

namens de bewoners Broeder Hogardstraat 9, 13,14, 15, 16, 17, 18 en Vliegberg 1,

Wij richten ons tot u met een dringend verzoek: **stem tegen het voorgestelde beeldkwaliteitsplan voor Boekels Ven.**

Zoals u allen al geruime tijd weet maken wij ons ernstige zorgen over de ontwikkelingen in dit gebied. Ondanks meerdere pogingen tot overleg voelen wij ons structureel genegeerd – zowel door de initiatiefnemer van het plan als door de gemeente. Er is geen sprake van daadwerkelijke participatie of transparante communicatie. De stem van direct omwonenden wordt nauwelijks meegewogen, laat staan serieus genomen. Dit terwijl wij als buurtbewoners degenen zijn die de directe gevolgen van deze plannen zullen ondervinden

Daarnaast zal dit plan ook negatieve gevolgen hebben voor vele generaties in Boekel. Immers als dit plan wordt goedgekeurd dan is er geen weg terug. Dan staan er binnen een afzienbare tijd 124!!!! bungalows .Een projectontwikkelaar zal hier heel veel geld, zo niet miljoenen aan verdienen. Deze heeft echt geen boodschap aan de gevolgen voor omwonenden en de gemeente Boekel. Boekels Ven in deze opzet zal vrijwel zeker een hoofdpijn dossier worden voor Boekel. Misschien niet nu of over 5 jaar, maar wat denkt u over 20, 30 of 40 jaar. Dan zijn de bungalows mogelijk verouderd/ slecht onderhouden/ bouwsels aangebouwd/ permanente bewoond. Het zou dan wel eens een verloederde woonwijk in Boekel kunnen zijn.

Het beeldkwaliteitsplan wat nu ter per goedkeuring op tafel ligt stamt uit 2018!!!! De wereld is sinds 2018 **echt** veranderd.. Is het in deze tijd nog wel verantwoord om zo'n grootschalig project plan door te laten gaan! Er is een energiecrisis, asielcrisis, wooncrisis, zorgcrisis... we hoorden een partij zeggen Boekels Ven is goed voor de ondernemers en werkgelegenheid..

Weet dat er vrijwel in alle branches een groot personeelstekort is.. in de zorgsector, in de bouw en techniek, in de ICT-branche, in het onderwijs, in het transport en logistiek, en vooral in de horeca en detailhandel. Er werken nu ook mensen op BV ... om hoeveel extra arbeidskrachten gaat het dan ? 2- 4 ??

En wat het voordeel voor ondernemers betreft : Is er al ooit een onderzoek gedaan wat het bestedingspatroon van een recreant in Boekel zou zijn.. dat zal nog weleens erg tegen kunnen vallen. Recreanten brengen veelal de dagelijkse boodschappen mee van huis . en als ze al gaan winkelen dan gaan ze naar een nabijgelegen grote stad.

het beeldkwaliteitsplan presenteert een visie die op papier wellicht ambitieus oogt, maar in de praktijk afbreuk doet aan het karakter van het gebied en gaat voorbij aan alle zorgen, bezwaren en alternatieven die eerder zijn aangedragen. Dat is niet hoe een democratisch besluitvormingsproces hoort te verlopen.

We hebben de wethouder een keer iets horen zeggen in de trant van.. "Dit plan wat nu op tafel ligt **moet en zal** doorgaan.. er is door het Boekels Ven keihard aan gewerkt etc.. "

Is het plan al veel verder dan wij denken of is dit laatste een van de criteria om het plan goed keuren!? Dan laten wij hierbij weten dat wij **onze hele levens** keihard hebben gewerkt voor een huis en een veilig thuis voor onze gezinnen en dat wij dit met alles wat binnen de wettelijke mogelijkheid ligt zullen beschermen.

Het raakt ons diep dat er tot op heden geen rekening is gehouden met ons als directe omwonenden... het raakt ons diep dat we door de gemeente niet serieus worden en het raakt ons diep dat we in de plannen volkomen genegeerd worden. De huidige gang van zaken en de onnodige verdeeldheid die er nu heerst raakt ons diep !

De gehele gang van zaken heeft ons vertrouwen ernstig geschaad en daarom keren wij ons NU tegen het volledige plan Boekels Ven.

Tijdens de raadsledenvergadering van 16 juni .jl. kwam het bij ons over dat er bij enkele partijen de indruk heerste dat het beeldkwaliteitsplan een formaliteit is en niet bindend zou zijn voor het verdere proces?

Na juridische informatie te hebben ingewonnen en te uwer informatie: het blijkt dat beeldkwaliteitsplan wel degelijk bindend is. Dus mocht het beeldkwaliteitsplan toch goedgekeurd worden dan zal er nu en in de toekomst veel negatief gedoe rondom Boekels Ven komen. Om dit te voorkomen verzoeken wij alle raadsleden om nog eens kritisch het beeld-kwaliteits-plan te bestuderen en daarbij nu ook eens rekening te houden met ons als omwonenden.

Het huidige plan Boekels Ven is veel te groot voor het mooie dorp Boekel. Dit plan gaat ten koste van onze natuur en de leefbaarheid, veiligheid en gezondheid van alle omwonenden en van de daarop volgende generaties.

Wij vragen alle partijen om niet akkoord te gaan met het huidige beeldkwaliteitsplan. Laat zien dat je ons als omwonenden niet loslaat ook als we het ergens niet over eens zijn. Wij staan open voor constructieve gesprekken, wij staan open voor brainstormen sessies, wij staan open voor samenwerking of wat dan ook met als doel om er met z'n allen en voor iedereen een mooi Boekels Ven van te maken.

Wij geloven dat u als volksvertegenwoordiger de verantwoordelijkheid draagt om te luisteren naar en te kiezen voor uw inwoners, – en juist – ook als zij geen grote economische belangen vertegenwoordigen.

Daarom vragen wij u dringend: stel het besluit uit en eis een open en eerlijke participatie en ga nu niet akkoord met het beeldkwaliteitsplan zoals het nu voorligt.

Stemt u voor dan is er geen weg meer terug...en weet u niet wat, onder uw verantwoordelijkheid, de negatieve consequenties van dit besluit kunnen zijn.

De omwonenden van de Vliegberg

Broeder Hogardstraat 9, 12,13,14, 15, 16, 17, 18 en Vliegberg 1,

Wij vragen u om uzelf eerst de volgende vragen te stellen:

1. Zijn alle betrokken inwoners daadwerkelijk gehoord en dan hebben we het niet over een zgn "omgevingsdialoog".
2. Is het plan in lijn met de belangen van de gemeenschap als geheel?
3. Is het beeldkwaliteitsplan voldoende onderbouwd en toekomstbestendig?
4. Wordt er voldoende rekening gehouden met ecologie, duurzaamheid en leefomgeving?
5. Waarom zijn al 20 jaar alle plannen van BV niet door gegaan?
6. Is er goed gekeken naar de extra aanslag op zorg, hulpdiensten, etc
7. Kan het elektriciteitsnet deze extra belasting van 120 bungalow 365 dagen per jaar wel aan?
8. Wat is de uitkomst van het verkeersonderzoeksrapport Vliegberg? En is in het mobiliteitsplan hier rekening mee gehouden?
9. Voor een horecavestiging van meer dan 500m² vloeroppervlak is een extra participatietraject en toetsing op geluid, verkeer en parkeren verplicht gesteld, met een reikwijdte van 500 m rondom de locatie. Is dit extra traject ook daadwerkelijk is gevolgd?
10. Is het een prestige project?
Woorden van de wethouder : " het plan BV moet kost wat kost doorgaan" (raadsvergadering 19 maart 2025). "Het is mijn opdracht en taak en om het beeldkwaliteitsplan van 2018 door de raad goedgekeurd te krijgen (commissie-vergadering 18 juni 2025)
11. Hoe kan het en waarom is de anterieure OVK getekend zonder of voordat de Gemeenteraad inhoudelijk is geïnformeerd.
12. Worden de bungalows met ondergrond verkocht?
13. Wie verdient hier veel geld, zo niet miljoenen, aan? (zie bijlage grondprijzen)
14. Wie wordt de exploitant van het bungalowpark? Is dit een gerenommeerde partij?
15. Wie wordt de horecaondernemer? Is de dit een gerenommeerde partij?
16. Om hoeveel extra arbeidskrachten gaat het nieuwe plan? 2? -4?
17. Wat zijn de huidige resultaten van BV in memo van 25-01-25 januari staat dat deze in 2018 verlieslijdend waren. Vreemd als dat nu een van de criteria zou zijn om het plan door te laten gaan.
18. Voor wie doen we dit eigenlijk? ...iig niet voor de Gemeente, niet voor de inwoners , voor wie dan wel?

De waarde van recreatiegrond hangt sterk af van het gebruik (bijvoorbeeld voor een camping of bungalowpark), de locatie, de bestemming volgens het bestemmingsplan, de voorzieningen, en de marktontwikkelingen in de regio. Hier zijn enkele algemene richtlijnen voor het verschil in waarde tussen recreatiegrond voor een camping en recreatiegrond voor een bungalowpark:

1. Waarde recreatiegrond - Camping

- Indicatieprijs: €15 - €50 per m²
 - Afhankelijk van:
 - Mate van ontsluiting (weg, nutsvoorzieningen)
 - Aantal kampeerplekken toegestaan
 - Permanente of seizoensgebonden exploitatie
 - Bestemmingsplan: 'recreatie' of specifiek 'kampeerterrein'
 - Provinciale regelgeving (bijv. Natura 2000 of bufferzones)
-

2. Waarde recreatiegrond - Bungalowpark

- Indicatieprijs: €50 - €200+ per m²
 - Afhankelijk van:
 - Aantal toegestane recreatiewoningen
 - Vergunningen en bouwmogelijkheden
 - Kwaliteit van de infrastructuur (wegen, riolering, elektra)
 - Mogelijkheid tot verkoop/verhuur van de woningen
 - Locatie: aan het water, natuurgebied, toeristische trekpleister
-

Belangrijke waardebepalende factoren

- Exploitatiemogelijkheden (zelf exploiteren of verkoop kavels)
 - Recreatieve druk in de regio (bijvoorbeeld Veluwe, Limburg, kustgebieden zijn populair)
 - Vergunningen en ruimtelijk beleid van gemeente/provincie
 - Eventuele beperkingen zoals BIBOB-toets, stikstofbeleid, of milieuregels
-

Voorbeeld

Een stuk recreatiegrond van 10.000 m²:

- Als campinggrond: waarde tussen €150.000 en €500.000
- Als bungalowparkgrond (met ontwikkelmogelijkheden): waarde tussen €500.000 en €2.000.000+

Waarde bosgrond

In Nederland ligt de gemiddelde prijs van bosgrond momenteel rond de €22.500 per hectare ($\pm$ €2,25 per m²) in 2024, volgens Kadaster en Wageningen Economic Research .

Lokale verschillen bestaan echter:

- NVM-makelaars melden dat bosgrond vaak in de prijsklasse €7.500–€12.500 per hectare ligt ($\pm$ €0,75–€1,25 per m²), afhankelijk van vraag, ligging en of jachtrechten inbegrepen zijn .
- In landelijke media werd eerder een gemiddelde van €21.600 per hectare genoemd in 2022 (een stijging van 19% ten opzichte van 2021) .

Voor de gemeente Boekel is er geen specifieke bosgrondprijs gepubliceerd. De gemeente meldt enkel prijzen voor woningkavels, agrarische percelen en bedrijfsterreinen, maar niet voor bosgrond .

Wat betekent dit voor bosgrond in Boekel?

Waardetype	Prijs per hectare	Prijs per m ²
Landelijk gemiddelde (Kadaster)	€22.500	€2,25
Lokale praktijk (NVM-makelaars)	€7.500–€12.500	€0,75–€1,25

- Ligt jouw perceel in een populaire locatie, mét bijvoorbeeld jachtrechten of recreatieve waarde, dan ligt de waarde waarschijnlijk aan de bovenkant (€12.500–€22.500/ha).
- Is het een afgelegen, niet-uitgelicht stuk bos, dan neigt de marktprijs eerder naar hulpmiddelen zoals €7.500–€12.500/ha.

Advies

1. Laat een taxatie uitvoeren door een NVM-makelaarskantoor of landelijk vastgoeddeskundige, eventueel ondersteund door Kadastergegevens.
2. Houd rekening met factoren zoals:
 - Ligging en ontsluiting (toegankelijkheid).
 - Beheer en bestemming (bijv. jachtrechten, Natura 2000, boswetgeving).
 - Onderhoudskosten, zoals vergunningen en kapmeldingen.
3. Vergelijk met recente transacties specifiek in Noord-Brabant of nabij Boekel voor concretere referentieprijzen.

Conclusie voor bosgrond in Boekel:

- Breed beeld: €7.500–€22.500 per hectare.
- Gemiddeld landelijk: rond €22.500/ha.
- Lokale, minder gewilde percelen: €7.500–€12.500/ha.