

Van: "[REDACTED]"
Verzonden: donderdag 28 november 2024 15:16
Aan: "[REDACTED]" <[REDACTED]@nunspeet.nl>
Onderwerp: Achterliggende documenten
Bijlage(n): 20211214 Pakketten.pdf, 20211028093403.pdf, bestemmingsplankaart met oppervlakten aangegeven.docx, Huize Vierhouten KL 27-10-2021.docx, ingekleurde kadastrale kaart.pdf

En zie app ☐. [REDACTED] komt er morgen op terug

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

Team Ruimtelijke ordening en volkshuisvesting

 GEMEENTE
Nunspeet

E [REDACTED] [@nunspeet.nl](mailto:[REDACTED]@nunspeet.nl) | **T** (0341) 25 99 11 | **M** 06 [REDACTED]

W www.nunspeet.nl



Pakket 1 | Toeristisch recreatiepark

Vitale Vakantieparken | december 2021



Een groot deel van de recreatieparken richt zich op toeristisch gebruik en worden de recreatieverblijven wisselend verhuurd. Dergelijke parken zijn erg belangrijk voor toeristen die de gemeente bezoeken. Het doel is deze parken te behouden en waar mogelijk te helpen om zich te blijven onderscheiden.

De parken zijn voornamelijk campings met tenten, caravans aangevuld met andere type verblijven zoals safaritenten, groepsaccommodaties, recreatiewoningen of camperstandplaatsen. Een aantal heeft een relatief grote omvang en bevat vaak 1 of meer voorzieningen zoals receptie, zwembad, speeltuinen. Het bestemmingsplan biedt voldoende ruimte om de recreatiefunctie te blijven uitoefenen. De gemeente hecht er waarde aan om met de eigenaren in gesprek te blijven en nodigt parkeigenaren uit om een parkplan voor hun park op te stellen om inzicht te geven in hun wensen voor de toekomst. Navolgende uitgangspunten vormen hierbij een vertrekpunt/houvast. Bij uitbreiding of verdichting zullen wensen worden omgezet naar uitgangspunten.



Functies en doelgroepen

- Ruimte bieden voor verschillende toeristische doelgroepen met een gemixt aanbod van recreatieverblijven. Dit betekent voor kortdurend en langdurend verblijf, lage tot hoge prijsklasse, van tent tot luxe recreatieverblijf, bosrijk tot waterrijk etc.
- Blijven onderscheiden ten opzichte van andere parken en inspelen op de marktontwikkelingen.
- Recreatieterrein wordt bedrijfsmatige geëxploiteerd en minimaal 80 procent is bedoeld voor de wisselende verhuur, het overige deel is bijvoorbeeld seizoensgebonden verhuurd
- Aantal recreatieobjecten mag niet meer zijn dan in het bestemmingsplan recreatieterreinen is toegestaan.
- Geen permanente of tijdelijke bewoning toegestaan.
- Op de terreinen is voldoende ruimte voor diverse voorzieningen
- Inclusiviteit (toegankelijk voor mensen met beperking)



Stedenbouwkundig/ruimtelijke kwaliteit

- Voor waardevol groen dat moet verdwijnen geldt herplantplicht met nieuw groen.
- Minimaal 5 meter brede rand van het park groen inrichten, passend bij het landschap, met streekeigen beplanting. Geen bebouwing toegestaan.
- Maximale bouwmogelijkheden conform geldend bestemmingsplan recreatieterreinen. Waarnodig verruimingsmogelijkheden onderzoeken door verdichting, vergroting of eventueel uitbreiding, waarbij karakter van gebied niet wordt aangetast
- Beeldkwaliteitseisen conform welstandsnota (indien van toepassing).
- Toepassen van groene erfafscheidingen (geen schutting of coniferen) van maximaal 1 meter hoog voor de voorgevel en tot maximaal 2 meter achter de voorgevel.
- Circa 10 procent van het terrein inrichten ten behoeve van collectief groen, speelplek en/of ruimte voor ontmoeting.



Infrastructuur en hemelwaterafvoer

- Op de recreatieterreinen zijn de grondeigenaren zelf verantwoordelijk voor de ondergrondse infra (gas, water, riool en elektra).
- De gemeente is samen met de netbeheerders verantwoordelijk voor de hoofdinfrastructuur in openbare ruimte.
- Afkoppelen hemelwater en bergen op eigen terrein en/of infiltreren in de grond.
- Geen watergangen, meren of sloten dempen zonder vergunning waterschap/gemeente
- Voldoen aan de Keur van het waterschap waaronder bebouwingsvrije zones en onderhoudspaden langs watergangen.



Brand en bouwveiligheid

Brandveiligheid

- Voldoen aan de regels in het bouwbesluit 2012 bestaande bouw voor logiesfuncties en overige gebruiksfuncties.
- Voldoen aan de Besluit brandveilig gebruik en basishulpverlening overige plaatsen
- Een aantal zijn hieronder specifiek benoemd.
- In een brandcompartiment liggen ten hoogste vier standplaatsen voor kampeermiddelen en bijbehorende bouwsels met een totale gebruiksoppervlakte van ten hoogste 1.000 m²
- Tussen de openbare weg en de toegang van een bouwwerk voor het verblijven van personen moet een verbindingsweg aanwezig zijn die geschikt is voor het te verwachten verkeer, zoals brandweervoertuigen en voertuigen van andere hulpverleningsdiensten.
- Voorkom bebouwing binnen 5 meter van de grens van het park.
- 2e (calamiteiten)uitgang in ieder geval voor hulpdiensten.
- Goede huisnummering en verwijzing voor hulpdiensten bij inritten.
- Hekken, slagbomen en paaltjes die de routes blokkeren moeten snel en gemakkelijk geopend of verwijderd kunnen worden bij een calamiteit.
- Parkeerverbod op doorgaande wegen op en naar het park.
- Het park heeft bij voorkeur een geïntegreerd ontruimingsplan te hebben.
- De afstand tussen een cluster kampeerplaatsen of tussen stacaravans is minimaal 3 meter en tussen recreatiewoningen minimaal 5 meter.
- Informeer bij de brandweer naar bluswatervoorzieningen in de omgeving in relatie tot de omgeving/omvang van het park.
- Behoud voldoende afstand tot een propaanvastank. Hiervoor gelden richtafstanden.
- Geen coniferenhagen (brandgevaarlijk) toepassen.

Bouwveiligheid

- Alle recreatieobjecten dienen te voldoen aan het bouwbesluit 2012 logiesfunctie bestaande bouw en overige gebruiksfuncties.
- Daar waar redelijkerwijs mogelijk ook voldoen aan de eisen bouwbesluit 2012 nieuwbouw.



Openbare orde, veiligheid en handhaving

- De reguliere wettelijke kaders op het gebied van openbare orde, veiligheid en handhaving.
- Geen permanente bewoning toegestaan met uitzondering van woningen waarbij dit expliciet is toegestaan.
- Voorkeur voor toepassing veiligheidsstandaard zoals dat ook voor woningen geldt conform het politiekeurmerk veilig wonen (PKVW).
- Ten behoeve van de sociale veiligheid in de omgeving van de recreatiewoning kunnen de ZETA-vuistregels worden gehanteerd (zichtbaarheid, eenduidigheid, toegankelijkheid, aantrekkelijkheid).



Verkeersveiligheid en parkeren

- Bij toename van aantal recreatieobjecten geldt de parkeernorm uit de Nota parkeernormen en minimale compensatie van het bestaande aantal parkeerplaatsen.
- Geen parkeerplaatsen in de openbare ruimte buiten het park (gemeentegrond) of op de verbindingswegen voor calamiteiten.
- Overzichtelijke verkeersstructuur, voorkomen van doodlopende straatjes.
- Bij voorkeur Nota parkeernormen bij de bestaande recreatieobjecten toepassen: 1,3 pp standpaats. 1,8 pp bij bungalows tot 6 personen, bij meer personen moet de norm aangepast worden.



Duurzaamheid en natuur

Duurzaamheid en klimaatadaptatie

- Zoveel als mogelijk gasloos en BENG door bijvoorbeeld de volgende maatregelen/alternatieven: individuele warmtepompen, biomassa, biogas, isolatiemaatregelen, zonnecollectoren/panelen op daken. Maar ook onderzoeken van collectieve opwekking op het terrein of elders.
- Klimaatadaptatie (afkoppelen regenwater, wateroverlast voorkomen, hittestress voorkomen door streven 85% met groen te bedekken, droogte voorkomen). Hangt samen met aspect natuur en infrastructuur.

Natuur

- Bestaande natuurwaarde in stand houden.
- Behoud waar mogelijk bomen lijn- en vlakvormig en boomstructuren.
- Bij sloop bestaande panden dient uitgesloten te worden dat het geschikt is/bewoond wordt door o.a. huismussen en/of vleermuizen.
- Voor alle beschermde soorten, dus ook voor de soorten die zijn vrijgesteld van de ontheffingsplicht, geldt een zogenaamde 'algemene zorgplicht' (art. 1.11 Wnb). Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het voorkomen van verontrusting of verstoring in de kwetsbare perioden zoals de broed-/voortplantingstijd en de periode van afhankelijkheid van de jongen. Als 'veilige' periode voor alle groepen geldt in het algemeen de periode van half augustus tot half november.
- Herplantplicht bij kap bomen.
- Waar mogelijk natuurinclusief bouwen.
- Inrichten tuinen en collectieve groenruimtes met een hoge biodiversiteit (diverse plant-/struik-/boomsoorten)



Milieuaspecten

- Bij verruiming van gebruiksmogelijkheden en (grootschalige) bouwmogelijkheden t.o.v. bestaand bestemmingsplan dient te worden aangetoond dat dit milieutechnisch kan.
- Geen bebouwing in de bebouwingsvrije zones van de ondergrondse gasleidingen, hoogspanningslijnen en plaatsgebonden risicocontour van het LPG-tankstation



Organisatorisch/overeenkomst

- Afspraken maken tussen gemeente en parkeigenaar in intentieovereenkomst of convenant over eisen en wensen.
- Communicatieplan opstellen over de wijze van informeren van betrokkenen.



Pakket 2 | Toekomstbestendig recreatiepark

Vitale Vakantieparken | december 2021



Binnen dit pakket vallen de parken die zich willen blijven richten op de verblijfsrecreatiefunctie. In dit geval betreft het parken met voornamelijk recreatiewoningen en is er sprake van individuele eigenaren die dit als tweede woning recreatief gebruiken en middels vaste huur, erfpacht of volledig eigendomsconstructies een contract hebben. Zij zijn verenigd in een Vereniging van Eigenaren (VvE) of er is één parkeigenaar verantwoordelijk.

Het is belangrijk dat deze parken voldoende toekomstperspectief behouden. Dat houdt in dat er wordt verwacht dat er een parkplan wordt opgesteld waarin op deze pagina uitgelichte uitgangspunten naar voren komen.

Er is geen formele procedure noodzakelijk, bijvoorbeeld bestemmingsplan. Er zal echter wel worden getracht met de parkeigenaar of VvE afspraken te maken om, daar waar mogelijk, het park op voldoende kwaliteitsniveau te houden. Gedurende dit proces zal ook gekeken worden naar de behoefte van ondersteuning van de parkeigenaren en VvE's.



Functies en doelgroepen

- Recreatief gebruik: 2e woning, hoofdverblijf elders.
- Aantal recreatieobjecten mag niet meer zijn dan in het bestemmingsplan recreatieterreinen is toegestaan.
- Bestaande rechten rondom permanente bewoning blijven gehandhaafd.
- Tijdelijke huisvesting in de recreatiewoningen conform de "Overbruggingsregeling" (20-11-2018)
- Tijdelijke huisvesting in de recreatiewoningen conform de regels omtrent "Pauzewoningen" (2018 en 2020).
- Tijdelijke huisvesting in de recreatiewoningen is alleen mogelijk met toestemming van het college van B en W.
- Bij tijdelijke bewoning moet men inschrijven bij de gemeente en een tijdelijke woonvergunning aanvragen.
- Bedrijfsmatige exploitatie en minimaal 20 procent wisselende verhuur
- Specifieke doelgroepen huisvesten door afzonderlijke afspraken met parkeigenaren/VvE's te maken.
- In de ontwikkeling kan rekening worden gehouden met buurtfuncties bijvoorbeeld zorgsteunpunt, gezamenlijk ruimte voor atelier of kantoorruimte, gezamenlijke berging voor onderhoudsmateriaal, parkeerterrein en speelterrein voor bezoekers etc.)



Stedenbouwkundig/ruimtelijke kwaliteit

- Waardevol groen dat moet verdwijnen geldt herplantplicht met nieuw groen..
- Minimaal 5 meter brede rand van het park groen inrichten, passend bij het landschap, met streekeigen beplanting. Geen bebouwing toegestaan.
- Maximale bouwmogelijkheden conform geldend bestemmingsplan recreatieterreinen.
- Beeldkwaliteitseisen conform welstandsnota.
- Bij voorkeur toepassen van groene erfafscheidingen (geen schutting of coniferen) van maximaal 1 meter hoog voor de voorgevel en tot maximaal 2 meter achter de voorgevel.
- Hoogwaardig materiaalgebruik: baksteen, duurzaam hout en glas.
- Circa 10 procent van het terrein inrichten ten behoeve van collectief groen, speelplek en/of ruimte voor ontmoeting.



Organisatorisch/overeenkomst

- Afspraken maken tussen gemeente en parkeigenaren en VvE's in intentieovereenkomst of convenant over eisen en wensen.
- Communicatieplan opstellen over de wijze van informeren van betrokkenen.
- Zeggenschap realiseren van het bestuur van de VvE's.



Brand en bouwveiligheid

Brandveiligheid

- Voldoen aan de regels in het bouwbesluit 2012 bestaande bouw voor logiesfuncties. Een aantal zijn hieronder specifiek benoemd.
- Tussen de openbare weg en de toegang van een bouwwerk voor het verblijven van personen moet een verbindingsweg aanwezig zijn die geschikt is voor het te verwachten verkeer, zoals brandweervoertuigen en voertuigen van andere hulpverleningsdiensten.
- Voorkom bebouwing binnen 5 meter van de grens van het park.
- 2e (calamiteiten)uitgang in ieder geval voor hulpdiensten.
- Goede huisnummering en verwijzing voor hulpdiensten bij inritten.
- Hekken, slagbomen en paaltjes die de routes blokkeren moeten snel en gemakkelijk geopend of verwijderd kunnen worden bij een calamiteit.
- Parkeerverbod op doorgaande wegen op en naar het park.
- Het park heeft bij voorkeur een geoevend ontruimingsplan.
- De afstand tussen stacaravans is minimaal 3 meter en tussen recreatiewoningen minimaal 5 meter.
- Informeer bij de brandweer naar bluswatervoorzieningen in de omgeving in relatie tot de omgeving/omvang van het park.
- Behoud voldoende afstand tot een propaangastank. Hiervoor gelden richtafstanden.
- Geen coniferenhagen (brandgevaarlijk) toepassen.

Bouwveiligheid

- Alle recreatieobjecten dienen te voldoen aan het bouwbesluit 2012 logiesfunctie bestaande bouw.
- Daar waar redelijkerwijs mogelijk ook voldoen aan de eisen bouwbesluit 2012 nieuwbouw.



Duurzaamheid en natuur

Duurzaamheid en klimaatadaptatie

- Zoveel als mogelijk gasloos en BENG door bijvoorbeeld de volgende maatregelen/alternatieven: individuele warmtepompen, biomassa, biogas, isolatiemaatregelen, zonnecollectoren/panelen op daken. Maar ook onderzoeken van collectieve opwekking op het terrein of elders.
- Klimaatadaptatie (afkoppelen regenwater, wateroverlast voorkomen, hittestress voorkomen door streven 85% met groen te bedekken, droogte voorkomen). Hangt samen met aspect natuur en infrastructuur.

Natuur

- Bestaande natuurwaarde in stand houden.
- Behoud waar mogelijk lijn- en vlakvormige boomstructuren en bomen.
- Bij sloop bestaande panden dient uitgesloten te worden dat het geschikt is/bewoond wordt door o.a. huismussen en/of vleermuizen.
- Voor alle beschermde soorten, dus ook voor de soorten die zijn vrijgesteld van de ontheffingsplicht, geldt een zogenaamde 'algemene zorgplicht' (art. 1.11 Wnb).
- Herplant plicht bij kap bomen.
- Waar mogelijk natuurinclusief bouwen.
- Inrichten tuinen en collectieve groenruimtes met een hoge biodiversiteit (diverse plant-/struik-/boomsoorten)
- Toepassing droogteresistente en inheemse beplanting
- Stimuleren aanleggen van groensingels van loofhout (ook voor brandpreventie, overslag brand tussen bos/gebouw)



Verkeersveiligheid en parkeren

- Bij toename van aantal recreatieobjecten t.o.v. bestaande situatie geldt de parkeernorm uit de Nota parkeernormen en minimale compensatie van het bestaande aantal parkeerplaatsen.
- Geen parkeerplaatsen in de openbare ruimte buiten het park (gemeentegrond) of op de verbindingswegen voor calamiteiten.
- Overzichtelijke verkeersstructuur, voorkomen van doodlopende straatjes.
- Bij voorkeur Nota parkeernormen bij de bestaande recreatieobjecten toepassen: 1,3 pp standpaats. 1,8 pp bij bungalows tot 6 personen, bij meer personen moet de norm aangepast worden.



Infrastructuur en hemelwaterafvoer

- Op de recreatieterreinen zijn de grondeigenaren zelf verantwoordelijk voor de ondergrondse infra (gas, water, riool en elektra).
- De gemeente is samen met de netbeheerders verantwoordelijk voor de hoofdinfrastructuur in openbare ruimte.
- Afkoppelen hemelwater en bergen op eigen terrein en/of infiltreren in de grond.
- Geen watergangen, meren of sloten dempen zonder vergunning waterschap/gemeente
- Voldoen aan de Keur van het waterschap waaronder bebouwingsvrije zones en onderhoudspaden langs watergangen.



Milieuaspecten

- Geen verruiming van gebruiksmogelijkheden (niet intensiever en anders dan verblijfsrecreatie) en (grootschalige) bouwmogelijkheden t.o.v. bestaand bestemmingsplan.
- Geen bebouwing in de bebouwingsvrije zones van de ondergrondse gasleidingen, hoogspanningslijnen en plaatsgebonden risicocontour van het LPG-tankstation.
- Recreatiewoningen met permanente woonstatus binnen 60 meter van de Hoogspanningslijn bij voorkeur een nieuwe plek onderzoeken.



Openbare orde, veiligheid en handhaving

- De reguliere wettelijke kaders op het gebied van openbare orde, veiligheid en handhaving.
- Geen permanente bewoning toegestaan met uitzondering van woningen waarbij dit expliciet is toegestaan.
- Toezicht op afspraken tijdelijke bewoning.
- Voorkeur voor toepassing veiligheidsstandaard zoals dat ook voor woningen geldt conform het politiekeurmerk veilig wonen (PKVW).
- Ten behoeve van de sociale veiligheid in de omgeving van de recreatiewoning kunnen de ZETA-vuistregels worden gehanteerd (zichtbaarheid, eenduidigheid, toegankelijkheid, aantrekkelijkheid).



Pakket 3 | Woonparken

Vitale Vakantieparken | december 2021



Er zijn een aantal parken waarbij vanuit het gebied en/of het park gezien een transformatie naar wonen een passend en soms enig ontwikkelperspectief is. Onder woonparken wordt het volgende verstaan: parken waarbij de hoofdstructuur, situering en bebouwing grotendeels behouden blijft en waarbij 'slechts' de bestemming wordt veranderd naar wonen.

Voor deze parken is het noodzakelijk om een goed uitgewerkt parkplan te ontvangen. In dit parkplan dienen op deze pagina uitgelichte uitgangspunten te worden verwerkt en zal men moeten aantonen hoe men dit wil borgen en uitvoeren. Na een goedgekeurd parkplan zal een overeenkomst met de gemeente worden gesloten en zal een bestemmingsplanprocedure worden doorlopen.

Gedurende dit proces zal ook gekeken worden naar de behoefte van ondersteuning van de parkeigenaren en VvE's.



Funcities en doelgroepen

- Het aantal om te zetten woningen moet zoveel als mogelijk passen binnen de woonbehoefte zoals dat in de woonvisie is benoemd en zoals dat wordt afgewogen t.o.v. andere woningbouwplannen.
- De doelgroep is met name gericht op één/twee persoonshuishoudens, bijvoorbeeld starters, senioren en specifieke doelgroepen.
- De omvang van de woningen dienen kleinschalig te blijven om te kunnen voldoen aan de bovenstaande eis voor één/twee persoonshuishoudens (zie ook uitgangspunten 'Stedenbouwkundig/ruimtelijke kwaliteit').
- Specifieke doelgroepen huisvesten door afzonderlijke afspraken met parkeigenaren/VvE's te maken.



Stedenbouwkundig/ruimtelijke kwaliteit

- Waardevol groen dat moet verdwijnen geldt herplantplicht met nieuw groen..
- Minimaal 5 meter brede rand van het park groen inrichten, passend bij het landschap, met streekeigen beplanting. Geen bebouwing toegestaan.
- Maximale bouwmogelijkheden conform geldend bestemmingsplan en voldoen aan beeldkwaliteitseisen (zie ook woonmilieu 2 'kleinschalig wonen in groen' bijlage 1).
- Enige verruiming bouwmogelijkheden: Goothoogte maximaal 3 m en bouwhoogte maximaal 7 meter en oppervlakte bijbehorende bouwwerken maximaal 10 m², vergunningsvrij bouwen wordt van toepassing.
- Toepassen van groene erfafscheidingen (geen schutting of coniferen) van maximaal 1 meter hoog voor de voorgevel en tot maximaal 2 meter achter de voorgevel.
- Circa 3 procent van het terrein wordt ingericht met collectief verblijfsruimte met bijvoorbeeld bos, speelplek en ruimte voor ontmoeten. Dit kan ook in gezamenlijkheid met andere transformaties worden opgepakt.
- Er dient een bomeninventarisatie en beeldkwaliteitsplan inclusief een groenplan/bomenplan te worden opgesteld



Openbare orde, veiligheid en handhaving

- De reguliere wettelijke kaders op het gebied van openbare orde, veiligheid en handhaving.
- Een veiligheidsstandaard zoals dat ook voor woningen geldt conform het politiekeurmerk veilig wonen (PKVW).
- Ten behoeve van de sociale veiligheid in de omgeving van de recreatiewoning kunnen de ZETA-vuistregels worden gehanteerd (zichtbaarheid, eenduidigheid, toegankelijkheid, aantrekkelijkheid)



Brand en bouwveiligheid

Brandveiligheid

- Voldoen aan de eisen bouwbesluit 2012 bestaande bouw voor woonfuncties en daar waar verbouwing noodzakelijk is bouwbesluit 2012 voor verbouw (gedeeltelijk/geheel) van toepassing.
- Brandveiligheidsvoorschriften van bouwbesluit 2012 nieuwbouw.
- Tussen de openbare weg en de toegang van een bouwwerk voor het verblijven van personen een verbindingsweg aanwezig zijn die geschikt is voor het te verwachten verkeer, zoals brandweervoertuigen en voertuigen van andere hulpverleningsdiensten.
- Voorkom bebouwing binnen 5 meter van de grens van het park.
- Realiseren van een veilige ontsluitingsstructuur. Bij doodlopende wegen is de voorkeur om een 2e (calamiteiten)uitgang voor voetgangers en hulpdiensten te realiseren.
- Goede huisnummering en verwijzing voor hulpdiensten bij inritten.
- Hekken, slagbomen en paaltjes die de routes blokkeren moeten snel en gemakkelijk geopend of verwijderd kunnen worden bij een calamiteit.
- Parkeerverbod op doorgaande wegen op en naar het park.
- Het park dient een geoefend ontruimingsplan te hebben.
- De afstand tussen woningen is minimaal 5 meter.
- Informeer bij de brandweer naar bluswatervoorzieningen in de omgeving in relatie tot de omgeving/omvang van het park.
- Behoud voldoende afstand tot een propaanvastank. Hiervoor gelden richtafstanden.
- Voorkeur geen coniferenhagen.

Bouwveiligheid

- Voldoen aan de eisen bouwbesluit 2012 bestaande bouw voor woonfuncties en daar waar verbouwing noodzakelijk is bouwbesluit 2012 voor verbouw (gedeeltelijk/geheel) van toepassing.
- Daar waar redelijkerwijs mogelijk ook voldoen aan de eisen bouwbesluit 2012 nieuwbouw.



Verkeersveiligheid en parkeren

- Overzichtelijke verkeersstructuur door voorkomen van doodlopende straatjes langer dan 50 meter.
- Parkeernorm van het bestemmingsplan parkeernormen toepassen. Van recreatiewoning naar reguliere woning wordt aangemerkt als 'vrijstaande woning' met 2,5 pp per woning. Bij het parkplan zal uiteindelijk moeten worden aangegeven of er een verantwoorde parkeersituatie is.
- Geen parkeerplaatsen in de openbare ruimte buiten het park (gemeentegrond) of op de verbindingswegen voor calamiteiten.



Infrastructuur en hemelwaterafvoer

- Op de woonparken zijn de grondeigenaren zelf verantwoordelijk voor de ondergrondse infra (gas, water, riool en elektra).
- Gemeente is samen met netbeheerders verantwoordelijk voor de hoofdinfrastructuur in openbare ruimte.
- Toetsing van toename gebruik op infrastructuur (bijv. riolering).
- Inzichtelijk maken of en waar knelpunten zitten en zorgen voor een passende oplossing.
- Afkoppelen hemelwater en bergen op eigen terrein en/of infiltreren in de grond.
- Geen watergangen, meren of sloten dempen zonder vergunning waterschap/gemeente
- Voldoen aan de Keur van het waterschap waaronder bebouwingsvrije zones en onderhoudspaden langs watergangen.



Milieuaspecten

- Bodem: Voor de plaatsen waar transformatie plaats gaat vinden is nader historisch onderzoek conform NEN 5725 nodig, en wellicht daaruit voortvloeiend (aanvullend) bodemonderzoek conform NEN 5740. Op basis van de verdenkingen van het voorkomen van asbest kan gericht bodemonderzoek worden uitgevoerd conform NEN 5707.
- Akoestiek: Binnen de akoestische onderzoekszones dient een akoestisch onderzoek naar wegverkeers-, spoor- en industrielawaai te worden uitgevoerd.
- Bedrijven en milieuzonering: Binnen de bedrijven en milieuzones dient een onderzoek naar het effect van de ontwikkeling op de bestaande bedrijfsvoering van de omliggende bedrijven en vice versa te worden uitgevoerd.
- Externe veiligheid: Binnen de contour van het plaatsgebonden externe veiligheidsrisico van het LPG-tankstation en gasleidingen zijn geen nieuwe woningen toegestaan. Binnen het invloedsgebied van de genoemde risicobronnen dient een aanvullend onderzoek te worden uitgevoerd.
- Geur: Binnen de berekende geurcontouren of contour vast afstandsruimte geldt dat hier niet zonder een nadere motivering/verantwoording een verblijfsfunctie is toegestaan.
- Hoogspanning: Bij de ontwikkeling van het gebied moet rekening gehouden worden met de aanwezige hoogspanningslijnen en een indicatieve zone. Geadviseerd wordt om in deze zone geen woningen mogelijk te maken. Met een nader onderzoek en verantwoording van de risico's kan het bevoegd gezag bepalen of sprake is van een goed woonmilieu.
- Luchtkwaliteit: Dit aspect vormt naar verwachting geen belemmering. Hiervoor dient gericht per locatie een onderbouwing te worden opgesteld.



Duurzaamheid en natuur

Duurzaamheid en klimaatadaptatie

- Klimaatadaptatie (afkoppelen regenwater, wateroverlast voorkomen, hittestress voorkomen door streven 85% met groen te bedekken, droogte voorkomen) hangt samen met aspect natuur en infrastructuur.
- Inzicht krijgen in toekomstige energiebesparing en opwek mogelijkheden van eigenaren door bijvoorbeeld de volgende maatregelen/alternatieven: individuele warmtepompen, biomassa, biogas, isolatiemaatregelen, zonnecollectoren/panelen op daken of collectieve zonnepanelen/windenergie.

Natuur

- Behoud waar mogelijk lijn- en vlakvormige boomstructuren en bomen.
- Bij sloop bestaande panden dient uitgesloten te worden dat het geschikt is/bewoond wordt door o.a. huismussen en/of vleermuizen.
- Voor alle beschermde soorten, dus ook voor de soorten die zijn vrijgesteld van de ontheffingsplicht, geldt een zogenaamde 'algemene zorgplicht' (art. 1.11 Wnb).
- Bescherming bomen, kapverbod en herplantplicht borgen in bestemmingsplan.
- Natuurinclusief bouwen en inrichting met hoge biodiversiteit.
- Natuurwaarde waar mogelijk versterken.
- Bij toename van het aantal vervoersbewegingen en programma is een onderzoek naar de stikstofdepositie op de omliggende Natura-2000 gebieden nodig.



Organisatorisch/overeenkomst

- De eigenaren stellen een parkplan op.
- Afspraken maken tussen gemeente en parkeigenaren en VvE's in intentieovereenkomst over eisen en wensen en vervolgens anterieure overeenkomst voor bestemmingsplan-traject.
- Communicatie plan opstellen over de wijze van informeren van betrokkenen.
- Zeggenschap realiseren van het bestuur van de VvE's.
- Streven naar 90 procent van de huiseigenaren in te stemmen met het parkplan.
- Er kunnen aanvullende afspraken over financiële bijdragen van bovenwijkse projecten worden gevraagd om ook op gebiedsniveau een kwaliteitsslag te maken.



Pakket 4 | Herstructurering

Vitale Vakantieparken | december 2021

BURO SRO

Parkeigenaren die het voornemen hebben om een nieuwe functie te geven aan een park kunnen het park herontwikkelen. Dit houdt in dat (een deel van) het terrein wordt weggehaald en er iets nieuws voor terug komt. Ook kan de verkeer-, groen- en bebouwingsstructuur van het park worden aangepast. Hierbij komen niet alleen losse kleinschalige woningen aan de orde maar juist ook allerlei andere extensieve woonmilieus.

Voor een dergelijke ontwikkeling is er sprake van andere uitgangspunten dan 'woonparken'. De randvoorwaarden richten zich op de doelgroep en welke nieuwe stedenbouwkundige invulling men kiest. De eisen zullen betrekking hebben op met name 'nieuwbouw' en de samenhang van het gehele park. De parken die naar verwachting worden geherstructureerd zijn over het algemeen van 1 parkeigenaar en zal in overleg met de huidige bewoners komen tot een integraal plan.



Functies en doelgroepen

- Het aantal woningen moet passen binnen de woonbehoefte zoals dat in de recente woonvisie is benoemd en zoals dat wordt afgewogen t.o.v. andere woningbouwplannen (o.a. beleid Woning Op Maat). Hierover zullen ook afspraken moeten worden gemaakt met de provincie.
- De herontwikkelingslocaties dienen zich te onderscheiden ten opzichte van de woonparken. De woonmilieus die passend worden bevonden zijn onder 'Stedenbouwkundig/ruimtelijke kwaliteit' opgenomen. Hiermee ontstaat voor het gebied een mix aan woonmilieus en daarmee een mix aan woontypes, doelgroepen en prijsklasse.
- Er kunnen ook andere functies dan wonen worden toegepast. Hiervoor dient de behoefte inzichtelijk te worden gemaakt. Andere functies moet wel in een woon- en/of recreatie omgeving passen. Denk hierbij aan maatschappelijke of dagrecreatieve functies.



Infrastructuur en hemelwaterafvoer

- Grondeigenaar/ontwikkelaar is zelf verantwoordelijk voor de aanleg van een volwaardige ondergrondse infrastructuur (gas, water, riool en elektra) op eigen grond.
- Gemeente is samen met netbeheerders verantwoordelijk voor de hoofdinfrastructuur in openbare ruimte.
- Toetsing van toename gebruik op infrastructuur (bijv. riolering), indien aanpassingen op kosten van initiatiefnemer.
- Afkoppelen hemelwater en bergen op eigen terrein en/of infiltreren in de grond.
- Geen watergangen, meren of sloten dempen zonder vergunning waterschap/gemeente
- Voldoen aan de Keur van het waterschap waaronder bebouwingsvrije zones en onderhoudspaden langs watergangen.



Openbare orde, veiligheid en handhaving

- De reguliere wettelijke kaders op het gebied van openbare orde, veiligheid en handhaving.
- Een veiligheidsstandaard zoals dat ook voor woningen geldt conform het politiekeurmerk veilig wonen (PKVW).
- Ten behoeve van de sociale veiligheid in de omgeving van de recreatiewoning kunnen de ZETA-vuistregels worden gehanteerd (zichtbaarheid, eenduidigheid, toegankelijkheid, aantrekkelijkheid)



Stedenbouwkundig/ruimtelijke kwaliteit

- De herontwikkelingslocaties dienen zich te onderscheiden ten opzichte van de woonparken. De woonmilieus die passend worden bevonden zijn in bijlage 1 opgenomen. Hiermee ontstaat voor het gehele cluster een mix aan woonmilieus en daarmee een mix aan woontypes, doelgroepen en prijsklasse.
- Met de ontwikkeling wordt aangesloten bij de gebiedskarakteristiek. Bij herontwikkeling zullen locatiespecifieke kaders worden opgesteld passend bij de omgeving.
- Er dient een stedenbouwkundig-/landschapsplan te worden gemaakt, gebaseerd op een ruimtelijke analyse van de plek.
- Er dient een bomeninventarisatie en beeldkwaliteitplan te worden opgesteld inclusief een groenplan/bomenplan te worden opgesteld.
- Circa 10 procent van het terrein wordt ingericht met collectief verblijfsgroen met bijvoorbeeld bos, speelplek en ruimte voor ontmoeten. Dit kan ook in gezamenlijkheid met andere transformaties worden opgepakt.



Verkeersveiligheid en parkeren

- Veiligheidseisen bij calamiteiten (zie brandveiligheid) komt voldoende ten goede van de verkeersveiligheid.
- Overzichtelijke verkeersstructuur door voorkomen van doodlopende straatjes langer dan 50 meter.
- Parkeernormen passend bij gekozen woontypes uit Nota parkeernormen.
- Duidelijke afspraken omtrent openbare wegen en eigen wegen en wie verantwoordelijk is voor het beheer.
- Maatvoeringen overeenkomstig CROW en voor openbare wegen conform het gemeentelijk Handboek openbare ruimte.



Duurzaamheid

Duurzaamheid en klimaatadaptatie

- Gasloos, BENG.
- Klimaatadaptatie (afkoppelen regenwater, wateroverlast voorkomen, hittestress voorkomen door streven 85% met groen te bedekken, droogte voorkomen) hangt samen met aspect natuur en infrastructuur.
- Inzicht geven in toekomstige energiebesparing en opwekmogelijkheden van eigenaren door bijvoorbeeld de volgende maatregelen/alternatieven: individuele warmtepompen, biomassa, biogas, isolatiemaatregelen, zonnecollectoren/panelen op daken of collectieve zonnepanelen/windenergie.
- Wenselijk zoveel mogelijk circulair bouwen.
- Streven naar energieneutraal bouwen.

Natuur

- Behoud waar mogelijk lijn- en vlakvormige boomstructuren en bomen.
- Bij sloop bestaande panden dient uitgesloten te worden dat het geschikt is/bewoond wordt door o.a. huismussen en/of vleermuizen.
- Voor alle beschermde soorten, dus ook voor de soorten die zijn vrijgesteld van de ontheffingsplicht, geldt een zogenaamde 'algemene zorgplicht' (art. 1.11 Wnb).
- Natuurinclusief bouwen en inrichting met hoge biodiversiteit.
- Natuurwaarde waar mogelijk versterken.
- Bescherming bomen, kapverbod en herplantplicht borgen in bestemmingsplan.
- Bij toename van het aantal vervoersbewegingen en programma is een onderzoek naar de stikstofdepositie op de omliggende Natura-2000 gebieden nodig.



Brand en bouwveiligheid

- AMvB, bouwbesluit 2012, bouwverordening en besluit Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid. Een aantal zijn benoemd in pakket 3.



Milieuaspecten

- Bodem: Voor de plaatsen waar transformatie plaats gaat vinden is nader historisch onderzoek conform NEN 5725 nodig, en wellicht daaruit voortvloeiend (aanvullend) bodemonderzoek conform NEN 5740. Op basis van de verdenkingen van het voorkomen van asbest kan gericht bodemonderzoek worden uitgevoerd conform NEN 5707.
- Akoestiek: Binnen de akoestische onderzoekszones dient een akoestisch onderzoek naar wegverkeers-, spoor- en industrielawaai te worden uitgevoerd.
- Bedrijven en milieuzonering: Binnen de bedrijven en milieuzones dient een onderzoek naar het effect van de ontwikkeling op de bestaande bedrijfsvoering van de omliggende bedrijven en vice versa te worden uitgevoerd.
- Externe veiligheid: Binnen de contour van het plaatsgebonden externe veiligheidsrisico van het LPG-tankstation en gasleidingen zijn geen nieuwe woningen toegestaan. Binnen het invloedsgebied van de genoemde risicobronnen dient een aanvullend onderzoek te worden uitgevoerd.
- Geur: Binnen de berekende geurcontouren of contour vast afstandsruimte geldt dat hier niet zonder een nadere motivering/verantwoording een verblijfsfunctie is toegestaan.
- Hoogspanning: Bij de ontwikkeling van het gebied moet rekening gehouden worden met de aanwezige hoogspanningslijnen en een indicatieve zone. Geadviseerd wordt om in deze zone geen woningen mogelijk te maken. Met een nader onderzoek en verantwoording van de risico's kan het bevoegd gezag bepalen of sprake is van een goed woonmilieu.
- Luchtkwaliteit: Dit aspect vormt naar verwachting geen belemmering. Hiervoor dient gericht per locatie een onderbouwing te worden opgesteld.



Organisatorisch/overeenkomst

- De initiatiefnemer stelt een stedenbouwkundig/landschapsplan en uitgangspunten voor de ontwikkeling op.
- De uitgangspunten en het plan wordt behandeld als principeverzoek.
- Na principeakkoord worden afspraken vastgelegd in intentieovereenkomst over eisen, wensen en verwachtingen en vervolgens anterieure overeenkomst voor bestemmingsplantraject.
- Communicatie plan opstellen over de wijze van informeren van betrokkenen.
- Er kunnen aanvullende afspraken over financiële bijdragen van bovenwijkse projecten worden gevraagd om ook op gebiedsniveau een kwaliteitsslag te maken.



Pakket 5 | Functiewijziging

Vitale Vakantieparken | december 2021

BURO SRO

Indien er geen recreatief perspectief meer is, biedt functiewijziging een oplossing. Dat betekent dat de recreatieve functie incl. opstallen verdwijnen en dat er beperkt iets wordt teruggebouwd. Bijvoorbeeld enkele woningen, waarbij de rest wordt omgevormd tot natuurgebied, groen of agrarisch gebied. Dit kan bijvoorbeeld gelden voor parken die midden in een natuurgebied liggen, waarbij een woonpark of een nieuw extensief woonbuurtje ongewenst is. Het is dus ook mogelijk niets terug te bouwen, maar voor een andere functie te kiezen.



Funcies en doelgroepen

- Grotendeels saneren van het terrein en enkele woningen en/of functie toestaan op deze locatie of locatie elders (bij locatie elders: bijvoorbeeld een plek in of aan de rand van een dorpskern, aan een bebouwingslint, op een voormalig agrarisch erf of een andere bebouwingscluster).

Sloop recreatiewoningen, stacaravans, gebouwen	Wonen	Andere functie
Vanaf 1.000 m ²	2 woningen	Max. 50% terug bouwen
Vanaf 1.500 m ²	3 woningen (waarvan max 1 vrijstaand)	Max. 50% terug bouwen
Vanaf 2.500 m ²	4-5 woningen (waarvan max. 2 vrijstaand)	Max. 500 m ² terug bouwen

- Bovenstaande toegestane aantallen zijn richtgetallen, maar zijn mede afhankelijk van locatiespecifieke kenmerken.
- Bij transformatie anders dan wonen dient de behoefte en uitvoerbaarheid (onder andere milieu, natuur, verkeer, geluid, etc.) aangetoond te worden.
- Andere functies dan wonen hebben geen tot beperkte invloed op de omgeving, passend zijn: maatschappelijk (bijvoorbeeld zorg of onderwijs), bedrijven categorie 2, dagrecreatie, horeca, dienstverlening, kleinschalige agrarische functie, energielandschap etc.
- Bovenstaande is naast het omzetten van een bedrijfswoning naar een burgerwoning, indien aanwezig.
- Maximaal 2.500 m² of maximaal 50% van perceelsomvang mag gebruikt worden ten behoeve van nieuwe functie, de rest verplicht naar natuur, groen of agrarisch (niet opknippen).
- Pluspakket: meer bouwen als:
 - Natuurherstel: Realisatie van natuurwaarden (herstel houtsingels, aanplant bos, herstel oude waterlopen), onderbouwd met een ecologisch rapport.
 - Recreatieve voorzieningen: Realisatie van recreatief (openbaar) gebied: bijv. klompen- of kerkenpad, wandel- fiets- of paardenroute met voldoende kwaliteit: een op zichzelf staande voorziening of een voorziening die aansluit op een reeds bestaande voorziening.
 - Zorg en recreatie: Bij realisatie van dagrecreatieve voorzieningen en zorgfuncties.
 - Goedkope woningen bouwen: Betaalbare woningen in het buitengebied moeten gestimuleerd worden. Vandaar dat de extra bebouwingsmogelijkheden ook openstaan indien alle nieuw te bouwen woningen betaalbaar blijven.
- Aantal woningen moet passen binnen de woonbehoefte zoals in recente woonvisie is benoemd en zoals wordt afgewogen t.o.v. andere woningbouwplannen met het afwegingskader (beleid Woning Op Maat). Hierover zullen ook afspraken moeten worden gemaakt met provincie.



Openbare orde, veiligheid en handhaving

- De reguliere wettelijke kaders op het gebied van openbare orde, veiligheid en handhaving.
- Een veiligheidsstandaard zoals dat ook voor woningen geldt conform het politiekeurmerk veilig wonen (PKVW).
- Ten behoeve van de sociale veiligheid in de omgeving van de recreatiewoning kunnen de ZETA-vuistregels worden gehanteerd (zichtbaarheid, eenduidigheid, toegankelijkheid, aantrekkelijkheid)



Stedenbouwkundig/ruimtelijke kwaliteit

- Functioneel en maximale aantallen wordt verwezen naar tabel onder 'functies en doelgroepen'.
- De oppervlakte van een woonhuis moet passen in de omgeving/landschap.
- De maximale goothoogte is 4 meter en bouwhoogte 9 meter
- Resterende gebouwen dienen gesloopt te worden.
- Resterend perceel naar agrarisch, groen of natuur met instandhouding in bestemmingsplan.
- Bebouwing zoveel als mogelijk concentreren bij bestaande toegangsweg.
- Ontwikkeling, inrichtingseisen sluit aan op gebiedskarakteristiek (landschapstypes en stedenbouwkundige structuur). Maatwerk per locatie. Hierbij kan inspiratie worden gehaald van onder andere de "Notitie Ruimtelijke kwaliteit, Functieverandering agrarische bebouwing naar wonen in de gemeente Nunspeet" en de "Erfgoedatlas".
- Er dient een stedenbouwkundig-/landschapsplan te worden gemaakt, gebaseerd op een ruimtelijke analyse van de plek.
- Er dient een bomeninventarisatie en beeldkwaliteitplan te worden opgesteld inclusief een groenplan/bomenplan te worden opgesteld.
- De nieuwbouw kan ook op een andere bebouwingscluster worden terug gebouwd.



Duurzaamheid en natuur

Duurzaamheid en klimaatadaptatie

- Energieneutraal
- Klimaatadaptatie (afkoppelen regenwater, wateroverlast voorkomen, hittestress voorkomen door streven 85% met groen te bedekken, droogte voorkomen) hangt samen met aspect natuur en infrastructuur.
- Inzicht geven in toekomstige energiebesparing en opwek mogelijkheden van eigenaren door bijvoorbeeld de volgende maatregelen/alternatieven: individuele warmtepompen, biomassa, biogas, isolatiemaatregelen, zonnecollectoren/panelen op daken of collectieve zonnepanelen/windenergie.
- Wenselijk zoveel mogelijk circulair bouwen.

Natuur

- Behoud waar mogelijk lijn- en vlakvormige boomstructuren en bomen.
- Bij sloop bestaande panden dient uitgesloten te worden dat het geschikt is/bewoond wordt door o.a. huismussen en/of vleermuizen.
- Voor alle beschermde soorten, dus ook voor de soorten die zijn vrijgesteld van de ontheffingsplicht, geldt een zogenaamde 'algemene zorgplicht' (art. 1.11 Wnb).
- Natuurinclusief bouwen en inrichting met hoge biodiversiteit.
- Natuurwaarde waar mogelijk versterken.
- Bescherming bomen, kapverbod en herplantplicht borgen in bestemmingsplan.
- Bij toename van het aantal vervoersbewegingen en programma is een onderzoek naar de stikstofdepositie op de omliggende Natura-2000 gebieden nodig.



Infrastructuur en hemelwaterafvoer

- Gondeigenaar/ontwikkelaar is zelf verantwoordelijk voor de aanleg van een volwaarde ondergrondse infra (gas, water, riool en elektra) op eigen grond.
- Gemeente is samen met netbeheerders verantwoordelijk voor de hoofdinfrastructuur in openbare ruimte.
- Toetsing van toename gebruik op infrastructuur (bijv. riolering).
- Afkoppelen hemelwater en bergen op eigen terrein en/of infiltreren in de grond.
- Geen watergangen, meren of sloten dempen zonder vergunning waterschap/gemeente
- Voldoen aan de Keur van het waterschap waaronder bebouwingsvrije zones en onderhoudspaden langs watergangen.



Brand en bouwveiligheid

- AMvB, bouwbesluit 2012, bouwverordening en besluit Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid. Een een aantal zijn benoemd bij pakket 3.



Verkeersveiligheid en parkeren

- Veiligheidseisen bij calamiteiten (zie brandveiligheid) komt voldoende ten goede van de verkeersveiligheid.
- Overzichtelijke verkeersstructuur door voorkomen van doodlopende straatjes langer dan 50 meter.
- Parkeernormen passend bij gekozen woontypes uit Nota parkeernormen.
- Duidelijke afspraken omtrent openbare wegen en eigen wegen en wie verantwoordelijk is voor het beheer.
- Maatvoeringen overeenkomstig CROW en voor openbare wegen conform het gemeentelijk Handboek openbare ruimte.



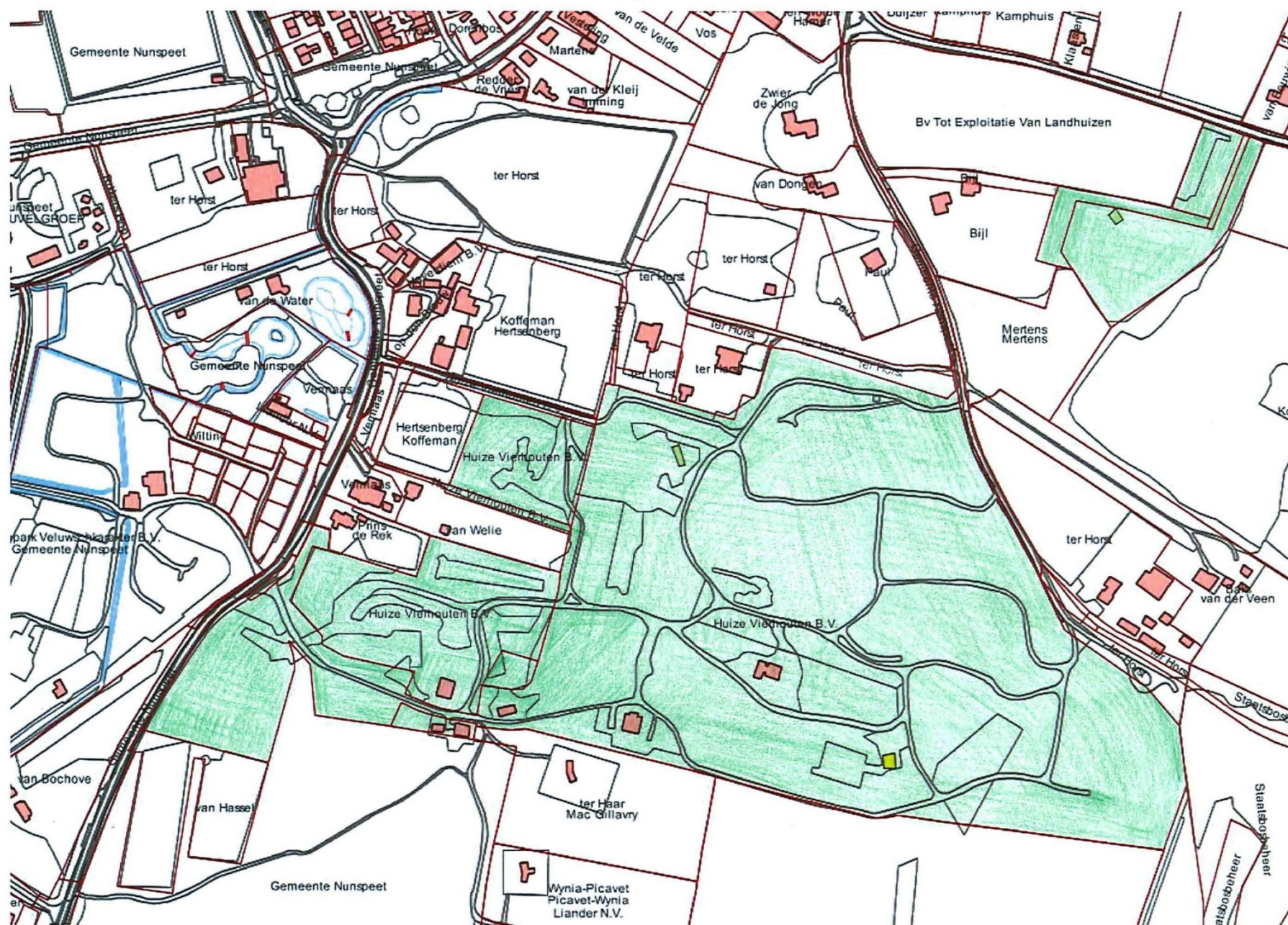
Milieuaspecten

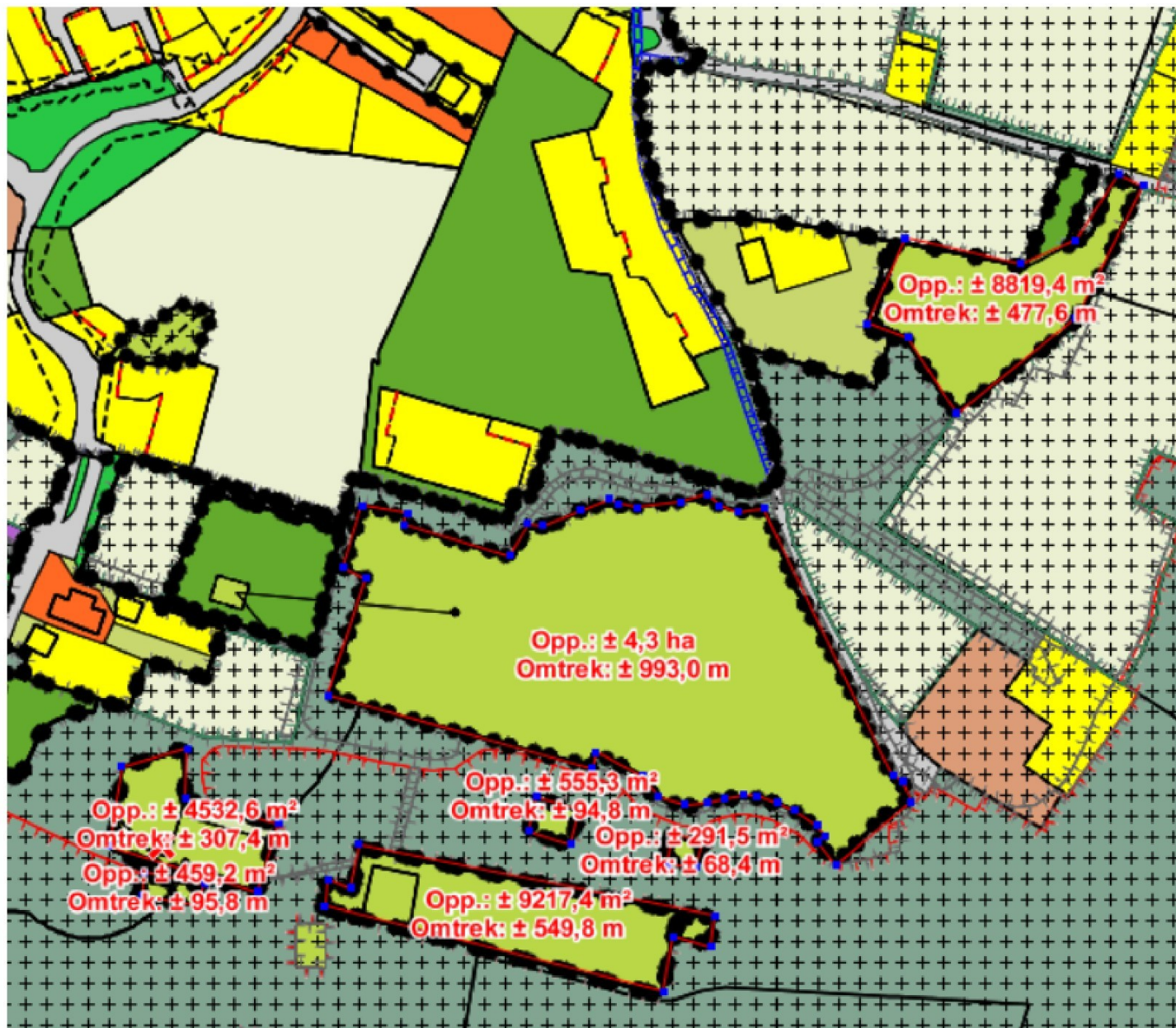
- Bodem: Voor de plaatsen waar transformatie plaats gaat vinden is nader historisch onderzoek conform NEN 5725 nodig, en wellicht daaruit voortvloeiend (aanvullend) bodemonderzoek conform NEN 5740. Op basis van de verdenkingen van het voorkomen van asbest kan gericht bodemonderzoek worden uitgevoerd conform NEN 5707.
- Akoestiek: Binnen de akoestische onderzoekszones dient een akoestisch onderzoek naar wegverkeers-, spoor- en industrielaawaai te worden uitgevoerd.
- Bedrijven en milieuzonering: Binnen de bedrijven en milieuzones dient een onderzoek naar het effect van de ontwikkeling op de bestaande bedrijfsvoering van de omliggende bedrijven en vice versa te worden uitgevoerd.
- Externe veiligheid: Binnen de contour van het plaatsgebonden externe veiligheidsrisico van het LPG-tankstation en gasleidingen zijn geen nieuwe woningen toegestaan. Binnen het invloedsgebied van de genoemde risicobronnen dient een aanvullend onderzoek te worden uitgevoerd.
- Geur: Binnen de berekende geurcontouren of contour vast afstandsdielen geldt dat hier niet zonder een nadere motivering/verantwoording een verblijfsfunctie is toegestaan.
- Hoogspanning: Bij de ontwikkeling van het gebied moet rekening gehouden worden met de aanwezige hoogspanningslijnen en een indicatieve zone. Geadviseerd wordt om in deze zone geen woningen mogelijk te maken. Met een nader onderzoek en verantwoording van de risico's kan het bevoegd gezag bepalen of sprake is van een goed woonmilieu.
- Lucht kwaliteit: Dit aspect vormt naar verwachting geen belemmering. Hiervoor dient gericht per locatie een onderbouwing te worden opgesteld.



Organisatorisch/overeenkomst

- De initiatiefnemer stelt een stedenbouwkundig/landschapsplan en uitgangspunten voor de ontwikkeling op.
- De uitgangspunten en het plan wordt behandeld als principeverzoek.
- Na principeakkoord worden afspraken vastgelegd in intentieovereenkomst over eisen, wensen en verwachtingen en vervolgens anterieure overeenkomst voor bestemmingsplantraject.
- Communicatie plan opstellen over de wijze van informeren van betrokkenen.
- Er kunnen aanvullende afspraken over financiële bijdragen van bovenwijkse projecten worden gevraagd om ook op gebiedsniveau een kwaliteitsslag te maken.





48 en 49 Huize Vierhouten BV

1. Bedrijfscontactgegevens		Datum 19-10-2021	Toelichting/Notities tijdens of na bezoek
Contactpersoon + functie	[REDACTED]		
Adres	<i>Elspeterbosweg 61 (De Schaapskooi), 8076 RA Vierhouten Elspeterbosweg 63a (Huize Vierhouten of te wel Het Kamphuis), 8076 RA Vierhouten Niersenseweg 26 (locatie Zandhul), 8076 PW Vierhouten Gortelseweg 50 (locatie De Driehoek), 8076 PS Vierhouten</i>		
Postcode + plaats	<i>Zie hierboven</i>		
Telefoonnummer	06-[REDACTED]		
E-mail adres	[REDACTED]@gmail.com		
Website	https://www.huizevierhouten.info		
2. Parkgegevens		Datum 19-10-2021	Toelichting/Notities tijdens of na bezoek
Type park	<i>Gemengd: camping en bungalows</i>		
Oppervlakte:	<i>15 ha, waarvan 6,64162 ha recreatie</i>		
Eenheden bestaande uit:			
☐ Staanplaatsen vast:			
☐ Recreatiewoningen/ bungalows/ chalet/ stacaravans:	<i>1 cottage/zomerhuis 1 kamphuis 77 stacaravans</i>	Elspeterweg 61, De Schaapskooi is een cottage en valt onder zomerhuis in het bestemmingsplan, 1.782,7 m2) Elspeterweg 63, Huize Vierhouten is Het Kamphuis, in het bestemmingsplan opgenomen als vakantie- en conferentieoorden en 8.754,2 m2) Niersenseweg 26, locatie Zandhul 61 stacaravans aanwezig (op grond	

van het bestemmingsplan 23 per ha en 1 bedrijfswoning toegestaan) Gortelseweg 50, locatie De Driehoek 16 stacaravans aanwezig (op grond van het bestemmingsplan 23 per ha toegestaan)

□ Staanplaatsen **toeristisch:** vul aantal in

□ Andere verhuuraccommodaties (zoals trekkershutten, safaritenten, tiny houses etc. vul aantal in

Totaal aantal eenheden: 79

3. Eigendomssituatie	Datum 19-10-2021	Toelichting/Notities tijdens of na bezoek
Eigenaar grond:	<i>Een eigenaar, wie?</i>	Huize Vierhouten BV
Situatie	<i>Volledig eigendom</i>	
Exploitatie:	<i>Centrale exploitatie</i>	
Rechtspersoon:	<i>BV</i>	

Kadastrale kaart:
2021

Datum 19-10-





Elspeterbosweg 63 (kamphuis Huize Vierhouten) en Niersenseweg 26

(locatie Zandhul)



Gortelseweg 50 (locatie De Driehoek)

Luchtfoto:
2021

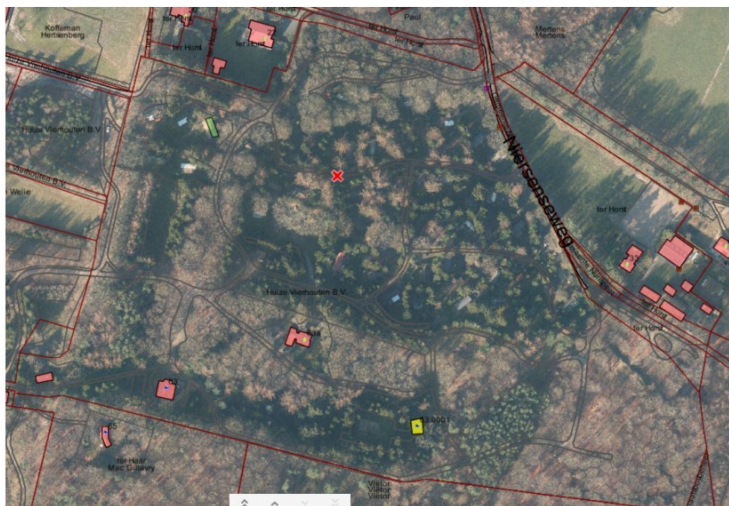
Datum 19-10-



Luchtfoto gehele landgoed Huize Vierhouten



Elspeterbosweg 61 (cottage de Schaapskooi)



26(locatie Zandhul)

Elspeterbosweg 63 (kamphuis Huize Vierhouten) en Niersenseweg



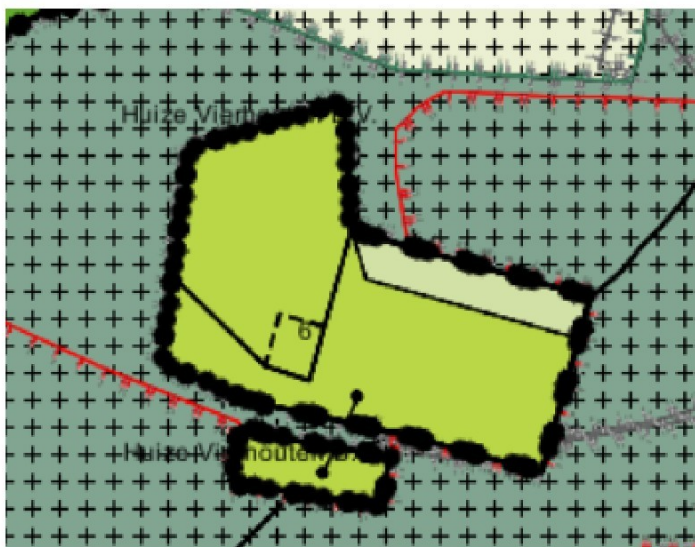
Gortelseweg 50 (locatie De Driehoek)

Datum 19-10-2021

Bestemmingsplankaart:



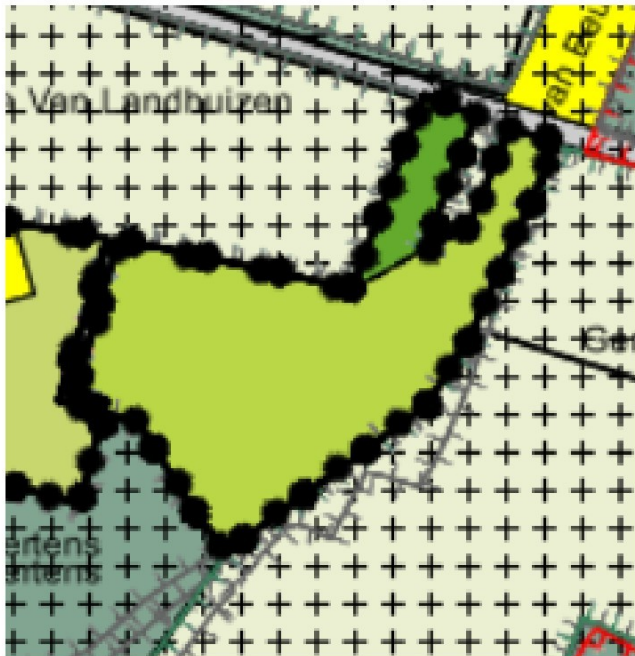
Bestemmingsplankaart gehele landgoed Huize Vierhouten



Elspeterbosweg 61 (cottage De Schaapskooi)



Elspeterbosweg 63 (kamphuis Huize Vierhouten en locatie Zandhul)



Gortelseweg 50 (locatie De Driehoek)

Opmerkingen:

5. Parkconcept	Datum 20-10-2021	Toelichting/Notities tijdens of na bezoek
Onderdeel concern	Kies een item. Welk concern?.	
Beschrijving parkconcept	bijvoorbeeld park voor kinderen, ouderen, gefocust op duurzaamheid etc..	
Het hele jaar geopend	Kies een item. Klik of tik om tekst in te voeren.	
Voorzieningen op het park:		
☐ Horeca	eventuele opmerkingen.	
☐ Bedrijfswoning	?	
	Op grond van het bestemmingsplan 1 toegestaan	
☐ Zwembad	eventuele opmerkingen.	
☐ Receptie	eventuele opmerkingen.	
☐ Winkel	eventuele opmerkingen.	
☐ Animatie	eventuele opmerkingen..	
☐ Wifi	eventuele opmerkingen.	
☐ Anders, namelijk:	eventuele opmerkingen.	
Andere inkomstenbronnen?	Kies een item. toelichting.	
Samenwerking/lidmaatschap:		
☐ Recron		
☐ Andere (bijvoorbeeld: NKC, ANWB, Vekabo etc.)	Welke? Klik of tik om tekst in te voeren.	
☐ Samenwerking met andere lokale ondernemers, welke?	Klik of tik om tekst in te voeren.	

Medewerkers bedrijf:

☐ Vaste medewerkers	hoeveel?
☐ Oproepkrachten in hoogseizoen	hoeveel?
☐ Oproepkrachten in laagseizoen	hoeveel?
☐ Geen personeel	

<u>6. Milieu aspecten</u>	<u>Datum 19-8-2020</u>	<u>Toelichting/Notities tijdens of na bezoek</u>
---------------------------	------------------------	--

☐ Warmtepomp(en)	
☐ Zonnepanelen	
☐ Windmolen	
☐ Waterbesparing maatregelen/ afkoppeling	
☐ Biomassacentrale	
☐ Afvalscheiding	
☐ Bevorderen biodiversiteit	
☐ Duurzaam materiaalgebruik	Zoals: Klik of tik om tekst in te voeren.
☐ Greenkey	
☐ Anders, namelijk	Klik of tik om tekst in te voeren.
Energieverbruik	Klik of tik om tekst in te voeren.

<u>7. Doelgroep/Marketing</u>	<u>Datum 19-8-2020</u>	<u>Toelichting/Notities tijdens of na bezoek</u>
-------------------------------	------------------------	--

Richt de ondernemer zich op een doelgroep?	Kies een item.
Heeft de ondernemer de afgelopen vijf jaar een verandering in vraag van de doelgroep gezien?	Kies een item.

Speelt de ondernemer in op de veranderende vraag van doelgroep?	Kies een item. Hoe? Kies een item.	Toelichting.
Marketing	Kies een item.	Toelichting.
Lid van NudK	Kies een item.	

8. Ruimtelijke analyse en omgevingsanalyse	Datum 29-10-2021	Toelichting/Notities tijdens of na bezoek
Zone milieuaspecten		
- Geluidszone spoor en snelweg	Kies een item.	
- Zone motorcrossbaan	Kies een item.	
- Hinderzone agrarische bedrijven	Kies een item.	
- Zone Molenbiotoop (400 meter)	Kies een item.	
Natuurgebieden		
- Afstand tot aan Natura 2000 gebied	0-100m	
- Afstand tot aan GGN	Kies een item.	
- Afstand tot aan OG	Kies een item.	
Afstand tot fiets- en ruiterroutes		
- Hoofdfietsroute	0-100m	
- Hoofdruiterroute	0-100m	
Afstand tot aan OV (hemelsbreed)	Kies een item.	
Afstand tot hoofdwegen		
- Doorgaande hoofdroutes	<1km	
- Op-/afrit snelweg	>5km	
Afstand tot toeristische trekpleister	Kies een item.	

9. Bedrijfsresultaat en toekomst	Datum 20-8-2020	Toelichting/Notities tijdens of na bezoek
Hoeveel procent van de omzet wordt gerealiseerd met verblijfsaccommodatie?	Percentage van de omzet.	
Tevredenheid van ondernemer over bezetting in 2020	Kies een rapportcijfer.	
Zaken die belemmeren in bedrijfsvoering	vul in.	
Tevredenheid van ondernemer over het bedrijfsresultaat van de afgelopen 3 jaar	Kies een item.	
Verwachting bedrijfsresultaat	Kies een item.	
Investerings in Euro's afgelopen jaar	€.	
- Waarin?	vul in.	
Investerings komende drie jaar in Euro's per jaar	€.	
- Waarin?	vul in.	
Hoeveel procent van het totale vermogen in het bedrijf is bij benadering eigen vermogen (en dus niet vreemd vermogen/geleend geld)	Kies een item.	
In hoeverre is het moeilijk of gemakkelijk voor de onderneming om externe financiering aan te trekken?	Kies een item.	

Is er de wens of zijn er plannen om het bedrijf binnen 5 tot 10 jaar te verkopen/overdragen?	Kies een item. Klik of tik om tekst in te voeren.
Verwacht de ondernemer dat de verkoop/bedrijfsopvolging een probleem zal zijn?	Kies een item. Klik of tik om tekst in te voeren.
Met hoeveel hectare zou de ondernemer zijn bedrijf willen uitbreiden?	Klik of tik om tekst in te voeren.
- Is binnen het huidige bestemmingsplan mogelijkheid voor deze uitbreiding?	Kies een item.
Ervaart de ondernemer belemmeringen bij uitbreidings-/toekomstplannen?	Kies een item. Klik of tik om tekst in te voeren.
Spelen er ontwikkelingen in de directe omgeving van het bedrijf die de bedrijfsvoering (nadelig) beïnvloeden?	Kies een item. Klik of tik om tekst in te voeren.
Zijn er nog zaken op het bedrijf die spelen inzake veiligheid/overlast, waar de ondernemer of zijn gasten last van hebben?	Kies een item. Klik of tik om tekst in te voeren.
Leeftijd eigenaar/ondernemer	Klik of tik om tekst in te voeren.
Bouwjaar park/geschiedenis	Klik of tik om tekst in te voeren.
Welke maatregelen worden genomen op het gebied van brandveiligheid?	Klik of tik om tekst in te voeren.

**Hoeveel toeristenbelasting draagt
de ondernemer af per jaar?**

Klik of tik om tekst in te voeren.

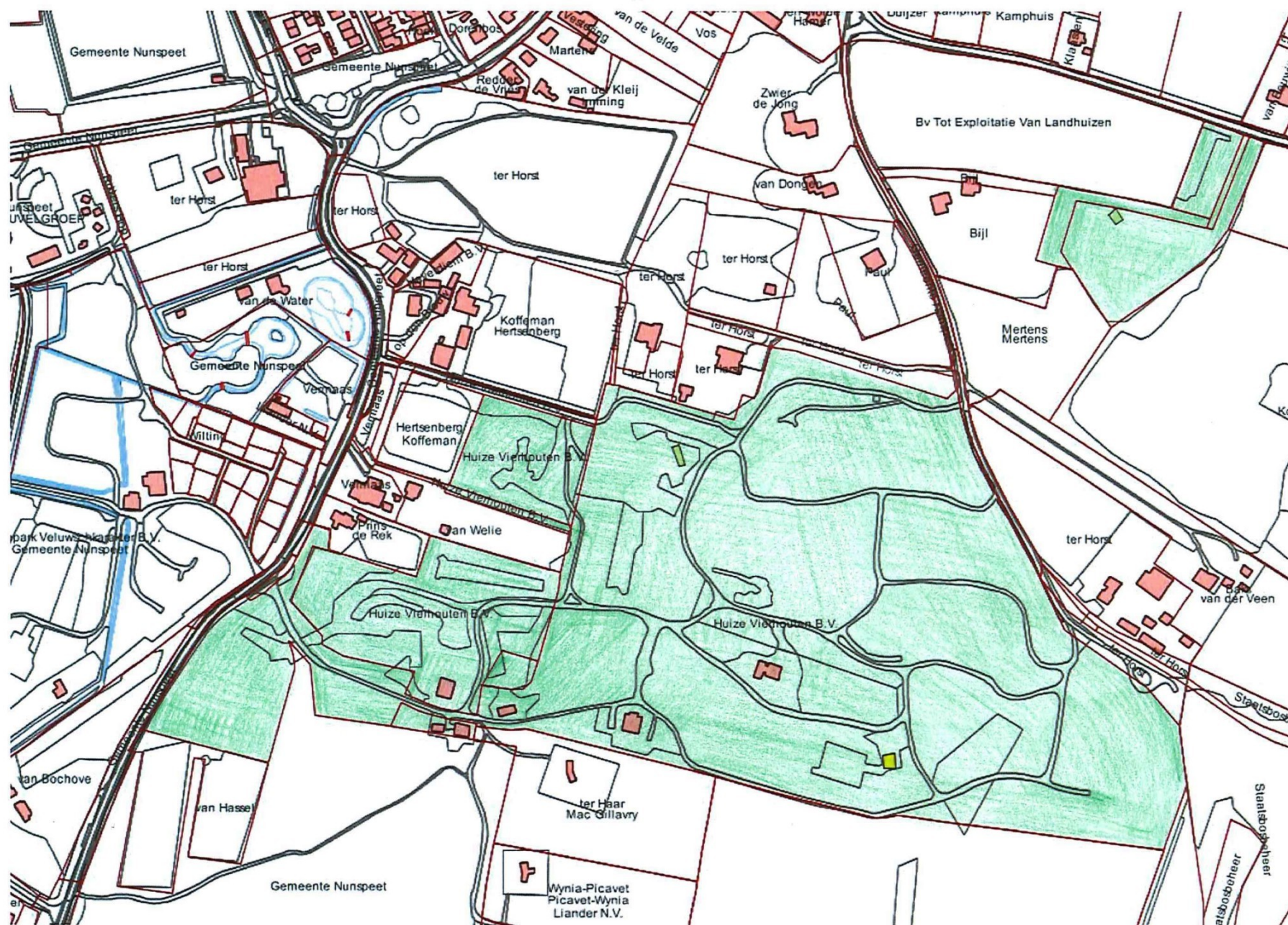
INTERN / EIGEN OORDEEL

11. Handhaving/veiligheid/overlast	Datum 18-8-2020	Toelichting/Notities tijdens of na bezoek
Spelen er op dit moment dingen die belangrijk zijn bij een bezoek aan het park?	Klik of tik om tekst in te voeren.	
Heeft een BOA weleens een bezoek gebracht aan het park?	Kies een item. Klik of tik om tekst in te voeren.	
Overlast omgeving?	Klik of tik om tekst in te voeren.	

12. Leefbaarheidsaspect	Datum 18-8-2020	Toelichting/Notities tijdens of na bezoek
Spelen er op dit moment dingen die belangrijk zijn bij een bezoek aan het park?	Klik of tik om tekst in te voeren.	
Is er vermoeden van permanente bewoning?	☐ Pauzewoningen: Kies een item. ☐ Gedoogbeschikking: Kies een item. ☐ Overgangswoning: Kies een item. ☐ Illegaal: Kies een item. ☐ Woonbestemming: Kies een item.	
Brandveiligheid (nader invullen met brandweer?)		

13. EINDOORDEEL/SCORE

Scorelijst Vitale Vakantieparken (*invullen na bezoek in Excel bestand: "Format regio scoretabel leeg" voor berekening, daarna samenvoegen en eindoordeel hier invoegen*)



Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen