

Verslag omgevingsdialoog Deel 1 Direct omwonenden

Camping Boekels Ven

Naam:	<i>Camping Boekels Ven</i>
Adres:	<i>Peelstraat 28</i>
Woonplaats:	<i>Boekel</i>
E-mailadres:	<i>info@lefweb.nl</i>
Telefoonnummer:	<i>0492-321941</i>

Inhoudsopgave

1. Algemene informatie
2. Toelichting plan
3. Omgevingsdialoog
4. Gesprekken na de bijeenkomst
5. Conclusies
6. Reacties op verslag omgevingsdialoog
7. Aanpassingen plan en toelichting verslag

Bijlage 1: uitnodiging omgevingsdialoog

Bijlage 2: Lijst aanwezigen omgevingsdialoog

Bijlage 3: Reactie buurt namens contactpersoon / Broeder Hogardstraat 6

Bijlage 4: Reactie Vliegberg 1 en Broeder Hogardstraat 9,13,15,16 en 18

Bijlage 5: Reactie Broeder Hogardstraat 1A

1. Algemene informatie

Onderwerp	Herontwikkeling Boekels Ven
Datum dialoog	17 juni 2024
Locatie dialoog	Camping Boekels Ven, Peelstraat 28
Genodigden	Alle direct omwonenden en buurtbewoners die in de invloedssfeer zitten van de nieuwe ontwikkeling. De bewoners van: Peelstraat 15, 19, 20, 24, 30, 32 Arendsnest 9, 13 en 14, 16 Broeder Hogardstraat 2, 4, 4A, 6, 10, 12, 14, 16, 18, 1A, 3, 5, 9, 13, 15, 17 Vliegberg 1
Deelnemers	-Peelstraat 11 -Peelstraat 15 -Peelstraat 19 -Peelstraat 20 -Peelstraat 30 -Peelstraat 32 -Arendnest 9 -Arendsnest 13 -Arendsnest 14 -Arendsnest 36 -Broeder Hogardstraat 4 -Broeder Hogardstraat 6 -Broeder Hogardstraat 3 -Broeder Hogardstraat 5 -Broeder Hogardstraat 9 -Broeder Hogardstraat 13 -Broeder Hogardstraat 15 -Broeder Hogardstraat 14 -Broeder Hogardstraat 16 -Broeder Hogardstraat 18 -Broeder Hogardstraat 20 -Vliegberg 1 Afwezig: -Peelstraat 24 -Arendsnest 16 -Broeder Hogardstraat 1A -Broeder Hogardstraat 2 -Broeder Hogardstraat 4A -Broeder Hogardstraat 10 -Broeder Hogardstraat 12 -Broeder Hogardstraat 17

2. Toelichting plan

De afgelopen jaren is er diverse keren gesproken over een ontwikkeling van de camping naar een vakantiepark met recreatiewoningen. In het kort zijn de nieuwe plannen als volgt:

- Het kwalitatief upgraden van de huidige camping met 295 kampeerplaatsen naar een landschappelijk recreatiepark met ruimte voor 88 tot 120 recreatiewoningen.
- Het hoofdgebouw van de camping wordt verplaatst naar de Vliegberg aan de zuidzijde van het terrein. Dit gebouw, waarin de voorzieningen van het recreatiepark komen, doet ook dienst als informatiecentrum voor de recreanten van buiten het park die het bosgebied willen bezoeken. In feite ontstaat hiermee een natuurpoort.
- Het vergroten van de recreatiemogelijkheden voor de inwoners van Boekel door het openstellen van de Vliegberg. Er komt hierdoor in Boekel 8% meer bos bij om in te recreëren.

3. Omgevingsdialoog

Boekels Ven heeft een informatiebijeenkomst gehouden op de camping. De uitnodiging is gestuurd naar alle direct omwonenden en de mensen die binnen de invloedssfeer zitten van de camping. Veel genodigden zijn gekomen.

Om alle plannen duidelijk te maken is er voor gekozen om een presentatie te geven. Een van de eigenaren van Boekels Ven trapte deze af door de geschiedenis en de belangrijkste ontwikkelingen in de laatste jaren toe te lichten. Vervolgens informeerde de voorzitter van Stichting Eik en andere natuurverenigingen iedereen over de plannen wat betreft het groen, de openstelling van de Vliegberg en de verbetering van wandel- en fietsroutes. Bureau NieuwBlauw vertelde over de nieuwe plannen. Wat waren de uitgangspunten, een proef inrichtingsplan, materiaalkeuzes, de indeling van het terrein etc.

Het was de bedoeling om eerst de presentatie te houden en vervolgens ruimte te bieden voor opmerkingen en het stellen van vragen. Gedurende de presentatie zijn er echter al veel opmerkingen gemaakt en vragen beantwoord.

De opmerkingen en vragen zijn als volgt samen te vatten:

Opkopen

Een omwonende geeft aan dat de Groene Ladder smal is en dat hij liever ziet dat de camping opgekocht wordt door de gemeente en/of provincie.

BV: Boekels Ven wil haar plannen voor het recreatieterrein toelichten en gaat niet over het opkopen van een terrein door de gemeente en/of provincie. Verderop in de presentatie wordt er nog iets dieper op ingegaan door uit te leggen dat in de visie over de Groene Ladder recreatie ook een belangrijk thema is. Naast de groene ladder is het ook volgens de gemeente erg belangrijk om de totale recreatiemogelijkheden binnen de gemeente Boekel te versterken. Het ligt niet in de verwachtingen dat het wegekopen van een van de recreatiebedrijven dat ondersteunt. Er liggen grote kansen voor de gemeente Boekel om de recreatieve voorzieningen te verbeteren en Boekels Ven is er daar één van.

Overlast

Omwonenden zijn bang voor meer geluidsoverlast van de recreatiewoningen en het centrale gebouw. De camping is nu seizoensgebonden.

BV: er is nu ruimte voor 293 kampeermiddelen en 20 recreatiewoningen op de Vliegberg. Wij denken dat de geluidsoverlast afneemt. Er verblijven minder gezinnen op het terrein. Het nieuwe centrale gebouw is, vanwege een actueel veel strenger bouwbesluit, veel beter geïsoleerd dan het huidige, omdat de eisen uit het bouwbesluit veel strenger zijn dan die van tig jaren geleden.

Een omwonende geeft aan bang te zijn voor de herrie van de terrassen van een recreatiewoning.

Boekels Ven geeft aan dat ze echt denken dat het minder geluid zal zijn dan nu. Verder is het duidelijk dat de huidige camping zo niet kan blijven. Veel omwonenden vinden het fijn dat dat het nu zo rustig op de camping is. Als de voorgestelde plannen van Boekels Ven niet doorgaan zal er gezocht worden naar investeringsmogelijkheden om de camping te renoveren, met als mogelijk gevolg dat het camping terrein uiteindelijk volledig vol kan komen te staan met 300 caravans en tenten en 20 recreatiewoningen op de Vliegberg. Dit lijkt ons een veel zwaardere geluidsbelasting voor de omgeving dan van de nu voorgestelde plannen. Ook zullen de terrassen van de recreatiewoningen dusdanig worden gesitueerd dat de buitenruimte niet op de direct bestaande woningen is georiënteerd.

Centrale gebouw

Er wordt de zorg geuit over de grootte van het centrale gebouw. Hoe groot wordt dit? En waarom komt dit gebouw aan de Vliegberg weg? Qua zon is het beter om het gebouw aan de andere kant van het ven te plaatsen. Worden er ook bruiloften en partijen gegeven?

BV: Het centrale gebouw incl. de voorzieningen buiten (terras, (mogelijk)zwembad) is 3500 vierkante meter groot eventueel verdeeld over verschillende bouwlagen. Misschien dat het mogelijk is dat een gedeelte ook verzonken zal worden in de grond. Het ligt nog niet vast wat erin komt, misschien een kleine sauna. Naast de receptie zou in ieder geval horeca, een VVV-achtig informatiepunt en een zwembad logisch zijn. Er is nu ook een zwembad op de camping. De oppervlakte aan centrale voorzieningen wordt niet groter dan nu het geval is.

Het is nog niet bekend of er ook bruiloften en partijen worden gegeven. In ieder geval zijn er eisen in het veel strengere bouwbesluit van nu t.o.v. tig jaren geleden betreft geluid waaraan voldaan moet worden.

In alle voorgaande plannen lag de centrale voorziening ook aan de kop van het ven, omdat daar de laatste avondzon komt. Toen zijn daar geen bezwaren tegen gemaakt en daarom hebben we dit doorgezet. Verder is het mooi om de horeca aan het water te hebben. Tenslotte is dit ook de beste locatie voor de groene poort. Je fietst of wandelt vanaf de horeca zo het bos in. Het is echt een entree van de groene poort.

Verkeer

Een omwonende geeft aan dat er 6,1 verkeersbewegingen per recreatiewoning per dag zijn, hierdoor zijn er volgens hem in totaal meer dan 1000 verkeersbewegingen per dag. Dit verkeer kan niet over de Vliegberg weg. Bovendien mag je van de brandweer geen doodlopende straat van meer dan 80 meter hebben die de NNB in gaat. De brandweer moet kunnen keren anders is het gevaarlijk. De bestaande ontsluiting op de Broeder Hogardstraat is ook onveilig. Het zicht is niet goed en de Vliegberg is smal.

BV: het aantal verkeersbewegingen per recreatiewoning is veel lager. Tijdens vorige plannen was dit ook geen probleem en waren er veel meer recreatiewoningen en bezoekers van een zorgcomplex. Daar is het plan toen niet op afgekeurd. Een verkeersonderzoek is in de maak. We wachten de resultaten van dit onderzoek af.

Verder zullen we kijken naar de brandweervoorschriften. Dit wordt uitgezocht. Er kan sowieso gekeerd worden aan het einde van de Vliegberg.

Er zal inderdaad gekeken moeten worden naar de huidige infrastructuur en zeker naar de ontsluiting op de Broeder Hogardstraat. We onderzoeken of het mogelijk is om het verkeer op het park eenrichting te maken. Dan moeten alle recreanten t.b.v. de huisjes het terrein via de achterontsluiting verlaten en dan verdeel je het aantal verkeersbewegingen. Een andere optie is dat je het park verdeelt en dat je alle "achterste" recreatiewoningen aan de Peelstraat op en af laat rijden en het "voorste" gedeelte over de Vliegberg.

Parkeren

Een omwonende weet veel over beveiliging en parkeren en vraagt hoeveel parkeerplaatsen er komen. Ook zijn er zorgen over de parkeerplekken voor de natuurpoort. Er waren deze winter heel veel auto's voor het ijsfestijn aan de Broeder Hogardstraat. Wat als die voor het ven komen? Verder vraagt iemand of de huidige parkeerplaats op de bult blijft en of de bult wordt afgegraven. Tenslotte vraagt iemand ook wat groen parkeren betekent.

BV: op dit moment loopt er een parkeeronderzoek en daaruit komt rollen hoeveel parkeerplekken er nodig zijn. Op dit moment gaan we ervan uit dat er 1 parkeerplek bij iedere recreatiewoning komt. Verder komen er kleine parkeerkoffers op het terrein om de rest van de parkeereisen m.b.t. de recreatiewoningen op te vangen. Ook komt er een geconcentreerde parkeerplek bij de centrale voorzieningen. We zijn nog in gesprek met de gemeente over het parkeren op de bult met verontreinigde grond. Het is nog onduidelijk of we deze voor parkeren kunnen blijven gebruiken. Het park zou er natuurlijk veel mooier uit komen te zien als je een groot gedeelte van de auto's uit het park kunt houden. Op dit moment zijn er geen plannen voor het afgraven van de bult. We wachten ook het parkeeronderzoek af voor het aantal parkeerplaatsen bij de natuurpoort. Ook lijkt het ons logisch dat een fiks aantal van de parkeerplaatsen/eisen, t.b.v. de verschillende faciliteiten, overlap heeft. Groen parkeren betekent dat er geen grote asfaltplak komt en dat er geparkeerd gaat worden onder de bomen op een waterdoorlatende halfverharding.

Permanente bewoning

Er worden veel zorgen geuit over de mogelijkheid tot permanente bewoning. Een bewoner benadrukt de plannen van het nieuwe kabinet. Zij zouden hebben aangegeven dat ze willen gedogen dat recreatiewoningen permanent bewoond mogen worden. Een andere omwonende roept dat het park zeker ingezet gaat worden voor permanente bewoning omdat er geen recreatieve voorzieningen in Boekel zijn. Er is niks te doen voor recreanten.

BV: Op de camping zijn nu o.a. 80 stacaravans en 20 recreatiewoningen mogelijk. Waarom zouden we veel geld in planontwikkeling steken en dure huisjes gaan bouwen als het doel permanente bewoning is? Voor arbeidsmigranten is een stacaravan ruim voldoende. Dit hebben wij, de afgelopen 24 jaar, allemaal niet gedaan, dus waarom zouden we dat nu wel gaan doen? Onze camping is geen fort Oranje. Bovendien gelden de kabinetsplannen niet voor nieuwe vakantieparken en lijkt het ons een zaak van de gemeente om te bepalen wat er waar gebeurt. Zij hebben dan ook duidelijk gezegd dat dat niet wenselijk is en vast gelegd in de anterieure overeenkomst met ons. Ook die afspraken, met de bijbehorende boetes, gaan over naar eventuele nieuwe partners/eigenaren.

Veiligheid

Een omwonende is heel bezorgd over de veiligheid. Er is de zorg voor meer criminaliteit bij een park met recreatiewoningen dan bij de huidige camping. Er is de angst voor criminele activiteiten en prostitutie. Omheining is ook erg belangrijk. Op parken worden er ook vaak elektrische fietsen gestolen. Recreanten zullen het niet leuk vinden als het park overdag openbaar toegankelijk is. Ook is er iemand die bang is dat een louche eigenaar van recreatieparken de camping overneemt.

BV: er zullen zo veel mogelijk regels in het bestemmingsplan opgenomen worden en er zal aandacht worden besteed aan de veiligheid. Een louche eigenaar van recreatie kan het park in ieder geval niet kopen. In de anterieure overeenkomst met de gemeente is er bepaald dat eigenaren moeten voldoen aan de wet BIBOB. Alle afspraken en overeenkomsten die we sluiten gaan ook over op een ander. Samen met de gemeente doen we er alles aan om te voorkomen dat het een park met "witte stacaravans" wordt.

Recreatiewoningen

Een omwonende vindt dat de proefverkavelingstekeningen er mooi uit zien, maar dat er nooit 88-120 recreatiewoningen passen. Verder vraagt er iemand of de recreatiewoningen moeten voldoen aan het bouwbesluit.

BV: Op de tekening zijn al 116 recreatiewoningen ingetekend, dus dat past. De percelen zijn zeer ruim te noemen. En er zijn ook meerdere beboste gebieden over op het terrein. Verder gaan we ervan uit dat de recreatiewoningen moeten voldoen aan het bouwbesluit. Boekels Ven is in gesprek geweest met verschillende investeerders die echt leuke plannen hebben die passen binnen het beeld dat we beogen en vanavond laten zien.

Privacy

Sommigen reageren niet enthousiast op de plannen van een uitkijktoren ivm privacy. Waar ligt die toren dan? Er werd geopperd dat het logischer zou zijn als deze midden op de Vliegberg zou komen. Verder zijn de bewoners aan de Broeder Hogardstraat waarvan de achtertuinen grenzen aan de camping bezorgd over de privacy. Stel je voor dat daar een boomhut komt of een hoge recreatiewoning. Wat gebeurt er met de bufferzone die de bewoners daar nu hebben? Komt er een zichtwal voor Vliegberg 1, zodat deze niet op de parkeerplaatsen kijkt?

Nieuwblauw laat de plek zien waar de uitkijktoren komt. Er is rekening gehouden met de privacy, want deze komt zo ver mogelijk van de omwonenden en is niet hoog genoeg om in de tuinen van omwonenden te kijken. Op deze manier heeft dit geen effect op de privacy. Het is de bedoeling dat je over het bos heen kijkt. Over de opmerking van plaatsing op de Vliegberg: Deze grond is dan niet meer van ons en wij kunnen daar dan ook niks plaatsen.

BV wil de bufferzone in stand houden zoals deze nu gesitueerd is en de intentie is om het hekwerk wel te vervangen, maar op de huidige plek te laten staan. Het is een goed idee om bij de perceelsgrenzen kleinere recreatiewoningen te bouwen en bijv. geen boomhutten. Dit zijn ook zaken die tijdens een bouwaanvraag nog gevangen kunnen worden. We moeten even kijken hoe we dingen wat betreft de privacy kunnen verwerken.

Doelgroep

Meerdere omwonenden zijn blij dat er iets gaat gebeuren en zijn nieuwsgierig naar de doelgroep. Wie komen er dadelijk recreëren? Is het mogelijk om met de camper te komen of te kamperen tijdens Hemelvaart?

BV: er worden hoogwaardige recreatiewoningen gebouwd. Het zal waarschijnlijk gaan om een gezin met een iets bovengemiddeld inkomen. Of mensen die de rust zoeken. Er is de gedachte voor een kleine sauna bij de centrale voorzieningen. Daar komen andere recreanten op af dan voor een heel groot kinderparadijs.

Het is nog steeds mogelijk om met de camper of tent te komen. Er zijn nu camper- en trekkersplekken ingetekend.

Reden van het plan

Er wordt gevraagd naar de reden van het plan.

BV: Het is duidelijk dat er iets met de camping moet gebeuren. Deze is zo niet rendabel en er rust een flinke financiering op de camping. We willen met de herontwikkeling een park creëren dat toekomst heeft. In de visie van de groene ladder is het ook belangrijk om recreatie verder te ontwikkelen en kansen te geven.

Bouwfase

Er wordt gevraagd of alles in 1 keer gebouwd gaat worden.

BV: het zou logisch zijn dat er clusters van 20-30 recreatiewoningen tegelijk gebouwd gaan worden. De bouwfase kan ook weer niet een tienjarenplan zijn, aangezien er met de gemeente een termijn is afgesproken waarin alles afgerond moet zijn.

Verkeerde plek

Een omwonende geeft aan het een mooi plan te vinden, alleen op de verkeerde plek. Volgens haar liggen de meeste recreatieparken niet in de buurt van de bewoonde wereld. Ook geeft deze aan eerder bang te zijn voor hoe het park er over 15-20 jaar bij staat.

BV: er is al een camping met 293 kampeermiddelen en 20 recreatiewoningen. Het betreft hier geen nieuw bedrijf. Een vernieuwd park rendeert eerder en op dat moment is er voldoende geld voor onderhoud e.d.

Overleggraad

Iemand stelt voor om in het kader van de participatie een overlegraad samen te stellen.

BV: Nieuwblauw geeft aan dat dit kan als het bijv. gaat over hoe de recreatiewoningen gebouwd en ingepast gaan worden. Het heeft echter geen zin als er mensen aan deze raad deelnemen die het hele plan niet willen of de kaders van de gemeenteraad ter discussie willen stellen.

Planschade

Iemand vraagt hoe het werkt met planschade.

BV: Nieuwblauw legt uit dat daar procedures voor zijn.

4. Gesprekken na de dialoog

Veel mensen zijn na de dialoog nog gebleven voor een drankje en er hebben nog diverse 1 op 1 gesprekken plaatsgevonden. Ook de dagen daarna.

Er zijn verschillende omwonenden die zich verontschuldigd hebben voor de hoeveelheid vragen en deze waren bang om te negatief over te komen. Wij begrijpen dat er veel vragen en zorgen zijn bij een ruimtelijke ontwikkeling zoals bij Boekels Ven. Wij hopen door de dialoog de meeste vragen te kunnen beantwoorden en hun zorgen te kunnen wegnemen.

Een van de eigenaren van Boekels Ven is nog uitgenodigd door een bewoner van Vliegberg 1 om te komen praten over de ontwikkelingen. Hij stelde dat het parkeren voor zijn deur geen probleem is maar dat de centrale voorzieningen verplaatst moeten worden. Onze mening hierover is dat als de centrale voorzieningen al geluidsoverlast produceren, wat met de huidige afstand en bouwvoorschriften niet of verwaarloosbaar is, het niet handig is om deze 25-35 meter van hem verder af te plaatsen en deze tegelijkertijd 100 meter dichterbij andere omwonenden te brengen. Tevens zal in zijn voorgestelde plan het gebouw niet meer tussen het terras en zijn woning staan.

Om een park als deze rendabel te krijgen heb je voldoende huisjes nodig om de kosten te kunnen dragen van de centrale voorzieningen. Het voorgestelde plan zorgt er voor dat met de keuzes van de bebouwingslocaties er optimaal ondernomen kan worden. Het verplaatsen van de centrale voorzieningen kost dan ook te veel recreatiewoningen. De strook waar we graag deze algemene voorzieningen zien is dan ook te smal om een dubbele rij huisjes te plaatsen. Een grote weg en de door Vliegberg 1 voorgestelde locatie zullen ook de natuurbeleving op het park te veel geweld aan doen. Wel gaan we kijken hoe we het gebouw zo veel mogelijk kunnen laten opgaan in de natuur. Ook gaan we onderzoeken hoe we geluidswerende maatregelen kunnen nemen om eventuele geluidsoverlast van pratende mensen e.d. in te perken zo niet volledig weg te nemen.

Een omwonende, de eigenaar van Broeder Hogardstraat 6, is ook nog langs geweest en heeft gevraagd om als contactpersoon op te kunnen treden voor de buurt. Wij kunnen niet spreken voor de rest van de buurt maar wij zelf vinden dat een goed idee. Zolang wij constructief kunnen praten over dingen staan wij daar zeker open voor.

5. Conclusies

Er zijn heel veel vragen gesteld over de herontwikkeling. Veel vragen hebben we meteen kunnen beantwoorden en sommige zaken zullen we nog verder moeten uitwerken. Zo wachten wij ook nog op diverse onderzoeken of antwoorden van de gemeente om vragen over het parkeren of het verkeer te kunnen beantwoorden.

Veel buurtbewoners hebben aangegeven dat ze begrijpen dat Boekels Ven niet kan blijven zoals het is. Er is een verandering nodig. Je kunt wel duidelijk merken dat de omwonenden verdeeld zijn over de plannen. Veel omwonenden hebben aangegeven het goede plannen te vinden, maar wel nog een aantal vragen te hebben. Ze vinden het fijn dat deze avond gehouden is en hopen op een goed contact. Een enkeling wil eigenlijk gewoon niks en wil dat alle recreatie verdwijnt.

We willen voor alle vragen en het delen van relevante informatie in contact blijven met de buurt. Hiervoor heeft zich al een contactpersoon aangemeld en hij wil de informatie overbrengen en verzamelen binnen de buurt.

We horen graag of de omwonenden n.a.v. dit verslag nog meer vragen en/of opmerkingen hebben. Reacties ontvangen wij graag binnen twee weken, dus uiterlijk voor 17 juli 2024.

3.1 Programma (indicatief)



... Plangebied Swamp valley

6. Reacties op verslag omgevingsdialoog

In het verslag staat dat de bewoners van Broeder Hogardstraat 6 graag als contactpersoon willen optreden voor de buurt. Zij hebben een reactie op het verslag gemaakt en deze naar alle genodigden van de omgevingsdialoog gestuurd. De uitnodiging en de hele reactie is als bijlage opgenomen. De bewoners van Vliegberg 1 en Broeder Hogardstraat 14 hebben aangegeven met een aantal anderen een eigen reactie te willen. De bewonder van Vliegberg 1A hebben eerder al een korte reactie gegeven.

Reactie vanuit Broeder Hogardstraat 6 namens de buurt

Voor de duidelijkheid alle zwarte tekst is geschreven door de contactpersoon / Broeder Hogardstraat 6. Met de "tegenreactie" (schuin gedrukt) is geprobeerd de reacties van Boekels Ven die op de avond van de omgevingsdialoog gegeven zijn samen te vatten door de contactpersoon. Alleen de oranje gearceerde tekst is door Boekels Ven toegevoegd.

2. Toelichting plan

Toevoeging op notulen:

- m.b.t. de recreatiewoningen betreft het 88 grote woningen, versus 120 kleine woningen. *Het aantal recreatiewoningen is afhankelijk van de grootte van de recreatiewoningen.*
- gemeente wil geen gespreide recreatie in het bos, daarom geconcentreerd tot het campinggebied. Gemeente is akkoord voor groen versterken, recreatie versterken, geen erfafscheidingen, groene uitstraling landschappelijk ingepast, hekwerk weg en restbebouwing weg. *Bij de Vliegberg is het de bedoeling dat het hekwerk en de restbebouwing weg gaat.*

Reactie buurt: smalste deel groene ladder ligt t.h.v. Boekels Ven, dat wordt alleen maar smaller.

Tegenreactie: nu is het pad van Boekel -> Gemert heel smal, wens is dit toegankelijker te maken. Bebouwing van naald- naar loofbomen.

Reactie buurt: bomen doen er lang over te groeien. De angst om 'niet meer in het bos' te wonen bestaat.

Straks 'tegen huizen' aankijken. Nu een seizoen camping, straks het hele jaar recreatie.

Tegenreactie: door tussen de woningen bomen te planten, zorg je voor meer groen. Meer groen is de intentie. Insteek is de buurt zoveel mogelijk te betrekken en de plannen zo groen mogelijk te laten zijn. Als bomen weggaan, worden er nieuwe loofbomen of struiken gepland. Huisjes moeten beetje meer beschut gaan worden, vakken met groenere struiken (1,5/2m hoog). Doel: afgeschermd vanuit het huis, maar ook de burens aangrenzend aan het park. Nu veel dennenbomen die echt om moeten, dat je loofbomen meer ruimte geeft. Reactie buurt: met 2m begroeiing werk je juist criminaliteit in de hand, omdat er veel gebeurd wat uit het zicht is. Vanuit meerdere oogpunten kijken naar de verschillende belangen. Het is lastig om privacy te creëren en ervoor te zorgen dat de buurt niet "tegen huizen" aankijkt en tegelijkertijd een open terrein uit crimineel oogpunt te willen. Voor het park zijn mogelijke criminele activiteiten uiteraard niet gewenst, maar wij denken dat het weglaten van struiken geen oplossing is.

3. Omgevingsdialoog

Onderstaande toevoeging, omdat dit wat meer toezeggingen doet/ uitleg geeft aan de plannen:

[REDACTED], stedenbouwkundige Nieuwblauw is gevraagd om maatschappelijk plan te maken op bepaalde voorwaarde. Ruimte en kwaliteit en voor veel groen. Proberen met dit plan het karakter wat er nu is terug te brengen. Uitgangspunt: landschappelijke uitgangspunten in stand houden. Huidige paden gebruiken en daarlangs de woningen maken (geen kaalslag en efficiënte verkaveling van maken). Alle bomen in dit park (1199) zijn allemaal ingemeten en gewaardeerd. Ja, gaan bomen weg, maar komen er ook terug. Stevig groen maken, donkere stukken, nieuw groen tegen de aangrenzende percelen aan. Geen themapark maken hier, maar een park met verschillende werelden en diversiteit. Verscheidenheid, geen stedelijke ontwikkeling. Proefverkaveling gemaakt op 115 woningen. Hoe met behoud van zoveel mogelijk bomen tot zo'n verkaveling te komen.

Reactie buurt: hoeveel m2 in totaal wordt bebouwd? Tegenreactie: de ruimte voor centrale voorzieningen inclusief buitenruimte is 3500 m2. Reactie buurt: dit is groter dan de time-out. Er werd tijdens de dialoog eerst gevraagd hoeveel vierkante meter voorzieningen er kwamen. Er werd door BV aangegeven dat dit 3500 vierkante meter is. Daarop gaven de bewoners van Vliegberg 1 aan dat het centrale gebouw groter wordt als Time Out. BV geeft aan dat dit alle centrale voorzieningen betreft, dus eventueel binnenzwembad, overdekte terrassen etc. De huidige camping heeft overigens nog meer bebouwingsmogelijkheden. Zorgen worden geuit over het verkeer dat over de Vliegberg moet? Dit is een stuk bos met NNB status, past dat? Hier lopen onderzoeken voor en hier wordt goed naar gekeken.

Nieuwblauw: wenselijk voor de gemeente om dit te centraliseren. Vervolg van de presentatie: beogen met de diversiteit hoe je op een verantwoorde manier tot een kwalitatief park kunnen komen. Woningen zijn natuurlijk gesitueerd tussen de bomen. Verdeling van 7 verschillende typen woningen. Voorzieningen gebouw gaat naar de Vliegberg. Aan die kant wordt ook de parkeerplaats gemaakt. Loopt nu een verkeersonderzoek. Voor de woningen geldt een hoogte van 3/ 3,5m, die goothoogte is het meest belangrijke dat iets zegt over bouwmassa. Maatschappelijk ingepast. De woningen voldoen aan het bouwbesluiten. De regels over tijdelijke en permanente bewoning worden hierin opgenomen. *De regels over tijdelijke en permanente bewoning worden niet in het bouwbesluit opgenomen.* Aanvulling vanuit één van de eigenaren: bestemmingsplan omschrijft wat er maximaal kan komen. Op moment dat je daadwerkelijk gaat bouwen moet je bouwvergunning aanvragen. Dan kan bezwaar gemaakt worden. Deze bijeenkomst is niet het laatste moment waarop je iets kunt zeggen. Als er ideeën zijn, dan proberen te verwerken. Nieuwblauw: sfeer weergeven als toetsingskader hoe je over kwalitatief in handen hebt om kwaliteit bij te sturen. Bewijs neerleggen dat het kwalitatief goed gaat. Materiaalgebruik is in natuurlijke kleuren en veel gebruik van hout. Natuurlijke overgang naar het bos. Zo weinig mogelijk verhardingen. Parkeren onder de bomen parkeren, ook voor de 120 plekken. Geen grote 'plak'. Parkeerplaats voor bezoekers. Verkeersonderzoek (Titrium) wordt nu uitgevoerd. Bezoekers van het park en ook het recreatieve deel. Ook bij de woningen komt een parkeerplaats.

Opkopen

Geen bijzonderheden.

Overlast

Geluidsoverlast recreatiewoningen

Reactie buurt: momenteel is het een seizoen camping, straks is er een heel jaar door recreatie. Wat is de verwachte bezettingsgraad? Tegenreactie: 60 woningen die verhuurd zijn op weekbasis, percentage van 60-70%. Buiten schoolvakanties zonder kinderen.

Een gedeelte van de camping is nu seizoensgebonden. De seizoensplaatsen mogen alleen gebruikt worden in de periode van 15 maart tot 31 oktober. De overige plekken mogen het hele jaar gebruikt worden. We hadden ervoor kunnen kiezen om de huidige stacaravans te vervangen voor beter geïsoleerde versies en dan heb je ook het hele jaar recreatie. Er zijn dan 80 stacaravans die het hele jaar gebruikt worden en 215 kampeerplekken in de periode van maart t/m oktober. De horeca is al het hele jaar open.

Geluidsoverlast centrale gebouw

De regels van het besluit zijn weliswaar strenger, echter de plek waar de voorziening komt is tot op heden een rustige omgeving. Dat wordt straks heel anders.

We willen niet dat de recreanten en omwonenden mogelijk overlast ervaren van het centrale gebouw. Het gebouw zal dusdanig geïsoleerd worden dat er geen of nauwelijks geluid naar buiten komt.

Herrie terrassen recreatiewoning

- Tekstuele aanpassing notulen: in de vergadering is alleen gesproken over 300 caravans/ campers, niet over 20 recreatiewoningen op de Vliegberg. *Op dit moment kunnen er echter 300 kampeermiddelen op de camping komen en 20 recreatiewoningen op de Vliegberg.*
- Aanvullend op de notulen: de gemeente wil geen vergunning geven voor het hele jaar. Ter vergadering is benoemd dat de gemeente minder overlast ziet bij woningen. Echter zou renovatie betekenen dat er nog steeds sprake is van een seizoen camping (maar een deel/ jaar bezetting). *Dit is dan niet helemaal duidelijk geweest of goed uitgelegd. In de vergunning staat dat alleen seizoensplekken niet het hele jaar bezet mogen worden. Wij denken dat de geluidsoverlast van recreatiewoningen minder is dan bij tenten en caravans. Het klopt wel dat deze laatste er voornamelijk in de periode van maart t/m oktober zullen staan. Dit geldt echter niet voor de 80 stacaravans en 20 mogelijke recreatiewoningen op de Vliegberg. Bij renovatie zullen de stacaravans beter geïsoleerd worden waardoor deze ook het hele jaar in gebruik genomen kunnen worden.*

Centrale gebouw

Toevoeging op notulen:

- zo gesitueerd i.v.m. zichtlijn over het park/ water (bij situering andere zijde van het ven vermoedelijk overlast voor meerdere woningen, nu geluid 'richting bos' *Er loopt een akoestische onderzoek. We willen zo min mogelijk geluid naar buiten. Dit is niet acceptabel voor recreanten, omwonenden en het NNB gebied.*
- toevoeging Bart: het centrale pand moet deels opgaan in de natuur
- benoemen van wellness, zwembad, etc. zijn ideeën zoals nu opgenomen in het ontwerp, invulling nog niet bekend (ligt aan investeerder)
- sprake van een akoestisch onderzoek m.b.t. gebouw

- er is aangegeven dat de gemeente buitenevenementen niet toelaat (i.v.m. overlast) *Buitenevenementen kunnen niet zonder vergunning plaats vinden.*

Verkeer

Aanvulling op notulen m.b.t. de verkeersbewegingen: Volgens verkeerskundig Bureau de Groot-Volker gaat het om 6,1 verkeersbewegingen per woning.

Dit lijkt ons wel erg veel, maar daar zijn tabellen en kerncijfers voor.

M.b.t. de infrastructuur

- *Reactie buurt: zorg over de veiligheid, het is nu al regelmatig het circuit van Zandvoort. Tegenreactie: er wordt aangegeven dat er vanuit gegaan wordt dat dit bij het verkeersonderzoek meegenomen wordt. Verder wordt beaamd dat het veiliger moet.*

De buurt ziet graag dat dit als voorwaarde meegenomen wordt.

- *Reactie buurt: veel recreatief verkeer, die dit punt als vertrekpunt kiezen voor een wandel-/ fietsroute, enorme toename verkeer. Tegenreactie: de natuurpoort is een wens van de gemeente, maar het park moet hierin voorzien. Het is geen groot natuurgebied en wij denken dat de belasting op het gebied daardoor ook wel meevalt.*

Parkeren

Aanvulling op notulen:

- m.b.t. bult verontreinigde grond: ter vergadering is aangegeven dat hier niet gegraven zal worden (betreft het deel wat met een witte punt op de kaart is aangegeven).
- Nieuwblauw heeft aangegeven: op twee plekken geconcentreerd parkeren maken. Wat nodig is moet uit het verkeersonderzoek zoeken. Eveneens moet de gemeente besluiten of het verhard of onverhard wordt.

Permanente bewoning

Aanvulling op notulen:

- er kan bezwaar gemaakt worden tegen permanente bewoning. Echter nu voor het bestemmingsplan is het niet van toepassing.
- *Reactie buurt: er wordt zorg geuit voor het gebruik van de woningen door (arbeids)migranten. Tegenreactie: Wet Bibob is streng, daarin is dit afgeschermd door de gemeente. Bestemming mag alleen recreatie zijn Tijdens de bijeenkomst werd de zorg geuit dat een louche eigenaar het park koopt. Daarop is aangegeven dat dit niet kan i.v.m. de wet Bibob. Over de permanente bewoning moeten er goede, aanvullende afspraken gemaakt worden.*

Veiligheid

Aanvulling op de notulen, het gesprokene van Nieuwblauw: kunnen niet helemaal in de toekomst kijken, maar planologisch (bestemmingsplan) een aantal dingen kunnen afspreken om de kans op criminaliteit zo klein mogelijk te laten zijn. Gaat nu om de voorbereidingen. Eenrichtingsweg, hoe met het hek omgaan, ont-sluiting op het park. Mogelijk ook dingen die je nu niet vastlegt in het bestemmingsplan, maar moet je wel benoemen.

Privacy

Aanvulling op notulen:

- vraag n.a.v. notulen: de uitkijktoren is niet hoog genoeg om in de tuinen van omwonenden te kijken, maar wel hoog genoeg om over het bos te kijken. Hoe zit dat? *De afstand is te groot naar de tuinen van de omwonenden.*
- In notulen staat: 'hekwerk vervangen, maar op de huidige plek laten staan'. Ter vergadering is gezegd door één van de eigenaren: "30 jaar geleden is de lijn gemaakt met de buurt, het hek dat er nu staat blijft bestaan. Misschien goed om die oude afspraak eens te formaliseren."
- *Reactie buurt: in het plan groenvoorzieningen maken die recht doen aan de privacy van alle omwonenden/ betrokkenen. Tegenreactie: meenemen in de ontwerpen/ bestemmingsplan.*
- *Op de tekening lijkt t.h.v. Broeder Hogardstraat 4 een uitgang (fiets-/ wandelpad) te zijn. Tegenreactie van één van de eigenaren: geen behoefte daar iets mee te doen. Voor de duidelijkheid, wij willen daar ook geen uitgang.*

Doelgroep

Geen bijzonderheden.

Reden van het plan

Geen bijzonderheden.

Bouwfase

Aanvulling op de notulen: als een bestemmingsplan definitief is, dan moet binnen een bepaalde periode gerealiseerd worden.

Overlegraad

Aanvulling gesproken door Nieuwblauw: een raad vanuit de buurt fungeert als vertegenwoordiging van de buurt, waarin je keuzes kunt uitleggen. Als je het over participatie hebt, moet je afspraken maken. De raad (gemeente) heeft besloten dat hier een recreatiepark komt voor 88 – 120 woningen. Er is een gemeentelijk belang dat het bos hier komt. Als je hierover oneens bent heeft een raad geen zin. Prima om een raad te hebben om over de invulling van het plan. Hoe dit zo zorgvuldig mogelijk inpassen, zodat ook de bewoners er een goed gevoel aan overhouden? *Reactie buurt: er zijn veel belangen, persoonlijk, ieder voor zich en ook samen. Het is een buurt met veel gezamenlijke contacten. Dat willen we niet kwijt. Iedereen is het er over eens dat er iets moet gebeuren en daar willen we graag over meedenken. We zitten nu nog in de gewinning. We hebben samen de verantwoordelijkheid om dit niet uit de klauwen te laten lopen.*

Planschade

Aanvulling op notulen, gesproken door Nieuwblauw: landelijke regeling voor. Dan wordt er een planschadeovereenkomst gemaakt. Als er in de nieuwe planologische situatie sprake is van planschade, dan wordt de schade afgewend bij de initiatiefnemer. Je mag nooit onder lijden onder deze situatie als omwonende. Dat is wettelijk geregeld. Overigens staat dit los van de bezwaarprocedures.

4. Gesprekken na de dialoog

Deze gesprekken zijn niet tijdens de vergadering gevoerd en horen in de notulen niet thuis. Kunnen eventueel als bijlage toegevoegd worden. *Keukentafelgesprekken horen ook bij de omgevingsdialoog. Het betreft geen notulen van de bijeenkomst, maar een verslag van de dialoog of dialogen. Initiatiefnemers kunnen er ook voor kiezen om alleen één-op-één gesprekken te voeren. Dit had echter niet onze voorkeur. Wij hebben ook naar andere voorbeelden gekeken en daar was zelfs het app verkeer binnen de buurt aan het verslag toegevoegd. Wij hebben geprobeerd zo goed mogelijk alle wensen en suggesties samen te vatten.*

5. Conclusies

Openheid over en weer is het belangrijkste, meedenken en samen tot de beste oplossing komen.

Reactie vanuit Vliegberg 1, Broeder Hogardstraat 9,13, 14, 15, 16 en 18

Boekel, 15-07-2024

Reactie omgevingsdialoog.

Door middel van deze reactie willen wij onze zorgen uitspreken met betrekking tot de ontwikkelingen op het terrein van Camping Boekels Ven.

1. De verplaatsing van de bestaande ingang aan de Peelstraat naar een nieuwe ingang aan de Vliegberg. (pagina 5 verslag omgevingsdialoog)

De bestaande ingang aan de Peelstraat is een ingang die makkelijk bereikbaar is. De wegenstructuur is daarop ingericht. Denk bijvoorbeeld hier aan de breedte van de Peelstraat en de snelle verbinding naar de rondweg van Boekel. Deze oude ingang functioneert al vele jaren goed.

Daartegenover staat dat de nieuw te realiseren ingang op de Vliegberg aansluit op een straatje wat smal en doodlopend is. Wat betekent dat hier door de Gemeente of door Boekels Ven een flinke investering gedaan moet worden om de verkeerssituatie aan de Vliegberg aan te passen. In onze ogen een slechte ontwikkeling. Zeker ook omdat door deze grootschalige ontwikkeling, 120 huisjes, centrumgebouw van 3500 m2, natuurpoort, zwembad, sauna, horeca, bruiloften, camperplaatsen en kampeerplekken, er erg veel verkeer door de Vliegberg zal gaan. Dit zal de verkeersveiligheid niet ten goede komen. Ook ontstaat er door het aanleggen van deze nieuwe ingang in de Vliegberg meer verkeersoverlast in de Br. Hogardstraat, Huize Padua en Handel. Daarbij nog opgeteld het extra verkeer wat zal ontstaan door de toekomstige Oost-West verbinding maakt de verkeerssituatie nog slechter/drukker/gevaarlijker.

Daar komt nog bij dat de Vliegberg ligt in een gebied met de status NNB. Natuur Netwerk Brabant. Door de provincie Noord-Brabant beschermd gebied met betrekking tot natuur. Door deze toename van auto- en vrachtverkeer zullen de natuurwaarden in dit gebied sterk verminderen. De biodiversiteit zal daardoor afnemen.

Er zijn de afgelopen jaren meerdere plannen geweest voor de camping/Vliegberg. Er is heel vaak en goed nagedacht over de locatie van de centrale voorzieningen. Meerdere partijen hebben daarnaar gekeken. De verplaatsing is wenselijk omdat je horeca naast het water wil. Bezoekers willen uitkijken over het ven. Aan de zuidoostzijde komt de laatste avondzon. Verder zal er op het park alleen echte verharding komen naar het centrumgebouw om te laden en te lossen. Om deze weg zo kort mogelijk te houden moet het centrumgebouw dichtbij een bestaande weg gesitueerd worden. Voor de bezoekers van de peelrandbreuk is het mooi om in een bosachtige omgeving aan te komen. Bij de Vliegberg ligt de natuurpoort echt in het bos.

Wij hadden niet verwacht dat het er weerstand zou zijn tegen het verplaatsen van de entree, aangezien er bij vorige plannen geen enkel bezwaar is geweest op dit voornemen.

We hebben ook al aangegeven na te willen denken om de overlast van het verkeer op de Vliegberg zo veel mogelijk te beperken. Zo hebben we al een achterontsluiting toegevoegd om het verkeer te spreiden. Ook denken we er over na om het verkeer eenrichting te maken.

Het centrumgebouw is overigens geen 3500 vierkante meter. Dit zijn de centrale voorzieningen en het gaat om 88-120 recreatiewoningen.

2. Permanente bewoning. (pagina 8 verslag omgevingsdialoog)

Ook maken wij als buurt ons zorgen over permanente bewoning in de 120 huisjes. Zeker omdat tijdens het dialoog door de sprekers aangegeven is dat de vakantiehuisjes in groepjes verkocht gaan worden. Camping Boekels Ven zegt dat permanente bewoning niet gaat gebeuren. Maar in het hoofdlijnenakkoord van onze nieuwe regering staat dat permanente bewoning van recreatie woningen toegestaan gaat worden in verband met de woningcrisis. Dit zou betekenen dat er een extra woonwijk in de Gemeente Boekel ontstaat. Met als gevolg nog meer overbelasting van huisartsen, hulpdiensten, handhaving en thuiszorg bij de gemeente

Alleen bij recreatieparken waarvoor geen visie en toekomst is wordt de permanente bewoning mogelijk gelegaliseerd. We willen Boekels Ven door dit plan juist een goede toekomst geven. Indien we de camping gaan renoveren en de stacaravans gaan vervangen voor beter geïsoleerde versies is het gevaar voor permanente bewoning waarschijnlijk groter.

3. Voorkeur Gemeente Boekel voor Vliegberg.

Tijdens het omgevingsdialoog is aangegeven door de sprekers dat de verplaatsing van de ingang aan de Peelstraat naar de Vliegberg een voorwaarde van de Gemeente Boekel is. In het verslag kunnen wij daar niets van terugvinden. Is het mogelijk om daar meer onderbouwing/uitleg over te krijgen?

Wij, als buurtbewoners, zijn voor leefbaarheid, veiligheid en overleg. In de nieuwe plannen vinden wij daarom dat er geen rekening is gehouden met omwonenden.

De verplaatsing van de ingang is geen voorwaarde maar een wens van de gemeente. De natuurpoort ligt dan in een bosrijke omgeving. Om de horeca goede kansen te geven is dit ook de beste ligging ivm het water e.d. Dit is tijdens de plannen van ontwikkelaars in het verleden allemaal besproken met de gemeente. De eerdere bevindingen en wensen hebben wij meegenomen bij de nieuwe planvorming.

Op pagina 8. Gesprekken na de dialoog. Dat deze gesprekken genoemd worden in het verslag van de omgevingsdialoog vinden wij niet goed. Er zijn zoveel gesprekken gevoerd na de omgevingsdialoog. Zeker bij omwonende die het niet eens zijn met de plannen. Het is niet zuiver om er hier een paar uit te halen. Wat er na de omgevingsdialoog gezegd is had niet in dit verslag moeten staan.

Keukentafelgesprekken horen ook bij de omgevingsdialoog. Het betreft geen notulen van de bijeenkomst, maar een verslag van de dialoog of dialogen. Initiatiefnemers kunnen er ook voor kiezen om alleen één-op-één gesprekken te voeren. Dit had echter niet onze voorkeur. Wij hebben ook naar andere voorbeelden gekeken en daar was zelfs het app verkeer binnen de buurt aan het verslag toegevoegd. Wij hebben geprobeerd zo goed mogelijk alle wensen en suggesties samen te vatten.

Ingediend namens de bewoners van de volgende adressen:

Vliegberg 1
Br. Hogardstraat 9,
Br. Hogardstraat 13
Br. Hogardstraat 14
Br. Hogardstraat 15
Br. Hogardstraat 16
Br. Hogardstraat 18

7. Aanpassingen plan en toelichting verslag 17 september

Op dinsdag 17 september zijn de reacties op het verslag besproken met de eigenaren van Broeder Hogardstraat 6, Vliegberg 1 en Broeder Hogardstraat 14. Wij hebben toegelicht welke aanpassingen wij hebben gedaan:

- De bufferzone naast de percelen aan de Broeder Hogardstraat is nu ook ingetekend. De overdracht van deze gronden gaan we in de toekomst ook formeel regelen en vast leggen.
- De bouwhoogte van de recreatiewoningen die liggen naast de percelen aan de Broeder Hogardstraat is maximaal 6 meter.
- De voetgangersverbinding naast Broeder Hogardstraat 4 is verwijderd.
- De toegang tot de parkeerplaats zo kort mogelijk nabij de Broeder Hogardstraat maken. Indien er een entree direct na het NNB bos komt, wordt de Vliegbergweg zo min mogelijk belast.

Er zijn geen extra vragen meer gekomen vanuit de buurt de afgelopen periode. Vliegberg 1 en Broeder Hogardstraat 14 blijven bij hun standpunt over de entree en het voorzieningengebouw van het park. Zij zien deze liever op een grotere afstand van hun perceel. Wij hebben uitgelegd waarom wij vinden dat dit voor het park niet beter is: entree groene poort, dichtbij een verharde weg dus toegangsweg kan klein blijven voor laden en lossen (minder asfalt in het park), laatste avondzon, zicht over het water etc. We onderzoeken de mogelijkheid om het verkeer op het park eenrichting te maken zodat het verkeer verdeeld wordt over 2 ontsluitingen. Ook is een zichtwal o.i.d. een optie.

We hebben in het kort uitgelegd wat de vervolgstappen zijn. Ook hebben we aangegeven dat we de omwonenden die op een grotere afstand wonen ook nog de kans willen geven om in gesprek te gaan. Daarna zal het complete verslag naar iedereen gestuurd worden.

We gaan de buurt op de hoogte houden van grote vervolgstappen in het proces.

Bijlage 1

Boekel, 2 juni 2024

Betreft: Uitnodiging omgevingsdialoog herontwikkeling Boekels Ven

Beste buurtbewoner,

Graag willen wij u informeren over onze voorgenomen plannen.

Plannen

De afgelopen jaren is er diverse keren gesproken over een ontwikkeling van de camping naar een vakantiepark met recreatiewoningen. In het kort zijn de nieuwe plannen als volgt:

- Het kwalitatief upgraden van de huidige camping met 295 kampeerplaatsen naar een landschappelijk recreatiepark met ruimte voor 88 tot 120 recreatiewoningen.
- Het hoofdgebouw van de camping wordt verplaatst naar de Vliegberg aan de zuidzijde van het terrein. Dit gebouw, waarin de voorzieningen van het recreatiepark komen, doet ook dienst als informatiecentrum voor de recreanten van buiten het park die het bosgebied willen bezoeken. In feite ontstaat hiermee een natuurpoort.
- Het vergroten van de recreatiemogelijkheden voor de inwoners van Boekel door het openstellen van de Vliegberg. Er komt hierdoor in Boekel 8% meer bos bij om in te recreëren.

Omgevingsdialoog

Wij gaan hiervoor een wijziging van het omgevingsplan (bestemmingsplan) aanvragen bij de gemeente Boekel. In het kader van de “omgevingsdialoog” nodigen wij u graag uit voor een bijeenkomst. Tijdens deze bijeenkomst lichten wij onze plannen toe en is er de gelegenheid om vragen te stellen en met ons mee te denken over onze plannen.

De bijeenkomst vindt plaats op maandag 17 juni om 19:00 op onze camping. U bent van harte welkom.

Verslaglegging

Van deze bijeenkomst maken wij een verslag. In dit verslag geven we aan wie zijn uitgenodigd, wie deel hebben genomen aan de dialoog, welke vragen er zijn gesteld en geven we de antwoorden op de gestelde vragen. Ook nemen we in het verslag de gedane suggesties en wensen op, en geven we aan in hoeverre wij die suggesties en wensen hebben verwerkt in het plan. Als we een suggestie of wens niet hebben verwerkt in het plan, geven we dit ook aan in het verslag. Met daarbij een motivatie waarom we dat niet hebben gedaan.

Dit verslag sturen wij op naar alle genodigden, die vervolgens de gelegenheid krijgen op dit verslag te reageren. Vervolgens verstrekken wij het verslag met eventuele reacties daarop aan de gemeente. De gemeente betreft het verslag bij het besluit wel of geen medewerking te verlenen aan onze plannen. De gemeente kan ook zelfstandig onderzoek doen naar de belangen in de omgeving.

De omgevingsdialoog is een proces van de initiatiefnemer. Daarom reageert de gemeente niet richting u (inhoudelijk) op de door u gemaakte opmerkingen. Als de gemeente een positief besluit neemt, dan zal op een later moment de wettelijke procedure volgen die de ontwikkeling mogelijk moet maken. Op dat moment kunt u nogmaals uw mening geven over de plannen. Alleen richt u zich dan wel tot de gemeente en krijgt u van de gemeente wel een reactie.

Door de privacy van persoonsgegevens maken wij alleen richting de gemeente uw persoonsgegevens inzichtelijk. Dit delen wij niet met anderen.

Aanmelden

Het bijwonen van deze avond is geheel vrijblijvend. Om een inschatting te kunnen maken van het aantal aanwezigen vragen wij u zich aan- of af te melden door een e-mail te sturen naar:



Schriftelijke reactie

Kunt of wilt u niet aanwezig zijn bij de bijeenkomst, maar heeft u wel een vraag, wens of suggestie? Dan kunt u ons dat tot uiterlijk twee weken na de ontvangst van deze uitnodiging laten weten via bijgaand reactieformulier.

Met vriendelijke groet,

Team Boekels Ven



Camping Boekels Ven
Peelstraat 28
5427 EG Boekel



Reactieformulier herontwikkeling Boekels Ven

Via dit formulier kunt u, tot 17 juni 2024 een reactie aan ons doorgeven. Dit kan per post of per e-mail naar [REDACTED]. Zie de begeleidende brief voor de correspondentiegegevens.

Naam*	
Adres en huisnummer*	
Postcode en woonplaats*	
Telefoonnummer*	
E-mailadres*	
Vraag, wens of suggestie	

** Door de privacy van persoonsgegevens anonimiseren wij uw persoonsgegevens bij opmaken van het verslag.*

Bijlage 2

Bijlage 2 is alleen bij de gemeente aanwezig om
privacy redenen

Bijlage 3

Van: [REDACTED]
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: FW: Reactie op verslag buurtdialog
Datum: maandag 15 juli 2024 11:13:11
Bijlagen: [20240709 Reactie op verslag buurtdialog 17 juni 2024.pdf](#)

Goedemorgen [REDACTED],

Tijdens de buurtdialog had [REDACTED] al benoemd dat wij het belangrijk vinden vooral in gesprek te blijven. En om één en ander in gezamenlijkheid met de buurt te doen. Natuurlijk zijn er vragen, maar wij staan open voor veranderingen.

Van de genoemde avond hebben wij ook aantekeningen gemaakt en deze naast de notulen van jullie gehouden. Dit is gedeeld met de buurt. In het kader van transparantie: onderstaand de mail zoals wij deze verstuurd hebben.

[REDACTED] hadden hierop bevestigend/ instemmend gereageerd. Voor zover ons bekend zullen zij, met een aantal anderen, met een eigen reactie komen. Vanuit andere buurtleden hebben wij geen reactie ontvangen.

Het verslag is behoorlijk uitgebreid, sorry daarvoor
Zijn er vragen, laat het vooral weten!

Hartelijke groet,

[REDACTED]
[REDACTED]

Verzonden vanuit [Mail](#) voor Windows

Van: [REDACTED]
Verzonden: woensdag 10 juli 2024 18:23
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: Reactie op verslag buurtdialog

Goedenavond allen,

17 jl. is er door Boekels Ven een buurtdialog georganiseerd i.v.m. de plannen die er nu liggen. Onlangs is er bij ieder een verslag hiervan in de brievenbus gekomen. Tijdens de avond heb ik ook aantekeningen gemaakt, deze heb ik naast het verslag gehouden. Ik heb geprobeerd zo objectief mogelijk te zijn en vooral de zaken te benoemen die er of niet in stonden, of onvoldoende, of onjuist.

In het kader van transparantie en het feit dat de ontwikkelingen ons allemaal aangaan, leek het ons een goed idee deze reactie met iedereen te delen (in verband met privacy staan jullie adressen in de bcc). Voel je niet verplicht om een reactie te geven, maar het is altijd van harte welkom. Volgens mij hebben we een gezamenlijk doel: tot een zo goed mogelijk resultaat te komen met het oog op leefbaarheid, veiligheid en het behouden van de saamhorigheid in de

buurt.

Overigens heb ik niet van iedereen, die op 17 juni 2024 aanwezig was, een mailadres ontvangen, de adressen die ontbreken horen bij onderstaande huisadressen:

1. Peelstraat 15 en 30
2. Broeder Hogardstraat 13, 15, 16 & 18

Mochten jullie deze gegevens wel hebben, laat het dan even weten (of stuur het verslag door, dat kan uiteraard ook).

Ik hoor graag of jullie in gezamenlijkheid willen reageren. Wellicht dat voor jullie het verslag voldoende is. De andere mogelijkheid is dat er een heel afwijkende mening is. In dat laatste geval is het goed zelf te reageren op het verslag.

Mochten jullie willen reageren, graag voor 14 juli 2024. De reactie op het verslag dient uiterlijk 17 juli bij Boekels Ven aanwezig te zijn.

Vriendelijke groet,

[Redacted signature]

(Broeder Hogardstraat 6)

Verzonden vanuit [Mail](#) voor Windows

Reactie op verslag buurt dialoog

2. Toelichting plan

Toevoeging op notulen:

- m.b.t. de recreatiewoningen betreft het 88 grote woningen, versus 120 kleine woningen
- gemeente wil geen gespreide recreatie in het bos, daarom geconcentreerd tot het campinggebied. Gemeente is akkoord voor groen versterken, recreatie versterken, geen erfafscheidingen, groene uitstraling landschappelijk ingepast, hekwerk weg en restbebouwing weg.

Reactie buurt: smalste deel groene ladder ligt t.h.v. Boekels Ven, dat wordt alleen maar smaller.

Tegenreactie: nu is het pad van Boekel -> Gemert heel smal, wens is dit toegankelijker te maken.

Bebossing van naald- naar loofbomen. Reactie buurt: bomen doen er lang over te groeien. De angst om 'niet meer in het bos' te wonen bestaat. Straks 'tegen huizen' aankijken. Nu een seizoen camping, straks het hele jaar recreatie. Tegenreactie: door tussen de woningen bomen te planten, zorg je voor meer groen. Meer groen is de intentie. Insteek is de buurt zoveel mogelijk te betrekken en de plannen zo groen mogelijk te laten zijn. Als bomen weggaan, worden er nieuwe gepland. Huisjes moeten beetje meer beschut gaan worden, vakken met groenere struiken (1,5/ 2m hoog). Doel: afgeschermd vanuit het huis, maar ook de burens aangrenzend aan het park. Nu veel dennenbomen die echt om moeten, dat je loofbomen meer ruimte geeft. Reactie buurt: met 2m begroeiing werk je juist criminaliteit in de hand, omdat er veel gebeurt wat uit het zicht is. Vanuit meerdere oogpunten kijken naar de verschillende belangen.

3. Omgevingsdialoog

Onderstaande toevoeging, omdat dit wat meer toezeggingen doet/ uitleg geeft aan de plannen: Sander Klaropik, stedenbouwkundige, is gevraagd om maatschappelijk plan te maken op bepaalde voorwaarde. Ruimte en kwaliteit en voor veel groen. Proberen met dit plan het karakter wat er nu is terug te brengen. Uitgangspunt: landschappelijke uitgangspunten in stand houden. Huidige paden gebruiken en daarlangs de woningen maken (geen kaalslag en efficiënte verkaveling van maken). Alle bomen in dit park (1199) zijn allemaal ingemeten en gewaardeerd. Ja, gaan bomen weg, maar komen er ook terug. Stevig groen maken, donkere stukken, nieuw groen tegen de aangrenzende percelen aan. Geen themapark maken hier, maar een park met verschillende werelden en diversiteit. Verscheidenheid, geen stedelijke ontwikkeling. Proefverkaveling gemaakt op 115 woningen. Hoe met behoud van zoveel mogelijk bomen tot zo'n verkaveling te komen.

Reactie buurt: hoeveel m² in totaal wordt bebouwd? Tegenreactie: de ruimte voor centrale voorzieningen inclusief buitenruimte is 3500 m². Reactie buurt: dit is groter dan de time-out.

Zorgen worden geuit over het verkeer dat over de Vliegberg moet? Dit is een stuk bos met NNB status, past dat?

Nieuwblauw: wenselijk voor de gemeente om dit te centraliseren. Vervolg van de presentatie: beogen met de diversiteit hoe je op een verantwoorde manier tot een kwalitatief park kunnen komen. Woningen zijn natuurlijk gesitueerd tussen de bomen. Verdeling van 7 verschillende typen woningen. Voorzieningen gebouw gaat naar de Vliegberg. Aan die kant wordt ook de parkeerplaats gemaakt. Loopt nu een verkeersonderzoek. Voor de woningen geldt een hoogte van 3/ 3,5m, die goothoogte is het meest belangrijke dat iets zegt over bouwmassa. Maatschappelijk ingepast. De woningen voldoen aan het bouwbesluiten. De regels over tijdelijke

en permanente bewoning worden hierin opgenomen. Aanvulling vanuit één van de eigenaren: bestemmingsplan omschrijft wat er maximaal kan komen. Op moment dat je daadwerkelijk gaat bouwen moet je bouwvergunning aanvragen. Dan kan bezwaar gemaakt worden. Deze bijeenkomst is niet het laatste moment waarop je iets kunt zeggen. Als er ideeën zijn, dan proberen te verwerken.

Nieuwblauw: sfeer weergeven als toetsingskader hoe je over kwalitatief in handen hebt om kwaliteit bij te sturen. Bewijs neerleggen dat het kwalitatief goed gaat. Materiaalgebruik is in natuurlijke kleuren en veel gebruik van hout. Natuurlijke overgang naar het bos. Zo weinig mogelijk verhardingen. Parkeren onder de bomen parkeren, ook voor de 120 plekken. Geen grote 'plak'. Parkeerplaats voor bezoekers. Verkeersonderzoek (Titrium) wordt nu uitgevoerd. Bezoekers van het park en ook het recreatieve deel. Ook bij de woningen komt een parkeerplaats.

Opkopen

Geen bijzonderheden.

Overlast

Geluidsoverlast recreatiewoningen

Reactie buurt: momenteel is het een seizoen camping, straks is er een heel jaar door recreatie. Wat is de verwachte bezettingsgraad? Tegenreactie: 60 woningen die verhuurd zijn op weekbasis, percentage van 60-70%. Buiten schoolvakanties zonder kinderen.

Geluidsoverlast centrale gebouw

De regels van het besluit zijn weliswaar strenger, echter de plek waar de voorziening komt is tot op heden een rustige omgeving. Dat wordt straks heel anders.

Herrie terrassen recreatiewoning

- Tekstuele aanpassing notulen: in de vergadering is alleen gesproken over 300 caravans/ campers, *niet over 20 recreatiewoningen op de Vliegberg.*
- Aanvullend op de notulen: de gemeente wil geen vergunning geven voor het hele jaar. Ter vergadering is benoemd dat de gemeente minder overlast ziet bij woningen. Echter zou renovatie betekenen dat er nog steeds sprake is van een seizoen camping (maar een deel/ jaar bezetting).

Centrale gebouw

Toevoeging op notulen:

- zo gesitueerd i.v.m. zichtlijn over het park/ water (bij situering andere zijde van het ven vermoedelijk overlast voor meerdere woningen, nu geluid 'richting bos')
- toevoeging ■■■■: het centrale pand moet deels opgaan in de natuur
- benoemen van wellness, zwembad, etc. zijn ideeën zoals nu opgenomen in het ontwerp, invulling nog niet bekend (ligt aan investeerder)
- sprake van een akoestisch onderzoek m.b.t. gebouw
- er is aangegeven dat de gemeente buitenevenementen niet toelaat (i.v.m. overlast)

Verkeer

Aanvulling op notulen m.b.t. de verkeersbewegingen: Volgens verkeerskundig Bureau de Groot-Volker gaat het om 6,1 verkeersbewegingen per woning.

M.b.t. de infrastructuur

- *Reactie buurt: zorg over de veiligheid, het is nu al regelmatig het circuit van Zandvoort. Tegenreactie: er wordt aangegeven dat er vanuit gegaan wordt dat dit bij het verkeersonderzoek meegenomen wordt. Verder wordt beaamd dat het veiliger moet.*
De buurt ziet graag dat dit als voorwaarde meegenomen wordt.
- *Reactie buurt: veel recreatief verkeer, die dit punt als vertrekpunt kiezen voor een wandel-/fietsroute, enorme toename verkeer. Tegenreactie: de natuurpoort is een wens van de gemeente, maar het park moet hierin voorzien.*

Parkeren

Aanvulling op notulen:

- m.b.t. bult verontreinigde grond: ter vergadering is aangegeven dat hier niet gegraven zal worden (betreft het deel wat met een witte punt op de kaart is aangegeven).
- Nieuwblauw heeft aangegeven: op twee plekken geconcentreerd parkeren maken. Wat nodig is moet uit het verkeersonderzoek zoeken. Eveneens moet de gemeente besluiten of het verhard of onverhard wordt.

Permanente bewoning

Aanvulling op notulen:

- er kan bezwaar gemaakt worden tegen permanente bewoning. Echter nu voor het bestemmingsplan is het niet van toepassing.
- *Reactie buurt: er wordt zorg geuit voor het gebruik van de woningen door (arbeids)migranten. Tegenreactie: Wet Bibob is streng, daarin is dit afgeschermd door de gemeente. Bestemming mag alleen recreatie zijn*

Veiligheid

Aanvulling op de notulen, het gesprokene van Nieuwblauw: kunnen niet helemaal in de toekomst kijken, maar planologisch (bestemmingsplan) een aantal dingen kunnen afspreken om de kans op criminaliteit zo klein mogelijk te laten zijn. Gaat nu om de voorbereidingen. Eenrichtingsweg, hoe met het hek omgaan, ontsluiting op het park. Mogelijk ook dingen die je nu niet vastlegt in het bestemmingsplan, maar moet je wel benoemen.

Privacy

Aanvulling op notulen:

- vraag n.a.v. notulen: de uitkijktoren is niet hoog genoeg om in de tuinen van omwonenden te kijken, maar wel hoog genoeg om over het bos te kijken. Hoe zit dat?
- In notulen staat: 'hekwerk vervangen, maar op de huidige plek laten staan'. Ter vergadering is gezegd door één van de eigenaren: "30 jaar geleden is de lijn gemaakt met de buurt, het hek dat er nu staat blijft bestaan. Misschien goed om die oude afspraak eens te formaliseren."
- *Reactie buurt: in het plan groenvoorzieningen maken die recht doen aan de privacy van alle omwonenden/ betrokkenen. Tegenreactie: meenemen in de ontwerpen/ bestemmingsplan.*
- *Op de tekening lijkt t.h.v. Broeder Hogardstraat 4 een uitgang (fiets-/ wandelpad) te zijn. Tegenreactie van één van de eigenaren: geen behoefte daar iets mee te doen.*

Doelgroep

Geen bijzonderheden.

Reden van het plan

Geen bijzonderheden.

Bouwfase

Aanvulling op de notulen: als een bestemmingsplan definitief is, dan moet binnen een bepaalde periode gerealiseerd worden.

Verkeerde plek

Geen bijzonderheden.

Overlegraad

Aanvulling gesproken door Nieuwblauw: een raad vanuit de buurt fungeert als vertegenwoordiging van de buurt, waarin je keuzes kunt uitleggen. Als je het over participatie hebt, moet je afspraken maken. De raad (gemeente) heeft besloten dat hier een recreatiepark komt voor 88 – 120 woningen. Er is een gemeentelijk belang dat het bos hier komt. Als je hierover oneens bent heeft een raad geen zin. Prima om een raad te hebben om over de invulling van het plan. Hoe dit zo zorgvuldig mogelijk inpassen, zodat ook de bewoners er een goed gevoel aan overhouden? *Reactie buurt: er zijn veel belangen, persoonlijk, ieder voor zich en ook samen. Het is een buurt met veel gezamenlijke contacten. Dat willen we niet kwijt. Iedereen is het er over eens dat er iets moet gebeuren en daar willen we graag over meedenken. We zitten nu nog in de gewenning. We hebben samen de verantwoordelijkheid om dit niet uit de klauwen te laten lopen.*

Planschade

Aanvulling op notulen, gesproken door Nieuwblauw: landelijke regeling voor. Dan wordt er een planschadeovereenkomst gemaakt. Als er in de nieuwe planologische situatie sprake is van planschade, dan wordt de schade afgewend bij de initiatiefnemer. Je mag nooit onder lijden onder deze situatie als omwonende. Dat is wettelijk geregeld. Overigens staat dit Dit staat los van de bezwaarprocedures.

4. Gesprekken na de dialoog

Deze gesprekken zijn niet tijdens de vergadering gevoerd en horen in de notulen niet thuis. Kunnen eventueel als bijlage toegevoegd worden.

5. Conclusies

Openheid over en weer is het belangrijkste, meedenken en samen tot de beste oplossing komen.

Bijlage 4

Van: [REDACTED]
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: reactie omgevingsdialoog
Datum: maandag 15 juli 2024 15:50:27
Bijlagen: [Buurtdialoog reactie vrijdag 5 juli.docx](#)

Geachte dames/heren,

Hierbij onze reactie op de omgevingsdialoog.

Graag bericht als u deze mail in goede orde heeft ontvangen,

Groet [REDACTED]
[REDACTED]

Boekel, 15-07-2024

Reactie omgevingsdialoog.

Door middel van deze reactie willen wij onze zorgen uitspreken met betrekking tot de ontwikkelingen op het terrein van Camping Boekels Ven.

1. De verplaatsing van de bestaande ingang aan de Peelstraat naar een nieuwe ingang aan de Vliegberg. (pagina 5 verslag omgevingsdialoog)

De bestaande ingang aan de Peelstraat is een ingang die makkelijk bereikbaar is. De wegenstructuur is daarop ingericht. Denk bijvoorbeeld hier aan de breedte van de Peelstraat en de snelle verbinding naar de rondweg van Boekel. Deze oude ingang functioneert al vele jaren goed.

Daartegenover staat dat de nieuw te realiseren ingang op de Vliegberg aansluit op een straatje wat smal en doodlopend is. Wat betekent dat hier door de Gemeente of door Boekels Ven een flinke investering gedaan moet worden om de verkeerssituatie aan de Vliegberg aan te passen. In onze ogen een slechte ontwikkeling. Zeker ook omdat door deze grootschalige ontwikkeling, 120 huisjes, centrumgebouw van 3500 m², natuurpoort, zwembad, sauna, horeca, bruiloften, camperplaatsen en kampeerplekken, er erg veel verkeer door de Vliegberg zal gaan. Dit zal de verkeersveiligheid niet ten goede komen. Ook ontstaat er door het aanleggen van deze nieuwe ingang in de Vliegberg meer verkeersoverlast in de Br. Hogardstraat, Huize Padua en Handel. Daarbij nog opgeteld het extra verkeer wat zal ontstaan door de toekomstige Oost-West verbinding maakt de verkeerssituatie nog slechter/drukker/gevaarlijker.

Daar komt nog bij dat de Vliegberg ligt in een gebied met de status NNB. Natuur Netwerk Brabant. Door de provincie Noord-Brabant beschermd gebied met betrekking tot natuur. Door deze toename van auto- en vrachtverkeer zullen de natuurwaarden in dit gebied sterk verminderen. De biodiversiteit zal daardoor afnemen.

2. Permanente bewoning. (pagina 8 verslag omgevingsdialoog)

Ook maken wij als buurt ons zorgen over permanente bewoning in de 120 huisjes. Zeker omdat tijdens het dialoog door de sprekers aangegeven is dat de vakantiehuisjes in groepjes verkocht gaan worden. Camping Boekels Ven zegt dat permanente bewoning niet gaat gebeuren. Maar in het hoofdlijnenakkoord van onze nieuwe regering staat dat permanente bewoning van recreatie woningen toegestaan gaat worden in verband met de woningcrisis. Dit zou betekenen dat er een extra woonwijk in de Gemeente Boekel ontstaat. Met als gevolg nog meer overbelasting van huisartsen, hulpdiensten, handhaving en thuiszorg bij de gemeente

3. Voorkeur Gemeente Boekel voor Vliegberg.

Tijdens het omgevingsdialoog is aangegeven door de sprekers dat de verplaatsing van de ingang aan de Peelstraat naar de Vliegberg een voorwaarde van de Gemeente Boekel is. In het verslag kunnen wij daar niets van terugvinden. Is het mogelijk om daar meer onderbouwing/uitleg over te krijgen?

Wij, als buurtbewoners, zijn voor leefbaarheid, veiligheid en overleg. In de nieuwe plannen vinden wij daarom dat er geen rekening is gehouden met omwonenden.

Op pagina 8. Gesprekken na de dialoog. Dat deze gesprekken genoemd worden in het verslag van de omgevingsdialoog vinden wij niet goed. Er zijn zoveel gesprekken gevoerd na de

omgevingsdialoog. Zeker bij omwonende die het niet eens zijn met de plannen. Het is niet zuiver om er hier een paar uit te halen. Wat er na de omgevingsdialoog gezegd is had niet in dit verslag moeten staan.

Ingediend namens de bewoners van de volgende adressen:

Vliegberg 1

Br. Hogardstraat 9,

Br. Hogardstraat 13

Br. Hogardstraat 14

Br. Hogardstraat 15

Br. Hogardstraat 16

Br. Hogardstraat 18

Bijlage 5

Reactieformulier herontwikkeling Boekels Ven

Via dit formulier kunt u, tot 17 juni 2024 een reactie aan ons doorgeven. Dit kan per post of per e-mail naar info@boekelsven.nl. Zie de begeleidende brief voor de correspondentiegegevens.

Naam*	
Adres en huisnummer*	
Postcode en woonplaats*	
Telefoonnummer*	
E-mailadres*	

Vraag, wens of suggestie

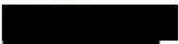
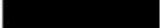
Ik wens jullie een positief succes!

* Door de privacy van persoonsgegevens te anonimiseren wij uw persoonsgegevens bij opmaken van het verslag.

Verslag omgevingsdialoog – Deel II

Omwonenden binnen een straal van 500 meter exclusief eerder genodigden

Camping Boekels Ven

Naam: *Camping Boekels Ven*
Adres: *Peelstraat 28*
Woonplaats: *Boekel*
E-mailadres: 
Telefoonnummer: 

Inhoudsopgave

1. Algemene informatie
2. Toelichting plan
3. Omgevingsdialoog
4. Conclusies
5. Reacties op verslag omgevingsdialoog

Bijlage 1: kaart omgeving met straal 500 meter

Bijlage 2: Uitnodiging omgevingsdialoog

Bijlage 3: Lijst aanwezigen omgevingsdialoog

Bijlage 4: Aantal reacties

Bijlage 5: Verlate reactie Bezuidenhout 21

Bijlage 6: Verlate reactie Bezuidenhout 10

1. Algemene informatie

Onderwerp	Herontwikkeling Boekels Ven
Datum dialoog	24 september 2024 en 2 oktober
Locatie dialoog	Camping Boekels Ven, Peelstraat 28
Genodigden	Alle omwonenden die binnen een straal van 500 meter wonen exclusief de eerder genodigden voor de dialoog in juni. Arendsnest 2,4, 6, 8, 8A, 10, 10A, 12, 1, 3, 5, 5A, 7, 7A, 11 Dennenmark 2, 4, 8 Berkhoek 14 Bezuidenhout 2, 2A, 4, 4A, 6, 8, 8A, 10, 1, 3, 5, 11, 13, 17, 17A, 19, 21, 23, 25 Putakker 2,4, 1, 1A, 3 Daniel de Brouwerstraat 2, 2A, 4, 6, 8, 8A, 8B, 1, 5, 7, 9, 11,13 Logt 4, 6, 6A, 8, 10, 12, 14, 14A, 16, 1, 3, 5, 7, 9, 9A, 11, 11A, 13, 15 Kluisstraat 1 Broeder Hogardstraat 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32, 32A Peelstraat 12, 14, 16, 18, 9, 11
Omwonenden die meer info willen, maar geen behoefte hebben aan gesprek	Logt 12 Peelstraat 18 Bezuidenhout 5 Arendsnest 8A
Omwonenden die meer informatie willen en naar info avond willen komen	Bezuidenhout 3 Bezuidenhout 11 Bezuidenhout 17 Bezuidenhout 19 Bezuidenhout 8 Logt 1
Aanwezigen info avond	Bezuidenhout 3 Bezuidenhout 17 Bezuidenhout 19 Bezuidenhout 25 Bezuidenhout 8 Logt 1
Los gesprek	Bezuidenhout 11
Verlate reacties	Bezuidenhout 21 en 10

2. Toelichting plan

De afgelopen jaren is er diverse keren gesproken over een ontwikkeling van de camping naar een vakantiepark met recreatiewoningen. In het kort zijn de nieuwe plannen als volgt:

- Het kwalitatief upgraden van de huidige camping met 295 kampeerplaatsen en 20 recreatiewoningen naar een landschappelijk recreatiepark met ruimte voor 88 tot 120 recreatiewoningen.
- Het hoofdgebouw van de camping wordt verplaatst naar de zuidzijde van het terrein. Dit gebouw, waarin de voorzieningen van het recreatiepark komen, doet ook dienst als informatiecentrum voor de recreanten van buiten het park die het bosgebied willen bezoeken. In feite ontstaat hiermee een natuurpoort.
- Het vergroten van de recreatiemogelijkheden voor de inwoners van Boekel door het openstellen van de Vliegberg. Er komt hierdoor in Boekel 8% meer bos bij om in te recreëren. Op de Vliegberg worden dus geen nieuwe recreatiewoningen gebouwd en het hekwerk gaat weg.

3. Omgevingsdialoog

Boekels Ven heeft in juni een informatiebijeenkomst gehouden op de camping voor de direct omwonenden en buurtbewoners die in de invloedssfeer zitten van de nieuwe ontwikkeling. Nu hebben we de overige buurtbewoners uitgenodigd die binnen een straal van 500 meter wonen en niet eerder benaderd zijn. In bijlage 1 is een kaart van de omgeving opgenomen. Na deze dialoog zijn alle omwonenden binnen deze cirkel die nog niet eerder uitgenodigd zijn benaderd.

Wij hadden al van veel mensen die verder weg woonden vernomen dat zij geen interesse hadden in een omgevingsdialoog. Wij hebben daarom een uitnodiging verstuurd en gevraagd wie er meer informatie wil ontvangen over onze plannen en/of in gesprek wil gaan. Ook konden omwonenden aangeven of ze de verslagen wilden ontvangen. De uitnodiging is opgenomen in bijlage 2. Afhankelijk van de interesse wilden wij de indeling en de vorm van de informatiebijeenkomst bepalen.

In totaal hebben wij 90 omwonenden uitgenodigd waarvan er slechts 10 hebben gereageerd. Sommigen hadden vragen per mail en anderen wilden graag informatie over het plan. Wij hebben iedereen benaderd en uitgenodigd voor een informatieavond op dinsdag 24 september. In totaal wilden 6 omwonenden van deze uitnodiging gebruik maken.

De omwonenden die niet wilden komen gaven het volgende aan:

- Een omwonende had alleen een vraag en geen behoefte aan meer informatie.
- Drie omwonenden gaven aan alleen in hoofdlijnen te willen weten wat er gaat gebeuren, maar hebben geen vragen of behoefte aan een gesprek. Als ze de verslagen ontvangen dan is dat voldoende.

Op de informatiebijeenkomst is 1 omwonende gekomen die zich niet had aangemeld en was er 1 omwonende afwezig. Wij hebben na de informatiebijeenkomst nog contact gezocht met de afwezige omwonende en we hebben daarmee nog een apart gesprek gevoerd op woensdag 2 oktober.

Op de informatieavond hebben wij het beeldkwaliteitsplan met een proefverkaveling laten zien en toegelicht.

De reacties zijn als bijlage opgenomen. De opmerkingen en vragen per mail en op de informatiebijeenkomst zijn als volgt samen te vatten:

EHS compensatie

Een omwonende vraagt per mail of er net zoals bij de vorige plannen natuurcompensatie plaatsvindt aan de rand van de trimbossen, achter de tuinen van een aantal mensen aan het Arendsnest.

BV: Nee, dat is nu niet het geval. Bij de vorige plannen moest er compensatie plaatsvinden, omdat er ook gebouwd ging worden in de EHS. Dat is nu niet aan de orde.

Bouw en verkoop recreatiewoningen

Een omwonende vraagt per mail naar de termijn waarop de recreatiewoningen gebouwd gaan worden. Wat zijn de beoogde opleveringsdata. Hoe wordt de verkoop geregeld? Per inschrijving opbod etc.? Is er al een indicatie van de prijsklassen? De omwonende heeft interesse in een recreatiewoning.

BV: Helaas is al deze informatie nog niet bekend. Eerst moet het omgingsplan vastgesteld en onherroepelijk worden. Daarna wordt de vergunning pas ingediend. Het duurt nog wel even voordat er echt gebouwd gaat worden.

Ligging huisjes en voorzieningen

Twee omwonenden willen graag meer duidelijkheid hebben middels een kaart waar de nieuwe huisjes en het informatiecentrum komen te liggen. Een daarvan is bang dat het centrumgebouw erg dichtbij hem komt te liggen, omdat iedereen binnen een straal van 500 meter is uitgenodigd en hij daarbij hoort.

BV: Op verzoek van de gemeente heeft BV alle bewoners binnen een afstand van 500 meter vanaf de camping aangeschreven. Dit heeft niets te maken met de eventuele hinder van activiteiten op het toekomstige vakantiepark. We hebben een proefinrichtingsplan aan alle omwonenden laten zien. Het centrale gebouw komt aan de zuidzijde van het terrein. De afstand van het campingterrein tot de Bezuidenhout is circa 300 meter. Omdat bij activiteiten altijd rekening moet worden gehouden met woningen die op kortere afstand van de camping staan, zullen bewoners van woningen aan de Bezuidenhout geen overlast ervaren.

Mogelijke uitbreiding

De ontwikkeling vindt nu op het campingterrein plaats. Waar kan er in de toekomst een uitbreiding plaats vinden?

BV: Om het campingterrein liggen de percelen van omwonenden of gronden met de bestemming NNB. Een uitbreiding zal dus zeer moeilijk zijn.

Vliegberg

Omwonenden vinden het jammer hoe de Vliegberg, het gemeentebos en de paden erbij liggen en vragen wat daarvoor de plannen zijn.

BV: De Vliegberg wordt eigendom van de gemeente en het hekwerk verdwijnt. Dit gebeurt waarschijnlijk niet meteen. Wij hebben met de natuurverenigingen gesproken en zij willen het hekwerk het liefste nog even laten staan, omdat zij eerst aan de gang willen met onderhoud, herplant en paden op de Vliegberg. Het is dan handiger als er geen wandelaars in de weg lopen. Het is nog onduidelijk of alle restbebouwing weg gaat ivm aanwezige flora en fauna. Het pad direct naast het hekwerk van de huidige camping verdwijnt en wordt verlegd net naast de nieuwe perceelsgrens.

Een omwonende vraagt of het nieuwe pad pal naast de tuinen aan de Bezuidenhout komt te liggen.

BV: Wij gaan daar niet over, aangezien de grond dan in eigendom is van de gemeente.

Functies centrale gebouw

Iemand vraagt wat er allemaal in het centrale gebouw gaat gebeuren.

BV: Hier komen in ieder geval de receptie, kidsclub e.d. Ook komt er een informatiepunt, aangezien er ook een natuurpoort gerealiseerd wordt. De verdere invulling is afhankelijk van de investeerder. De functies die mogelijk zijn: wellness, restaurant, zaalaccommodatie en zwembad.

Het huidige gebouw heeft weinig isolatie en is oud. De regels zijn nu veel strenger en in de toekomst zal er minder geluid buiten het gebouw hoorbaar zijn dan nu.

Zwembad

Een persoon vraagt of het zwembad blijft.

BV: Het huidige (verouderde) buitenzwembad blijft niet. Er zal zeer waarschijnlijk een nieuw zwembad komen, aangezien veel recreanten dit willen.

Permanente bewoning

Iemand vraagt of je er permanent kunt wonen.

BV: Dat is niet toegestaan. De nieuwe kabinetsplannen wat betreft permanente bewoning gaan over parken waarvoor geen visie is. Wij willen Boekels Ven juist door deze herontwikkeling toekomstbestendig maken.

4. Conclusies

Van de genodigden is maar een heel klein deel gekomen. Deze omwonenden wilden graag informatie en hadden een paar vragen die wij beantwoord hebben. De omwonenden vinden het fijn om van belangrijke zaken op de hoogte gehouden te worden zoals het begin van de bouw e.d. De omwonenden vinden het een mooie ontwikkeling en wensen ons veel succes.

Het plan is niet aangepast, aangezien er vooral vragen gesteld zijn en er geen bezwaren en/of suggesties waren. We gaan de buurt informeren bij grote vervolgstappen in het proces.

Mochten omwonenden n.a.v. dit verslag vragen of opmerkingen hebben dan horen wij dat graag binnen twee weken, dus uiterlijk voor donderdag 17 oktober.

3.1 Programma (indicatief)



5. Reacties op verslag omgevingsdialoog

Er zijn geen reacties binnen gekomen van de aanwezigen bij de omgevingsdialoog. Wel zijn er nog 2 verlate reacties binnen gekomen van omwonenden die nog niet eerder gereageerd hadden.

De eerste reactie was van een makelaar van Bezuidenhout 21. Hij wilde graag weten wat de planontwikkeling betekende voor het uitzicht e.d. voor de huizen aan de Bezuidenhout en wat de veranderingen op de Vliegberg waren. Wij hebben uitgelegd dat het bos de Vliegberg helemaal natuur wordt. Het hekwerk rond de Vliegberg gaat weg en het bos wordt openbaar toegankelijk. Ook op het park kun je in de toekomst wandelen. Alle bouwactiviteiten vinden op het campingterrein plaats.

De tweede reactie kwam op 13 oktober van Bezuidenhout 10. Zij hadden meerdere vragen en/of opmerkingen per mail:

- De verplaatsing van de hoofdingang is onwenselijk omdat deze dan heel erg dichtbij de tuin van Bezuidenhout 10 komt te liggen.
- Hoe groot wordt de horeca voorziening en hoe intensief gaat deze gebruikt worden?
- Waar gaan de mensen parkeren?
- Waar komen de recreatiewoningen?
- Door de plannen nemen de verkeersbewegingen op de Bezuidenhout toe.
- De gemeente moet meer aandacht hebben voor de NNB.

Wij hebben per mail onze plannen toegelicht en het verslag gedeeld. Wij hebben de vragen beantwoord en op de opmerkingen gereageerd. In het kort is onze reactie als volgt:

- De verplaatsing van de hoofdingang is onwenselijk omdat deze dan heel erg dichtbij de tuin van Bezuidenhout 10 komt te liggen.

De eigenaren van Bezuidenhout 10 wonen echt te ver weg om hiervan overlast te kunnen ervaren. Er wordt een akoestisch onderzoek uitgevoerd en daaruit moet blijken dat het geluid voor de direct omwonenden aan bijv. de Broeder Hogardstraat en Vliegberg voor geen hinder zorgt. De bouw-eisen zijn tegenwoordig veel strenger en alles moet heel goed geïsoleerd worden of er moeten geluidsreducerende maatregelen genomen worden. Ook is het park bedoeld voor mensen die van rust houden en in een bosrijke omgeving willen verblijven. Sommige recreatiewoningen staan dicht op het centrale gebouw en ook daarvoor moeten we zorgen dat zij geen geluidsoverlast ervaren. Als we het voor alle direct omwonenden en de recreanten op het park acceptabel moeten maken, dan kan dit geen geluidsoverlast geven op een afstand van circa 300 meter.

- Hoe groot wordt de horeca voorziening en hoe intensief gaat deze gebruikt worden?

Dit staat in het verslag.

- Waar gaan de mensen parkeren?

Alle nieuwe ontwikkelingen vinden op het campingterrein plaats.

- Waar komen de recreatiewoningen?

Alle nieuwe ontwikkelingen vinden op het campingterrein plaats.

- Door de plannen nemen de verkeersbewegingen op de Bezuidenhout toe.

Wat betreft het verkeer moet je kijken naar de huidige en de toekomstige situatie. Zelfs bij de vorige plannen waarbij er meer recreatiewoningen en een groot zorgcomplex zouden komen welke

allemaal ontsloten zouden worden via de Vliegberg weg was de toename in relatie tot de toen bestaande verkeersintensiteiten zeer gering en lag deze ver onder de grenswaarde. Het wordt nu allemaal nog minder.... Verder wachten we het verkeersonderzoek af.

-De gemeente moet meer aandacht hebben voor de NNB.

Wij gaan in de toekomst niet meer over de Vliegberg, aangezien die gronden eigendom worden van de gemeente. Wij hebben hoofdzakelijk de plannen op het campingterrein toegelicht. Wij weten wel dat de gemeente juist door de aankoop van de Vliegberg de groene ladder / het NNB gebied wil versterken.

De mail naar de makelaar en de mailwisseling met Bezuidenhout 10 zijn bijgevoegd.

Bijlage 1



Bijlage 2

Boekel, 4 september 2024

Betreft: Uitnodiging omgevingsdialoog herontwikkeling Boekels Ven

Beste buurtbewoner,

In juni hebben wij alle direct omwonenden geïnformeerd over onze plannen m.b.t. camping Boekels Ven tijdens een bijeenkomst. Nu willen wij iedereen die iets verder weg woont (binnen een straal van 500 meter) ook nog de gelegenheid geven om meer informatie over de plannen te ontvangen, vragen te stellen of suggesties te delen.

Plannen

De afgelopen jaren is er diverse keren gesproken over een ontwikkeling van de camping naar een vakantiepark met recreatiewoningen. In het kort zijn de nieuwe plannen als volgt:

- Het kwalitatief upgraden van de huidige camping met 295 kampeerplaatsen en 20 recreatiewoningen naar een landschappelijk recreatiepark met ruimte voor 88 tot 120 recreatiewoningen.
- Het hoofdgebouw van de camping wordt verplaatst naar de zuidzijde van het terrein. Dit gebouw, waarin de voorzieningen van het recreatiepark komen, doet ook dienst als informatiecentrum voor de recreanten van buiten het park die het bosgebied willen bezoeken. In feite ontstaat hiermee een natuurpoort.
- Het vergroten van de recreatiemogelijkheden voor de inwoners van Boekel door het openstellen van de Vliegberg. Er komt hierdoor in Boekel 8% meer bos bij om in te recreëren. Op de Vliegberg worden dus geen nieuwe recreatiewoningen gebouwd en het hekwerk gaat weg.

Omgevingsdialoog

Wij gaan hiervoor een wijziging van het omgevingsplan (bestemmingsplan) aanvragen bij de gemeente Boekel. In het kader van de “omgevingsdialoog” willen wij u ook de mogelijkheid bieden om in gesprek te gaan, vragen te stellen of suggesties te delen.

In een later stadium is het overigens ook nog mogelijk om een reactie in te dienen bij de gemeente.

Verslaglegging

Van alle bijeenkomsten, ingekomen vragen en suggesties maken wij een verslag. In dit verslag geven we aan wie zijn uitgenodigd, wie deel hebben genomen aan de dialoog, welke vragen er zijn gesteld en geven we de antwoorden op de gestelde vragen. Ook nemen we in het verslag de gedane suggesties en wensen op, en geven we aan in hoeverre wij die suggesties en wensen hebben verwerkt in het plan. Als we een suggestie of wens niet hebben verwerkt in het plan, geven we dit ook aan in het verslag. Met daarbij een motivatie waarom dat niet mogelijk was. Dit verslag sturen wij op naar alle direct omwonenden, buurtbewoners die in de invloedssfeer zitten van de nieuwe ontwikkeling en de buurtbewoners die binnen een straal van 500 meter van de camping wonen en graag op de hoogte gehouden willen worden.

Door de privacy van persoonsgegevens maken wij alleen richting de gemeente uw persoonsgegevens inzichtelijk. Dit delen wij niet met anderen.

Aanmelden voor een gesprek

Graag horen wij of u wel of niet meer informatie wil ontvangen over onze plannen en/of in gesprek wil gaan. Kunt u ons iets laten weten door voor 18 september 2024 een mail te sturen naar [REDACTED]?

Ook horen wij het graag indien u het verslag van de dialo(o)g(en) wilt ontvangen. Wij hebben dan ook uw mailadres nodig om het verslag te delen.

Schriftelijke reactie

Heeft u geen behoefte aan een gesprek, maar heeft u wel een vraag, wens of suggestie? Dan kunt u ons dat tot uiterlijk 18 september laten weten via bijgaand reactieformulier.

Met vriendelijke groet,

Team Boekels Ven



Camping Boekels Ven
Peelstraat 28
5427 EG Boekel
Tel: 0492-321941
Mail: [REDACTED]

Reactieformulier herontwikkeling Boekels Ven

Via dit formulier kunt u, tot 18 september 2024 een reactie aan ons doorgeven. Dit kan per post of per e-mail naar [REDACTED] Zie de begeleidende brief voor de correspondentiegegevens.

Naam*	
Adres en huisnummer*	
Postcode en woonplaats*	
Telefoonnummer*	
E-mailadres*	
Vraag, wens of suggestie	

** Door de privacy van persoonsgegevens anonimiseren wij uw persoonsgegevens bij opmaken van het verslag.*

Bijlage 3

Bijlage 3 is alleen bij de gemeente aanwezig om
privacy redenen

Bijlage 4

Aantal reacties omwonenden op uitnodiging

Reactie 1

Hoi Maarten, Geert en

Ik wil naar aanleiding van de herontwikkelingsplannen van jullie camping alleen maar weten of er in verband daarmee achter bij ons op de maisplak (eigendom Loonbedrijf Rovers) iets gaat veranderen. En dan bedoel ik bv. in het kader van evt. natuurcompensatie. Ik had ooit iets vernomen dat de bosrand van de trimbossen achter bij de loods van Rovers mogelijk uitgebreid/versterkt zou kunnen worden middels aanplant bomen en struiken of iets dergelijks. Als dat zo is dan zo ik er graag meer over weten omdat het dan in onze achtertuin staat te gebeuren.

Verder wens ik jullie heel veel succes met de plannen en ik hoop voor jullie dat jullie snel aan de slag kunnen.

Reactie 2

Graag willen wij op de hoogte gehouden worden over de herontwikkeling Boekels Ven. Wij zouden graag meer duidelijkheid hebben, middels een platte grond of kaart, waar exact alle huisjes, informatiecentrum ed komen en hoe zich dat verhoudt met de omliggende omgeving.

Ook stellen wij het erg op prijs om uitgenodigd te worden op informatieavonden.

Reactie 3

Geachte Team Boekels Ven,

Graag wil ik meer informatie ontvangen over de plannen van de herontwikkeling van Boekels Ven. Tevens zou ik graag de verslagen van de dialogen ontvangen.

Vragen:

- 1. Op welke termijn worden de nieuwe recreatiewoningen gebouwd/ wat wordt de beoogde opleverings data?*
- 2. Hoe wordt de verkoop geregeld? Per inschrijving, opbod, oid?*
- 3. Heeft u een indicatie van de prijsklassen?*
- 4. Ik ben geïnteresseerd in een recreatiewoning en zo graag op de hoogte gehouden worden over de vorderingen en geïnformeerd worden wanneer deze op de markt komen.*

Reactie 3

Hallo Team Boekels Ven,

Dank U wel voor de keurige uitnodiging omtrent de omgevingsdialoog!

Wij waarderen het bijzonder dat U vooraf aan Uw plannen de omgeving hierover wilt informeren.

Zoals wij er nu in staan hebben wij geen behoefte aan een gesprek. Wij vertrouwen erop dat U gaat werken aan een keurig recreatie park, waar zowel vakantiegangers als ook de inwoners van Boekel veel plezier aan zullen gaan beleven.

We stellen het wel op prijs om verslagen van de dialogen te ontvangen, als ook als het om informatie gaat omtrent de vorderingen in gesprekken en plannen over de werkzaamheden. Rest ons om u heel veel succes te wensen, en hopen op een goede buur- verstandhouding!

Bijlage 5

Van: [REDACTED]
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: Informatie plannen Boekels Ven
Datum: woensdag 16 oktober 2024 12:13:00
Bijlagen: [241003_Omgevingsdialoog deel II.pdf](#)

Beste [REDACTED],

Zoals zojuist besproken de informatie over de herontwikkeling van camping Boekels Ven. De ontwikkeling heeft geen invloed op het uitzicht, aangezien alle ontwikkelingen nu op het campingterrein plaatsvinden. Het bos de Vliegberg wordt helemaal natuur. Het hekwerk rond de Vliegberg gaat weg en het bos wordt openbaar toegankelijk. Ook op het park kun in je in de toekomst wandelen.

Mochten er na het lezen van het verslag en het zien van de plattegrond nog vragen zijn dan horen wij dat graag. Mijn telefoonnummer is [REDACTED].

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

Camping Boekels Ven
Peelstraat 28
5427 EG Boekel

www.boekelsven.nl
camping@boekelsven.nl



Bijlage 6

Van: [REDACTED]
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: nieuwe versie: omgevingsdialoog herontwikkeling Boekels Ven
Datum: vrijdag 1 november 2024 11:13:00
Bijlagen: [image002.png](#)

Beste [REDACTED],

Op het campingterrein komen voldoende parkeerplaatsen. In het verslag van de omgevingsdialoog zie je twee grote centrale parkeerplaatsen. Ook zijn er kleine parkeerclusters op het park.

Over het verkeer hebben we al een toelichting gegeven. Wij vinden onderstaand mailtje ook niet helemaal duidelijk. Jij schrijft "indien er feesten gegeven gaan worden". Wij weten niet of het bekend bij jou is dat er op dit al feesten plaats vinden. Behalve de locatie van het centrumgebouw, verandert er niets wat betreft die functie. De ervaring is dat de meeste mensen die een feest geven uit Boekel en directe omgeving komen. Veel bezoekers komen dan op de fiets. Toch mogen we daar geen rekening mee houden en moeten wij ons aan de geldende parkeernormen houden. En parkeren gebeurt dus op het terrein van camping Boekels Ven.

Met vriendelijke groet,

Team Boekels Ven

Camping Boekels Ven
Peelstraat 28
5427 EG Boekel

www.boekelsven.nl
camping@boekelsven.nl



Van: [REDACTED]
Verzonden: donderdag 31 oktober 2024 15:06
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: Re: Fw: RE: nieuwe versie: omgevingsdialoog herontwikkeling Boekels Ven

Hallo Team Boekels ven,

Heb ik nog een vraag: Indien er inderdaad feesten etc gegeven gaan worden waar gaan al deze mensen dan parkeren? En ik kan me echt niet voorstellen dat dan de verkeersdruk niet zal toenemen?

Hartelijke groet,

----- Origineel bericht -----

Van: [REDACTED]

Aan: [REDACTED]

Verzonden: 31-10-2024 10:55:47

Onderwerp: Re: Fw: RE: nieuwe versie: omgevingsdialoog herontwikkeling Boekels Ven

Beste [REDACTED],

Jullie wonen echt te ver weg om hiervan overlast te kunnen ervaren. Er wordt een akoestisch onderzoek uitgevoerd en daaruit moet blijken dat het geluid voor de direct omwonenden aan bijv. de Broeder Hogardstraat en Vliegberg voor geen hinder zorgt. De bouweisen zijn tegenwoordig veel strenger en alles moet heel goed geïsoleerd worden of er moeten geluidsreducerende maatregelen genomen worden. Ook is het park bedoeld voor mensen die van rust houden en in een bosrijke omgeving willen verblijven. Sommige recreatiewoningen staan dicht op het centrale gebouw en ook daarvoor moeten we zorgen dat zij geen geluidsoverlast ervaren. Als we het voor alle direct omwonenden en de recreanten op het park acceptabel moeten maken, dan kan dit geen geluidsoverlast geven op een afstand van circa 300 meter.

Wat betreft het verkeer hebben we al aangegeven dat je moet kijken naar de huidige en de toekomstige situatie. Zelfs bij de vorige plannen waarbij er meer recreatiewoningen en een groot zorgcomplex zouden komen welke allemaal ontsloten zouden worden via de Vliegberg weg was de toename in relatie tot de toen bestaande verkeersintensiteiten zeer gering. Het wordt nu allemaal nog minder....

We zullen deze mailwisseling toevoegen aan de omgevingsdialoog.

Met vriendelijke groet,

Team Boekels Ven

Camping Boekels Ven
Peelstraat 28
5427 EG Boekel

www.boekelsven.nl



Van: [REDACTED] >

Verzonden: woensdag 23 oktober 2024 23:37

Aan: [REDACTED]

Onderwerp: Re: Fw: RE: nieuwe versie: omgevingsdialoog herontwikkeling Boekels Ven

Hallo team Boekels ven,

Dank voor uw antwoord en inderdaad worden er al wat vragen beantwoord. Helaas blijft onze grootste zorg onbeantwoord en dat is de geluidsoverlast van misschien wel een zaal voor partijen aan deze kant van de plas. Dat is voor ons dan heel erg dichtbij onze achtertuin en hiervan verwachten we dan erg veel overlast zowel qua verkeer als van de muziek. Ik zie in de toegevoegde bijlage dat dit nog geheel open wordt gehouden voor de investeerder en dat vergroot mijn zorgen alleen maar. Ook de toegenomen verkeersdrukke blijven wij zorgelijk vinden.

Hartelijke groet,

[REDACTED]

----- Origineel bericht -----

Van: [REDACTED]

Aan: [REDACTED]

Verzonden: 18-10-2024 21:41:32

Onderwerp: Fw: RE: nieuwe versie: omgevingsdialoog herontwikkeling Boekels Ven

----- d bericht -----

Van [REDACTED]

Aan [REDACTED]

Datum 14-10-2024 14:01:53

Onderwerp RE: nieuwe versie: omgevingsdialoog herontwikkeling Boekels Ven

Beste [REDACTED],

Vervelend dat jullie de informatie avond gemist hebben. Wij denken n.l. dat dan de meeste vragen meteen beantwoord waren geweest. Hopelijk kunnen we jullie nu op deze manier een antwoord op jullie vragen geven. Wij denken dat er een misverstand is over de locatie

van de centrumvoorziening en huisjes. Alle nieuwe ontwikkelingen vinden op het bestaande campingterrein plaats. Bij vorige plannen werd er ook gebouwd op het terrein van de Vliegberg, maar dat is nu niet het geval. De plek waar nu gebouwd wordt heeft al de bestemming recreatie, alleen de vorm van recreatie veranderd. Nu kunnen er 295 families kamperen op de camping en kunnen er 20 recreatiewoningen op de Vliegberg gebouwd worden. Bij de nieuwe plannen wordt de Vliegberg eigendom van de gemeente en krijgt de Vliegberg de bestemming bos/natuur. De centrale voorzieningen komen aan de zuidzijde van het campingterrein aan de Vliegbergweg, niet op de Vliegberg zelf. Wij hebben het verslag van de laatste omgevingsdialoog bijgevoegd en daar zit ook een plattegrond met proefverkaveling in.

Het hekwerk bij de Vliegberg verdwijnt en het bos wordt voor iedereen toegankelijk. Ook op het nieuwe park kun je in de toekomst wandelen.

De afstand tussen de Bezuidenhout en de camping is circa 300 meter en daarom zagen wij jullie niet als direct omwonenden van de camping waar de planontwikkeling plaats vindt. Wij gaan in de toekomst ook niet meer over de Vliegberg, aangezien die gronden eigendom worden van de gemeente. Wij hebben hoofdzakelijk de plannen op het campingterrein toegelicht. Wij weten wel dat de gemeente juist door de aankoop van de Vliegberg de groene ladder / het NNB gebeid wil versterken.

Wat betreft de verkeersdrukte moet je kijken naar de huidige en de toekomstige situatie. Zoals al eerder gemeld kunnen er via het huidige bestemmingplan/omgevingsplan 295 families op de camping verblijven en kunnen er in totaal 20 recreatiewoningen op de Vliegberg gebouwd worden. In de toekomst kunnen er maximaal 120 recreatiewoningen op het terrein van Boekels Ven komen. De entree wordt verplaatst naar de Vliegbergweg, maar er blijft ook een ontsluiting bij de Peelstraat.

De recreatiewoningen komen dus allemaal op het huidige campingterrein. Wij begrijpen dat het aantal hoog klinkt, maar de meeste mensen realiseren zich niet dat er nu al 80 stacaravans van 45 vierkante meter, 20 recreatiewoningen op de Vliegberg en dus heel veel toeristische plekken zijn toegestaan. Op de plattegrond / inrichtingssuggestie is te zien dat de recreatiewoningen op ruime percelen komen en er veel groen op het park aanwezig zal zijn. We hebben diverse natuurverenigingen gesproken en het is de bedoeling dat het eentonige bos met veel grove dennen, een bos wordt met meer (inheemse) loofbomen en onderbegroeiing. Het wordt ook geen themapark met witte caravans, maar er wordt gebouwd met natuurlijke materialen. Hiervan hebben we ook wat sfeerbeelden bijgevoegd.

In het bijgevoegde verslag staan denk ik ook de antwoorden op de overige vragen. De ontwikkeling is nu kleiner dan tijdens de vorige plannen en op de Vliegberg zelf wordt dus niet meer gebouwd. Mochten jullie nog vragen hebben dan horen wij dat graag. Wij zullen jullie mail bij het bestaande verslag voegen. Jullie kunnen uiteraard reageren op deze mail en het verslag en ook die reactie zullen wij nog meenemen in het eindverslag. Het eindverslag (alle verslagen en jullie mail met alle reacties) wordt binnenkort naar alle omwonenden gestuurd.

Als de gemeente een positief besluit neemt, dan zal op een later moment de wettelijke procedure volgen die de ontwikkeling mogelijk moet maken. Op dat moment kunnen jullie

nogmaals jullie mening geven over de plannen. Alleen richten jullie je dan wel tot de gemeente en krijgen jullie van de gemeente een reactie.

Wij hopen dat deze mail meer duidelijkheid heeft gegeven en mochten er toch nog vragen zijn dan horen wij dat graag.

Met vriendelijke groet,

Team Boekels Ven

Camping Boekels Ven
Peelstraat 28
5427 EG Boekel

www.boekelsven.nl
camping@boekelsven.nl



Van: [REDACTED] >

Verzonden: zondag 13 oktober 2024 17:16

Aan: [REDACTED]

Onderwerp: nieuwe versie: omgevingsdialoog herontwikkeling Boekels Ven

- Dit is een nieuwe versie van mijn vorige mail die ook vandaag (13-10-2024) verstuurd is om 17.05u . Die mail kunt u als niet verstuurd beschouwen. -

Beste eigenaren van Camping Boekels Ven,

Bij deze willen wij ons aansluiten bij de omgevingsdialoog mbt de uitbreidingsplannen van camping Boekels Ven en onze zorgen hieromtrent uitspreken.

De verplaatsing van de hoofdingang en horecavoorziening van Camping Boekels Ven van de Peelstraat naar De Vliegborg is zeer onwenselijk. De geluidshinder op de Bezuidenhout zal hierdoor sterk toenemen terwijl deze straat al veel geluidshinder ondervindt van het motorcrosscircuit en de politiehondenvereniging.

Verder zien wij nergens hoe groot deze horeca voorziening wordt. Hoe intensief wordt dit gebruikt? Komen hier feesten, bruiloften etc? Waar gaan deze mensen parkeren? We vinden het ook heel raar dat wij niet uitgenodigd zijn voor eerdere informatie gesprekken omdat wij op veel minder dan 500 meter afstand wonen! Het zal amper 100 meter zijn waarbinnen dit allemaal gaat afspelen en hier maken wij ons grote zorgen over.

Ook het grote aantal woningen baart ons zorgen. Waar gaan deze komen? Niets van dit alles wordt ons duidelijk in jullie brief.

Tevens zal door de vele verkeersbewegingen die verwacht worden van en naar Boekels Ven de verkeersdruk op de Bezuidenhout nog groter worden als dit verkeer niet via de Peelstraat afgevoerd wordt zoals nu het geval is. De verkeersdruk op de Bezuidenhout is al enorm toegenomen sinds de rondweg in gebruik is en zal nog erger worden als de geplande Oost-West routing gerealiseerd wordt.

De gemeente Boekel zou juist meer aandacht moeten hebben voor de NNB (Natuur Netwerk Brabant) status van het gebied waarin Camping Boekels Ven gelegen is. De natuur in dit gebied is toch al zwaar belast door oa het motorcrosscircuit. De natuurwaarden zullen door de vele extra verkeers- bewegingen nog verder afnemen.

Aangezien ons nu pas duidelijk werd wat de bedoeling is terwijl de reactie datum van 18 september voorbij is, horen wij graag van u of u deze informatie nog meeneemt anders horen wij het graag want dan willen we dit toch op een andere manier kenbaar maken aan gemeente en betreffende.

Vriendelijke groeten,

[Redacted]
Bezuidenhout 10,
[Redacted]
[Redacted]