

Toelichting op de 'kaders en uitgangspunten'

Op 28 maart 2018 heeft de gemeenteraad van Boekel de "Kaders en uitgangspunten voor een mogelijke ontwikkeling van Boekels Ven" vastgesteld. Deze kaders zijn integraal opgenomen in het beeldkwaliteitsplan. De kaders en uitgangspunten worden hieronder benoemd, met een toelichting hoe het is verwerkt in het beeldkwaliteitsplan:

- De ontwikkeling moet door het gebied gedragen kunnen worden. Op basis van een werkbezoek van diverse raadsleden en wethouder namens het College van B en W aan vakantieparken is er bepaald dat er 11 tot 15 recreatiewoningen per hectare wenselijk zijn om een goede verhouding tussen vakantiewoningen en groen te behouden. Van belang is dat de omvang en capaciteit van het aantal vakantiewoningen past bij de omgeving en het gebied. Vakantiewoningen met een capaciteit van 12 personen geven een hele andere druk op het gebied dan vakantiewoningen voor 4 personen.

A: *Op basis van vergelijkbare vakantieparken is een aantal van 15 vakantiewoningen per hectare aanvaardbaar. Voor Boekels Ven komt dat uit op 120 vakantiewoningen. De ontwikkeling kan door het gebied worden gedragen. De recreatiewoningen staan op ruime percelen en op het park is veel groen aanwezig.*

De ontwikkeling lijkt groot qua omvang, als je van een blanco situatie uitgaat, maar kijkend naar de bouw mogelijkheden valt dat mee. Er is nu planologisch gezien al veel mogelijk:

<i>Sedentair kampeerterrein</i>	<i>Maximaal 125 standplaatsen waarvan maximaal 80 vaste plaatsen voor stacaravan</i>
<i>Toeristisch kampeerterrein</i>	<i>Maximaal 170 standplaatsen</i>
<i>Speelterrein</i>	<i>Recreatieve voorzieningen</i>
<i>Verzorgingsgebouw</i>	<i>Oppervlakte van gebouwen binnen Vv1 (maximaal 3.000 m²), oppervlakte van gebouwen binnen Vv2 (maximaal 1.000 m²)</i>
<i>Zomerhuizen</i>	<i>Maximaal 20 recreatiewoningen met een oppervlakte van 125 m² en een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3,5 en 6 meter</i>

Op dit moment is het mogelijk dat er 1.210 personen op het campingterrein verblijven. Bij de nieuwe plannen zullen dat ongeveer 560 personen zijn (maximaal 120 recreatiewoningen en 20 kampeerplaatsen x 4 personen).

- De bebouwing moet landschappelijk ingepast worden

A: *Het recreatie gebied is stevig groen omkaderd. Daarbinnen bevindt een eigen wereld. Leven in een bos. De vakantieverblijven hebben hun buitenruimte aan een bosrijke omgeving. Het verblijven in een bos wordt zo ten volste benut. Daarnaast wordt het gehele park goed ingepast.*

- De invulling moet een groene uitstraling hebben

A: *Bos vormt het hoofdbestanddeel van het plangebied. Nieuwe ontwikkelingen in het gebied moeten daarom de samenhang en de totale structuur van het bos ondersteunen. Het gebied, bestaande uit het campingterrein en de Vliegberg, is bezocht door Stichting d'n Eik, de Bomengroep en Bosgroep Zuid. Zij delen de visie dat de huidige kwaliteit van het groen onder de maat is en verbetering behoeft. Om het bos toekomstbestendig te maken, is kap en herplant noodzakelijk. Bosgroep Zuid heeft hiervoor een bosbeheerplan opgesteld dat geldt voor het gehele plangebied.*

Voor de transformatie van de camping is het onvermijdelijk dat enkele bomen worden gekapt. Daarbij wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met de bestaande bomen. Op basis van een bomeninventarisatie en het bosbeheerplan is bepaald welke bomen eventueel verwijderd moeten

worden. De herplant richt zich in het bijzonder op inheemse soorten, loofbomen en onderbegroeiing, waarbij ook het planten van struiken wordt gestimuleerd. Dit draagt bij aan de biodiversiteit, versterkt de natuurfunctie van het bos en verhoogt de groene uitstraling.

De ontwikkeling vindt plaats in een bosrijk gebied, waarbij het behoud van de bosstructuur essentieel is. Bomenkap is noodzakelijk om ruimte te maken voor soorten die beter bestand zijn tegen klimaatverandering. Dit bevordert een rijkere flora en fauna, verhoogt de CO₂-opslag en draagt bij aan de verjonging van soortenarme productiebossen. Door nu in te zetten op kwaliteitsverbetering van het bos, zowel op de camping als de Vliegberg, blijft de groene uitstraling behouden en wordt deze zelfs versterkt.

Het is van groot belang dat gasten van het recreatiepark het gevoel hebben dat zij verblijven midden in de natuur. De groene uitstraling wordt daarmee een van de onderscheidende kenmerken van het park. Ook de omliggende bossen worden gerevitaliseerd, wat de levensduur en de ecologische kwaliteit van het gebied verder ten goede komt.

- We gaan voor een goede kwaliteit

A: De initiatiefnemers streven naar de ontwikkeling van een eigentijds en hoogwaardig park voor verblijfsrecreatie. De huidige camping is verouderd en toe aan een grondige kwaliteitsimpuls om weer aan te sluiten bij de hedendaagse wensen en verwachtingen op het gebied van recreatie.

Tegelijk met de vernieuwing van de camping wordt ook geïnvesteerd in natuurwaarden. Er wordt ruim 1 hectare aan verblijfsrecreatieve bestemming op de Vliegberg, ten zuiden van Boekels Ven, opgeheven om daar kwaliteitsverbetering van het landschap en de natuur mogelijk te maken.

Dit initiatief sluit aan bij de uitgangspunten van de vastgestelde visie De Groene Ladder en de Kwaliteitsgids Vitaal Buitengebied Boekel. Het plan past binnen zowel het gemeentelijk als het provinciaal beleid. De hoge ruimtelijke kwaliteit wordt geborgd via het bijbehorende beeldkwaliteitsplan.

- We willen geen strakke structuur, maar een speelse indeling met zoveel mogelijk behoud van de huidige natuur en het aanwezige bos. We willen geen erfafscheiding tussen de vakantiewoningen.

A: Bij de herontwikkeling van de camping wordt uitgegaan van de bestaande organische structuur en paden, zodat bestaande verharding en kabels hergebruikt kunnen worden. In de Vliegberg komt een nieuw pad dat aansluit op de bestaande routes, wat de padenstructuur verfijnt. Het recreatiegebied is groen omkaderd, met vakantieverblijven die midden in de bosrijke omgeving liggen. Er wordt gestreefd naar een gevarieerd en natuurlijk ogend geheel, met verblijven van verschillende groottes en architectuur. Hierdoor ontstaat een afwisselend beeld zonder een thematische of projectmatige uitstraling.

Wens van de initiatiefnemer is om verrommeling op het terrein te voorkomen. Schuurtjes worden inpandig gerealiseerd en er zijn geen overige bouwwerken toegestaan rond de recreatiewoningen, zoals hottubs, zwembaden of schuttingen. Om erfafscheidingen of privacy op een natuurlijke wijze vorm te geven, wordt gebruikgemaakt van landschappelijke elementen zoals heesters, boomstronken of houtrillen. Kunstmatige afscheidingen zoals schuttingen, hekwerken en vergelijkbare constructies zijn uitgesloten.

- Het vakantiepark moet een openbaar karakter kennen

A: Het park heeft een openbaar karakter en is toegankelijk voor inwoners van Boekel om te wandelen. Ten behoeve van de veiligheid en de registratie van toeristische bezoekers is het plaatsen van hekwerk

noodzakelijk. De toegangspoorten zullen gedurende de nachtelijke uren worden gesloten ter voorkoming van wildkamperen, diefstal en andere vormen van ongewenst gedrag.

- Het park dient overdag toegankelijk te zijn.

A: Het bos op de Vliegberg gaat naar de gemeente en wordt opengesteld voor wandelaars (de omheining gaat weg), waardoor er 6,7 hectare meer bos bij komt om in te recreëren. Dit bos is tevens de laatste schakel om twee bestaande bosgebieden met elkaar te verbinden. Hierdoor ontstaat een bosgebied van 46 hectare. Het wandelgebied wordt nog meer vergroot doordat het park overdag opengesteld wordt voor wandelaars. Verder worden de routestructuren verbeterd.

- De centrumvoorziening doet ook dienst als Groene Poort tot het bosgebied en de omgeving.

A: Het voorzieningengebouw is naast een complex voor de bezoekers van het terrein ook bedoeld als informatiepunt voor de recreanten van het bosgebied, een Groene poort.

- De groenbeleving voor de inwoners van Boekel moet toenemen

A: Met het planvoornemen komt er 6,7 hectare aan bosgebied bij voor de inwoners van Boekel. Daarnaast wordt met dit bijkomende bosgebied twee bestaande bossen verbonden met elkaar, waardoor een aaneengesloten bosgebied van 46 hectare ontstaat.

- Het park moet op duurzame wijze gebouwd worden

A: De recreatiewoningen worden niet aangesloten op het gasnet. Alleen voor de keuken van het restaurant wordt eventueel een uitzondering gemaakt met een gasaansluiting. De bestaande padenstructuur van het park blijft behouden, zodat bestaande kabels kunnen worden hergebruikt.

Bij de bouw wordt zoveel mogelijk gebruikgemaakt van natuurlijke materialen. Groene of bruine daken behoren tot de mogelijkheden. Verharding op het terrein wordt tot een minimum beperkt om de natuurlijke uitstraling van de camping te behouden en te versterken. Alle paden worden uitgevoerd in halfverharding of halfopen verharding in natuurlijke tinten. Ook bij de recreatiewoningen wordt geen verharding toegepast; hier wordt gewerkt met open vlonders en halfverharding.

- De oude bebouwing op het terrein moet verwijderd worden

A: Alle bestaande bebouwing op de huidige camping wordt verwijderd. De huidige gebouwen verkeren in slechte staat, zijn sterk verouderd en slecht geïsoleerd. In dit geval is herbouw financieel en technisch aantrekkelijker dan renovatie. Het verwijderen van de bestaande bebouwing is vastgelegd in de anterieure overeenkomst en opgenomen in de regels van het voorliggende TAM-omgevingsplan.

- De funderingen op het terrein van de Vliegberg moeten verwijderd worden

A: Waar mogelijk zullen ook de funderingen worden verwijderd. Dit is afhankelijk van de aanwezigheid van beschermde flora en fauna. Eerdere ecologische onderzoeken in het gebied hebben geen belemmeringen aan het licht gebracht. Mocht tijdens de werkzaamheden toch beschermde soorten worden aangetroffen, dan worden passende maatregelen genomen om verstoring te voorkomen en de flora en fauna te beschermen.

- De vakantiewoningen zijn niet bestemd voor permanent verblijf, bewoning of voor de huisvesting van arbeidsmigranten.

A: Dit wordt in de planregels uitgesloten en is daarmee juridisch geborgd. De mogelijk instructieregel voor permanente bewoning is in het Bkl is enkel voor al bestaande situaties. Dit is voor Boekels Ven niet aan de orde. Permanente bewoning en huisvesting van arbeidsmigranten wordt volledig uitgesloten.

- De huidige camping is (gedeeltelijk) gelegen in de EHS. Ontwikkelingen in dit gebied moeten afgestemd worden met de provincie. Verwachting is dat een ontwikkeling in het gebied elders gecompenseerd moeten worden.

A: Het (totaal)plan is met de provincie Noord-Brabant afgestemd en heeft een positief standpunt ingenomen.

- De ontsluiting loopt via de Vliegberg.

A: De hoofdontsluiting loopt via de Vliegberg.

- De bouwmogelijkheid van recreatiewoningen op de Vliegberg vervalt.

A: De bouwmogelijkheden van de overige 16 recreatiewoning komen te vervallen op de Vliegberg. Dit wordt opgenomen in de planregels van het omgevingsplan. Hiermee is juridisch geborgd dat deze bouwmogelijkheden vervallen.

- Er moeten afspraken gemaakt worden over de vervuilde locatie.

A: De vervuilde locatie, ook wel bekend als 'de bult' wordt in gebruik genomen als parkeerterrein ten behoeve van het vakantiepark. Binnen het vervuilde gebied zijn geen bebouwingmogelijkheden voor vakantiewoningen of aanverwante.

- Aandacht voor voldoende parkeervoorzieningen op het terrein.

A: Het plangebied beschikt over voldoende parkeervoorzieningen. Het aspect parkeren is onderdeel van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL) sinds de inwerkingtreding van de Omgevingswet. Hier moeten ruimtelijke initiatieven aan voldoen.

- Bouw- en woonrijp maken aan de hand van programma

A: "Het programma voor het bouw- en woonrijp maken wordt opgesteld bij de aanvraag van de omgevingsvergunning. Dit vindt plaats nadat het TAM-omgevingsplan Boekels Ven is vastgesteld.

- Bepalen van verschuldigde financiële bijdrage.

A: De verschuldigde financiële bijdrage is vastgesteld en opgenomen in de anterieure overeenkomst. Dit betreft een bedrag van € 37.000,00 waarbij rekening is gehouden met de sloopkosten en de aanleg van erfbeplanting.