

Kaders en uitgangspunten voor een mogelijke ontwikkeling van Boekels Ven

Huidige situatie:

De camping heeft momenteel een vergunning voor 125 sedentaire kampeerplaatsen (stacaravans) en 170 toeristische kampeerplaatsen. De camping is gedateerd en kent achterstallig onderhoud. Het voortzetten van de camping op de huidige wijze heeft zeer waarschijnlijk geen toekomst.

De afgelopen jaren is er diverse keren gesproken over een ontwikkeling van de camping naar een vakantiepark. Hiervoor is een wijziging van het bestemmingsplan en een grondruil c.q. grondverkoop noodzakelijk.

De afgelopen periode hebben de eigenaren de camping met kleine aanpassingen en verbeteringen een kwaliteitsimpuls gegeven.

Groene Ladder:

Voor de ontwikkeling van het bosgedeelte tussen Boekel en Gemert heeft de gemeente een visie opgesteld: de Groene Ladder. Deze visie is door de gemeenteraad vastgesteld. In deze visie is per deelgebied omschreven wat het wensbeeld is.

Camping Boekels Ven is gelegen in het deelgebied 'Boekels Hout'. Het wensbeeld voor Boekels Hout is als volgt omschreven:

- Natuur & landschap: gemengd structuurrijk bos; structuren versterkt door wegbepantingen; bosgebied zoveel mogelijk aaneengesloten; recreatief gebruik van de bossen is zodanig gezoneerd dat er rustgebieden over blijven t.b.v. natuur.
- Routes & verbindingen: vormt als recreatieve poort het startpunt voor wandel- en fietsroutes.
- Wonen & werken: buitenplaats heeft model gestaan voor de landschappelijke drager bij de ontwikkeling van een recreatieve poort; mensen van buiten de regio gastvrij ontvangen, in de recreatieve poort als startpunt voor dagje uit, het landgoed biedt gelegenheid tot een meerdaags verblijf in bos- of landgoedhuisjes; activiteiten, die de natuur of de rust voor recreanten verstoren worden geweerd.

De gemeente hecht veel belang aan de natuurwaarden van het bos, maar ziet ook kansen om in deze zone recreatie tot ontwikkeling te brengen, zowel voor de eigen inwoners als voor toeristen en recreanten van buiten de regio.

Nieuwe ontwikkelingen op de camping moeten een meerwaarde meebrengen voor de natuur, de economie en het leefklimaat. Het uitbreiden van de recreatieve functie is voor de gemeente speerpunt van beleid. Bestaande toeristisch-recreatieve voorzieningen krijgen de mogelijkheid zich te versterken wanneer er sprake is van een combinatie met natuurontwikkeling.

Vorige plan voor Boekels Ven, inclusief zorgcomponent:

De gemeenteraad heeft het bestemmingsplan vastgesteld op 3 oktober 2013 met daarin de bouwmogelijkheid van maximaal 173 recreatiewoningen. Deze ontwikkeling is toentertijd door de raad goedgekeurd omdat de 173 recreatiewoningen in combinatie met zorg gerealiseerd zouden worden. De laatste 73 woningen mochten pas ontwikkeld worden als tenminste 40% van het zorgcentrum gerealiseerd was.

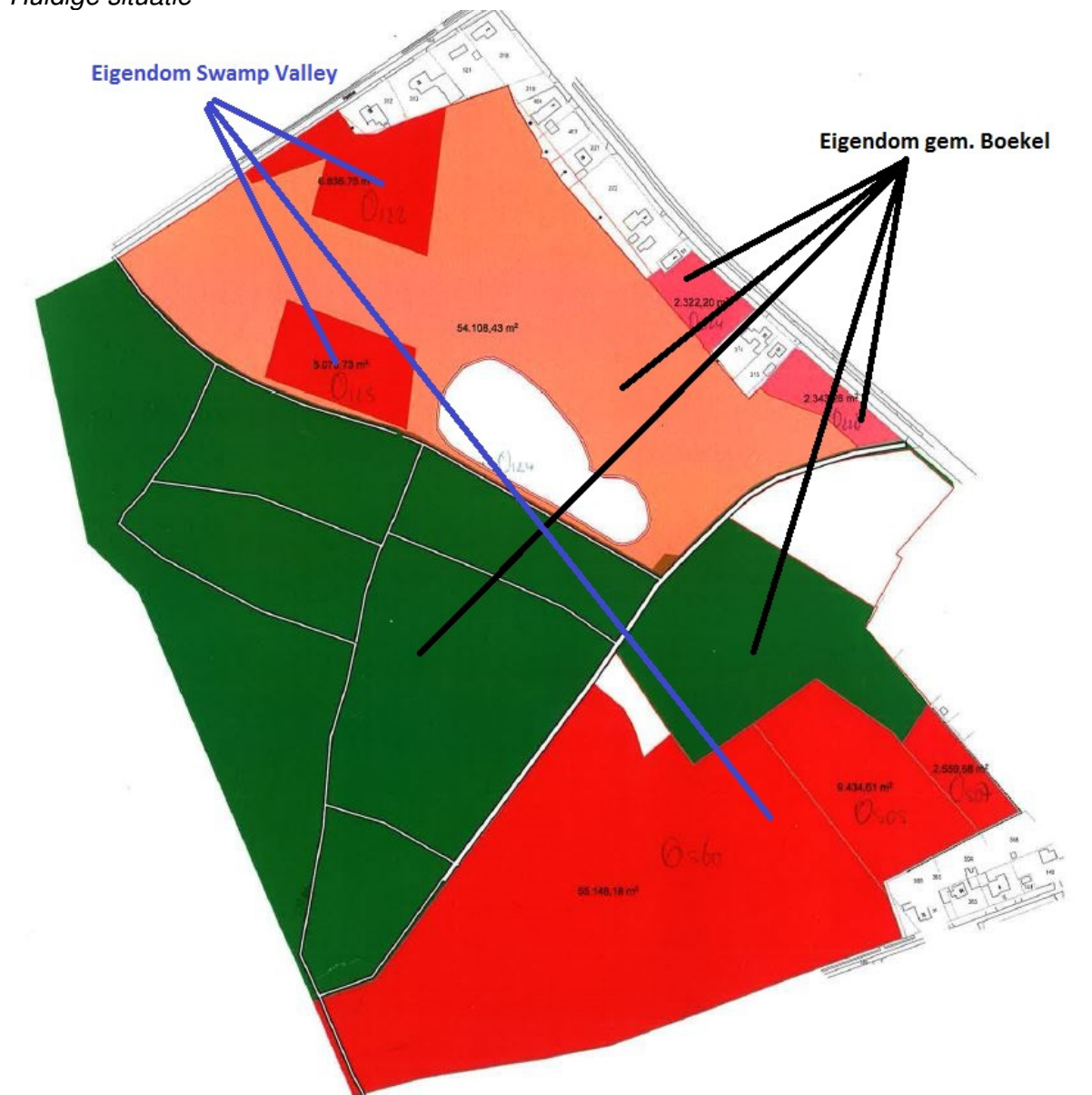
Het plan is gesneuveld bij de Raad van State op de nieuwe functie "Zorg". Het toevoegen van een nieuwe functie aan de EHS is namelijk niet mogelijk. De oude bouwvergunning voor 150 recreatiewoningen op de Vliegberg is ingetrokken.

Eigendomssituatie

Een groot gedeelte van de camping is eigendom van de gemeente en momenteel verhuurd aan Boekels Ven. Net als bij de vorige plannen is het aannemelijk dat bij een nieuwe ontwikkeling een grondruil noodzakelijk is. De gronden van de huidige camping komen hierbij in eigendom van de ontwikkelende partij.

De gemeente ontvangt in ruil de bosgronden van de Vliegberg, inclusief een bijbetaling. De strook ten westen van het ven maakt dan na de grondruil eveneens onderdeel uit van het nieuw te ontwikkelen park. Na de grondruil omvat het vakantiepark ruim 8 ha.

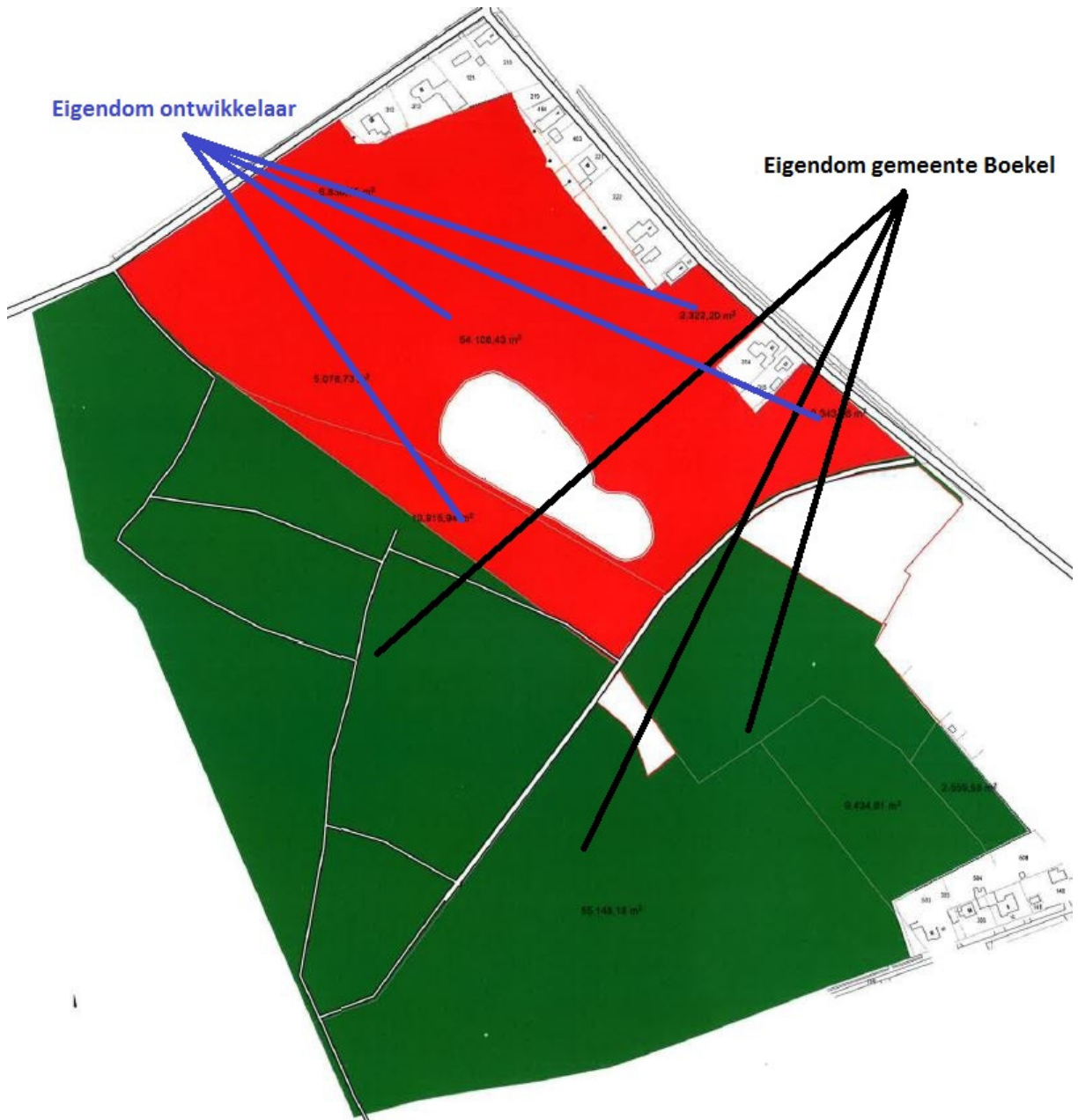
Huidige situatie



Nieuwe situatie

Eigendom ontwikkelaar

Eigendom gemeente Boekel



Kaders

De vastgestelde visie van De Groene Ladder vormt de basis waarop ontwikkelingen in het gebied getoetst worden. In deze visie staan algemene omschrijvingen die op meerdere manieren in te vullen zijn. Het blijft daarom lastig om puur en alleen op basis van de Groene Ladder aan te geven of nieuwe ontwikkelingen in dit deelgebied passen. Over maat, schaal en concentratie van de bebouwing bestaan bijvoorbeeld geen vaste kaders.

Bij vorige ontwikkelingen hebben we reeds kaders voor de ontwikkeling van Boekels Ven met elkaar vastgesteld. Deze kaders zijn nog steeds van toepassing:

- De ontwikkeling moet door het gebied gedragen kunnen worden
- De bebouwing moet landschappelijk ingepast worden
- De invulling moet een groene uitstraling hebben
- We gaan voor een goede kwaliteit
- 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
- Het vakantiepark moet een openbaar karakter kennen
- Rondom het park komen geen hekken te staan
- De centrumvoorziening doet ook dienst als Groene Poort tot het bosgebied en de omgeving
- De groenbeleving voor de inwoners van Boekel moet toenemen
- Het park moet op duurzame wijze gebouwd worden
- De oude bebouwing op het terrein moet verwijderd worden
- De funderingen op het terrein van de Vliegberg moeten verwijderd worden
- De vakantiewoningen zijn niet bestemd voor permanent verblijf, bewoning of voor de huisvesting van arbeidsmigranten

Op basis van bovenstaande uitgangspunten moet met een ontwikkelaar overeenstemming bereikt worden over een inrichtingsvoorstel. Hierbij is voor de ontwikkelaar van belang om te weten hoeveel eenheden op het park gerealiseerd mogen worden.

Zoals in de uitgangspunten geformuleerd is voor de gemeente van belang dat het bosgebied de hoeveelheid vakantiewoningen kan dragen. De ontwikkeling van een centrumvoorziening moet hierbij ook niet vergeten worden.

Maar hoeveel bebouwing kan dit gebied hebben? Om hier richting aan te geven is een rekensom gemaakt op basis van een werkbezoek dat diverse raadsleden en beide wethouders aan een vakantiepark in Ruurlo en Markelo hebben gebracht.

Beide parken hadden een goede verhouding tussen vakantiewoningen en groen. Het aantal vakantiewoningen per hectare is voor deze parken berekend op 11 tot 15 vakantiewoningen per hectare. Voor Boekels Ven kom je dan uit op 88 tot 120 vakantiewoningen.

Hierbij is uiteraard wel van belang dat de omvang en capaciteit van het aantal vakantiewoningen past bij de omgeving en het gebied. Vakantiewoningen met een capaciteit van 12 personen geven een hele andere druk op het gebied dan vakantiewoningen voor 4 personen.

Overige aandachtspunten bij een ontwikkeling

- De huidige camping is (gedeeltelijk) gelegen in de EHS. Ontwikkelingen in dit gebied moeten afgestemd worden met de provincie. Verwachting is dat een ontwikkeling in het gebied elders gecompenseerd moeten worden.
- De ontsluiting loopt via de Vliegberg.
- De aanwezige funderingen op de Vliegberg worden verwijderd.

- De bouwmogelijkheid van recreatiewoningen op de Vliegberg vervalt.
- De Vliegberg wordt opengesteld, het hekwerk wordt verwijderd.
- Er moeten afspraken gemaakt worden over de vervuilde locatie.
- Aandacht voor voldoende parkeervoorzieningen op het terrein.
- Bouw- en woonrijp maken aan de hand van programma van eisen van gemeente.
- Bepalen van verschuldigde financiële bijdrage.

Conclusie

In de visie voor de Groene Ladder hebben we reeds vastgesteld dat een toeristisch-recreatieve ontwikkeling in dit gedeelte wenselijk en mogelijk is. Deze ontwikkeling moet qua vorm en omvang passen in het gebied en tevens een impuls geven aan de toeristische-recreatieve voorzieningen.

Op basis van deze notitie wordt een ontwikkeling van 88 tot maximaal 120 vakantiewoningen voorstelbaar geacht. Hierbij is wel van belang dat het aantal uiteindelijk te realiseren vakantiewoningen mede afhankelijk is van de omvang, plaatsing, kwaliteit en uitvoering van de vakantiewoningen.

Bij het vakantiepark hoort een bijpassende centrumvoorziening. Deze centrumvoorziening moet qua sfeer, uitstraling en omvang bij het vakantiepark én het omliggende gebied passen. De centrumvoorziening doet ook dienst als Groene Poort en daardoor zijn ook bezoekers uit de omgeving op deze locatie welkom.

Een toeristisch-recreatieve ontwikkeling in dit gebied kan meer opleveren voor de gemeente en haar inwoners. Denk hierbij onder meer aan:

- een groter openbaar bosgebied
- extra werkgelegenheid
- meer bezoek en spin-off voor het centrum van Boekel
- extra inkomsten toeristenbelasting
- meer horecafaciliteiten.

Om een ontwikkeling in dit gebied mogelijk te maken is een wijziging van het bestemmingsplan en een grondruil noodzakelijk. Voor beide is instemming van de gemeenteraad noodzakelijk.