



VOORSTEL AAN DE RAAD

Voorstel van: College van burgemeester en wethouders
Portefeuillehouder: Wethouder A.J.P.M. van Eert
Commissie: Wonen en Werken

Documentnummer
669806

Zaaknummer
651115

Datum voorstel: 20 mei 2025

Onderwerp: Beeldkwaliteitsplan Boekels Ven

Inleiding

Voor de herontwikkeling aan het Boekels Ven heeft adviesbureau NieuwBlauw in opdracht van Swamp Valley B.V. een beeldkwaliteitsplan opgesteld. In de anterieure overeenkomst is opgenomen dat het beeldkwaliteitsplan door de gemeenteraad wordt vastgesteld. Op de themabijeenkomst van 20 november 2024 is het beeldkwaliteitsplan reeds aan u gepresenteerd. Als gevolg hiervan zijn enkele wijzigingen gedaan aan het beeldkwaliteitsplan.

Het beeldkwaliteitsplan maakt integraal deel uit van het totaalplan Boekels Ven (TAM-omgevingsplan Boekels Ven). Dit totaalplan omvat onder andere grondruil, revitalisatie, herbestemming en opwaardering van het gebied. De hoofdlijnen van het totaalplan zijn als volgt:

1. **Vliegberg: herbestemming vakantiewoningen**

Binnen het vigerende omgevingsplan bestaat de mogelijkheid tot realisatie van 20 vakantiewoningen van elk 125 m² aan de Vliegberg. Tot op heden zijn hiervan 4 vakantiewoningen gerealiseerd. In het nieuwe totaalplan vervallen de bouwmogelijkheden voor de resterende 16 vakantiewoningen. De betreffende gronden krijgen de bestemming 'Natuur'.

2. **Uitbreiding en versterking natuurgebied**

Door de voorgestelde ontwikkeling wordt circa 6,7 hectare extra aan de functie 'Natuur' toegevoegd. Hiermee worden twee bestaande bosgebieden met een natuurbestemming met elkaar verbonden. Het bosgebied bij de Vliegberg vormt hierbij de ontbrekende schakel in de realisatie van een aaneengesloten natuurgebied van in totaal circa 46 hectare. Dit gebied wordt openbaar toegankelijk gemaakt voor recreatief gebruik. Tevens komt de gemeente door de nieuwe bestemming 'Natuur' in aanmerking voor subsidiemogelijkheden vanuit hogere overheden.

3. **Herontwikkeling verouderde camping**

Een sterk verouderd campingterrein binnen het plangebied wordt herontwikkeld tot een hoogwaardig vakantiepark, inclusief bijbehorende voorzieningen.

Bovenstaande punten worden nader toegelicht in de toelichting.

Geadviseerd besluit

Het bijgevoegde beeldkwaliteitsplan Boekels Ven vast te stellen.

Toelichting

In dit voorstel wordt nader toegelicht wat een beeldkwaliteitsplan is, wat wordt vastgesteld en wat het inhoudt.

Wat is een beeldkwaliteitsplan?

Een beeldkwaliteitsplan beschrijft en visualiseert de gewenste ruimtelijke kwaliteit van bebouwing en buitenruimte, inclusief vormgeving, materiaalgebruik, kleurstelling en inrichting van de openbare ruimte. Het gaat daarbij niet alleen om het uiterlijk van bouwwerken, maar om de samenhang met landschap, stedenbouw en architectuur van het gebied.

Onder de Omgevingswet kan de gemeenteraad beleidsregels vaststellen voor regels over het uiterlijk van bouwwerken (artikel 4.19 OW), inclusief beeldkwaliteitsplannen als 'welstandsnota'. Bij het vaststellen van het omgevingsplan legt de raad de algemene kaders voor de fysieke leefomgeving vast, maar concrete toetsingscriteria voor vormgeving en esthetiek volgen uit beleidsregels waar het college op toetst.

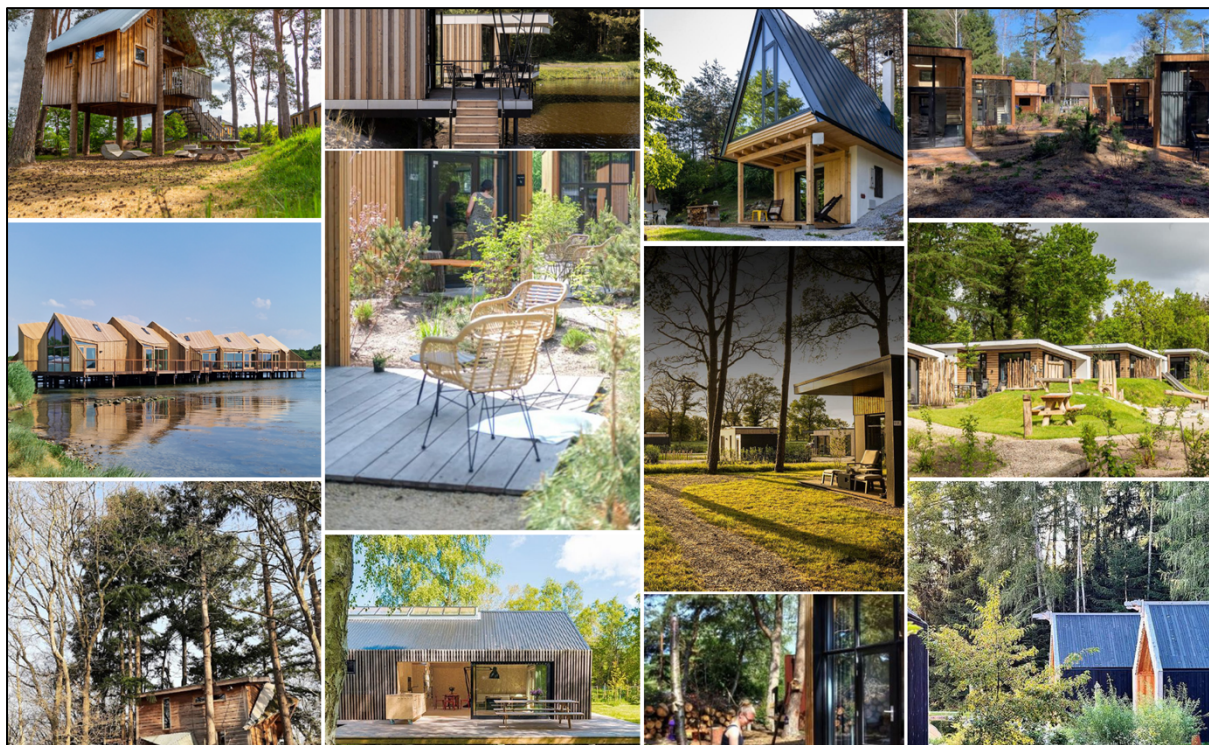
Wat wordt ter vaststelling aangeboden?

Middels onderhavig raadsvoorstel wordt het beeldkwaliteitsplan ter vaststelling aangeboden. Dit beeldkwaliteitsplan gaat over de esthetische en ruimtelijke kwaliteit van Vakantiepark Boekels Ven, zoals vormgeving en inpassing. Hoewel het beeldkwaliteitsplan op zichzelf niet juridisch bindend is, kan het als beleidsregel worden vastgesteld en als zodanig aan het Omgevingsplan worden gekoppeld. Een dergelijke koppeling stelt het plan in staat te fungeren als toetsingskader bij de vergunningverlening.

Na vaststelling van het beeldkwaliteitsplan zal het Omgevingsplan in ontwerp worden gebracht. Dit Omgevingsplan bevat de juridisch bindende regels omtrent het toegestane gebruik van gronden, bouwvolumes, bouwhoogten en functietoedelingen. Het vastgestelde beeldkwaliteitsplan wordt in de planregels opgenomen, zodat het dient als toetsingskader bij de omgevingsvergunningaanvraag.

Het beeldkwaliteitsplan

Onderhavig beeldkwaliteitsplan is enkel van toepassing op het Vakantiepark Boekels Ven. In het beeldkwaliteitsplan zijn de kaders en uitgangspunten die betrekking hebben op de beeldkwaliteit verwerkt. Deze raadsaders, met toelichting hoe hier invulling aan is gegeven, zijn toegevoegd aan de bijlagen.



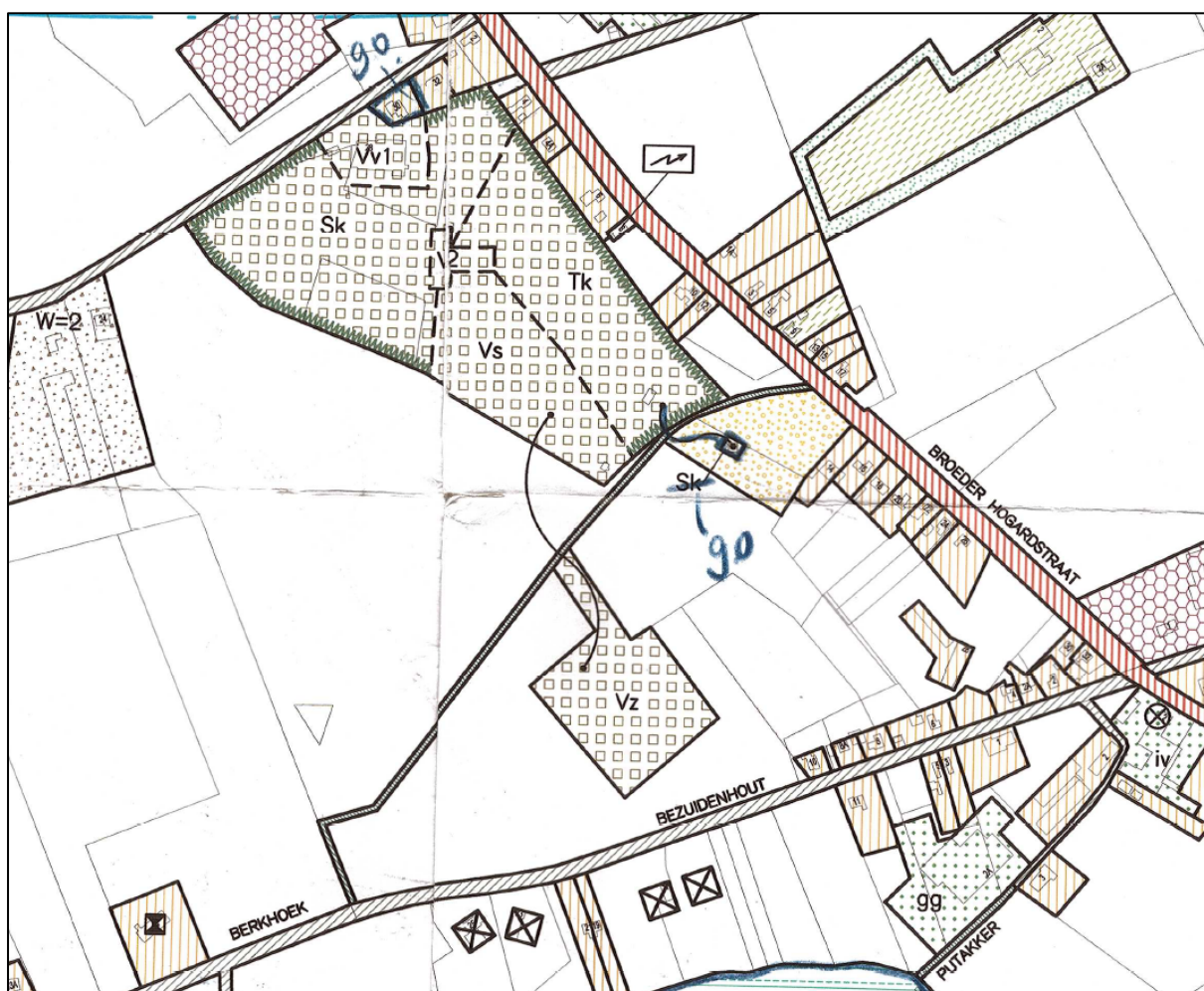
Figuur 1 Referentiebeelden beoogd vakantiepark

Ontwikkelmogelijkheden Vliegberg en Camping Boekels Ven

Huidige situatie

In de huidige situatie is het Boekels Ven al actief en heeft het reeds een verblijfsrecreatieve bestemming (zie afbeelding hieronder). In de planologische situatie kent het 4 gebieden: Vv (verzorgingsgebouwen en voorzieningen), Vz (zomerhuizen), Vs (speelterrein), Tk (toeristisch kampeerterrein) en Sk (sedentair kampeerterrein).

Sk	Sedentair kampeerterrein	Maximaal 125 standplaatsen waarvan maximaal 80 vaste plaatsen voor stacaravan
Tk	Toeristisch kampeerterrein	Maximaal 170 standplaatsen
Vs	Speelterrein	Recreatieve voorzieningen
Vv	Verzorgingsgebouw	Oppervlakte van gebouwen binnen Vv1 (maximaal 3.000 m ²), oppervlakte van gebouwen binnen Vv2 (maximaal 1.000 m ²)
Vz	Zomerhuizen	Maximaal 20 recreatiewoningen met een oppervlakte van 125 m ² en een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3,5 en 6 meter

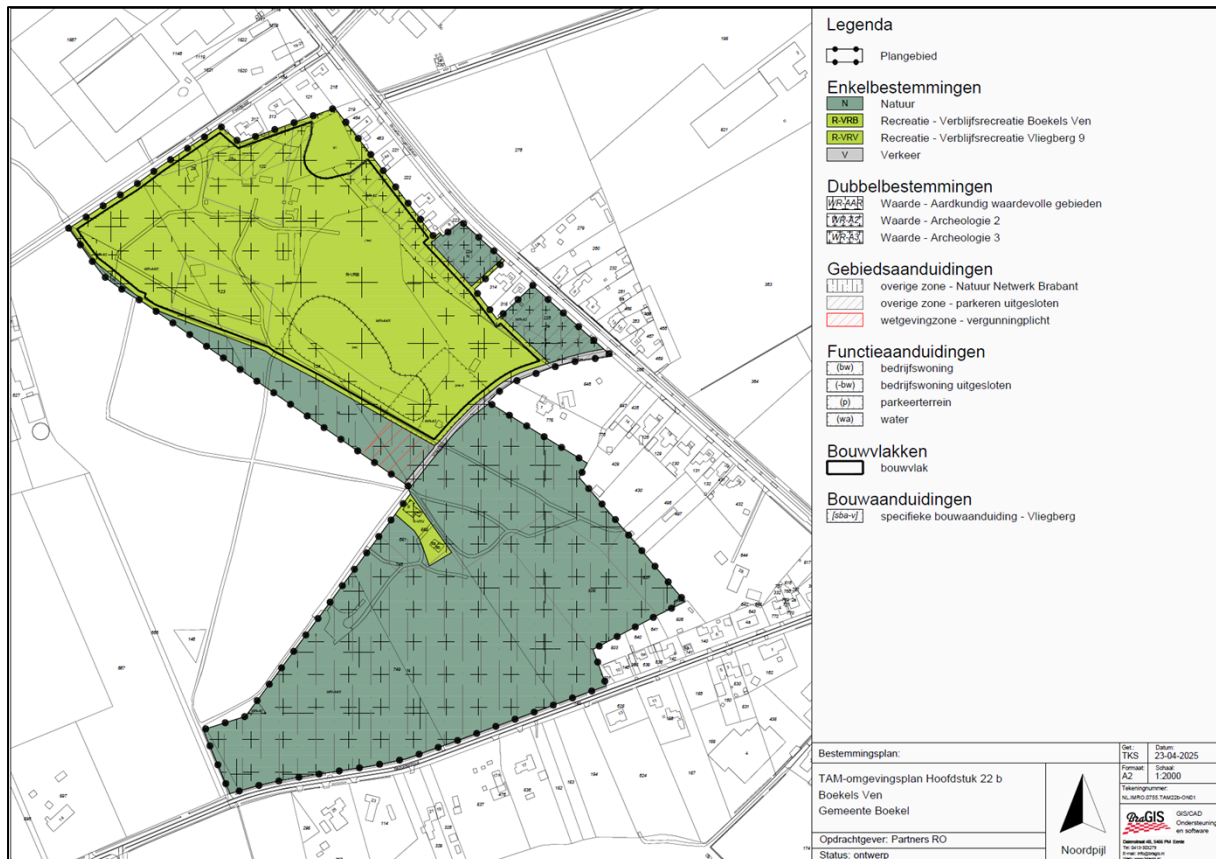


Figuur 2 Planverbeelding huidige situatie

Toekomstige situatie

Bij de herontwikkeling van Boekels Ven blijft de verblijfsrecreatieve functie behouden, maar op een kwalitatief hoogwaardiger niveau ingevuld. Het karakter van het gebied wordt gewaarborgd door behoud van de zwemplas en een integrale landschappelijke aanpak.

Sr-rp	Specifieke vorm van recreatie – recreatiepark	120 recreatiewoningen (verdeeld over 4 types, variërend van 40 m ² tot 80 m ²) 20 standplaatsen voor kampeermiddelen
Sr-rw	Specifieke vorm van recreatie – recreatiewoningen	4 recreatiewoningen
Sr-rv	Specifieke vorm van recreatie – recreatievoorzieningen	3.500 m ²



Figuur 3 Concept planverbeelding behorende tot het omgevingsplan (bijlage voor vergrote versie)

Huidige bebouwingsmogelijkheden

Stacaravan	80 stuks	45 m ²	3.600 m ²
Standplaatsen	215 stuks	-	-
Verzorgingsgebouw Vv1			3.000 m ²
Verzorgingsgebouw Vv2			1.000 m ²
Zomerhuizen	20	125 m ²	2.500 m ²
Totaal			10.100 m² (exclusief overige 215 standplaatsen)

Toekomstige bebouwingsmogelijkheden

Recreatiewoningen Boekels Ven

Type A	maximaal	40	80 m ²	3.200 m ²
Type B	maximaal	40	65 m ²	2.600 m ²
Type C	maximaal	25	50 m ²	1.250 m ²
Type D	maximaal	25	45 m ²	1.125 m ²

Recreatiewoningen vliegberg

4 125 m² 500 m²

Recreatievoorzieningen

3.500 m²

+

Totaal

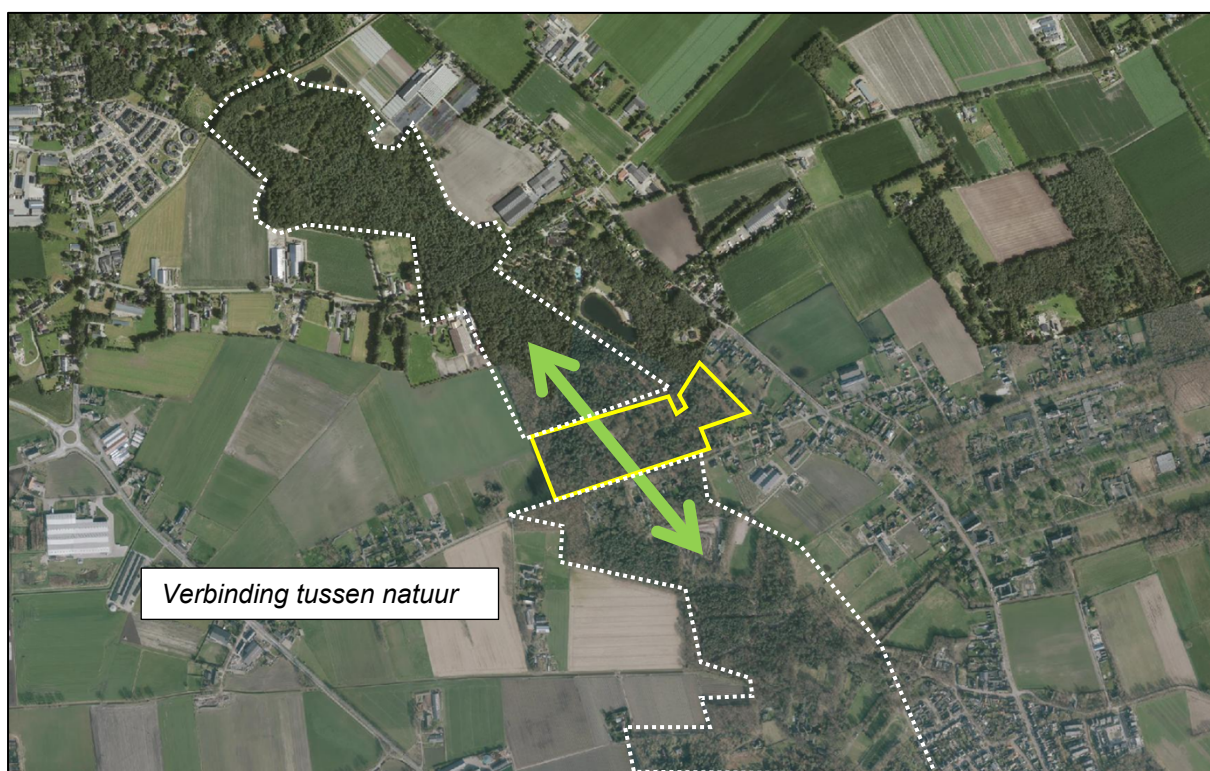
12.175 m² (exclusief 20 standplaatsen)

– let op: de bebouwing wordt gemaximaliseerd op 11.725 m² in de planregels van het omgevingsplan.

De bouw mogelijkheden worden in totaal met maximaal 2.075 m² uitgebreid, omdat de bebouwing wordt gemaximaliseerd op 12.175 m². Dit heeft te maken met de combinatie van de typologieën vakantiewoningen tot een maximum van 120 stuks. Daarentegen wordt het aantal overnachtingsmogelijkheden met 195 verminderd, aangezien het aantal beschikbare standplaatsen afneemt. Hierbij dient ook opgemerkt te worden dat de recreatiewoning van hoogwaardige kwaliteit zullen worden, zoals het beeldkwaliteitsplan voorschrijft.

Openbaar bosgebied

Met de grondruil komt er 6,7 hectare aan nieuwe natuur bij. Deze gronden krijgen bij de wijziging van het omgevingsplan de functie 'Natuur' in plaats van de functies 'Agrarisch' en 'Verblijfsrecreatie'. Als gevolg hiervan ontstaat een aaneengesloten bosgebied met de functie 'Natuur', hetgeen een cruciale bijdrage levert aan de Groene Ladder. Het totale bosgebied zal hiermee circa 46 hectare bedragen en wordt hiermee volledig openbaar.



Figuur 4 Realiseren aaneengesloten natuurgebied/bosgebied (geeld wordt van gemeente Boekel)

Kantttekeningen

Wanneer het beeldkwaliteitsplan niet tijdig wordt vastgesteld, kan dit leiden tot vertraging in de procedure. In dat geval zal het plan opnieuw ter vaststelling aan de gemeenteraad moeten worden voorgelegd.

Financiën

Er zijn voor de vaststelling van het beeldkwaliteitsplan geen leges of andere kosten in rekening gebracht. Deze worden in rekening gebracht bij het in ontwerp brengen van het TAM-omgevingsplan.

Effecten BTW-BCF-VPB

Niet van toepassing.

Participatie

Participatie voor een sec het beeldkwaliteitsplan is niet verplicht, omdat het geen kerninstrument is van de Omgevingswet. Echter, omwonende van het plangebied Boekels Ven zijn wel meegenomen in het totaal plan waarin referentiebeelden en impressies zijn gedeeld.

Alternatieven

Niet van toepassing.

Communicatie/publicatie

Wanneer een beeldkwaliteitsplan wordt vastgesteld als beleidsregel op grond van artikel 4.19 van de Omgevingswet, is het verplicht deze beleidsregel openbaar te maken. Dit gebeurt doorgaans door middel van een officiële bekendmaking, bijvoorbeeld via het gemeenteblad of een andere daartoe aangewezen publicatiekanalen. Hier is geen beroep en bezwaar tegen mogelijk.

Uitvoering/Vervolg

Bij vaststelling van het beeldkwaliteitsplan zal het TAM-omgevingsplan aan het college worden voorgelegd om het plan in ontwerp te brengen. Zodra het omgevingsplan in ontwerp ligt, krijgen belanghebbende zes weken de tijd om zienswijzen in te dienen. De zienswijze kunnen leiden tot een aanpassing van het plan, wat doorgaans enkele maanden in beslag neemt. Na een eventuele aanpassingsronde wordt het TAM-omgevingsplan voorgelegd aan de gemeenteraad ter vaststelling.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Boekel

De secretaris

De burgemeester

J.G. Marcic

C.J.M. van den Elsen

Bijlage(n)

1. Raadsbesluit
2. Beeldkwaliteitsplan Boekels Ven
3. Toelichting raadskaders en uitgangspunten
4. Vergrote versie concept planverbeelding (toekomstige situatie)