



Ontwikkeling Boekels Ven

20 november 2024

Inhoud

- Historie en huidige situatie
- Planvorming 2010 - 2018
- Toekomst
- Groene Ladder
- Inrichtings- en beeldkwaliteitsplan
- Reactie op wensen en bedenkingen raad
- Vragen / opmerkingen

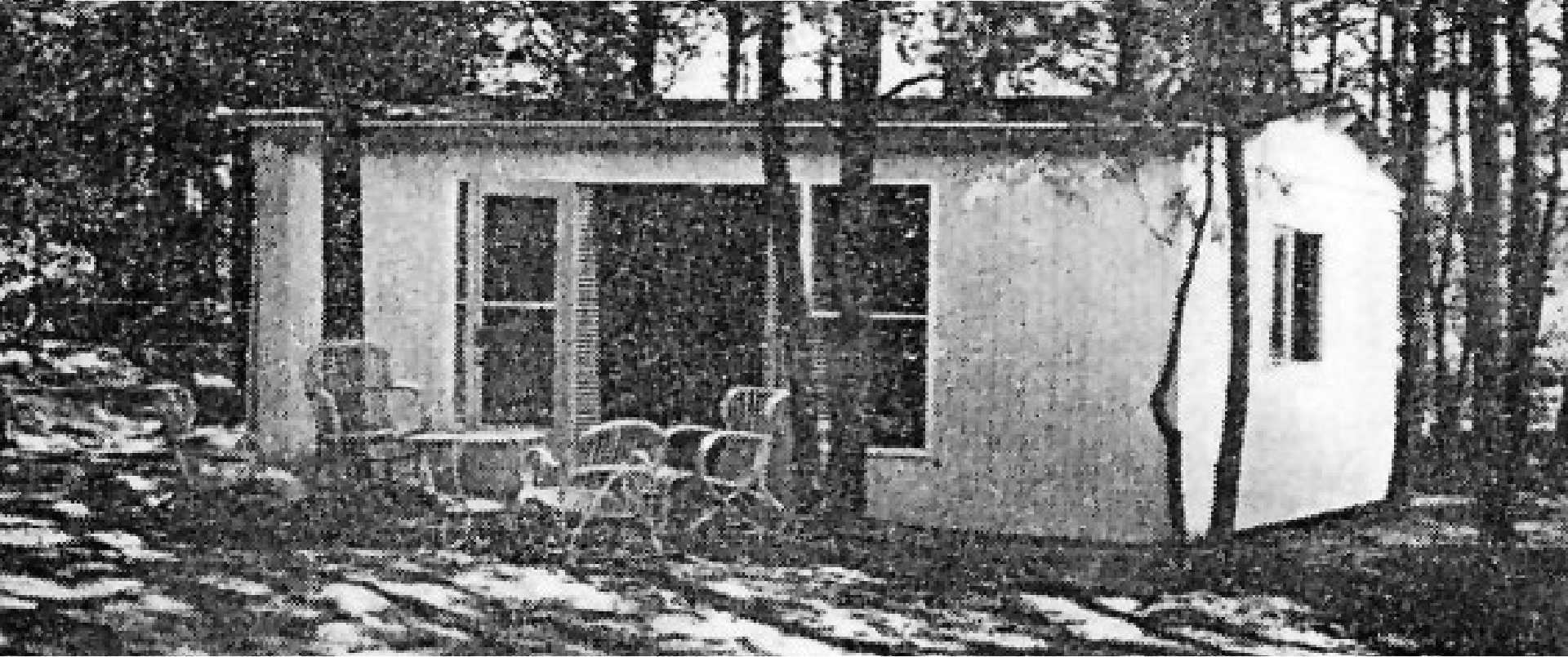


- B Receptie
- C Kantine / disco / cafetaria / crèche / e.h.b.o
- E Waterspeeltuin/ toiletten
- F Toiletgebouw/ wasserette
- G Toiletgebouw
- H Speeltuin
- I Speeltuin/ recreatie kuil
- J Voetbalveld



- Sinds 1960 camping Boekels Ven
- 125 vaste plekken waarvan max. 80 stacaravans
- 170 toeristische plekken

Boekels Hout / Vliegberg



1957 vakantiecentrum de Vliegberg

40 vakantiebungalows voor gezinnen van 6 tot 12 personen

1983 vergunning afgegeven voor 150 recreatiewoningen

Huidig bestemmingsplan: 20 recreatiewoningen (4 zijn er gebouwd)

Planvorming

Situatie 2010

- Boekels Ven circa 7,5 hectare
- Vliegberg circa 7,5 hectare
- 240 recreatiewoningen en centrumvoorziening

Situatie 2014

- Boekels Ven circa 9 hectare
- Vliegberg circa 4 hectare
- 173 recreatiewoningen en centrumvoorziening
- 5000 m² gebouwen zorgcomplex
->BP afgekeurd vanwege zorgcomponent

Huidige plan

- Boekels Ven circa 9 hectare
- Vliegberg: openbaar toegankelijk bos
- 88-120 recreatiewoningen en centrumvoorziening



Camping Boekels Ven

Vliegberg

Huidige situatie



Toekomstig recreatiepark

Toekomst

Groene Ladder

Behoeftte aan goede recreatiemogelijkheden

- Geopark Peelhorst en Maasvallei i.o.
- Samenwerking stichting Vrijstaat Land van Ravenstein
- Ontwikkeling themaroutes
- Wandelen langs waterlopen, samenwerking Waterschap
- Regionaal uitvoeringsprogramma
- Etc.

Kaders raad 2018

- De ontwikkeling moet door het gebied gedragen kunnen worden.
- 11 tot 15 recreatiewoningen per hectare is wenselijk om een goede verhouding tussen vakantiewoningen en groen te behouden.
- Omvang en capaciteit van het aantal vakantiewoningen moet passen bij de omgeving en het gebied. Vakantiewoningen met een capaciteit van 12 personen geven een hele andere druk op het gebied dan vakantiewoningen voor 4 personen.
- De bebouwing moet landschappelijk ingepast worden.
- De invulling moet een groene uitstraling hebben.
- We gaan voor een goede kwaliteit.

Beeldkwaliteit- en inrichtingsplan 2024

Bomeninventarisatie

Pius Floris heeft alle bestaande bomen op het campingterrein geïnventariseerd en gewaardeerd. De waardering hield het volgende in: soort, conditie, stamomtrek, hoogte en levensverwachting. Deze inventarisatie en waardering is leidend geweest bij de opzet van het inrichtingsplan.



Grove den
Pinus sylvestris



Zomer eik
Quercus robur



Oostenrijkse den
Pinus nigra



Amerikaanse eik
Quercus rubra



Reuzenlebensboom
Thuja plicata



Fijnspar
Picea abies



Ruwe berk
Betula pendula



Venijnboom
Taxus baccata



Valse Acacia
Robinia pseudoacacia



Corsicaanse den
Pinus nigra



Gewone beuk
Fagus sylvatica



Op het terrein staan voornamelijk naaldbomen met de grove den als hoofd soort.
Loofbomen staan voornamelijk verspreid aan de noord kant.

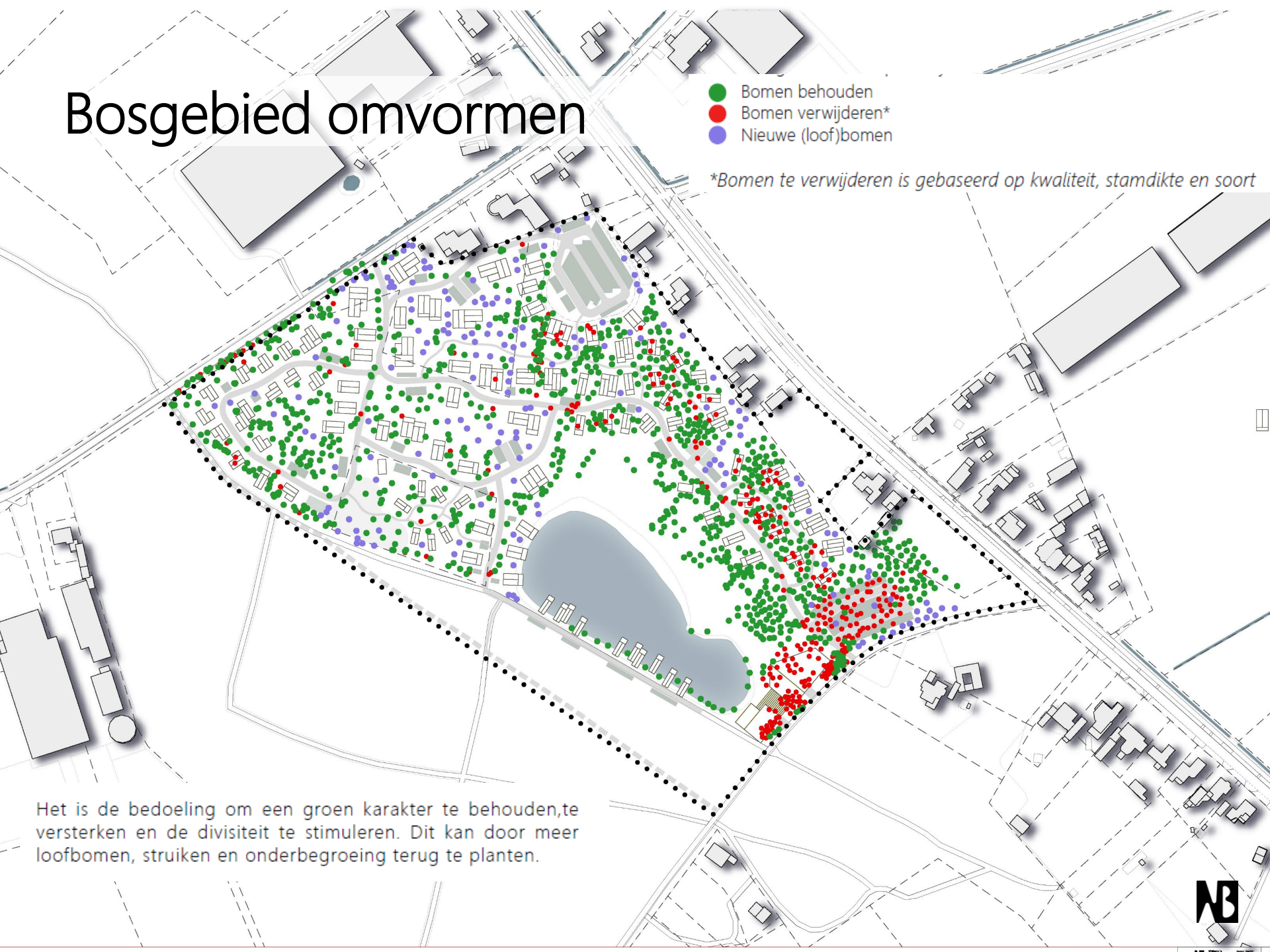
Bomen inventarisatie Pius Floris



Bosgebied omvormen

- Bomen behouden
- Bomen verwijderen*
- Nieuwe (loof)bomen

**Bomen te verwijderen is gebaseerd op kwaliteit, stamdikte en soort*



Het is de bedoeling om een groen karakter te behouden, te versterken en de diversiteit te stimuleren. Dit kan door meer loofbomen, struiken en onderbegroeiing terug te planten.

Bosgebied omvormen

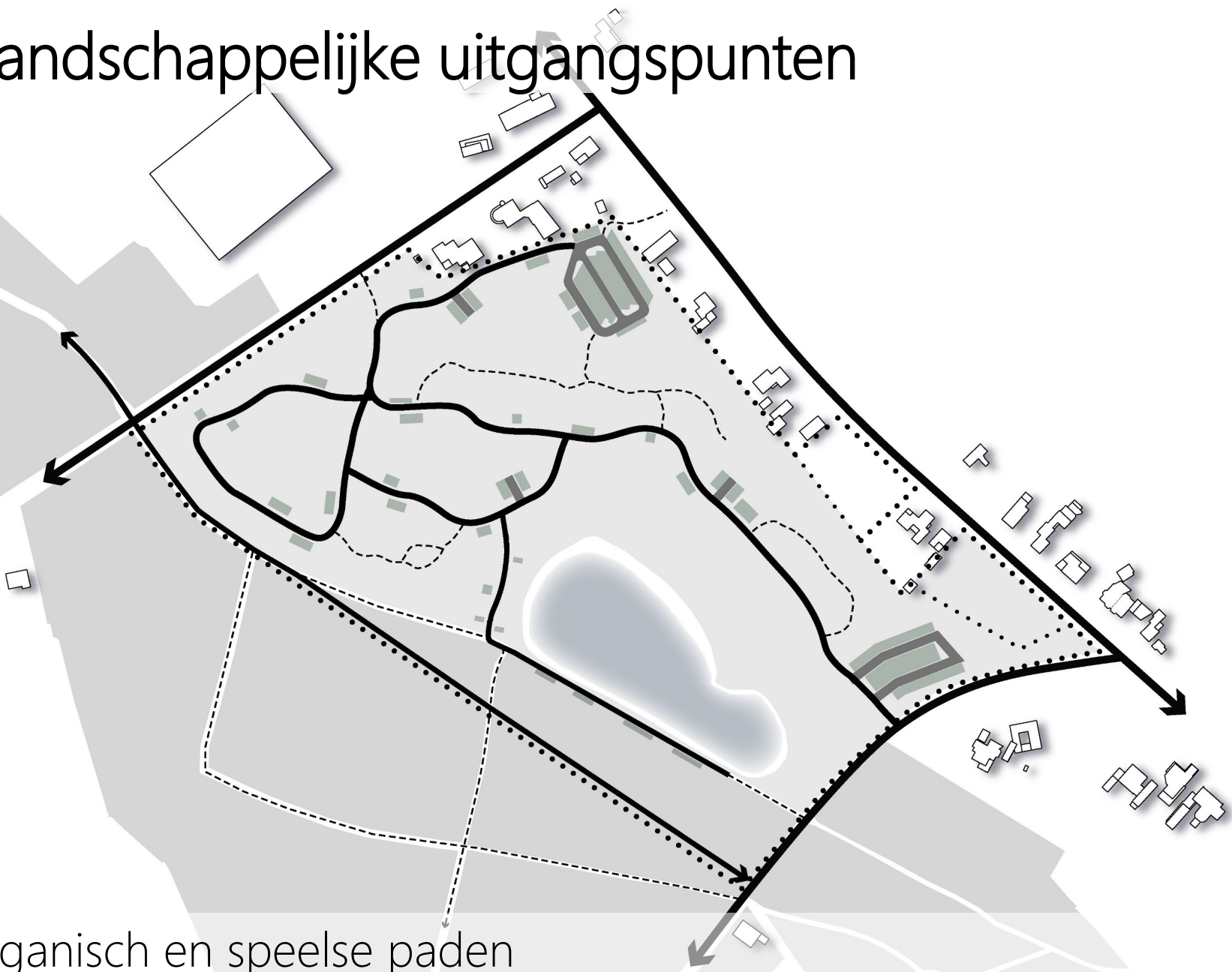


Van een open bos met naaldbomen



Naar een gemengd bos met onderbegroeiing

Landschappelijke uitgangspunten



Organisch en speelse paden

Landschappelijke uitgangspunten



Stevig groen

Landschappelijke uitgangspunten



Verschillende werelden

Proefverkaveling / inrichtingssuggestie



Mogelijk programma



The site plan shows a residential development with various house types, green spaces, and a central pond. A yellow star is placed on the site plan, indicating a specific location. The legend provides details on the types of houses and other facilities included in the program.

	huisjes 77m ² (7x11m)*	
	huisjes 63m ² (7x9m)*	
	huisjes 50m ² (5x10m)*	
	huisjes 45m ² (5x9m)*	
	water huisjes 36m ² (4x9m)*	
	micro huisjes 28m ² (4,2x6,9m)*	
	Totaal:	116st
	trekkers plaatsen	ca.12st
	sanitair gebouw	2st
	camperplaats	ca.4st
	concentratie voorzieningen incl. terras (ca. 2.000 m ² *)	
	uitkijktoren	
	bepaalde bouwhoogte	

- 
- The background of the slide is a detailed architectural site plan for a residential development. The plan shows a central area with a pond and several clusters of buildings, interspersed with green spaces and trees. The layout is irregular, following the shape of the site. The text is overlaid on the left side of the plan.
- Inrichtingssuggestie 88 tot 120 recreatiewoningen: past
 - Ruime kavels, groter dan gemiddeld ander park
 - Veel groene clusters over
 - Omgevingsplan: vier type / groottes recreatiewoningen opgenomen → differentiatie
 - Meer variaties binnen bepaald type
 - 20 geschakelde recreatiewoningen mogelijk - grote groepen / families
 - 80 recreatiewoningen bij maximaal gebruik geschakelde variant - > 6 personen
 - 120 recreatiewoningen voor gezinnen



Criteria bebouwing

Situering	Oriëntatie:	Naar het ontsluitingspad of het ven. Woningen staan vrij en los van elkaar. Geen harde rooilijn.
Hoofdvorm	Bouwmassa:	Gevarieerd kappenlandschap. Frontbreedte woningen niet groter dan 7 meter. Indien woningen worden gekoppeld, dan verpringen de bouwmassa's duidelijk van elkaar
	Kapvorm:	Zadeldak of lessenaarsdak.
	Kaprichting:	Vrij, gevarieerd kappenlandschap
Materialisering	Gevelopbouw:	Transparant en open gevel. Veel glas. Dak loopt door, grote overstekken. Zie referenties.
	Gevelgeleding:	Sterke gevelgeleding gewenst
	Materiaalkeuze:	Het beeld bestaat uit overwegend hout in de gevel. Materialen op ondergeschikte bouwdelen: glas, staal, zink en baksteen.
	Materiaalkleur:	Hout in zijn eigen kleur. Keimen, schilderen of stucen toegestaan, voorkom teveel contrast in kleur; Dak: grijs/antraciete afdekking. Geen fel onnatuurlijk kleurgebruik
Detailering	Details:	Detailering ingetogen en in overeenstemming met sfeerbeeld. Accenten in gevel en dakvlak door kozijnen en dakkapellen.
Duurzaamheid	Elementen:	Toepassen van zonnepanelen: geïntegreerd of verzonken in het dakvlak. Buitenunits van installaties (zoals warmtepomp of airconditioners) dienen vanaf openbaar terrein niet zichtbaar te zijn.

Criteria bebouwing

Situering	Oriëntatie:	Naar het ontsluitingspad of het ven. Woningen staan vrij en los van elkaar. Geen harde rooilijn.
Hoofdvorm	Bouwmassa:	Gevarieerd kappenlandschap. Frontbreedte woningen niet groter dan 7 meter. Indien woningen worden gekoppeld, dan verpringen de bouwmassa's duidelijk van elkaar
	Kapvorm:	Zadeldak of lessenaarsdak.
Materialisering	Kaprichting:	Vrij, gevarieerd kappenlandschap
	Gevelopbouw:	Transparant en open gevel. Veel glas. Dak loopt door, grote overstekten. Zie referenties.
	Gevelgeleding:	Sterke gevelgeleding gewenst
	Materiaalkeuze:	Het beeld bestaat uit overwegend hout in de gevel. Materialen op ondergeschikte bouwdeelen: glas, staal, zink en baksteen.
	Materiaalkleur:	Hout in zijn eigen kleur. Keimen, schilderen of stucen toegestaan, voorkom teveel contrast in kleur; Dak: grijs/antraciete afdekking. Geen fel onnatuurlijk kleurgebruik
Detailering	Details:	Detailering ingetogen en in overeenstemming met sfeerbeeld. Accenten in gevel en dakvlak door kozijnen en dakkapellen.
Duurzaamheid	Elementen:	Toepassen van zonnepanelen: geïntegreerd of verzonken in het dakvlak. Buitenunits van installaties (zoals warmtepomp of airconditioners) dienen vanaf openbaar terrein niet zichtbaar te zijn.





Materiaal en kleurgebruik



Pallet van kleurtonen voor het metselwerk



Voorbeeld toepassing van hout in gevel



Zorgvuldige detaillering in metselwerk en aansluiting regenwaterafvoer.



Pallet van kleurtonen voor houten gevelelementen, voorbeeld verticale betimmering.

Erfafscheidingen



natuurlijke overgang naar het bos



lage heesters t.b.v. privacy

Verhardingen



karakter parkeren



primaire paden



vlonderterassen



struipaden

A photograph of a grassy hillside with a fence and trees in the background. The text "Wensen en bedenkingen raad" is overlaid on the image.

Wensen en bedenkingen raad

Wensen en bedenkingen raad

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

- Organische en speelse paden
- Bestaande organische structuur
- Bomeninventarisatie → inheemse bomen / waardevol groen
- Geen erfafscheiding
- Privacy door struiken → onderbegroeiing

Wensen en bedenkingen raad

- Het vakantiepark moet een openbaar karakter kennen
- Het park dient overdag toegankelijk te zijn.
- Park is overdag toegankelijk
- Afscheiding met zo natuurlijk mogelijke uitstraling
- Hekwerk rond Vliegberg gaat weg
- Omheining westzijde camping wordt verzet
- Nieuw (fiets) pad net buiten camping

Wensen en bedenkingen raad

De groenbeleving voor de inwoners van Boekel moet toenemen

- Versterking groene ladder
- Uitbreiding bosareaal
- Kwaliteitsimpuls bos
- Startpunt wandel- en fietsroutes
- Verbetering routestructuur
- Wandelen en recreëren in groen park



Wensen en bedenkingen raad

De wens is dat er weinig tot geen bomen gekapt gaan worden

- Bomeninventarisatie
- Bomen aan einde levensduur
- Stichting Eik, Bosgroep Zuid en de bomengroep
- Verjonging bos
- Meer inheemse loofbomen
- Onderbegroeiing
- Biodiversiteit
- Herplantingsplan

Wensen en bedenkingen raad

Het park moet op duurzame wijze gebouwd worden

- Gasloos
- Handhaven huidige padenstructuur → hergebruik kabels en paden
- Zo veel mogelijk natuurlijke materialen
- Halfverharding en halfopen verharding

Wensen en bedenkingen raad

- Verwijdering oude bebouwing op het terrein
- Verwijdering funderingen op het terrein van de Vliegberg
- Op het recreatiepark wordt alle oude bebouwing verwijderd
- Gemeente gaat over verwijdering bebouwing Vliegberg
- Afhankelijk van aanwezige flora en fauna → ecologische onderzoeken

Wensen en bedenkingen raad

De vakantiewoningen zijn niet bestemd voor permanent verblijf, bewoning of voor de huisvesting van arbeidsmigranten, statushouders, asielzoekers en vluchtelingen

- In omgevingsplan opnemen
- Nieuwe kabinetsplannen: Permanente bewoning toegestaan op parken waar geen toekomstvisie is
- Nu mogelijk: 80 vaste stacaravans (en 215 kampeermiddelen) en 20 recreatiewoningen
- Plannen juist om Boekels Ven toekomst te geven
- Beter exploitatiemogelijkheden
- Hogere kwaliteit

Wensen en bedenkingen raad

In het plan rekening houden om een gedeelte van het recreatiepark te bestemmen (en ruimte te geven) voor kampeerdere (caravan/tenten)

- Trekkersveld is opgenomen
- Maximaal 20 kampeermiddelen

Wensen en bedenkingen raad

Boekels Ven moet een recreatiepark zijn dat (meer)waarde biedt en economische/recreatiewaarde toevoegt

- Groter openbaar bosgebied
- Versterking ecologische verbinding
- Groter recreatiegebied voor inwoners (park is overdag toegankelijk)
- Impuls toeristisch-recreatieve voorzieningen
- Extra werkgelegenheid
- Meer bezoek en spin-off voor het centrum van Boekel
- Meer inkomsten toeristen- en OZB belasting
- Meer diverse horecafaciliteiten
- Fietsers/wandelaars peelrandbreuk hebben behoefte aan kortstondige, kant en klare recreatiemogelijkheden. (Nemen geen complete kampeeruitrusting mee)
- Antwoord op groter wordende vraag naar korte en onderscheidende verblijfsmogelijkheden

Wensen en bedenkingen raad

- EHS compensatie noodzakelijk?
 - Nee, want er wordt niet gebouwd in de NNB, alleen op campingterrein
- Ontsluiting loopt via Vliegberg
- Aanwezige funderingen Vliegberg verwijderen
- Bouwmogelijkheid recreatiewoningen Vliegberg vervalt
- Openstelling Vliegberg, hekwerk verwijderen
- Afspraken maken over vervuilde locatie
- Voldoende parkeervoorzieningen
- Bouw- en woonrijp maken aan hand van PvE gemeente
- Bepalen van financiële bijdrage





Vragen en opmerkingen