient inzichtelijk gemaakt te worden hoe er in het plan ruimte wordt gemaakt voor spelen/honden uitlaten/parkeren e.d.

Ik hoop dat het duidelijk is, maar mochten er tijdens het planatelier toch nog vragen zijn dan is [REDACTED] telefonisch bereikbaar.

Groetjes,

[REDACTED]
Adviseur Natuur en Landschap

06 [REDACTED] (bereikbaar [REDACTED])
[REDACTED]@barneveld.nl



[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: maandag 25 juli 2022 15:39
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: RE: Kieftveen 37
Bijlagen: RE: Kieftveen 37 - uitbreiding camping; FW 4165 - Kieftveen 37.msg

Hoi [REDACTED]

Hierbij nog een aantal vragen/opmerkingen vooruitlopend op het planatelier.

Uit bijgevoegde mail maak ik op wat het aantal woningen in de nieuwe situatie is. Graag zou ik ook het huidige aantal willen weten zodat we in beeld hebben wat de extra verkeersgeneratie is ten opzichte van de huidige situatie.

Met betrekking tot het parkeren: hier is in de reactiemail antwoord op gegeven. Of dit voldoende is hangt af van het aantal parkeerplaatsen wat langs de wegen wordt gerealiseerd, dat is nu nog niet duidelijk in beeld. We hanteren voor de beoordeling de Nota Parkeernormen (zie tabel 5). Voor de parkeerplaatsen langs de rijbaan rekening houden met de maatvoering uit de Nota Parkeernormen.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Team Verkeer
Afdeling Vastgoed en Infrastructuur



Postbus 63, 3770 AB Barneveld

[REDACTED]@barneveld.nl

(0342) [REDACTED]

Van: [REDACTED]@barneveld.nl>
Verzonden: donderdag 21 juli 2022 08:40
Aan: [REDACTED]@barneveld.nl>
Onderwerp: RE: Kieftveen 37

Dag [REDACTED]

Schriftelijk is helemaal goed! Had jij ook nog de aanvullende mail gehad van de initiatiefnemer?

Van: [REDACTED]@barneveld.nl>
Verzonden: donderdag 21 juli 2022 08:38
Aan: [REDACTED]@barneveld.nl>
Onderwerp: RE: Kieftveen 37

Hoi [REDACTED]

Is een schriftelijke reactie voldoende? Zo niet, dan vraag ik of een collega aan kan sluiten.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

Team Verkeer
Afdeling Vastgoed en Infrastructuur



Postbus 63, 3770 AB Barneveld

[REDACTED]@barneveld.nl

(0342) [REDACTED]

[REDACTED]

Van: [REDACTED]@barneveld.nl>

Verzonden: woensdag 20 juli 2022 07:29

Aan: [REDACTED]@barneveld.nl>

Onderwerp: RE: Kieftveen 37

Dag [REDACTED]

Nee hoor fysiek is het niet nodig! Als het niet kan, is het niet anders.
Zou wel mooi zijn als je even kunt aansluiten via teams.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

[REDACTED] | Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling

06 - [REDACTED] | [REDACTED]@barneveld.nl | [REDACTED]



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

Van: [REDACTED]@barneveld.nl>

Verzonden: dinsdag 19 juli 2022 10:49

Aan: [REDACTED]@barneveld.nl>

Onderwerp: RE: Kieftveen 37

Hoi [REDACTED]

Ik zag dat dit onderwerp voor volgende week woensdag op de agenda staan voor het planatelier. Is het nodig om hierbij fysiek aanwezig te zijn?

Zelf heb ik die dag namelijk [REDACTED]. Ik hoor graag van je.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

Team Verkeer
Afdeling Vastgoed en Infrastructuur



Postbus 63, 3770 AB Barneveld

[REDACTED]@barneveld.nl

(0342) [redacted]

Van: [redacted]@barneveld.nl>

Verzonden: maandag 18 juli 2022 12:08

Aan: [redacted]@eve-bv.nl>

Onderwerp: Kieftveen 37

Goedemorgen [redacted],

Ik kreeg vanuit Verkeer het verzoek om aanvullende gegevens. De vraag is als volgt:

'Ik maak uit de tekening geen aantal parkeerplaatsen op, dan wel vakindeling en/of lengte van de parkeerhaven. Is het mogelijk om dit in beeld te krijgen zodat we het aantal parkeerplaatsen kunnen afzetten tegen het aantal vakantiewoningen?'

Zouden jullie hier nog wat over kunnen zeggen? Graag hoor ik eens.

Met vriendelijke groet,



| Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling



06 -



| @barneveld.nl |



gemeente

Barneveld



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

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: maandag 25 juli 2022 15:39
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: RE: Kieftveen 37
Bijlagen: RE: Kieftveen 37 - uitbreiding camping; FW 4165 - Kieftveen 37.msg

Hoi [REDACTED]

Hierbij nog een aantal vragen/opmerkingen vooruitlopend op het planatelier.

Uit bijgevoegde mail maak ik op wat het aantal woningen in de nieuwe situatie is. Graag zou ik ook het huidige aantal willen weten zodat we in beeld hebben wat de extra verkeersgeneratie is ten opzichte van de huidige situatie.

Met betrekking tot het parkeren: hier is in de reactiemail antwoord op gegeven. Of dit voldoende is hangt af van het aantal parkeerplaatsen wat langs de wegen wordt gerealiseerd, dat is nu nog niet duidelijk in beeld. We hanteren voor de beoordeling de Nota Parkeernormen (zie tabel 5). Voor de parkeerplaatsen langs de rijbaan rekening houden met de maatvoering uit de Nota Parkeernormen.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Team Verkeer
Afdeling Vastgoed en Infrastructuur



Postbus 63, 3770 AB Barneveld

[REDACTED]@barneveld.nl

(0342) [REDACTED]

Van: [REDACTED]@barneveld.nl>
Verzonden: donderdag 21 juli 2022 08:40
Aan: [REDACTED]@barneveld.nl>
Onderwerp: RE: Kieftveen 37

Dag [REDACTED]

Schriftelijk is helemaal goed! Had jij ook nog de aanvullende mail gehad van de initiatiefnemer?

Van: [REDACTED]@barneveld.nl>
Verzonden: donderdag 21 juli 2022 08:38
Aan: [REDACTED]@barneveld.nl>
Onderwerp: RE: Kieftveen 37

Ho [REDACTED]

Is een schriftelijke reactie voldoende? Zo niet, dan vraag ik of een collega aan kan sluiten.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

Team Verkeer

Afdeling Vastgoed en Infrastructuur



Postbus 63, 3770 AB Barneveld

[REDACTED]@barneveld.nl

(0342) [REDACTED]

[REDACTED]

Van: [REDACTED]@barneveld.nl>

Verzonden: woensdag 20 juli 2022 07:29

Aan: [REDACTED]@barneveld.nl>

Onderwerp: RE: Kieftveen 37

Dag [REDACTED]

Nee hoor fysiek is het niet nodig! Als het niet kan, is het niet anders.
Zou wel mooi zijn als je even kunt aansluiten via teams.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

[REDACTED] | Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling

☎ 06 - [REDACTED]



[REDACTED]@barneveld.nl | [REDACTED]



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

Van: [REDACTED]@barneveld.nl>

Verzonden: dinsdag 19 juli 2022 10:49

Aan: [REDACTED]@barneveld.nl>

Onderwerp: RE: Kieftveen 37

Hoi [REDACTED]

Ik zag dat dit onderwerp voor volgende week woensdag op de agenda staan voor het planatelier. Is het nodig om hierbij fysiek aanwezig te zijn?

Zelf heb ik die dag namelijk [REDACTED]. Ik hoor graag van je.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

Team Verkeer

Afdeling Vastgoed en Infrastructuur



Postbus 63, 3770 AB Barneveld

[REDACTED]@barneveld.nl

(0342) [redacted]

Van: [redacted]@barneveld.nl>

Verzonden: maandag 18 juli 2022 12:08

Aan: [redacted]@eve-bv.nl>

Onderwerp: Kieftveen 37

Goedemorgen [redacted]

Ik kreeg vanuit Verkeer het verzoek om aanvullende gegevens. De vraag is als volgt:

'Ik maak uit de tekening geen aantal parkeerplaatsen op, dan wel vakindeling en/of lengte van de parkeerhaven. Is het mogelijk om dit in beeld te krijgen zodat we het aantal parkeerplaatsen kunnen afzetten tegen het aantal vakantiewoningen?'

Zouden jullie hier nog wat over kunnen zeggen? Graag hoor ik eens.

Met vriendelijke groet,

[redacted] | Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling
06 - [redacted] | [redacted]@barneveld.nl | [redacted]



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

Verslag PLANATELIER

Datum:

27 juli 2022

OPENBAAR

PLAN: Kieftveen 37 in Voorthuizen

Deelnemers: [REDACTED] (voorzitter), [REDACTED] (stedenbouw), [REDACTED] (brandweer), [REDACTED] (omgevingsbeleid), [REDACTED] (ODDV) en [REDACTED] (planologie).

Inhoud plan:

Camping Vrede Oord. Het plan betreft een uitbreiding en revitalisering van het bestaande recreatieterrein camping 'Vrede Oord' aan de Kieftveen 37 te Voorthuizen. Initiatiefnemer heeft samen met het kwaliteitsteam Vitale vakantieparken een plan gemaakt. Hierin is ook vermeld welke doelgroepen zij willen bereiken en op welke manier. Het was een park voor vaste standplaatsen, het is het plan om wisselende verhuur terug halen naar dit park.

OVERWEGINGEN

Stedenbouw

Bij de eerdere beoordeling van de plannen, mede door de samenwerking met Vitale Vakantieparken, zijn er nog geen ruimtelijke voorwaarden gesteld bij de uitbreiding. Het voorgestelde plan met vakantiehuizen ziet er eenzijdig uit en de randen van het park zijn relatief mager ingericht. Dit geldt voornamelijk tussen het recreatiepark en de woning aan de westzijde van het plan. Bij burgerwoningen gelden daarnaast ook richtafstanden. Het is van belang dat deze woning niet wordt ingesloten door het recreatiepark. Het plan voorziet in een forse schaalvergroting.

Er is in het huidige plan geen variatie in opzet en architectuur tussen de vakantiehuizen. Het plan ziet er vol uit en er is geen rekening gehouden met de waterberging. De meerwaarde is nu nog lastig te zien. Het recreatiepark wat boven Vrede Oord is gelegen kent bijvoorbeeld een inpassing met veel water, hier is een kwaliteitsslag gemaakt. Insteek tot nu toe is: **negatief**. Diverse woningtypes komen niet terug in het plan, de woningen worden alleen gespiegeld in het plan. Een gewijzigd plan dient voorgelegd te worden aan de gemeente.

Er dient om het park een duidelijke groene afwerking te komen. Herkenningpunten hierbinnen zijn belangrijk en er moet gewerkt worden met robuuste groene randen om het park. Dit kan ook weer in combinatie met water. De ruimtelijke kwaliteitswinst hierin, ontbreekt tot nu toe nog. Het recreatiepark aan de noordkant heeft dit wel.

Verplaatsen bedrijfswoning: Deze woning is slecht toegankelijk waardoor het geen wenselijke locatie is. Waarom niet bij entree? Meestal zet je die bij het begin neer voor binnenkomst. Waarom nu op de voorgestelde locatie? Blijven beide woningen als bedrijfswoning actief? Voor de rest moet het aspect water nader uitgewerkt worden.

Beleid

Het plan is in lijn met de visie Verblijfsrecreatie waarbij kortdurende wisselende verhuur weer teruggehaald wordt naar het park met een bedrijfsmatige exploitatie. Positief dat er een transitieplan bij zit. Enige schaalvergroting is noodzakelijk voor een goede revitalisering. Positief is dat initiatiefnemers een traject hebben doorlopen met het kwaliteitsteam om tot een toekomstplan voor hun park te komen.

Wel zijn er twijfels over het ingediende plan, bijvoorbeeld hoge dichtheid, dit is te vol en te eenzijdig. Maar ook de woonbestemming ten westen, er mag niet te dicht daar op gebouwd worden.

Wisselende verhuur terugbrengen is een grote meerwaarde. Uitbreiding is wel positief. We willen graag goede ondernemers de kans geven om een recreatiepark te revitaliseren. We moeten ze dan ook de ruimte geven.

Tot slot moet de gewenste kelder goed onderbouwd worden. Dit moet in lijn zijn met het vooronderzoek. Dat betekent dat onderbouwd moet worden waarom een grote kelder met beoogde activiteiten past binnen het toekomstplaatje van het park (doelgroepen, etc..). Notariële contracten voor verhuur en verkoop moeten inzichtelijk worden! Er moet sprake zijn van een huisstijl voor inrichting en de buitenkant (ook landschap) en hoe kortdurende toeristische verhuur en bedrijfsmatige exploitatie wordt gewaarborgd voor nu en in de toekomst.. Harde voorwaarde dat de notariële conceptaktes worden opgestuurd aan de gemeente.

Brandweer

Chalets dicht op elkaar leidt tot brandrisico. Er zijn afmetingen voor afstanden, minimaal 5 meter tussen chalets onderling. Compact bouwen zitten dus wel risico's bij. Alleen bij de hoofdingang (welgelegen) is een ondergrondse waterput. Er moet waarschijnlijk een bluswatervoorziening bij komen (brandkraan). Opstelplaats bij een vijver is ook mooi/wenselijk!

Tweede ontsluiting wordt geadviseerd i.v.m. calamiteiten. Draaicirkels moet aan gedacht worden. Doodlopende wegen ook niet wenselijk. Bij de uitbreiding is dit momenteel ingetekend.

Voor een goede bereikbaarheid dient de infrastructuur te voldoen aan de specifieke kenmerken van brandweervoertuigen. Een weg is alleen door de brandweer te gebruiken als de weg voldoet aan de volgende kenmerken:

- het maximale gewicht : 30 ton (komt overeen met verkeersklasse 30)
- maximale asbelasting: 10 ton
- maximale stempeldruk: 100 ton/m²
- doorgangshoogte: 4,2 m
- rijbaanbreedte: 3,5 m (over een breedte van ten minste 3,25 m moet verhard zijn)
- buitenbochtstraal: 10 m
- binnenbochtstraal: 5,5 m

Opkomsttijd

In de Wet veiligheidsregio's worden eisen gesteld aan de opkomsttijden van de brandweer. Deze zijn als norm vastgelegd in het bijbehorende Besluit. De opkomsttijd is de totale tijd die verstrijkt vanaf het moment dat de brandweer gealarmeerd wordt tot het moment dat de brandweer bij het betreffende adres arriveert. De maximale opkomsttijd is gerelateerd aan de gebruiksfunctie.

De opkomstnorm voor een standaardfunctie is maximaal 8 minuten. Dit geldt dus ook voor de chalets op het park. De werkelijke opkomsttijd voor Kieftveen 37 Voorthuizen **voldoet niet**.

De werkelijke opkomsttijd van de brandweer overschrijdt de norm zoals die in het Besluit veiligheidsregio's is vastgelegd. Dit betekent dat de brandweer in geval van een noodsituatie later zal arriveren dan landelijk is toegestaan en dus ook later zal kunnen aanvangen met blus- en reddingswerkzaamheden. Om die reden adviseren wij u compenserende maatregelen toe te passen.

Omgeving: groot recreatiecluster. Ten noorden van A1 en spoor. Externe risico: verantwoording groepsrisico noodzakelijk! Ook voor de bezoekers is dit vooral van belang. Maatvoering van belang!

Natuurbranden: Het plangebied valt binnen het project Gebiedsgerichte aanpak natuurbrandbeheersing Veluwe en Achterhoek. Volgend jaar zal de brandweer in gesprek gaan over de aanpak van dit cluster met recreatieparken.

In het vervolgproces zal een verkeersplan opgesteld moeten worden in overleg met de Politie, VGGM, de gemeente en andere belanghebbenden. Ook wil de brandweer graag in gesprek over vegetatie op het terrein.

ODDV

Sloop van asbest op het terrein heeft al plaats gevonden. Op het centrale terrein, onder een nieuw te bouwen hoofdgebouw moet de realisatie van de kelder ook plaats vinden.

Wel zorgen over grondeigendommen. Hoe gaan we garanderen dat wisselende verhuur blijft?

Worden het vakantiewoningen of stacaravan? Binnen welke grenzen mag hij dan realiseren. Dus hoe groot worden ze en hoe komen zij er uit te zien. Eigendomskwesties goed in kaart brengen (akte dus van belang, zie beleid). Het is van belang dat er goede reglementen opgesteld worden die afdwingbaar zijn bij niet nakomen of houden aan afgesproken regels/onderhoud van verblijf en kavel.

Parkeren: Worden er ook feesten gehouden? Hoe gaat dat dan met parkeren? Opzet park is ook vol, is ook al besproken. Richting mee geven vanuit de gemeente is wenselijk.

Landschap

Het terrein wordt aan iedere zijde, met uitzondering van de zuidzijde, omsloten door recreatieterreinen. De impact op het landschap door de uitbreiding valt daarom mee. Het gebied is verder niet aangemerkt als waardevol open gebied of aardkundig waardevol. Vanuit landschap kan er dan ook meegewerkt worden aan dit verzoek (onder voorwaarden) en zien we het ook als een kans om een kwaliteitsslag te maken op het bestaande deel van de camping.

Het plan voldoet, echter, op deze manier nog niet en er dient een uitgebreid landschapsplan/groenplan te worden aangeleverd en er moet duidelijk een kwalitatieve verbetering gemaakt worden voor de huidige en de nieuwe situatie. Hiervoor worden vanuit landschap een aantal randvoorwaarden meegeven.

- De bestaande bomen/bomenrijen dienen te worden geïntegreerd in het plan;
- De uitbreiding en de bestaande camping moeten een luchtige, groene/natuurlijke opzet krijgen;
- Een van de eisen vanuit landschap is dat de randen (perceelsgrenzen) van het terrein beplant worden met een houtsingel met inheemse bomen en een struiklaag. Deze randen moeten minimaal 10 meter breed zijn (5 meter schouw + 5 meter beplanting). De kavelgrenzen mogen niet binnen deze groenstrook liggen. Zo wordt voorkomen dat er bijvoorbeeld chalets direct in de groenstrook komen te liggen (wat bijvoorbeeld op het bestaande deel van Vrede Oord te zien is);
- Op het terrein moet veel aandacht komen voor biodiversiteit en klimaatadaptatie. Denk hierbij aan: de aanleg van kruiden/bloemrijke graslanden, groene afscheidingen i.p.v. schuttingen, bomen op het terrein en de aanleg van wadi's en poelen;
- Tot slot dient inzichtelijk gemaakt te worden hoe er in het plan ruimte wordt gemaakt voor spelen/honden uitlaten/parkeren e.d.

Overig

Aangegeven wordt tijdig de buurt op de hoogte te stellen. Dit kan, zodra bekend wordt wat de vervolgstappen worden.

Verkeer: Er zal aangegeven moeten worden wat er momenteel aanwezig is op het recreatiepark. Daarna kan bepaald worden wat de impact op het verkeer zal zijn. Een nadere invulling van het aantal parkeerplaatsen is dan ook noodzakelijk. Dit is nu nog niet helder te zien op de schetsen. Voor deze beoordeling hanteren wij de Nota parkeernormen.

CONCLUSIE PLANATELIER

- De locatie moet nog nader voorgelegd worden aan stedenbouw en landschap. Aan de hand van de wijzigingen kan een oordeel gegeven worden.

AFSPRAKEN / ACTIES

- [REDACTED] sluit kort met de initiatiefnemer over het vervolg

[REDACTED]

Van: [REDACTED]@eve-bv.nl>
Verzonden: vrijdag 29 juli 2022 11:40
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: 4165 - Kieftveen 37 - camping Vredeoord

Goedemorgen [REDACTED],

Zou jij mij nog kunnen terug bellen voor je vakantie over de huidige vergunningsaanvraag? De termijnen hiervan zouden wij graag op willen schorten, maar de partij die de aanvraag heeft ingediend is met vakantie. Kunnen we dit eventueel middels een mailtje regelen?

Bijna vakantie! Daarom is ons kantoor gesloten van maandag 1 augustus tot en met vrijdag 19 augustus.

Met vriendelijke groet,

ing. [REDACTED]
Procescoördinator

 **EVE Architecten**
Architectuur van Twentse bodem

Ernst Machstraat 2 Nijverdal | Postbus 115 7440 AC Nijverdal
T 0548 - 65 69 50 | I www.eve-bv.nl



Op deze e-mail is een [disclaimer](#) van toepassing

Van: [REDACTED]@barneveld.nl>
Verzonden: donderdag 28 juli 2022 13:45
Aan: [REDACTED]@eve-bv.nl>
Onderwerp: Kieftveen 37 - camping Vredeoord

Goedemiddag [REDACTED]

Bijgaand het verslag van het Planatelier. Ik heb alle adviezen er in gezet.
Schrik hier niet van, er zit ook overlap in, maar hierin staan een heel aantal punten.

Mochten jullie naar aanleiding hiervan nog vragen hebben dan hoor ik het graag. Eventueel inhoudelijk kan ik jullie vragen dan ook doorzetten naar de adviseurs van landschap en stedenbouw.

Succes en een fijne vakantie!

Met vriendelijke groet,

[REDACTED] | Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling
06 - [REDACTED] | [\[REDACTED\]@barneveld.nl](mailto:[REDACTED]@barneveld.nl) | [REDACTED]



gemeente
Barneveld

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

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]@vggm.nl>
Verzonden: maandag 1 augustus 2022 11:10
Aan: [REDACTED] (OddV); [REDACTED]
Onderwerp: Aanvulling op het Verslag Planatelier Kieftveen 37 in Voorthuizen.

Sommige personen die dit bericht hebben ontvangen, ontvangen niet vaak e-mail van [REDACTED]@vggm.nl. [Meer informatie over waarom dit belangrijk is](#)

Goedemorgen allen,

Brandoverslag

Ik zou nog terugkomen op de afstand die aangehouden moet worden tussen de chalets onderling. Dit is **ten minste 5 m**. Aandachtspunt hierbij is wel dat aangebouwde luifels, "klompenhokjes", schuurtjes e.d. bijdragen aan een snellere brandoverslag.

Bereikbaarheid (aanvulling)

Voor wat betreft de bereikbaarheid is niet duidelijk of er aan de voorwaarden wordt voldaan, zoals die zijn opgenomen in de handreiking Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid.

Voor een goede bereikbaarheid dient de infrastructuur te voldoen aan de specifieke kenmerken van brandweervoertuigen.

Een weg is alleen door de brandweer te gebruiken als de weg voldoet aan de volgende kenmerken:

- het maximale gewicht : 30 ton (komt overeen met verkeersklasse 30)
- maximale asbelasting: 10 ton
- maximale stempeldruk: 100 ton/m²
- doorgangshoogte: 4,2 m
- rijbaanbreedte: 3,5 m (over een breedte van ten minste 3,25 m moet verhard zijn)
- buitenbochtstraal: 10 m
- binnenbochtstraal: 5,5 m

Opkomsttijd

In de Wet veiligheidsregio's worden eisen gesteld aan de opkomsttijden van de brandweer. Deze zijn als norm vastgelegd in het bijbehorende Besluit. De opkomsttijd is de totale tijd die verstrijkt vanaf het moment dat de brandweer gealarmeerd wordt tot het moment dat de brandweer bij het betreffende adres arriveert. De maximale opkomsttijd is gerelateerd aan de gebruiksfunctie.

De opkomstnorm voor een standaardfunctie is maximaal 8 minuten. Dit geldt dus ook voor de chalets op het park. De werkelijke opkomsttijd voor Kieftveen 37 Voorthuizen **voldoet niet**.

De werkelijke opkomsttijd van de brandweer overschrijdt de norm zoals die in het Besluit veiligheidsregio's is vastgelegd. Dit betekent dat de brandweer in geval van een noodsituatie later zal arriveren dan landelijk is toegestaan en dus ook later zal kunnen aanvangen met blus- en reddingswerkzaamheden. Om die reden adviseren wij u compenserende maatregelen toe te passen.

Bijvoorbeeld:

- het installeren van gekoppelde rookmelders in de chalets, zodat aanwezige personen zich, in geval van brand, tijdig in veiligheid kunnen stellen.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Brandweer Gelderland Midden

T: 088-
E: vggm.nl
W: www.vggm.nl



Van: vggm.nl>

Verzonden: donderdag 28 juli 2022 11:14

Aan: barneveld.nl; vggm.nl; barneveld.nl; barneveld.nl; barneveld.nl

Onderwerp: RE: Verslag Planatelier Kieftveen 37 in Voorthuizen.

Hierbij nog een opmerking.

m.vr.gr

Van: barneveld.nl>

Verzonden: donderdag 28 juli 2022 11:00

Aan: vggm.nl; barneveld.nl; barneveld.nl; oddevallei.nl; barneveld.nl

Onderwerp: RE: Verslag Planatelier Kieftveen 37 in Voorthuizen.

Goedemorgen allemaal,

Bedankt voor het conceptverslag. Hierbij ontvang je mijn aanvullingen. Wat mij betreft moet het verslag wat beter leesbaar worden voor de initiatiefnemer. Hij was natuurlijk niet bij het overleg, maar het moet voor hem duidelijk zijn wat we met bepaalde opmerkingen bedoelen.

Succes ermee!

Met vriendelijke groet,

| Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling
06- | barneveld.nl |



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

Van: vggm.nl>

Verzonden: donderdag 28 juli 2022 09:35

Aan: barneveld.nl; barneveld.nl; barneveld.nl; barneveld.nl; oddevallei.nl; barneveld.nl

Onderwerp: RE: Verslag Planatelier Kieftveen 37 in Voorthuizen.

Goedemorgen allen,

Ik heb twee aanvullingen in het bijgevoegde bestand gedaan.
Bij vragen, hoor ik het graag.

Met vriendelijke groet,

Brandweer Gelderland Midden

T: 088-
E: vggm.nl
W: www.vggm.nl



Van: vggm.nl @barneveld.nl

Verzonden: woensdag 27 juli 2022 16:00

Aan: vggm.nl @barneveld.nl; vggm.nl @barneveld.nl; vggm.nl @barneveld.nl; vggm.nl @barneveld.nl; vggm.nl @vggm.nl; (OddV) vggm.nl @oddevallei.nl

Onderwerp: Re: Verslag Planatelier Kieftveen 37 in Voorthuizen.

Duidelijk geen opmerkingen.

[Outlook voor iOS](#) downloaden

Van: vggm.nl @barneveld.nl>

Verzonden: woensdag 27 juli 2022 11:15

Aan: vggm.nl @barneveld.nl>; vggm.nl @barneveld.nl>; vggm.nl @vggm.nl>; (OddV) <vggm.nl>; vggm.nl @oddevallei.nl>; vggm.nl @barneveld.nl>

Onderwerp: Verslag Planatelier Kieftveen 37 in Voorthuizen.

Goedemorgen allen,

Bijgaand het verslag van het Planatelier. Zouden jullie aanpassingen willen doen in het bestand?
Zouden jullie deze vervolgens willen sturen aan mij én aan vggm.nl @barneveld.nl). Dit in verband met mijn vakantie.

Alvast bedankt!

Met vriendelijke groet,

| Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling

06 - vggm.nl @barneveld.nl



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

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.

Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland-Midden maakt bij e-mail gebruik van SSL/TLS zodat gegevens via een beveiligde verbinding worden uitgewisseld. Wij vragen u om er zorg voor te dragen dat SSL/TLS ook aan uw zijde ingericht is. Uw provider of ict ondersteuningspartij kan u hierbij helpen. Alleen als beide kanten dit instellen is e-mail beveiligd.

DISCLAIMER.

Deze e mail is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van de inhoud ervan door anderen dan de geadresseerde is niet toegestaan.

Mocht deze e-mail niet voor u bestemd zijn, wilt u deze dan terugsturen en vernietigen?

Openbaarmaking, vermenigvuldiging en verspreiding van deze e mail is niet toegestaan. Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland-Midden staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor de tijdige ontvangst daarvan.

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.

Veiligheids en Gezondheidsregio Gelderland Midden maakt bij e mail gebruik van SSL/TLS zodat gegevens via een beveiligde verbinding worden uitgewisseld. Wij vragen u om er zorg voor te dragen dat SSL/TLS ook aan uw zijde ingericht is. Uw provider of ict ondersteuningspartij kan u hierbij helpen. Alleen als beide kanten dit instellen is e-mail beveiligd.

DISCLAIMER.

Deze e-mail is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van de inhoud ervan door anderen dan de geadresseerde is niet toegestaan.

Mocht deze e mail niet voor u bestemd zijn, wilt u deze dan terugsturen en vernietigen?

Openbaarmaking, vermenigvuldiging en verspreiding van deze e-mail is niet toegestaan. Veiligheids en Gezondheidsregio Gelderland Midden staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor de tijdige ontvangst daarvan.

[REDACTED]

Van: [REDACTED]@eve-bv.nl>
Verzonden: dinsdag 6 september 2022 09:54
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: 4165 - Kieftveen 37 - camping Vredeoord

Goedemorgen [REDACTED],

Hierbij nog even de bevestiging dat we graag de uitbreiding van de kelder toevoegen aan het huidige vooroverleg.

Het vooroverleg dat is ingediend voor de uitbreiding van de kelder door de heer [REDACTED] wordt ingetrokken.

Met vriendelijke groet,

ing. [REDACTED]
Procescoördinator

 **EVE Architecten**
Architectuur van Twentse bodem

Ernst Machstraat 2 Nijverdal | Postbus 115 7440 AC Nijverdal
T 0548 - 65 69 50 | I www.eve-bv.nl



Op deze e-mail is een [disclaimer](#) van toepassing

Van: [REDACTED]@barneveld.nl>
Verzonden: donderdag 28 juli 2022 13:45
Aan: [REDACTED]@eve-bv.nl>
Onderwerp: Kieftveen 37 - camping Vredeoord

Goedemiddag [REDACTED]

Bijgaand het verslag van het Planatelier. Ik heb alle adviezen er in gezet.
Schrik hier niet van, er zit ook overlap in, maar hierin staan een heel aantal punten.

Mochten jullie naar aanleiding hiervan nog vragen hebben dan hoor ik het vraag. Eventueel inhoudelijk kan ik jullie vragen dan ook doorzetten naar de adviseurs van landschap en stedenbouw.

Succes en een fijne vakantie!

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
[REDACTED] | Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling
06 - [REDACTED] | [\[REDACTED\]@barneveld.nl](mailto:[REDACTED]@barneveld.nl) | [REDACTED]



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

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: dinsdag 13 september 2022 14:35
Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED]
Onderwerp: Vredeoord, Kieftveen 37
Bijlagen: FW: Vredeoord 302; FW: Vredeoord 301; FW: Vredeoord welgelegen weg; RE: PERSVRAAG: Camping Vrede Oord Voorthuizen / Vitale Vakantieparken; FW: Vredeoord 303; FW: geplaatste chalets Vredeoord / Toptotaal / nadenken over nog meer mooie modellen.

Hoi [REDACTED]

Ik heb net [REDACTED] gesproken over Kieftveen de ijsvogel ivm vragen vanuit de pers en beantwoording.

Ik ben vandaag samen met BWT collega [REDACTED] geweest op het terrein tav naloop aanvraag vergunningen. Hierbij bleek dat de aangevraagde sloop vergunningen met verwijderden asbest zijn uitgevoerd op nog 1 te slopen gebouw na. Dit is conform de sloopvergunning. Verder is de in-uitrit vergunning gerealiseerd volgens aanvraag.

Wel zag ik tijdens bezoek dat het drietal chalets welke geplaatst waren op het voormalig voetbalveld niet voldoen aan de afmetingen die gelden in huidig bestemmingsplan. Het is goed om dit mee te nemen in het vooronderzoek tav renovatie en uitbreiding vitalisering.

Verder is er een nieuw chalet geplaatst op faceringsgedeelte Veld 1.

Deze is op 6.80 meter geplaatst vanaf de rand van de welgelegenweg en hiervoor is een gedeelte oude groenvoorziening weggehaald en vervangen door haagbeuk (is ook aanwezig bij kieftveen 30 iets verderop (Capfun)). Over weghalen bestaande groenrand is al een keer gesproken met [REDACTED] en [REDACTED]. Advies is aan [REDACTED] om hier ook in contact te blijven over wijzigen danwel behouden of vernieuwen randbeplanting. Het chalet voldoet dus niet aan de juiste afstand tot bestemmingsgrens. Dit chalet is gekocht door iemand die het voor zichzelf gaat gebruiken en komt dus niet in de verhuur terecht. De grond blijft eigendom van [REDACTED]

Ik zal los van dit alles mijn opmerkingen in bijlage bijvoegen per locatie en heb de mail die ik had ontvangen over de modellen van [REDACTED] ook bijgevoegd. Ben je in ieder geval helemaal op de hoogte en denk ik goed voor de afstemming van het vooronderzoek.

Met [REDACTED] afgesproken dat ik dit naar jou stuur zodat deze opmerkingen kunnen worden meegenomen in het vooronderzoek.

Mocht je vragen hebben hierover dan hoor ik dat wel.

[REDACTED]
T 088 - [REDACTED]



Omgevingsdienst
De Vallei

OMGEVINGSDIENST DE VALLEI | Postbus 9024 | 6710 HM | Ede | info@oddevallei.nl
Telefoon 088-116 99 00 | www.oddevallei.nl | www.gelderseomgevingsdiensten.nl

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.

Van: [redacted]@eve-bv.nl>
Verzonden: woensdag 21 september 2022 10:49
Aan: [redacted]
Onderwerp: 4165 - Kieftveen 37 - camping Vredeoord
Bijlagen: 21 4165 Kaarten 220920.pdf; 4165 - Onderbouwing onderkeldering centrumgebouw Familiepark TOP Totaal Vredeoord.pdf

Beste [redacted],

In de bijlage tref je de nieuwe situatietekening aan. De definitieve verkaveling volgt nog. Voor nu zijn er alleen uitgangspunten opgenomen ter afronding van het vooroverleg. Voor de verdere details en invulling van het terrein gaan we later graag in gesprek. In de bijlage is ook een onderbouwing toegevoegd voor de uitbreiding van de kelder. In deze onderbouwing is de noodzaak van de volledige onderkeldering beschreven.

Voor nu is het van ons van belang dat we zo snel als mogelijk richting de afronding van het vooroverleg gaan. Met name voor de uitbreiding van de kelder. Voor de nadere invulling van de inrichting van het terrein plannen we straks graag een afspraak in op locatie. Zou jij deze stukken ter beoordeling door willen zetten naar je collega's, zodat we richting de afronding van het vooroverleg kunnen?

Mocht je nog meer informatie wensen dan hoor ik het graag. Alvast bedankt!

Met vriendelijke groet,

ing. [redacted]

Procescoördinator



EVE Architecten
Architectuur van Twentse bodem

Ernst Machstraat 2 Nijverdal | Postbus 115 7440 AC Nijverdal

T 0548 65 69 50 | I www.eve bv.nl



Op deze e-mail is een [disclaimer](#) van toepassing

Raadhuisplein 2
Postbus 63
3770 AB Barneveld
Telefoon 14 0342
Fax (0342) 495 376
E-mail info@barneveld.nl
Internet www.barneveld.nl

EVE Architecten B.V.
T.a.v. de heer [REDACTED]
Ernst Machstraat 2
7442 DL Nijverdal

Geachte Heer [REDACTED]

Datum: U onderzoekt, namens Top Totaal, de mogelijkheid om op het perceel Kieftveen 37 in Voorthuizen het recreatiepark ter plaatse uit te breiden en een kelder te realiseren. In uw verzoek tot vooronderzoek van 16 juni 2022 heeft u dit aan ons voorgelegd.

Ons kenmerk

Uw brief van:
16 juni 2022

Uw plan past niet binnen het geldende bestemmingsplan "Buitengebied 2012". Wij hebben ambtelijk bekeken of er mogelijkheden zijn uw plan toch te realiseren. Deze beoordeling is bedoeld om een indicatie te krijgen of medewerking aan het verzoek naar verwachting mogelijk zal zijn.

Afdeling:
Ruimtelijke Ontwikkeling

Behandeld door:
[REDACTED]

Doorkiesnummer:
06 [REDACTED]

E-mail:
[REDACTED]@barneveld.nl

Onderwerp:
**beoordeling aanvraag
vooronderzoek Kieftveen
37**

Beoordeling

Onze inschatting is dat uw plan met toepassing van een planologische procedure, een herziening van het bestemmingsplan, in dit geval wellicht mogelijk zal zijn. Daarbij moet u in ieder geval rekening houden met de volgende aandachtspunten:

Geluid. Het plan heeft een significante verkeersaantrekkende werking tot gevolg. Dit heeft zijn uitwerking op de geluidbelasting vanwege wegverkeerslawaaï op de woningen rondom het plangebied. Dit dient nader onderzocht te worden. Daarnaast dient er een onderzoek/beschouwing geluid uitgevoerd te worden om te beoordelen of er voldaan kan worden aan de gewenste richtafstanden.

Verkeer. Om inzichtelijk te krijgen wat de impact zal zijn op de omgeving, moet het huidige aantal vakantiewoningen aangegeven worden. Op deze manier kan bepaald worden hoeveel parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden en wat de extra verkeersgeneratie zal zijn.

Brandweer. De onderlinge afstand tussen de huisjes dient ten minste 5 meter te zijn. Aandachtspunt hierbij is wel dat aangebouwde luifels, "klompenhokjes", schuurtjes e.d. bijdragen aan een snellere brandoverslag. Voor wat betreft de bereikbaarheid is niet duidelijk of er aan de voorwaarden wordt voldaan, zoals die zijn opgenomen in de handreiking Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid. Voor een goede bereikbaarheid dient de infrastructuur te voldoen aan de specifieke kenmerken van brandweervoertuigen.

Opkomsttijd: In de Wet veiligheidsregio's worden eisen gesteld aan de opkomsttijden van de brandweer. Deze zijn als norm vastgelegd in het bijbehorende Besluit. De opkomsttijd is de totale tijd die verstrijkt vanaf het moment dat de brandweer gealarmeerd wordt tot het moment dat de brandweer bij het betreffende adres arriveert. De maximale opkomsttijd is gerelateerd aan de gebruiksfunctie. De opkomstnorm voor een standaardfunctie is maximaal 8 minuten. Dit geldt dus ook voor de chalets op het park. De werkelijke opkomsttijd voor Kieftveen 37 Voorthuizen voldoet niet. De werkelijke opkomsttijd van de brandweer overschrijdt de norm zoals die in het Besluit veiligheidsregio's is vastgelegd. Dit betekent dat de brandweer in geval van een noodsituatie later zal arriveren dan landelijk is toegestaan en dus ook later zal kunnen aanvangen met blus- en reddings-

werkzaamheden. Om die reden adviseren wij u compenserende maatregelen toe te passen. Bijvoorbeeld:

- het installeren van gekoppelde rookmelders in de chalets, zodat aanwezige personen zich, ingeval van brand, tijdig in veiligheid kunnen stellen.

Plantatelier Buitengebied. Uw plan is besproken in het Planatelier Buitengebied van 27 juli 2022. Op basis hiervan zijn een aantal aandachtspunten opgenomen. Deze zijn te vinden in Bijlage 1.

Overig

Wij wijzen u erop, dat het hier om een globale beoordeling van uw plan gaat. Ons standpunt zoals dat hiervoor is verwoord, is informatief bedoeld en heeft niet het karakter van een besluit. Wij maken nadrukkelijk het voorbehoud dat bij de verdere uitwerking van uw plan en bij een meer diepgaande beoordeling alsnog kan blijken dat medewerking niet mogelijk of niet gewenst is. Wij behouden ons dan ook alle rechten voor. Bovendien is uw verzoek beoordeeld naar de omstandigheden van dit moment. Het wijzigen van wet- en regelgeving kan bijvoorbeeld consequenties hebben voor de uitkomst van de definitieve beoordeling door het college.

Op 1 januari 2023 zal de Omgevingswet in werking treden. Wij zijn druk bezig met de voorbereidingen die nodig zijn om onder die wet plannen in procedure te kunnen gaan brengen (vanaf inwerkingtreding van de Omgevingswet). De komst van de Omgevingswet zal consequenties hebben indien u besluit om verder te willen gaan met dit plan.

Uw plan kan waarschijnlijk niet meer onder de huidige Wet ruimtelijke ordening in procedure worden gebracht omdat gegevens en/of onderzoeken niet tijdig gereed zijn. Nu het plan onder de Omgevingswet tot stand zal komen, kan dat gevolgen hebben voor eventueel al uitgevoerde onderzoeken (onder de huidige Wet ruimtelijke ordening). Mogelijk moeten onderzoeken dan bijvoorbeeld worden aangepast en/of is aanvullend onderzoek nodig.

Daarnaast zijn alle handelingen die u in deze zaak verricht, alle verplichtingen die u aangaat en alle kosten die u maakt volledig voor uw rekening en risico. Dit laatste geldt met name wanneer u gebruik maakt van de hieronder genoemde mogelijkheid om een volgende stap te zetten in het traject van een mogelijke planologische procedure.

Hoe verder

Omdat het om een vooronderzoek gaat, heeft het college nu nog geen besluit genomen over uw plan. Via een brief kunt u het college van burgemeester en wethouders vragen een formeel besluit te nemen. Verwijs in uw brief naar de beoordeling van dit vooronderzoek. Voordat wij uw verzoek in behandeling nemen, kan het zijn dat wij u vragen extra informatie naar ons op te sturen. Voor de behandeling van dit zogenaamde principeverzoek betaalt u leges van € 4.030,- (in 2022).

Als het college van B&W besluit om mee te werken aan uw plan, dan start het college vervolgens het formele traject. U zult dan ook de nodige onderzoeken moeten aanleveren. Soms is het ook nodig dat u waarborgsommen stort, maar daarover informeren we u op tijd. Voor het starten van de procedures betaalt u opnieuw leges. Houdt u hierbij rekening met hogere bedragen.

Zie ook de informatie op de webpagina '<https://www.barneveld.nl/belastingen-en-vergunningen/vergunning-voor-plan-dat-niet-binnen-bestemmingsplan-past>'.

Verzoek: geen persoonsgegevens op documenten

Wanneer u besluit een principeverzoek in te dienen, stuurt u aanvullende gegevens naar de gemeente. Denk bijvoorbeeld aan onderzoeken en tekeningen. Wij vragen u op deze documenten steeds duidelijk het adres te vermelden. Wij vragen u ook of u de documenten zonder persoonsgegevens aanlevert. Dus vermeld geen namen, e-mailadressen, handtekeningen, BSN-nummers of telefoonnummers. Dit in het belang van uw eigen privacy (AVG). Want de gemeente legt alle documenten die u aanlevert ter inzage. Ook publiceert de gemeente de documenten digitaal.

Aangepast plan

Wanneer u een aangepast plan wilt laten beoordelen (en dus nog geen principeverzoek indient), dan moet u hiervoor een nieuw verzoek tot vooronderzoek indienen. Hiervoor zullen wij opnieuw leges in rekening brengen.

Vragen

Heeft u nog vragen? Neem dan contact op met de heer [REDACTED] van het team Planologie, Bezwaar & Beroep van de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling via telefoonnummer 06 [REDACTED] of via e-mailadres [REDACTED]@barneveld.nl.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders,

[REDACTED]

teamleider Planologie, Bezwaar & Beroep

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: vrijdag 4 november 2022 12:55
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: aanvullingen antwoordbrief vooronderzoek Vrede oord
Bijlagen: opmerkingen vooronderzoek Vrede Oord.doc

Hi [REDACTED]

Hierbij nog wat opmerkingen op het voorstel Vrede Oord. Kijk maar even hoe je het kan verwerken.

Groetjes en tot maandag!

[REDACTED]



gemeente
Barneveld

Raadhuisplein 2
Postbus 63
3770 AB Barneveld
Telefoon 14 0342
Fax (0342) 495 376
E-mail info@barneveld.nl
Internet www.barneveld.nl

EVE Architecten B.V.
T.a.v. de heer [REDACTED]
Ernst Machstraat 2
7442 DL Nijverdal

Geachte Heer [REDACTED],

Datum:
14 november 2022

Ons kenmerk
1202901

Uw brief van:
16 juni 2022

Afdeling:
Ruimtelijke Ontwikkeling

Behandeld door:
[REDACTED]

Doorkiesnummer:
06 [REDACTED]

E-mail:

[REDACTED]@barneveld.nl

Onderwerp:
**beoordeling aanvraag
vooronderzoek Kieftveen
37**

U onderzoekt, namens Top Totaal, de mogelijkheid om op het perceel Kieftveen 37 in Voorthuizen het recreatiepark ter plaatse uit te breiden en een kelder te realiseren. In uw verzoek tot vooronderzoek van 16 juni 2022 en aanvullingen op 21 september 2022, heeft u dit aan ons voorgelegd.

Uw plan past niet binnen het geldende bestemmingsplan "Buitengebied 2012". Wij hebben ambtelijk bekeken of er mogelijkheden zijn uw plan toch te realiseren. Deze beoordeling is bedoeld om een indicatie te krijgen of medewerking aan het verzoek naar verwachting mogelijk zal zijn.

Beoordeling

Onze inschatting is dat uw plan met toepassing van een planologische procedure, een herziening van het bestemmingsplan, in dit geval wellicht mogelijk zal zijn. Daarbij moet u in ieder geval rekening houden met de volgende aandachtspunten:

Beleid

- De grondhouding is positief. We stimuleren kwalitatieve doorontwikkeling van bestaande parken. Uitbreiding is een middel om de kwaliteit te verhogen;
- Er is een traject met het kwaliteitsteam doorlopen waarbij er aandacht is besteed aan het concept in relatie tot doelgroepen en aanpak;
- Er is sprake van een eenduidige bedrijfsmatige exploitatie van het gehele park. Er wordt ingezet op het toeristisch product, de beleving en uitstraling van het park is eenduidig en wordt bewaakt door de exploitant;
- Er wordt gewerkt middels de "één park, één plan" benadering. Dat betekent dat de ruimtelijke procedure over het totale park gaat (en dus niet alleen de uitbreiding);
- Er wordt ingezet op toeristische wisselende verhuur. In het principeverzoek moet duidelijk worden hoe de toeristische wisselende verhuur wordt ingebracht op het bestaande deel (middels een transitieplan);
- Juridische contracten met bewoners en huurders moeten akkoord worden bevonden door de gemeente;
- Het vlekkenplan moet nader uitgewerkt worden rekening houdend met de aspecten zoals genoemd in deze brief;
- Uitgangspunten zoals gesteld in de Visie Verblifsrecreatie moeten nader uitgewerkt en onderbouwd worden voor dit plan;
- Alle zaken die nu niet in het bestaande bestemmingsplan passen moeten worden meegenomen in het principeverzoek en goed onderbouwd worden. Denk hierbij aan de onderkeldering, grootte van de vakantiewoningen/bijgebouwen en andere zaken die nu niet in het bestemmingsplan passen en/of een vergunning voor nodig is.

Geluid

Het plan heeft een significante verkeersaantrekkende werking tot gevolg. Dit heeft zijn uitwerking op de geluidbelasting vanwege wegverkeerslawaaï op de woningen rondom het plangebied. Dit dient nader onderzocht te worden. Daarnaast dient er een onderzoek/beschouwing geluid uitgevoerd te worden om te beoordelen of er voldaan kan worden aan de gewenste richtafstanden.

Stedebouw

Bij de eerdere beoordeling van de plannen, mede door de samenwerking met Vitale Vakantieparken, zijn er nog geen ruimtelijke voorwaarden gesteld bij de uitbreiding. Er is in het huidige plan geen variatie in opzet en architectuur tussen de vakantiewoningen. Het plan ziet er vol uit en er is geen rekening gehouden met de waterberging. De meerwaarde is nu nog lastig te zien. Het recreatiepark wat boven Vrede Oord is gelegen kent bijvoorbeeld een inpassing met veel water. Hier is een kwaliteitsslag gemaakt. Er dient om het park een duidelijke groene afwerking te komen. Herkenningpunten hierbinnen zijn belangrijk en er moet gewerkt worden met robuuste groene randen om het park. Dit kan ook weer in combinatie met water. De ruimtelijke kwaliteitswinst hierin ontbreekt tot nu toe nog. Het recreatiepark aan de noordkant heeft dit wel.

Verplaatsen bedrijfswoning

Deze woning is slecht toegankelijk waardoor het geen wenselijke locatie is. Waarom niet bij entree? Meestal zet je die bij het begin neer voor binnenkomst. Waarom nu op de voorgestelde locatie? Blijven beide woningen als bedrijfswoning actief? Voor de rest moet het aspect water nader uitgewerkt worden.

Landschap

Het terrein wordt aan iedere zijde, met uitzondering van de zuidzijde, omsloten door recreatieterreinen. De impact op het landschap door de uitbreiding valt daarom mee. Het gebied is verder niet aangemerkt als waardevol open gebied of aardkundig waardevol. Vanuit landschap kan er dan ook meegewerkt worden aan dit verzoek (onder voorwaarden) en zien we het ook als een kans om een kwaliteitsslag te maken op het bestaande deel van de camping. Het plan voldoet echter op deze manier nog niet en er dient een uitgebreid landschapsplan/groenplan te worden aangeleverd en er moet duidelijk een kwalitatieve verbetering gemaakt worden voor de huidige en de nieuwe situatie. In de bijlage staan de nadere voorwaarden.

Verkeer

Om inzichtelijk te krijgen wat de verkeersimpact zal zijn op de omgeving, moet het huidige aantal vakantiewoningen aangegeven worden en hoeveel er in de toekomstige situatie zullen zijn. Op deze manier kan bepaald worden hoeveel parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden en wat de extra verkeersgeneratie zal zijn.

Brandveiligheid

De onderlinge afstand tussen de huisjes dient ten minste 5 meter te zijn. Aandachtspunt hierbij is wel dat aangebouwde luifels, "klompenhokjes", schuurtjes e.d. bijdragen aan een snellere brandoverslag. Voor wat betreft de bereikbaarheid is niet duidelijk of er aan de voorwaarden wordt voldaan, zoals die zijn opgenomen in de handreiking Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid. Voor een goede bereikbaarheid dient de infrastructuur te voldoen aan de specifieke kenmerken van brandweervoertuigen.

Opkomsttijd

In de Wet veiligheidsregio's worden eisen gesteld aan de opkomsttijden van de brandweer. Deze zijn als norm vastgelegd in het bijbehorende Besluit. De opkomsttijd is de totale tijd die verstrijkt vanaf het moment dat de brandweer gealarmeerd wordt tot het moment dat de brandweer bij het betreffende adres arriveert. De maximale opkomsttijd is gerelateerd aan de gebruiksfunctie. De opkomstnorm voor een standaardfunctie is



maximaal 8 minuten. Dit geldt dus ook voor de chalets op het park. De werkelijke opkomsttijd voor Kieftveen 37 Voorthuizen voldoet niet. De werkelijke opkomsttijd van de brandweer overschrijdt de norm zoals die in het Besluit veiligheidsregio's is vastgelegd. Dit betekent dat de brandweer in geval van een noodsituatie later zal arriveren dan landelijk is toegestaan en dus ook later zal kunnen aanvangen met blus- en reddingswerkzaamheden. Om die reden verplichten wij u compenserende maatregelen toe te passen. Bijvoorbeeld het installeren van gekoppelde rookmelders in de chalets, zodat aanwezige personen zich, in geval van brand, tijdig in veiligheid kunnen stellen.

Plantatelier Buitengebied

Uw plan is besproken in het Planatelier Buitengebied van 27 juli 2022. Op basis hiervan zijn een aantal aandachtspunten opgenomen. Deze zijn te vinden in Bijlage 1.

Blad 3 van 4

Overig

Wij wijzen u erop, dat het hier om een globale beoordeling van uw plan gaat. Ons standpunt zoals dat hiervoor is verwoord, is informatief bedoeld en heeft niet het karakter van een besluit. Wij maken nadrukkelijk het voorbehoud dat bij de verdere uitwerking van uw plan en bij een meer diepgaande beoordeling alsnog kan blijken dat medewerking niet mogelijk of niet gewenst is. Wij behouden ons dan ook alle rechten voor. Bovendien is uw verzoek beoordeeld naar de omstandigheden van dit moment. Het wijzigen van wet- en regelgeving kan bijvoorbeeld consequenties hebben voor de uitkomst van de definitieve beoordeling door het college.

Op 1 juli 2023 zal de Omgevingswet in werking treden. Wij zijn druk bezig met de voorbereidingen die nodig zijn om onder die wet plannen in procedure te kunnen gaan brengen (vanaf inwerkingtreding van de Omgevingswet). De komst van de Omgevingswet zal consequenties hebben indien u besluit om verder te willen gaan met dit plan.

Uw plan kan waarschijnlijk niet meer onder de huidige Wet ruimtelijke ordening in procedure worden gebracht omdat gegevens en/of onderzoeken niet tijdig gereed zijn. Nu het plan onder de Omgevingswet tot stand zal komen, kan dat gevolgen hebben voor eventueel al uitgevoerde onderzoeken (onder de huidige Wet ruimtelijke ordening). Mogelijk moeten onderzoeken dan bijvoorbeeld worden aangepast en/of is aanvullend onderzoek nodig.

Daarnaast zijn alle handelingen die u in deze zaak verricht, alle verplichtingen die u aangaat en alle kosten die u maakt volledig voor uw rekening en risico. Dit laatste geldt met name wanneer u gebruik maakt van de hieronder genoemde mogelijkheid om een volgende stap te zetten in het traject van een mogelijke planologische procedure.

Hoe verder

Omdat het om een vooronderzoek gaat, heeft het college nu nog geen besluit genomen over uw plan. Via een brief kunt u het college van burgemeester en wethouders vragen een formeel besluit te nemen. Verwijs in uw brief naar de beoordeling van dit vooronderzoek. Voordat wij uw verzoek in behandeling nemen, kan het zijn dat wij u vragen extra informatie naar ons op te sturen. Voor de behandeling van dit zogenaamde principeverzoek betaalt u leges van € 4.030,- (in 2022).

Als het college van B&W besluit om mee te werken aan uw plan, dan start het college vervolgens het formele traject. U zult dan ook de nodige onderzoeken moeten aanleveren. Soms is het ook nodig dat u waarborgsommen stort, maar daarover informeren we u op tijd. Voor het starten van de procedures betaalt u opnieuw leges. Houdt u hierbij rekening met hogere bedragen.

Zie ook de informatie op de webpagina '<https://www.barneveld.nl/belastingen-en-vergunningen/vergunning-voor-plan-dat-niet-binnen-bestemmingsplan-past>'.

Verzoek: geen persoonsgegevens op documenten

Wanneer u besluit een principeverzoek in te dienen, stuurt u aanvullende gegevens naar de gemeente. Denk bijvoorbeeld aan onderzoeken en tekeningen. Wij vragen u op deze documenten steeds duidelijk het adres te vermelden. Wij vragen u ook of u de documenten zonder persoonsgegevens aanlevert. Dus vermeld geen namen, e-mailadressen, handtekeningen, BSN-nummers of telefoonnummers. Dit in het belang van uw eigen privacy (AVG). Want de gemeente legt alle documenten die u aanlevert ter inzage. Ook publiceert de gemeente de documenten digitaal.

Aangepast plan

Wanneer u een aangepast plan wilt laten beoordelen (en dus nog geen principeverzoek indient), dan moet u hiervoor een nieuw verzoek tot vooronderzoek indienen. Hiervoor zullen wij opnieuw leges in rekening brengen.

Blad 4 van 4

Vragen

Heeft u nog vragen? Neem dan contact op met de heer [REDACTED] van het team Planologie, Bezwaar & Beroep van de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling via telefoonnummer 06 [REDACTED] of via e-mailadres [REDACTED]@barneveld.nl.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders,

[REDACTED]

teamleider Planologie, Bezwaar & Beroep

Verslag PLANATELIER

Datum:

27 juli 2022

OPENBAAR

PLAN: Kieftveen 37 in Voorthuizen

Deelnemers: [REDACTED] (voorzitter), [REDACTED] (stedenbouw), [REDACTED] (brandweer), [REDACTED] (omgevingsbeleid), [REDACTED] (ODDV) en [REDACTED] (planologie).

Inhoud plan:

Camping Vrede Oord. Het plan betreft een uitbreiding en revitalisering van het bestaande recreatieterrein camping 'Vrede Oord' aan de Kieftveen 37 te Voorthuizen. Initiatiefnemer heeft samen met het kwaliteitsteam Vitale vakantieparken een plan gemaakt. Hierin is ook vermeld welke doelgroepen zij willen bereiken en op welke manier. Het was een park voor vaste standplaatsen, het is het plan om wisselende verhuur terug halen naar dit park.

OVERWEGINGEN

Stedenbouw

Bij de eerdere beoordeling van de plannen, mede door de samenwerking met Vitale Vakantieparken, zijn er nog geen ruimtelijke voorwaarden gesteld bij de uitbreiding. Het voorgestelde plan met vakantiehuizen ziet er eenzijdig uit en de randen van het park zijn relatief mager ingericht. Dit geldt voornamelijk tussen het recreatiepark en de woning aan de westzijde van het plan. Bij burgerwoningen gelden daarnaast ook richtafstanden. Het is van belang dat deze woning niet wordt ingesloten door het recreatiepark. Het plan voorziet in een forse schaalvergroting.

Er is in het huidige plan geen variatie in opzet en architectuur tussen de vakantiehuizen. Het plan ziet er vol uit en er is geen rekening gehouden met de waterberging. De meerwaarde is nu nog lastig te zien. Het recreatiepark wat boven Vrede Oord is gelegen kent bijvoorbeeld een inpassing met veel water, hier is een kwaliteitsslag gemaakt. Insteek tot nu toe is: **negatief**. Diverse woningtypes komen niet terug in het plan, de woningen worden alleen gespiegeld in het plan. Een gewijzigd plan dient voorgelegd te worden aan de gemeente.

Er dient om het park een duidelijke groene afwerking te komen. Herkenningpunten hierbinnen zijn belangrijk en er moet gewerkt worden met robuuste groene randen om het park. Dit kan ook weer in combinatie met water. De ruimtelijke kwaliteitswinst hier in, ontbreekt tot nu toe nog. Het recreatiepark aan de noordkant heeft dit wel.

Verplaatsen bedrijfswoning: Deze woning is slecht toegankelijk waardoor het geen wenselijke locatie is. Waarom niet bij entree? Meestal zet je die bij het begin neer voor binnenkomst. Waarom nu op de voorgestelde locatie? Blijven beide woningen als bedrijfswoning actief? Voor de rest moet het aspect water nader uitgewerkt worden.

Beleid

Het plan is in lijn met de visie Verblijfsrecreatie waarbij kortdurende wisselende verhuur weer teruggehaald wordt naar het park met een bedrijfsmatige exploitatie. Positief dat er een transitieplan bij zit. Enige schaalvergroting is noodzakelijk voor een goede revitalisering. Positief is dat initiatiefnemers een traject hebben doorlopen met het kwaliteitsteam om tot een toekomstplan voor hun park te komen.

Wel zijn er twijfels over het ingediende plan, bijvoorbeeld hoge dichtheid, dit is te vol en te eenzijdig. Maar ook de woonbestemming ten westen, er mag niet te dicht daar op gebouwd worden.

Wisselende verhuur terugbrengen is een grote meerwaarde. Uitbreiding is wel positief. We willen graag goede ondernemers de kans geven om een recreatiepark te revitaliseren. We moeten ze dan ook de ruimte geven.

Tot slot moet de gewenste kelder moet goed onderbouwd worden. Dit moet in lijn zijn met het vooronderzoek. Dat betekent dat onderbouwd moet worden waarom een grote kelder met beoogde activiteiten past binnen het toekomstplaatje van het park (doelgroepen, etc..). Notariële contracten voor verhuur en verkoop moeten inzichtelijk worden! Er moet sprake zijn van een huisstijl voor inrichting en de buitenkant (ook landschap) en hoe kortdurende toeristische verhuur en bedrijfsmatige exploitatie wordt gewaarborgd voor nu en in de toekomst.. Harde voorwaarde dat de notariële conceptaktes worden opgestuurd aan de gemeente.

Brandweer

Chalets dicht op elkaar leidt tot brandrisico. Er zijn afmetingen voor afstanden, deze zullen nog uitgezocht worden. Compact bouwen zitten dus wel risico's bij. Alleen bij de hoofdingang (welgelegen) is een ondergrondse waterput. Er moet waarschijnlijk een bluswatervoorziening bij komen (brandkraan). Opstelplaats bij een vijver is ook mooi/wenselijk!

Tweede ontsluiting wordt geadviseerd i.v.m. calamiteiten. Draaicirkels moet aan gedacht worden. Doodlopende wegen ook niet wenselijk. Bij de uitbreiding is dit momenteel ingetekend.

Omgeving: groot recreatiecluster. Ten noorden van A1 en spoor. Externe risico: verantwoording groepsrisico noodzakelijk! Ook voor de bezoekers is dit vooral van belang. Maatvoering van belang!

Natuurbranden: Het plangebied valt binnen het project Gebiedsgerichte aanpak natuurbrandbeheersing Veluwe en Achterhoek. Volgend jaar zal de brandweer in gesprek gaan over de aanpak van dit cluster met recreatieparken. In het vervolgproces zal een verkeersplan opgesteld moeten worden in overleg met de Politie, VGGM, de gemeente en andere belanghebbenden. Ook wil de brandweer graag in gesprek over vegetatie op het terrein.

ODDV

Sloop van asbest op het terrein heeft al plaats gevonden. Op het centrale terrein, onder een nieuw te bouwen hoofdgebouw moet de realisatie van de kelder ook plaats vinden.

Wel zorgen over grondeigendommen. Hoe gaan we garanderen dat wisselende verhuur blijft?

Worden het vakantiewoningen of stacaravan? Binnen welke grenzen mag hij dan realiseren. Dus hoe groot worden ze en hoe komen zij er uit te zien. Eigendomskwesties goed in kaart brengen (akte dus van belang, zie beleid). Het is van belang dat er goede reglementen opgesteld worden die afdwingbaar zijn bij niet nakomen of houden aan afgesproken regels/onderhoud van verblijf en kavel.

Parkeren: Worden er ook feesten gehouden? Hoe gaat dat dan met parkeren? Opzet park is ook vol, is ook al besproken. Richting mee geven vanuit de gemeente is wenselijk.

Landschap

Het terrein wordt aan iedere zijde, met uitzondering van de zuidzijde, omsloten door recreatieterreinen. De impact op het landschap door de uitbreiding valt daarom mee. Het gebied is verder niet aangemerkt als waardevol open gebied of aardkundig waardevol. Vanuit landschap kan er dan ook meegewerkt worden aan dit verzoek (onder voorwaarden) en zien we het ook als een kans om een kwaliteitsslag te maken op het bestaande deel van de camping.

Het plan voldoet, echter, op deze manier nog niet en er dient een uitgebreid landschapsplan/groenplan te worden aangeleverd en er moet duidelijk een kwalitatieve verbetering gemaakt worden voor de huidige en de nieuwe situatie. Hiervoor worden vanuit landschap een aantal randvoorwaarden meegeven.

- De bestaande bomen/bomenrijen dienen te worden geïntegreerd in het plan;
- De uitbreiding en de bestaande camping moeten een luchtige, groene/natuurlijke opzet krijgen;

- Een van de eisen vanuit landschap is dat de randen (perceelsgrenzen) van het terrein beplant worden met een houtsingel met inheemse bomen en een struiklaag. Deze randen moeten minimaal 10 meter breed zijn (5 meter schouw + 5 meter beplanting). De kavelgrenzen mogen niet binnen deze groenstrook liggen. Zo wordt voorkomen dat er bijvoorbeeld chalets direct in de groenstrook komen te liggen (wat bijvoorbeeld op het bestaande deel van Vrede Oord te zien is);
- Op het terrein moet veel aandacht komen voor biodiversiteit en klimaatadaptatie. Denk hierbij aan: de aanleg van kruiden/bloemrijke graslanden, groene afscheidingen i.p.v. schuttingen, bomen op het terrein en de aanleg van wadi's en poelen;
- Tot slot dient inzichtelijk gemaakt te worden hoe er in het plan ruimte wordt gemaakt voor spelen/honden uitlaten/parkeren e.d.

Overig

Aangegeven wordt tijdig de buurt op de hoogte te stellen. Dit kan, zodra bekend wordt wat de vervolgstappen worden.

Verkeer: Er zal aangegeven moeten worden wat er momenteel aanwezig is op het recreatiepark. Daarna kan bepaald worden wat de impact op het verkeer zal zijn. Een nadere invulling van het aantal parkeerplaatsen is dan ook noodzakelijk. Dit is nu nog niet helder te zien op de schetsen. Voor deze beoordeling hanteren wij de Nota parkeernormen.

CONCLUSIE PLANATELIER

- De locatie moet nog nader voorgelegd worden aan stedenbouw en landschap. Aan de hand van de wijzigingen kan een oordeel gegeven worden.

AFSPRAKEN / ACTIES

- [REDACTED] sluit kort met de initiatiefnemer over het vervolg



bestaand



gewijzigd

situatie

schaal 1:2000

kadastrale gemeente : GARDEREN

sectie : I

perceel : 1096



Bijbehorende bouwwerken Recreatieterrein 'Vredeoord'

Gebouwaanduiding	Functie	Oppervlakte
37	bedrijfswoning 1	-
37-I	bedrijfswoning 2 (te verplaatsen)	-
A	Berging (te slopen)	-373 m²
B	Berging (te slopen)	-259 m²
C	Sanitairgebouw	78 m²
D	Berging (te slopen)	-65 m²
E	Berging (te slopen)	-65 m²
F	Animatieruimte (te slopen)	-67 m²
G	Horecavoorziening/sanitairgebouw	534 m²



Van Renselaar
bouwkundig ontwerp - & tekenbureau

Adres
Harremaatweg 4
3781 NJ Voorthuizen

Telefoon
0342 - 47 81 68

Mobiel
06 - [redacted]

E-mail
info@tekenbureauvanrenseelaar.nl

Internet
www.tekenbureauvanrenseelaar.nl

Projectnummer

21-907

Tekeningnummer

SO-01

Project

Vernieuwbouw bijgebouw
Kieftveen 37 Voorthuizen

Opdrachtgever

Top Directie BV
Grote Muntweg 5
3774 BS Kootwijkerbroek

Onderdeel

aanvraag omgevingsvergunning
Situatietekening bestaand-gewijzigd

Schaal 1:2000

Formaat A2

Getekend [redacted]

Datum 23-02-2022

Gewijzigd

a

b

c

d

e

f

Op al onze aanbiedingen, overeenkomsten en leveringen zijn van toepassing de algemene voorwaarden van de DNR 2011, welke zijn gedeponeerd ter griffie van de Rechtbank te Amsterdam, met uitzondering van artikel 15 lid 3. De algemene voorwaarden zijn op aanvraag kosteloos verkrijgbaar.

Reproductie van dit document is uitdrukkelijk verboden zonder schriftelijke toestemming van Bouwkundig Ontwerp- & Tekentbureau Van Renselaar

Aanmeldingsformulier PLANATELIER**Het ingevulde formulier mailen naar Planatelier@barneveld.nl met daarbij een link naar de stukken**

Datum aanlevering	24 juni 2022
Behandelend ambtenaar en tel. nummer	0342 -
Gegevens verzoeker	
Naam	EVE Architecten B.V.
Adres	Ernst Machstraat 2
Woonplaats	Nijverdal
Mailadres	@eve-bv.nl
Telefoonnummer	0548 656950
Gegevens verzoek	
Adres	Kieftveen 37
Korte omschrijving verzoek	Een revitalisering van het gehele park en een uitbreiding. Oude schuren en de entree zullen opnieuw gebouwd worden. Het verzoek is opgedeeld in meerdere fases, te weten: Fase 1: Revitalisering (middelste) bestaande gedeelte én aanpassen entree camping; Fase 2: uitbreiding aan de westzijde van bestaande camping; Fase 3: Revitalisering bestaande gedeelte aan de noord- en zuidzijde van de camping. Eindresultaat bestaat vervolgens uit: 178 vakantiewoningen van 50 m²; - 118 vakantiewoningen van 70 m²; - Verplaatsen bedrijfswoning; - Groene inpassing; - Tweede inrit in het noordoosten.
Historie	TOP totaal heeft camping Vrede Oord overgekocht. Zij willen in overleg met eigenaren van de huisjes het park revitaliseren. Dit willen zij in verschillende fases doen.
Geldende bestemming, en waar zitten de eventuele afwijkingen?	Bestemmingsplan: "Buitengebied 2012" bestemming: 'Recreatie – Verblijfsrecreatie' met functieaanduiding 'specifieke vorm van recreatie – recreatiebedrijf 4' en 'maximum aantal wooneenheden: 2'. Uitbreidingsdeel heeft de bestemming 'Agrarisch'. Het bestaande terrein geeft nu recht op 2 vakantiewoningen en 1 groepsaccommodatie. Daarnaast zijn stacaravans, boomhutten en kampeermiddelen toegestaan volgens de formule: Het maximum aantal stacaravans en/of kampeermiddelen per recreatiebedrijf wordt berekend met behulp van de volgende formule: $(n1 \times 200) + (n2 \times 300) + (n3 \times 500) < \text{of} = X$, waarbij geldt: ▪ n1 = aantal toeristische standplaatsen, ▪ n2 = aantal stacaravans, ▪ n3 = aantal recreatiewoningen,

	▪ X = totale bestemde oppervlakte van het verblijfsrecreatieterrein in m²;
Uitsnede kaart geldend bestemmingsplan	
Relevant (vastgesteld) beleid	“Visie Verblijfsrecreatie” (nog niet vastgesteld) “Structuurvisie Buitengebied Barneveld”
Aanleiding voor aanmelding Planatelier	
Korte toelichting waarom behandeling in het planatelier	Nieuwe aanvraag van een nieuwe eigenaar. Het totale plan bekijken of dit wenselijk is op deze plek. Ruimtelijke impact is vooral gericht op de uitbreiding richting het westen.
Welke disciplines zijn gewenst in het Planatelier?	Omgevingsbeleid (), Stedebouw, Landschap en verkeer
Voorkeursdatum behandeling in het Planatelier	27 juli 2022
De verzoeker wel / niet uitnodigen	Niet

Locatie:



BESTEMMINGSPLANTOETS

Zaakcode Wave	2021VP710
Behandelaar	
Adres	Kieftveen 37 Voorthuizen
Activiteit	het vernieuwen en vergroten van bijgebouwen
Datum beoordeling	14 oktober 2021
Opmerkingen op tekening?	☐ Nee ☐ Ja

TOETSING AAN GELDEND BESTEMMINGSPLAN

Samenvatting en conclusie (invullen vereist)

Naam bestemmingsplan	'Buitengebied 2012'	
Bestemming(en) en specifieke aanduiding(en)	 173748, 466857  Enkelbestemming Recreatie - Verblijfsrecreatie  Dubbelbestemming Waarde - Archeologie 1  Functieaanduiding specifieke vorm van recreatie - recreatiebedrijf 4  Functieaanduiding specifieke vorm van waarde - archeologie 1 - hoge verwachtingswaarde  Maatvoering maximum aantal wooneenheden: 2  Gebiedsaanduiding reconstructiewetzone - verwevingsgebied GV	
Strijdigheid?	☐ Nee ☒ Ja	
Voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan?	☐ Nee ☐ Ja	Zo ja, vermelden onder aan deze pagina bij Bijzonderheden en opnemen in de vergunning

Is een bestemmingsplan in voorbereiding?	☐ Nee ☐ Ja	Zo ja, ga ook naar pagina: TOETSING AAN BESTEMMINGSPAN IN PROCEDURE
--	--	--

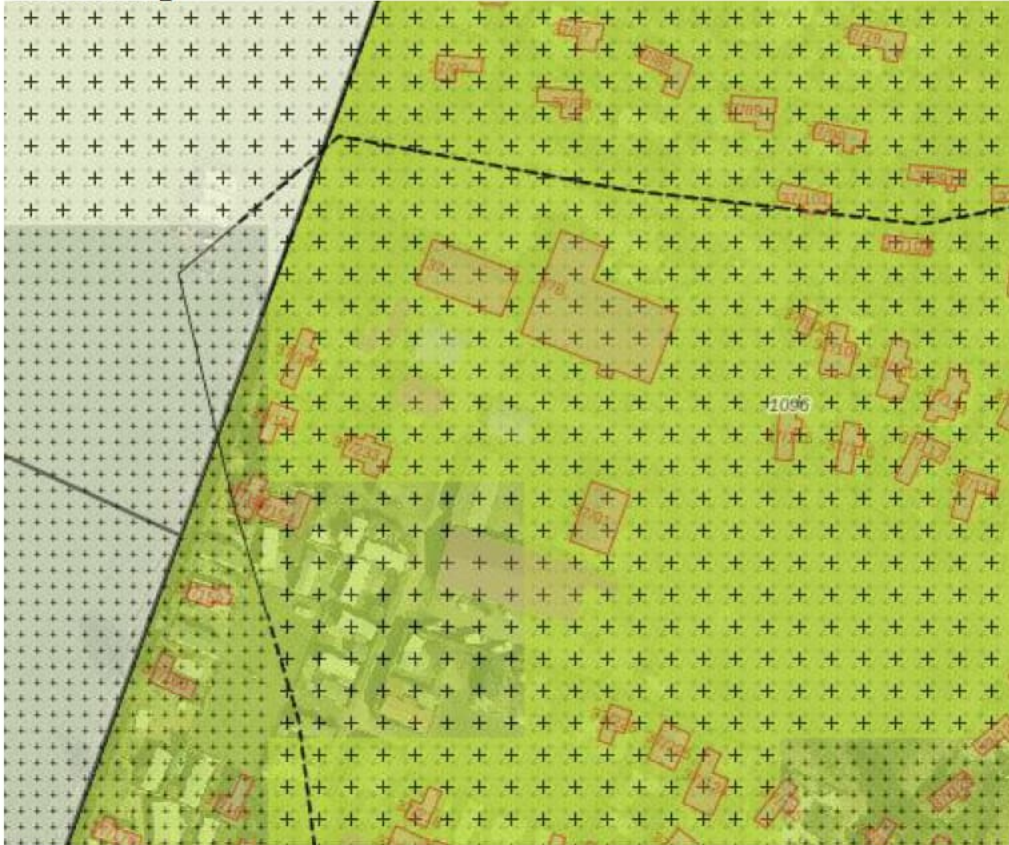
Strijdigheid	Artikel bestemmingsplan waarmee in strijd	Afwijking mogelijk?	
De goothoogte van een gebouw voor een centrale en/of sanitaire voorzieningen mag niet meer bedragen dan 3,5 m. Goothoogte bij overheaddeuren wordt 5,5 meter. Strijdig met artikel 16.2.3 onder a.	Artikel 16.2.3 onder a	☒ Ja ☐ Nee	Artikel 16.4 lid 4
De totale bebouwde oppervlakte van de centrale mag per recreatiebedrijf niet meer bedragen dan de in onderstaande lijst aangegeven oppervlakte. Bergingen mag niet meer dan 150 m2 bedragen. Werkplaats wordt 320 m2. Dan zijn nog geen eens de bestaande bergingen meegeteld. Hiermee is het bouwplan strijdig met artikel 16.2.3 onder c.	Artikel 16.2.3 onder c	☐ Ja ☒ Nee	Kan niet worden afgeweken middels 16.4 lid 2 Daarom een PAB
		☐ Ja ☐ Nee	
		☐ Ja ☐ Nee	

Motivering afwijking
<aangeven op basis van welk artikel medewerking mogelijk is aan het totale project: binnenplans / buitenplans (kruimel / pab), motivering voor het al dan niet toepassen van de afwijking of verwijzing naar stedenbouwkundig advies>

Bijzonderheden / voorwaarden
<relevante informatie die nog niet eerder aan de orde is geweest en voorwaarden zoals sloopvoorwaarde, inpassingsvoorwaarde e.d. >

Maatvoering

Verbeelding



Regelgeving

Artikel 16 Recreatie - Verblijfsrecreatie

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie - Verblijfsrecreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - verblijfsrecreatieterrein' recreatief verblijf in uitsluitend stacaravans en/of recreatiewoningen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - recreatiebedrijf 1' uitsluitend één recreatiebedrijf per verblijfsrecreatieterrein, dat gelegenheid biedt tot recreatief verblijf in uitsluitend kampeermiddelen;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - recreatiebedrijf 2' uitsluitend één recreatiebedrijf per verblijfsrecreatieterrein, dat gelegenheid biedt tot recreatief verblijf in uitsluitend recreatiewoningen;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - recreatiebedrijf 3' uitsluitend één recreatiebedrijf per verblijfsrecreatieterrein, dat gelegenheid biedt tot recreatief verblijf in uitsluitend kampeermiddelen en stacaravans;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - recreatiebedrijf 4' uitsluitend één recreatiebedrijf per verblijfsrecreatieterrein, dat gelegenheid biedt tot recreatief verblijf in kampeermiddelen, stacaravans, boomhutten en recreatiewoningen;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'kampeerterrein' de gronden uitsluitend mogen worden gebruikt voor recreatief verblijf in kampeermiddelen en voor sanitaire voorzieningen;

- g. ter plaatse van de aanduiding 'speelvoorziening' de gronden uitsluitend mogen worden gebruikt voor sport en spel;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' de gronden uitsluitend mogen worden gebruikt voor parkeervoorzieningen;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - wisselende verhuur' uitsluitend gebruik in de vorm van permanent wisselende recreatieve (nacht)verblijfsmogelijkheden is toegestaan.
- j. één groepsaccommodatie per recreatiebedrijf tenzij in de tabel in artikel 16.2.2 een ander aantal is genoemd, met dien verstande dat op de verblijfsrecreatieterreinen in de onderstaande tabel groepsaccommodaties zijn uitgesloten;
- k. per recreatiebedrijf maximaal 5 trekkershutten, tenzij het bestaande toegestane aantal groter is, want dan geldt dit bestaande toegestane grotere aantal als maximum;
- l. centrale voorzieningen en sanitaire voorzieningen op recreatiebedrijven, met dien verstande dat:
 - 1. op de verblijfsrecreatieterreinen in de onderstaande tabel uitsluitend sanitaire voorzieningen zijn toegestaan en overige centrale voorzieningen zijn uitgesloten:

Straat	huisnummer	Naam verblijfsrecreatieterrein
Meeuwenveenseweg	5	Amsterdamse speeltuin
Barneveldsestraat	49	De Lucht
Heideweg	21	Bunt's Camping
Asselseweg	35	Dennekamp – vd Hoorn
Oud Milligenseweg	39	Peerdse Barg
Noorderheideweg	-	Zanderdennen

- 1. op het verblijfsrecreatieterrein in de onderstaande tabel geen horecavoorziening, niet zijnde hotel of dagverblijf is toegestaan:

Straat	huisnummer	Naam verblijfsrecreatieterrein
Zevenbergjesweg	15	Zandhave

- 1. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - verblijfsrecreatieterrein' geen centrale voorzieningen zijn toegestaan;

- m. het gebruik als omschreven in 16.5.1;

met daaraan ondergeschikt:

- n. sloten, beken en daarmee gelijk te stellen waterlopen;
- o. waterhuishoudkundige voorzieningen;

met de daarbij behorende:

- p. bedrijfswoning(en) met bijbehorende bijgebouwen, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' en/of de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - verblijfsrecreatieterrein', want daar zijn geen bedrijfswoningen toegestaan;
- q. gebouwen;
- r. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- s. werken, geen bouwwerken zijnde;
- t. tuinen en erven;
- u. sport- en speelvoorzieningen;
- v. parkeervoorzieningen waarbij geldt dat als parkeernorm minimaal 1,3 parkeerplaats per toeristische standplaats, stacaravan en/of recreatiewoning aanwezig dient te zijn binnen het recreatieterrein;
- w. groenvoorzieningen en landschapselementen;
- x. paden.

16.2 Bouwregels

16.2.1 Bebouwing

Voor het bouwen van bebouwing gelden de volgende bepalingen:

- a. Uitsluitend de bebouwing die zijn grondslag vindt in artikel 16.2 is toegestaan;
- b. Voor het bouwen van gebouwen geldt dat de afstand tot de bestemmingsgrens niet minder dan 10 m mag bedragen, met dien verstande dat ter plaatse van aan elkaar grenzende verblijfsrecreatieterreinen de afstand van recreatiewoningen en stacaravans tot de bestemmingsgrens niet minder dan 5 mag bedragen.

16.2.2 Gebouwen voor recreatief verblijf

Voor het bouwen van gebouwen voor recreatief verblijf gelden de volgende bepalingen:

- a. Het maximum aantal stacaravans en/of kampeermiddelen per recreatiebedrijf wordt berekend met behulp van de volgende formule: $(n1 \times 200) + (n2 \times 300) + (n3 \times 500) < \text{of} = X$, waarbij geldt:
 - $n1$ = aantal toeristische standplaatsen,
 - $n2$ = aantal stacaravans,
 - $n3$ = aantal recreatiewoningen,
 - X = totale bestemde oppervlakte van het verblijfsrecreatieterrein in m^2 ;

met dien verstande dat op de recreatieterreinen in de onderstaande tabel het aantal recreatiewoningen en stacaravans niet meer mag bedragen dan in onderstaande tabel is weergegeven:

Straat	Huisnummer	Naam recreatieterrein	Maximum aantal recreatiewoningen	Maximum aantal stacaravans	Maximum aantal groepsaccommodaties
Apeldoornsestraat	38	De Raat	22	0	0
De Laak	50	-	0	4	0

Garderbroekerweg	50	Panorama	0	4	2
Harremaatweg	38	Blauwe huis	7	0	0
Lange Zuiderweg	27	Kieftveen	28	2	0
Lange Zuiderweg	134	Zuiderlandpark	68	0	0
Lange Zuiderweg	150	Kamphorstheem	36	0	0
Oud Milligenseweg	38	Wildekamp	44	0	0
Putterweg	74	Klein Grindhorst	23	0	0
Putterweg	82	Kerkeland	41	0	0
Stroerweg	62	Westeneng	46	0	0
Zevenbergjesweg	1	Zonneheuvel	55	21	0
Zevenbergjesweg	13	Park Boeschoten	74	0	0

- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - recreatiebedrijf 2' mag het aantal recreatiewoningen niet meer bedragen dan in onderstaande tabel is aangegeven:

Straat	Huisnummer	Naam recreatieterrein	Maximum aantal recreatiewoningen
Kerkendelweg	30	Berkenhorst	120
Putterweg	76	Bok's bungalowpark	50
Hoge Boeschoterweg	88	Eendracht	18

- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - recreatiebedrijf 3' mag het aantal stacaravans en/of kampeermiddelen niet meer bedragen dan met behulp van de formule in artikel [16.2.2](#) onder a kan worden berekend:

- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - recreatiebedrijf 4' geldt dat:

- Het aantal recreatiewoningen, recreatiewoningen vergroot, boomhutten en groepsaccommodaties mag niet meer bedragen dan in onderstaande tabel is aangegeven;
- Het aantal stacaravans mag niet meer mag bedragen dan met behulp van de formule in artikel [16.2.2](#) onder a kan worden berekend, tenzij in onderstaande tabel een ander aantal is aangegeven:

- e. voor het bouwen van gebouwen voor recreatief verblijf gelden de maten en afstanden zoals weergegeven in de onderstaande tabel:

Type gebouw	Maximum goothoogte (m)	Maximum bouwhoogte (m)	Maximum oppervlakte (m²)	Maximum inhoud (m³)	Minimale onderlin-ge afstand (m)	Maximum aantal bouw-lagen
Recreatiewoning	3	4,5	70	262,5	7,5	1
Recreatiewoning vergroot	3	6	85	400	7,5	2
Bijgebouw bij recreatiewoning	-	3,0	6	15,0	-	
Stacaravan	-	3,5	50	150,0	5,0	
Bijgebouw bij stacaravan	-	2,5	6	15,0	-	
Trekkershut	3	4,5	20	90,0	5,0	1
Recreatiewoning - stacaravan	-	-	-	-	7,5	
Groepsaccomodatie	3	4,5	300	-	7,5	
Boomhut	-	-	10	30	-	

- f. in afwijking van de in de tabel 16.2.2, lid e. genoemde maximum oppervlakte voor een recreatiewoning, geldt dat ter plaatse van het in de tabel hieronder aangegeven recreatiebedrijf voor het genoemde maximum aantal recreatiewoningen, de oppervlakte per recreatiewoning niet meer mag bedragen dan 85m²:

Straat	Huisnummer	Naam recreatieterrein	Maximum aantal recreatiewoningen
Kerkendelweg	30	Berkenhorst	25

- g. voor recreatiewoningen en trekkershutten geldt voorts dat zij uit maximaal 1 bouwlaag mogen bestaan;
- h. in afwijking van het bepaalde in artikel 16.1, aanhef en de leden b., d. en e. en van het bepaalde in artikel 16.2.2, aanhef en lid a., mag per recreatiebedrijf maximaal 50% van het aantal toeristische standplaatsen worden benut voor een glampingverblijf.

16.2.3 Gebouwen voor centrale en sanitaire voorzieningen

Voor het bouwen van centrale voorzieningen gelden de volgende bepalingen:

- a. de goothoogte van een gebouw voor een centrale en/of sanitaire voorzieningen mag niet meer bedragen dan 3,5 m; Wordt 5,5 meter. Voldoet niet.
- b. de bouwhoogte van een gebouw voor een centrale voorziening en/of sanitaire voorzieningen mag niet meer bedragen dan 6,5 m; Wordt 6,5 meter.
- c. de totale bebouwde oppervlakte van de centrale mag per recreatiebedrijf niet meer bedragen dan de in onderstaande lijst aangegeven oppervlakte:

Type gebouw	Maximum oppervlakte (m²)
Horecavoorziening, niet zijnde hotel	300 534?
Kantoren ten behoeve van de bedrijfsvoering	300 287,5
Overdekte sport-, spel, wellness- en zwemvoorziening	850 Wordt 320?
Kampwinkels	300
Bergingen	150 Wordt 287,5 m2 (zonder bestaande bergingen)

- d. onderbouwen zijn uitsluitend toegestaan onder gebouwen ten behoeve van centrale voorzieningen met een totale oppervlakte van niet meer dan 150 m² per recreatiebedrijf.

16.2.6 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van palen en masten mag niet meer dan 12 m bedragen;
- b. de oppervlakte van overkappingen telt mee bij de berekening van de totale oppervlakte van een gebouw of gebouwen als bedoeld in 16.2.2 en 16.2.3 waar de overkapping bij behoort voor zover deze meer dan 10 m² bedraagt per stacaravan, recreatiewoning, trekkershut of kampeermiddel; Telt mee
- c. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 6 m bedragen.

16.4 Afwijken van de bouwregels

1. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van artikel 16.2.4 voor wat betreft de plaats van de woning en toestaan dat vervangende nieuwbouw op een andere plaats plaatsvindt, mits:
 - a. de belangen en gebruikers en/of eigenaren van nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
 - b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de milieusituatie.
2. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van artikel 16.2.3, aanhef en onder c voor wat betreft de maximum oppervlakte van de centrale voorzieningen en toestaan dat de oppervlakte wordt vergroot, mits:

- a. de vergroting niet meer bedraagt dan 50% van de in 16.2.3, aanhef en onder c genoemde oppervlakte;
- b. de bedrijfseconomische noodzaak daartoe is aangetoond;
- c. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de milieusituatie.
3. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van artikel 16.2.1, aanhef en onder b voor wat betreft de minimale afstand tot de bestemmingsgrens en toestaan dat een gebouw wordt gebouwd op een kleinere afstand tot de bestemmingsgrens, mits:
- a. de afstand niet minder bedraagt dan 7,5 m;
- b. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de aanwezige landschapswaarden, tenzij hieraan door het nemen van maatregelen voldoende tegemoet kan worden gekomen;
- c. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de milieusituatie.
4. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van artikel 16.2.3, aanhef en onder a voor wat betreft de maximum goothoogte van gebouwen voor centrale voorzieningen en toestaan dat de goothoogte van een gebouw niet meer dan 6 m bedraagt en/of de bouwhoogte van een gebouw niet meer dan 10 m bedraagt, mits:
- a. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van landschap en beeldkwaliteit;
- b. de verhoging bedrijfstechnisch noodzakelijk is;
- c. het aantal bouwlagen niet toeneemt.

Advies archeologisch onderzoek

Datum adviesaanvraag: 7-6-2022 (2022W0486)

Datum advies: 15-6-2022

Aanvrager: [REDACTED] (OddV)

Advies samengevat: *Geen archeologisch onderzoek of randvoorwaarden noodzakelijk.*

Locatiegegevens: *Kieftveen 37 Voorthuizen [BV0733]*

Plan(fase)

Adviesvraag 2022W0486 betreft vervanging (vernieuwbouw) van diverse bijgebouwen door een nieuw centraal gebouw op recreatieterrein 'Vredeoord' aan het Kieftveen 37 in Voorthuizen. Kadastraal staat het terrein bekend onder gemeente Garderen, sectie I, perceelnr. 1096. Voor de realisatie van het plan is een reguliere omgevingsvergunning aangevraagd en door bureau [REDACTED] toegelicht. Meer specifiek gaat het om sloop van diverse bijgebouwen en nieuwbouw van een multifunctionele ruimte. Dit nieuw te bouwen 'bijgebouw' (945 m²) wordt gerealiseerd op de locatie van de huidige – te verplaatsen resp. te slopen – bedrijfswoning en bijgebouwen berging A (373 m²), berging B (259 m²) en berging D (65 m²) (fig. 1). Het nieuwe bijgebouw wordt volledig onderkelderd (ca. 887 m²).



Fig. 1 (Links) bestaande en (rechts) nieuwe situatie aan Kieftveen 37 in Voorthuizen.

Beoordeling archeologie

Bestemmingsplan Buitengebied 2012 geconsolideerd (2022)

Het projectgebied is in het vigerende bestemmingsplan bestemd voor verblijfsrecreatie met (o.a.) een dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 1' en een functieaanduiding 'specifieke vorm van waarde archeologie 1 – hoge verwachtingswaarde' (zie fig. 2, opgelicht in +++ - arcering).

Op of in deze gronden mogen geen bouwwerken worden gebouwd, voor zover de oppervlakte van het (ondergrondse) bouwwerk *meer dan 250 m²* en de ondergrondse bouwdiepte *meer dan 0,3 m beneden maaiveld* bedraagt (art. 25.2 lid 2 sub b), ténzij archeologisch onderzoek wordt verricht (art. 25.2 lid 3 en 4).

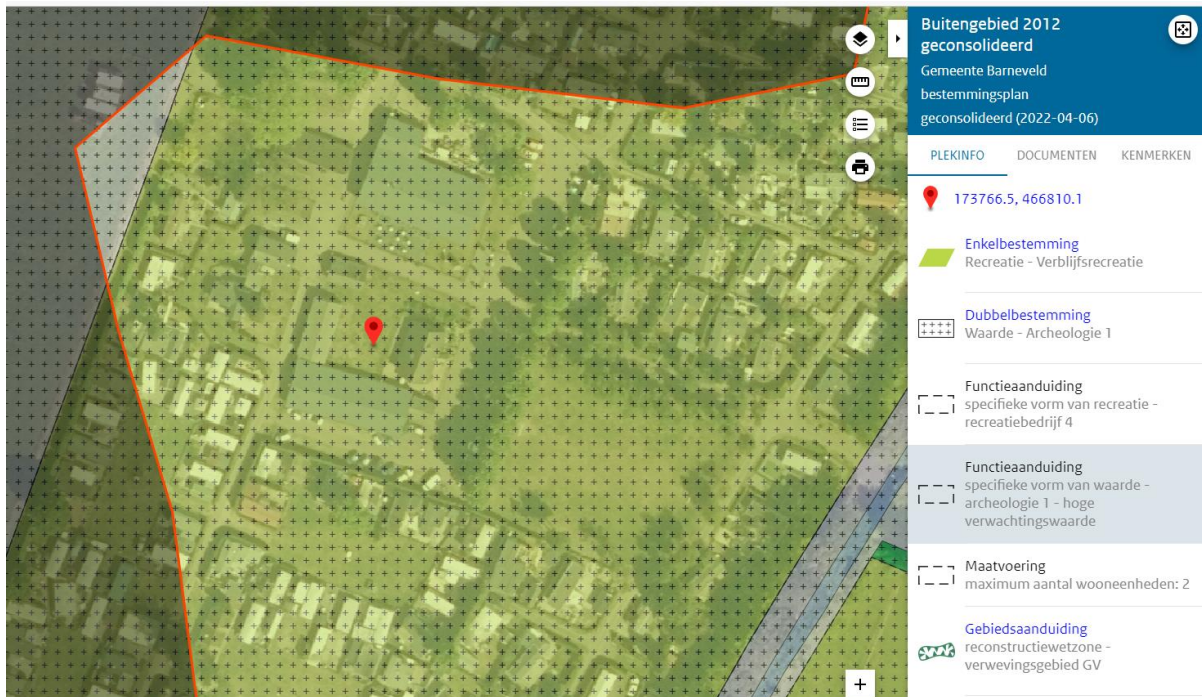


Fig. 2 Projectgebied (rode pijl) op luchtfoto en bestemmingsplan Buitengebied 2012 geconsolideerd (2022).

Archeologische beleidskaart (2018)

Op de gemeentelijke archeologische beleidskaart ligt het projectgebied in een zone met een middelhoge archeologische verwachting. Dit in verband met de ligging van het terrein op een dekzandwieling met hydropodzol in de ondergrond (fig. 3 in rood omkaderde, gele arcering).



Fig. 3. Dezelfde projectlocatie op een meer recente luchtfoto (2022) onder de archeologische beleidskaart van Barneveld (2018). NB Duidelijk zichtbaar is dat recreatieve bebouwing ten oosten van het projectgebied recentelijk is uitgebreid.

De in het bestemmingsplan (2022) opgenomen vrijstellingsgrens van 250 m² in zones met een *‘hoge verwachtingswaarde’* is lager (*‘strenger’*) dan de vrijstellingsgrens van 2.000 m² in zones met een *‘middelhoge verwachtingswaarde’* in de beleidsregels bij de gemeentelijke archeologische kaart.

De archeologische beleidskaart werd door de raad vastgesteld op 25 april 2018, maar is nog altijd niet planologisch verankerd. In archeologisch-inhoudelijk opzicht zijn de beleidsregels uit 2018 echter beter onderbouwd en is de planologische regeling in het bestemmingsplan van 2022 achterhaald. M.a.w. de regeling uit 2018 wordt in dit geval als leidend beschouwd.

Conclusies en advies archeologie

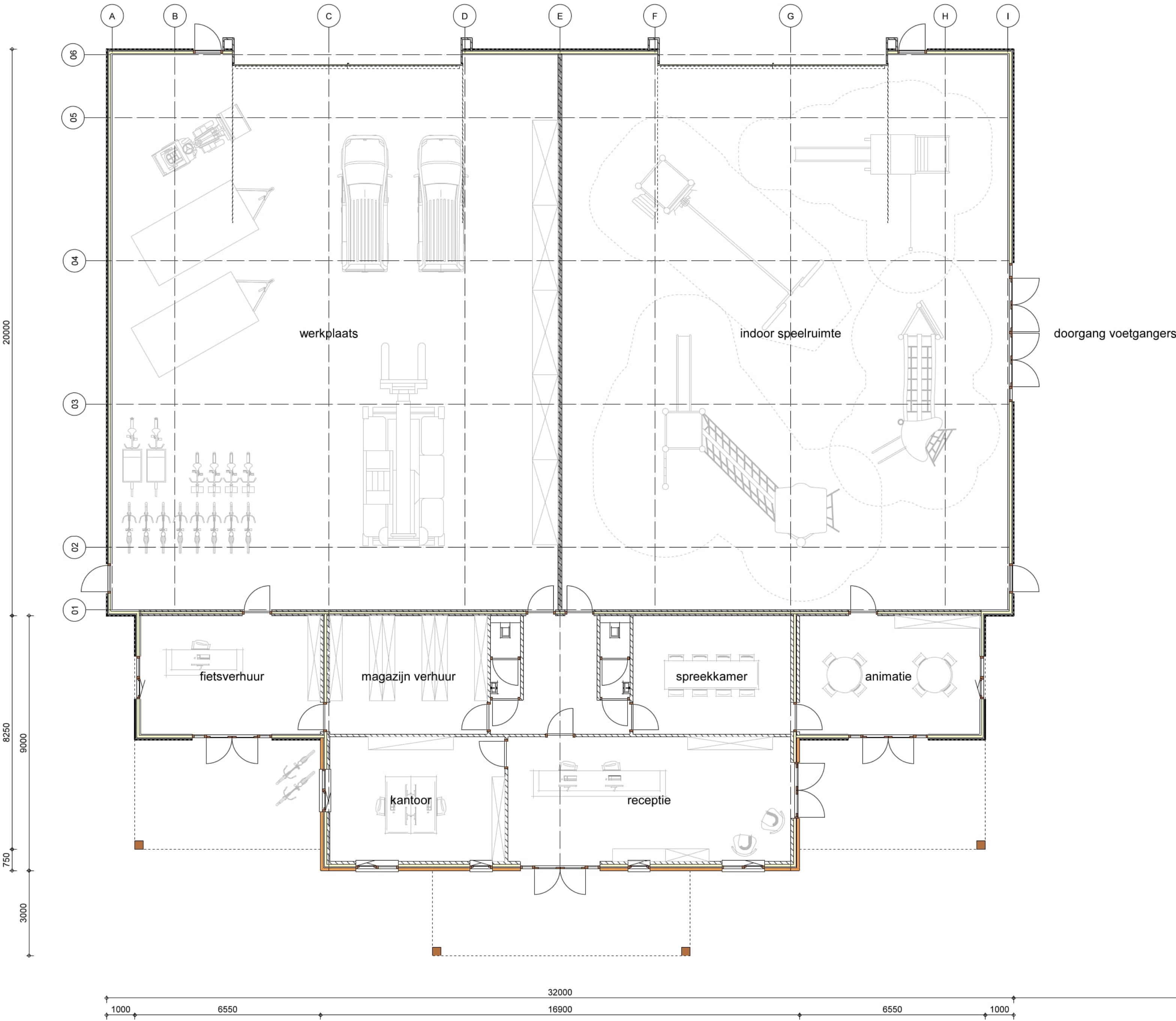
- Een archeologisch onderzoeksrapport, waaruit blijkt dat (te verwachten) archeologische waarden in voldoende mate zijn vastgesteld, ontbreekt bij de aanvraag. Aan- of afwezigheid van archeologische resten is (dus) niet vastgesteld.
- De nieuwbouw (945 m²) overschrijdt de in het bestemmingsplan opgenomen vrijstellingsgrens van 250 m², maar niet de in gemeentelijk beleid aangehouden ondergrens van 2.000 m².
- De verwachting is bovendien dat bij nieuwbouw geen behoudenswaardige archeologische resten (meer) zullen worden aangetroffen. De trefkans op dit soort resten is op basis van bij gemeente bekende informatie middelhoog. Daarnaast zal de bouw van de huidige, te verwijderen bebouwing op hetzelfde terrein – in totaal ca. 850 m², onderkelderd of niet – eventueel aanwezige archeologische resten in het verleden reeds hebben aangetast.

Artikel 25.2 lid 3 in bestemmingsplan ‘Buitengebied 2012 geconsolideerd’ is van toepassing. Archeologisch onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht; aan de omgevingsvergunning hoeven geen archeologische voorwaarden te worden verbonden.

Beoordeeld door [REDACTED], archeoloog.

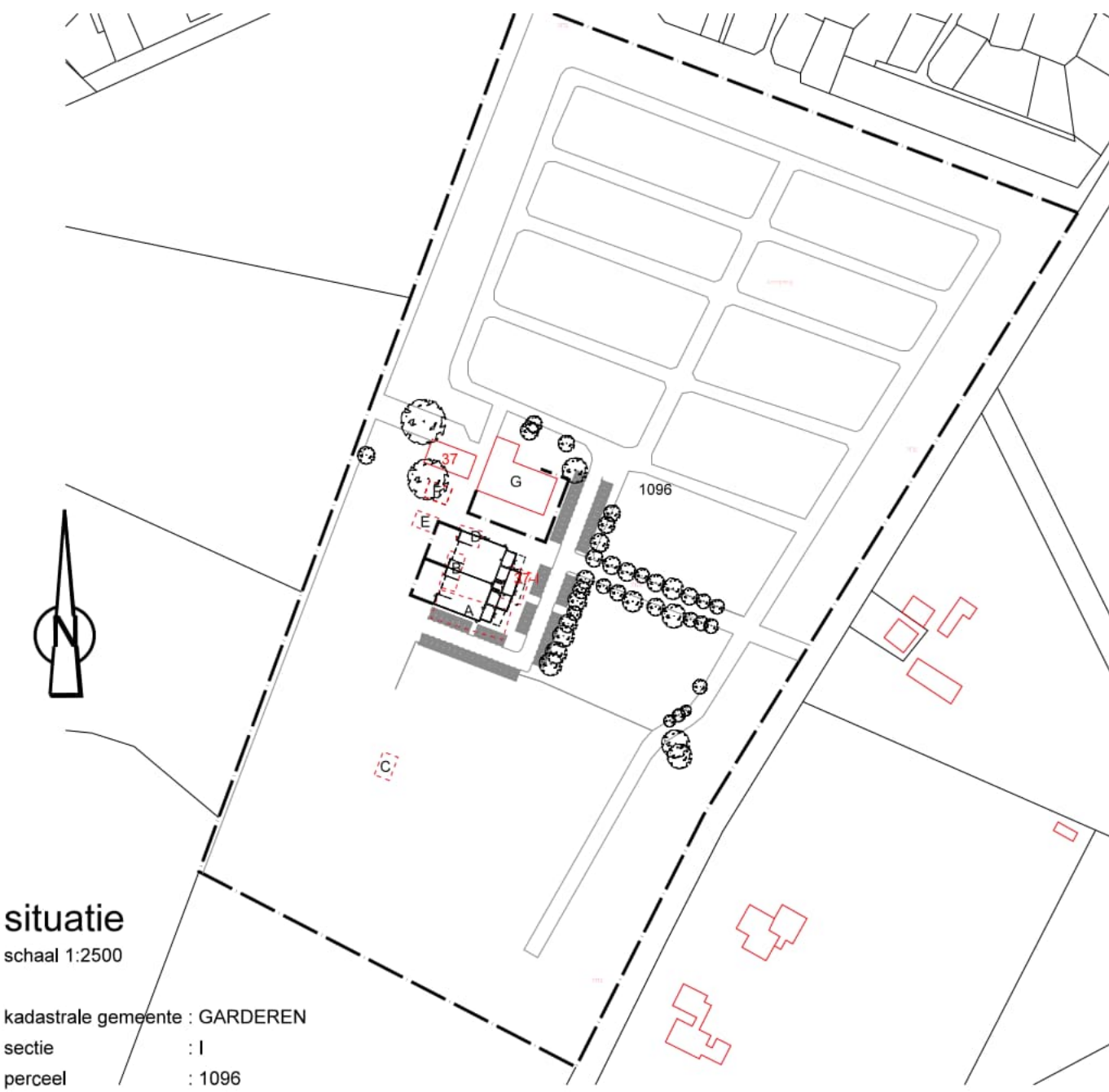


vooraanzicht



bestaand terras horeca

bestaande horeca



situatie
schaal 1:2500

kadastrale gemeente : GARDEREN
sectie : I
perceel : 1096



Van Renselaar
bouwkundig ontwerp - & tekenbureau

Project
Vernieuwbouw bijgebouw
Kieftveen 37 Voorhuizen

Opdrachtgever
Top Directie BV
Grote Muntweg 5
3774 BS Kootwijkerbroek

Onderdeel
verzoek vooroverleg
Bestektekening

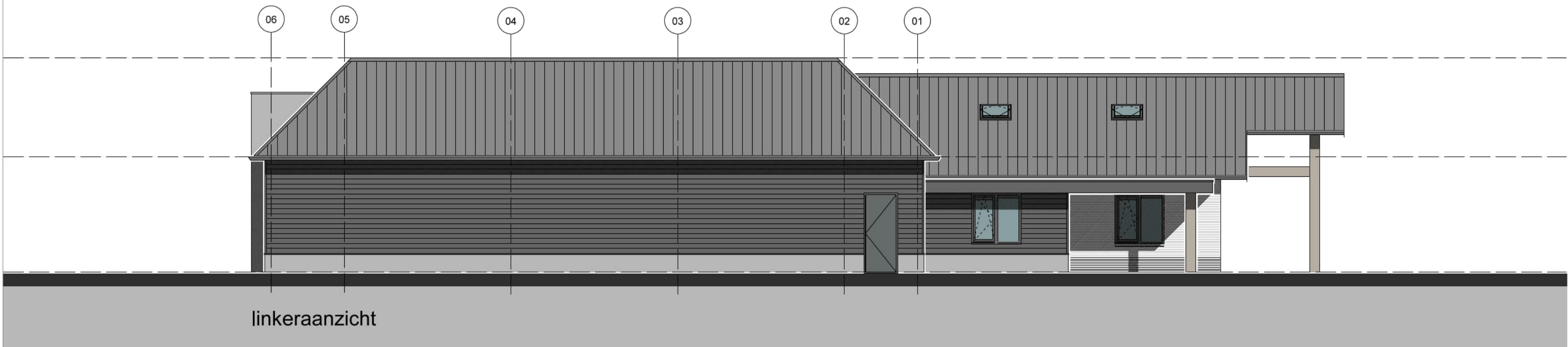
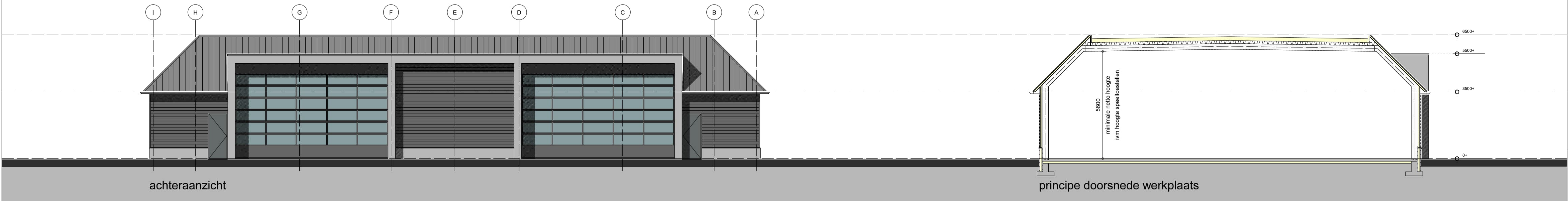
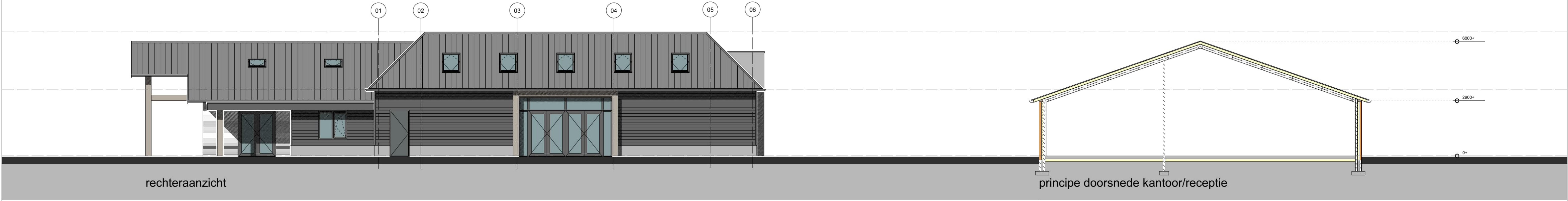
Schaal 1:100
Formaat A1
Getekend [initials]
Datum 26-08-2021
Gewijzigd a 10-09-2021
b
c
d
e
f

E-mail
info@tekenbureauvanrenselaar.nl

Internet
www.tekenbureauvanrenselaar.nl

Projectnummer
21-907

Tekeningnummer
BS-01A





Van Renselaar
bouwkundig ontwerp - & tekenbureau

Adres
Harremaatweg 4
3781 NJ Voorhuizen

Telefoon
0342 - 47 81 68

Mobiel
06 - 46 81 68

E-mail
info@tekenbureauvanrenseelaar.nl

Internet
www.tekenbureauvanrenseelaar.nl

Project	Vernieuwbouw bijgebouw Kieftveen 37 Voorhuizen	Schaal	1:100	E-mail	info@tekenbureauvanrenseelaar.nl
Opdrachtgever	Top Directie BV Grote Muntweg 5 3774 BS Kootwijkerbroek	Formaat	A1	Internet	www.tekenbureauvanrenseelaar.nl
Onderdeel	verzoek vooroverleg Bestektekening	Getekend		Projectnummer	21-907
		Datum	26-08-2021	Tekeningnummer	BS-02A
		Gewijzigd	a 10-09-2021		
			b		
			c		
			d		
			e		
			f		

Op al onze aanbestedingen, offerteaanvragen en leveringen zijn van toepassing de algemene voorwaarden van de DMR 2011, welke zijn goedgekeurd ter griffie van de Rechtbank te Amsterdam, met uitzondering van artikel 15 lid 3. De algemene voorwaarden zijn op aanvraag kosteloos verkrijgbaar.

Reproductie van dit document is uitdrukkelijk verboden zonder schriftelijke toestemming van Bouwkundig Ontwerp- & Tekentbureau Van Renselaar

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: dinsdag 19 oktober 2021 09:49
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: FW: Vooroverlegplan Kieftveen 37 te Voorthuizen doorgestuurd
Bijlagen: 2021VP710 Vooronderzoek aanvragen eHerkenning.pdf; 2021VP710 Sit-Gev-Dsn.PDF; 2021VP710_Sit-Plat-Gev.PDF; 2021VP710_Situatie-01A.PDF; 2021VP710_op Totaal_Toelichting bij verzoek vooroverleg.pdf; 2021VP710_Top Totaal_brief verzoek vooroverleg 15-09-2021.pdf; ADV BPT.docx

Goedemorgen [REDACTED]

Ik kreeg dit vooronderzoek terug van de Omgevingsdienst.
Zou je het in ons team willen uitzetten?

Groet,

Van: [REDACTED]@oddevallei.nl>
Verzonden: maandag 18 oktober 2021 14:05
Aan: [REDACTED]@barneveld.nl>
Onderwerp: Vooroverlegplan Kieftveen 37 te Voorthuizen doorgestuurd

Beste [REDACTED]

Voor de Kieftveen 37 te Voorthuizen heb ik een vooroverlegplan in behandeling. Gaat om het vergoten van de bijgebouwen op het vakantieterrein.

Het bouwplan kent de volgende strijdigheden:

- De goothoogte van een gebouw voor een centrale en/of sanitaire voorzieningen mag niet meer bedragen dan 3,5 m. Goothoogte bij overheaddeuren wordt 5,5 meter. Strijdig met artikel 16.2.3 onder a. Kan binnenplans worden afgeweken middels artikel 16.4 lid 4

- De totale bebouwde oppervlakte van de centrale mag per recreatiebedrijf niet meer bedragen dan de in onderstaande lijst aangegeven oppervlakte. Bergingen mag niet meer dan 150 m² bedragen. Werkplaats wordt 320 m². Dan zijn nog geen eens de bestaande bergingen meegeteld. Hiermee is het bouwplan strijdig met artikel 16.2.3 onder c. Kan niet worden afgeweken middels 16.4 lid 2. Daarom een PAB

Daarom heb ik het vooroverlegplan doorgestuurd en op jouw naam gezet.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Medewerker Vergunningverlening
088-[REDACTED]

aanwezig op [REDACTED]



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: [REDACTED]
Verzonden: woensdag 10 november 2021 08:22
Aan: Inboeken ANALOOG
Onderwerp: FW: Kieftveen 37
Bijlagen: S-01B.PDF

Urgentie: Hoog

Goedemorgen,

Dit is echt de laatste mail over Kieftveen 37. Dit een nog aanvullende info van de adviseur.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling



☎ (0342) [REDACTED] (06) [REDACTED]
✉ [REDACTED]@barneveld.nl
💬 [Chat met mij op Teams](#)



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

Van: Info | Tekenbureau van Renselaar <info@tekenbureauvanrenselaar.nl>
Verzonden: dinsdag 9 november 2021 12:45
Aan: [REDACTED]@barneveld.nl>
Onderwerp: RE: Kieftveen 37
Urgentie: Hoog

Goedemiddag heer [REDACTED]

In e bijlage treft u de situatietekening.
Hierin heb ik aangegeven wat er nu staat aan bergingen/opslag.
Al met al zijn dit 762 vierkante meters.

Deze meters zijn ontstaan vanuit het verleden.
Ooit was het terrein in gebruik met een agrarische functie.
De heer [REDACTED] s in 1951 begonnen met de camping.
Eerst kleinschalig naast de agrarische functie. Later is dit uitgebouwd tot een volwaardige camping en is de agrarische functie opgegeven.
De voormalige agrarische bebouwing is toen wel blijven staan. Vandaar is er nu een behoorlijke oppervlakte aan bijgebouwen aanwezig op het terrein.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

Bouwkundig Ontwerp- &
Tekenbureau [REDACTED]
Harremaatweg 4
3781NJ Voorthuizen
Telefoon : 0342-478168
Mobiel : 06-[REDACTED]
Internet :
www.tekenbureauvanrenselaar.nl

 Denk aan het milieu, alvorens te besluiten deze mail te printen.

De informatie verzonden met dit E-mail bericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan. Bouwkundig Ontwerp- & Tekenbureau Van Renselaar staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden E-mail, noch voor tijdige ontvangst daarvan.

Van: [REDACTED] <[\[REDACTED\]@barneveld.nl](mailto:[REDACTED]@barneveld.nl)>
Verzonden: dinsdag 9 november 2021 11:32
Aan: Info | Tekenbureau van Renselaar <info@tekenbureauvanrenselaar.nl>
Onderwerp: Kieftveen 37

Goedemorgen mijnheer [REDACTED]

Ben bezig met de behandeling van het vooronderzoek Kieftveen 37.
Daarbij was een vraag die opkwam: hoeveel m2 is de bestaande opslag op dit moment?
Hoor graag van u.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
[REDACTED]
Gemeente Barneveld | Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling
 0342 - [REDACTED] |  [REDACTED]@barneveld.nl | www.barneveld.nl



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.

Van: [REDACTED]
Verzonden: woensdag 10 november 2021 08:18
Aan: Inboeken ANALOOG
Onderwerp: FW: nieuw formulier Vooronderzoek aanvragen Kieftveen 37
Bijlagen: Vooronderzoek aanvragen eHerkenning.pdf; S-01A.PDF; S-01A.PDF; BS-01A.PDF; BS-02A.PDF; 21-907_Top Totaal_brief verzoek vooroverleg_15-09-2021.pdf; 21-907_Top Totaal_Toelichting bij verzoek vooroverleg.pdf

Goedemorgen,

Na beoordeling blijkt dat dit vooronderzoek toch door de OddV kan worden afgehandeld.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling



☎ (0342) 495 488 / (06) 2131 3795

✉ m.lopulalan@barneveld.nl

💬 [Chat met mij op Teams](#)



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

Van: noreply@e-inwoner.nl <noreply@e-inwoner.nl>
Verzonden: donderdag 23 september 2021 11:23
Aan: postregistratie <postregistratie@barneveld.nl>
Onderwerp: nieuw formulier Vooronderzoek aanvragen

Gemeente Barneveld
N. 1175872 23-09-2021
S : ovb Z : 1175871 Afd. RO-PBB

In de bijlage het ingevulde formulier van:

info@tekenbureauvanrenseelaar.nl

Dag [REDACTED]

Graag even afstemming over Kieftveen 37.

Ik heb een gesprek met de nieuwe eigenaren gehad over hun plannen en hun verzocht om niet alleen met een bouwplan te komen, maar ook met een bedrijfsplan te komen, waarin ze hun vakantieparkconcept uit de doeken doen.

Gr. [REDACTED]

Van: [REDACTED]@barneveld.nl>

Verzonden: maandag 25 oktober 2021 12:07

Aan: [REDACTED]@barneveld.nl>; [REDACTED]@barneveld.nl>;
[REDACTED]@barneveld.nl>; [REDACTED]@barneveld.nl>; H
[REDACTED]@barneveld.nl>; [REDACTED]@barneveld.nl>; [REDACTED]@barneveld.nl>;
[REDACTED]@barneveld.nl>; [REDACTED]@barneveld.nl>;
@barneveld.nl>; Planologie <Planologie@barneveld.nl>; [REDACTED]@barneveld.nl>;
[REDACTED]@barneveld.nl>; Bodemadvies OddV <bar-wabo-v-bodem@oddevallei.nl>; E
@oddevallei.nl>; [REDACTED]@barneveld.nl>; [REDACTED]
[REDACTED]@oddevallei.nl>; [REDACTED]@oddevallei.nl>
[REDACTED]@oddevallei.nl>; [REDACTED]@oddevallei.nl>;
[REDACTED]@oddevallei.nl>; [REDACTED]@oddevallei.nl>
@oddevallei.nl>

Onderwerp: vooronderzoeken 25-10-2021

Beste collega's,

De volgende vooronderzoeken zijn ontvangen en worden in behandeling genomen door:

- [REDACTED]

- Kieftveen 37

- [REDACTED]

- [REDACTED]

Met vriendelijke groet,

Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling



(0342) 495 [redacted] / (06) [redacted]



[redacted]@barneveld.nl



[Chat met mij op Teams](#)



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



Adres
Harremaatweg 4
3781 NJ Voorthuizen

Telefoon
0342 - 47 81 68

Mobiel
06 -

E-mail
info@tekenbureauvanrenseelaar.nl

Internet
www.tekenbureauvanrenseelaar.nl

Projectnummer

21-907

Tekeningnummer

S-01A

Schaal	1:500
Formaat	A1
Getekend	
Datum	26-08-2021
Gewijzigd	a 10-09-2021
	b
	c
	d
	e
	f

E-mail
info@tekenbureauvanrenseelaar.nl

Internet
www.tekenbureauvanrenseelaar.nl

Projectnummer

21-907

Tekeningnummer

S-01A

Reproductie van dit document is uitdrukkelijk verboden zonder schriftelijke toestemming van Bouwkundig Ontwerp- & Tekembureau Van Renselaar



totaaloverzicht Camping Vrede Oord



Vooronderzoek aanvragen

Contactgegevens

Contactgegevens indiener van de aanvraag

Bedrijfsnaam*	Bouwkundig Ontwerp- & Tekenbureau Van Renselaar
Straatnaam*	Harremaatweg
Huisnummer*	4
Huisnummer toevoeging	
Postcode*	3781NJ
Plaats*	Voorthuizen
KvK nummer	08141695
KvK vestigingsnummer	000003991490

Contactpersoon

Voorletter(s) of voornaam*	[REDACTED]
Tussenvoegsel(s)	[REDACTED]
Achternaam*	[REDACTED]
E-mailadres*	info@tekenbureauvanrenselaar.nl
Telefoonnummer*	06 [REDACTED]
Wilt u de post over dit vooronderzoek op een ander adres ontvangen?*	nee

Factuur

Naar wie mag de factuur gestuurd worden?*	Bedrijf of persoon voor wie vooronderzoek wordt aangevraagd
---	---

Voor wie

Het vooronderzoek is voor:	voor een ander bedrijf
----------------------------	------------------------

Bedrijf waarvoor vooronderzoek voor wordt aangevraagd

Bedrijfsnaam*	Top Directie BV
Straatnaam + nummer of Postbusadres*	Grote Muntweg 5
Postcode*	3774BS
Plaats*	Kootwijkerbroek
KvK nummer	08140793

Eigendomsrecht

Wat is het eigendomsrecht van het gebouw of perceel waarover het vooronderzoek gaat?*	eigenaar
---	----------

Plan of project

Locatie

Straat en nummer of locatieaanduiding*	Kieftveen 37
Postcode	3781PP
Plaatsnaam*	Voorthuizen
Kadastrale gegevens gemeente	Garderen, I, 1096

Kadastrale situatie

Beschrijf eventuele belemmeringen van dit perceel	geen
Geef een korte omschrijving van de huidige situatie*	zie bijlagen
Geef een korte omschrijving van de gewenste situatie*	zie bijlagen

Woningen

Wilt u woningen bouwen? nee

Aanvraag

Is dit uw eerste aanvraag?* nee

Eerder contact

Datum, kenmerk en/of behandelend ambtenaar:* 8 juli 2019, nr. 2018W2892.
Verleende vergunning voor vernieuwbouw animatieruimte.

Bouwplan

Heeft u al bouwtekeningen of een schetsontwerp? ja
Voldoet uw plan aan de regels van het bestemmingsplan? nee
Aan welke regels van het bestemmingsplan wordt niet voldaan? de oppervlakte van de berging wordt overschreden middels
een werkplaats/stallingsruimte.

Welstandszitting

Wilt u aanwezig zijn als uw schetsontwerp aan de bouwmeester wordt voorgelegd?* ja

Bedrijfsmatige gebruikswijziging

Gaat het om een bedrijfsmatige gebruikswijziging? nee

Bijlagen

Uploads

Verplichte bijlagen: situatietekeningen van de bestaande en toekomstige situatie met terreinmaten, aangrenzende bebouwing, straatnamen, kadastrale nummers en noordpijl, waaruit de opzet duidelijk blijkt. Gebruik de schaal 1:1000 of 1:500

Ruimte voor toelichting