

# Welkom



## Programma

- Terug blik – het grotere geheel
- Herontwikkelingsperspectief
- Toelichting ontwikkelingsscenario's
- Vragen / Gedachtewisseling

Chris van Grinsven

Ad Tielemans

De Groene Ladder

Het grotere geheel



Uitwerking Groene Ladder

Recreatie en bedrijvigheid



## Uitwerking Groene Ladder

### De hoofdlijnen

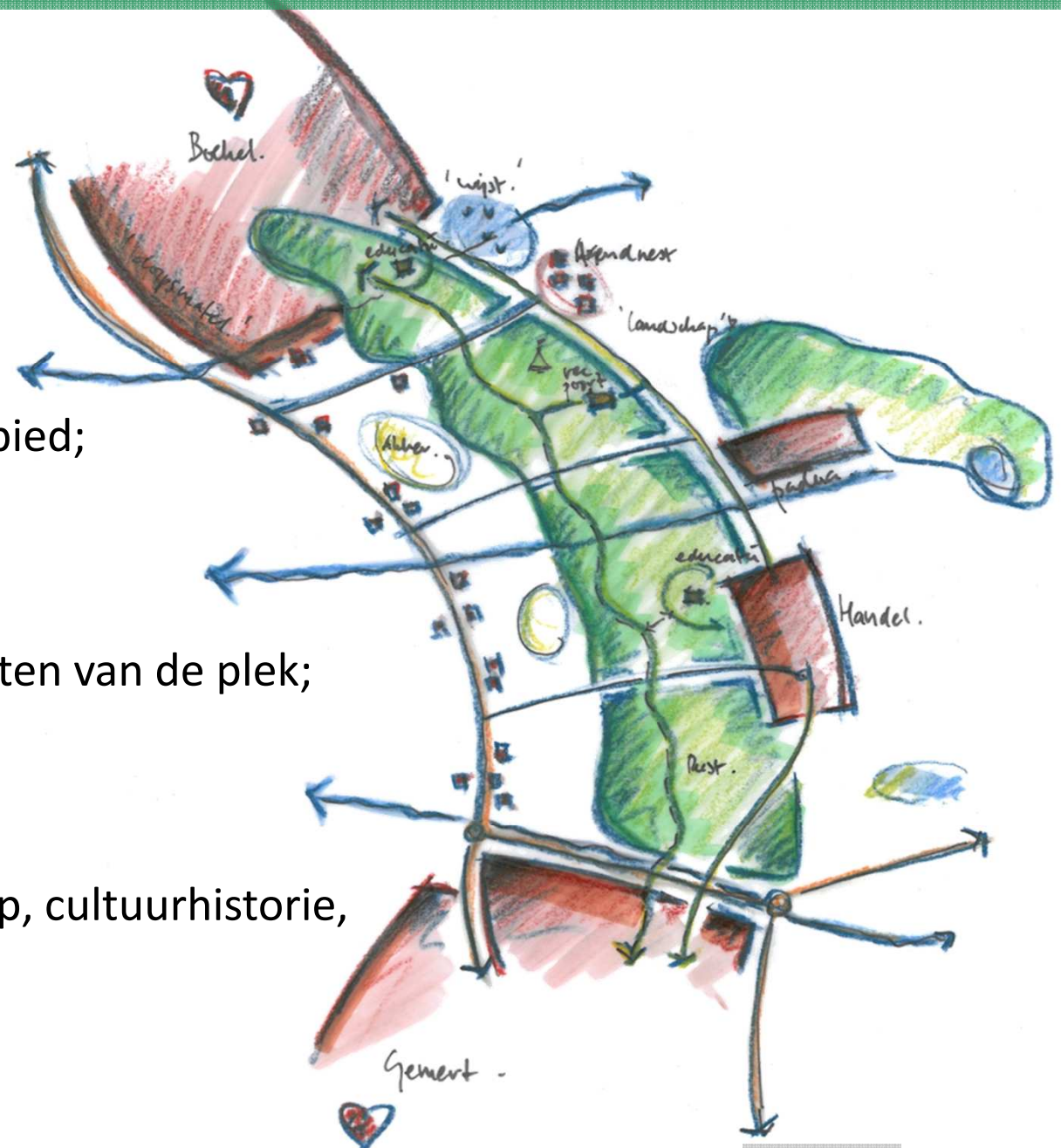
Eén samenhangend bos- en natuurgebied;

Recreatie als overkoepelend thema;

Voorzieningen afstemmen op kwaliteiten van de plek;

Nastreven van robuustheid en balans;

Benutten van kwaliteiten als landschap, cultuurhistorie, rust en het woon- leefklimaat.



Visie

**Middenzone: Landgoed**

Uitwerking Groene Ladder

<b>4 Berkhoek</b> Akkers (open) <i>Thema: ontzorgen</i>	<b>5 Boekels Hout</b> Bos (besloten) <i>Thema: bos &amp; gastvrijheid</i>	<b>6 Huize Padua</b> Kampen (kleinschalig) <i>Thema: verzorgen</i>
---------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------

Hoofdlijnen: natuur&landschap, verbindingen, wonen & werken



- Openheid van akkercomplexen ;
- Ruimte voor recreatieve poort;
- Verbreding landbouw gekoppeld aan thema.
- Beleving en versterking bosgebied;
- Ruimte voor recreatieve poort;
- Landgoed biedt ruimte voor zorg & verblijf.
- Afwisselend gebied, landgoed sfeer;
- Goed toegankelijk;
- gebied gericht op permanente zorg .



Deelgebied 5, met het accent op bos(ontwikkeling) en gastvrijheid.

## Uitwerking Groene Ladder

### Ontwikkelingskader

Gemeente Boekel heeft de volgende uitgangspunten meegegeven:

- Vakantiewoningen, geen permanente bewoning toegestaan;
- Vakantiepark alsmede het bosgebied openbaar toegankelijk;
- Natuurbeleving dient versterkt te worden;
- Ontwikkelingen als meerwaarde voor de inwoners.



## Korte terugblik

## Korte terugblik initiatieven

### Vertreksituatie 2010

- Boekelsven ca 7.5 ha
- Boekelshout ca 7.5 ha
- Bos en natuur ca 12 ha

### Situatie 2014

- Boekelsven ca 9 ha
- Boekelshout ca 4 ha
- Bos en natuur ca 14 ha

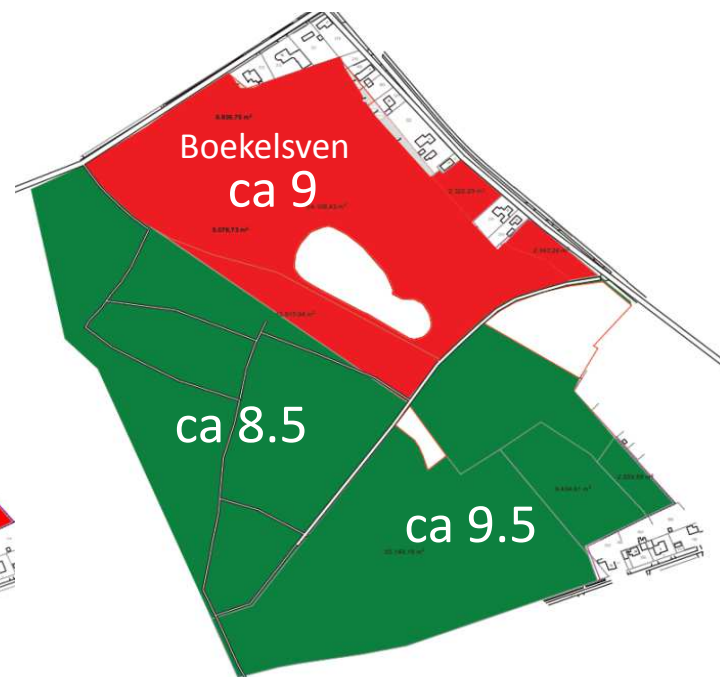
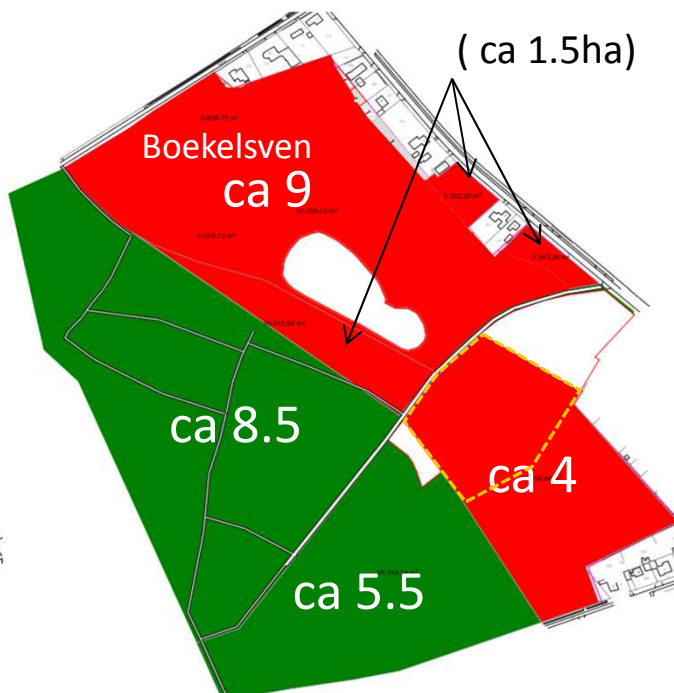
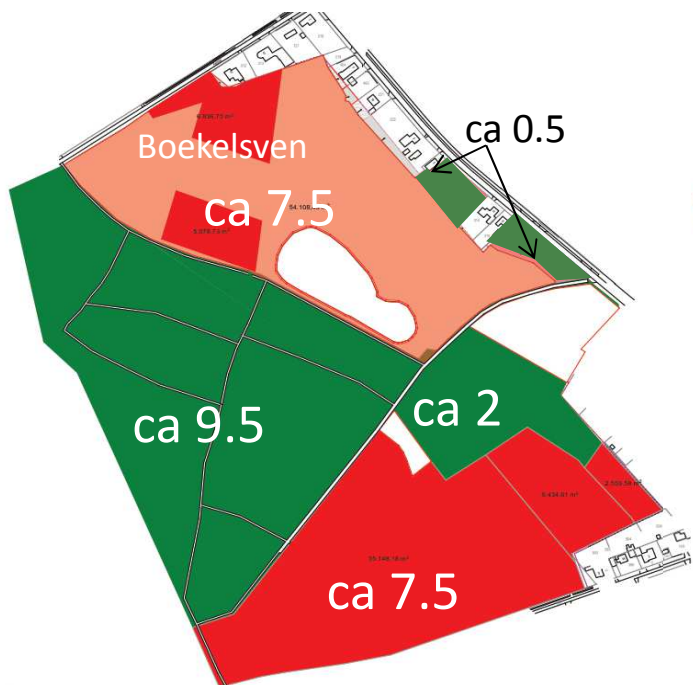
[ uiteindelijk 173 eenheden incl.  
centrumvoorziening en max. 5000m<sup>2</sup> bvo ( zorg)

### Situatie 2016

- Boekelsven ca 9 ha
- Boekelshout --
- Bos en natuur ca 18 ha

## Korte terugblik initiatieven

Vertreksituatie	2010	2014	2016
Bestemming			
• Boekelsven	ca 7.5 ha	9ha	9 ha
• Boekelshout	ca 7.5 ha	4ha	-
• Bos en natuur	ca 12 ha	14ha	18 ha



Herontwikkelingsperspectief











## Planconcept

Boekels Ven krijgt de sfeer van een buitenplaats.

- Een ingetogen karakter;
- Maar de nieuwe ontwikkeling moet wel herkenbaar en zichtbaar zijn;
- Kan worden gezien als een optelsom van ambities;
- Ambities zijn: rust, ontspanning, beleving, luxe, inspanning, gastheerschap, educatie,

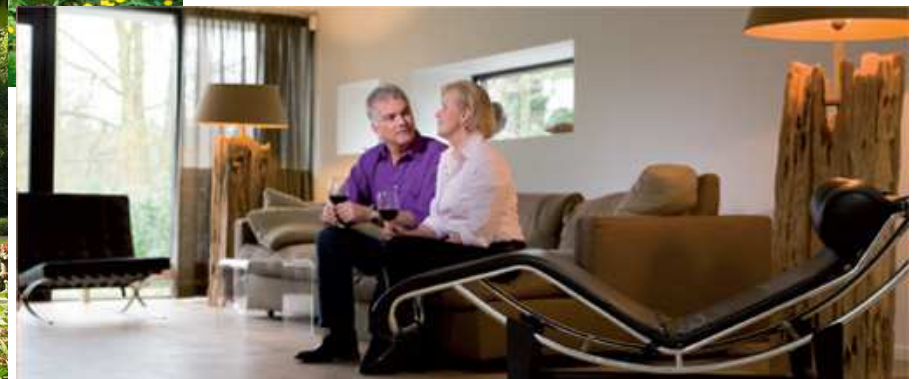
Kortom: geen Centerparcs gedachte maar een kleinschalig verblijfspark dat past in deze omgeving.



Planconcept

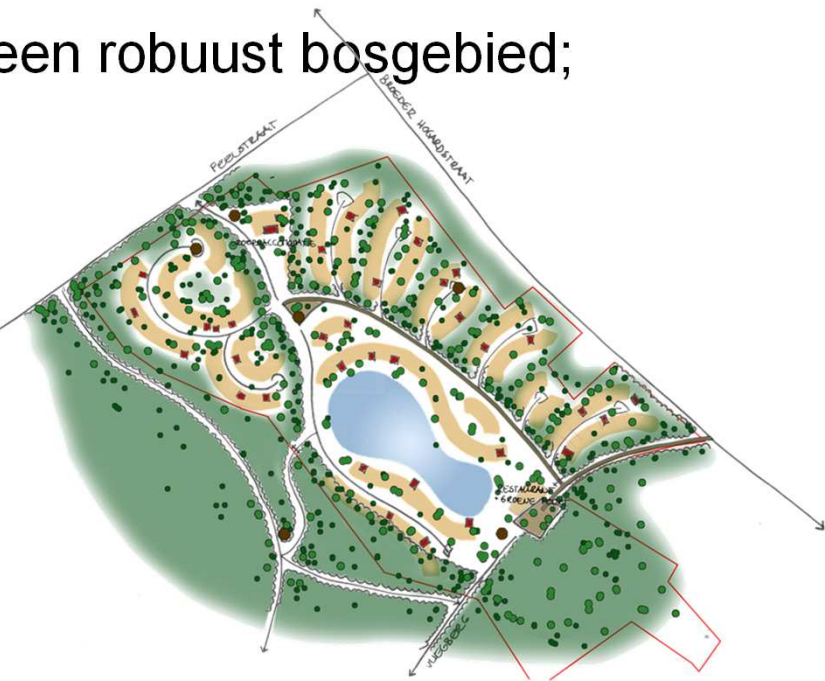


Ontmoeting, verblijf, luxe, rust en ontspanning



Ambitie, haalbaar indien;

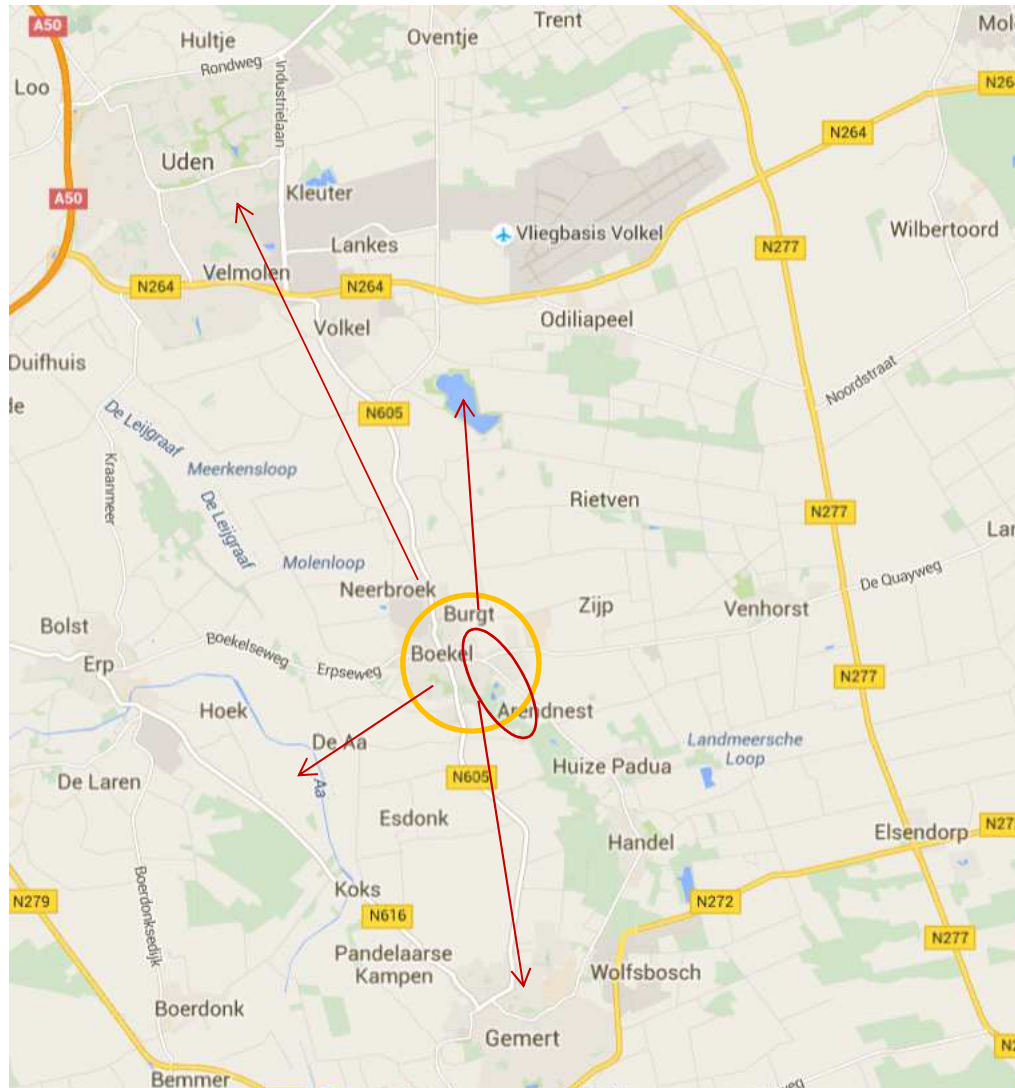
- Kwaliteit, maatwerk en onderscheidend;
- Kleinschalig, rustig vakantiepark gelegen in een robuust bosgebied;
- Hoogwaardig centrumvoorziening;
- Recreatiewoningen in het hogere segment;
- Boskarakter en landschappelijke begroeiing;
- Relatie met de omgeving.



bron: NBTC, Recron trens .

afstemming: Hogenboom Vakantieparken

Niet alleen 'n mooi park maar ook een interessante omgeving.



Zoals:

- Winkelen in Uden
- Kasteel bezoek en terrasje in Gemert
- Dagelijkse boodschappen in Boekel
- Dagje BillyBird Park Hemelrijk
- Fietsen en wandelen

Om de ambities waar te kunnen maken zijn de hoofdlijnen vertaald in de belangrijkste uitgangspunten voor het ontwerp.

- Het plan wordt voorzien van vrijstaande recreatiewoningen, met enkele geschakelde woningen voor familieverblijf;
- Centrumvoorziening: groene poort, restaurant, ruimte voor rust, ontspanning maar ook inspanning;
- Er wordt gekozen voor recreatiewoningen die qua maat en schaal passen bij het gebied en zijn omgeving;
- Kwaliteitsverbetering in het algemeen maar ook voor het aanliggende bosgebied .



Provincie, herbestemming EHS

## Uitgangspunten voor de herontwikkeling

Terrein:

<u>Beschikbaar totaal</u>	ca 9 ha;
Huidige Boekelsven	ca 7,5 ha;
★ uitbreiding ca 16.500m <sup>2</sup> ,	ca 1,5ha;

Waarvan:

Waterpartij, het Ven	ca 1 ha;
<u>Beschikbaar voor herontwikkeling</u>	ca 8 ha.



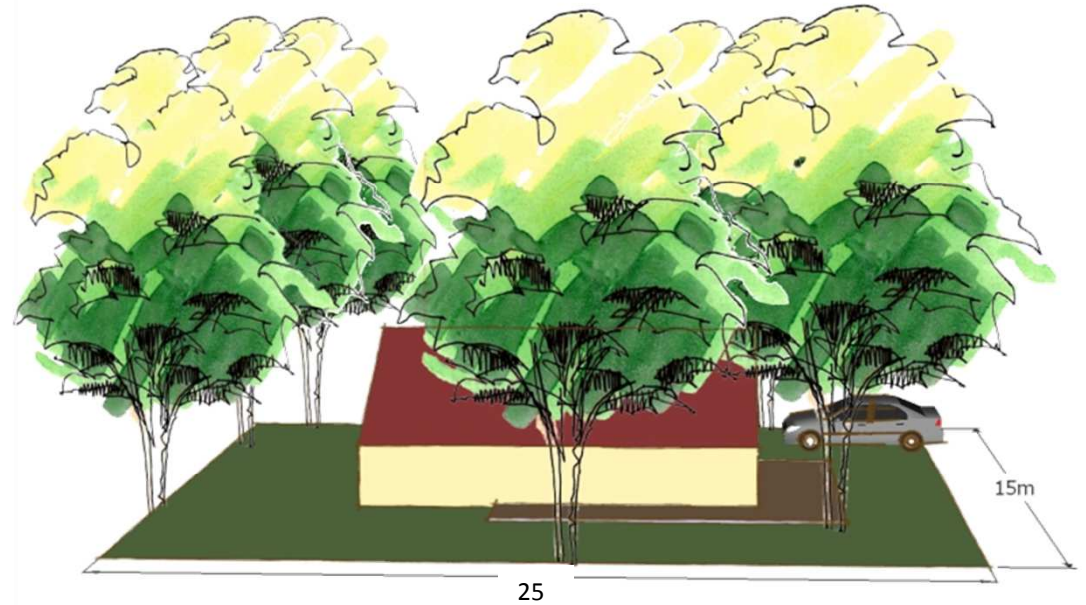
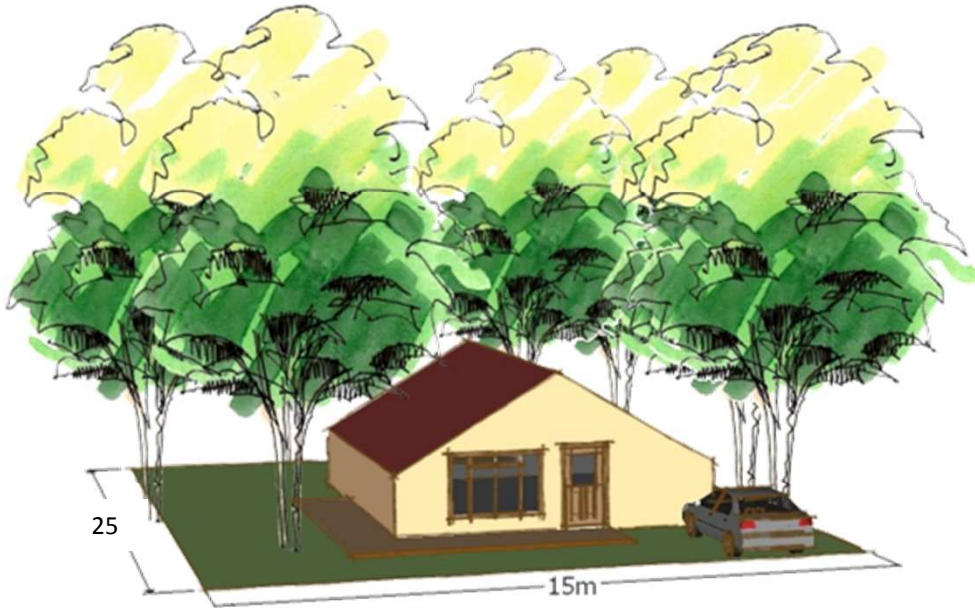
## Uitgangspunten voor de inrichting

Centrumvoorziening ca 1 ha

- Restaurant, Grand Café, info 'groene poort' verhuur, wellness, zwembad);
- Buitenvoorzieningen groen, ligweide en terrassen, zwembad;

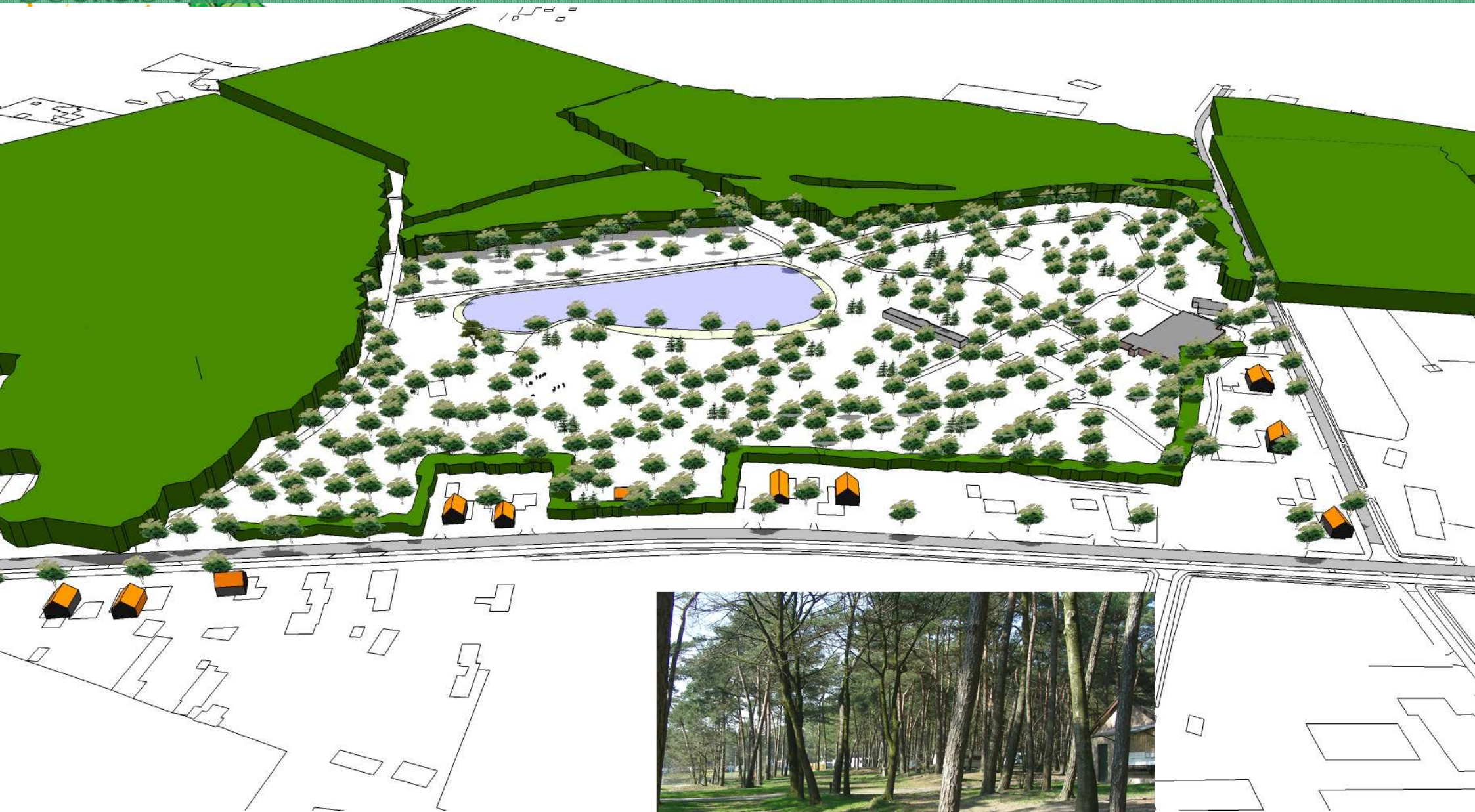
Beschikbaar voor recreatiewoningen ca 7 ha;

- Terrein: ca 7 ha, (recreatiewoningen en infra), per kavel min. 350 tot 400 m<sup>2</sup>;
- Kavel ca 350 m<sup>2</sup> met recreatiewoningen 80-100m<sup>2</sup> bebouwing /berging parkeren en terras 50 m<sup>2</sup>, groen / kavel ca 200 m<sup>2</sup>;
- Bestaand bos en landschappelijke begroeiing ca 3,5 ha



Uitgangspunt Boekels Ven , kavel met recreatiewoning

- ca 350 tot 400 m<sup>2</sup> / kavel
- recreatiewoning ca 80 max. 100 m<sup>2</sup> (incl. berging)



## Sfeer en identiteit



Sfeer en identiteit





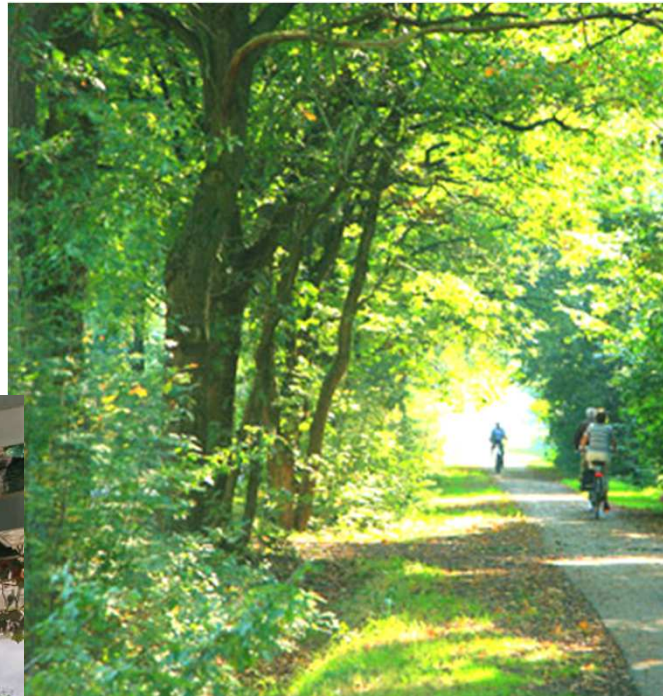


Randvoorwaarde Boekels Ven,  
Centrumvoorziening een bebouwing ensemble

- Restaurant, Grand Café
- Groene poort, informatie en educatie  
maar ook ligweide, buitenbad, sauna en  
terrassen.



## Ontspanning en inspanning









## Ontwikkelingsscenario's

- Waarom dit plan?



## Ontwikkelingsscenario's

- Acht scenario's doorlopen
- Vijf scenario's met fors negatief exploitatie tekort
- Drie scenario's met gewenste kwaliteit
- Twee scenario's met gewenste kwaliteit en positieve exploitatie



## Ontwikkelingsscenario's

Vijf scenario's met fors negatief exploitatie tekort en voldoet niet aan de gewenste kwaliteitseisen van de gemeente;



- Geen kwaliteit impuls voor Boekel en omgeving;
- Geen uitbreidingsbehoefte zowel vanuit de markt als camping zelf;
- Geen groene poort;
- Geen centrumvoorziening;
- Niet de gewenste doelgroep;
- Geen of nauwelijks economische voordelen voor Boekel.

## Ontwikkelingsscenario's

Drie scenario's met gewenste kwaliteit en resultaat;



## Ontwikkelingsscenario's

### Drie scenario's

• Recreatiewoningen	120	140	160
• Bezettingspercentage	63%	66%	67,5%
• Overnachtingen x1000	80	100	130
• Resultaat	negatief	0	positief
• Omzet centrumvoorz.	negatief	positief	positief
• Investering	33.6	37.3	41.0

## Samenvattend

- Voldoet aan markt behoefte, luxere concepten;
- Aandacht voor duurzaamheid en MVO ondernemen;
- Hoogwaardige centrumvoorziening;
- Positief rendement;
- Economische voordelen Boekel;
- Werkgelegenheid;

Kortom, onze ambitie is kwaliteit, maatwerk, onderscheidend en financieel haalbaar!

- Waarom dit plan?



## Samenvattend

- Past binnen de visie 'groene ladder';
- Sluit aan bij uitgangspunten gemeente Boekel;
- 6 ha extra bos en natuur;
- Krachtig concept, park met een hoog kwaliteitsniveau;
- Vrijstaande recreatiewoningen in het hogere segment;
- Verrijkt met een fraaie centrumvoorziening;
- Niet alleen 'n mooi park maar interessant voor de omgeving;
- Positieve afstemming Provincie;

Kortom, onze ambitie is kwaliteit, maatwerk en onderscheidend !

Vervolgstappen:

Welke stappen moeten ook nog gezet worden:

- Provincie -> afstemming compensatie;
- Anterieure overeenkomst (incl. grondtransacties);
- Planologische procedure / bestemmingsplantraject;
- Wij willen u vragen om geen conclusie te trekken, maar eerst als daar behoefte aan is elders een vergelijkbaar park te gaan bekijken.

Sfeer en identiteit



bedankt voor uw aandacht

## Colofon

<b>Titel:</b>	Boekelsven
<b>Subtitel:</b>	Herontwikkelingsperspectief
<b>Projectnummer:</b>	347122
<b>Datum:</b>	Januari 2016
<b>Projectteam:</b>	Ad Tielemans, CroweFoederer Uden Chris van Grinsven, Grontmij Eindhoven
<b>E-mail adres:</b>	<a href="mailto:chris.vangrinsven@grontmij.nl">chris.vangrinsven@grontmij.nl</a>
<b>Contact:</b>	<b>Grontmij Eindhoven</b> 5612 HZ Eindhoven Zernikestraat 17 Postbus 1265 5602 BG Eindhoven