

Dommelsvoort, Cuijk

Kengetallen

Plaats:	Cuijk, gemeente Cuijk
Woningen:	550 tot 700 woningen
Voorzieningen:	Een jachthaven voor 500 ligplaatsen, een groepsaccommodatie en ca 10.000 m ² voorzieningen (winkels, café/restaurants, wellness & health en recreatieve functies)
Contractvorm:	Gemeente Cuijk - Van Boekel Zeeland B.V. - ABC Vastgoed
Opdrachtgever:	Gemeente Cuijk
Contactpersoon:	Gemeente Cuijk, Dhr. P. van de Koolwijk, gemeentesecretaris Consortium Dommelsvoort, Dhr. P. van boekel, Van Boekel Zeeland B.V. Poland & Wagemakers B.V. , Dhr. C.J. Poland



Toelichting

DOMMELSVOORT, KRAAIJENBERGSE PLASSEN: In Cuijk zijn er sinds 1999, via een prijsvraag, initiatieven voor de ontwikkeling van een recreatiegebied aan de Kraaijenbergse plassen, een ontginningsgebied van zand en grind, Gemeente Cuijk heeft daarbij gekozen voor recreatiepark als thema, rust en ruimte te midden van natuur en water. Rondom de plassen, de uiterwaarden van de Maas en aangelegen authentieke brabantse dorpen Linden en Beers heeft men gekozen voor een ecologische ontwikkeling. Het gebied zal zich moeten herontwikkelen voor flora en fauna. De ontwikkelingen houden tevens in de verplaatsing van een dassenburcht, waar thans een dassenfamilie leeft. Onderdeel van de recreatieve ontwikkeling is een ecologisch educatief informatiecentrum.

In 2003 is ABC Vastgoed gevraagd binnen de door de gemeente gestelde randvoorwaarden, zoals ecologie, ruimtelijke kwaliteit, budgetneutraliteit voor de gemeente en recreatieve voorzieningen voor de Cuijks gemeenschap, een financieel haalbaar plan te ontwerpen.

Financiële drager van het plan zou daarbij een recreatiepark Dommelsvoort moeten zijn. Eerdere pogingen van private partijen tot financiële haalbaarheid van het recreatiepark Dommelsvoort waren gestrand. Dit mede vanwege een teruglopende markt en overcapaciteit in bestaande recreatieparken. Beleggers en exploitanten, zoals Aquadelta en Landal Greenparks haakte af.

ABC is voor 50% gaan deelnemen in het bestaande consortium Dommelsvoort en heeft een aangepast plan uitgewerkt die beter in speelt op demografische ontwikkelingen en behoeft patronen. Het plan kent nu een betere aansluiting tussen de landschappelijke kwaliteiten en aspiraties van het gebied, inclusief achterland met doelgroepen van vitale senioren met kleinkinderen. Onderzoek van het Nederlands Bureau van Toerisme toonde aan dat in recreatieland er nog geen passen recreatieplan bestaat met rust, ruimte, comfort, veiligheid en kwaliteit voor deze doelgroep. Bovendien toonde dit onderzoek aan dat bestedingspatronen en bereidheid te betalen voor kwaliteit in deze groeiende kapitaalkrachtige groep gunstiger waren dan door de Centreparks e.d. focusgroepen van jonge gezinnen.

ABC heeft, onderbouwd met rapporten en eigen onderzoek, het eerdere plan van 800 recreatiewoningen terug gebracht naar 500 kwalitatieve woningen in een ruimer opgezet plan. De door de gemeente geëiste recreatieve voorzieningen werden terug gebracht voor wat betreft het zogenaamde "leisure" en opgewaardeerd met een "health & care"pakket. Dit betrof niet alleen de fysieke voorzieningen als zwembad, sauna, fitness, etc. maar ook een heel dienstpakket op infrastructuur, zoals nabij gelegen ZBC (zelfstand behandel centrum) in het nabij gelegen dorp Mill. Onderdeel van het plan is bijvoorbeeld de mogelijkheid voor nierdialyse in het park. Hier bestaat in toenemende mate behoefte aan, terwijl dit thans nog in een klinische ziekenhuisomgeving moet gebeuren.

Thans is het ABC plan op ambachtelijke en



ABC Concept
Integrale vastgoedontwikkeling

bestuurlijk niveau goed gekeurd en ligt met een positief advies van B&W voor aan de gemeenteraad van Cuijk.