

Aanvulling Landschappelijke inpassing BRO Schandelo 66 Velden

In reactie op de vragen van de gemeente Venlo deze aanvulling op het BRO rapport

Vrijtijdseconomie

Vanuit VTE is aangegeven dat het verzoek om de nieuwe blokhut geschikt te maken voor 4 gasten (om zo het gastenaantal voor de hele accommodatie op 10 te houden) **voorstelbaar** is.

De trekkershut zal voor 2 personen geschikt zijn. Uit de afgelopen 2 jaar is uit de verhuur van de huidige 2 huisjes op ons terrein gebleken dat rond 95% van de boekingen uit 2 personen bestaat. Verder willen wij rust en natuurbeleving op onze locatie. Er is een groot verschil tussen groepen van 4 personen (bv gezin met 2 kinderen) en duo's qua invloed op de sfeer en natuurbeleving op de locatie. Groepen van 4 personen zijn luidruchtiger, expressiever, maken intensief gebruik van alle plekken in de tuinen en duo's zijn veel teruggetrokken en rustiger en genieten ook van die rust en respecteren de ruimte van andere gasten en komen daar niet in. Dat is unieke karakter willen we behouden. We gaan ook de bezetting van Casa Mosa terugbrengen tot 2 personen als de derde vakantiewoning (de te realiseren trekkershut) in gebruik wordt genomen. Daarmee slinkt het aantal te verblijven gasten tot 6. Dus 2 per locatie. Dat neemt niet weg dat een gastenaantal van 10 voor de hele accommodatie, met 3500 m2 tuin, voorstelbaar is, maar dat zou dan eventueel gerealiseerd kunnen worden door een toekomstige uitbreiding die dan t.z.t. aangevraagd zou kunnen worden.

Wel dient initiatiefnemer in de formele aanvraag een plan voor de hele accommodatie te maken (o.a. vanwege gebruiknaam B&B).

Zie ook boven.

Voor wat betreft de gebruiknaam van de B&B zullen de 2 kamers in de B&B uit gebruik worden genomen zodra de nieuwe trekkershut in gebruik genomen wordt. Echter, ik zou graag van u toelichting willen waarom ik in de toekomst niet meer van het recht op 10 toeristische bedden gebruik zou mogen maken aangezien dit de norm voor een B&B is. Ik begrijp niet goed waarom u bij mij een uitzondering hierop toepast. Uw team vrijetijdseconomie gaf aan dat zij het verwarrend vinden dat er een aanbod is van en vakantiehuisjes en B&B-kamers. Ik ervaar dat helemaal niet verwarrend en mijn gasten ook niet en ik begrijp ook niet waarom die zogenaamde verwarring dan reden is om het aantal gasten te beperken. In de marketing weten we het aanbod goed te onderscheiden.

en aan te tonen dat de blokhut aan de **Richtlijnen Trekkershutten** voldoet t.b.v. 4 gasten. Deze informatie ontbreekt (nog). Zodra deze beschikbaar is, dat kan wat mij betreft in het lopende principeverzoek of in de nog in te dienen formele aanvraag, volgt een advies van vrijetijdseconomie.

Hieronder de voorwaarden om als trekkershut gevalideerd te worden en hoe ik daaraan wil voldoen.

Om als Trekkershut® opgenomen te worden in het netwerk moet uw accommodatie aan eisen qua maatvoering en faciliteiten voldoen.

- Algemeen geldt dat een Trekkershut van hout is en een hutgevoel geeft.
De trekkershut wordt van hout gebouwd met isolatiemateriaal ertussen weggewerkt.
- De hut is kwalitatief een goed bouwsel.
De hut wordt opgebouwd uit nieuwe materialen
- Ook de inrichting en inventaris worden op kwaliteit (en passende uitstraling) beoordeeld.
De uitstraling zal natuurlijk en duurzaam zijn door het gebruik van hout als voornaamste materiaal en voorzien van isolatie van de muren tussen de houten afwerking.

- Daarnaast vinden wij het belangrijk dat de materialen en het gebruik van de Trekkershut zo duurzaam en milieubewust mogelijk zijn.
Er wordt voor duurzaam en natuurlijk materiaal gekozen

A. VEREISTEN MAATVOERING

- ♣ Wanddikte: minimaal 40 mm
De wanddikte zal minimaal 80 mm. zijn.
- ♣ Vloeroppervlak (incl. eventuele verdiepingen): minimaal 6 m2, maximaal 35 m2
Het effectieve vloeroppervlak zal maximaal 35m2 zijn.
- ♣ Vloerafwerking: glad, makkelijk te reinigen
Er komt een houten of parketvloer in.
- ♣ Glas/lichtinval: minimaal één raam of deur voorzien van glas
Er komen meerdere ramen in en een dubbele glazen deur.
- ♣ Ventilatiemogelijkheid: een goede ventilatievoorziening, bij voorkeur door een openslaand raam met hor
Alle ramen worden voorzien van horren
- ♣ Isolatie (bij jaarronde verhuur) minimaal vloer- en dakisolatie
Er zal vloer, dak en buitenwandisolatie worden toegepast en worden gestreefd naar een zeer energiezuinige faciliteit.

B. MINIMAAL AANWEZIGE FACILITEITEN

- ♣ Slaapgelegenheid voor twee personen met bedden, matrassen en kussens
Ja met alle bedengoed en handdoeken etc.
- ♣ Bij gebruik van bovenbedden: bovenbedbeveiliging en trapje
Er komt geen bovenbed
- ♣ Minimaal één wandcontactdoos
Ongeveer 10
- ♣ Minimaal één lichtpunt binnen
- Minimaal 6
- ♣ Gordijnen of gelijkwaardige voorzieningen voor ramen
Voor alle ramen
- ♣ Hor bij ventilatievoorziening
Bij alle ramen
- ♣ Schoonmaakmaterialen: bezem, stoffer en blik
En verder een stofzuiger en poetsmaterialen
- ♣ Goed sanitair in de hut of op redelijke loopafstand op locatie
Dit zal in de hut gerealiseerd worden.
- ♣ Bij jaarronde verhuur: verwarmingselement of de mogelijkheid tot het huren ervan.
Er wordt een gaskachel of pelletkachel gerealiseerd.

AANBEVELINGEN Om de ervaring van de gast zo optimaal mogelijk te maken, bevelen wij een aantal faciliteiten aan. Deze zijn niet verplicht en geven wij u, vanuit onze ervaring, ter overweging.

- ♣ Matrassen van minstens 10 cm
20 cm. Inclusief koudschuimtopper
- ♣ Zit-/eetgelegenheid binnen, liefst van hout
Alles wordt van hout
- ♣ Zit-/eetgelegenheid buiten, liefst van hout (b.v. een picknicktafel)
Alles wordt van hout

- ♣ Mogelijkheid om koffie/thee te zetten en/of een eenvoudig potje te koken, in de hut of elders op de locatie
Er komt een goed geoutilleerde keuken in.
- ♣ Afvalbak (gescheiden inzameling)
4-voudig gescheiden afval: plastic en metaal, groenafval, glas, restafval.
- ♣ Kledinghaken, -rek of kapstok
Kapstok en kledingkast
- ♣ Extra verlichting boven kooktoestel
Inclusief afzuiging
- ♣ Oriëntatieverlichting aan de buitenzijde van de hut
en toegangsroute
- ♣ Toilet en/of douche in de hut
Beide
- ♣ Een kacheltje in de hut
Gas of pelletkachel
- ♣ De mogelijkheid om was op te hangen/te drogen, bij voorkeur naast en/of vlakbij de hut.
Droogrek
- ♣ Een plaats om fietsen droog en gezekerd te stallen, bij voorkeur naast of vlakbij de hut (bijvoorbeeld met een slotbeugel onder een overstek aan de hut of in een centrale fietsenstalling).
Onder de overhang van de blokhut aan de zijkant
- ♣ Een oplaadpunt voor e-bikes
En tevens onderhoudsmaterialen en luchtpomp.
- ♣ Bij voorkeur geen luxe faciliteiten in de hut vanwege het eenvoudige, bij de doelgroep passende karakter.
Er wordt gekozen voor een duurzame inrichting van natuurlijke materialen, te denken valt aan houten meubelen, kurk op de wanden en retro minimal design inrichting.
- LOCATIE EN BEHEER Trekkershutten® zijn gesitueerd op en in eigendom van een werkend recreatiebedrijf (campings, kampeerterreinen, Bed & Breakfast en dergelijke). Door de grote diversiteit aan terreinen is er voor iedere recreant een passend verblijf: van rustige Natuurkampeerterreinen tot grote recreatieparken of jachthavens. Trekkershutten staan geregistreerd bij gemeenten en overheden en worden als zodanig opgenomen in bestemmingsplannen.
- A. LOCATIE EN KARAKTER 1. Er dient sprake te zijn van een legale situatie, d.w.z. dat (de exploitatie van) het bedrijf aan de geldende wettelijke voorschriften voldoet, zoals een vergunning voor verblijfsrecreatie. 2. Het bedrijf dient verblijfsrecreatieve doeleinden te hebben voor de Trekkershut. 3. Het bedrijf dient gelegen te zijn in een natuurlijk en/of landschappelijk aantrekkelijk gebied of waardevol cultuurlandschap (bijvoorbeeld een stadspark), waarin de Trekkershut passend is gesitueerd. 4. De Trekkershutten dienen bij voorkeur op dat deel van het recreatiebedrijf te zijn gelegen waar ook de toeristische plaatsen zijn gelegen. 5. Op het recreatiebedrijf dienen toiletten, watertappunten en douches met warm en koud stromend water aanwezig te zijn, op redelijke afstand van de Trekkershutten. (Richtlijn: maximaal 150 meter.) Indien deze voorzieningen in de hut aanwezig zijn, vervalt deze regel.

Bij de realisatie van de trekkershut zal aan al deze vereisten voldaan worden

B. BEHEER 1. Trekkershutten zijn altijd per nacht te huur. 2. De stichting geeft advies voor verhuur voor kort verblijf, om de accommodatie voor rondreizende vakantiegangers beschikbaar te houden (het onderscheidend vermogen van de Trekkershut). 3. De deelnemer verplicht zich tot het uitoefenen van goed

gastheerschap, waaronder een bij voorkeur dagelijkse aanwezigheid op het bedrijf. 4. De ondernemer verplicht zich de Richtlijnen na te leven en zijn medewerking te verlenen bij (niet vooraf aangekondigde) inspecties en eventuele andere locatiebezoeken die dienen om de kwaliteit te waarborgen. 5. Het bij het welkomstpakket meegestuurde gevelbordje is zichtbaar aan de buitenkant van de Trekkershut bevestigd. 6. De Trekkershut dient in goede staat van onderhoud te verkeren. Daarvoor dient zoveel mogelijk gebruik gemaakt te worden van natuurlijke en duurzame materialen, passend bij het karakter van de Trekkershut en haar gasten. 7. Milieuvriendelijk beheer en onderhoud wordt geadviseerd. 8. Gasten laten de Trekkershut bij vertrek (veeg)schoon achter. De ondernemer dient dit te allen tijde te controleren en eventueel extra benodigde schoonmaakwerkzaamheden uit te voeren, om een schone hut voor de volgende gast te waarborgen. 9. De inventaris dient degelijk en van goede kwaliteit te zijn en voor zover van toepassing te voldoen aan de relevante veiligheidsvoorschriften. Het meubilair dient zoveel mogelijk van (duurzaam, b.v. FSC) hout gemaakt te zijn. 10. Water-, gas- en elektrische installaties en apparaten dienen aan de wettelijke vereisten en aan de door de leverancier vastgestelde veiligheidseisen te voldoen. 11. Het tegen vergoeding beschikbaar stellen van aanvullend inventaris dient vooraf gecommuniceerd te worden naar de gasten. Dit geldt b.v. voor bedlinnen en textielpakketten. 12. De voor de marketing- en promotieactiviteiten ingezonden informatie dient een juiste weergave van de werkelijkheid te zijn, overeenkomstig de aard en het karakter van het bedrijf. Dit geldt ook voor de promotie die de ondernemer op eigen initiatief doet voor de Trekkershut. Uitgave: december 2016, Stichting De Groene Koepel, te gast in de natuur® 6 13. De adviesprijs voor het verhuren van de Trekkershut wordt jaarlijks vastgesteld door De Groene Koepel en gepubliceerd op de website. De stichting adviseert de deelnemer het daadwerkelijke overnachtingstarief van de Trekkershut hier niet teveel van af te laten wijken, om concurrentie binnen het netwerk te verkleinen en de gast eenduidigheid te verschaffen.

Bij de realisatie en uitbating van de trekkershut zal aan al deze vereisten voldaan worden.

Groen, Natuur en Landschap

Het landschappelijk inpassingsplan is akkoord indien in de vergunningsvoorwaarden het volgende opgenomen wordt:

- De in het landschappelijk inpassingsplan aangegeven 'lage ligusterhaag' dient binnen 3 jaar en daarna een minimale hoogte van 1,6 meter te hebben.
Dit kan eenvoudig worden gerealiseerd, kwestie van minder kort snoeien.
- Deze haag moet voor aanvang van de bouw aangeplant worden met een minimale plantmaat van 120 / 140 cm.
De haag staat er al.

Op deze wijze wordt de beoogde functie van de haag geborgd en hoeft het plan op dit onderdeel niet aangepast te worden.

Stedenbouw

De nieuwe locatie sluit volgens ons aan bij wat we eerder hebben geadviseerd. Dat wil zeggen op het perceel bij nummer 65, zodat de trekkershut geclusterd is bij de bestaande bebouwing. In het nieuwe plan komt de trekkershut niet meer op L 344 maar op L343. De trekkershut komt achter nummer 65 ter hoogte van de bestaande trekkershut. Door deze situering achter nummer 65, maar toch nog geclusterd met de bestaande bouwwerken en bebouwing, zal de impact beperkt zijn op de omgeving en bestaat er vanuit stedenbouw geen bezwaar.

Akkoord

Met vriendelijke groeten;

Velden 18 nov. 2021