

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: donderdag 6 juli 2017 10:09
Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED]
Onderwerp: overleg 15 mei t.b.v. recreatiepark Ansen

Urgentie: Hoog

Beste [REDACTED],

Op 15 mei jongstleden hebben wij ([REDACTED], [REDACTED]) bij elkaar gezeten omdat er vragen waren aangaande de fasering van het park 'buitengoed Rheelanden' en de anterieure overeenkomst.

In dit overleg zijn de volgende zaken overlegd:

- Door gemeente en MK ontwikkeling is geconstateerd is dat de huidige anterieure overeenkomst niet meer voldoet en zal daarom geupdate moeten worden door gemeente en MK ontwikkeling.
- De fases (1, 2 en 3) moeten worden vastgelegd in een nieuwe anterieure overeenkomst. Bestemmingsplan en anterieure overeenkomst spreken elkaar tegen in de fasering.
- [REDACTED] vraagt zich af hoe de rest van het park eruit komt te zien. Door MK ontwikkeling wordt daarom een definitief plan gemaakt (straten en inrichting) voor de eerste fase (welke wordt vastgelegd in de anterieure overeenkomst)
- Er dient hiervoor een overleg plaats te vinden met het waterschap. Door [REDACTED] is in het verleden al overleg geweest met het waterschap. Wanneer er niets wordt geloosd op het oppervlakte water (lees: schouwsloten) hoeft er geen overleg plaats te vinden. Bij de eerste 5 woningen was dit niet het geval. Echter: bij het realiseren van heel fase 1 worden er wel wadi's gemaakt en dus wordt er dan ook geloosd op het oppervlaktewater. Hiervoor dient er dus een overleg plaats te vinden met het Waterschap. [REDACTED] heeft de naam reeds doorgegeven aan [REDACTED] waar in het verleden overleg mee is geweest. ([REDACTED] van Reest en Wieden)
- [REDACTED] neemt contact op met [REDACTED] en [REDACTED] voor het maken van een nieuwe anterieure overeenkomst als de definitieve plannen voor fase 1 en het centrumgebouw klaar zijn.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Planontwikkelaar

Koenen Bouw



Nijbracht 150 - 7821 CE Emmen
Postbus 2106 - 7801 CC Emmen
telefoon : 0591 - 623500
mobiel: 06 - [REDACTED]
fax : 0591 - 627066
email [REDACTED]@volkerwessels.com
website: www.koenenbouwemmen.nl

statutair gevestigd te Rijssen

KvK-nr.: 04022877

een  **VolkerWessels** onderneming

 **Druk dit bericht alstublieft alleen af wanneer dat werkelijk nodig is!**

DISCLAIMER:

De informatie verzonden met dit email 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. Afzender staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden email, noch voor tijdige ontvangst daarvan. Afzender attendeert erop dat de vertrouwelijkheid van informatie verzonden per email niet gewaarborgd is.

The information contained in this communication is confidential and may be legally privileged. It is intended solely for the use of the individual or entity to whom it is addressed and others authorised to receive it. If you are not the intended recipient you are hereby notified that any disclosure, copying, distribution or taking any action in reliance on the contents of this information is strictly prohibited and may be unlawful. Sender is neither liable for the proper and complete transmission of the information contained in this communication nor for any delay in its receipt. Please note that the confidentiality of e-mail communication is not warranted.

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: maandag 29 januari 2018 17:55
Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED]
Onderwerp: Verzoek nadere informatie recreatiepark Ansen

Geachte [REDACTED] en [REDACTED],

Graag vraag ik uw aandacht voor het volgende:

In het overleg van 15 mei 2017 zijn er enkele afspraken gemaakt met de gemeente (zie onderste mailbericht van 6 juli 2017).

Tot op heden is er van uw zijde nog niet gereageerd op een afgesproken spoedige wijze.

Graag zou ik de met MK Ontwikkeling gemaakte overeenkomst op orde willen brengen.

Immers van enige bepalingen wordt afgeweken, zo is vorig jaar al geconsteerd.

In alle redelijkheid is de gemeente bereid om de overeenkomst op enige punten aan te passen, zoals afgesproken. Het is daarbij echter niet onze intentie geweest dat de overeenkomst pas na een afronding van de 1^e fase naar believen wordt aangepast.

Graag verneem ik wanneer de gemeente de gevraagde informatie tegemoet kan zien.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Juridisch medewerker Grondzaken | Gemeente De Wolden
0528- [REDACTED] | [REDACTED]

[REDACTED]@dewoldenhoogeveen.nl
dewolden.nl

Aanwezigheid: maandag t/m vrijdag



Van: [REDACTED]
Verzonden: donderdag 6 juli 2017 10:09
Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED]
Onderwerp: overleg 15 mei t.b.v. recreatiepark Ansen
Urgentie: Hoog

Beste [REDACTED],

Op 15 mei jongstleden hebben wij ([REDACTED]
[REDACTED]) bij elkaar gezeten omdat er vragen waren aangaande de fasering van het park 'buitengoed Rheelanden' en de anterieure overeenkomst.

In dit overleg zijn de volgende zaken overlegd:

- Door gemeente en MK ontwikkeling is geconstateerd is dat de huidige anterieure overeenkomst niet meer voldoet en zal daarom geupdate moeten worden door gemeente en MK ontwikkeling.
- De fases (1, 2 en 3) moeten worden vastgelegd in een nieuwe anterieure overeenkomst. Bestemmingsplan en anterieure overeenkomst spreken elkaar tegen in de fasering.
- [REDACTED] vraagt zich af hoe de rest van het park eruit komt te zien. Door MK ontwikkeling wordt daarom een definitief plan gemaakt (straten en inrichting) voor de eerste fase (welke wordt vastgelegd in de anterieure overeenkomst)
- Er dient hiervoor een overleg plaats te vinden met het waterschap. Door [REDACTED] is in het verleden al overleg geweest met het waterschap. Wanneer er niets wordt geloosd op het oppervlakte water (lees: schouwsloten) hoeft er geen overleg plaats te vinden. Bij de eerste 5 woningen was dit niet het geval. Echter: bij het realiseren van heel fase 1 worden er wel wadi's gemaakt en dus wordt er dan ook geloosd op het oppervlaktewater. Hiervoor dient er dus een overleg plaats te vinden met het Waterschap. [REDACTED] heeft de naam reeds doorgegeven aan [REDACTED] waar in het verleden overleg mee is geweest. ([REDACTED] van Reest en Wieden)
- [REDACTED] neemt contact op met [REDACTED] en [REDACTED] voor het maken van een nieuwe anterieure overeenkomst als de definitieve plannen voor fase 1 en het centrumgebouw klaar zijn.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Planontwikkelaar

Koenen Bouw



Nijbracht 150 - 7821 CE Emmen

Postbus 2106 - 7801 CC Emmen

telefoon : 0591 - 623500

mobiel: 06 - [REDACTED]

fax : 0591 - 627066

email : [REDACTED]@volkerwessels.com

website: www.koenenbouwemmen.nl

Koenen Bouw- en Aannemingsmaatschappij bv

statutair gevestigd te Rijssen

KvK-nr.: 04022877

een  onderneming

 **Druk dit bericht alstublieft alleen af wanneer dat werkelijk nodig is!**

DISCLAIMER:

De informatie verzonden met dit email bericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Openbaarmaking, vervalsing, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan.

Afzender staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden email, noch voor tijdige ontvangst daarvan. Afzender attendeert erop dat de vertrouwelijkheid van informatie verzonden per email niet gewaarborgd is.

The information contained in this communication is confidential and may be legally privileged. It is intended solely for the use of the individual or entity to whom it is addressed and others authorised to receive it. If you are not the intended recipient you are hereby notified that any disclosure, copying, distribution or taking any action in reliance on the contents of this information is strictly prohibited and may be unlawful. Sender is neither liable for the proper and complete transmission of the information contained in this communication nor for any delay in its receipt. Please note that the confidentiality of e-mail communication is not warranted.

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: donderdag 1 februari 2018 11:16
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: recreatiepark Ansen

Hoi [REDACTED],

Wat is wijsheid? Moeten we weer met de initiatiefnemer om de tafel, samen met de wethouder? Kijken wat hun visie is op het recreatiepark en de stand van zaken tot dusverre met de ontwikkeling? Als het op sloffen gaat, is de verwachting niet groot dat de gepalnde grote voorzieningen er komen en het blijft bij een aantal vakantiehuizen.



Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Juridisch medewerker Grondzaken | Samenwerkingsorganisatie De Wolden Hoogeveen
0528-[REDACTED] | [REDACTED]
[REDACTED] [@dewoldenhoogeveen.nl](mailto:[REDACTED]@dewoldenhoogeveen.nl)
Aanwezigheid: maandag t/m vrijdag




FASE 1 en start fase 2- Recreatiewoningen ANSEN

LEGENDA






Bebouwingsstructuur

-  Centrum voorzieningen
-  Nieuwe recreatiewoningen

Groenstructuur

-  Gras
-  Bomen en bossages
-  Water

Wegenstructuur

-  5m weg
-  4m weg
-  3m privé weg
-  2m wandelpad
-  plein



FASE 2 en start fase 3- Recreatiewoningen ANSEN

LEGENDA

Bebouwingsstructuur

- Centrum voorzieningen
- Nieuwe recreatiewoningen

Groenstructuur

- Gras
- Bomen en bossages
- Water

Wegstructuur

- 5m weg
- 4m weg
- 3m privé weg
- 2m wandelpad
- plein



EINDFASE fase 3 is gereed - Recreatiewoningen ANSEN

LEGENDA

Bebouwingsstructuur

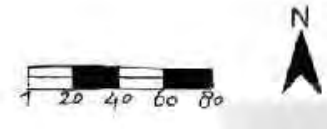
- Centrum voorzieningen
- Nieuwe recreatiewoningen

Groenstructuur

- Gras
- Bomen en bossages
- Water

Wegenstructuur

- 5m weg
- 4m weg
- 3m privé weg
- 2m wandelpad
- plein



REALISATIEOVEREENKOMST

C 381

De ondergetekenden:

1. De gemeente De Wolden, ten deze ingevolge het bepaalde in artikel 171 van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar wethouder J. ten Kate, handelend ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van 22 maart 2011, hierna te noemen: "**gemeente**";
2. Markeland B.V., gevestigd aan de Dwingelerweg 26 (7964 KK) te Ansen, gevolmachtigd vertegenwoordigd door [REDACTED] gevestigd aan de [REDACTED] ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door [REDACTED] en [REDACTED], handelend in hoedanigheid als bestuurder van [REDACTED] en eigenaar van d' Olde Kamp eveneens gevestigd aan de Dwingelerweg 26 (7964 KK) te Ansen, hierna te noemen: "**Olde Kamp**";

De gemeente en Olde Kamp hierna gezamenlijk ook te noemen: "**partijen**".

NEMEN HET VOLGENDE IN OVERWEGING:

1. Olde Kamp is voornemens het gebied bekend als "Uitbreiding recreatiepark d' Olde Kamp", hierna verder te noemen: "plangebied", te ontwikkelen ten behoeve van een recreatieproject met 125 recreatiewoningen en centrale voorzieningen. Het plangebied is nader aangegeven op de kaart, die als bijlage 1 bij deze overeenkomst is gevoegd.
2. De gronden gelegen binnen het plangebied zijn in eigendom van Markeland B.V., waarin [REDACTED] een van de vennoten is en middels volmacht bevoegd. Een kaart met daarop aangegeven de eigendomsverhoudingen binnen het plangebied is als bijlage 2 bij deze overeenkomst gevoegd.
3. Olde Kamp heeft ten behoeve van de ontwikkeling van het plangebied een ontwerp bestemmingsplan vervaardigd, dat de instemming heeft van de gemeente en dat als bijlage 3 bij deze overeenkomst is gevoegd.
4. Olde Kamp zal het plangebied ontwikkelen. De gemeente zal de aanpassing van de Dwingelerweg en de riolering c.a., zoals dat in deze overeenkomst verder is geregeld en in bijlage 4 is weergegeven, uitvoeren.
5. De realisatie van het plangebied zal in drie fasen plaatsvinden. De fasering is opgenomen in bijlage 7.
6. Partijen wensen hun afspraken met betrekking tot de ontwikkeling en realisatie van het plangebied vast te leggen in deze overeenkomst. De overeenkomst dient als een anterieure overeenkomst zoals dat in artikel 6.24 van de Wet op de ruimtelijke ordening wordt omschreven.

EN KOMEN OVEREEN ALS VOLGT:



Artikel 1 Definities

bouwrijp maken:

het zodanig bewerken van de grond binnen het plangebied, dat er op gebouwd kan worden. Hieronder wordt onder meer verstaan het slopen van opstallen, het kappen van bomen, het verwijderen van beplanting, het verwijderen van andere boven- of ondergrondse obstakels, het egaliseren c.q. aanvullen van het terrein met schoonzand c.q. grond tot maaiveldhoogte, het realiseren van waterpartijen, het aanleggen van bruggen en duikers, etc.

woonrijp maken:

het conform het inrichtingsplan inrichten van het plangebied met onder meer verlichting, groen, speelvoorzieningen, bebording en ander straatmeubilair en eventueel de aanleg van de definitieve wegen en paden.

inrichtingsplan:

de tekening, opgenomen als bijlage 5, waarop is aangegeven hoe het plangebied wordt verkaveld en ingericht met water, groen, etc.

plangebied:

het gebied aangegeven op de kaart, die als bijlage 1 bij deze overeenkomst is gevoegd.

project:

de binnen het plangebied conform het inrichtingsplan te realiseren gebouwen, gemeenschappelijke ruimten, parkeervoorzieningen, waterpartijen, wegen, paden, groenvoorzieningen, etc., zoals in deze overeenkomst wordt bedoeld.

Artikel 2 Doel van de overeenkomst

De overeenkomst heeft tot doel het nader concretiseren van hetgeen in de overwegingen van deze overeenkomst is gesteld. Het geeft aan onder welke voorwaarden de gemeente haar planologische medewerking verleent en op welke wijze tussen partijen de daarvoor te maken kosten worden verrekend.

Artikel 3 Omschrijving bouwvolume

Olde Kamp ontwikkelt en realiseert voor eigen rekening en risico in het plangebied:

- 125 recreatiewoningen
- circa 150 m² receptie- en kantoorruimte
- 250 tot 550 m² binnen- en buitenzwembad
- circa 200 m² ruimte voor detailhandel
- circa 300 m² horecaruimte
- circa 400 m² ruimte voor sport en lichamelijke verzorging.

Artikel 4 Procedures en vergunningen

- 4.1 De gemeente zal zich maximaal inspannen om binnen de planning, weergegeven in bijlage 6, doch met inachtneming van haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheden te komen tot een onherroepelijk bestemmingsplan, dat de in artikel 3 omschreven bebouwing mogelijk maakt.
- 4.2 Olde Kamp zorgt ervoor, dat in relatie tot de in deze overeenkomst aangegeven fasering en planning tijdig en volledig alle benodigde aanvragen om een omgevingsvergunning en andere vergunningen en ontheffingen worden ingediend, die in het kader van de realisatie van het project nodig zijn en overeenkomen met het voor het plangebied vastgestelde bestemmingsplan en het bij deze overeenkomst behorende inrichtingsplan.
- 4.3 De gemeente zal zich inspannen om met inachtneming van haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheden binnen de planning te komen tot behandeling en verlening van vergunningen, ontheffingen of anderszins, die in het kader van de realisatie van het project noodzakelijk zijn.

- 4.4 Ten aanzien van het in dit artikel bepaalde geldt het uitdrukkelijke voorbehoud, dat de gemeente haar bevoegdheid behoudt om bij nadere overweging, onder meer als gevolg van indiening van zienswijzen of bezwaren, wijzigingen aan te brengen in de door Olde Kamp gevraagde planologische maatregel of deze maatregel alsnog te weigeren, zonder dat Olde Kamp recht heeft op enige vergoeding.
- 4.5 De gemeente behoudt in het kader van de uitvoering van deze overeenkomst haar volledige publiekrechtelijke verantwoordelijkheid voor de daaruit voortvloeiende te nemen besluiten. Dit houdt in, dat de gemeente nimmer aansprakelijk kan worden gesteld voor schade en van de gemeente nimmer nakoming kan worden gevorderd indien het handelen naar deze verantwoordelijkheid naar het oordeel van de gemeente eist, dat (een) besluit(en) worden genomen, die afwijken van deze overeenkomst of deze overeenkomst feitelijk teniet doen gaan.
- 4.6 De gemeente stelt Olde Kamp zo spoedig mogelijk in kennis van vertragende omstandigheden in procedures of anderszins door bijvoorbeeld bezwaar- of beroepschriften of andere rechtsmaatregelen van derden. Ingeval zich dat voordoet verplichten partijen zich met elkaar te overleggen om vertraging en/of schade voor Olde Kamp zoveel mogelijk te beperken. In dat geval plegen partijen overleg over mogelijke planaanpassing en/of aanpassing van de planning.

Artikel 5 Bouw- en woonrijpmaken

- 5.1 Het bouw- en woonrijp maken van het plangebied geschiedt door of namens en voor rekening en risico van Olde Kamp.
- 5.2 De technische omschrijving ten behoeve van het bouw- en woonrijp maken zal voldoen aan de CROW-richtlijnen en zal voorafgaand aan de uitvoering van de werkzaamheden aan de gemeente ter beoordeling worden voorgelegd. De beoordeling zal zich beperken tot de vraag of het bestek voldoet aan de in deze gemeente gangbare eisen, waarbij rekening zal worden gehouden met de functie van het binnen het park gelegen gebied.
- 5.3 Onder het bouw- en woonrijp maken is tevens begrepen de aanleg van leidingnetten voor nutsvoorzieningen, zoals gas, water, brandkranen, elektriciteit, eventueel telefoon en kabeltelevisie en indien noodzakelijk het plaatsen van trafo- en regelstations.

Artikel 6 Bodemgesteldheid

- 6.1 Olde Kamp heeft een milieukundig onderzoek laten uitvoeren naar eventuele voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in de tot het plangebied behorende percelen en het grondwater. Een kopie van dit bodemonderzoek is als bijlage 9 bij deze overeenkomst gevoegd.
- 6.2 Uit dit bodemonderzoek blijkt, dat er geen reden is om aan te nemen, dat dergelijke stoffen aanwezig zijn.
- 6.3 Indien tijdens de voorbereidende werkzaamheden in het kader van de binnen het plangebied te realiseren bestemmingen alsnog blijkt, dat voor het milieu gevaarlijke stoffen aanwezig zijn dan is dit voor rekening en risico van Olde Kamp. Indien partijen samen tot de conclusie komen, dat de kosten van een eventuele sanering financieel niet in verhouding staan tot de uitvoering van het project, kunnen zij in gezamenlijk overleg besluiten om de overeenkomst te beëindigen. Deze beëindiging laat de betalingsverplichting van Olde Kamp jegens de gemeente bedoeld in de artikelen 10 en 11 onverlet, tenzij de daar bedoelde door de gemeente te verrichten werken/werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd.
- 6.4 Er is sprake van een gesloten grondbalans. Indien hergebruik ter plaatse niet mogelijk is, wordt de grond afgevoerd conform de daarvoor geldende wettelijke regels. Dit geldt ook voor het onttrekken van grondwater i.v.m. bouwputbemaling of andere bouwactiviteiten.

Artikel 7 Realisatie door Olde Kamp, planning en overleg

- 7.1 Olde Kamp verplicht zich om onder haar verantwoordelijkheid en voor eigen rekening en risico het project te realiseren en de daarvoor bestemde bouw kavels te verkopen en te leveren aan daarvoor door Olde Kamp aan te wijzen kopers/eindgebruikers.
- 7.2 Olde Kamp zal de in artikel 7.1 omschreven verplichting uitvoeren overeenkomstig het bij deze overeenkomst behorende inrichtingsplan en de door de gemeente te verlenen omgevingsvergunning.
- 7.3 De realisatie van het project zal in drie fasen geschieden en wel als volgt:
Fase 1: tijdens deze fase zullen 54 recreatiewoningen en de circa 1550 m² gemeenschappelijke voorzieningen, zoals omschreven in artikel 3, worden gerealiseerd. Tevens zal de hoofdstructuur voor de 2^e fase worden aangelegd.
Fase 2: tijdens deze fase zullen 26 recreatiewoningen worden gerealiseerd. Tevens zal de hoofdstructuur (beplanting en waterpartijen) voor de 3^e bouw fase worden aangelegd.
Fase 3: tijdens deze fase zullen 45 recreatiewoningen worden gerealiseerd.
- 7.4 De verschillende fasen zijn weergegeven op de bij deze overeenkomst behorende drie faseringskaarten, deze zijn bijgevoegd in bijlage 7.
- 7.5 Olde Kamp start niet met de aanleg van een volgende fase voordat minimaal 70 procent van de recreatiewoningen van de vorige fase gereed zijn, resp. zijn verkocht.
- 7.6 Olde Kamp verbeurt zonder rechterlijke tussenkomst een direct opeisbare boete aan de gemeente van € 250.000,-- wanneer zij haar bouwverplichtingen niet nakomt conform de in lid 3 van dit artikel aangegeven fasering. Daarbij geldt, dat de eerste fase is gerealiseerd binnen twee jaar na het tijdstip van onherroepelijk worden van het bestemmingsplan en de volgende fasen steeds twee jaar na het gereedkomen van de voorliggende fase met inachtneming van artikel 7.5. Het voorgaande laat onverlet de bevoegdheid van de gemeente om nakoming van deze verplichtingen bij de rechter te vorderen.
- 7.7 Partijen zijn een planning overeengekomen, die als bijlage 6 bij deze overeenkomst is gevoegd. Deze planning zal leidraad zijn voor de wederzijds te verrichten werkzaamheden. Voorts is door partijen een overlegstructuur ontworpen ten behoeve van de uitvoering van deze overeenkomst. De samenstelling en werkwijze van dit overleg is omschreven in bijlage 8 behorende bij deze overeenkomst.

Artikel 8 Aansprakelijkheid

- 8.1 Olde Kamp stelt zich uitdrukkelijk aansprakelijk voor alle schade, die zij, dan wel de voor haar werkzame personen of bedrijven, gedurende de realisatie van het project toebrengen aan gemeentelijke eigendommen, zoals wegen met bijbehorende bermen. Dit beperkt zich tot de weggedeelten ter hoogte van de inritten naar het plan vanaf de Dwingelerweg en de Noorddijk voor zover zich dat uitstrekt langs het plangebied.

Artikel 9 Permanente bewoning recreatiewoningen

- 9.1 Op grond van het ontwerp bestemmingsplan, zoals opgenomen in bijlage 3 behorende bij deze overeenkomst, zal permanente bewoning van de te bouwen recreatiewoningen niet zijn toegestaan. Olde Kamp ziet er op toe, dat in elke koopovereenkomst en in elke notariële akte, die de verkoop van een recreatiewoning of een bouw kavel regelt, het verbod van permanente bewoning wordt opgenomen en dat dit verbod middels het opnemen van een kettingbeding aan iedere opvolgende eigenaar wordt opgelegd en wel zodanig dat bij niet nakoming elke overtreder zonder rechterlijke tussenkomst een direct en opeisbare boete verschuldigd zal zijn aan de op te richten Vereniging van Eigenaren of bij gemis daarvan aan de gemeente ter grootte van € 100.000,-- ineens. Een en ander laat onverlet dat de gemeente publiekrechtelijke middelen heeft om die permanente bewoning te beëindigen. Dezelfde boete is van toepassing in alle

- gevallen waarbij Olde Kamp deze verplichting niet opneemt in een koopovereenkomst waarbij een recreatiewoning wordt verkocht.
- 9.2 Olde Kamp verplicht zich zorg te dragen voor de oprichting van een Vereniging van Eigenaren, waarvan elke toekomstige eigenaar van een recreatiewoning verplicht lid zal zijn en blijven, zolang er sprake is van eigendom van een recreatiewoning. In de desbetreffende oprichtingsakte zal het actief tegengaan van permanente bewoning als één van de doelstellingen worden opgenomen. Het verplichte lidmaatschap wordt opgenomen in elke koopovereenkomst en in elke notariële akte, die de verkoop van een recreatiewoning regelt. Het verplichte lidmaatschap wordt vervolgens aan iedere opvolgende eigenaar opgelegd middels een kettingbeding. In elk geval van niet nakoming hiervan door Olde Kamp of een opvolgende verkrijger zal de overtreder zonder rechterlijke tussenkomst een direct opeisbare boete verschuldigd zijn aan de gemeente van € 100.000,--.

Artikel 10 Planschade

- 10.1 Olde Kamp heeft voor haar rekening een risicoanalyse uit laten voeren naar eventuele planschade als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet op de ruimtelijke ordening (Wro).
- 10.2 Olde Kamp verplicht zich voordat de onderhavige overeenkomst wordt ondertekend in relatie tot de realisatie van het project een zgn. planschade afwentelingovereenkomst volgens het bij de gemeente gebruikelijke model te ondertekenen. Deze overeenkomst houdt in, dat elke vorm van planschade tengevolge van de ten behoeve van de realisatie van het project te treffen planologische maatregel voor rekening van Olde Kamp komt. De overeenkomst is als bijlage 10 bij de onderhavige overeenkomst gevoegd.

Artikel 11 Financiële bepalingen

- 11.1 De gemeente ontvangt van Olde Kamp voor de procesbegeleiding en plankosten waardoor de gewenste ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt een vaste vergoeding van € [REDACTED]. Dit bedrag wordt betaald in vier termijnen en wel binnen vier weken na daartoe een nota van de gemeente te hebben ontvangen. De eerste termijnbetaling van € [REDACTED] vindt plaats voor de ondertekening van deze overeenkomst. De tweede van € [REDACTED] na de vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad, de derde van € [REDACTED] na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan en de vierde van € [REDACTED] na de start van de bouwwerkzaamheden ten behoeve van het project.
- 11.2 Voor de realisatie van het project is een aanpassing van het gemeentelijke rioolstelsel en in verband met de verkeersveiligheid een aanpassing van de ontsluiting op de Dwingelerweg noodzakelijk. In bijlage 4 zijn de noodzakelijke aanpassingen opgenomen. De gemeente heeft de kosten hiervan begroot op een maximaal bedrag van € [REDACTED], rekening houdend met 10% risicotoeslag. In deze begroting zijn de kosten van voorbereiding en toezicht gesteld op 19%. Als uit de aanbesteding blijkt, dat de kosten lager uitvallen dan zal Olde Kamp het lagere bedrag in rekening worden gebracht, vermeerderd met 19% voor voorbereiding- en toezichtkosten welke specifiek betrekking hebben op de aanpassing van de riolering en ontsluiting op de Dwingelerweg. Het totale bedrag wordt door Olde Kamp aan de gemeente betaald binnen vier weken nadat de fysieke uitvoering van het werk is gestart en nadat Olde Kamp daartoe een nota heeft ontvangen. Het begrote bedrag is gebaseerd op het prijspeil van 2010 en wordt jaarlijks aangepast met het prijsindexcijfer van het CBS.
- 11.3 Ter borging van de betaling van de in de punten 11.1 en 11.2 genoemde bedragen stelt Olde Kamp de gemeente een aflopende bankgarantie ter beschikking ter hoogte van € [REDACTED] en wel voor de ondertekening van deze overeenkomst. Zie hiervoor bijlage 12. Nadat de hier bedoelde betalingsverplichtingen naar het oordeel van de gemeente door Olde Kamp zijn voldaan, zal de bankgarantie komen te vervallen. De kosten van de bankgarantie komen voor rekening van Olde Kamp.

- 11.4 Olde Kamp kan voor eigen rekening en risico onderzoek verrichten naar mogelijk te verkrijgen subsidies ten behoeve van de verdere ontwikkeling en realisatie van het project. Daar waar de gemeente de gewenste en toepasbare subsidie moet aanvragen zal zij zich om niet inspannen om deze subsidie te verkrijgen, waarna Olde Kamp deze onverwijld van de gemeente zal ontvangen.

Artikel 12 Exploitatie en gebruik recreatiecomplex

- 12.1 Olde Kamp verzekert het recreatieve gebruik van de recreatiewoningen door middel van een bedrijfsmatige exploitatie. Er is sprake van een bedrijfsmatige exploitatie als via een bedrijf, stichting of een ander rechtspersoon, een zodanig beheer of exploitatie wordt gevoerd, dat in de recreatiewoningen daadwerkelijk recreatief verblijf plaatsvindt.
- 12.2 Olde Kamp draagt er zorg voor, dat het complex centraal wordt beheerd, via een bedrijf van een Vereniging van Eigenaren. Onder centraal beheer wordt, behalve hetgeen hiervoor ten aanzien van het gebruik van de recreatiewoningen is bepaald, tevens verstaan het beheer en onderhoud van de centrumvoorzieningen, gemeenschappelijk groen, van straatverlichting, van ander straatmeubilair, de verwijdering van afval, het onderhoud van wegen en paden etc.
- 12.3 Olde Kamp zorgt er voor, dat het verhuren van recreatiewoningen geschiedt door gebruikmaking van een verhuurbemiddelingsovereenkomst, die de eigenaar tegelijk met de koopovereenkomst ondertekent.
- 12.4 Olde Kamp draagt er zorg voor, dat voor de verhuur van de te realiseren recreatiewoningen een centrale verhuur organisatie wordt ingezet, door of namens een Vereniging van Eigenaren.
- 12.5 De in dit artikel genoemde verplichtingen worden aan iedere opvolgende eigenaar opgelegd middels een kettingbeding.
- 12.6 Bij niet nakoming van de in dit artikel opgenomen verplichtingen verbeurt Olde Kamp een direct opeisbare boete van € 100.000,-- per niet nakoming.

Artikel 13 Overdracht contractpositie; duur overeenkomst

- 13.1 Het is Olde Kamp niet toegestaan om rechten en/of verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst betreffende de realisatie van het project over te dragen aan derden of anderszins te vervreemden of te bezwaren zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente.
- 13.2 Deze overeenkomst treedt in werking op het moment van ondertekening en duurt voort totdat partijen aan al hun verplichtingen voortvloeiende uit deze overeenkomst hebben voldaan. De in deze overeenkomst omschreven verplichtingen waaraan een kettingbeding is verbonden, blijven bestaan.
- 13.3 Tussentijdse aanpassing of beëindiging van de overeenkomst is slechts mogelijk als beide partijen daarmee instemmen.
- 13.4 De overeenkomst kan door de gemeente éénzijdig worden beëindigd indien Olde Kamp haar faillissement of surseance van betaling aanvraagt of wanneer het faillissement van Olde Kamp op verzoek van derden wordt uitgesproken.

Artikel 14 Overleg en geschillen

- 14.1 In geval van geschillen verplichten partijen zich met elkaar in overleg te treden, waarbij wordt getracht het geschil in der minne te beslechten.
- 14.2 Indien minnelijk overleg niet tot een oplossing leidt dan zullen deze aanhangig worden gemaakt bij de bevoegde rechter.

Artikel 15 Exploitatieplan

- 15.3 Deze overeenkomst vatten partijen op als een overeenkomst, bedoeld in artikel 6.24 van de Wet op de ruimtelijke ordening (Wro). Hierdoor wordt voldaan aan de voorwaarden genoemd in artikel 6.12, lid 2 van de Wro, zodat de gemeenteraad naast de vaststelling van het bestemmingsplan, dat realisatie van het project mogelijk maakt, wordt voorgesteld om te besluiten geen exploitatieplan vast te stellen.

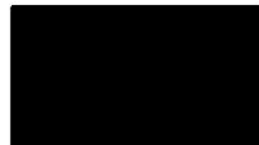
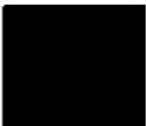
Artikel 16 Slotbepalingen

- 16.1 De bij deze overeenkomst gevoegde door partijen gewaarmerkte bijlagen maken onlosmakelijk deel uit van deze overeenkomst. Deze bijlagen zijn:
- Bijlage 1: kaart plangebied
 - Bijlage 2: kaart eigendomsverhoudingen
 - Bijlage 3: ontwerp bestemmingsplan
 - Bijlage 4: noodzakelijke aanpassingen riolering en gedeelte Dwingelerweg c.a.
 - Bijlage 5: inrichtingsplan
 - Bijlage 6: planning
 - Bijlage 7: 3 faseringskaarten
 - Bijlage 8: projectorganisatie
 - Bijlage 9: rapportage bodemonderzoek
 - Bijlage 10: planschade afwentelingovereenkomst
 - Bijlage 11: bankgarantie
- 16.2 Ingeval de bijlagen afwijken van hetgeen in deze overeenkomst is bepaald, geldt het bepaalde in de overeenkomst.

Aldus in tweevoud overeengekomen te Zuidwolde op


.....
Gemeente De Wolden


.....
Markeland B.V.



Indicatie kosten d' Olde Kamp

| | | |
|--|----|----------|
| - riolering | | |
| drukriool 125 woningen afvoer richting Ansen | | |
| 1050 m1 persleiding daim. 125 mm | € | ████████ |
| rioolgemaal (2 pomps) met monitoring | | |
| aansluiting Essent | | |
| subtotaal riolering | € | ████████ |
| | | |
| - aansluiting Dwingelerweg | | |
| aanpassen weg (remmer uitbuiging) | | |
| 80 * 6 = 500 m2 * € 75,-- | € | ████████ |
| aanpassen verlichting | | |
| verleggen kabels en leidingen | | |
| subtotaal aansluiting | € | ████████ |
| | | |
| - maatregelen waterberging | | |
| aanpassen berm sloten, duikers, enz. | pm | |
| | | |
| - overige kosten + onvoorzien | € | ████████ |
| beplanting, wegmeubilair, enz. | | |
| | | |
| totaal | € | ████████ |

TOELICHTING

riolering

De pompput van de gemeente kan geprojecteerd worden aan de westzijde van het terrein. Voordeel voor het bungalowpark is dat onder vrijverval kan worden afgevoerd naar de gemeentelijke pompput. Het tracé van de persleiding volgt de route via Noorddijk naar Voorlanden. Bij de Noorddijk moet Essent een aansluitpunt aanleggen.

aansluiting Dwingelerweg

De aansluiting van het bungalowpark op de Dwingelerweg wordt verbijzonderd. Dit gebeurt door de weg uit te buigen en 2 fysieke geleiders aan te brengen. Gekozen wordt voor een verharding in asfalt met een afwijkende kleurstelling en taludmarkering. De aansluiting krijgt een lengte van ongeveer 80 meter.

fietspad

De gemeente heeft een fietspad geprojecteerd aan de oostzijde van de Dwingelerweg. Voor zover mogelijk kan de aansluiting van het park gecombineerd worden met de aanleg van het fietspad. Dit levert mogelijk voordelen op in de overlast door de uitvoering en kan een besparing tot gevolg hebben in de uitvoeringskosten.

████████



Rabobank

Bankgarantie (zakelijk)

Bank

Coöperatieve Rabobank IJsseldelta U.A., gevestigd te Zwolle
hierna te noemen: bank

verklaart zich bij wijze van zelfstandige verbintenis garant te stellen voor:

Debiteur

Naam: Gemeente De Wolden

Plaats: Zuidwolde

hierna (zowel samen als ieder afzonderlijk) te noemen: debiteur

jegens

Crediteur

Statutaire naam: Markeland B.V.

Vestigingsplaats: Ansen

Handelsregisternr: 04088603

hierna (zowel samen als ieder afzonderlijk) te noemen: crediteur

Zekerheid

tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van de debiteur jegens de crediteur uit hoofde van "Uitbreiding recreatiepark d'Olde Kamp, zoals is omschreven in het realisatieovereenkomst d.d. 28-04-2011, te ontwikkelen ten behoeve van een recreatieproject met 125 recreatiewoningen en centrale voorzieningen".

Maximum bedrag

Het bedrag waarvoor de bank op grond van deze bankgarantie kan worden aangesproken bedraagt maximaal € [redacted] zegge: [redacted] euro en [redacted] eurocent

Vereisten voor een beroep op de bankgarantie

De bank verbindt zich op eerste schriftelijk verzoek van de crediteur, welk verzoek dient te bevatten:

- a. de schriftelijke mededeling dat de debiteur met de nakoming van zijn hiervoor bedoelde verplichtingen in verzuim is, en
- b. de schriftelijke opgave van het bedrag dat door de crediteur op grond van deze bankgarantie van de bank wordt gevorderd, aan de crediteur het gevorderde bedrag te voldoen tot maximaal het hiervoor genoemde bedrag.

De rechten uit deze bankgarantie, waaronder ook het recht om een beroep te doen op deze bankgarantie, zijn **niet** voor overdracht en verpanding vatbaar.

Een schriftelijk beroep op de bankgarantie moet de bank binnen de geldigheidsduur van de bankgarantie hebben bereikt.

Slotbepalingen

Op deze bankgarantie is het Nederlands recht van toepassing. Geschillen met betrekking tot deze bankgarantie kunnen uitsluitend worden voorgelegd aan de bevoegde Nederlandse rechter.

Ondertekening

Namens de bank

Datum: 19-11-2011

Plaats: Zwolle

 a

senior Relatiemanager

Een beroep op de bankgarantie moet schriftelijk worden gedaan en moet voldoen aan alle in de bankgarantie gestelde vereisten. Een beroep op de bankgarantie dat niet aan al deze vereisten voldoet zal door de bank niet worden gehonoreerd!

Plankosten en kosten ingrepen infrastructuur en riolering gemeente De Wolden voor de uitbreiding van recreatiepark d'Oldekamp

Om een ruimtelijk project, zoals in dit geval de uitbreiding van een recreatiepark, te kunnen realiseren worden door de gemeente kosten gemaakt, de zogenaamde plankosten.

De definitie van plankosten luidt als volgt:

De kosten die worden gemaakt door de verschillende gemeentelijke diensten cq afdelingen en externe adviseurs, voor de ruimtelijke planvorming en planrealisatie.

De Gemeente De Wolden maakt of heeft de volgende plankosten gemaakt ivm de bouwplannen en wijziging bestemmingsplan voor de uitbreiding van recreatiepark d'Oldekamp. In de berekening van de plankosten wordt uitgegaan dat het recreatiepark binnen vier jaar na vaststelling van het bestemmingsplan wordt gerealiseerd. Deze planning is ook opgenomen in de haalbaarheidsstudie en de concept anterieure overeenkomst.

Als uurtarief is voor de inzet van externen het daadwerkelijk betaalde tarief opgenomen. Voor de interne kosten wordt uitgegaan van het jaarlijks vast te stellen uurtarief. Deze is voor 2010 vastgesteld op € 79,64 voor de afdeling VROM van de gemeente De Wolden en € 69,22 voor de afdeling BMO van de gemeente De Wolden (oa communicatie).

Berekening plankosten

1. anterieure overeenkomst en planeconomie

- beoordelen haalbaarheidsstudie,
- beoordelen grond- en vastgoedexploitatie,
- onderhandelingen/overleggen om te komen tot een anterieure overeenkomst,
- opstellen diverse artikelen voor de anterieure overeenkomst
- voorbereiden en uitwerken van de diverse overleggen,
- diverse interne overleggen,
- planologische afstemming,
- juridische toets anterieure overeenkomst,
- overige zoals telefonische overleggen en mailcontacten.

Inzet extern: 92 uur x € 115,00 = € 10.580,00

Inzet intern: 120 uur x € 79,64 = € 9.556,80

Juridische toets intern: € 1.500,00

2. communicatie

- bewonersavonden, persberichten, nieuwsbrieven ed

Ingeschatte inzet is 1 dag per jaar. Dit betekent een inzet van 32 uur voor het gehele project vanaf vaststelling bestemmingsplan.

Inzet intern: 32 uur x € 69,22 = € 2.215,04

3. deelname gemeente in projectgroep d'Oldekamp

Gerekend wordt met een gemiddelde inzet van 6 uur per maand. Bij deze uren inzet wordt rekening gehouden met maximaal 10 projectgroep vergaderingen per jaar en de uren per maand zijn inclusief voorbereiding en eventuele uit te werken onderdelen van de projectgroep

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: dinsdag 6 maart 2018 10:16
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: FW: bespreking dinsdag 6 maart
Bijlagen: fasering Ansen 20100527.pdf; Overeenkomst getekend medio 2010.pdf

Dames,

Bijgaand de reactie van [REDACTED].

Ik heb de ondertekende overeenkomst met oorspronkelijke fasering nog even ter kennisname bijgevoegd.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Juridisch medewerker Grondzaken | Samenwerkingsorganisatie De Wolden Hoogeveen
0528-[REDACTED] | [REDACTED]
[REDACTED]@[dewoldenhoogeveen.nl](mailto:[REDACTED]@dewoldenhoogeveen.nl)
Aanwezigheid: maandag t/m vrijdag

Van: [REDACTED]
Verzonden: woensdag 28 februari 2018 20:14
Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED]
Onderwerp: bespreking dinsdag 6 maart

Goedemiddag mevrouw [REDACTED],

Dank voor de voortvarende actie om de afspraak te plannen.
Wij zijn dinsdag 6 maart om 14.00 uur op het gemeentehuis in De Wolden.
Zoals beloofd zou ik een aantal punten met betrekking tot de wijzigingen in de anterieure overeenkomst mailen.
Bij deze.

1. In de bijlage van de anterieure overeenkomst met nummer 7 staan 2 dezelfde delen van het plan (het deel met water) benoemd als fase 1 en vervolgens als fase 2.
Bijgaand treft u een nieuwe schets, zeer beknopt, met de juiste fasering.
Aanstaande dinsdag zullen we de ontwikkeling en bouw toelichten, gebruik makend van een uitgewerkt schetsplan.
Hierin wordt gevisualiseerd wat de bouwvolgorde is.
2. Het afvoeren van hemelwater op het park is in bovengenoemde tekening eveneens verwerkt.
Met het waterschap is in het verleden diverse malen overleg geweest over de manier waarop hemelwater moet worden afgevoerd en hoe de schouwsloot op het terrein onderhouden kan worden.
3. Punt drie betreft een inbreng van onze zijde. Graag willen wij gezamenlijk met de gemeente optrekken inzake de wijzigingen in de verkeerssituatie op de Dwingelerweg en het geplande fietspad.
Enerzijds om een optimale situatie te creëren, anderzijds om op deze wijze tot een kostenbesparing te komen. De aanpak hiervan willen we graag bespreken.

Tot dinsdag.

Met vriendelijke groet,



Verslag 6 maart 2018
Onderwerp: Voortgangsoverleg recreatiepark Buitengoed Rheelanden Ansen
Aanwezig ██████████ (Markeland BV), ██████████ (Volker Wessels)
██████████ (recreatie en toerisme), ██████████ (Ruimtelijke Ontwikkeling)
██████████ (Dienestverlening-jurist), ██████████ (Grondzaken)

1) Aanpassen fasering

██████████ zal over enkele weken een aangepaste tekening met gefaseerde aantallen aanleveren.
██████████ zal vervolgens "addendum" bij de overeenkomst uitwerken voor ondertekening door partijen.

2) Inschrijving vakantiewoningen

██████████ geeft aan dat de gemeente in het kader van vita
██████████ verwijst naar het "BRP" voor de definitie van hoofdverblijf

3) Uitweg recreatiepark.

4) Fietspad Dwingelderweg

5) Glasvezel

6) Afstemming waterschap

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: maandag 1 april 2019 16:25
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: FW: Bewoning recreatieverblijven Rheelanden Ansen

Urgentie: Hoog

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Beleidsmedewerker RO | Samenwerkingsorganisatie De Wolden Hoogeveen
0528-[REDACTED]
[REDACTED]@dewoldenhoogeveen.nl
Aanwezigheid: maandag t/m donderdag



Van: [REDACTED]
Verzonden: dinsdag 1 mei 2018 11:30
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: Bewoning recreatieverblijven Rheelanden Ansen
Urgentie: Hoog

Beste [REDACTED],

Bijna twee maanden geleden, op 6 maart, spraken we elkaar over het project Rheelanden.

O.a. de voortgang, fasering en ook de langdurige verhuur van woningen die al zijn gebouwd, zijn aan de orde gekomen.

In de tussentijd vernam ik via RTV Drenthe dat jullie fikse brand hebben gehad in jullie woonboerderij, vreselijk. Ik wens jullie veel sterkte toe met de afwikkeling!

De reden dat ik nu mail is **de langdurige verhuur (tbv bewoning)** van meerdere reeds gebouwde woningen op Rheelanden.

We hebben toen op 6 maart aangegeven dat deze verhuur **niet past binnen de recreatie-bestemming**. En ook niet in lijn is met de afspraken, vastgelegd in de **Realisatieovereenkomst tussen Markeland en gemeente De Wolden (2011)**.

Dit omdat de langdurige verhuur **bewoning van de recreatiewoningen** tot gevolg heeft, terwijl bewoning **niet** is toegestaan (ook al is het tijdelijk).

Jij hebt toen aangegeven een oplossing te zoeken, om deze situatie van bewoning te **beëindigen**.

Daarnaast zou de volgende tekst **verwijderd worden van de website**, bij het onderdeel verhuur '*Ook bestaat de mogelijkheid om uw buitenverblijf voor een langere aaneengesloten periode te bewonen*'.

<http://rheelanden.nl/rendement/>

Deze tekst staat nu nog steeds op de website.

Graag verneem ik wat de stand van zaken is:

- Is de bewoning van de recreatiewoningen beëindigd?
- Welke maatregelen zijn genomen, om te voorkomen dat dit opnieuw gebeurt?
- Wanneer wordt de bovengenoemde tekst verwijderd van de website?

Bedankt voor je reactie.

Voor overleg of vragen ben ik ook telefonisch goed bereikbaar op onderstaand (mobiel) nummer.
Met vriendelijke groet,

██████████
Beleidsadviseur | Samenwerkingsorganisatie De Wolden Hoogeveen

0528-██████████ | ██████████

██████████@[dewoldenhoogeveen.nl](mailto:██████████@dewoldenhoogeveen.nl)

Aanwezig: ma, di, do, vr



EEN UIT

VERHUUR

Uiteraard wilt u een optimaal rendement halen uit uw buit

Vanzelfsprekend kunt u jaarlijks uw eigen vakanties en ver
mogelijkheid om uw buitenverblijf voor een langere aanee

Permanente bewoning is echter niet mogelijk. Iedere eigen
Vereniging Van Eigenaren.

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: vrijdag 13 juli 2018 12:25
Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED]
Onderwerp: Re: Ansen recreatiepark Rheelanden

Geachte mevrouw [REDACTED],

Dat is prima.
Ik zou in een komend overleg ook graag de entree tot het park bespreken i.r.t. het bestemmingsplan.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED] | Projectontwikkelaar

Koenen Bouw



Koenen Bouw- en Aannemingsmaatschappij bv

Nijbracht 150, 7821 CE EMMEN | Postbus 2106, 7801 CC EMMEN
+31(0)591 - 62 35 00
+31(06) - [REDACTED]

Statutair gevestigd te Rijssen | KvK-nr: 04022877

P Druk dit bericht alstublieft alleen af wanneer dat werkelijk nodig is!

Op 13 jul. 2018, om 12:22 heeft [REDACTED] [REDACTED] [@dewoldenhoogeveen.nl](mailto:[REDACTED]@dewoldenhoogeveen.nl)> het volgende geschreven:

Geachte [REDACTED],

Intern is besloten om de afspraak te annuleren.

Een collega gaat de werkzaamheden van mij overnemen en er is besloten dat dit na de vakantieperiode wordt opgepakt.

Er is voorgaande keren uitvoerig over de uitwerking gesproken en betreft het alleen nog een aan te passen tekening waar de overeengekomen fasering staat aangegeven.

Mochten er nog andere zaken spelen, dan kan dit met mijn opvolger worden afgestemd. Zodra ik weet wie dat is, zal ik u daarover berichten.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Juridisch medewerker Grondzaken | Samenwerkingsorganisatie De Wolden Hoogeveen
0528-[REDACTED] | [REDACTED]

[REDACTED] [@dewoldenhoogeveen.nl](mailto:[REDACTED]@dewoldenhoogeveen.nl)

Aanwezigheid: maandag t/m vrijdag

--

Dit bericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Als u niet de geadresseerde bent en toch dit bericht heeft ontvangen, verzoeken wij u vriendelijk contact met de afzender op te nemen en het e-mailbericht te verwijderen.



DISCLAIMER:

De informatie verzonden met dit email 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. Afzender staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden email, noch voor tijdige ontvangst daarvan. Afzender aanvaardt erop dat de vertrouwelijkheid van informatie verzonden per email niet gewaarborgd is.

The information contained in this communication is confidential and may be legally privileged. It is intended solely for the use of the individual or entity to whom it is addressed and others authorised to receive it. If you are not the intended recipient you are hereby notified that any disclosure, copying, distribution or taking any action in reliance on the contents of this information is strictly prohibited and may be unlawful. Sender is neither liable for the proper and complete transmission of the information contained in this communication nor for any delay in its receipt. Please note that the confidentiality of e-mail communication is not warranted.

Agendapunt voor Programmahoudersoverleg Duurzaam

| | |
|--------------------|--|
| ONDERWERP | Recreatiepark D'Olde Kamp te Ansen |
| DATUM | 8 april 2019 |
| BESTUURDER | Gerrie Hempen- Prent |
| WIE LICHT HET TOE? | ██ |
| TIJDSDUUR | 15 minuten |
| TOELICHTING | |

Bespreekpunten:

In 2011 is de anterieure overeenkomst getekend tussen Markeland B.V. (Olde Kamp) en de gemeente De Wolden.

Olde Kamp was voornemens om het gebied "uitbreiding recreatiepark d 'Olde Kamp" te ontwikkelen. Het plangebied moest omvatten:

- 125 recreatiewoningen
- Circa 150 m2 receptie- en kantoorruimte
- 250 tot 550 m2 binnen- en buitenzwembad
- Circa 200 m2 ruimte voor detailhandel
- Circa 300 m2 horecaruimte
- Circa 400 m2 ruimte voor sport en lichamelijke verzorging.

Het plan zou in verschillende fases uitgevoerd worden, namelijk:

Fase 1: tijdens deze fase zullen 54 recreatiewoningen en de circa 1550 m2 centrumvoorzieningen worden gerealiseerd. Tevens zal de hoofdstructuur voor de 2e fase worden aangelegd.

Fase 2: tijdens deze fase zullen 26 recreatiewoningen worden gerealiseerd. Tevens zal de hoofdstructuur (bepanting en waterpartijen) voor de 3e bouwfase worden aangelegd.

Fase 3: tijdens deze fase zullen 45 recreatiewoningen worden gerealiseerd.

Op 27 oktober 2011 heeft de raad het bestemmingsplan "recreatiepark d'Olde Kamp Ansen vastgesteld. Tegen dit besluit is door verschillende partijen beroep ingesteld (o.a. Stichting Mooi Ansen). Uiteindelijk heeft er op 10 juli 2013 een partiële hervaststelling plaats gevonden.

In 2016 is er een principeverzoek ingediend door Olde Kamp om af te mogen wijken van het bestemmingsplan. De afwijking omvatte het tijdelijk toestaan van het gebruik van de voorzieningen op de voorgenomen uitbreiding van het park door bezoekers van buitenaf, niet zijnde gasten die op het recreatieterrein verblijven.

Idee was om een samenwerking aan te gaan met Sauna Thermen Zuidwolde en Olde Kamp. Dit om de realisatie van de centrumvoorzieningen (welke in fase 1 gerealiseerd dienen te worden) te bespoedigen. Sauna Thermen Zuidwolde wenst zich ook te vestigen op het recreatieterrein. Olde Kamp kan met de samenwerking centrumvoorzieningen samen met Sauna Thermen Zuidwolde in één keer bouwen en kopers van de recreatiewoningen zekerheid geven dat de centrumvoorzieningen er komen.

Er is door het college van burgemeester en wethouders besloten om medewerking te verlenen aan het tijdelijk toestaan van het gebruik van het centrale voorzieningen gebouw door gebruikers van buiten het recreatiepark.

In de afgelopen jaren is gebleken dat de Olde Kamp de gemaakte afspraken en fasering niet nakomt, de centrumvoorzieningen zijn tot op heden dan ook nog niet gerealiseerd. In juni 2017 is er een gesprek geweest met ontwikkelaar, wethouder Jan ten Kate en ambtenaren gemeente De Wolden. Hierin is afgesproken dat er een aangepaste fasering zou komen vanuit de projectontwikkelaar. Op basis hiervan zou de anterieure overeenkomst aangepast worden. Helaas hebben wij na meerdere malen contact nog steeds geen aangepaste fasering ontvangen.

Momenteel zijn er nog maar 5 woningen gerealiseerd. Daarnaast hebben wij melding gekregen dat meerdere van deze woningen ook permanent bewoond worden.

Voorstel

Wij willen graag samen met de wethouder en d' Olde Kamp in gesprek over hoe nu verder. Wat is nu de planning/fasering voor de verdere ontwikkeling van d' Olde Kamp. Waarom is er tot nu toe nagenoeg niets ontwikkeld?

Bijlagen

- Fasering

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: woensdag 10 april 2019 11:57
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: RE: d' olde kamp bestemmingsplan en realisatieovereenkomst

Hoi [REDACTED],

Dank! Dan zoek ik de omgevingsvergunning er even bij.
Zie dat de afspraak inmiddels ook ingepland is 😊

Gr,
[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: woensdag 10 april 2019 11:15
Aan: Woertink, Marlies
Onderwerp: RE: d' olde kamp bestemmingsplan en realisatieovereenkomst

Hoi [REDACTED],

Het gaat idd om de verleende omgevingsvergunning. Deze komt niet overeen met de afgesproken fasering in de ant.ovk.

Groet,
[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: dinsdag 9 april 2019 14:10
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: d' olde kamp bestemmingsplan en realisatieovereenkomst

Hoi [REDACTED],

Ik heb net even met [REDACTED] gezeten om de realisatieovereenkomst en het bestemmingsplan door te nemen van d'Olde Kamp. Ik had namelijk gelezen in onderstaande mail dat deze niet overeen kwamen (realisatieovk en bestemmingsplan) met de fasering, maar dit konden wij niet ontdekken in de stukken. Kan het zijn dat het de omgevingsvergunning niet overeen komt met de realisatieovk?

Het gaat om deze mail waar het in stond:

Beste [REDACTED],

Op 15 mei jongstleden hebben wij ([REDACTED]
[REDACTED]) bij elkaar gezeten omdat er vragen waren aangaande de fasering van het park 'buitengoed Rheelanden' en de anterieure overeenkomst.

In dit overleg zijn de volgende zaken overlegd:

- Door gemeente en MK ontwikkeling is geconstateerd is dat de huidige anterieure overeenkomst niet meer voldoet en zal daarom geupdate moeten worden door gemeente en MK ontwikkeling.
- De fases (1, 2 en 3) moeten worden vastgelegd in een nieuwe anterieure overeenkomst. **Bestemmingsplan en anterieure overeenkomst spreken elkaar tegen in de fasering.**

- [REDACTED] vraagt zich af hoe de rest van het park eruit komt te zien. Door MK ontwikkeling wordt daarom een definitief plan gemaakt (straten en inrichting) voor de eerste fase (welke wordt vastgelegd in de anterieure overeenkomst)
- Er dient hiervoor een overleg plaats te vinden met het waterschap. Door [REDACTED] is in het verleden al overleg geweest met het waterschap. Wanneer er niets wordt geloosd op het oppervlakte water (lees: schouwsloten) hoeft er geen overleg plaats te vinden. Bij de eerste 5 woningen was dit niet het geval. Echter: bij het realiseren van heel fase 1 worden er wel wadi's gemaakt en dus wordt er dan ook geloosd op het oppervlaktewater. Hiervoor dient er dus een overleg plaats te vinden met het Waterschap. [REDACTED] heeft de naam reeds doorgegeven aan [REDACTED] waar in het verleden overleg mee is geweest. ([REDACTED] van Reest en Wieden)
- [REDACTED] neemt contact op met [REDACTED] en [REDACTED] voor het maken van een nieuwe anterieure overeenkomst als de definitieve plannen voor fase 1 en het centrumgebouw klaar zijn.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Planontwikkelaar

Koenen Bouw



Nijbracht 150 - 7821 CE Emmen
Postbus 2106 - 7801 CC Emmen
telefoon : 0591 - 623500
mobiel: 06 - [REDACTED]
fax : 0591 - 627066
email : [REDACTED]@volkerwessels.com
website: www.koenenbouwemmen.nl

Koenen Bouw- en Aannemingsmaatschappij bv
statutair gevestigd te Rijssen
KvK-nr.: 04022877

een  **VolkerWessels** onderneming

 **Druk dit bericht alstublieft alleen af wanneer dat werkelijk nodig is!**

Groet,
[REDACTED]

Gesprek 'd Olde Kamp

Datum: 29 april 2019

Aanwezig: [REDACTED] (initiatiefnemer Markeland)
[REDACTED] (initiatiefnemer Markeland)
Gerrie Hempen- Prent (wethouder)
[REDACTED] (RO)
[REDACTED] (Grondzaken)
[REDACTED] (Grondzaken)

Gesprek is geïnitieerd door gemeente de Wolden. Dit naar aanleiding van de ontwikkeling van buitengoed de Rheelanden. Plan is dat er 125 woningen + centrumvoorzieningen in verschillende fases gebouwd zullen worden. Momenteel staan er nog maar 5 woningen. Vraag van de gemeente de Wolden is: hoe nu verder?

[REDACTED] geeft de volgende toelichting:

- Er is inderdaad nog niet verder gebouwd dan 5 woningen. Reden dat er nu niet verder gebouwd wordt, zijn de hoge bouwkosten en het beoogde rendement dat gehaald kan worden op de woningen (rendement is te laag, dus niet aantrekkelijk om in te investeren).
- Daarnaast moet er gekeken worden om gasloos te gaan bouwen. Is een uitdaging. De gasleidingen liggen er overigens al wel voor de eerste fase.
- Momenteel in gesprek om prefab te gaan bouwen. Dan alle woningen en centrumvoorzieningen in één keer bouwen. Wel volgens fasering en mocht de fasering aangepast moeten worden, dan hoort de gemeente dit in een volgend overleg.

Afspraken:

- [REDACTED] vraagt of er een mogelijkheid is of de bankgarantie verlaagd kan worden n.a.v. betalingen die al zijn gedaan. [REDACTED] zoeken uit wat de mogelijkheden zijn ten aanzien van de bankgarantie. [REDACTED] gaf al wel aan dat dat er nog veel kosten gemaakt moeten worden, onder andere aanleg rioleringsstelsel, dan wordt het lastig om de bankgarantie te verlagen (te hoog risico).
- Volgende overleg komen de initiatiefnemers met een aangepaste fasering + schetsen van de huisjes en locaties.
- Volgende afspraak is **dinsdag 28 mei om 10.00 uur**.

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: woensdag 22 mei 2019 15:32
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: FW: ant.ovk. Olde Kamp

Hoi [REDACTED],
[REDACTED] heeft weer gebeld over de stand van zaken m.b.t. De Olde Kamp.
Ik heb hem geïnformeerd dat er gesprekken gevoerd worden over de uitvoering van het plan.
Hij wil wel graag op de hoogte worden gehouden van het vervolg.
Kunnen jullie daar voor zorg dragen?
Groet,
[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: woensdag 6 maart 2019 13:46
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: ant.ovk. Olde Kamp

Hoi [REDACTED],
[REDACTED] van Stichting Mooi Ansen gebeld; hij wacht de reactie mbt de inhoud van de ant.ovk af.....
Zijn telefoonnummer: [REDACTED].
Hij wil graag geïnformeerd worden...en ik ook wel.... wat gaan we doen met dit plan en de gemaakte afspraken hiervoor...
Groet,
[REDACTED]

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: zondag 23 juni 2019 14:38
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: Fwd: Ansen recreatiepark Rheelanden

Geachte [REDACTED], beste [REDACTED],

Ik ben sinds medio vorig jaar betrokken bij de ontwikkeling van park Buitengoed Rheelanden in Ansen. De afgelopen maanden hebben wij binnen de Stuurgroep intensief gesproken over het vervolg op de ontwikkeling van het park. Afgelopen week heb ik een Plan van Aanpak gepresenteerd aan de Stuurgroep. Dit plan van aanpak beschrijft in hoofdlijnen hoe het vervolg van de ontwikkeling van het park eruit zou moeten zijn. Deze aanpak is goed ontvangen.

Ik zou graag op korte termijn een keer met jou willen kennismaken zodat ik een toelichting kan geven op het plan van aanpak.

Tegelijkertijd kunnen we dan de onderwerpen die nog "hangen" met elkaar bespreken, zoals:

- aanpassing anterieure overeenkomst
- huidige ligging van de entree van het park
- waterhuishouding in het plan
- ...

Ik hoop dat je hiervoor openstaat en dat wij elkaar op korte termijn kunnen treffen.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED] | Projectontwikkelaar

Koenen Bouw



Koenen Bouw- en Aannemingsmaatschappij bv

Nijbracht 150, 7821 CE EMMEN | Postbus 2106, 7801 CC EMMEN
+31(0)591 - 62 35 00
+31(06) - [REDACTED]

Statutair gevestigd te Rijssen | KvK-nr: 04022877

P Druk dit bericht alstublieft alleen af wanneer dat werkelijk nodig is!

DISCLAIMER:

De informatie verzonden met dit email 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. Afzender staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden email, noch voor tijdige ontvangst daarvan. Afzender attendeert erop dat de vertrouwelijkheid van informatie verzonden per email niet gewaarborgd is.

The information contained in this communication is confidential and may be legally privileged. It is intended solely for the use of the individual or entity to whom it is addressed and others authorised to receive it. If you are not the intended recipient you are hereby notified that any disclosure, copying, distribution

or taking any action in reliance on the contents of this information is strictly prohibited and may be unlawful. Sender is neither liable for the proper and complete transmission of the information contained in this communication nor for any delay in its receipt. Please note that the confidentiality of e-mail communication is not warranted.

Gesprek 'd Olde Kamp

Datum: 3 juli 2019

Aanwezig: [REDACTED] (projectleider namens Koenen bouw)
[REDACTED] (Markeland)
Gerrie Hempen (wethouder)
[REDACTED] (openbare ruimte)
[REDACTED] (RO)
[REDACTED] (Grondzaken)
[REDACTED] (Grondzaken)

- Aanleiding van dit gesprek is dat het vertrouwen vanuit de gemeente weg is dat het project nog gerealiseerd gaat worden. Na gesprek van 29 april duidelijke afspraken gemaakt over vervolg en dat er duidelijk met de gemeente gecommuniceerd moet worden. Vervolgens is de afspraak in mei afgezegd en zou de afspraak van 3 juli ook afgezegd worden. Op verzoek van de gemeente heeft de afspraak van 3 juli wel doorgang gevonden.
- [REDACTED] licht toe dat ze met [REDACTED] in gesprek zijn over de realisatie van het project. [REDACTED] heeft het schetsplan van de eerste fase gepresenteerd. Bedoeling is om in tegenstelling tot vorig gesprek, wel gefaseerd te gaan bouwen. De eerste fase gaat er als volgt uit zien:
 - 28 woningen
 - Na 10 woningen verkocht > start bouw
 - Gebied opschonen, aan inrichting werken, entree aanpassen/verfraaien, marketing
 - Realisatie centrumvoorzieningenEen plan voor de verdere fases is er nog niet. Hier gaat [REDACTED] zsm mee aan de slag.
Bovengenoemd plan wordt op 9 juli as. gepresenteerd (en vastgesteld) aan de stuurgroep.
- [REDACTED] benoemt dat het noodzakelijk is dat de gehele fasering bekend is voordat de gemeente ergens akkoord op kan geven of dat de anterieure overeenkomst aangepast kan worden.
- Er zijn momenteel gesprekken met Roompot/Largo voor de verhuur van de huisjes. [REDACTED] benadrukt dat het van belang is dat er overeenstemming is met deze (of een andere) partij voordat de huisjes gebouwd gaan worden.
- [REDACTED] benoemt dat het rioleringsstelsel nog niet aangelegd is ten behoeve van het park. [REDACTED] geeft aan hier van op de hoogte te zijn en ook van de kosten die hierbij horen.

Afspraken:

- [REDACTED] mailt schetsplan + plan van aanpak naar [REDACTED] voor toetsing aan bestemmingsplan.
- Volgende afspraak 15 augustus 10.00 uur.

Plan van Aanpak

Project : Ansen buitengoed Rheelanden
Betreft : Plan van Aanpak vervolgetraject fase 1 en 2
Aan : Stuurgroep
Datum : 12 juni 2019

Inleiding

Sinds de start van de samenwerking tussen Markeland en Koenen Bouw is sprake geweest van een verdeling van werkzaamheden. Met de oprichting van de gezamenlijke (50/50) entiteit MK Ontwikkeling BV (MKO) in 2015 is daarin meer structuur gekomen. Er is echter op dit moment behoefte aan duidelijkheid en voortgang bij alle betrokkenen. Dit Plan van Aanpak beschrijft de rol van MKO en de kaders waarbinnen MKO het plan tot ontwikkeling brengt.

Trends en Ontwikkelingen

Uit het meest recente rapport van de NVM, "De Nederlandse markt voor Recreatiewoningen - 2018" komen een aantal zaken naar voren die van belang zijn voor de verdere ontwikkeling van Rheelanden:

- De groei van de vraag naar recreatiewoningen houdt aan. In 2018 was het totaal transactievolume ruim 15% hoger in vergelijking met 2016.
- Een stijging (van 5,8%) van de landelijk gemiddelde transactieprijs in het afgelopen jaar.
- De groei zit met name in het segment tussen de € 250.000 en € 500.000.
- In Drenthe is de vraag sinds 2015 gestegen terwijl het aanbod sinds 2015 sterk is afgenomen.
- Landelijk worden steeds meer parken her-ontwikkeld en getransformeerd. Dit zal met name een afname van het aanbod in het lagere segment tot gevolg hebben en een algehele daling van de voorraad.

Deze trends en ontwikkeling passen binnen het voornemen om de ontwikkeling van buitengoed Rheelanden voort te zetten. Ook eerdere gesprekken met ██████████ van De Recreatiemakelaar wijzen op een interessante markt als we een netto rendement van >5% kunnen realiseren.

Organisatie

Buitengoed Rheelanden is als volgt georganiseerd.

- Markeland Ontwikkeling BV: grondeigenaar, beheer en onderhoud woningen en infra en 50% aandeelhouder van MKO.
- Koenen Bouw BV: realiseert infra, gebouwen, openbare ruimte en 50% aandeelhouder van MKO

MK Ontwikkeling BV (MKO): ontwikkelaar namens Markeland en Koenen en verantwoordelijk voor:

- De ontwikkeling van het gehele plan
- Opzetten en beheren van de stichtingskosten
- Opzetten van beheer en exploitatiekosten
- Verstrekken van opdrachten aan derden en voeren van de financiële administratie
- De marketing en verkoop van de woningen
- Opzetten van beheer en exploitatie en selecteren en contracteren van partijen.
- Sluiten van de (nieuwe) anterieure overeenkomst met de Gemeente
- Overleg met overheden (Wateschap o.a.)
- Advisereert en rapporteert aan de SG
- Opstellen en goedkeuring jaarrekening

Markeland Ontwikkeling BV en Koenen Bouw BV maken gezamenlijk deel uit van de Stuurgroep (SG). MKO is ad hoc deelnemer aan de SG.

MKO is voorzitter van het ontwikkelteam (OT) en rapporteert aan de SG.



Kwaliteitsbelofte

MKO zet een professionele en brede aanpak in om een geloofwaardige kwalitatieve belofte te kunnen doen aan potentiële kopers. Dat betekent:

1) Op papier

Het opnieuw in de markt zetten van het plan zal gedaan moeten worden o.b.v. een duidelijke, waarneembare belofte. Deze belofte zal goed helder en duidelijk omschreven moeten worden zodat er een begin kan worden gemaakt met herstel van het vertrouwen van de markt. Bij veel andere parken worden woningen in de bestaande natuurlijke omgeving geplaatst; bij Rheelanden moet de natuurlijke omgeving zich ontwikkelen nádat de woningen zijn gekocht en geplaatst. De potentiële koper moet bij Rheelanden dus accepteren dat hij een perspectief koopt; bij andere parken is die omgeving direct beschikbaar. De basis-ingrediënten voor een vitaal park zijn reeds aanwezig: de gerealiseerde woningen zijn uitstekend afgewerkt, de tuinen zien er verzorgd uit, en het landschap van het park zien er in ontwerp zeer aantrekkelijk uit. De wijdere omgeving is schitterend. Maar voor de potentiële koper is dit allemaal niet erg duidelijk

Dat betekent nu:

- visualiseren van het groene, rustgevende karakter van het park en de omgeving.
- impressies maken van een kwalitatief hoogwaardige entree
- de belofte doen dat er gestart wordt met de bouw van de woningen als er 10 woningen zijn verkocht.
- de belofte doen dat het centrumgebouw bij de oplevering van fase 1 is gerealiseerd.
- ..

2) Fysiek

Naast het “op papier” uitstralen van kwaliteit moet dit ook in de fysieke praktijk waarneembaar worden. Bij het opnieuw in de markt zetten van de 1^e fase worden de infra en de openbare ruimte alvast zoveel mogelijk ingericht, zodat kopers terplekke al een indruk krijgen van de omgeving waar de woning wordt gebouwd. In het gebied zelf wordt het bouwboard aangepast en worden er bij de start van de verkoop nieuwe kavelbordjes geplaatst.

Het is zeer aan te bevelen om (met Exloo als referentie) de entree van het park een professionele inrichting te geven zodat potentiële kopers gaan ervaren wat ze kopen. Daarnaast zal het terrein direct een veel groener aanblik moeten krijgen met het aanplanten van struiken en bomen.

3) Digitaal

De bestaande website zal op een hoogwaardiger niveau moeten worden doorontwikkeld zodat eenvoudig, duidelijk en goed gedocumenteerd alle gewenste informatie beschikbaar wordt gesteld. Daarbij moet worden gedacht aan :

- Plattegronden park en woningen
- Beschrijving centrumvoorziening
- Technische omschrijvingen woningen
- Kopersopties
- Verkoopprijzen en optiepijzen
- Verhuurdocumentatie
- Betrokken partijen en contactpersonen
- Omgevingsinfo
-

Ondersteunend aan de website zullen Sociale Media worden ingezet voor een groter bereik en om geïnteresseerden aangesloten te houden.

De makelaar zal de woningen op Funda presenteren met de mogelijkheid de woningen digitaal te bezichtigen. Ook zal hij landelijk adverteren en zal het plan op relevante beurzen worden gepresenteerd. Daartoe zal 1 brochure worden ontwikkeld met daarin de types + foto's.

Financieel kader

De ontwikkeling, bouw en exploitatie moeten ertoe leiden dat een streef (netto) rendement gehaald wordt van tenminste 5%. Om dit rendement te benaderen zijn de volgende uitgangspunten genomen die nader uitgewerkt worden:

- Stichtingskosten gemiddeld omlaag brengen met 12,5% door:
 - o Verlaging van de grondkosten
 - o Taakstellende bezuiniging op de Infra- en bouwkosten
 - o Inrichtingskosten woningen taakstellend omlaag brengen
 - o Advieskosten uitsmeren over hele park zodat repeterende zaken tot lagere honoraria leiden
 - o Taakstellende afspraken met makelaar maken, per saldo lager courtage
 - o Lagere ontwikkelingswinst MKO
- Beheerkosten maximaal 2% van de stichtingskosten
- Verhuuropbrengst is bruto jaarlijks gemiddeld 8,5% van de stichtingskosten.
- Provisie verhuurder 24% van de huuropbrengst.

Bovenstaande uitgangspunten voor de verhuur zijn gebaseerd op eerdere doorrekeningen van Rheelanden en een recent vergelijk met de parken Puur Exloo in Exloo en De Scheleberg in Lunteren. Samen met de taakstelling voor de stichtingskosten is een netto rendement te realiseren dat in de 1^e fase gemiddeld zal liggen tussen tussen de 4,5 – 5,0%. Voor de 2^e fase zal een vergelijkbare opzet de basis zijn.

Exploitatie, Beheer en Verhuur

De exploitatie en beheer van het park en verhuur van de woningen wordt door MKO verder uitgewerkt met Largo. Met Largo zal MKO definitieve exploitatie- en beheerafspraken maken. MKO zal in overleg met Largo contractvoorstellen maken voor de verhuur en beheer van het park.

Met [REDACTED] pakt MKO parallel daaraan de ontwikkeling, realisatie en exploitatie van het centrumgebouw verder op. Gezamenlijk met [REDACTED] en Largo onderzoekt MKO welke vorm van onderlinge samenwerking het meest succesvol kan zijn.

Planontwikkeling

Om de kaliteitsbelofte na te kunnen komen binnen de financiële kaders met aansluitend een effectieve exploitatie, verhuur en beheer is een gedegen en gestructureerde planontwikkeling nodig. De planontwikkeling door MKO zal bestaan uit de volgende hoofdonderdelen in onderstaande volgorde.

1) Overleg Gemeente / Waterschap

Met de Gemeente zal worden gesproken worden over aanpassing v/d bestemde entree en de wijzigingen in de bestaande anterieure overeenkomst (o.a. wijziging in de fasering). Met het Waterschap moet gesproken worden over de waterhuishouding van het hele plan op basis. Daarnaast zal met beide partijen overeenstemming moeten worden bereikt over de verdere ontwikkelingsplannen (infra, verkaveling, typologie) voor fase 1 en 2

2) Taakstellend uitwerken plannen

Het infra-plan zal voor zowel fase 1 als fase 2 uitgewerkt moeten worden zodanig dat deze door Gemeente en Waterschap goedgekeurd kunnen worden en door Zuidema Groep voorzien kunnen worden van een gedetailleerde kostenraming. Daarbij zal een financiële taakstelling leidend worden.

Het huidige verkavelingsplan van fase 1 dient verder uitgewerkt te worden door de architect en de landschapsarchitect. Op basis van dit plan wordt ook de verkaveling voor fase 2 opgezet.

De stichtingskosten van zowel fase 1 als fase 2 zullen taakstellend zijn in de verdere ontwikkeling van de woningen.

Het aantal woningtypes moet teruggebracht worden naar 5. Dit is veel overzichtelijker is en zal zeker verkoop bevorderend werken. Hoe meer keus hoe lastiger het voor de mensen is.

De stichtingskosten van deze bestaande woningtypes zullen taakstellend naar beneden gebracht moeten worden. Dat is de belangrijkste focus voor de bestaande woningtypes.

3) Marketingcampagne en start verkoop

Tegelijkertijd met het aanpassen van het verkavelingsplan word gestart met het opzetten van de marketing overeenkomstig de bovengenoemde kwaliteitsbelofte.

4) Inrichten fase 1

Bij de start van de marketing en verkoop worden de entree van het plan professioneel aangekleed en worden op het terrein groene struiken en bomen aangeplant en onderhouden overeenkomstig de bovengenoemde kwaliteitsbelofte,

5) Beheer en Exploitatie

Met Largo en ██████████ worden door MKO definitieve afspraken gemaakt over de verhuur- en beheercontracten.

6) Start bouw en vervolg

Als het lukt om in 2019 10 woningen te verkopen gaan we beginnen met bouwen en dat zal een positief effect hebben op de verkoop van de resterende woningen in fase 1. Fase 2 zal tegelijk met het in verkoop gaan van fase 1 worden her-ontwikkeld en in verkoop gaan op het moment een X-percentag van fase 1 is verkocht.

Planning

Indicatief wordt de navolgende plannig gehanteer:

- | | |
|-----------------------------------|--------------------------|
| - Overleg Gemeente/Waterschap | juni – september 2019 |
| - Opschonen Park | juni – juli 2019 |
| - Uitwerken plannen | juni – oktober 2019 |
| - Marketing en Verkoop | oktober 2019 – juni 2020 |
| - Inrichten fase 1 | november - december 2019 |
| - Beheer en Exploitatie opzetten | juni – december 2019 |
| - Start bouw (o.b.v. 10 verkocht) | juni 2020 |
| - Ontwikkeling fase 2 | oktober 2019 – mei 2020 |
| - Start verkoop fase 2 | juni 2020 |

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: woensdag 3 juli 2019 16:57
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: Buitengoed Rheelanden Ansen
Bijlagen: Schetsverkaveling fase 1 11-07-18.pdf; ATT00001.htm; Plan van Aanpak concept 12-06-19.pdf; ATT00002.htm; logo G-Kracht klein.png; ATT00003.htm

Dag [REDACTED],

Nogmaals dank voor het goede gesprek vanochtend.
Ik ben mij ervan bewust dat we wat "schade" hebben in te halen.
Met name in de communicatie en inhoudelijke afstemming zullen wij actiever met jullie contacten.

Ik heb bijgevoegd het verkavelingsplan voor fase 1.
Graag hoor ik van jullie welke op-/aanmerkingen jullie daar op hebben.
Dan kunnen wij deze meenemen in de uitwerking naar het volgende overleg.
Zoals vanochtend aangegeven heb ik volgende week een gesprek met [REDACTED] en [REDACTED].
Dit gesprek gaat over het opzetten van een totaalplan (groen, verkaveling, infra, water).
Ik hoop hier 15 augustus tijdens ons volgend overleg meer van te kunnen laten zien.

Ook heb ik ter informatie het concept van het Plan van Aanpak bijgevoegd zoals dat aankomende vrijdag wordt vastgesteld.
Dan zijn jullie daar ook van op de hoogte.
Ik zou het wel op prijs stellen als jullie hiermee vertrouwelijk om willen gaan.
Het dient vooral om te laten zien dat wij serieuze stappen vooruit willen zetten.

Gesprek 'd Olde Kamp

Datum: 15 augustus 2019

Aanwezig: [REDACTED] (projectleider namens Koenen bouw)
[REDACTED] (RO)
[REDACTED] (Grondzaken)
[REDACTED] (Grondzaken)

- [REDACTED] heeft schetsplan fase 2 laten zien.
- [REDACTED] geeft aan dat wij fase 1 en de schets van fase 2 willen laten toetsen bij stedenbouw. Indien groen licht, dan kunnen de plannen verder uitgewerkt worden en ook aan bp getoetst worden. Bij de stedenbouwkundige schets dient er onder andere aandacht te zijn voor de randen en wat dit doet met de omgeving.
De nieuwe schetsen worden naast de schetsen behorend bij de overeenkomst gelegd, is de strekking nog hetzelfde.
- Plan is nu vanuit Koenen dat er 5 types woningen komen. Risico is dan wel dat er veel dezelfde soort woningen op het park komen te staan.
- [REDACTED] benoemd de bepaling in de realisatieovk van het verbod tot permanente bewoning, boetebepaling is 100.000,- in akte van de twee verkochte woningen staat een boetebepaling van 50.000,- dit correspondeert dus niet met elkaar.
- Daarnaast staan er nu 2 woningen te koop op Rheelanden. Vraag van gemeente is of Markeland de woningen zelf niet kan terugkopen. Dit is nu geen optie geen [REDACTED] aan. Keuze financieel is nu het realiseren van de rest van het park.
- Het bestemmingsplan laat een niet-bedrijfsmatige exploitatie niet toe.
- [REDACTED] geeft aan plan van aanpak gelezen te hebben. Vraagt zich of hoe ze de beloftes in het pva gaan hardmaken. Dmv boetebepaling? [REDACTED] neemt dit mee richting Markeland.
- [REDACTED] heeft nog vraag over verlichting. [REDACTED] verwijst naar bp en daar staat aangegeven dat er een verlichtingsplan moet komen.
- [REDACTED] vraagt hoe het zit met gesprek van de mensen welke geïnteresseerd zijn om de ondergrond van Rheelanden te kopen. [REDACTED] geeft aan hier niet van op de hoogte te zijn en schrikt hier ook van. Koenen bouw is 50% aandeelhouder en hoort hier van op de hoogte te zijn. [REDACTED] gaat polsen hoe en wat en koppelt dit dan terug aan ons.

Afspraken:

- [REDACTED] ontvangt graag de akte buitengoed Rheelanden.
- [REDACTED] checkt de boetebepaling die afwijkt. Deze dient bij elke volgende eigendomsoverdracht te corresponderen met de anterieure overeenkomst.
- Fase 2 stuurt [REDACTED] naar [REDACTED]. Vervolgens voorleggen aan stedenbouw.
- [REDACTED] mailt [REDACTED] met een korte samenvatting van het gesprek afgelopen maandag met de geïnteresseerden in de grond van Rheelanden.
- [REDACTED] koppelt aan gemeente terug over verdere vervolgstappen.

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: woensdag 11 september 2019 08:45
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: FW: Integraal voorstel buitengoed Rheelanden Ansen

[REDACTED], ik praat je binnenkort even bij
Vanwege afdelingsuitje en cursus ben ik niet veel op kantoor, dus ik zoek jou nog wel even op voor de afspraak van donderdag

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Medewerker grondzaken | Samenwerkingsorganisatie De Wolden Hoogeveen
0528-[REDACTED] | [REDACTED]
[REDACTED]@[dewoldenhoogeveen.nl](mailto:[REDACTED]@dewoldenhoogeveen.nl)
Aanwezig: ma, di, do



Van: [REDACTED]
Verzonden: dinsdag 10 september 2019 17:03
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: Integraal voorstel buitengoed Rheelanden Ansen

Dag [REDACTED],

Vanochtend hebben wij Stuurgroep vergadering gehad.
Het integrale plan voor de ontwikkeling van buitengoed Rheelanden is besproken en enthousiast ontvangen.
Ik maak jullie graag deelgenoot van het plan ter voorbereiding op ons overleg volgende week.
Het plan en een meer getailleerd beeld van de entree is bijgevoegd d.m.v. de link.
Mochten jullie op voorhand vragen of opmerkingen hebben, dan hoor ik het graag.
Wil jij de bijlagen verder verspreiden bij jullie svp.
Tot volgende week!

<https://we.tl/t-ozgs1xiEF>

Met vriendelijke groet,



██████████
G-Kracht GebiedsOntwikkeling

Telefoon +31 ██████████
BTW 103250098B01
KvK 64352889
Hommelseweg 135
6821 LD Arnhem
email ██████████@gkrachtgo.nl
internet www.gkrachtgo.nl



milieucircl rond mestbassin: 50 tot 100 ml (zie ook toelichting bestemmingsplan)

Watergangen/grappels/sloten

glooiingen, verlagen

glooiingen, verhogen

Afwerking kavels en terrain globaal is omv. hoogte lijnen aangegeven voor verhoging en verlagen moeten komen. De glooiingen moeten zeer natuurlijk open en maximaal vijf, en zo uitgevend dat er geen loopjes op de kavels ontstaan waar water in kan blijven staan. Overvloedig water afvoer omv. grappels naar slootopeningen en wadi.

- Aanv. bomen
- Te planten zomereiken 22 st.
- Te planten vliegeren in groepen 36 st.
- Te planten overige salix- en salix-planten 12 st. (berkatsbeuk, esdoorn, linde)
- Te planten Bosplantsoen type "randen" 700 m²
- Te planten Bosplantsoen type "tussen de kavels" 550 m² (moelwerk)
- Te planten plantvakken nabij woningen 90 m² (moelwerk)
- Te planten Bosplantsoen type "bos" 1080 m²
- Extensief gras 2x jaar/maljen/hooien

AANPLANT BOMEN

plantgaten 1x1m losmaken voorzien van 0,1m³ GFTcompost en 1 liter haagmeststof (Ecostyle/bionova/dcm) voorzien van 2 onbehandelde boompalen en drainage/licht/watergeef slang

ONDERHOUD EIKEN

1e jaar evt. watergeven in droge periodes, tevens schoonhouden boomspiegel in het 3e/4e jaar na aanplant le vormsnoei en controle boombanden.

Reuvers Buro voor Groene Ruimtes

Aelderstraat 70
7854 RS Aalden
Tel. (0591) 372328

www.burovoorgroeneruimtes.nl
www.wilfriedreuvers.nl
info@wilfriedreuvers.nl

Werk Buitengoed 'Rheulanden'
Dwingelerweg 27
7964 KJ Ansen

Onderwerp Voorlopige indeling

Datum 9-9-2019 **Schaal** A1 1:1000 **Getek.** 25



Groene - open wig met landschap

Fase 1A

Fase 1A

Afwerking kavels en terrein globaal is dmv hoogte lijnen aangegeven waar verhoging en verlagingen moeten komen. De glooiingen moeten zeer natuurlijk ogen en maaibaar zijn, en zo uitgevoerd dat er geen laagtes op de kavels ontstaan waar water in kan blijven staan. opervlakte water afvoer dmv greppels naar sloten, poelen en wadi.

licht glooiend grasveld op afschot richting greppels

licht glooiend grasveld op afschot richting greppels

licht glooiend grasveld op afschot richting greppels

10m bosrand met of en toe wat kijkgaatjes. Basis is aanplant 8 rij bosplantsoen met onregelmatig geplante solitaire eiken.

Centrumgebouw

hoofdweg

wadi... "nat inzig gebied"

stapstenen

Parkeren in bos

Parkeren in bos

Brink ? of als bloemenweide en hier en daar groepjes bomen

wadi... "nat inzig gebied" in bloemenweides

inrichten als schapenwei in "Entree Fase"

evt. modelwoning



Entree poort dmv duikerbrug weerszijden 2 muren/schanskorven van veldkei of gelijkwaardig hardw. wat hogernuur met naam Rheebruggen



Reuvers Buro voor Groene Ruimtes

Aelderstraat 70
7854 RS Aalden
Tel. (0591) 372328

www.burovoorgroeneruimtes.nl
www.wilfriedreuvers.nl
info@wilfriedreuvers.nl

Aelderstraat 70
7854 RS Aalden

Werk Buitengoed 'Rheelanden'
Dwingelerweg 27
7964 KJ Ansen

Onderwerp Voorlopige voorstel aanpak
najaar 2019

| | | |
|----------|----------|--------|
| Datum | Schaal | Getek. |
| 9-9-2019 | A1 1:800 | 25 |



E Laanwoningen 15 st.



F Waterwoningen 30 st.



A centrumvoorzieningen 8 st.
familiewoningen 7 st.
eswoningen 8 st.



C+D Weidewoningen 30 st.



B Boswoningen 26 st.

