



DVG

PROJECTEN

**KAMPHEUVELLAAN 34 HOENDERLOO**

VERHUURBROCHURE ZORGWONING

12-09-2023







MPHEUVEL





# DVG, WIE ZIJN WE EN WAT DOEN WE

## DVG PROJECTEN VOORGESCHIEDENIS

DVG: kort voor De Vos Groep is een familie die bestaat uit Wim Vos sr. en diens zoons: Wim Vos jr. en Wouter Vos.

Wim Vos sr. is de grondlegger voor het welbekende EuroParcs. Aan het eind van de jaren zeventig en begin jaren tachtig ontwikkelde hij een eigen visie op chaletbouw. Aanvankelijk lag daarbij de nadruk op aluminium stacaravans, maar al snel verbreedde de in Otterlo opgegroeide Vos zijn visie nog meer. Door een gedegen opleiding in de praktijk bij diverse marktaanbieders begon hij namelijk de wetten en eisen van parkontwikkeling en parkbeheer eigen te maken.

## UITROL VAN DE VISIE

Wim Vos sr. krijgt in 2000 de kans om zijn visie uit te vouwen als hij voor het eerst een nieuw vakantiepark aankoopt: Landgoed Ruighenrode in Lochem. Vervolgens werd aan de hand van zijn visie het concept van streekgebonden architectuur ontwikkeld en toegepast: Landgoed Ruighenrode had in 2001 de primeur met de oplevering van de eerste dertig verhuurbungalows. Tegelijkertijd werd de identiteit van dit park behouden. De prachtige red cedar chalets pasten, en passen nog steeds uitstekend binnen de filosofie van EuroParcs. Dat geeft ook een belangrijke nuance aan in de visie van EuroParcs: er zijn chalets die het goed doen in elk park.

## DVG PROJECTEN VERDER

Zoals hiervoor benoemd is DVG mede eigenaar van EuroParcs. Met hun blik op de toekomst en als nalatenschap voor volgende generaties willen zij door de ontwikkeling van dit terrein allereerst een financiële stabiliteit creëren voor komende generaties na Wim Vos sr., Wim Vos jr. en Wouter Vos, maar ook het huidige dorp een impuls geven door de bouw van nieuwe betaalbare woningen voor onder andere starters en jonge gezinnen.

## SOCIAL RETURN ON INVESTMENT

Social return on investment (SROI) zien wij vooral als werkgelegenheid bieden. Ook nadrukkelijk aan mindervaliden en verstandelijk beperkten, omdat een deel van de werkzaamheden (denk bijvoorbeeld aan grond- en groenbeheer, het schoonhouden van de omgeving, etc.) zich daarvoor leent.

In overeenstemming met een SROI coördinator van de gemeente Apeldoorn kunnen er verschillende werkzaamheden en/of diensten worden uitgevoerd. Dit doen wij enerzijds door mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt te laten participeren in de realisatie van het plangebied, anderzijds geeft DVG ook elders op hun terreinen hier invulling aan. Door mensen bijvoorbeeld een studieplaats aan te bieden bij EuroParcs investeert DVG tevens in een goede toekomstige kwaliteit.

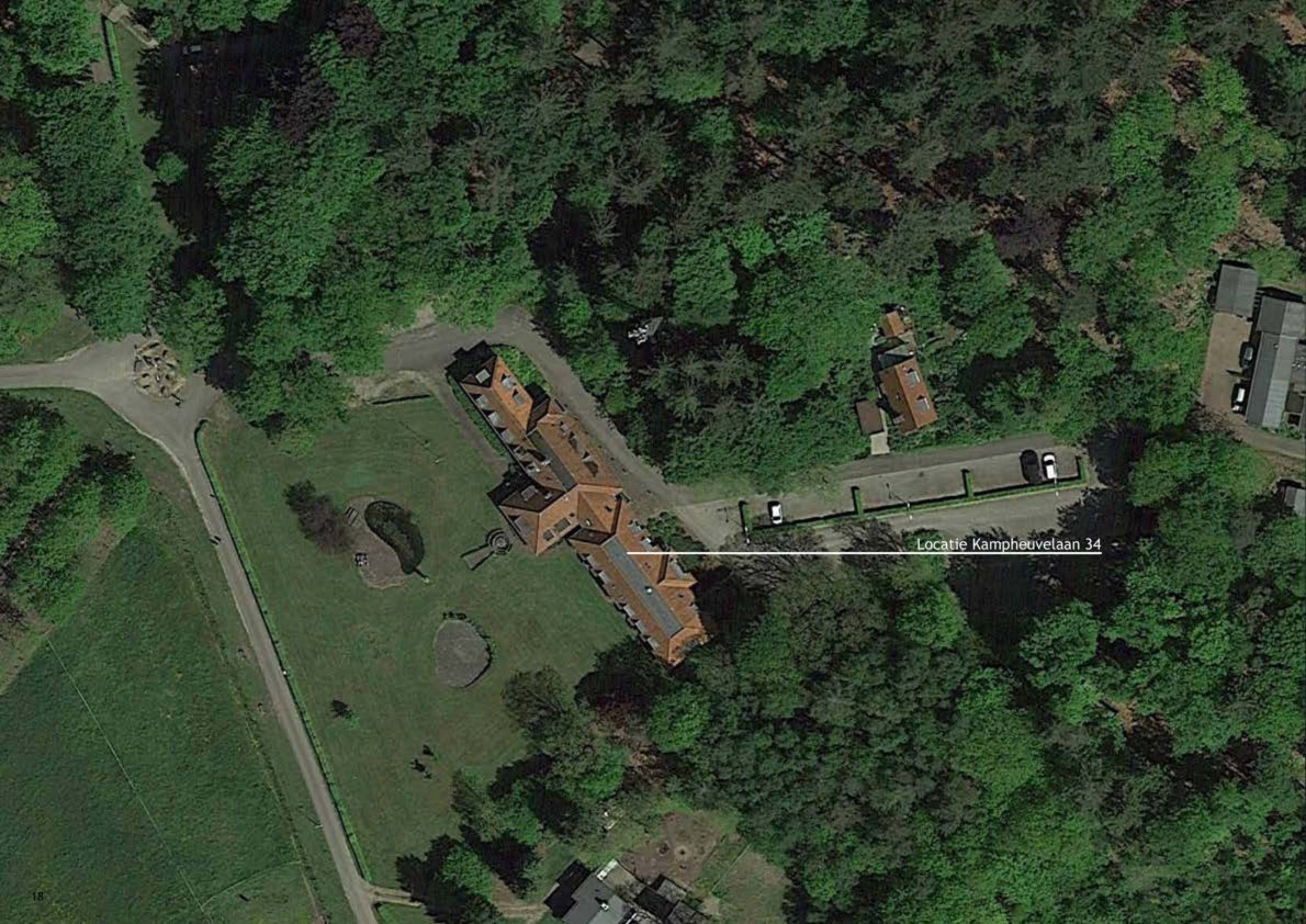
Door maatschappelijk betrokken te ondernemen creëert DVG niet alleen waarde en goodwill voor de eigen organisatie, maar is de organisatie ook van toegevoegde waarde voor de lokale omgeving, maatschappelijke organisaties en mensen met een beperking.

Een ad hoc maatschappelijke bijdrage (sponsoren, doneren, maatregelen om duurzame relaties in de directe (woon) omgeving te stimuleren, leveren van bijdragen in natura, beschikbaar stellen van faciliteiten) heeft prioriteit bij DVG. Wij zijn een familiebedrijf, wij staan voor een hoogwaardige persoonlijke service en richten ons nadrukkelijk op duurzaamheid, in de letterlijke en abstracte betekenis van het woord. De dynamische organisatie van DVG maakt zich dan ook hard voor de mens, de natuur in de omgeving en de kwetsbaren in de samenleving. Overigens dat laatste doen we ook middels de EuroParcs Charity Foundation. Deze stichting verzorgt sinds 2013 in samenwerking met de Vereniging Ouders Kinderen en Kanker (VOKK) gratis vakanties voor gezinnen met een kind dat kanker heeft. EuroParcs heeft al twee zogeheten Kanjerkastelen, vakantiewoningen die specifiek zijn ingericht voor deze kwetsbare doelgroep, laten bouwen.



Locatie Kampheuvellaan 34

Hoenderloo



Locatie Kampheuvelaan 34



kampheuvellaan 34 X Q

Kampheuvellaan 34, 7351DA  
Hoenderloo

GEMEENTE (6) PROVINCIE (5) RIJK (29)

BESTEMMINGSPANNEN

- Parapluherziening parkeren  
bestemmingsplan  
onherroepelijk (vastgesteld 2019-03-21)
- Parapluherziening begeleid wonen  
digitale plannen  
bestemmingsplan  
onherroepelijk (vastgesteld 2019-01-17)
- Dorp Hoenderloo**  
bestemmingsplan  
onherroepelijk (vastgesteld 2013-10-17)

STRUCTUURVISIES

- Omgevingsvisie Apeldoorn  
structuurvisie  
vastgesteld (2022-02-24)
- Structuurvisie Apeldoorn biedt Ruimte

Verberg plannen

20 m



Dorp Hoenderloo  
gemeente Apeldoorn  
bestemmingsplan  
onherroepelijk (vastgesteld 2013-10-17)

PLEKINFO DOCUMENTEN KENMERKEN

- 189047.7, 459677.1
- Enkelbestemming  
Maatschappelijk
- Dubbelbestemming  
Waarde - Archeologie hoog
- Bouwvlak
- Functieaanduiding  
zorginstelling
- Bouwaanduiding  
karakteristiek
- Maatvoering
  - maximum bebouwingspercentage  
terrein: 8%
  - maximum bouwhoogte: 10 m
  - maximum goothoogte: 10 m

# HUIDIG BESTEMMINGSPLAN

## VIGEREND BESTEMMINGSPLAN

In het bestemmingsplan zijn gebruiks- en bouwmogelijkheden vastgesteld. Het plangebied valt onder bestemmingsplan 'Dorp Hoenderloo' vastgesteld op 17-10-2013. Binnen het plangebied zijn de enkelbestemmingen Maatschappelijk, Natuur en Agrarisch aanwezig.

Naast de genoemde bestemmingen is plaatselijk de gebiedsaanduiding 'Natuur en landschap' en 'Open landschap' van toepassing. Naast de aldaar voorkomende bestemming zijn deze locaties respectievelijk mede bestemd voor de laanstructuren of behoud van de openheid van het landschap.

In het bestemmingsplan 'Dorp Hoenderloo' (juli 2013) is een gebiedsvisie opgenomen. De algemene doelstelling van het bestemmingsplan is *'Het behoud en waar mogelijk de versterking van de voor Hoenderloo karakteristieke landschappelijke waarden en de gevarieerde dorpse bebouwing enerzijds en het bieden van een voldoende flexibele regeling anderzijds zodat de leefbaarheid van het dorp gehandhaafd blijft'*. Voor onder andere de thema's landschap, bebouwing, de Hoenderloo Groep (=plangebied), cultuurhistorie, archeologie en natuur is dit vervolgens uitgewerkt.

Met betrekking tot landschap wordt ingezet op het *'behoud van het samenspel tussen de groenelementen, de afwisseling tussen open en gesloten gebieden, de aanwezigheid van markante lanen, onverharde wegen, zichtlijnen en het aanwezige reliëf. Voor het karakter van Hoenderloo als geheel zijn de open ruimtes rondom de dorpskern belangrijk'*. Dit betreft voor het plangebied onder andere het 'Veld' tussen het dorp en de kampheuvel, maar ook het perceel tussen de laan van eikenhof, Arckelaan en de herstellende Eikenlaan.

Het dorpsgezicht wordt gekenmerkt door een veelheid aan bouwstijlen. Hierbij is de ruime extensieve opzet van de bebouwing in de groene en open ruimte essentieel. In het huidige bestemmingsplan is voor nieuwe hoofdgebouwen/woningen geen ruimte.

*'Voor het terrein van de Hoenderloo Groep Apeldoorn was in het (vigerende) bestemmingsplan een bestemming Maatschappelijke Doeleinden opgenomen met een ruime bebouwingsmarge. Van een (volledige) invulling van de bebouwingsmogelijkheden binnen het areaal met de bestemming 'Maatschappelijke doeleinden', dat onder Natura en EHS 2000 is gerangschikt, zijn negatieve effecten op de gebieds- en soortbescherming niet uit te sluiten.*

*Het één-op-één overnemen van die bouwrechten is - ondanks er sprake is van een conserverend bestemmingsplan - daarom niet gewenst en vereist een herschikking van bestemmingen en bouwvlakken die enerzijds recht doet aan die bouwmogelijkheden, echter anderzijds ook landschappelijke en natuurwaarden een adequate inpassing geeft'.*

Volgens het bestemmingsplan gelden de volgende criteria:

### Natuur:

1. geen bebouwingsmogelijkheden in aangegeven habitattypen binnen Natura 2000;
2. geen bebouwingsmogelijkheden in de meer waardevolle bosdelen binnen het terrein die deel uitmaken van Natura 2000;
3. veiligstelling van de lanenstructuren als belangrijke structuurdragers en biotopen van diverse soorten (vleermuizen, holenbroeders, boommarters, eekhoorns etc);
4. concentratie van intensievere bebouwingsvlakken met name op en rond de bestaande bebouwing, tuinen/erven en verhardingen;

### Landschap:

1. koppeling van de intensievere bebouwing aan de hoofdontsluiting in het centrale deel;
2. beperkte bebouwingsmogelijkheden in de driehoek tussen de laan van eikenhof en de nieuwe doorgetrokken laan, waarbij nadruk ligt op een zorgvuldig landschappelijke inpassing, met oog op het zicht vanaf de zuidelijk open delen;
3. Een lagere bebouwingsdichtheid in de flanken van het terrein aan de oost- en westzijde ter invulling van een kwetsbare overgang naar de bosrijke delen.

### Archeologie

1. op het hele plangebied zijn meerdere archeologische verwachtingen aanwezig. Variërend van middelhoog tot hoog.

Opgemerkt wordt dat parkeren niet zichtbaar mag zijn vanuit de grotere open ruimtes.

Met betrekking tot cultuurhistorie, archeologie en natuur zijn vooral de *'archeologische en gebouwde objecten, oude structuren zoals (zand)wegen, lanen, houtsingels oude ontginningen, de waardevolle landschappelijke samenhang tussen die elementen'*, Natura 2000 en de GNN van belang.



01

Heldringsweg 20



22a

Laan van Eikenhof 31



20

Nijgaardeweg 11



14

Kampheuvel 34



32

Kampheuvellaan 42



34

Kampheuvellaan 62



35

Kampheuvellaan 68



36

Kampheuvellaan 72



22b

Laan van Eikenhof 31



53

Nijgaardeweg 18-20



08

Nijgaardeweg 21



52

Weikamperweg 12



39

Weikamperweg 28-30



56

Kruispunt Kampheuvellaan en Laan van Eikenhof

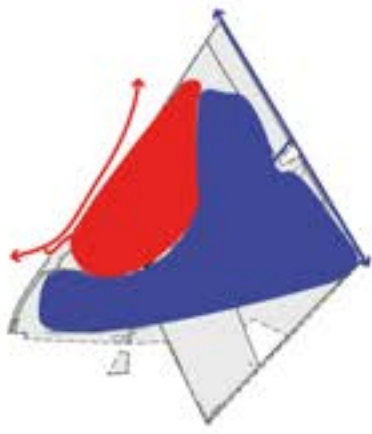
# MOUNTAINBIKE- EN WANDELROUTES

Het plangebied kent tevens een wandelroute en een mountainbikeroute.

De mountainbikeroute betreft een kinderroute en biedt een plezierige en uitdagende ervaring voor jonge mountainbikers. Om de route gemakkelijk te kunnen volgen, is deze voorzien van speciale mountainbike kindermarkeringen, namelijk oranje vosjes. Bovendien deelt de route een traject met een trailrun route, wat extra variatie toevoegt. Langs de route zijn verschillende klim- en klauterhindernissen te vinden.

De wandelroute welke zich op het plangebied bevindt betreft een route welke op meerdere wandelroutes aansluit in de omgeving. Tevens zijn langs de route meerdere obstakels aanwezig voor de sportieve wandelaar.





Schematische ontsluiting per gebied

Gebied 1

Gebied 2

○ Locatie  
Kampheuvellaan 34

— Hoofdontsluiting  
(verhard)

— Secundaire ontsluiting  
(verhard)

- - - Hoofdontsluiting  
(onverhard)

- - - Secundaire ontsluiting  
(onverhard)

➔ Verplichte rijrichting

⊘ Verboden inrijden





Heischraal grasland



Ingemetselde nestkast



Zwaluwnest onder afdak



Impressie van groendak



Impressie van groenegevel met houten beplating



Impressie van beplanting op gebouw

# NIKA: NATUURINCLUSIEF, KLIMAAT ADAPTIEF

## NATUURINCLUSIEF RENOVEREN/ BOUWEN

Natuurinclusief bouwen levert een bijdrage aan de instandhouding van beschermde (en overige) soorten en levert tegelijkertijd een bijdrage aan een prettige leefomgeving, aan de mogelijkheden voor natuurbeleving en de natuur heeft daarmee baat bij de aanwezigheid van de woningen.

Bij natuurinclusief bouwen worden de gebouwen zodanig ingericht dat het aansluit bij de behoeftes van de aanwezige flora en fauna, de woningen worden daarmee een integraal onderdeel van een complex natuurstelsel. Naast een algemene verbetering van de biodiversiteit, kan hiermee ook direct de compensatieverplichting vanuit de Wet natuurbescherming voor verlies van verblijfplaatsen van beschermde soorten worden meegenomen. Wonen in dit complex is zo onderdeel van de natuur.

## GEBOUWGEBONDEN INGEPEN

Gebouwen bieden vaak op diverse wijze ruimte aan een tal van soorten en kunnen hiermee een ideaal onderkomen bieden. Vaak bieden oude gebouwen de ruimte aan soorten als de huismus en vleermuizen vanwege open, toegankelijke spouwmuren, dakpannen, maar ook door matig onderhoud aan daken, dakpannen, dakbetimmering, etc.

Door bij de nieuwbouw en op beperkte schaal bij de bestaande bouw, neststenen voor vogels, verblijfplaatsen voor vleermuizen, inbouwen van insecten hotels, groene daken en groene gevels toe te passen worden zo de leefgebieden van deze dieren gewaarborgd.

## DUURZAAMHEID

Het gebouw is reeds energetisch verbeterd en voorzien van een luchtwarmtepomp. Tevens is het gebouw voorzien van Led verlichting.

# FOTOREPORTAGE



Overzicht voorgevel



Overzicht voorgevel



Achtergevel



Entree





Overzicht gevel rechter vleugel



Overzicht parkeerplaats



Overzicht parkeerplaats



Overzicht airco buitenplaats opstelling

# FOTOREPORTAGE



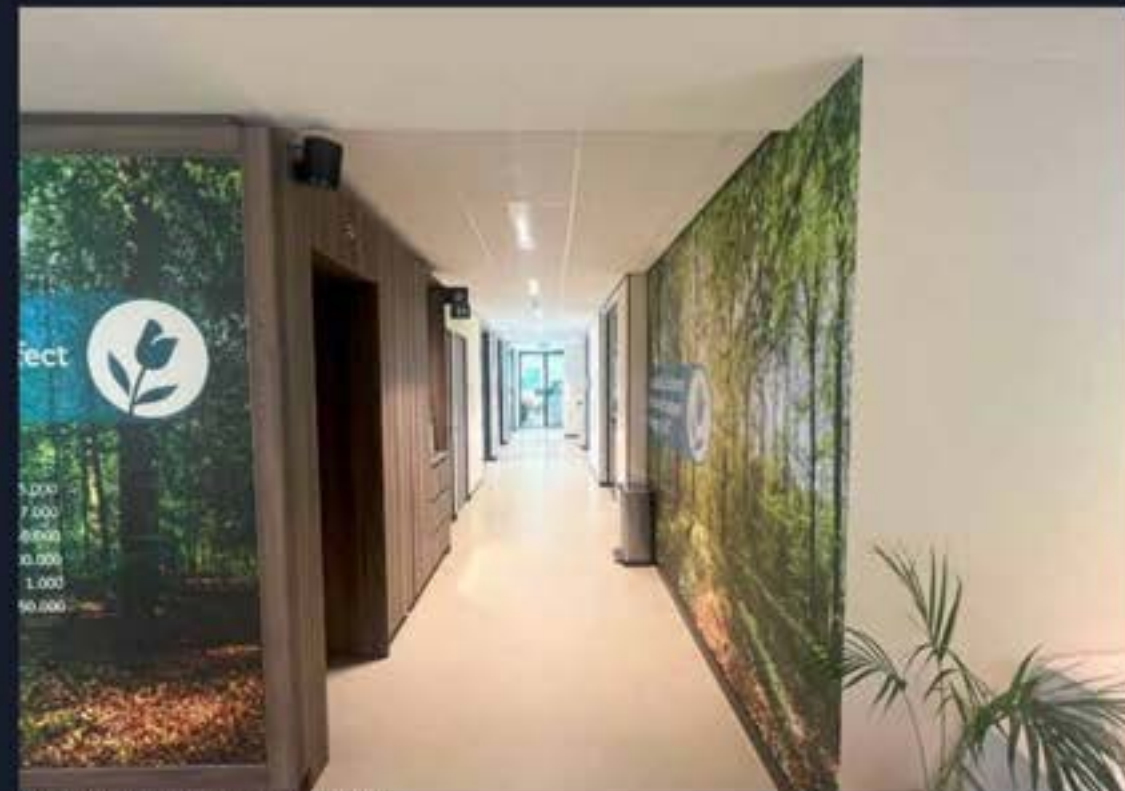
Hal binnenkomst



Receptie / balie



Wachruimte hal



Overzicht gangzone vleugel rechts



Overzicht gangzone linker vleugel



Werkkamer begane grond



Werkruimte begane grond



Werkruimte begane grond

# FOTOREPORTAGE



Vergaderruimte begane grond



Vergaderruimte begane grond



Tuin / binnenplaats



Pantry begane grond



Overzicht gangzone rechter vleugel



Werkruimte begane grond



Werkkamer begane grond



Werkruimte begane grond

# FOTOREPORTAGE



Overzicht gangzone rechter vleugel



Directiekamer



Directiekamer



Overlegruimte begane grond



Opgang naar verdieping



Werkruimte verdieping



Werkruimte verdieping



Overlegruimte verdieping

# FOTOREPORTAGE



Werkruimte verdieping



Overzicht gangzone verdieping



Bar verdieping



Bar verdieping





Overzicht gang verdieping



Werkruimte verdieping



Werkruimte verdieping



Werkruimte verdieping

# KERNINFORMATIE

<b>Adres</b>	Kampheuvellaan 34, 7351 DA te Hoenderloo
<b>Algemeen</b>	Bedrijfspannd bestaande uit kantoor met een maatschappelijke bestemming en parkeerplaatsen
<b>Bouwjaar</b>	1929
<b>Ligging</b>	Het object is gelegen op het DVG terrein (het voormalige Hoenderloo terrein) direct nabij het dorp Hoenderloo.
<b>Bereikbaarheid</b>	De locatie is zowel per auto, vracht- en openbaar vervoer uitstekend bereikbaar.
<b>Oppervlakte</b>	Het object bestaat uit: 1417,65 m <sup>2</sup> kantoorruimte verdeeld over de begane grond en de 1e verdieping. (zie bijgevoegde NEN meting)
<b>Parkeerplaatsen</b>	Bij het gehuurde behoren 50 parkeerplaatsen en 2 elektrische laadpalen.
<b>Vrije hoogte</b>	Kantoorruimte BGG ca. 2.50 meter. Kantoorruimte VERD ca. 4.30 meter.
<b>Opleveringsniveau</b>	Het object wordt leeg en bezemschoon opgeleverd doch voorzien van: <del>Kantoren</del> <ul style="list-style-type: none"><li>- Gladde vloeren;</li><li>- Airconditioning per kamer;</li><li>- Toiletgroep;</li><li>- Systeemplafonds met verlichtingsarmaturen;</li><li>- Kabelgoten voorzien elektra;</li><li>- Te openen ramen;</li><li>- Mechanische ventilatie.</li></ul>
<b>Aanvaarding</b>	In overleg, op korte termijn mogelijk vanaf 1 juli 2024.
<b>Servicekosten</b>	Voor rekening van huurder komen alle kosten voor het verbruik en het vastrecht van stadsverwarming, elektra en water.

**Huurovereenkomst** Model ROZ (Raad voor Onroerende Zaken), model kantoorruimte en andere bedrijfsruimte met bijbehorende algemene bepalingen.

**BTW belaste** Een met BTW belaste huurprijs is het uitgangspunt. Voldoet een huurprijs huurder niet aan de voor belaste verhuur gestelde criteria, dan behoudt verhuurder zich het recht voor om hier een compensatie voor te berekenen.

**Huurtermijn** 5+5 jaar of 10+5 jaar.

**Huurbetaling** Bij vooruitbetaling per maand.

**Indexatie** Jaarlijkse index op basis van het CPI-prijsindexcijfer reeks 'Alle Huishoudens' (basisjaar 2006=100) zoals gepubliceerd door het CBS, voor het eerst één jaar na de ingangsdatum van de huurovereenkomst.

**Zekerheidstelling** Bankgarantie of waarborgsom ter grootte van 3 maanden huur, te vermeerderen met servicekosten en BTW.

**Bijzonderheden** Eventuele transacties dienen ter goedkeuring te worden voorgelegd aan opdrachtgever. Tot deze goedkeuring verleend is, zijn alle uitgebrachte aanbiedingen en/of voorstellen geheel vrijblijvend en uitsluitend bestemd voor geadresseerde. Het gebouw is aangemerkt als "Karakteristiek" door gemeente Apeldoorn en hierdoor vergen aanpassingen aan de buitenzijde meer overleg en mogelijk negatief advies.

Een gecombineerde verhuur met een nabij gelegen object op het terrein behoort tot de mogelijkheden.

Berging in separaat bijgebouw mogelijk.

# ENERGIELABEL

Energie label utiliteitsbouw	Registratienummer 448783873	Datum registratie 09-01-2023	Geldig tot 29-11-2032	Status Definitief
------------------------------	--------------------------------	---------------------------------	--------------------------	----------------------

## Dit gebouw heeft energielabel **A+**



Isolatie		Installaties		Hoofdsysteem		Verbetering aanbevolen?	
Gevels	<input type="button" value="-"/> <input type="button" value="++"/> <input type="button" value="+++"/>	Verwarming	Warmtepomp			<input type="button" value="nee"/>	<input type="button" value="ja"/>
Gevelpanelen	n.v.t.	Warm water	Elektrische boiler			<input type="button" value="nee"/>	<input type="button" value="ja"/>
Daken	<input type="button" value="-"/> <input type="button" value="++"/> <input type="button" value="+++"/>	Ventilatie	Balansventilatiesysteem			<input type="button" value="nee"/>	<input type="button" value="ja"/>
Vloeren	<input type="button" value="-"/> <input type="button" value="++"/> <input type="button" value="+++"/>	Koeling	Compressiekoeling			<input type="button" value="nee"/>	<input checked="" type="button" value="ja"/>
Ramen	<input type="button" value="++"/> <input type="button" value="+++"/>	Verlichting	8,5 W/m <sup>2</sup> gemiddeld geïnstalleerd vermogen			<input type="button" value="nee"/>	<input type="button" value="ja"/>
Buitendeuren	<input type="button" value="-"/> <input type="button" value="++"/> <input type="button" value="+++"/>	Zonnepanelen	Niet aanwezig			<input type="button" value="nee"/>	<input checked="" type="button" value="ja"/>

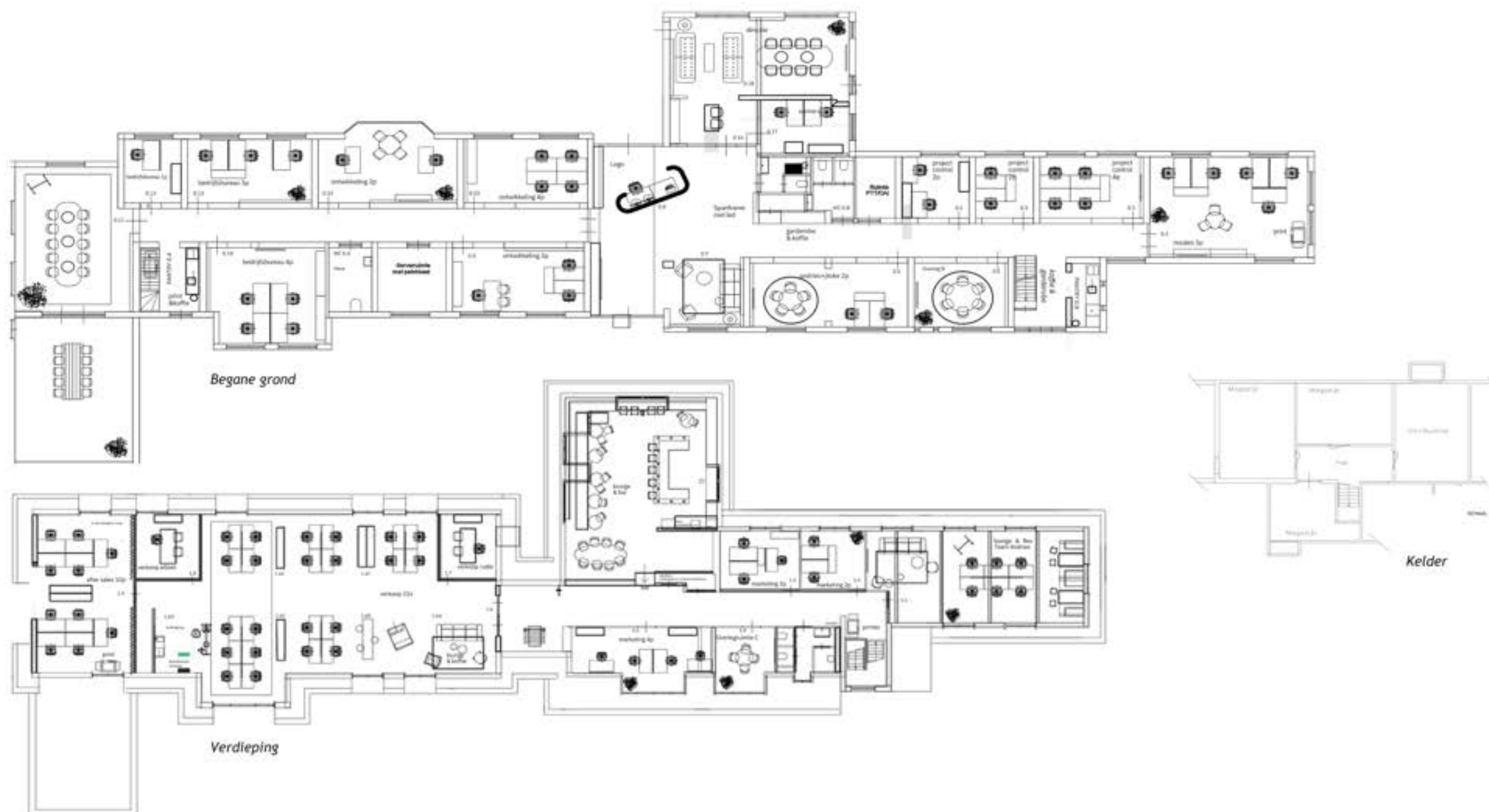
  

Dit gebouw wordt niet verwarmd via een aardgasaansluiting	Aandeel hernieuwbare energie	39,4 %
---	------------------------------	--------

Over dit gebouw		Opnamedetails	
<b>Adres</b> Kampheuvellaan 34 7351DA Hoenderloo BAG-ID: 0200010000107390		<b>Naam</b> Bob Berisink	<b>Examenummer</b> 2513.3250.7841
<b>Bouwjaar</b> 1929	<b>Detallaanduiding</b>	<b>Certificaathouder</b> Direct Energielabel B.V.	
<b>Compactheid</b> 1,03	<b>Gebruiksfunctie</b> 100% Kantoor	<b>Inschrijfnummer</b> 2198769	
<b>Gebruiksoppervlakte</b> 1280 m <sup>2</sup>		<b>KvK-nummer</b> 65877454	
		<b>Soort opname</b> Basisopname	
		<b>Certificerende instelling</b> DEKRA Certification B.V.	

# TEKENINGEN BESTAAND



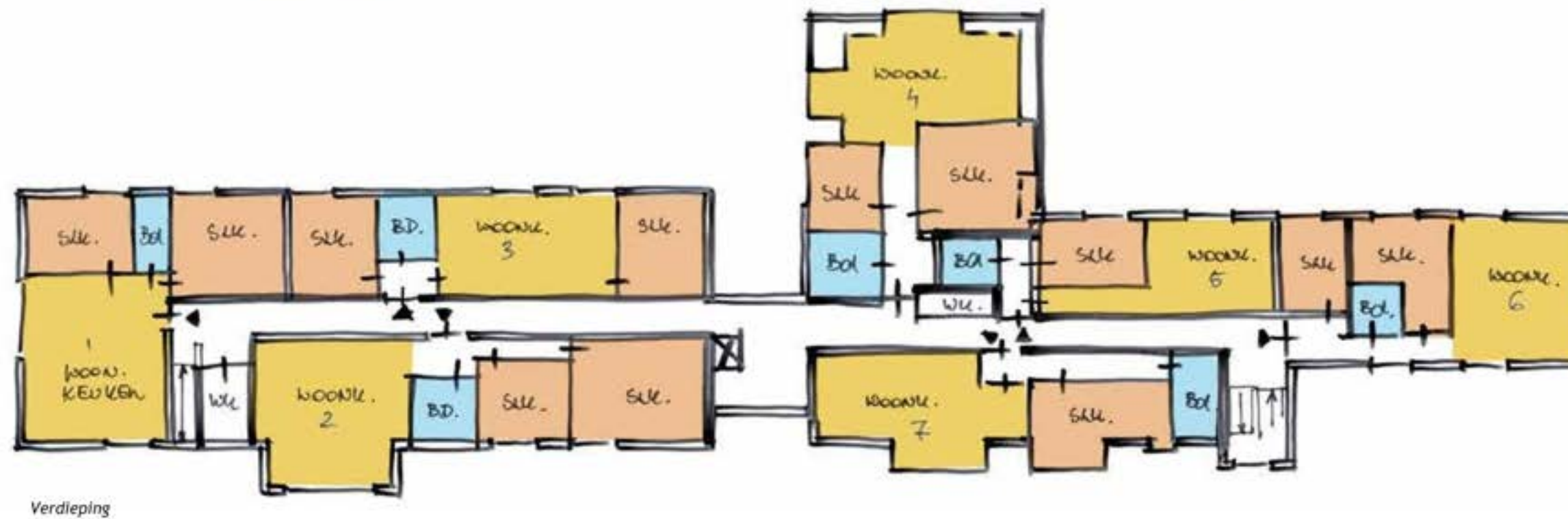
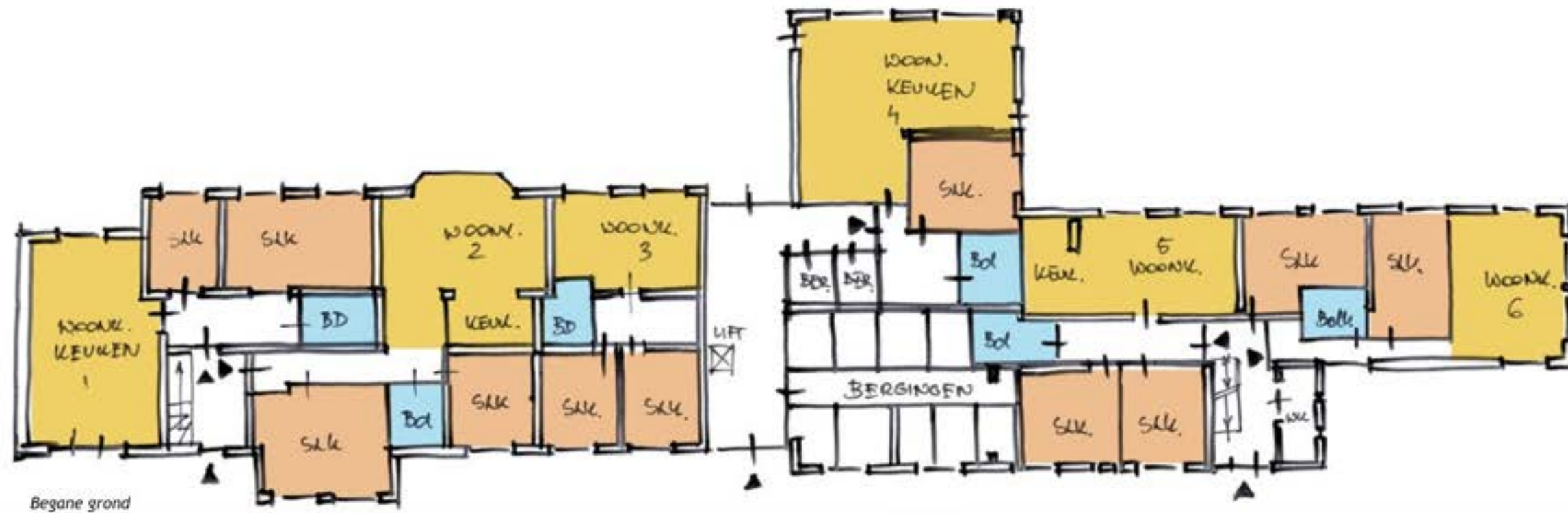
# SCENARIO JONGERENHUISVESTING



# SLOOPSCENARIO JONGERENHUISVESTING



# SCENARIO SENIORENHUISVESTING



# SLOOPSCENARIO SENIORENHUISVESTING







# CONTACTGEGEVENS

Namens de eigenaar wordt de verhuur van dit object begeleid door DVG Projecten. Voor eventuele aanvullende informatie en/of vragen kunt u contact opnemen met onderstaande contactpersoon.

Namens DVG Projecten  
Mellissa Heesbeen  
[mellissa.heesbeen@dvgprojectontwikkeling.nl](mailto:mellissa.heesbeen@dvgprojectontwikkeling.nl)



De vermelde informatie is van algemene aard en is niet meer dan een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Aan de inhoud van deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend.