



**REGIO | HART  
VAN BRABANT**

**Kansenkaart Leisure**



# REGIO | HART VAN BRABANT

## Kansenkaart Leisure

MEI 2013

**ZKA**

Consultants & Planners

Biesbosweg 16C  
5145 PZ Waalwijk  
e-mail: [info@zka.nl](mailto:info@zka.nl)  
[www.zka.nl](http://www.zka.nl)

**ZKA**  
LEISURE

**KRAGTEN**

Hambakenwetering 5-J,  
5231 DD 's-Hertogenbosch  
e-mail: [info@kragten.nl](mailto:info@kragten.nl)  
[www.kragten.nl](http://www.kragten.nl)

**kragten**



# Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	5
1. Inleiding	7
1.1. Aanleiding	7
1.2. Vraag- en doelstelling	7
1.3. Proces en reikwijdte	7
1.4. Leeswijzer	8
2. AMBITIE LEISURE	9
2.1. Inleiding	9
2.2. Context: waarom leisure als speerpunt?	9
2.3. Vertrekpunt: waar staan we nu?	11
2.4. Ambitie: wat willen we bereiken?	13
3. STRATEGIE EN VOORWAARDEN	15
3.1. Inleiding	15
3.2. Strategie: hoe gaan we de ambitie realiseren?	15
3.3. Ruimtelijke vertaling: wat zijn de locatiecriteriën voor leisure?	17
4. REGIONALE KWALITEITEN	23
4.1. Inleiding	23
4.2. Gebiedskwaliteiten: wat zijn de unieke gebiedskenmerken?	23
4.3. Productiestructuur: waar zit de kracht van het bestaande aanbod?	25
5. ONTWIKKELPERSPECTIEF LEISURE	31
5.1. Inleiding	31
5.2. Economische kansen: waar ligt onderscheidend vermogen?	31
5.3. Potentiële ontwikkellocaties: waar liggen kansen voor leisure?	33
5.4. Zonering: welke onderscheidende clusters zijn er te benoemen?	37
5.5. Randvoorwaarden: waar moeten nieuwe locaties aan voldoen?	43
6. REALISATIE EN ORGANISATIE	45
6.1. Inleiding	45
6.2. Realisatie: hoe nieuwe internationale leisure content toevoegen?	45
6.3. Organisatie: hoe gezamenlijk leisure ontwikkelingen stimuleren?	46
6.4. Branding: hoe Midden-Brabant internationaal te positioneren?	46
6.5. Fasering: hoe te groeien naar een internationale leisurebestemming?	47
BIJLAGE 1 Beschrijving ontwikkellocaties	49
BIJLAGE 2 Beschrijving landschappen	79
BIJLAGE 3 Kaartmateriaal	81





# 1. Inleiding

## 1.1. Aanleiding

### Op weg naar een toonaangevend leisure cluster

Sinds 2007 werken gemeenten, onderzoeks- & onderwijsinstellingen en bedrijfsleven in Midden-Brabant samen aan regionaal economische programma's. Bedrijfsleven, kennisinstellingen en overheden hebben daarbij in aansluiting op het regionale economische en kennisprofiel gekozen voor het ontwikkelthema 'social innovation'. Social innovation is gericht op het realiseren van maatschappelijke meerwaarde. In Midden Brabant krijgt dit concreet vorm middels een viertal speerpunten:

- Aerospace & Maintenance;
- Care Avenue;
- Logistics cities;
- Leisure Boulevard.

De programmalijn Leisure Boulevard is gericht op een duurzame versterking van het vestigingsklimaat van Midden Brabant en omgeving voor de vrijetijdseconomie. De samenwerkende gemeenten in Regio Hart van Brabant, te weten Dongen, Gilze en Rijen, Goirle, Heusden, Hilvarenbeek, Loon op Zand, Oisterwijk, Tilburg en Waalwijk ondersteunen dat programma vanuit hun publieke verantwoordelijkheid met een aantal concrete acties. In de regionale werkagenda is het in kaart brengen van de kansen voor leisure dan ook als voornaam actiepunt benoemd. De regio Hart van Brabant heeft de bureaucombinatie van ZKA/Kragten opdracht gegeven om deze 'Kansenkaart Leisure' te ontwikkelen.

## 1.2. Vraag- en doelstelling

De vraagstellingen van de opdracht luiden samenvattend:

- Hoe kunnen de gemeenten in Hart van Brabant ruimtelijk invulling geven aan de gezamenlijke ambities op het gebied van leisure?
- Wat zijn de ruimtelijke en planologische opgaven en kansen?
- Waar moeten locaties voor leisure-ontwikkelingen aan voldoen?
- Waar en op welke wijze kunnen de economische kansen gerealiseerd worden?

Doel is het ontwikkelen van een kansenkaart waarin de economische kansen op het gebied van leisure ruimtelijk worden vertaald naar de mogelijkheden in Hart van Brabant.

## 1.3. Proces en reikwijdte

### Interactief proces

Om te komen tot deze kansenkaart is een interactief proces doorlopen. Zowel met ambtenaren (7 januari 2013) als verantwoordelijke bestuurders (14 januari en 18 februari 2013) per gemeente is een interactieve workshop georganiseerd om de kansrijke locaties voor leisure te verkennen. Daarnaast is gesproken met dhr. L. Beckers (programmamanager Midpoint Leisure Boulevard) en Prof. H. Mommaas (als lid van de stuurgroep Leisure Boulevard). Dat heeft veel bruikbare informatie opgeleverd.

De resultaten daarvan zijn, samen met aanvullende analyses van ZKA/Kragten, gebundeld in deze rapportage. Belangrijke bevinding tijdens alle gesprekken en bijeenkomsten was dat iedereen enthousiast is over de mogelijkheden voor leisure in deze regio. Over het niveau en de uiteindelijke invulling daarvan werd echter wel verschillend gedacht. Toch zijn alle visies en ideeën naar onze mening goed verenigbaar. We beogen met deze kansenkaart en de toelichting daarop de gezamenlijke ontwikkelingsrichting op lange(re) termijn weer een stuk duidelijker uit te stippelen. We doen dit vooral door de ambities en visies concreet te maken en te vertalen naar ontwikkellocaties.

### **Kansenkaart leisure schetst ruimtelijk perspectief**

Het zwaartepunt van de kansenkaart ligt op het verkennen van de kansrijke locaties, de ruimtelijke structuur en economische kansen die daar bij horen. Locaties en zones zijn bewust nog niet te veel conceptueel 'ingekleurd' omdat dat ook vooral aan de markt overgelaten moet worden. Wel is onderscheid gemaakt in een hoogdynamische en laagdynamische zones, waarin de intensiteit en het marktgebied van de toekomstige leisure variëren. Deze zonering is gebaseerd op de ruimtelijke structuur. Per zone is op basis van de economische kansen op hoofdlijnen een ontwikkelrichting aangegeven middels sfeerbeelden.

Voor de gemeente is het zaak binnen hun bereik zowel de 'hardware' (locaties, infrastructuur, vastgoed, etc.) als de 'software' (arbeidskrachten, promotie, programmering, etc.) optimaal op orde te hebben. De kansenkaart is geen marketinginstrument of acquisitiedocument (geen 'bidbook'), maar legt een verbinding tussen de ambities voor leisure en de ruimte die daarvoor beschikbaar is. In deze context kan het wel gezien worden als een 'verkoopinstrument' en is zowel bruikbaar voor de overheid als geïnteresseerde marktpartijen.

Dynamisch karakter, geen juridische status  
De in dit document gepresenteerde kaarten zijn bedoeld als dynamische kaarten: ze zullen in de loop van de tijd aan verandering onderhevig (moeten) zijn. Deze kansenkaart is derhalve te beschouwen als versie 1.0. De kansenkaart heeft geen juridische status. Het geeft mogelijke locaties voor leisure aan en heeft een uitnodigend karakter richting leisure ondernemers. De kansenkaart wordt 1 keer per jaar in het portefeuillehoudersoverleg EZ/Recreatie en Toerisme geactualiseerd. Met de kansenkaart kunnen gemeenten zelf bepalen in hoeverre ze aan de slag gaan met de (planologische) voorbereiding van kansrijke locaties voor leisure. De aantrekkelijkheid van een locatie neemt natuurlijk toe als een locatie door de ontwikkelende ondernemer meteen in gebruik genomen kan worden.

Bij voorkeur vormt deze kansenkaart de input voor de in ontwikkeling zijnde structuurvisie voor Midden-Brabant. Hierin kunnen de kansen gedetailleerder per locatie/zone worden uitgewerkt. Daarbij zullen enerzijds keuzes gemaakt moeten worden tussen leisure en de andere regionale speerpunten. Anderzijds kunnen er ook combinaties tussen de speerpunten plaatsvinden. Zeker wanneer daarvoor bestaande subsidiestromen (zoals Europese fondsen) ingezet kunnen worden.

Daarnaast zullen er keuzes gemaakt moeten worden ten aanzien van de beste leisure locaties. De zonering in de kansenkaart biedt hier uiteraard een goed vertrekpunt voor. Op regionaal niveau zal dit voor afstemming moeten zorgen in de acquisitie en vestiging van nieuwe leisure.

## **1.4. Leeswijzer**

De rapportage is als volgt opgebouwd:

- We starten met het schetsen van de context en de achtergronden waarbinnen de ontwikkeling van deze kansenkaart gezien moet worden. Belangrijk onderdeel daarvan vormt de reeds geformuleerde ambitie (hoofdstuk 2);
- Vervolgens werken we een strategie uit om deze ambitie te realiseren en benoemen daarbij ook de randvoorwaarden voor ontwikkeling (hoofdstuk 3);
- Daarna komen de regionale kwaliteiten welke te benutten zijn in de ontwikkeling tot belangrijk leisure cluster, aan de orde. Dit vormt de basis van de kansenkaart (hoofdstuk 4);
- In het hoofdstuk daaropvolgend, schetsen we het ontwikkelperspectief voor leisure. Daarbij is er aandacht voor de economische kansen, gekoppeld aan zowel grootschalige als kleinschalige locaties en zones (hoofdstuk 5);
- Tot slot volgen aanbevelingen ten aanzien van de organisatie en realisatie van de ambitie en de kansenkaart (hoofdstuk 6).



## 2. AMBITIE LEISURE

### 2.1. Inleiding

In dit hoofdstuk schetsen we de achtergronden waarbinnen de ontwikkeling van deze 'Kansenkaart Leisure' voor Hart van Brabant geplaatst dient te worden. Dit laat zowel de gemeenschappelijke wens als de noodzaak tot ontwikkeling van de leisure sector in Midden-Brabant zien.



### 2.2. Context: waarom leisure als speerpunt?

De samenwerkende gemeenten, verenigd in 'Hart van Brabant'<sup>1</sup>, hebben samen met Midpoint Brabant leisure tot speerpunt van beleid benoemd. Het bestaande economische cluster, met De Efteling en De Beekse Bergen als iconen en de omliggende natuur als basiskapitaal voor recreatie, biedt daar alle reden toe. De vrijetijdseconomie in Midden-Brabant levert gezamenlijk reeds circa 12.500 banen op. Een belangrijke regionale economische drager derhalve. In de regionale werkagenda van Hart van Brabant heeft de regio zichzelf tot doel gesteld deze vrijetijdseconomie te stimuleren, onder meer door de kansen door middel van een kansenkaart nadrukkelijk in beeld te brengen. Voordat we ingaan op de kansenkaart, willen we graag ingaan op de vraag: 'waarom is leisure een belangrijk speerpunt voor de regio'?

#### **Leisure-ambitie levert bijdrage aan maatschappelijke opgaven**

Leisure (ofwel vrijetijdsvoorzieningen) kan voor een stad of regio zowel maatschappelijk, sociaal als economisch gebied waardevol zijn. Bijzonder aan leisure is dat niet alleen de vestigingslocatie profiteert, maar ook een veel groter gebied waarbinnen afgeleide vrijetijdsactiviteiten plaatsvinden of leveranciers gevestigd zijn. De uiteindelijke opbrengsten zijn door deze indirecte of afgeleide opbrengsten en werkgelegenheid vaak veel groter dan de directe opbrengsten (entreegelden e.d.) alleen.

Het ontwikkelen van een sterk leisure cluster dient derhalve ter versterking van de regionale economie, het algehele leef- en vestigingsklimaat en het imago.

<sup>1</sup> Voor leisure nemen de gemeenten: Dongen, Gilze en Rijen, Goirle, Heusden, Hilvarenbeek, Loon op Zand, Oisterwijk, Tilburg en Waalwijk deel.

De vrijetijdseconomie in het algemeen kan zorgen voor werkgelegenheid voor zowel laag- als hoogopgeleiden en daarmee banen vervangen die in de maakindustrie of bouw wegvallen.

### **Werkloosheid Brabant stijgt een kwart**

De werkloosheid in Brabant is het afgelopen jaar met 24 procent gestegen. Met name de regio's Noordoost-Brabant (29%) en Midden-Brabant (27%) kenden een grote stijging. In totaal waren eind december 77.215 werklozen ingeschreven bij het UWV in Brabant. Landelijk was er een stijging van twintig procent. Vooral in de tweede helft van 2012 steeg het aantal werklozen. Dit heeft te maken met ongunstige economische omstandigheden, stelt districtsmanager Jan Peters Rit. "De arbeidsmarkt ondervindt hiervan steeds duidelijker gevolgen." Met name in de bouw is toename gigantisch, met wel zestig procent.

Uit: Brabants Dagblad, 18 januari 2013

### **Regio werkt al enige jaren aan ontwikkeling**

Om Midden-Brabant door te ontwikkelen tot een sterk leisure cluster, is in 2007 de programmaliijn 'Midpoint Leisure Boulevard' gestart. Dit programma is gericht op een duurzame versterking van het vestigingsklimaat van Midden Brabant en omgeving voor de vrijetijdseconomie. Om dit te kunnen bereiken is een sterke regionale vrijetijdseconomie nodig, met een sterke (inter-)nationale aantrekkingskracht.







## 2.3. Vertrekpunt: waar staan we nu?

### **Midden-Brabant sterk in binnenlandse vakantiemarkt!**

De regio Midden-Brabant weet zich verzekerd van een zeer breed en afwisselend leisure aanbod. Met het huidige aanbod is de regio sterk gericht op de binnenlandse markt van dagtrips en korte vakanties. Midden-Brabant heeft op deze doelgroepen een grote aantrekkingskracht. Dit komt enerzijds door de aantrekkelijke natuurlijke omgeving, zoals de Loonse en Drunense Duinen, Regte Heide, de Oisterwijkse Vennen en het rivierenlandschap langs de Maas, maar vooral door trekkers als de Efteling en de Beekse Bergen. Met dit aanbod heeft de toeristische sector nu al een grote economische betekenis voor de regio (ruim € 900 miljoen).

### **Knelpunt: groei begrensd en productiviteit onder druk**

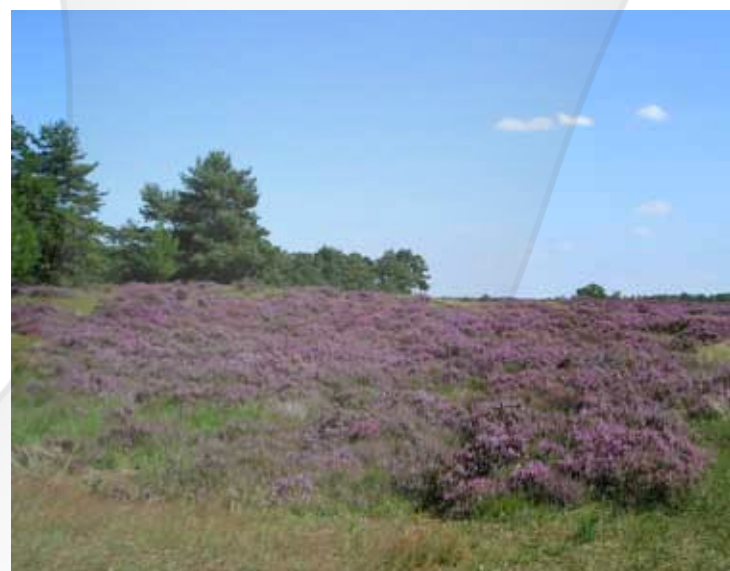
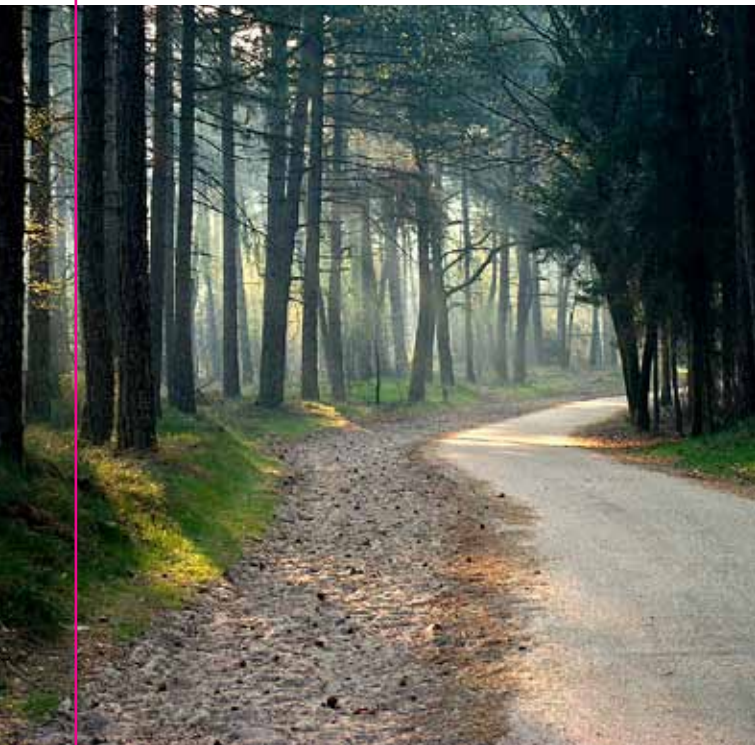
Ondanks deze sterktes en het succes van de diverse bovenregionale trekkers, kent het bezoek aan Midden-Brabant nog maar een beperkte groei. Dit komt doordat het huidige aanbod in Midden-Brabant een begrensde capaciteit kent. De oppervlakte, het aantal attracties en de infrastructuur zijn immers niet oneindig. Op een aantal plekken worden de bestaande mogelijkheden reeds optimaal benut. Daarnaast zijn er te weinig trekkers met voldoende onderscheidend vermogen op internationaal niveau.

Het markt bereik is daardoor te regionaal. Bovendien is er voor een langer verblijf van alle bezoekers een tekort aan passende slaapplekken. Een sterke groei in de toekomst is om deze reden niet vanzelfsprekend en komt zeker niet vanzelf tot stand.

<sup>2</sup> Bron: Vrijtijdshuis Brabant.

Bovendien staat de productiviteit in de leisuremarkt van Midden-Brabant door de beperkte interne concurrentie en de relatief lage bestedingen per gastuur onder druk. De huidige bezoekers, vooral dagjesmensen, verblijven relatief lang in één attractie of bedrijf (soms bijna een hele dag), waardoor er niet meerdere (combinatie-)bezoeken op één dag plaatsvinden. Dit beperkt de bestedingsmogelijkheden en leidt tot relatief lage bestedingen per gastuur.

Deze beperkte variëteit aan internationaal aansprekende leisure (iets te kiezen) en de binnenlandse focus levert nog een ander belangrijk nadeel op. Om als individuele onderneming voldoende bezoek te genereren, moeten meer marketinginspanningen worden gedaan, waarbij de relatief beperkte marktomvang en hoge concurrentiedruk de structurele groeikansen onder druk zetten.





## 2.4. Ambitie: wat willen we bereiken?

Om de voorgaande knelpunten op te heffen en groei in de leisure sector te stimuleren, heeft Midpoint samen met de regio een uitdagende ambitie geformuleerd. Dit is in het voorjaar van 2012 in samenwerking met ZKA verwoord in een 'ambitiedocument'. Deze ambitie vormt de basis voor deze kanskaart.

### Ambitie 2025

#### **Dé leisure regio voor internationale familie short-break markt**

*Het creëren van een bijzonder leisure cluster van de 21ste eeuw met een hoge kwaliteit en toegevoegde waarde, waarmee Midden-Brabant uit kan groeien tot dé leisure regio van Noordwest Europa met een minimaal bereik van 350 kilometer. De focus ligt op de gezins- en familiemarkt, maar uiteraard worden andere doelgroepen niet uitgesloten. Midden-Brabant wordt 'Dreamport Brabant'.*

Uit: Ambitiedocument 'Dreamport Brabant', Midpoint/ZKA

In de ambitie zijn de volgende zaken van belang:

- Leisure van de 21ste eeuw: de content (combinatie van attracties, voorzieningen en vervoer) in het leisure cluster moet aansluiten bij de wensen en behoeften van de consument van de 21ste eeuw. Derhalve geen 'kopie' van bestaande 'content';
- Het ontstaan van (nieuwe) horizontale en verticale waardeketens (verbanden tussen aanbieders en consumenten, maar ook met leveranciers en andere sectoren);
- Hoge kwaliteit: Midden-Brabant gaat voor het hoogst haalbare en wil de gast een onvergetelijke tijd bieden. Daarvoor zullen hoge kwaliteitsstandaarden moeten gelden;
- Hoge toegevoegde waarde: het leisure cluster is gericht op een hoge productiviteit en richt zich op het verlengen en intensiveren van het bezoek/verblijf. De bestedingen per bezoekuur moeten daarbij worden verhoogd;

- Focus op Noordwest Europa: Midden-Brabant wil haar sterke positie uitbreiden naar een geografisch groter gebied en consumenten uit een straal van minimaal 350 kilometer (reistijd 3- 3,5u enkele reis) naar de regio trekken.

Deze forse leisure-ambitie draagt bij aan de bredere beleidsdoelstellingen van de regio en de afzonderlijke gemeenten. De ambitie en de groei (in het ambitiedocument vertaald naar 10 miljoen extra bezoeken) is geen doel op zichzelf, maar een middel om de Midden-Brabantse vrijetijdseconomie (ook op langere termijn) vitaal te houden.

#### **Aan de slag met de ambitie!**

De regiogemeenten omarmen deze ambitie en willen deze binnen hun mogelijkheden actief ondersteunen. Het is duidelijk dat de regio haar schouders eronder wil zetten en haar verantwoordelijkheid neemt. In de eerste plaats zullen er locaties moeten zijn die geschikt zijn voor leisure. Deze 'Kanskaart Leisure', die we in de afgelopen maanden in opdracht van, maar vooral ook samen met de Regio Hart van Brabant hebben ontwikkeld, is daar een bruikbaar instrument voor.







# 3. STRATEGIE EN VOORWAARDEN

## 3.1. Inleiding

De in het voorgaande hoofdstuk toegelichte leisure-ambitie van Midpoint Leisure Boulevard, is een forse opgave en vraagt focus én eenduidigheid in beleid van de Hart van Brabant-gemeenten. Voordat we ons verdiepen in mogelijke geschikte locaties, is het van belang meer zicht te hebben op de wijze waarop er het beste invulling gegeven kan worden aan de ambitie. Wat moet Hart van Brabant doen om de ambitie waar te maken? Om deze vraag te beantwoorden, gaan we in dit hoofdstuk in op de strategie en de voorwaarden die vanuit het perspectief van de overheid leidend moeten zijn.

## 3.2. Strategie: hoe gaan we de ambitie realiseren?

Meer diversiteit én kritische massa gevraagd. Indien er meer keuzemogelijkheden in leisure zijn, die zich bovendien onderscheiden in thematisering en tijdsbereik (dag/avond/nacht), kan de productiviteit worden verbeterd. Bovenal is de opgave bezoekers langer in het gebied te laten verblijven (short-breaks) en gedurende dit verblijf ook met een uiteenlopend aanbod te kunnen vermaken. Dus: niet één hele dag naar één leisure-aanbieder, maar gedurende meerdere dagen het bezoeken van meerdere vormen van leisure, verspreid over de regio. Met deze aanpak profiteren ook kleinere voorzieningen meer mee. Dit leidt bovendien tot een grotere economische spin-off in de regio.

### **Marktontwikkeling: focus op internationale markt**

Om in het kader van de ambitie groei te realiseren, is het optimaliseren van het bestaande aanbod en gebruik de meest logische en meest eenvoudige strategie. Daar zijn in Midden-Brabant voldoende aanknopingspunten voor. Het beter benutten van de bestaande capaciteit door bijvoorbeeld in te spelen op trends en slimme innovaties op het gebied van techniek en/of duurzaamheid, kan beschouwd worden als het welbekende 'laaghangende fruit'.

Dit is echter onvoldoende om de benodigde schaa sprong te realiseren. Daarvoor zullen er trekkers met een internationale aantrekkingskracht toegevoegd moeten worden. Deze trekkers zullen een afwijkende 'content' moeten kennen ten opzichte van het reeds bestaande.

Dit is nodig om meer bezoekmotieven te creëren. Het louter uitbreiden of intensiveren van het bestaande aanbod (bijv. Efteling) is – hoe nodig en belangrijk ook – onvoldoende om de vrijetijdseconomie in Midden-Brabant stevig neer te zetten. Een kwantitatieve (meer kritische massa) en kwalitatieve schaa sprong (vernieuwing en innovatie) is de opgave.

### **'Drietrapsraket' voor marktontwikkeling**

Voor een stevige, duurzame en rendabele vrijetijdseconomie is een strategie in een 'drietrapsraket' nodig, die de onderstaande drie onderdelen kent. Deze opsomming is opgesteld naar de mate van belangrijkheid en met een prioritering in tijd gezien. Tegelijkertijd gaat het nadrukkelijk om de uiteindelijke optelsom van deze onderdelen.

### **1. Toevoegen van twee trekkers met Europese merkwaarde**

Het toevoegen van twee trekkers met een internationale uitstraling is nodig om Midden-Brabant te laten verkleuren van een dagbestemming in de binnenlandse markt, naar een bestemming voor korte vakanties in de (Noord-)Europese markt. Zonder nieuwe trekkers met voldoende kritische massa (en verblijfsmogelijkheden) blijft de groeipotentie van de vrijetijdseconomie in Midden-Brabant begrensd binnen de marges van de binnenlandse markt. De trekkers zorgen bovendien voor voldoende afgeleide vraag voor kleinere voorzieningen met minder marketingbudget en bekendheid. Waar mogelijk dient voor het onderscheidend vermogen aangesloten te worden bij de streekeigen kwaliteiten van Midden-Brabant.

## **2. Toevoegen van passend verblijf voor Europese shortbreak markt**

Om bezoekers langer te laten verblijven zijn logischerwijs meer verblijfsaccommodaties nodig. Het gaat dan met name om jaarronde (winterharde) accommodaties als hotels, bungalows en lodges. Deels zullen deze bedden direct verbonden moeten worden aan de attracties (resort opzet, zoals nu al ingezet bij Efteling en Beekse Bergen) en deels om accommodaties elders in de regio op strategisch gelegen en goed bereikbare locaties.

## **3. Versterken van bestaande kwaliteiten door innovatie en samenwerking**

Ook de bestaande en intrinsieke kwaliteiten van Midden-Brabant zullen versterkt moeten worden om aantrekkelijker te zijn voor meerdaags verblijf. Zowel het oorspronkelijk aanbod (natuur, cultuurhistorie, gastvrijheid, etc.) als het kleinere tot middelgrote (deels streekeigen) aanbod is daarbij van belang. Wel zullen deze voorzieningen aan moeten sluiten bij de wensen van de vrijetijdscconsument van de 21ste eeuw. Dat vraagt innovatie en samenwerking, waaronder ook cross-overs met en tussen andere sectoren zoals (hoger) onderwijs, zorg, cultuur en de maakindustrie.

Het is van belang de bovenstaande actiepunten ook in de weergegeven volgorde uit te voeren.

Zonder nieuwe trekkers blijft er onvoldoende internationale aantrekkingskracht voor meerdaags verblijf bestaan. Logischerwijs is het toevoegen van kleine tot middelgrote voorzieningen ook essentieel en relatief eenvoudiger, maar niet doeltreffend genoeg.

Sterker nog: door het louter toevoegen van relatief kleinschaliger aanbod, wordt de totale koek niet vergroot maar slechts onder meerdere aanbieders verdeeld. Dat leidt op termijn tot een teruglopende productiviteit en uiteindelijk een vershraling van het aanbod. Kortom een averechts effect. De onderdelen van 'drietrapsraket' kunnen uiteraard wel gezamenlijk starten, maar zullen als zodanig in tact moeten blijven om het beoogde doel te bereiken. Het toevoegen van aanvullende trekkers op internationaal niveau is daarom een essentieel onderdeel. Dat is kansrijker dan het bestaande en vaak kleinere aanbod naar dat niveau toe te laten groeien.

Om dit mechanisme in marktontwikkeling te verduidelijken, zijn hiernaast enkele voorbeeldcases weergegeven. Deze zijn niet persé inhoudelijk vergelijkbaar, maar zijn vooral bedoeld om het mechanisme toe te lichten.

In het kader van de leisure-ambitie, beogen we met het toevoegen van trekkers aan het bestaande sterke aanbod aan leisure in Midden-Brabant eenzelfde effect te creëren als in de hiernaast staande cases.





## Markontwikkeling in de praktijk, enkele voorbeeldcases

### Case retail: IKEA Breda

In 2003 opende IKEA bij de reeds bestaande woonboulevard in Breda. Na de komst van IKEA is het bezoek aan de woonboulevard met 50% tot 60% toegenomen. Momenteel kent de woonboulevard ruim 3 miljoen bezoeken per jaar. Uit consumentenonderzoek is gebleken dat het marktgebied is toegenomen en dat de IKEA het voornaamste bezoekmotief is. Het combinatiebezoek met middelgrote en kleinere winkels is echter groot. Ruim 60 procent van de bezoekers van de woonboulevard komt van buiten Breda. Ongeveer 20 tot 25 procent van de bezoekers, die niet uit Breda komen, brengen een vervolfbezoek aan het centrum. Kortom, ook zij profiteren van de trekkracht van IKEA.

### Case toerisme: groeimarkt Amsterdam

De afgelopen jaren zijn enkele belangrijke toeristische bestaande trekkers vernieuwd (o.a. Rijksmuseum, Van Gogh Museum) en nieuwe toegevoegd (Hermitage, Eye, Ziggo Dome). Deze trekkers zijn niet alleen in het centrum gevestigd, maar zijn verspreid over de stad. Door de grote aantrekkingskracht van deze trekkers profiteren ook (echt Amsterdamse) stadsdelen als de Pijp en de Jordaan. Ook daar neemt het aantal toeristen toe. Om deze groei te faciliteren is er (sinds 2008) ook een opgave om de regionale logiescapaciteit te laten groeien met 15.000 hotelkamers, waarvan circa 9.000 kamers in Amsterdam, 3.600 kamers in Haarlemmermeer en de overige elders in de Metropoolregio.

### Case leisure: ontwikkeling Disney Parijs

Eigenlijk gelegen in Marne-la-Vallée, maar toch gezien als één van de bekendste attracties van Parijs. Disneyland Parijs was het tweede Disney Resort buiten Amerika.

Geopend als Euro Disney op 12 april 1992, groeide het themapark uit tot de grootste attractie van Europa met ruim 200 miljoen bezoekers in de eerste 15 jaar (gemiddeld 13,5 miljoen per jaar!). Na vele uitbreidingen beslaat het gehele Disneyland Resort complex een oppervlakte van 19 km<sup>2</sup> en omvat het de twee themaparken Disneyland Park en Walt Disney Studios Park, het uitgaans- en winkelgebied Disney Village en de golfbaan Golf Disney. Daarnaast heeft men de beschikking over 5.800 kamers, verdeeld over de 6 hotels en de cabins op de "ranch". Inmiddels heeft Disney gezorgd voor een dynamische en gevarieerde economie en de impuls gegeven voor de verdere ontwikkeling van de gehele regio (snelwegen, TGV, hotels, congresvoorzieningen, etc.). De ontwikkeling was sterk top-down geregisseerd, maar inmiddels is er ook een sterke bottom-up beweging waarbij regionaal ondernemerschap inspeelt op de kansen die leisure/toerisme de regio biedt.

## 3.3. Ruimtelijke vertaling: wat zijn de locatiecriteria voor leisure?

De ambitie vraagt om marktontwikkeling en het vergroten van het marktgebied.

Wanneer de door bezoekers af te leggen afstand toeneemt, verkleurt het van dagtoerisme naar (meerdaags) verblijfstoerisme.

Dat stelt andere voorwaarden aan het aanbod, zowel van de dagvoorzieningen (attracties, evenementen, cultuur, etc.) als het verblijf. Het zal moeten voldoen aan de eisen van de internationale markt. Er moeten immers voldoende bezoekmotieven en aanbieders zijn om in Midden-Brabant een korte vakantie (short-break) door te kunnen brengen.

## Internationale attractiewaarde vraagt ruimte

Om het markt bereik te kunnen vergroten is er op internationaal niveau voldoende attractiewaarde nodig. In internationaal perspectief is er dan een viertal bezoek-/keuzemotieven: (zonnige) stranden, bijzondere natuur en cultuur, grote steden (stedentrips) en attracties (leisure clusters). Voor Midden-Brabant is op internationaal niveau vooral de laatste categorie interessant. Daar is de regio immers al sterk in. Om voldoende attractiewaarde van leisure voorzieningen te creëren en ook op peil te houden (vernieuwing) zijn forse investeringen nodig. Om deze investeringen op hun beurt weer terug te verdienen, is voldoende omzetspotentieel nodig. Deze is te behalen door hoge entreprijzen in combinatie met intensief bezoek, maar daarvoor moet het aanbod zeer bijzonder en schaars zijn (bijv. 17e eeuwse schilderijen, internationale musicals). Wanneer dat minder het geval is, is het gevraagde omzetspotentieel alleen te behalen door het creëren van nog grotere volumes. Dat vraagt ruimte voor 'content', maar ook voor verblijf en parkeren. Aangezien die zeer bijzondere content in internationaal perspectief er (nog) niet is en de ontwikkeling ervan veel tijd vraagt, ligt de focus in de kanskaart op relatief grootschalige ontwikkelingen (extensief) in combinatie met verblijf. Specifiek in de stedelijke omgeving van Tilburg kan het karakter intensiever zijn, doordat ook gebruik gemaakt kan worden van bestaande bezoekersstromen.

## Criteria voor geschikte leisure locaties

Om aan de ambitie te kunnen voldoen en een juiste mix aan leisure te ontwikkelen, zijn er nieuwe locaties nodig. De locaties moeten geschikt zijn voor uiteenlopende vormen van leisure: van dagattracties tot verblijf, van groot tot klein. Echter, niet alle locaties zijn geschikt voor leisure en niet alle locaties lenen zich voor dezelfde soort leisure. Uiteraard is omvang van de locaties een belangrijk criterium, maar ook andere aanvullende kenmerken kunnen (zeker in internationaal perspectief) doorslaggevend zijn. Overigens kunnen ook nadrukkelijk herontwikkelingslocaties, zoals oude fabriekspanden/terreinen, ingezet worden voor leisure.

Op de volgende pagina is een bondig overzicht gegeven van soorten leisure en de bijbehorende kenmerken/criteria.





De criteria hebben betrekking op:

- Algemene vestigingsvoorwaarden: ligging, bereikbaarheid, planologische status, omgevingskwaliteit, synergie met andere voorzieningen, kosten, etc.
- Kansrijke ontwikkelingen: beoordeling van geschikte vormen van leisure en hoe deze passen binnen de vastgestelde ambitie;
- Niveau: op welke niveau (markt bereik, kwaliteit, aantrekkingskracht, etc.) kan de locatie optimaal opereren?

Het overzicht is verdeeld in de categorieën 'attracties' en 'verblijf'. Aan de rechterzijde zijn per categorieën de belangrijkste en meest relevante voorbeelden daarvan benoemd. Het vertrekpunt van het overzicht vormt de omvang van een locatie dan wel een leisure vorm die daarop gerealiseerd kan worden. Programmering: zoeken naar synergie!

Bij het toevoegen van leisure (content) moet rekening gehouden worden met het bestaande aanbod. Toevoegingen moeten complementair zijn aan het bestaande. In het zogenaamde regioconcept moet een goede mix ontstaan tussen groot en klein, regionaal en internationaal. Op internationaal niveau is de merkwaarde zeer van belang. Lokale of regionale bijzonderheden, spreken niet per definitie een internationale markt aan, maar leveren wel onderscheidend vermogen op.

### **Voorwaarde: hoogwaardige infrastructuur en comfortabel vervoer**

Om de locaties goed te verknopen, congestie te voorkomen en de bezoeker comfort te bieden, zal geïnvesteerd moeten worden in hoogwaardig en comfortabel openbaar vervoer in de regio. Lange wachttijden en files roepen bij de bezoekers frustraties op en verstoren de (vakantie)beleving van Midden-Brabant. Een vervoerssysteem gericht op snelheid en comfort kan uitkomst bieden. Daarnaast moet voorkomen worden dat andere groeiambities (bijv. rondom het speerpunt logistiek) hierdoor gefrustreerd worden.

Bij een vervoerssysteem dient er aandacht te zijn voor zowel de externe als de interne vervoersstromen. Door de focus op de short-break markt zullen er namelijk meer mensen (ca. 1 miljoen) in het gebied zelf verblijven (i.p.v. veel externe verkeersstromen voor dagbezoek). De verblijfplaats dient als startpunt van alle activiteiten binnen én buiten het gebied. Deze verblijfplaats moet men in de eerste plaats snel kunnen bereiken. Op verschillende plekken kan het ook interessant zijn om dit vervoerssysteem niet alleen voor de bezoeker, maar ook in te zetten voor de regiobevolking (studenten, werkenden, etc.).

Aangezien de meerderheid van het bezoek per auto naar Midden-Brabant zal blijven komen, zal er uiteraard ook aandacht moeten zijn voor het verbeteren van de doorstroming op het reguliere wegennetwerk. De opwaardering van de N261 is hierin een goede stap. Daarnaast zal ook in de ruimere regio en de directe omgeving een goede afstemming in het weggebruik moeten plaatsvinden (m.n. tijdens piekmomenten in het hoogseizoen). Naast voldoende capaciteit (hardware) kan ook een dynamisch verkeerssysteem en goede informatievoorziening (software) hieraan bijdragen.

<b>Attracties</b>			
	<i>Grootschalig</i>	<i>Middelgroot</i>	<i>Kleinschalig (incl. gebouw/herontwikkeling)</i>
<b>Algemene vestigingsvoorwaarden</b>			
<b>Omvang</b>	> 30 ha (excl. groeimogelijkheden)	5 - 30 ha	0 - 5 ha
<b>Ligging</b>	Aan ringweg of hoofdas	Aan hoofdas/stadsrand/buitengebied	Alle locaties mogelijk
<b>Bereikbaarheid</b>	Direct aan A-/N-weg, Rechtstreeks OV	N-weg / OV	N-weg / OV
<b>Kansrijke ontwikkelingen</b>			
<b>Clustermogelijkheden</b>	Combi met verblijf en middelgroot	Pré, niet noodzakelijk	Noodzakelijk
<b>Omgevingskwaliteit</b>	Vooral bereikbaarheid belangrijk. Attractie bepaald in hoge mate eigen omgevingskwaliteit. Nabijheid van natuur en water een pré.	Afhankelijk van leisurevorm	Opwaardering van oude gebouwen/terreinen. Bij voorkeur stedelijke omgeving. Vooral bereikbaarheid van belang voor doelgericht/zakelijk bezoek
<b>Niveau</b>			
<b>Marktbereik</b>	Nationaal/ internationaal	Bovenregionaal	Lokaal/regionaal/ ondersteunend
<b>Verblijf</b>			
	<i>Grootschalig</i>	<i>Kleinschalig</i>	<i>Geïntegreerd/medegebruik (B&amp;B, minicamping, etc.)</i>
<b>Algemene vestigingsvoorwaarden</b>			
<b>Omvang</b>	> 10 ha	< 1 ha	< 0,5 ha.
<b>Ligging</b>	Natuurlijke omgeving of bij grootschalige attractie (resort)	Rand leisure cluster / stadsrand / ommeland	Ommeland/buitengebied
<b>Bereikbaarheid</b>	A-/N-weg, rechtstreeks OV	N-weg	Regulier, N-weg
<b>Kansrijke ontwikkelingen</b>			
<b>Clustermogelijkheden</b>	Ja, clustering verblijf of integratie met attractiepunten	Ja, clustering verblijf of integratie met attractiepunten	Ja, combi met andere vormen van (kleinschalig) verblijf

Voorbeelden attracties					
<i>Grote family attractie (themapark)</i>	<i>(boven-)regionale attracties</i>	<i>Avondvermaak/entertainment</i>	<i>Horeca</i>	<i>Evenemententerein</i>	<i>Cultuur</i>
> 50 ha	5-30 ha	1 - 3 ha	200 -1500 m2	5 - 15 ha	1000 - 10.000 m2
Stadsrand/buitengebied/periferie	Stedelijke omgeving of periferie	Stedelijke omgeving	Bij leisure clusters of in stedelijk gebied	Buitengebied/randen of stedelijk gebied	Stedelijke omgeving, dorpskernen
Direct aan A-/N-weg, Rechtstreeks OV	Direct aan A-/N-weg, Rechtstreeks OV	N-weg / OV	N-weg / OV	N-weg / OV	N-weg / hoogwaardig OV
Combi met verblijf en middelgrote attracties	Clustering is nodig voor voldoende aantrekkingskracht, bij voorkeur combi met attracties met zelfde doelgroep	Combinatie zeker mogelijk met horeca, cultuur, verblijf	Aansluiten bij bestaande clusters van horeca/cultuur voorwaarde	Combi met attractie, natuur, recreatiegebied. Aansluiten op stedelijke bezoekersstromen	Ja, stedelijke omgeving/centrum. Bijv. Spoorzone of KVL
Vooral bereikbaarheid belangrijk. Attractie bepaald in hoge mate eigen ogevingskwaliteit. Nabijheid van natuur en water een pré.	Afhankelijk van type attractie. Groot deel van de attracties redelijk introvert, omgevingskwaliteit ondergeschikt	Stedelijke omgeving met veel levendigheid (horeca, cultuur, evenementen, etc.) of nabij attractie	Onderschikt aan clustering van aanbod. Vooral 'gezellige' en 'veilige' ambiance	Omgeving decor van evenement, derhalve van hoge kwaliteit	Stedelijke omgeving met goede bereikbaarheid. Voorziening zelf relatief introvert
Nationaal/internationaal	Bovenregionaal/ondersteunend	Bovenregionaal/ondersteunend	Regionaal/ondersteunend	Nationaal/internationaal	Bovenregionaal/ondersteunend

Voorbeelden verblijf	
<i>Hotels</i>	<i>Bungalowpark</i>
1.000 - 3.000 m2	20 - 50 ha
In leisure cluster / Stedelijke omgeving A-/N-weg, rechtstreeks OV	Natuurlijke omgeving / bij attractie N-weg
Ja, clustering verblijf of integratie met attractiepunten	Ja, maar niet noodzakelijk



# 4. REGIONALE KWALITEITEN

## 4.1. Inleiding

Het vertrekpunt bij het opstellen van de kanskaart(en) vormt de huidige kwaliteit van Midden-Brabant en de toeristische productiestructuur die daar bij hoort. Door met nieuwe ontwikkelingen aan te sluiten op deze productiestructuur, bestaande uit het huidige aanbod aan verblijfsaccommodaties en attracties, ontstaat er meer synergie en meerwaarde. Op sommige plekken kan het daarbij beter zijn juist voor complementair aanbod te gaan, op andere plekken kan het juist goed zijn om vergelijkbaar aanbod te ontwikkelen om zo een krachtig cluster te ontwikkelen. Er is daarom ook een analyse gemaakt van het huidige aanbod en het karakter, de doelgroep, uitstraling en ruimtelijk spreiding (over Midden-Brabant) daarvan.

Voorals Tilburg profiteerde hiervan en groeide uit tot een industriestad. Industrie trok mensen aan en maakte goede infrastructuur via weg, spoor en water noodzakelijk.

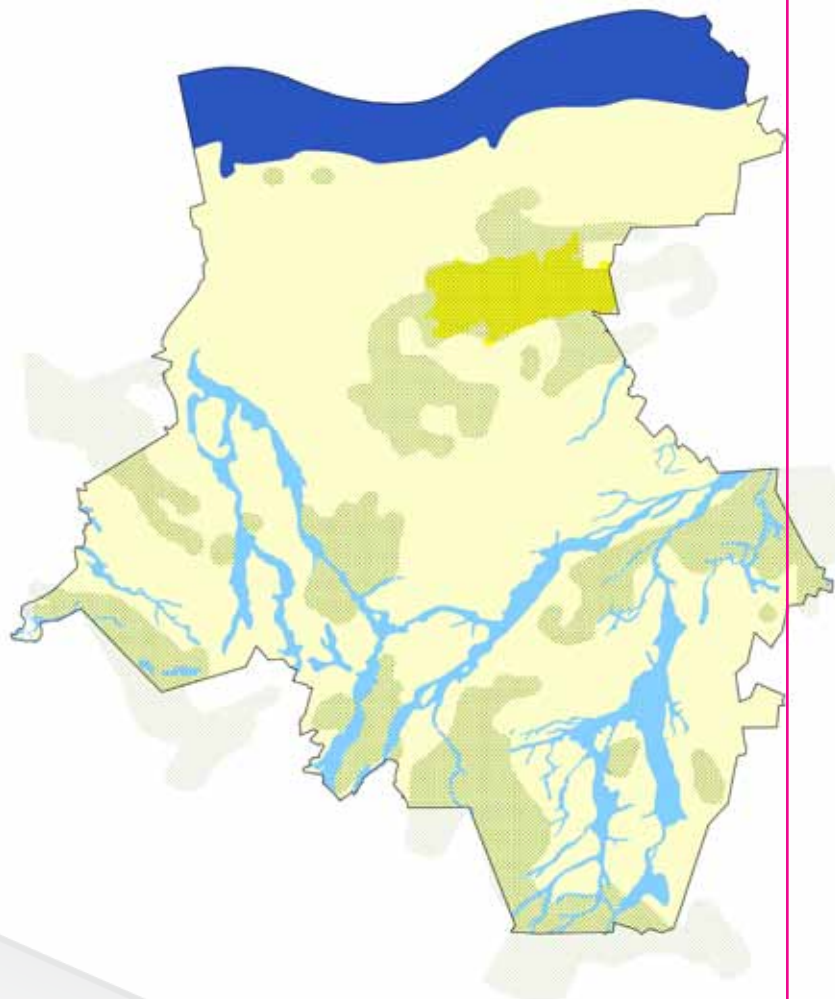
Hart van Brabant biedt binnen een relatief beperkte oppervlakte een grote landschappelijke verscheidenheid. Op korte afstand van elkaar treft men zand, klei en veen aan, ieder met zijn eigen karakteristieke landschappelijke verscheidenheid. Juist deze verscheidenheid maakt dat we het landschap ervaren als prettig. Prettig voor een meerdaags verblijf, maar ook voor een ommetje te voet, per fiets of paard.

## 4.2. Gebiedskwaliteiten: wat zijn de unieke gebiedskenmerken?

### Diversiteit aan landschappen is basiskapitaal

Het landschap van Hart van Brabant is grotendeels ontstaan in de IJstijd, maar naderhand door de mens benut en ingericht. Dat gebeurde aanvankelijk kleinschalig, op de overgang van de beekdalen naar de armere, hoge gronden. De afgelopen eeuwen kwam de transformatie in een stroomversnelling. Het kleinschalige agrarische landschap werd een productielandschap. De uitvinding van kunstmest maakte akkerbouw op arme plekken mogelijk. Heidevelden verdwenen. Alleen op de armste gronden bleef de heide lange tijd in stand.

Met de opkomst van de mijnbouw kregen deze laatste woeste gronden een commerciële invulling met de aanplant van grove dennen. Met de uitvinding van prikkeldraad verdwenen hagen en singels. Het landschap werd zo steeds opener en grootschaliger. Ook de industriële revolutie zorgde voor een grote transformatie in het Hart van Brabant.







### **Cultuurhistorie levert onderscheidende waarde**

Naast de natuur is ook de Brabantse cultuurhistorie een belangrijke identiteitsdrager die nog sterker geaccentueerd kan worden. Enerzijds zijn dit de typische Brabantse kernen en platteland, anderzijds zit er ook potentie in de verhalen die daar bij horen. Cultuurhistorie is locatiegebonden en niet inwisselbaar, waardoor het op lokaal/regionaal niveau benut kan worden om het toeristisch aanbod te verbijzonderen. Een voorbeeld daarvan is De Langstraat. Mede naar aanleiding van het regionale beeldverhaal dat daar is opgesteld, worden hier streekeigen ontwikkelingen gestimuleerd. Cultuurhistorie biedt veel kansen in onder meer Hilvarenbeek, Heusden (verhalen rond vesting) en Oisterwijk.

### **Centrale ligging, relatief goede bereikbaarheid**

Met de auto is de regio goed ontsloten. Aan de noordzijde bevindt zich de A59, aan de zuidzijde de A58, aan de westzijde de A27 en wat verder naar het oosten de A2. De N261 vormt de belangrijkste noord-zuidverbinding in het hart van de regio en wordt via de N260 en de zuidoosttak van de N261 rond Tilburg geleid (waar men vroeger nog dwars door Tilburg moest). Met de toekomstige opwaardering van de N261 en de gebiedsontwikkeling rond de A59, wordt de situatie reeds verbeterd, toch blijft de omgeving van de Efteling (tijdens piekmomenten) een aandachtspunt. Andere N-wegen (N269 richting Beekse Bergen, N630 richting Poppel, N282 richting Breda en N65 richting Vught) verankeren Hart van Brabant met de verdere regio.

Het openbaar vervoer is beperkt van opzet. Met het spoor vormen Tilburg, maar ook Den Bosch, het openbaar vervoerknooppunt. Andere stations zijn Gilze-Rijen en Oisterwijk. Buiten deze spoorverbindingen is men aangewezen op de bus. Richting Efteling en Beekse Bergen rijden vanuit Tilburg speciale pendeldiensten. Alle overige attracties en verblijfsaccommodaties zijn verder nauwelijks met het openbaar vervoer bereikbaar. Een bijzondere vorm van vervoer is de boot. Via de Maas (Bergsche Maas en Oude Maasje), het Wilhelminakanaal (ook Piushaven) en het Afwateringskanaal 's-Hertogenbosch-Drongelen is de regio goed bereikbaar. De echte watersport blijft echter beperkt tot de omgeving van de Maas.



### 4.3. Productiestructuur: waar zit de kracht van het bestaande aanbod?

#### **Attracties sterke trekkers voor dagbezoek**

De bekendste attracties zijn uiteraard Efteling en Beekse Bergen. De Efteling is van alle tijden en heeft een geheel eigen, unieke sfeer. De Beekse Bergen als safaripark is voor de regio uniek, maar op internationaal niveau (nog) weinig onderscheidend. De vernieuwingen van de afgelopen jaren laten zien dat men steeds meer oog krijgt voor beleving, meer dan het kijken naar de dieren alleen. Speelland Beekse Bergen levert hierin slechts een beperkte bijdrage en is vooral interessant voor de regionale bevolking. Minder opvallend, maar wel opmerkelijk, is het feit dat de regio de grootste golfbaandichtheid van Nederland kent. De omvang, schaal en het niveau varieert, maar het is in potentie een sterk cluster.

De stad Tilburg heeft een belangrijke functie als centrumstad van Midden-Brabant, maar vormt met het huidige aanbod nog onvoldoende een permanente trekker op internationaal niveau. Door bijzondere evenementen zoals de Tilburgse Kermis, Festival Mundial, Incubate en specifieke optredens in 013 is dit wel sterk groeiende. Als koopstad heeft Tilburg een belangrijke regionale functie. Ondanks dat de binnenstad de historische sfeer van bijvoorbeeld Breda of 's-Hertogenbosch mist, is het wel een zeer comfortabele en overzichtelijke winkelstad.

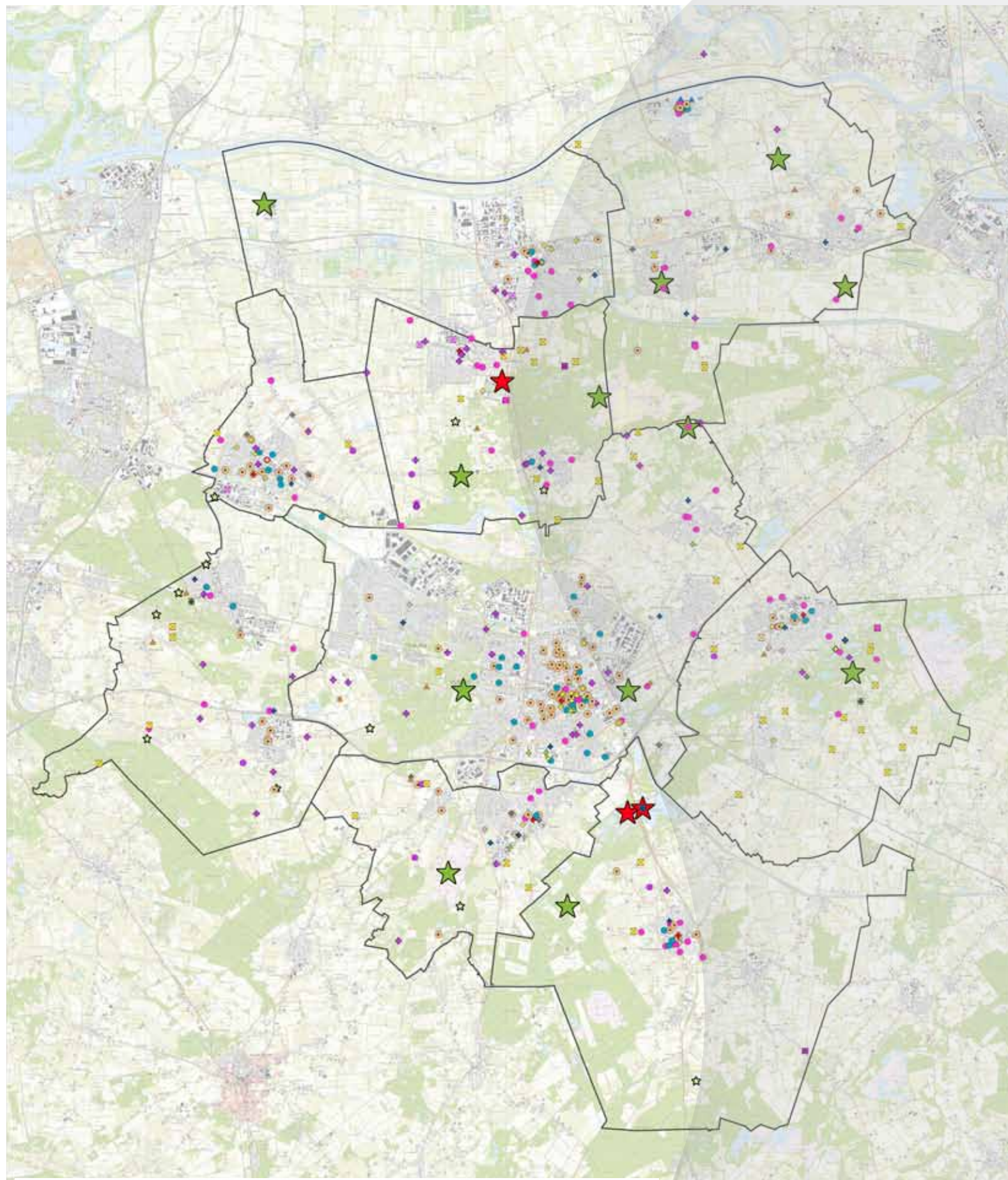
De overige attracties zijn een stuk kleiner en hebben vooral een functie op regio-niveau. Het aanbod is gevarieerd, van kleine dierentuin tot speelbos. Een voor de regio ruim vertegenwoordigd aanbod wordt gevormd door de golfbanen. Deze golfbanen werken onderling nauwelijks samen. De concurrentie is groot, terwijl de massa, schaal en verscheidenheid juist de gezamenlijke kracht is.

Voor verblijf gering onderscheidend vermogen en schaal

Er is een breed scala aan verblijfsaccommodaties aanwezig, van eenvoudige camping tot luxe hotel. Over het algemeen genomen kan worden geconcludeerd dat binnen het huidige aanbod aan verblijfsaccommodaties geen onderscheidend vermogen aanwezig is ten opzichte van aangrenzende regio's. Het is zeggeerd meer van hetzelfde. Daarbij valt op dat een groot deel van de accommodaties niet aansluit bij de sfeer van de grootste trekkers. Het aanbod bestaat dan ook hoofdzakelijk uit 'standaard' vakantiewoningen en stacaravans. Van een gethematiseerde opzet is niet of nauwelijks sprake. Vanzelfsprekend trekken de grootste attracties (attractieparken en natuurgebieden) veel verblijfsaccommodaties naar zich toe.







## Legenda

### Rubriek

	Attractie		Musea & Galeries		Maneges		WV		Natuurgebied
	Bungalowpark		Groepsaccommodatie		Sauna		Zwembaden		
	Camping		Hotels, pensions, B&B		Sportiel		Golfbanen		
	Winkelen		Ondersteunend		Streekcultuur		Hoofdstadtracés		
	Dorpen&Steden		Jachtvelden		Theater & bioscoop				

## Leisure Hart van Brabant

Spreading van het huidige leisure-aanbod  
Regio Hart van Brabant

Project: ZKA003  
Tekening: 13-0130  
Status: definitief  
Formaat: A0  
Schaal: nvt

11-06-2013



Hart van Brabant: Pp 14, 0445 AA, Roermond, T 086-398033  
 1/2 Hartogenbosch, Pp 2308, 0222 CH, 1/2 Hartogenbosch, T 086-398033

**krachten**

ADVISEUR  
ONTWERPER  
INNOVATOR

Bron: Vrijtijdshuis Brabant.  
Het kaartbeeld is niet volledig en is derhalve bedoeld de ruimtelijke spreiding van het leisureaanbod weer te geven.



### Huidig aanbod verspreid over de regio

Op basis van een adressenbestand van Vrijetijdshuis Brabant, zijn bestaande locaties ruimtelijk in beeld gebracht. Hiervoor is een selectie gemaakt in voornaamste leisure-functies. Zo is de horeca bijvoorbeeld niet meegenomen.

De analyse verschaft een goed inzicht in de ruimtelijke verdeling van het huidige aanbod. Dat levert een diffuus beeld op. Enkele (opvallende) conclusies:

- Tilburg kent een grote concentratie aan verschillende soorten leisure, maar kent in verhouding tot zijn omvang weinig hotels. Hilvarenbeek bevat verhoudingsgewijs juist veel hotels (7 hotelbedrijven). De meeste hotels zijn gesitueerd binnen de kernen, slechts een beperkt aantal ligt in de natuur / het buitengebied.
- Het aantal bungalowparken is zeer beperkt, ondanks de fraaie groene omgeving. Naast de Efteling en Beekse Bergen liggen er slechts parken in de Oosterwijkse Vennen en Spreeuwelsche Heide (Landal). De parken in de Oosterwijkse Vennen vormen qua situering een aantasting en doorsnijding van de natuur.
- Verspreid over de regio zijn er ook groepsaccommodaties die plaats bieden aan grotere groepen/families. Met name in de gemeente Loon op Zand is een grote concentratie van groepsaccommodaties te vinden.
- De campings zijn geconcentreerd rond de Oosterwijkse Vennen en de Loonse en Drunense Duinen. Wel bestaat er grote variatie in de omvang van deze campings: grote campings met eigen voorzieningen (zoals Het Genieten, Duinlust, Klein Oosterwijk, De Reebok) en vele minicampings (o.a. kamperen bij de boer).
- De aard van de aanwezige attracties is zeer divers, van speeltuin tot historische boerderij en van ballonvaart tot maisdoolhof. Uitgezonderd de Efteling en Beekse Bergen betreft het hier nagenoeg alleen kleine attracties voor de lokale en regionale markt.
- De (dag-)attracties zijn tamelijk homogeen over de regio verspreid. In vrijwel iedere kern zijn toeristische voorzieningen, die met name inspelen op de recreatiebehoefte van de regiobevolking (winkelen, wandelen/fietsen, uitgaan, cultuur). De kenmerkende Brabantse cultuurhistorie is daarbij op veel plekken (m.n. Hilvarenbeek, Heusden, Goirle en Oosterwijk) een aangenaam decor en biedt aanknopingspunten voor verdere ontwikkeling.
- Evenementen concentreren zich in Tilburg. Voor grootschalige evenementen is ook het evenemententerrein bij de Beekse Bergen groeiende.









### Bestaande kwaliteiten als basis gebruiken

In het onderstaande schema zijn de voornaamste toeristische voorzieningen per gemeente (lokale plannen/ontwikkelingen zijn niet meegenomen) met een bovenregionale aantrekkingskracht beschreven ('trekkers'). Het schema is niet bedoeld om een volledig overzicht te geven, maar om een beeld te schetsen van het meest in het oog springende aanbod in de regio.

De vele kleinschalige en ondersteunende voorzieningen (gericht op kinderen en families) zijn niet opgenomen. Uiteraard zijn deze voorzieningen onmisbaar en geven ze Midden-Brabant zijn eigen profiel. Deze selectie is tot stand gekomen in de ambtelijke workshops.

Gemeente	Dagtoerisme	Verblijfstoerisme
<b>Dongen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Golfbaan Vossenhole</li> <li>• Museum De Looierij</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kleinschalige accommodaties, geen trekkers</li> </ul>
<b>Gilze en Rijen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vliegveld Gilze Rijen</li> <li>• Recreatiecentrum Linberg Park</li> <li>• Diverse golfbanen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hotel vd Valk Gilze-Rijen</li> <li>• Boscamping d'n Mastendol</li> </ul>
<b>Goirle</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Thermen Goirle</li> <li>• De Regte Heide</li> <li>• De Rooverische Leij</li> <li>• Kempische Landgoederen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kleinschalige accommodaties (B&amp;B en minicampings), geen trekkers</li> </ul>
<b>Heusden</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vesting Heusden</li> <li>• Ringdijk</li> <li>• Loonse en Drunense Duinen, Vlijmens Ven en vele wielen</li> <li>• Langstraat/cultuurhistorie</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kleinschalige accommodaties</li> </ul>
<b>Hilvarenbeek</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Safaripark en Speelland Beekse Bergen</li> <li>• Evenementen (o.a. Decibel en Best Kept Secret)</li> <li>• Cultuurhistorie (kern Hilvarenbeek)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vakantiepark Beekse Bergen</li> <li>• Landal Duc de Brabant</li> <li>• 7 hotelbedrijven</li> </ul>
<b>Loon op Zand</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• De Efteling</li> <li>• Loonse en Drunense Duinen, Huis Ter Heide, Lobelia</li> <li>• Experience Island Retail (o.a. keukens)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Efteling Hotel + Bosrijk</li> <li>• Campings (o.a. Duinlust en Het Genieten)</li> <li>• Kleinschalige accommodaties (o.a. groepsaccommodaties)</li> </ul>
<b>Oisterwijk</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Natuur: NL Groene Woud, Oisterwijkse Bossen en Vennen, Kampina</li> <li>• Cultuurhistorie (kern Oisterwijk e.o.)</li> <li>• Sculptuur</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hotel de Leijhof:</li> <li>• Landgoed De Rosep</li> <li>• Kleinschalige accommodaties (B&amp;B en campings)</li> <li>• Grote campings (o.a. Klein Oisterwijk en Reebok)</li> </ul>
<b>Tilburg</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Museum De Pont</li> <li>• Audax Textielmuseum</li> <li>• Natuurmuseum Brabant</li> <li>• Dierenpark De Oliemeulen</li> <li>• Popcentrum 013</li> <li>• Evenementen (o.a. Tilburgse Kermis en Festival Mundial)</li> <li>• Centrum (shopping)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 11 hotelbedrijven, maar geen trekker (nieuw vd Valk hotel biedt potentie)</li> </ul>
<b>Waalwijk</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Woonboulevard + centrum Waalwijk</li> <li>• Nederlands Leder &amp; Schoenenmuseum</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hotels</li> <li>• Jachthavens</li> <li>• Kleinschalige accommodaties</li> </ul>



# 5. ONTWIKKELPERSPECTIEF LEISURE

## 5.1. Inleiding

In dit hoofdstuk schetsen we het ontwikkelperspectief op basis van de huidige kwaliteiten en de beschikbare en geschikte locaties voor leisure. Hierin is een onderscheid te maken in locaties die geschikt zijn voor kleinschalige, middelgrote en grootschalige ontwikkelingen. Dat geldt zowel voor (dag-) attracties als verblijf.

De locaties die in de werkbijeenkomsten met ambtenaren en bestuurders zijn aangegeven, zijn getoetst aan de hand van de criteria die zijn benoemd in de matrix uit hoofdstuk 3. Deze kaart is vervolgens vertaald naar een zoneringskaart, die meer richting/focus geeft aan de toekomstige leisure-ontwikkelingen in de regio.

## 5.2. Economische kansen: waar ligt onderscheidend vermogen?

### Regionale kernwaarden benutten: 'de Brabantse touch'

De toe te voegen leisure zal niet alleen moeten voldoen aan de wensen van de internationale short-break en familiemarkt, maar waar mogelijk ook een eigen onderscheidende 'handtekening' moeten kennen. Om dat te bereiken kan aangesloten worden bij de bestaande regionale kwaliteiten (het DNA van de streek). De eigenheid van de regio bestaat onder meer uit het industriële verleden, rijke cultuurhistorie, de groene omgeving met bijzondere (Nationale) landschappen en natuurgebieden, de gastvrije mentaliteit (volkscultuur) en de onderwijs- en kennisinstellingen. Eigen aan de regio is ook het kleine tot middelgrote leisure aanbod, zoals musea, galleries, evenementen, ateliers, podia et cetera in combinatie met onderwijs. Deze voorzieningen in de nabijheid van grote attracties dragen bij aan een positief vestigingsklimaat.

### Performing arts en live entertainment kansrijk

Een andere belangrijke kwaliteit van de regio die vertaald kan worden naar (inter-)nationaal leisure-aanbod, is het aanbod aan 'performing arts en live entertainment'. Dit behelst momenteel zowel podia (013, NWE Vorst, Schouwborg, etc.) als onderwijs (popmuziek, circus, musical, etc.). Samen met het onderwijs kan een onderscheidend aanbod ontwikkeld worden. Bij voorkeur ontstaat er een 'Tilburgse School' (stroming) die in de Benelux hoog aangeschreven staat. Niet alle producties zullen een (groot) succes zijn, maar indien ze dat wel zijn fungeren ze als vliegwiel voor de ontwikkeling van andere content. Dit versterkt de positionering als innovatieve leisure regio en sluit aan bij de ambities van de Provincie Noord-Brabant. Voor cultuur kunnen uiteraard ook combinaties gezocht worden met omliggende steden als Den Bosch en Eindhoven.





## Performing arts en live entertainment

### Culturele hoofdstad 2018 als vliegwiel voor internationale marktfocus

BrabantStad stelt zich kandidaat voor Culturele Hoofdstad 2018. In het culturele programma heeft iedere stad haar eigen profiel. In Midden-Brabant, met Tilburg als stedelijk ankerpunt, is gekozen voor Social Innovation en de Spoorzone. Er wordt gezocht naar verbindingen tussen wonen, werken, vrije tijd en cultuur. Rond cultuur en vooral performing arts en live entertainment kunnen innovatieve samenwerkingsverbanden ontstaan. Wanneer BrabantStad tot Culturele Hoofdstad wordt verkozen leidt dat tot internationale aandacht. Dat kan voor Midden-Brabant een vliegwiel zijn om niet alleen met family entertainment, maar ook met het ondersteunende aanbod (waaronder cultuur) op internationaal niveau te komen.

Daarnaast ontstaat er een dynamiek die (infrastructuur, wegen, routes, e.d.) investeren in het gebied aantrekkelijker maakt voor kennis- en onderwijsinstellingen, almede voor marktpartijen (hotelaccommodatie en horecavoorzieningen). Wel zal aandacht moeten zijn voor continuïteit, ook na 2018 zal er voldoende draagvlak voor voorzieningen moeten zijn. Het sterke onderwijscluster kan daar in Midden-Brabant voor zorgen.

### Maakindustrie en thematische retail hebben onder voorwaarden potenties

Naast 'performing arts en live entertainment' kunnen ook voor de (historische) maakindustrie en geclusterde thematische retail al dan niet in combinatie met onderwijs verbindingen worden gelegd met leisure. Hierbij valt te denken aan textiel, leer/schoenen en food/keukens. De te ontwikkelen voorzieningen zullen internationale merkwaarde en voldoende kritische massa moeten kennen. Wanneer dat niet gebeurt, blijft het markt-bereik slechts (boven)regionaal.

### Zorg ondersteunend op (boven-)regionaal niveau

Zorg leent zich ook voor combinaties met leisure om, inspelend op de vergrijzing, ook meer senioren aan te trekken. Zorg is ook één van de economische speerpunten van de regio (Midpoint Care Avenue). Echter, omdat de zorgvraag meestal locatie gebonden is en de regio momenteel nog onvoldoende onderscheidend vermogen ten opzichte van andere regio's hierin kent (bijv. geen Academisch Ziekenhuis), is een dergelijke combinatie minder kansrijk. De speerpunten dienen vooral vanuit hun eigen kracht ontwikkeld te worden. Dat wil overigens niet zeggen dat er geen regionale innovatieve zorgconcepten met een vrijetijdscomponent ontwikkeld kunnen worden. Dergelijke voorzieningen zullen dan geen internationale, maar zeker wel (boven-)regionale trekkers zijn. Een voorbeeld hiervan is het initiatief voor een 'Zorg/Leisure experience' in Dongen. In deze voorziening zal zorg met leisure gecombineerd worden, waarbij vooral gericht wordt op educatie. Zo zal het bijvoorbeeld mogelijk zijn de effecten van ziektebeelden als Alzheimer te ervaren. In samenwerking met Midpoint wordt gewerkt aan de uitwerking hiervan en een geschikte locatie. Deze ambitie van de gemeente Dongen verbindt de speerpunten en past bij de gebiedskwaliteiten.

## Zorg

### Aansluiten bij zorg als provinciaal speerpunt

Brabant wil behoren tot de Europese top van innovatie regio's: 'Brabant, region of Smart Health'. De komende jaren krijgt Brabant meer ouderen en minder jongeren. De zorgsector heeft daardoor sterke behoefte aan technologie, producten en diensten gericht op zorg dicht bij huis. Dit biedt Brabant een kans, als internationaal sterk cluster op het gebied van life sciences (inclusief farma) en medische technologie. Via een Brabant brede proeftuin Smart Health, krijgt de ontwikkeling van innovatieve zorgconcepten een impuls.

Bron: Provincie Noord-Brabant

### 5.3. Potentiële ontwikkellocaties: waar liggen kansen voor leisure?

Aansluiten bij bestaande kwaliteiten

De situering van nieuwe locaties voor attracties en verblijfsaccommodaties is vooral afhankelijk van:

- De ligging van het bestaande aanbod. Het bestaande aanbod vormt het referentiekader voor de nieuwe ontwikkelingen. Dit geldt met name voor attracties, zowel de middelgrote als grote. Dit punt hangt voor een groot deel samen met het navolgende punt, infrastructuur.
- De ligging ten opzichte van bestaande infrastructuur. Binnen de regio is een duidelijk raamwerk van infrastructuur (vooral gericht op bereikbaarheid met de auto) aanwezig, waarop nieuwe initiatieven dienen aan te haken. Het is logischer en wenselijker de bestaande infrastructuur daar waar nodig aan te passen, dan geheel nieuwe infrastructuur aan te leggen. Door een uitgebalanceerd leisure-aanbod met een juiste spreiding en differentiatie in prijs, piekmomenten en doelgroep kunnen de bezoekersstromen evenwichtig over de regio worden verdeeld.
- De landschappelijke context. Hart van Brabant biedt binnen een relatief beperkte oppervlakte een grote landschappelijke verscheidenheid. Op korte afstand van elkaar treft men zand, klei en veen aan, ieder met zijn eigen karakteristieke landschappelijke verscheidenheid. Juist deze verscheidenheid maakt dat we het landschap ervaren als prettig. Prettig voor een meerdaags verblijf, maar ook voor een ommetje te voet, per fiets of paard. Het landschap vormt de basis waarin de initiatieven een plek dienen te krijgen. De specifieke locatiekenmerken zijn mede bepalend voor de locatiekeuze van attracties en verblijfsaccommodaties. Bij verblijfsaccommodaties speelt de omgeving een sterke rol. Bij attracties is het aspect inpassing een belangrijk aandachtspunt. Uiteraard vinden grootschalige ontwikkelingen niet plaats in bijzondere en/of kwetsbare gebieden, doch de aard en schaal van het landschap bepaalt de mate van inpasbaarheid. Met inpasbaar-

heid wordt niet het 'onzichtbaar maken' van het initiatief bedoeld, maar veel meer welke gebiedskenmerken behouden en versterkt kunnen worden binnen de plannontwikkeling. Indirect bepaalt dit ook in hoofdlijnen het recreatieve concept van de plek. In een kleinschalig groen landschap is bijvoorbeeld geen grote waterplas gewenst.

- Het vigerende beleid en/of wensen / potenties benoemd door de gemeenten, bijvoorbeeld door grondeigendommen of specifieke beschikbare / vrijkomende locaties.

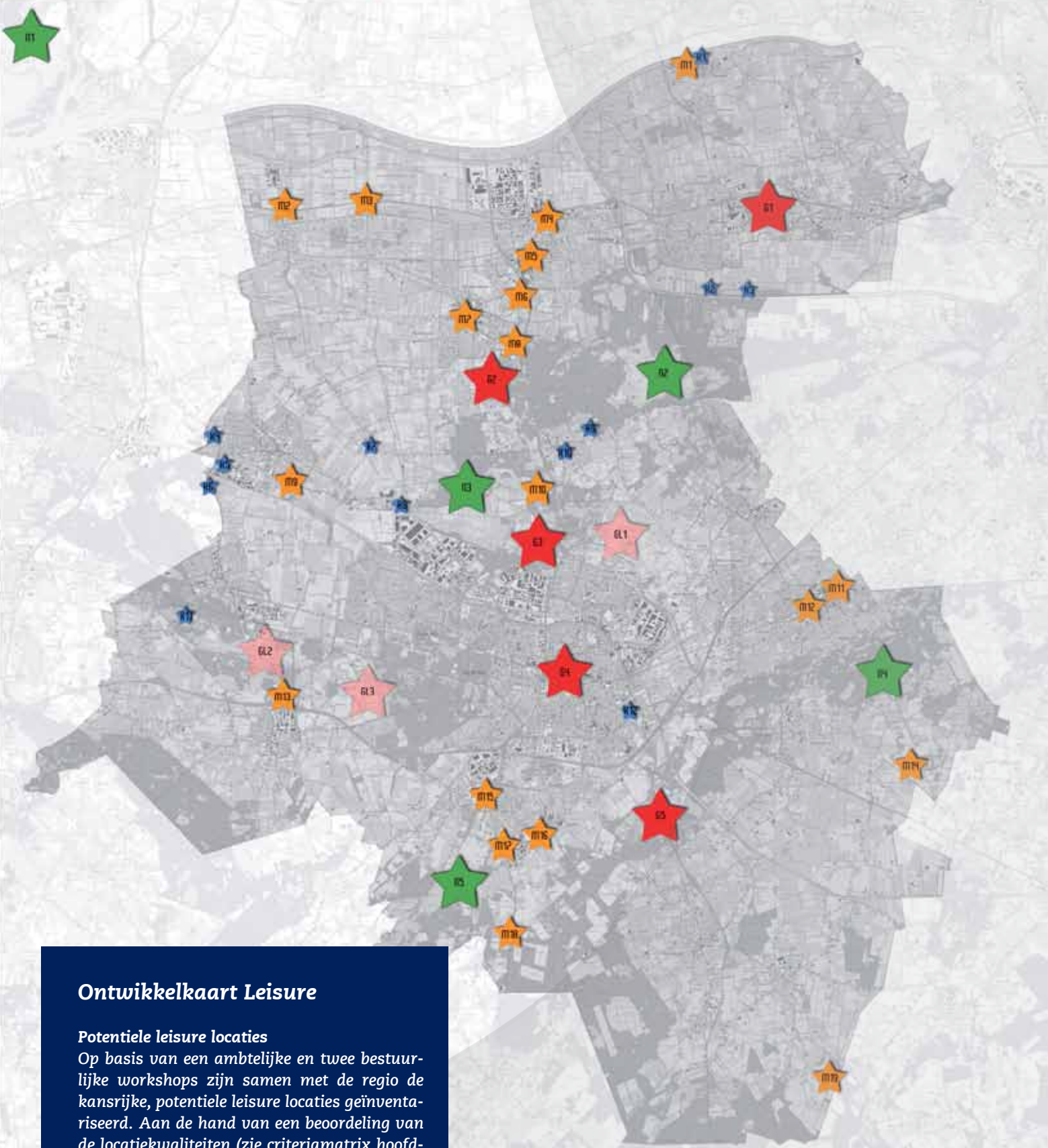
#### Beoordeling locaties aan de hand van criteria

Tijdens de werkbijeenkomsten zijn diverse locaties de revue gepasseerd. Al deze locaties zijn aan de hand van de criteria zoals benoemd in hoofdstuk 3 beoordeeld. Hierbij is uit gegaan van 'expertjudgement'.

De sterren op de ontwikkelkaart vertegenwoordigen locaties voor:

- Grootschalige ontwikkelingen (rood voor korte termijn en roze voor lange termijn): op deze locaties is er voldoende ruimte voor en passen de gebiedskenmerken bij grootschalige ontwikkelingen. In beginsel zijn dit de locaties voor nieuwe trekkers in internationaal perspectief ('toplocaties');
- Middelgrote ontwikkelingen (oranje): ruimte voor middelgrote leisure-ontwikkelingen met een (boven-)regionaal karakter, ondersteunend aan de grote trekkers;
- Kleinschalige ontwikkelingen (blauw): hier passen ontwikkelingen van een kleinere schaal, die vooral te maken hebben met de lokale gebiedsidentiteit (bijv. cultuurhistorie).
- Natuurgerichte leisure (groen): hier passen alle vormen van toerisme en recreatie die passen binnen een natuurlijke omgeving en kunnen profiteren (medegebruik) van deze kwaliteiten (bijv. outdoorvoorzieningen)





**Ontwikkelkaart Leisure**

**Potentiële leisure locaties**  
 Op basis van een ambtelijke en twee bestuurlijke workshops zijn samen met de regio de kansrijke, potentiële leisure locaties geïnventariseerd. Aan de hand van een beoordeling van de locatiekwaliteiten (zie criteriamatrix hoofdstuk 3) zijn de locaties ingedeeld naar omvang en de ontwikkelpotentie. De kaart is in groter en leesbaar formaat separaat bijgevoegd.

**REGIO HART VAN BRABANT**

Rangewezen potentiële locaties  
 Op basis van ambtelijke en bestuurlijke workshops, typologisch aangepast op basis van expertisegenoot

- GL - Omvangrijke leisure - interregionaal niveau (keuze leemtes beschikbaar)
- M - Omvangrijke leisure - regionaal/interregionaal niveau
- N - Omvangrijke leisure - interregionaal
- L - Omvangrijke leisure - interregionaal niveau (keuze leemtes lange termijn)

**Leisure Hart van Brabant**  
 Potentiële ontwikkellocaties leisure  
 Regio Hart van Brabant

Project 10000  
 Versie 10-000  
 Datum 2023  
 Contact met 1000000

**ZKA**



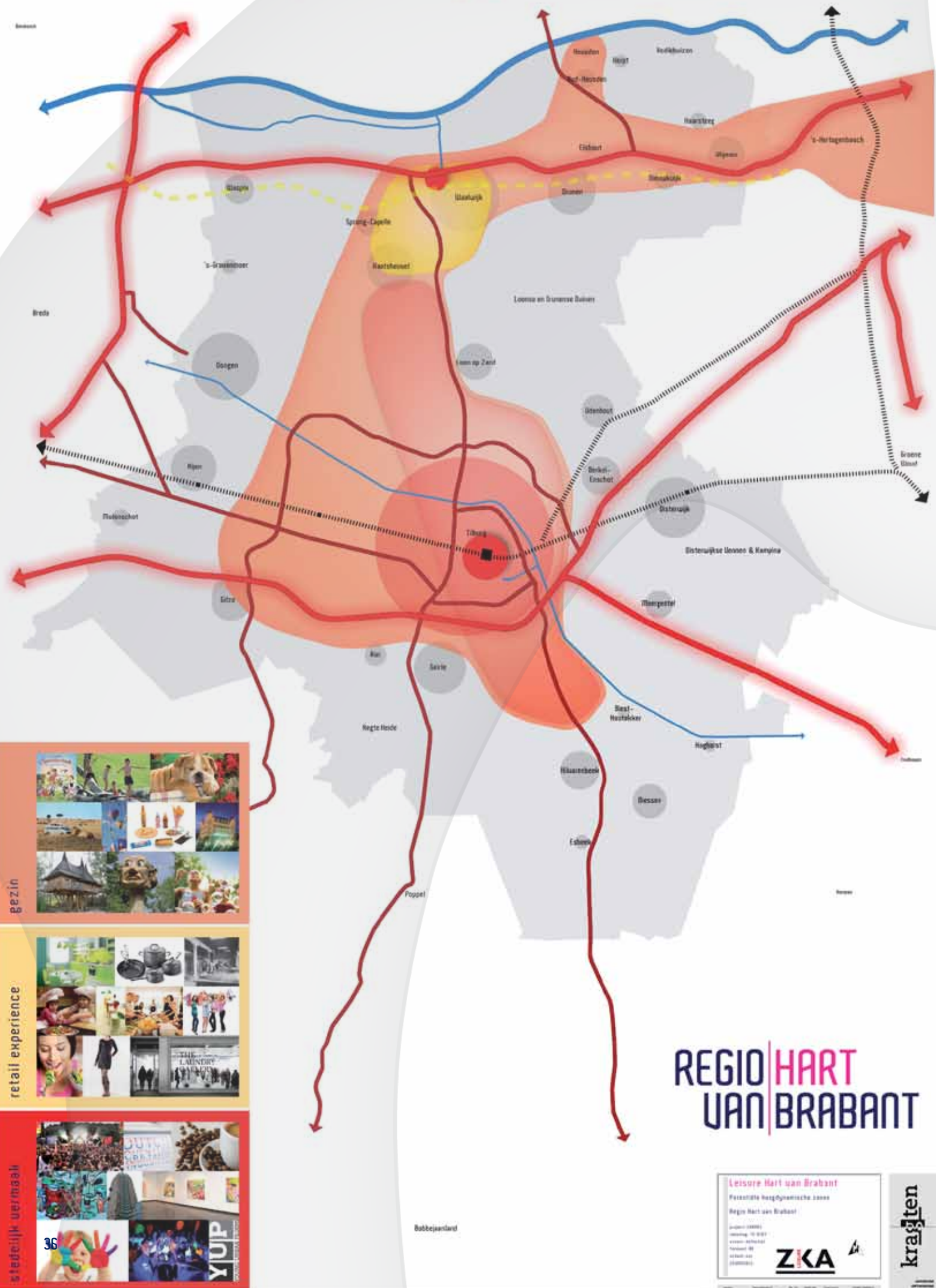
### Vier 'toplocaties' voor grootschalige ontwikkeling

In het kader van de gestelde ambitie zijn met name de 'toplocaties' interessant die voldoende ruimte en kwaliteiten bieden voor het toevoegen van internationale trekkers. Hierbij kan er ook sprake zijn van een intensivering of uitbreiding. Er zal nadrukkelijk wel sprake moeten zijn van nieuwe content.

Deze vier locaties zijn:

- Efteling e.o. (uitbreiding richting westen): de Efteling en omgeving staat als toplocatie op de kaart. Uiteraard gaat het hier om uitbreidingsmogelijkheden van de Efteling zelf. De ontsluiting vormt een voorname bedreiging voor de ontwikkeling van de Efteling. De entree van de Efteling valt samen met de toegang van Kaatsheuvel, een ongewenste situatie omdat hiermee de doorstroming naar beide locaties belemmerd wordt. Het vroegtijdig scheiden van verkeersstromen en het tevens inzetten op hoogwaardig groepsvervoer kan een deel van het probleem oplossen.
  - Recreatiegebied Beekse Bergen incl. Landgoed De Hilverhoeve (uitbreiding richting noorden): de huidige functies, onder andere Speelland en camping, zijn internationaal gezien weinig interessant. Tegelijkertijd bevindt zich hier een solide basis in de vorm van het Safaripark en de grote plas die voor nieuwe ontwikkelingen, aanvullend op de toenemende meerdaagse muziekfestivals, ingezet kan worden. De Beekse Bergen hebben veel potentie. Door de internationaal minder aansprekende delen om te vormen en ook uitbreidingen mogelijk te maken, kan een hoogwaardig internationaal cluster ontstaan met een unieke afwisseling van belevingselementen.
  - Poort van Heusden: de Poort van Heusden is een interessante locatie voor herontwikkeling van leisure. Dit betreft het voormalige terrein van 'Het Land van Ooit'. De bereikbaarheid is in beginsel goed en de afslag direct aan het park grenzend wordt momenteel verbeterd, maar de ontsluiting en het parkeren bij grote bezoekersstromen blijft een aandachtspunt. Dat geldt ook voor het openbaar vervoer. De Poort van Heusden heeft natuurlijke en cultuurhistorische elementen, die gebruikt kunnen worden bij de positionering, daarnaast is voldoende ruimte voor ontwikkeling.
- Het centrum van Tilburg incl. Spoorzone: Het betreft hier het gehele centrumgebied. Een gezellige mix van winkelen, cultuur (kunst) en horeca moet er voor zorgen dat Tilburg het hart van de regio vormt. Met de plannen voor de Spoorzone kan Tilburg zich sterker manifesteren. Daarbij zijn op dit moment wel een aantal risico's / aandachtspunten te benoemen:
    - De Spoorzone bevindt zich aan de noordzijde van het spoor en komt daarmee fysiek gescheiden te liggen van de binnenstad. Deze scheiding wordt nog eens versterkt door de huidige ontwikkeling van werklocaties in de zone tussen het station en de binnenstad. Juist deze binnenstad mist de aantrekkingskracht die het nodig heeft. Er dient nadrukkelijk dus niet alleen gefocust te worden op de Spoorzone.
    - De functies van de Spoorzone dienen van een ambitieus niveau te zijn om de verwachtingen waar te maken (ambitieuzer dan de huidige plannen lijken). Een cafeetje met gezellig terras, wat winkels, afgewisseld met wonen en werken is niet voldoende. De ambitie dient evenwel realistisch te zijn en bij de aard en schaal van Tilburg te passen.
  - Noordrand Tilburg (stort + MOB-complex): Door de samenvoeging van deze twee locaties kan er een interessante leisurevoorziening gevestigd worden, die door deze ligging aan de stadsrand in kan spelen op de behoeften van de stedelijke en regiobevolking en op die van dag- en verblijfstoeristen. Mogelijk is er ook een combinatie te maken (thematische verbinding) met de gebieden rond de Westkamer en Blauwe Meer (Experience Island).

# Kansenkaart Leisure | potentiële hoogdynamische zones



REGIO HART VAN BRABANT

Leisure Hart van Brabant  
 Potentiële hoogdynamische zones  
 Regio Hart van Brabant

Datum: 2012  
 Versie: 1.0  
 Auteur: ZKA  
 Contact: info@zka.nl  
 Telefoon: 0165 2511111

**ZKA**

kragten

Bubbelenland

## 5.4. Zonering: welke onderscheidende clusters zijn er te benoemen?

Op basis van de hiervoor beschreven omgevingsfactoren, kunnen verschillende zones worden aangewezen, waarbinnen toeristische trekkers worden gebundeld. Op deze manier kunnen de afzonderlijke voorzieningen elkaar versterken. Een zonering maakt ook toespitsing op bepaalde doelgroepen beter mogelijk. Een derde voordeel van zonering is het concentreren en structureren van de ontsluiting van de trekkers, met de auto of het openbaar vervoer. Op basis van het bestaande aanbod en de aangedragen potentiële ontwikkellocaties, zijn zones te definiëren. Daarbij moet worden vermeld dat de zones ruimtelijk niet hard begrensd zijn. Ze geven slechts richting aan. Op sommige plekken is ook overlap in de zones mogelijk. De kansencartaat leisure toont alle zones.

Binnen de zones valt een onderscheid te maken in:

- **Hoogdynamische zone:** dit is het gebied waarop de focus ligt. In deze zone moeten de extra internationale trekkers hun plek krijgen. Zonder ontwikkelingen in deze zone / dit segment, zijn ook andere ontwikkelingen (uit de laagdynamische zones) niet / minder noodzakelijk.
- **Laagdynamische zone:** ontwikkelingen binnen deze zones zijn ondersteunend en spelen vooral op regionale schaal een belangrijke rol. Vormt de hoogdynamische zone een element op zich, de laagdynamische zones spelen sterker in op de aanwezige gebiedskwaliteiten (en is daar ook sterk van afhankelijk).

De hoogdynamische en laagdynamische zones zijn gesplitst in twee afzonderlijke kaarten. Sfeerbeelden tonen de verschillende mogelijkheden ten aanzien van de zones.

In de beschrijving van de zones zijn ook economische kansen opgenomen als ingrediënten voor mogelijke concepten die in deze zones zouden kunnen landen. De voorbeelden zijn louter indicatief bedoeld en zeker niet uitputtend. Voor een deel is geput uit de concepten die reeds benoemd zijn in het ZKA-rapport en ambitiedocument 'Dreamport Brabant' (aangegeven met een \*). Voor een verdere toelichting wordt dan ook naar dat document verwezen.

### **Hoogdynamische zone gericht op attracties, shopping, evenementen en cultuur: Internationale leisure!**

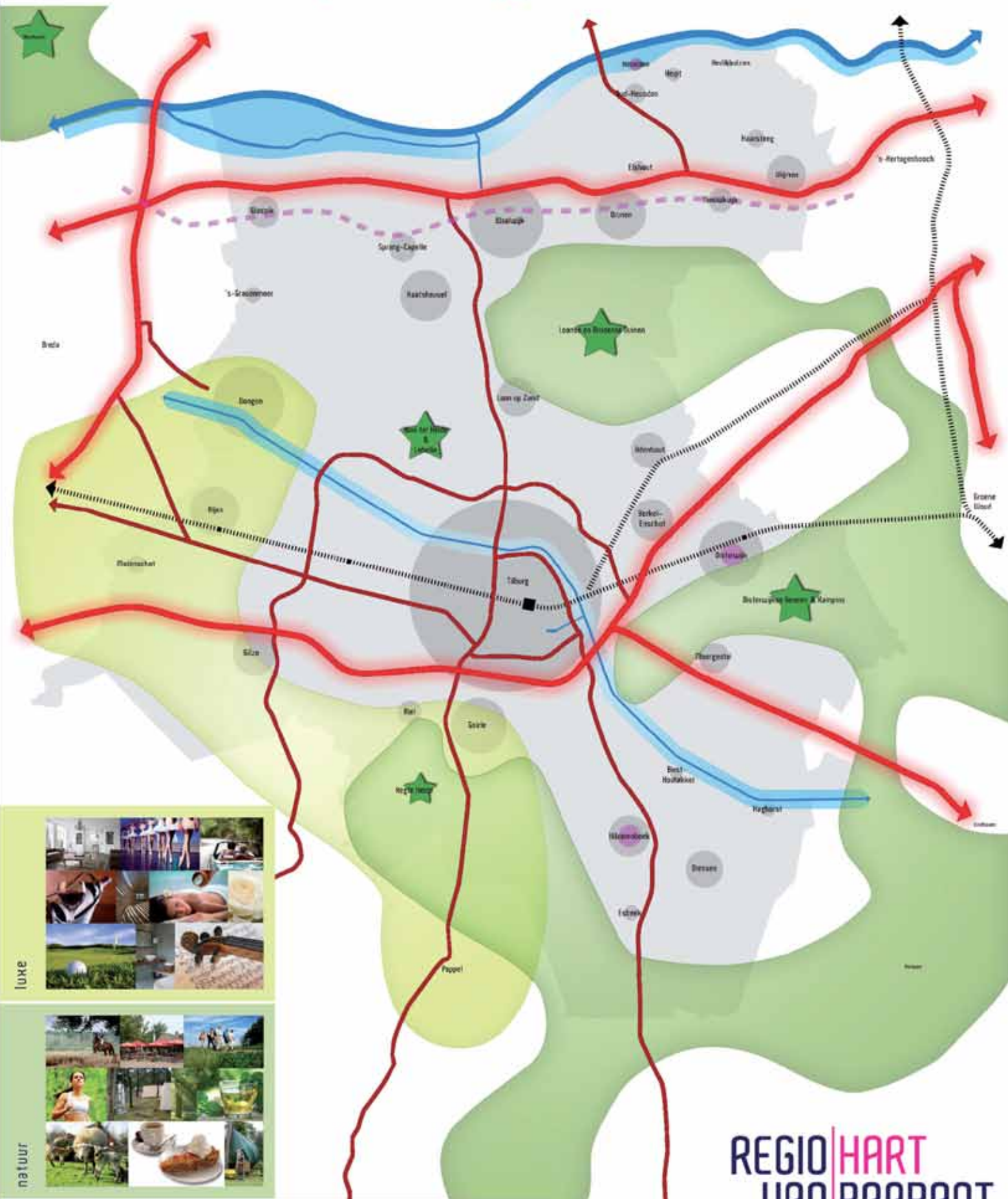
De rode zone die centraal op de kansencartaat gepositioneerd is en zich grosso modo uitstrekt van de Beekse Bergen tot Heusden/Den Bosch, is de zone waarin het accent ligt op familievermaak. De zone loopt parallel aan de voornaamste infrastructuur van de regio en wordt 'opgehangen' aan de reeds bestaande trekkers Beekse Bergen en Efteling. De zone is een zoekgebied voor grotere bovenregionale attracties en internationale topattracties. Voorbeelden van complementaire concepten kunnen zijn: 'Waterpark 2100\*', 'MusicalExperience' en 'Nostalgia'. Tevens kunnen hier gethematiseerde (!) verblijfsaccommodaties hun plek krijgen. Voor een aanduiding van de belangrijkste ontwikkelgebieden verwijzen we naar de ontwikkelcarta.

Binnen de rode zone zijn er accentverschillen. In Tilburg concentreert zich het aanbod dat inspeelt op de behoefte van jongeren, studenten en cultuurzoekers. Voor de toerist zijn er internationaal aansprekende evenementen en een eigentijds voorzieningenniveau zoals je dat van een centrumstad mag verwachten. In deze zone liggen er kansen voor avondvermaak. Cultuur, van high culture tot volkscultuur, biedt hier een goede invulling voor. Tevens combinaties met onderwijs zijn mogelijk in bijvoorbeeld belevings- of sciencecentra. Zoals eerder aangegeven kan Tilburg zich onderscheiden met een focus op performing arts en live entertainment. De regio krijgt zo een eigen cultureel profiel. Te denken valt aan een (semi-) permanente kermis, een 'U&I- concept'\* als culturele leerplek of spektakelshows op het gebied van muziek, dans en circus. Een voorbeeld daarvan is het in het ambitiedocument beschreven concept 'Burgundian Circus'\*.

Ten noorden van De Efteling, in de gemeenten Loon op Zand en Waalwijk, ligt nog een zoekgebied waar het accent meer kan liggen op 'retail experience'. Deze zone is donker geel gekleurd en kan nog verbreed worden over de Langstraat-gemeenten Waalwijk, Loon op Zand en Heusden (aangegeven met pijl).



# Kansenkaart Leisure | potentiële laagdynamische zones



luxe



natuur



watersport



cultuurhistorie

**REGIO | HART VAN BRABANT**

Leisure Hart van Brabant  
 Potentiële laagdynamische zones  
 Regio Hart van Brabant  
 Juni 2008  
 versie 1.0.0  
 status definitief  
 ontwerp: ZKA  
 illustratie: ZKA



**kragten**

De economische kansen liggen hier in het creëren van bijzondere vormen leisure op het snijvlak met retail. Hierbij kunnen combinaties ontstaan tussen internationale merken (waar mogelijk ook in de regio gevestigd) en de typisch Brabantse maakindustrie en ambachten. De consument ervaart een beleving: maken, proberen en kopen. Het 'Leer. Waalwijk' en de aanwezige meubel- en keukenboulevard sluit hier grotendeels al goed op aan. Mogelijkheden voor een uitbouw daarvan zijn: 'Cooking Inspirience Europe'\* of culinair Foodpath.

In de zone tussen Waalwijk en Den Bosch liggen er uiteenlopende kansen om in aansluiting op de Brabantse cultuurhistorie eigentijdse leisure-concepten toe te voegen. Deze zone vormt de verbinding met cultuurstad Den Bosch. Concepten die hier landen zouden zich op het snijvlak van authenticiteit en verbeelding (story-telling) moeten bevinden. De Poort van Heusden kan hierin een belangrijke spil zijn. Daarnaast zijn er gezien de landschappelijke kwaliteiten en het huidige aanbod kansen voor avontuurlijke leisure (outdoor, actief) en watersport (beleving Maas). Ook hier is een combinatie met jaar-ronde verblijfsaccommodaties gewenst.

### **Laagdynamische zones gericht op natuur en cultuur: beleef de regio!**

Er zijn drie afzonderlijke zones opgenomen op deze laagdynamische kansenkaart. De eerste zone in het Zuidwesten van de regio is rijk aan golfbanen, die de basis vormen voor deze zone. De zone wordt aangevuld met wellness en luxe(re) verblijfsaccommodaties. Qua accommodaties zijn meerdere vormen denkbaar: golfresort met luxe vakantiewoningen, appartementen of dito hotel, maar ook een kwalitatief wellnessresort of individueel object (particuliere vakantievilla met alles erop en eraan, luxe bed & breakfast). Ook zorg vormt hier een kansrijke combinatie. Kortom, de economische kansen liggen in deze zone op het versterken van het landelijke en luxe karakter, aangevuld met concepten op het gebied van sport, wellness en zorg ('gezondheid' in het algemeen). Conceptueel valt bijvoorbeeld te denken aan een gezondheidsconcept als 'I AM OK' (wellness van de 21e eeuw)\* of een luxe golfresort.

De bestaande natuurgebieden vormen het decor voor enerzijds kleinschalige initiatieven (attracties en verblijfsaccommodaties, regioschaal) en anderzijds aantrekkelijke locaties voor wat grootschalige verblijfsaccommodaties (internationaal), waarbij er voor dient te worden gewaakt dat de bestaande waarden optimaal benut worden zonder deze schade te berokkenen.

De groene sterren in deze zone, geven aan dat enkele bijzondere natuurgebieden al bovenregionaal bezoek trekken en op nationaal niveau zeer onderscheidend zijn. In deze gebieden liggen er kansen in het versterken van de belevingswaarde van de natuur, door het koppelen van een verhaal ('storytelling'). Bijvoorbeeld positionering als 'Grootste woestijn van Europa' met bijpassende overnachtingsmogelijkheden en het verhaal van een ondergestoven dorp.

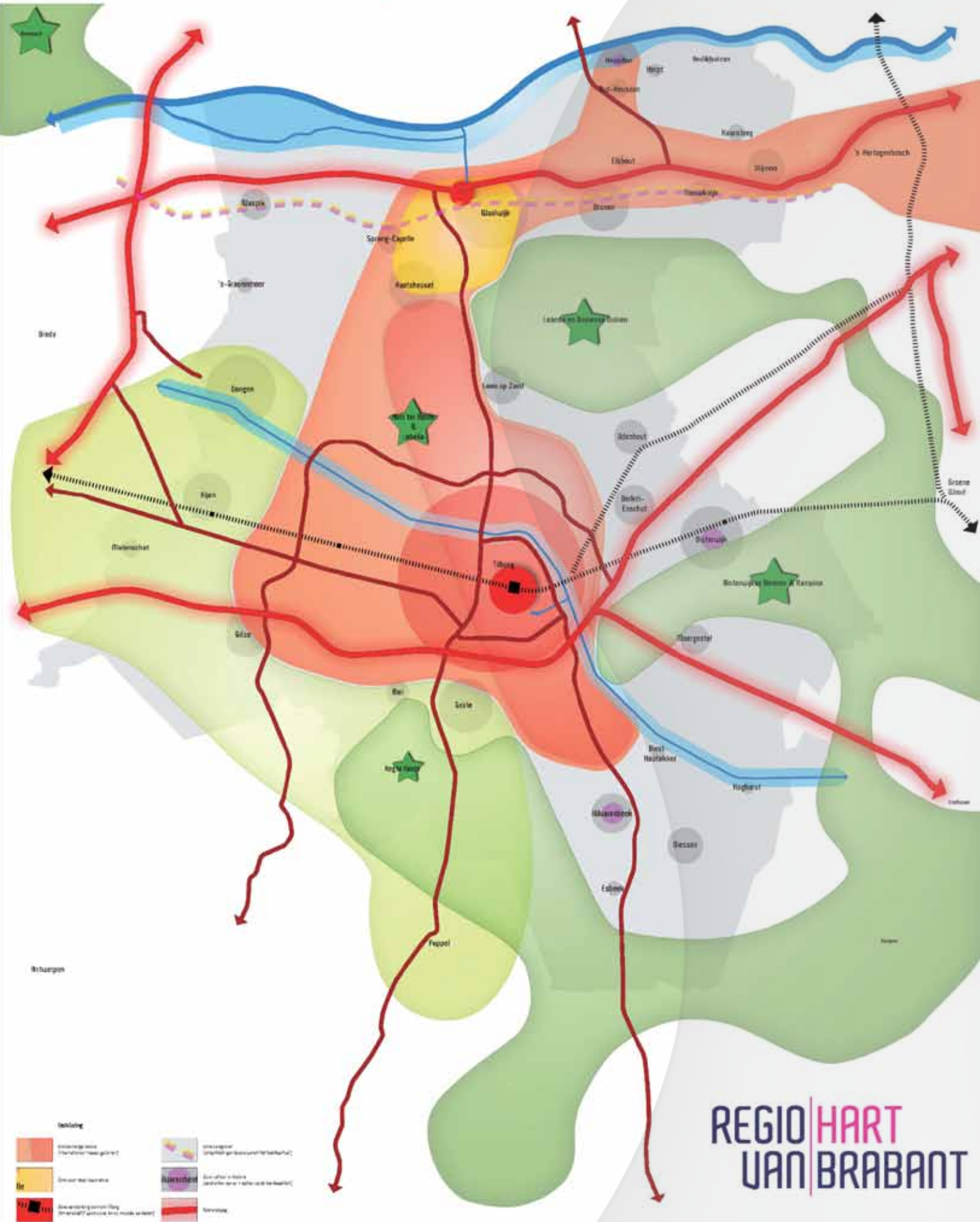
Aangezien de natuurgebieden de grenzen van de regio overschrijden, dienen nieuwe ontwikkelingen ook op een hoger schaalniveau opgepakt te worden (samenhang met bijv. Biesbosch, Kempen, Groene Woud). Gezien de druk die er bestaat op natuurgebieden gebeurt dat bij voorkeur in de schil rondom deze gebieden.

In kernen als Oisterwijk, Heusden en Hilvarerbeek (roze stippen) en mindere mate Goirle, ligt door de bijzondere natuurlijke omgeving en de cultuurhistorie de nadruk op extensieve en actieve vormen van recreatie, in combinatie met hoogwaardige horeca, verrassende cultuur (lokale galleries en ateliers) en bijzondere ontmoetingsplekken (zowel particulier als zakelijk). De economische kansen liggen hier op het gebied van horeca van hoog niveau, cultuur en de MICE-markt (zakelijke markt gericht op bedrijfspresentaties, teambuilding, inspiratiesessies, etc.).

Ten slotte is er een gebied voor waterrecreatie benoemd (blauwe zone langs de Maas). Rond dit rivierenlandschap in met name Heusden en Waalwijk kan ingezet worden op actieve watersport en eigentijds onthaasten. Hiermee is er ook een verbinding te maken met cultuurstad Den Bosch.



# Kansenkaart leisure | kansrijke ontwikkelzones leisure



Symboliek	
	Hoogste kansrijke ontwikkelzone (Hart van Brabant)
	Middelste kansrijke ontwikkelzone
	Wateraanpak
	Natuur- en landschapswaarde
	Landbouw- en natuurzone
	Landelijk kwaliteitslabel
	Landelijk kwaliteitslabel (aanpak)
	Landelijk kwaliteitslabel (aanpak)
	Landelijk kwaliteitslabel (aanpak)
	Landelijk kwaliteitslabel (aanpak)
	Landelijk kwaliteitslabel (aanpak)
	Landelijk kwaliteitslabel (aanpak)

## REGIO HART VAN BRABANT

Leisure Hart van Brabant  
 Kansrijke ontwikkelzones leisure  
 Regio Hart van Brabant

0900 123456  
 0900 123456  
 0900 123456  
 0900 123456

**ZKA**

kragten





## Kansenkaarten Leisure

### Regionale leisure structuur

Op basis van de ontwikkelkaart is een zonering gemaakt waarin een focus in verschillende soorten leisure en doelgroepen aangebracht kan worden. In totaal zijn er drie kaarten opgemaakt: een kansenkaart met een totaaloverzicht van de zones, een kansenkaart met de hoogdynamische zones (incl. ontwikkelperspectief) en een met de laagdynamische zones (incl. ontwikkelperspectief). De laag- en hoogdynamische zones samen maken de regio tot een belangrijk leisure-cluster in Noordwest-Europa. In het kader van de ambitie ligt de focus op de hoogdynamische zones. Er is ook een kaart toegevoegd waarop de kansenkaart en de ontwikkelkaart zijn samengebracht (zones en ontwikkellocaties).

Deze zonering dient niet te strikt toegepast te worden. Geen enkele vorm van leisure wordt door de zonering uitgesloten. De zones geven aan welke structuur vanuit de eisen van de markt (zowel aanbieders als consumenten), mede gelet op de bestaande kwaliteiten, in Midden-Brabant wenselijk zou zijn.

Deze kaarten vormen geen statisch eindproduct, maar zijn het vertrekpunt voor een verdere concretisering door de regio. De kaarten zijn in groter en leesbaar formaat separaat bijgevoegd.

## 5.5. Randvoorwaarden: waar moeten nieuwe locaties aan voldoen?

### Blijven zoeken naar geschikte locaties

Met de benoemde locaties kan de vrijetijdseconomie een flinke impuls krijgen, maar er lijken nog onvoldoende mogelijkheden om daadwerkelijk een belangrijke speler te worden in Noordwest Europa. Daarvoor zijn aanvullende locaties noodzakelijk. Tijdens de workshops zijn diverse kansrijke locaties benoemd voor zowel grootschalige als kleinschalige ontwikkelingen. Op de ontwikkelkaart is een drietal zoekgebieden aangegeven, die op dit moment niet kansrijk worden geacht, maar op termijn wellicht toch overwogen zouden moeten worden. Het gaat dan om het gebied ten westen van de 'Groene Kamer' (nu deels bestemd als bedrijventerrein), Vliegbasis Gilze-Rijen en om het gebied ten noordoosten van Tilburg (Noorderbos, bestemd voor luxe wonen).

Los van deze voorstellen, kunnen aanvullende locaties gezocht worden, bijvoorbeeld bij specifieke wensen van een initiatiefnemer. Het is de bedoeling dat de kanskaart in de looptijd richting 2025 een dynamisch karakter heeft: locaties kunnen toegevoegd of afgevoerd worden.

### Attracties met eigen profiel

Bij de ontwikkeling van de leisure is de markt leidend. Het te strak conceptueel plannen van de leisure en daarmee het daarmee het regioconcept in verregaande mate al invullen, kan bij de acquisitie van nieuwe leisure belemmeringen opleveren. De exacte invulling van nieuwe (top-)attracties is op dit moment namelijk (nog) niet zo relevant. In principe is iedere vorm van internationaal aansprekende leisure welkom om de structuur te versterken en de naamsbekendheid van Midden-Brabant (of liever Dreamport Brabant) als interessante short-break bestemming te vergroten. Waar mogelijk kan met behoud van internationale aantrekkingskracht aangesloten worden bij 'het DNA' van de regio.

Daarbij gelden in ieder geval de randvoorwaarden:

- Een nieuwe attractie van internationale allure sluit aan op de bestaande doelgroepen, gezinnen met kinderen.
- Ondersteunende attracties en voorzieningen kunnen uiteraard een andere doelgroep kennen, maar zijn complementair of versterkend ten opzichte van het bestaande aanbod in de omgeving of betreffende zone.
- Het initiatief moet meer zijn dan een verzameling attracties. De afzonderlijke attracties dienen elkaar binnen het initiatief te versterken. Samen vertellen ze gezamenlijk een verhaal (Efteling = sprookjes, Beekse Bergen = Afrika).

Ten aanzien van de locatiekeuze voor attracties gelden de volgende randvoorwaarden:

- De locatie is gelegen aan de bestaande hoofdinfrastructuur, zoals verbeeld in de zoneringskaart.
- De locatie is gelegen in de zone voor intensieve leisure (rode gebied op zoneringskaart).
- De locatie dient voldoende groot te zijn, waarbij ruimte voor eventuele toekomstige uitbreidingen aanwezig moet zijn.

### Realiseren van unieke verblijfsaccommodaties

Bij de leisuur regio horen ook unieke verblijfsaccommodaties. Er is een grote behoefte aan onderscheidend vermogen en een vergaande beleving. Dit dient verder te gaan dan een standaard vakantiewoning met een leuke façade. Het gaat nadrukkelijk om een hoogwaardig totaalconcept, met de focus op beleving. De omgeving en grote attracties bieden hiertoe voldoende aanleiding.





Voor nieuwe locaties voor verblijfsaccommodaties gelden de volgende randvoorwaarden:

- De locatie is gelegen in één van de benoemde zones.
- Een toename van verblijfsaccommodaties rond de grote attracties is gewenst, gericht op de doelgroep gezinnen.
- Er is ruimte beschikbaar voor aanvullende verblijfsaccommodaties in de nabijheid van de grote natuurgebieden, met name bungalowparken en hotels, in beperkte mate campings. Er dient sprake te zijn van losse initiatieven die passen en aansluiten op de omgeving. De doelen kunnen evenwel verschillend zijn, zoals een park voor de natuurgenieter of juist als uitvalsbasis voor de grote attracties in de regio.
- Er is regiobreed volop ruimte beschikbaar voor bijzondere, kleinschalige voorzieningen, zoals bed & breakfasts.

Voor verblijfsaccommodaties zijn uiteraard niet altijd nieuwe locaties noodzakelijk. Binnen de regio zijn legio accommodaties aanwezig. Deze locaties kunnen omgevormd en uitgebreid worden, waarmee ze aan de gewenste kwaliteit en sfeer van de regio en deze tijd gaan voldoen. Omdat een groot aantal extra bedden nodig is om de ambities waar te maken, zijn omvormingen en uitbreidingen uiteraard niet voldoende.

#### **Overig**

De regio beschikt over een aantal zeer specifieke kwaliteiten, die als input kunnen dienen voor ontwikkelingen. Enkele voorbeelden hiervan zijn:

- Loonse en Drunense Duinen als grootste woestijn van Europa;
- Vesting Heusden;
- Tilburg cultuurstad
- De Langstraat (regionaal beeldverhaal).

Hiermee is niet gezegd dat nieuwe initiatieven hierop aan moeten sluiten. Er ligt wel de uitdaging de kernkwaliteiten van de regio te behouden en in te zetten voor nieuwe ontwikkelingen.

# 6. REALISATIE EN ORGANISATIE

## 6.1. Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken gezamenlijk is het perspectief geschetst dat er momenteel bestaat voor leisure ontwikkelingen in Midden-Brabant. Het benoemen van een ambitie, die uitdragen en deze ruimtelijk faciliteren is een eerste stap in de wording van het toonaangevende leisure cluster dat de regio wil zijn. De regio kan met haar enthousiasme hiermee voortvarend aan de gang.

Dat alleen is evenwel onvoldoende. Er zal in het verlengde hiervan aandacht moeten zijn voor het invullen van bijbehorende randvoorwaarden (vervoer, arbeidsmarkt, procedures, etc.), het versterken van het regionale commitment voor leisure (ook bij inwoners, andere sectoren e.d.), de regionale branding en de acquisitie. In dit hoofdstuk doen we voor deze elementen enkele aanbevelingen.

## 6.2. Realisatie: hoe nieuwe internationale leisure content toevoegen?

Op hoofdlijnen kunnen drie actielijnen voor de invulling van leisure-locaties in Midden-Brabant worden onderscheiden:

1. **Ontwikkelen:** Als regio samen (in triple helix verband en externe partners) content en concepten ontwikkelen én realiseren.
2. **Acquisitie:** Exploitanten/investeerders van bestaande (succesvolle) leisure-concepten acquireren, ook als vliegwiel voor de 'ontwikkelingslijn'.
3. **Stimuleren:** Het actief stimuleren van bestaande en nieuwe functies, projecten en initiatieven. Het leisure-minded maken van de gehele regio.

### Ad 1 Ontwikkelen

Om nieuwe leisure ontwikkelingen in de regio op gang te brengen, is enerzijds actieve acquisitie nodig en anderzijds zal de regio ook vooral zelf aan (streekeigen) conceptontwikkeling moeten werken. Grote internationale operators van leisurevoorzieningen zijn naar verwachting wel bereid (mede) de content te ontwikkelen en concepten te exploiteren. Grote investeringen in vastgoed of infrastructuur liggen minder voor de hand. Om deze reden zullen ook met name ondernemers en investeerders uit de regio (die nationaal of zelfs internationaal reeds succesvol zijn) nadrukkelijk gemobiliseerd moeten worden, om samen met de overheid juist daarin te investeren.

### Ad 2 Acquisitie

Door een stevige positionering als leisureregio en het actief participeren in netwerken, kan de regio ondernemers verleiden te investeren in leisure. De propositie vormt een palet aan geschikte locaties, goede infrastructuur, inbedding in regioconcept (bestaande grote en kleine aanbieders), vestigingsklimaat (woon-, werk- en leefomstandigheden, incl. arbeidsmarkt) en actieve ondersteuning van overheden (procedures, e.d.). Voor acquireren van nieuwe vormen van leisure is het profileren en verbeteren van de kwaliteit van Midden-Brabant als vestigingsplaats voor leisure de belangrijkste randvoorwaarde. Het succesvol realiseren van toonaangevende leisure ontwikkelingen in de regio versterkt dit profiel verder en draagt bij aan het vestigen van naam en faam op het vlak van leisure.

### Ad 3 Stimuleren

Alle initiatieven die de komende tijd in de regio (en ook net daarbuiten) ontstaan, zullen op één centraal punt samen moeten komen. Daarvoor is reeds het Leisure loket in voorbereiding. Idealiter maakt een dergelijk loket deel uit van het kennis- en innovatiecentrum. De opgave is namelijk om vastgoed- en grondeigenaren en andere belanghebbenden

in Midden-Brabant te wijzen op de economische kansen die leisure in deze regio biedt. Dan gaat het niet alleen om de ontwikkeling van locaties, maar ook om de verbinding van budgetten, expertise en belangen. Op termijn kan dit evolueren tot een regionaal ontwikkelfonds dat er op toe ziet dat de juiste focus gehanteerd wordt. Daarnaast kan een dergelijk fonds ondernemers helpen met het ontwikkelen en bijstellen van plannen. Initiatieven en plannen die niet binnen het regioconcept passen, worden niet actief gestimuleerd.

### 6.3. Organisatie: hoe gezamenlijk leisure ontwikkelingen stimuleren?

#### **Start 'Kennis- en innovatiecentrum Dreamport': innoveren en ontwikkelen**

Met de kwaliteiten die in deze regio aanwezig zijn, heeft de regio het in zich een voorloper te zijn op het gebied van innovatie in leisure. Zowel de knowhow (ervaring, bestaande aanbieders en onderwijs) als de regionale urgentie is reeds aanwezig. Om dit te verzilveren en de drie actielijnen uit de vorige paragraaf in te vullen, zijn sterke verbindingen (ook met andere sectoren) nodig. Social Innovation biedt daar een basis voor. Om dit proces te stroomlijnen en zeker ook het niveau ervan (onderscheidend vermogen, internationale aantrekkingskracht, etc.) te borgen, verdient de oprichting van een Kennis- en innovatiecentrum Dreamport (afgekort KID) een aanbeveling.

Nog meer dan nu al het geval is, kan een dergelijk centrum zowel intern als extern meer focus aanbrengen in de ontwikkeling van Midden-Brabant tot dé leisure-regio van Noordwest Europa. Bovendien kunnen andere sectoren binnen het KID eenvoudig aansluiting vinden. De uitdagingen, vragen en mogelijke obstakels die door leisure-ontwikkelingen worden opgeworpen (van het ontwikkelen van onderscheidende streekeigen leisure-content tot het verbeteren van de bereikbaarheid) kunnen binnen het KID wor-

den omgezet in een kennisvraag die samen met inwoners, ondernemers en onderzoek-/onderwijsinstellingen wordt 'beantwoord'. Samen met onderwijs en ondernemers kunnen bijvoorbeeld nieuwe 'slimme' vervoerssystemen ontwikkeld worden. Ook valt te denken aan een flexibel HRM-systeem, waardoor (ervaren en kundige) arbeidskrachten voor leisure aanbieders op piekmomenten snel beschikbaar zijn. Zo zijn er nog legio kennisvragen aan te brengen.

Het KID kan het vliegwiel zijn om zowel de inwoners als ondernemers in de regio meer 'leisure minded' te maken. Om de leisure-ambities van Midden-Brabant waar te kunnen maken, zijn er immers ambassadeurs nodig! Wie kan dat beter dan de mensen die reeds dagelijks in deze omgeving wonen en werken? Daarnaast moet het voor vastgoedeigenaren een aanmoediging of liever een prikkeling zijn om met leisure aan de slag te gaan. Tot slot kan het KID de belangen die nu vertegenwoordigd worden door Midpoint en de Hart van Brabant gemeenten (nog) beter samenbrengen. Dit leidt ertoe dat het mogelijk is 'sneller te schakelen' en zo potentiële ontwikkelingen sneller op de juiste plaats terecht komt. De bestaande (organisatie-)structuren kunnen behouden blijven, maar kunnen met de samenkomst in het kennis- en innovatiecentrum nog meer van waarde zijn.

Samen zorgt dit ervoor dat niet alleen de 'hardware' op orde is (het zwaartepunt van deze kansenkaart), maar ook de 'software'. Dit geheel heeft een positief effect op het vestigingsklimaat voor leisure.

### 6.4. Branding: hoe Midden-Brabant internationaal te positioneren?

De regio is nog onvoldoende bekend als gezamenlijke eenheid en (daardoor) ook niet samenhangend leisure cluster. Het is nu nog een optelsom van uiteenlopende delen die verspreid over de verschillende gemeenten liggen. Door deze relatieve onbekendheid



bestaat er ook nog een te onduidelijk imago. Waar staat Midden-Brabant voor en waarom zou men zich hier moeten vestigen? De gemeenten behorende tot Hart van Brabant zetten zich afzonderlijk in de markt, omdat ook zij zich in toenemende mate ervan bewust zijn dat hun imago van belang is om de aandacht van toeristen, Europese en Haagse fondsen, buitenlandse investeerders, enzovoorts vast te houden.

### **Gezamenlijke positionering 'Dreamport Brabant'**

Een gezamenlijke positionering als Dreamport Brabant (ook als tegenhanger van Brainport) schept mogelijkheden voor met name leisure, zorg en onderwijs. Dreamport staat voor beleving en innovatie. De regio zal zich gezamenlijk krachtiger op de kaart moeten zetten, aanvullend op de inspanningen die nu worden gedaan onder meer met de payoff 'Leading in Leisure'.

Midden-Brabant heeft een sterke troef in handen met de combinatie van leisure, onderwijs en cultuur/evenementen om deze payoff waar te maken. Door dit verder uit te bouwen en te versterken, ontstaat een krachtig verhaal dat onderscheidend is van reeds bestaande leisure clusters in Nederland en het nabije buitenland. Daarbij is de inzet van media, die het gebied zowel actief als passief verkopen een voorwaarde. Daarbij moet aangetekend worden dat investeringen in regionale gebiedsbranding zelden te vertalen is naar directe resultaten. Het gaat echter om het collectieve belang, de uitstraling en om de voortrekkers rol in de vrijetijdseconomie van Noord-Brabant te versterken.

## **6.5. Fasering: hoe te groeien naar een internationale leisure-bestemming?**

### **Beginnen met het creëren van internationale marktfocus**

Hetgene dat in het ambitiedocument en in deze kanskaart gepresenteerd is, betreft een strategische visie op de ontwikkeling van Midden-Brabant tot internationaal leisure

cluster. Het gaat over de lange termijn. Gezien er op korte termijn binnen het huidige financiële klimaat geen grote investeringen te verwachten zijn in attracties, zal in de eerste jaren eerst gewerkt moeten worden aan de internationale marktfocus van de bestaande leisure. Het optimaliseren van het bestaande en het beter ontsluiten daarvan, zijn hiervoor belangrijk. Het gaat dan zowel om de programmering (internationale exposities, evenementen, nieuwe attracties) als de marketing. Het totaal moet de binnenlandse focus gaan overstijgen. Met andere woorden: Duitse of Franse toeristen zullen bereikt moeten worden om voor hun (korte) vakantie in Nederland Midden-Brabant als startpunt te kiezen (in combinatie met de kust of Amsterdam). Daarvoor kunnen comfortabele arrangementen ontwikkeld worden. Dat zullen in de eerste jaren geen grote massa's zijn, maar meer niche-doelgroepen die de regio gericht bezoeken. Door hier mee te beginnen, krijgt de regio wel steeds meer een internationaal toeristisch profiel.

### **Ontwikkelproces met 2025 als stip aan de horizon**

Gedurende het groeiproces zal er voortdurend gezocht moeten worden naar locaties en kansen voor leisure. De leisure-sector is een dynamische sector die producten kent met een korte levenscyclus. Om actueel te blijven zal de kanskaart op regelmatige basis geüpdate moeten worden. Bij de locaties is het vooral van belang ruimte te houden ofwel te scheppen voor grootschalige ontwikkelen. Deze locaties zijn belangrijk voor het binnenhalen van de twee nieuwe internationale trekkers. Bovendien moet er wat te kiezen zijn, zodanig dat de ondernemer een vergelijking maakt van locaties binnen de regio in plaats van met locaties in regio's elders. Door een goed overzicht te hebben van locaties en bijbehorende procedures goed op orde te hebben, is een voordeel te behalen ten opzichte van andere regio's. De concurrentie blijft immers groot, zeker in internationaal perspectief. Zet 2025 als stip aan de horizon: het moment dat er twee nieuwe trekkers gerealiseerd moeten zijn met internationale allure.



# BIJLAGE 1

## Beschrijving ontwikkellocaties

### K-locaties

**Locatie K1**

Maas/vesting (watersport)

**Locatie K2**

Het Run (sport/wellness)

**Locatie K3**

Roeivijver (verblijf)

**Locatie K4**

IJzertijdboerderij (museum, educatie)

**Locatie K5**

Van Cranenbroek (retail, uitbreiding)

**Locatie K6**

Dongen Golf (golf/sport)

**Locatie K7**

Pukkemuk (kids)

**Locatie K8**

Coca-Cola (thema rondleidingen/educatie)

**Locatie K9**

De Mussenberg / Land van Kleef ca. (verblijf)

**Locatie K10**

Kasteel/Centrum Loon op Zand

**Locatie K11**

Lindberg/Kidsplaza (kids, verblijf, sport)

**Locatie K12**

Piushaven ca. (watersport)

### N-locaties

**Locatie N1**

Biesbosch (verbinding)

**Locatie N2**

Loonse en Drunense Duinen

**Locatie N3**

Huis Ter Heide / Lobelia

**Locatie N4**

Oosterwijkse Vennen & Kampina

**Locatie N5**

Regte Heide



# G1 Poort van Heusden

## Format Ontwikkellocaties Hart van Brabant

In enkele cellen zijn keuzemenu's aangebracht

### Algemeen

Gemeente	Heusden
Naam locatie	Poort van Heusden
Adres (indien van toepassing of bij benadering)	
Korte Beschrijving	Voormalig pretpark Land van Ooit met omliggende gebieden. Groen gebied, voormalig landgoed met kasteel.
Huidig gebruik	Eigendom gemeente, wordt slechts incidenteel gebruikt voor evenementen
Plannen of visie voor locatie?	zie bijgevoegd document. Per deelgebied zijn diverse functies mogelijk.
Nieuw, herontwikkeling (bijv. Poort van Heusden) of intensivering (bijv. Efteling)?	Herontwikkeling

### Fysieke kenmerken

Omvang locatie (in m2 of hectares)	ca 40 hectares
Bebouwd	Kasteel, enkele andere opstallen worden momenteel gesloopt.
Zichtlocatie	deels zicht vanaf de A59
Primaire ontsluiting via	A59 (nieuwe afrit wordt naast locatie gerealiseerd)
Afstand tot NS-station (indicatie)	Den Bosch ci 7 km?
Andere leisurevoorzieningen in nabijheid	de hele regio?

### Juridisch-planologische kenmerken

Huidige bestemming	Attractiepark, maar specifiek voor LvO
Termijn beschikbaar voor leisure	Ja, zie gebiedsvisie, de raad heeft deze vastgesteld en aangegeven dat zijkan instemmen met een ontwikkeling / BP in deze richting.
Verplichtingen/contracten voor locatie	voor zover mij bekend geen
Beperkingen (bij. Veiligheid of milieu, stank, geluid, etc.)	Geluid aan zijde Nieuwkuijk (Zuid westen) liggen woningen.

### Eigendoms- en financiële kenmerken

Eigendom	Gemeente
Wijzigingen te verwachten in eigendom	Hopelijk wel
Indicatie grondprijs (totaal/per m2)	
Mogelijkheden voor eigendomsverandering	Afhankelijk van invulling en deelgebied

# G2 Uitbreiding Efteling

## Format Ontwikkellocaties Hart van Brabant

In enkele cellen zijn keuzemenu's aangebracht

### Algemeen

Gemeente	Loon op Zand
Naam locatie	Uitbreiding / doorontwikkeling Efteling
Adres (indien van toepassing of bij benadering)	Europalaan 1 Kaatsheuvel
Korte Beschrijving	In de komende jaren zal de Efteling de bedrijfsvoering verder uitbreiden / doorontwikkelen. Hiervoor worden gronden benut ten westen van het huidige attractiepark en vakantiepark.
Huidig gebruik	Agrarische gronden
Plannen of visie voor locatie?	In samenwerking tussen Efteling en gemeente wordt een toekomstvisie opgesteld voor de toekomstige ontwikkeling van de Efteling
Nieuw, herontwikkeling (bijv. Poort van Heusden) of intensivering (bijv. Efteling)?	intensivering

### Fysieke kenmerken

Omvang locatie (in m2 of hectares)	Nog niet bekend, heeft nog nadere uitwerking
Bebouwd	Onbebouwd
Zichtlocatie	Nee
Primaire ontsluiting via	Het attractiepark is ontsloten via de Europalaan en N261. Openbaar vervoer is aanwezig (Efteling Busstation).
Afstand tot NS-station (indicatie)	NS Tilburg, 12,5 km
Andere leisurevoorzieningen in nabijheid	Loonse en Drunense Duinen, diverse verblijfsaccommodaties.

### Juridisch-planologische kenmerken

Huidige bestemming	Agrarisch
Termijn beschikbaar voor leisure	Per direct (afgezien van bestemmingsplanprocedure en eventuele aanvullende grondverwingen)
Verplichtingen/contracten voor locatie	Niet bekend
Beperkingen (bij. Veiligheid of milieu, stank, geluid, etc.)	ontsluiting / verkeersafwikkeling

### Eigendoms- en financiële kenmerken

Eigendom	Efteling (grotendeels) + WSG
Wijzigingen te verwachten in eigendom	mogelijk aanvullende grondaankopen
Indicatie grondprijs (totaal/per m2)	onbekend
Mogelijkheden voor eigendomsverandering	onbekend

# G3 Tilburg Knooppunt Noord

## Format Ontwikkellocaties Hart van Brabant

In enkele cellen zijn keuzemenu's aangebracht

### Algemeen

Gemeente	Tilburg
Naam locatie	Knooppunt noord, Duurzaamheidslandschap
Adres (indien van toepassing of bij benadering)	
Korte Beschrijving	Het knooppunt Spinder manifesteert zich momenteel als een bedrijventerrein omgeven door een groene omgeving aan de rand van de stad. De bedrijvigheid heeft betrekking op water- en afvalverwerking en het terrein bevat groenblauwe elementen, zoals waterbassins met natuurlijke oevers. Het gebied is omgeven door natuur/bosgebied. De Midden-Brabantweg is een drukke verkeersader die met de tangent het knooppunt ontsluit.
Huidig gebruik	Vijf windmolens, Spinder (bio, wind en PV zijn voorzien op het park), energiefabriek (vergisting) RWZI Noord (Dommel) i.o., duurzaam bedrijventerrein Vossenbergh West II, duurzame bedrijven (o.a. Fuji), een groot warmtenet in de stad, diverse kleine en grote warmte-koude opslagsystemen, diverse kleine en grote zonne-energie systemen, actieve woningcorporaties op het gebied van energiebesparing en duurzame energie, vele burgerinitiatieven rondom energiecorporaties, etc. Multi-modaal vervoer water/weg en spoor/weg zijn in ontwikkeling.
Plannen of visie voor locatie?	Het knooppunt heeft potentie om tot een recreatief aantrekkelijk gebied te ontwikkelen vanwege de interessante aanleidingen op het gebied van natuur en (groene) economie. Het kan een educatief ontmoetingspunt en uitvalsbasis worden voor geïnteresseerden in natuur en techniek, met het accent op duurzame energie en ecologie. Zowel het Noorderbos als Lobelia/Huis ter Heide krijgen meer bekendheid en een grotere recreatieve betekenis in de regio. Het voormalige MOB-complex kan een attractieve leerwerk-plek worden en informatie en arrangementen bieden voor regionale excursies. In het knooppunt worden stad-land relaties voor het voetlicht gebracht. Duurzame energiebronnen worden educatief ontsloten.
Nieuw, herontwikkeling (bijv. Poort van Heusden) of intensivering (bijv. Efteling)?	Door de raad is begin 2009 besloten dat Tilburg in 2045 klimaatneutraal moet zijn. Dit betekent een stad die voor haar energievoorziening geen CO2-uitstoot veroorzaakt. In knooppunt Noord Tilburg Noord Duurzaamheidslandschap liggen door lokale duurzame opwekking grote kansen voor de verschuiving van gas/elektriciteit naar in hoofdzaak een warmte/elektriciteit energie infrastructuur met daarbij ook de productie van groen gas. Primair op Spinder, secundair op een ander terrein, bijvoorbeeld het huidige MOB-complex, tertiair op de bedrijventerreinen en mogelijk in de woonwijken. Nieuwbouw kan, mits klimaatneutraal! Er liggen kansen voor de combi met de vier midden-brabantse economische pijlers (leisure (educatie), (multimodale) logistiek, care (energiebesparing gebouwen) en maintenance)



### Fysieke kenmerken

Omvang locatie (in m2 of hectares)	Onbekend
Bebouwd	Nee
Zichtlocatie	Ja
Primaire ontsluiting via	tangent
Afstand tot NS-station (indicatie)	5 km
Andere leisurevoorzieningen in nabijheid	Blauwe Meer, Noorderbos, Efteling

### Juridisch-planologische kenmerken

Huidige bestemming	Groen en industrie
Termijn beschikbaar voor leisure	
Verplichtingen/contracten voor locatie	Onbekend
Beperkingen (bij. Veiligheid of milieu, stank, geluid, etc.)	Onbekend

### Eigendoms- en financiële kenmerken

Eigendom	
Wijzigingen te verwachten in eigendom	
Indicatie grondprijs (totaal/per m2)	Onbekend
Mogelijkheden voor eigendomsverandering	

REGIO | HART  
VAN | BRABANT

ZKA  
LEISURE

kragten

Kansenkaart Leisure

Hart van Brabant

januari 2013

## Format Ontwikkellocaties Hart van Brabant

In enkele cellen zijn keuzemenu's aangebracht

### Algemeen

Gemeente	Tilburg
Naam locatie	Van Gend & Loosterrein Spoorzone Tilburg (VGL-terrein)
Adres (indien van toepassing of bij benadering)	Hazelaarstraat/Hart van Brabantlaan/St.Ceciliastraat
Korte Beschrijving	Het VGL-terrein is rangeerterrein van ProRail en NS voor overslag van goederen van de weg naar het spoor of omgekeerd. Het terrein komt eind 2013 vrij van gebruik beschikbaar voor een nieuwer bestemming. In de plannen voor de Spoorzone is de locatie altijd bedoeld geweest voor de accommodatie van een publieksfunctie. De locatie is daarom onderdeel van de leisureboulevard Midden Brabant.
Huidig gebruik	Rangeerterrein, Laad- en losfunctie
Plannen of visie voor locatie?	Plannen om op de locatie een grootschalige indoor evenementenaccommodatie te ontwikkelen voor sport en muziek onder de naam T-dome, zijn niet haalbaar gebleken. Nu wordt onderzocht of de locatie kan worden doorontwikkeld in als tot een vrijetijdlocatie rondom de thema's groen, stadslandbouw, energieproductie en educatie.

### Fysieke kenmerken

Omvang locatie (in m2 of hectares)	8 ha
Bebouwd	onbebouwd na sloop VGL-gebouw in 2013
Zichtlocatie	ja, vanaf het spoor en de Ringbaan-West
Primaire ontsluiting via	Ringbaan-West/Hart van Brabantlaan en het spoor
Afstand tot NS-station (indicatie)	600 m
Andere leisurevoorzieningen in nabijheid	Binnenstad van Tilburg; Cultuurkwartier/Stadscampus Spoorzone

### Juridisch-planologische kenmerken

Huidige bestemming	industrieterrein/ verkeer & vervoer
Termijn beschikbaar voor leisure	per 01-01-2014
Verplichtingen/contracten voor locatie	Geen
Beperkingen (bij. Veiligheid of milieu, stank, geluid, etc.)	Spoorzone: milieu-eisen en veiligheid spoor

### Eigendoms- en financiële kenmerken

Eigendom	gemeente
Wijzigingen te verwachten in eigendom	nee
Indicatie grondprijs (totaal/per m2)	ca. € 100 per m2 grondoppervlak;
Mogelijkheden voor eigendomsverandering	ja; in overleg en afhankelijk van functie en locatie

REGIO | HART  
VAN | BRABANT

ZKA  
LEISURE

kragten

# G4 Werkplaats Spoorzone

## Format Ontwikkellocaties Hart van Brabant

In enkele cellen zijn keuzemenu's aangebracht

### Algemeen

Gemeente	Tilburg
Naam locatie	De Werkplaats Spoorzone
Adres (indien van toepassing of bij benadering)	Burgemeester Brockxlaan
Korte Beschrijving	De Werkplaats is het kerngebied van de Spoorzone, een nieuw te ontwikkelen stuk van de binnenstad van Tilburg op de locatie van de voormalige werkplaats van NS achter het Station. De locatie maakt onderdeel uit van de leisureboulevard onder de naam Cultuurkwartier Spoorzone.
Huidig gebruik	Tijdelijk gebruik van vrijgekomen panden op de werkplaats, o.a. voor evenementen, urban culture en creatieve industrie
Plannen of visie voor locatie?	Het plan is om de locatie te ontwikkelen tot een multifunctionele centrum locatie, een uitbreiding van de binnenstad van Tilburg met een sterk accent op kennis en cultuur. Voor de locatie is een gebiedsvisie ontwikkeld die kort samen te vatten is met de term: Stadscampus voor Social Innovation. ca. 50% van het programma is wonen; de overige 50% is bestemd voor onderwijs, cultuur, kantoren, kennisinstellingen, hotelcongres, stadshal, horeca, overdekte markt en andere centrumfuncties.

### Fysieke kenmerken

Omvang locatie (in m2 of hectares)	13 ha
Bebouwd	deels bebouwd met industrieel erfgoed
Zichtlocatie	ja, vanaf het spoor
Primaire ontsluiting via	Ringbaan-West en Ringbaan Oost (inprickers)
Afstand tot NS-station (indicatie)	0 m
Andere leisurevoorzieningen in nabijheid	Binnenstad van Tilburg; VGL-terrein

### Juridisch-planologische kenmerken

Huidige bestemming	centrumdoeleinden
Termijn beschikbaar voor leisure	per direct
Verplichtingen/contracten voor locatie	ja. Ontwikkelaars, tijdelijke gebruikers
Beperkingen (bij. Veiligheid of milieu, stank, geluid, etc.)	spoorzone: milieu-eisen en veiligheid spoor

### Eigendoms- en financiële kenmerken

Eigendom	gemeente
Wijzigingen te verwachten in eigendom	ja, verkoop aan ontwikkelaars
Indicatie grondprijs (totaal/per m2)	€ 275 per m2 vloeroppervlak
Mogelijkheden voor eigendomsverandering	ja; in overleg en afhankelijk van functie en locatie

REGIO | HART  
VAN | BRABANT

ZKA  
LEISURE

kragten

Kansenkaart Leisure  
Hart van Brabant  
januari 2013



### Format Ontwikkellocaties Hart van Brabant

In enkele cellen zijn keuzemenu's aangebracht

#### Algemeen

Gemeente	Hilvarenbeek
Naam locatie	Recreatiepark Beekse Bergen
Adres (indien van toepassing of bij benadering)	Tilburgseweg, Hilvarenbeek
Korte Beschrijving	Het terrein ligt binnen de begrenzing van het bestaande recreatiepark Beekse Bergen (nabij safaripark).
Huidig gebruik	Deels in gebruik voor verblijfsrecreatie (kampeerterrein), deels bosgebied
Plannen of visie voor locatie?	In geldend bestemmingsplan bestemd voor verblijfsrecreatie, waarin maximaal 425 recreatieverblijven gebouwd kunnen worden.
Nieuw, herontwikkeling (bijv. Poort van Heusden) of intensivering (bijv. Efteling)?	Intensivering binnen bestaande begrenzing van recreatiepark Beekse Bergen

#### Fysieke kenmerken

Omvang locatie (in m2 of hectares)	ca. 15 hectare
Bebouwd	Enkele gebouwen aanwezig (centrale voorzieningen tbv kamperen)
Zichtlocatie	nee
Primaire ontsluiting via	N269
Afstand tot NS-station (indicatie)	8 km.
Andere leisurevoorzieningen in nabijheid	Safaripark Beekse Bergen en Speelland Beekse Bergen

#### Juridisch-planologische kenmerken

Huidige bestemming	Verblijfsrecreatie
Termijn beschikbaar voor leisure	Per direct
Verplichtingen/contracten voor locatie	n.v.t.
Beperkingen (bijv. Veiligheid of milieu, stank, geluid, etc.)	Compensatie ecologische hoofdstructuur noodzakelijk

#### Eigendoms- en financiële kenmerken

Eigendom	Gemeente Tilburg. Erfpacht en opstalrecht bij Hilvarenberg B.V.
Wijzigingen te verwachten in eigendom	Nee
Indicatie grondprijs (totaal/per m2)	---
Mogelijkheden voor eigendomsverandering	Niet van toepassing

# GL1 Udenhoutse Vennen

## Format Ontwikkellocaties Hart van Brabant

In enkele cellen zijn keuzemenu's aangebracht

### Algemeen

Gemeente	Tilburg
Naam locatie	Udenhoutse vennen / Westkamer
Adres (indien van toepassing of bij benadering)	Nabij Noorderbos
Korte Beschrijving	Fraai open beekdallandschap, 200 ha. Nabij iconen als Loonse-en Drunense Duinen, Stad Tilburg, Efteling, Beekse Bergen.
Huidig gebruik	Agrarisch in gebruik
Plannen of visie voor locatie?	Ontwikkeling i.s.m. Provincie van Ruimte voor Ruimtekevels op de lange termijn (>20 j)
Nieuw, herontwikkeling (bijv. Poort van Heusden) of intensivering (bijv. Efteling)?	Nieuwe ontwikkeling

### Fysieke kenmerken

Omvang locatie (in m2 of hectares)	200 ha.
Bebouwd	beperkt
Zichtlocatie	Nee
Primaire ontsluiting via	Snelweg A58, provinciale weg
Afstand tot NS-station (indicatie)	5 km
Andere leisurevoorzieningen in nabijheid	Ja

### Juridisch-planologische kenmerken

Huidige bestemming	Onbekend
Termijn beschikbaar voor leisure	Lange termijn
Verplichtingen/contracten voor locatie	Nee
Beperkingen (bijv. Veiligheid of milieu, stank, geluid, etc.)	Onbekend

### Eigendoms- en financiële kenmerken

Eigendom	circa 50 ha. Gemeente Tilburg
Wijzigingen te verwachten in eigendom	Nee
Indicatie grondprijs (totaal/per m2)	Onbekend
Mogelijkheden voor eigendomsverandering	Onbekend

# GL2 Vliegbasis

## Format Ontwikkellocaties Hart van Brabant

In enkele cellen zijn keuzemenu's aangebracht

### Algemeen

Gemeente	Gilze en Rijen
Naam locatie	Vliegbasis Gilze en Rijen
Adres (indien van toepassing of bij benadering)	Rijksweg Rijen
Korte Beschrijving	600 ha met deels bebouwing

Huidig gebruik Helicopter basis

Plannen of visie voor locatie?

Nee

Nieuw, herontwikkeling (bijv. Poort van Heusden) of intensivering (bijv. Efteling)?

Nee

### Fysieke kenmerken

Omvang locatie (in m2 of hectares)	600 ha
Bebouwd	Gedeeltelijk
Zichtlocatie	Ja, deels
Primaire ontsluiting via	A58, snelweg
Afstand tot NS-station (indicatie)	1 km
Andere leisurevoorzieningen in nabijheid	Geen

### Juridisch-planologische kenmerken

Huidige bestemming	Helicopterbasis Defensie
Termijn beschikbaar voor leisure	Zeer lange termijn
Verplichtingen/contracten voor locatie	
	Ja
Beperkingen (bij. Veiligheid of milieu, stank, geluid, etc.)	

Weinig

### Eigendoms- en financiële kenmerken

Eigendom	De Nederlandse Staat (defensie)
Wijzigingen te verwachten in eigendom	Nee
Indicatie grondprijs (totaal/per m2)	

Onbekend

Mogelijkheden voor eigendomsverandering

Zeer onwaarschijnlijk

REGIO HART  
VAN BRABANT

ZKA  
LEISURE

kragten

Kansenkaart Leisure

Hart van Brabant

januari 2013



## Format Ontwikkellocaties Hart van Brabant

In enkele cellen zijn keuzemenu's aangebracht

### Algemeen

Gemeente	Tilburg
Naam locatie	Klein Tilburg
Adres (indien van toepassing of bij benadering)	
Korte Beschrijving	Het grootste Stadsbos van Brabant (van Oude warande tot Tangent), kent globaal 800 ha.bos en 400 ha. grasland/ kleinschalig landschap groter dan het A'damse Bos. Benutten en versterken van die kwaliteiten (branden). Dat zou mede en vooral kunnen door ontwikkelina Leisure.
Huidig gebruik	Agrarisch, waterwingebied, beperkte recreatieve rol
Plannen of visie voor locatie?	Structuurvisie Zuidwest Tilburg. Bedrijventerrein Wijckvoort, ecologische structuur versterken, ontwikkeling comm. Centrum (initiatief Groene Kamer)
Nieuw, herontwikkeling (bijv. Poort van Heusden) of intensivering (bijv. Efteling)?	

### Fysieke kenmerken

Omvang locatie (in m2 of hectares)	400 ha
Bebouwd	deels (en deels beoogd)
Zichtlocatie	ja
Primaire ontsluiting via	tangent
Afstand tot NS-station (indicatie)	2 km.
Andere leisurevoorzieningen in nabijheid	

### Juridisch-planologische kenmerken

Huidige bestemming	Onbekend
Termijn beschikbaar voor leisure	Onbekend
Verplichtingen/contracten voor locatie	Onbekend
Beperkingen (bij. Veiligheid of milieu, stank, geluid, etc.)	?

### Eigendoms- en financiële kenmerken

Eigendom	circa 50 ha gemeente Tilburg
Wijzigingen te verwachten in eigendom	Nee
Indicatie grondprijs (totaal/per m2)	Onbekend
Mogelijkheden voor eigendomsverandering	Onbekend

# M1 Jonker Fris

## Format Ontwikkellocaties Hart van Brabant

In enkele cellen zijn keuzemenu's aangebracht

### Algemeen

Gemeente	Heusden
Naam locatie	Jonker Fris
Adres (indien van toepassing of bij benadering)	Hoge Maasdijk 1
Korte Beschrijving	Terrein van voormalig conservenfabriek Jonker Fris. Terrein ligt buitendijks, direct aan de Maas en direct aan de rand van de vestingstad.

Huidig gebruik Niet in gebruik

Plannen of visie voor locatie?

In structuurvisie genoemd als transformatiegebied met een accent op Recreatie en Toerisme.

Nieuw, herontwikkeling (bijv. Poort van Heusden) of intensivering (bijv. Efteling)?

Herontwikkeling

### Fysieke kenmerken

Omvang locatie (in m2 of hectares)	circa 5,7 hectare
Bebouwd	deels
Zichtlocatie	Vanaf de Maas
Primaire ontsluiting via	Water en N267
Afstand tot NS-station (indicatie)	
Andere leisurevoorzieningen in nabijheid	Vesting Heusden

### Juridisch-planologische kenmerken

Huidige bestemming	
	Buitendijks watergebonden bedrijvigheid
Termijn beschikbaar voor leisure	0-2 jaar
Verplichtingen/contracten voor locatie	
	Onbekend
Beperkingen (bij. Veiligheid of milieu, stank, geluid, etc.)	
	Direct aan Maas/waterberging en evt. milieu ivm bedrijven overzijde van de weg

### Eigendoms- en financiële kenmerken

Eigendom	Deels particulier, deels rijkswaterstaat
Wijzigingen te verwachten in eigendom	Er lopen gesprekken over verkoop
Indicatie grondprijs (totaal/per m2)	
	Onbekend
Mogelijkheden voor eigendomsverandering	

REGIO | HART  
VAN | BRABANT

ZKA  
LEISURE

kragten

Kansenkaart Leisure

Hart van Brabant

januari 2013

## M2-3 Jachthaven Bersche Maas Watersport

### Format Ontwikkellocaties Hart van Brabant

In enkele cellen zijn keuzemenu's aangebracht

#### Algemeen

Gemeente	Waalwijk
Naam locatie	Waterrecreatie
Adres (indien van toepassing of bij benadering)	Bergsche maas / Jachthaven Scharlo/achthaven sprang capelle i.c.m.natuurgebied den Dullaert
Korte Beschrijving	Gezien de ligging aan de Bergsche maas, met in de omgeving de Biesbosch en het vestigingsstadje Heusden biedt dit voor waterrecreatie een uniek gebied
Huidig gebruik	Reeds in gebruik als waterrecreatie, maar op beperkte schaal
Plannen of visie voor locatie?	
	Nog niet direct
Nieuw, herontwikkeling (bijv. Poort van Heusden) of intensivering (bijv. Efteling)?	
	Intensivering

#### Fysieke kenmerken

Omvang locatie (in m2 of hectares)	nvt
Bebouwd	
Zichtlocatie	
Primaire ontsluiting via	Bergsche Maas
Afstand tot NS-station (indicatie)	
Andere leisurevoorzieningen in nabijheid	

#### Juridisch-planologische kenmerken

Huidige bestemming	
	Onbekend
Termijn beschikbaar voor leisure	2-4 jaar
Verplichtingen/contracten voor locatie	
	Nee
Beperkingen (bij. Veiligheid of milieu, stank, geluid, etc.)	
	Onbekend

#### Eigendoms- en financiële kenmerken

Eigendom	Onbekend
Wijzigingen te verwachten in eigendom	Nee
Indicatie grondprijs (totaal/per m2)	
	Onbekend
Mogelijkheden voor eigendomsverandering	



# M4 LeerWaalwijk

## Format Ontwikkellocaties Hart van Brabant

In enkele cellen zijn keuzemenu's aangebracht

### Algemeen

Gemeente	Waalwijk
Naam locatie	Leer Waalwijk
Adres (indien van toepassing of bij benadering)	Taxandriaweg
Korte Beschrijving	Multifunctioneel detailhandelscentrum inclusief educatie gebaseerd op leer

Huidig gebruik Parkeerterrein

Plannen of visie voor locatie?

Ontwikkeling Leer.Waalwijk

Nieuw, herontwikkeling (bijv. Poort van Heusden) of intensivering (bijv. Efteling)?

Nieuwe Leisurevoorziening

### Fysieke kenmerken

Omvang locatie (in m2 of hectares)	Onbekend
Bebouwd	
Zichtlocatie	Ja
Primaire ontsluiting via	A59
Afstand tot NS-station (indicatie)	20 km
Andere leisurevoorzieningen in nabijheid	Ja

### Juridisch-planologische kenmerken

Huidige bestemming	Parkeerterrein
Termijn beschikbaar voor leisure	0-2 jaar
Verplichtingen/contracten voor locatie	nog niet
Beperkingen (bijv. Veiligheid of milieu, stank, geluid, etc.)	Nog niet geheel duidelijk

### Eigendoms- en financiële kenmerken

Eigendom	gemeente
Wijzigingen te verwachten in eigendom	nee
Indicatie grondprijs (totaal/per m2)	Onbekend
Mogelijkheden voor eigendomsverandering	

REGIO HART  
VAN BRABANT

ZKA  
LEISURE

kragten

# M5 Zanddonk Woonboulevard

## Format Ontwikkellocaties Hart van Brabant

In enkele cellen zijn keuzemenu's aangebracht

### Algemeen

Gemeente	Waalwijk
Naam locatie	Zanddonk
Adres (indien van toepassing of bij benadering)	prof. Kamerlingh onnesweg
Korte Beschrijving	Woonboulevard Waalwijk

Huidig gebruik Woonboulevard

Plannen of visie voor locatie?

vergroten en upgrade

Nieuw, herontwikkeling (bijv. Poort van Heusden) of intensivering (bijv. Efteling)?

herontwikkeling/intensivering

### Fysieke kenmerken

Omvang locatie (in m2 of hectares)	
Bebouwd	Ja
Zichtlocatie	Ja
Primaire ontsluiting via	N261, direct ontsloten
Afstand tot NS-station (indicatie)	
Andere leisurevoorzieningen in nabijheid	Ja

### Juridisch-planologische kenmerken

Huidige bestemming	Woonboulevard/bedrijventerrein
Termijn beschikbaar voor leisure	0-2 jaar
Verplichtingen/contracten voor locatie	

Nee

Beperkingen (bij. Veiligheid of milieu, stank, geluid, etc.)

Nee

### Eigendoms- en financiële kenmerken

Eigendom	Marktpartij
Wijzigingen te verwachten in eigendom	Nee
Indicatie grondprijs (totaal/per m2)	

Geen idee

Mogelijkheden voor eigendomsverandering

REGIO HART  
VAN BRABANT

ZKA  
LEISURE

kragten

Kansenkaart Leisure

Hart van Brabant

januari 2013

# M6 Hotellocaties Waalwijk-Zuid N261

## Format Ontwikkellocaties Hart van Brabant

In enkele cellen zijn keuzemenu's aangebracht

### Algemeen

Gemeente	Waalwijk
Naam locatie	Zuidrand Waalwijk/Sprang-Capelle
Adres (indien van toepassing of bij benadering)	Waalwijk, zone N261
Korte Beschrijving	Zoekgebied voor leisure-ontwikkelingen en verblijfwaaronder hotels

Huidig gebruik: Geen leisurefunctie

Plannen of visie voor locatie?

Nee nog niet

Nieuw, herontwikkeling (bijv. Poort van Heusden) of intensivering (bijv. Efteling)?

Nieuwe toevoegingen

### Fysieke kenmerken

Omvang locatie (in m2 of hectares)	
Bebouwd	Ja
Zichtlocatie	Ja
Primaire ontsluiting via	N261, direct ontsloten
Afstand tot NS-station (indicatie)	12 km
Andere leisurevoorzieningen in nabijheid	Ja o.a. NH Waalwijk, sportvoorzieningen en de woonboulevard Waalwijk. Ook net over de gemeentegrens in Loon op Zand diverse voorzieningen waaronder De Efteling, diverse kampeerterreinen en de Loonse en Drunense Duinen

### Juridisch-planologische kenmerken

Huidige bestemming	Agrarisch/woonboulevard/bedrijventerrein
Termijn beschikbaar voor leisure	2-4 jaar
Verplichtingen/contracten voor locatie	nee
Beperkingen (bijv. Veiligheid of milieu, stank, geluid, etc.)	nee

### Eigendoms- en financiële kenmerken

Eigendom	Onbekend
Wijzigingen te verwachten in eigendom	Nee
Indicatie grondprijs (totaal/per m2)	
Mogelijkheden voor eigendomsverandering	Onbekend

REGIO | HART  
VAN | BRABANT

ZKA  
LEISURE

kragten

Kansenkaart Leisure

Hart van Brabant

januari 2013



# M7 winkelhart Kaatsheuvel

## Format Ontwikkellocaties Hart van Brabant

In enkele cellen zijn keuzemenu's aangebracht

### Algemeen

Gemeente	Loon op Zand
Naam locatie	Winkelhart Kaatsheuvel
Adres (indien van toepassing of bij benadering)	Schotsestraat, Hoofdstraat, Jan de Rooijstraat
Korte Beschrijving	Ontwikkelingsmogelijkheden voor recreatief winkelen (foodpath: keukens, koken, proeven)

Huidig gebruik Bedrijvigheid, detailhandel.

Plannen of visie voor locatie?

Ontwikkelingsvisie Winkelhart Kaatsheuvel

Nieuw, herontwikkeling (bijv. Poort van Heusden) of intensivering (bijv. Efteling)?

Herontwikkeling

### Fysieke kenmerken

Omvang locatie (in m2 of hectares)	Circa 10 hectare (bruto)
Bebouwd	Ja
Zichtlocatie	Nee
Primaire ontsluiting via	N261 via Bevrijdingsweg
Afstand tot NS-station (indicatie)	NS Tilburg, 15 km.
Andere leisurevoorzieningen in nabijheid	Keukenboulevard, Kernwinkelgebied Kaatsheuvel

### Juridisch-planologische kenmerken

Huidige bestemming	Bedrijven, Detailhandel
Termijn beschikbaar voor leisure	Per direct (afgezien van bestemmingsplanprocedure en grondverwerving)
Verplichtingen/contracten voor locatie	Geen gemeentelijk grondeigendom
Beperkingen (bij. Veiligheid of milieu, stank, geluid, etc.)	

### Eigendoms- en financiële kenmerken

Eigendom	Particulier
Wijzigingen te verwachten in eigendom	Onbekend
Indicatie grondprijs (totaal/per m2)	

Mogelijkheden voor eigendomsverandering

REGIO | HART  
VAN | BRABANT

ZKA  
LEISURE

kragten

Kansenkaart Leisure

Hart van Brabant

januari 2013

## M8 Horst N261

### Format Ontwikkellocaties Hart van Brabant

In enkele cellen zijn keuzemenu's aangebracht

#### Algemeen

Gemeente	Loon op Zand
Naam locatie	Zone Horst - N261
Adres (indien van toepassing of bij benadering)	Horst
Korte Beschrijving	Zone gelegen tussen de N261 en de Horst (voormalige provinciale weg) op overgang stedelijk gebied - Loonse en Drunense Duinen. In 2009 is voor dit gebied een visie vastgesteld, waarbij ontwikkelingen op het gebied van vrije tijd, toerisme, recreatie en horeca zijn geschetst.
Huidig gebruik	Gemengd gebruik. Agrarisch, horeca, camping, bos, enkele woningen.
Plannen of visie voor locatie?	Zie boven. De gemeente is regelmatig in gesprek met mogelijke initiatiefnemers voor de realisatie van hotels in het gebied.
Nieuw, herontwikkeling (bijv. Poort van Heusden) of intensivering (bijv. Efteling)?	

Nieuw en deels herontwikkeling.

#### Fysieke kenmerken

Omvang locatie (in m2 of hectares)	Circa 10 hectare (bruto)
Bebouwd	Deels
Zichtlocatie	Ja
Primaire ontsluiting via	
Afstand tot NS-station (indicatie)	N261, openbaar vervoer aanwezig (> 4 bussen per uur) NS Tilburg, 12,5 km.
Andere leisurevoorzieningen in nabijheid	Efteling Hotel, Efteling, Loonse en Drunense Duinen

#### Juridisch-planologische kenmerken

Huidige bestemming	
Termijn beschikbaar voor leisure	Gemengd. Agrarisch, wonen, horeca, bedrijven. Per direct (afgezien van bestemmingsplanprocedure en grondverwerving)
Verplichtingen/contracten voor locatie	
Beperkingen (bijv. Veiligheid of milieu, stank, geluid, etc.)	Geen gemeentelijk grondeigendom
	Buisleiding (belemmeringenstrook), geluid (N261),

#### Eigendoms- en financiële kenmerken

Eigendom	Particulier
Wijzigingen te verwachten in eigendom	Onduidelijk.
Indicatie grondprijs (totaal/per m2)	

Mogelijkheden voor eigendomsverandering

# M9 Rimi Terrein

## Format Ontwikkellocaties Hart van Brabant

In enkele cellen zijn keuzemenu's aangebracht

### Algemeen

Gemeente	Dongen
Naam locatie	Kanaalzone (incl. Rimi-terrein)
Adres (indien van toepassing of bij benadering)	Kanaaldijk Noord / Kanaalstraat
Korte Beschrijving	Het Rimi-terrein is thans nog in gebruik als militair complex, maar komt op termijn in beeld om herontwikkeld te worden. Op het terrein worden meerdere functies voorzien. Leisure is daar een van. Het gebied aan de Kanaaldijk Noord, dat nu in gebruik is als bedrijventerrein is wellicht ook geschikt om hierbij te betrekken. De ligging aan het Wilhelminakanaal maakt de locatie bij uitstek geschikt om ook te denken aan waterrecreatie.
Huidig gebruik	Rimi-terrein: militair complex. Kanaaldijk Noord: bedrijventerrein
Plannen of visie voor locatie?	In de Structuurvisie Dongen 2020 zijn de locaties benoemd als te ontwikkelen locaties. Zie <a href="http://www.dongen.nl">www.dongen.nl</a>
Nieuw, herontwikkeling (bijv. Poort van Heusden) of intensivering (bijv. Efteling)?	Nieuwe ontwikkeling

### Fysieke kenmerken

Omvang locatie (in m2 of hectares)	circa 14 hectare
Bebouwd	Bebouwd
Zichtlocatie	Ja
Primaire ontsluiting via	Kanaaldijk Noord / Kanaalstraat
Afstand tot NS-station (indicatie)	8 km
Andere leisurevoorzieningen in nabijheid	Golfbaan Dongen, Pukkemuk, IJzertijdboerderij

### Juridisch-planologische kenmerken

Huidige bestemming	Maatschappelijk en Bedrijven
Termijn beschikbaar voor leisure	afhankelijk van sluiting Rimi-complex
Verplichtingen/contracten voor locatie	Geen
Beperkingen (bij. Veiligheid of milieu, stank, geluid, etc.)	Bedrijventerrein Tichelrijt ten zuiden van het Wilhelminakanaal

### Eigendoms- en financiële kenmerken

Eigendom	Particulier eigendom + gemeente
Wijzigingen te verwachten in eigendom	Niet op korte termijn
Indicatie grondprijs (totaal/per m2)	Onbekend
Mogelijkheden voor eigendomsverandering	Onbekend



# M10 Experience Island

## Format Ontwikkellocaties Hart van Brabant

In enkele cellen zijn keuzemenu's aangebracht

### Algemeen

Gemeente	Loon op Zand
Naam locatie	Experience island / Blauwe Meer
Adres (indien van toepassing of bij benadering)	Baan achter de plakken
Korte Beschrijving	Mogelijkheden voor water- en dagrecreatie (zwemmen, survival, outdooractiviteiten, motorcross, etc.). Locatie voor bedrijfsuitjes en evenementen. Op het terrein vinden ook grootschalige, landelijke evenementen plaats, vaak gericht op auto- en motorsport.

Huidig gebruik Recreatie

Plannen of visie voor locatie? Plannen ingediend door eigenaar / exploitant. Realisatie van een voorziening voor ontvangst van grote groepen (bedrijfsuitjes, seminars, etc.).

Nieuw, herontwikkeling (bijv. Poort van Heusden) of intensivering (bijv. Efteling)? Intensivering

### Fysieke kenmerken

Omvang locatie (in m2 of hectares)	Circa 25 hectare
Bebouwd	Nee, slechts voor een heel klein gedeelte.
Zichtlocatie	Nee
Primaire ontsluiting via	N261 via Heideweg. Geen OV. Na ombouw N261 directe aansluiting.
Afstand tot NS-station (indicatie)	NS Tilburg, 9 km.
Andere leisurevoorzieningen in nabijheid	Natuurgebieden Huis ter Heide, Lobelia

### Juridisch-planologische kenmerken

Huidige bestemming	Dagrecreatie
Termijn beschikbaar voor leisure	Per direct (afgezien van bestemmingsplanprocedure)
Verplichtingen/contracten voor locatie	Geen gemeentelijk grondeigendom
Beperkingen (bijv. Veiligheid of milieu, stank, geluid, etc.)	Geluid (effecten op natuurgebieden)

### Eigendoms- en financiële kenmerken

Eigendom	Particulier
Wijzigingen te verwachten in eigendom	Nee
Indicatie grondprijs (totaal/per m2)	Onbekend
Mogelijkheden voor eigendomsverandering	

REGIO | HART  
VAN | BRABANT

ZKA  
LEISURE

kragten

## Format Ontwikkellocaties Hart van Brabant

In enkele cellen zijn keuzemenu's aangebracht

### Algemeen

Gemeente	Oisterwijk
Naam locatie	Voormalig Insaïdgebouw
Adres (indien van toepassing of bij benadering)	Heusdensebaan 50
Korte Beschrijving	Leegstaand pand met opp. 19.000 m <sup>2</sup> over twee lagen. Ligt op een bedrijventerrein.
Huidig gebruik	Tot voor kort gedeeltelijk groothandel in kantoormeubilair. Restant (3/4) leegstand.
Plannen of visie voor locatie?	In principe bestemd voor bedrijven, maar elke ander invulling dan bedrijven is bespreekbaar indien het geen (perifere)detailhandel is.
Nieuw, herontwikkeling (bijv. Poort van Heusden) of intensivering (bijv. Efteling)?	Herontwikkeling is mogelijk.

### Fysieke kenmerken

Omvang locatie (in m <sup>2</sup> of hectares)	16.900 m <sup>2</sup>
Bebouwd	9.500 m <sup>2</sup>
Zichtlocatie	ja
Primaire ontsluiting via	Doorgaande weg Boxtel, Oisterwijk naar N65
Afstand tot NS-station (indicatie)	800 meter
Andere leisurevoorzieningen in nabijheid	Hotel De Leijhof op 200 meter

### Juridisch-planologische kenmerken

Huidige bestemming	Bedrijven met milieucategorie 3
Termijn beschikbaar voor leisure	Meteen na bestemmingswijziging
Verplichtingen/contracten voor locatie	Niet bekend
Beperkingen (bij. Veiligheid of milieu, stank, geluid, etc.)	Geen

### Eigendoms- en financiële kenmerken

Eigendom	Particulier
Wijzigingen te verwachten in eigendom	Nee
Indicatie grondprijs (totaal/per m <sup>2</sup> )	Onbekend
Mogelijkheden voor eigendomsverandering	

# M12 KVL terrein

## Format Ontwikkellocaties Hart van Brabant

In enkele cellen zijn keuzemenu's aangebracht

### Algemeen

Gemeente	Oisterwijk
Naam locatie	KVL / Leerfabriek / Oisterwijkse spoorzone
Adres (indien van toepassing of bij benadering)	Almystraat
Korte Beschrijving	Herontwikkeling van voormalige leerfabriek. Het cultureel erfgoed van 2,5ha is in eigendom van de provincie. Het betreft een industrieel erfgoed complex, nabij historisch centrum Oisterwijk.
Huidig gebruik	Leegstaand, tijdelijke evenementenlocatie 'De Leerfabriek'
Plannen of visie voor locatie?	Masterplan is in ontwikkeling, samen met partners en medeëigenaren
Nieuw, herontwikkeling (bijv. Poort van Heusden) of intensivering (bijv. Efteling)?	Herontwikkeling

### Fysieke kenmerken

Omvang locatie (in m2 of hectares)	2,5ha
Bebouwd	60-80%
Zichtlocatie	Ja
Primaire ontsluiting via	weg en openbaar vervoer
Afstand tot NS-station (indicatie)	300m
Andere leisurevoorzieningen in nabijheid	Ja

### Juridisch-planologische kenmerken

Huidige bestemming	bedrijventerrein
Termijn beschikbaar voor leisure	Over 1,5 jaar
Verplichtingen/contracten voor locatie	Provincie is beoogd opstalontwikkelaar voor het erfgoed
Beperkingen (bij. Veiligheid of milieu, stank, geluid, etc.)	Is gelegen langs spoorlijn. Externe veiligheid is geen issue, wel rekening te houden met geluidsbelasting

### Eigendoms- en financiële kenmerken

Eigendom	Provincie Noord-Brabant
Wijzigingen te verwachten in eigendom	Provincie Noord-Brabant
Indicatie grondprijs (totaal/per m2)	Onbekend
Mogelijkheden voor eigendomsverandering	Onbekend

REGIO | HART  
VAN | BRABANT

ZKA  
LEISURE

kragten



# M13 klein zwitserland

## Format Ontwikkellocaties Hart van Brabant

In enkele cellen zijn keuzemenu's aangebracht

### Algemeen

Gemeente	Gilze en Rijen
Naam locatie	Gilze en Rijen
Adres (indien van toepassing of bij benadering)	Klein Zwitserland 8
Korte Beschrijving	Bosrijke omgeving bij Hotel van der Valk

Huidig gebruik Wandel en recreatiegebied

Plannen of visie voor locatie?

Nee, nog niet

Nieuw, herontwikkeling (bijv. Poort van Heusden) of intensivering (bijv. Efteling)?

Nieuwe ontwikkelingen mogelijk

### Fysieke kenmerken

Omvang locatie (in m2 of hectares)	Onbekend
Bebouwd	Nee
Zichtlocatie	Nee
Primaire ontsluiting via	A58, snelweg
Afstand tot NS-station (indicatie)	8 km.
Andere leisurevoorzieningen in nabijheid	Wellness, zwemmen, outdoor.

### Juridisch-planologische kenmerken

Huidige bestemming	Recreatie
Termijn beschikbaar voor leisure	Korte termijn
Verplichtingen/contracten voor locatie	
	Nee
Beperkingen (bij. Veiligheid of milieu, stank, geluid, etc.)	

Onbekend

### Eigendoms- en financiële kenmerken

Eigendom	Gemeente Gilze en Rijen
Wijzigingen te verwachten in eigendom	Nee
Indicatie grondprijs (totaal/per m2)	

Onbekend

Mogelijkheden voor eigendomsverandering

REGIO | HART  
VAN | BRABANT

ZKA  
LEISURE

kragten

Kansenkaart Leisure

Hart van Brabant  
januari 2013

# M14 Oirschotsebaan

## Format Ontwikkellocaties Hart van Brabant

In enkele cellen zijn keuzemenu's aangebracht

### Algemeen

Gemeente	Oisterwijk
Naam locatie	Projectlocatie Oirschotsebaan
Adres (indien van toepassing of bij benadering)	Oirschotsebaan tussen Fransebaan en Spoordonkseweg
Korte Beschrijving	Nu nog hoofdzakelijk landbouwgebied. In de voormalige reconstructie aangewezen als een projectlocatiegebied om in eerste instantie de verplaatsing van Camping De Reebok mogelijk d te maken. Daarnaast ook voor nieuwe initiatieven en/of andere verplaatsingen
Huidig gebruik	Landbouw
Plannen of visie voor locatie?	
Nieuw, herontwikkeling (bijv. Poort van Heusden) of intensivering (bijv. Efteling)?	Ja verplaatsingen voorzieningen, mogelijk toevoeging nieuw aanbod, geen grootschalige voorzieningen
	Nieuw/verplaatsing

### Fysieke kenmerken

Omvang locatie (in m2 of hectares)	Ongeveer 200 ha
Bebouwd	nauwelijks
Zichtlocatie	ja
Primaire ontsluiting via	Oirschotsebaan en Oirschotseweg
Afstand tot NS-station (indicatie)	5 tot 7 km
Andere leisurevoorzieningen in nabijheid	Ligt tegen de Oisterwijkse bossen en vennen. Camping, hotel en caravanpark in directe omgeving

### Juridisch-planologische kenmerken

Huidige bestemming	Landbouw
Termijn beschikbaar voor leisure	Na bestemmingswijziging
Verplichtingen/contracten voor locatie	Onbekend
Beperkingen (bij. Veiligheid of milieu, stank, geluid, etc.)	Onbekend

### Eigendoms- en financiële kenmerken

Eigendom	Diverse eigenaren
Wijzigingen te verwachten in eigendom	Onbekend
Indicatie grondprijs (totaal/per m2)	Onbekend
Mogelijkheden voor eigendomsverandering	Ja

REGIO | HART  
VAN | BRABANT

ZKA  
LEISURE

kragten

# M15 Riels Kwadrant

## Format Ontwikkellocaties Hart van Brabant

In enkele cellen zijn keuzemenu's aangebracht

### Algemeen

Gemeente	Goire
Naam locatie	Riels Kwadrant
Adres (indien van toepassing of bij benadering)	Hoek Rillaersebaan/Turnhoutsebaan
Korte Beschrijving	Kansrijk gebied voor kwalitatieve leisure ontwikkeling, bv natuur/waterpark of hoogwaardige verblijfrecreatie. Geen grootschalige ontwikkelingen.

Huidig gebruik Agrarisch

Plannen of visie voor locatie?

Geen

Nieuw, herontwikkeling (bijv. Poort van Heusden) of intensivering (bijv. Efteling)?

Nieuw

### Fysieke kenmerken

Omvang locatie (in m2 of hectares)	Meerdere hectares
Bebouwd	onbebouwd
Zichtlocatie	ja
Primaire ontsluiting via	Turnhoutsebaan
Afstand tot NS-station (indicatie)	ntb
Andere leisurevoorzieningen in nabijheid	nee

### Juridisch-planologische kenmerken

Huidige bestemming	Agrarisch
Termijn beschikbaar voor leisure	ntb
Verplichtingen/contracten voor locatie	momenteel agrarisch gebruik en diverse eigenaren
Beperkingen (bij. Veiligheid of milieu, stank, geluid, etc.)	

Nabij Natura 2000 gebied Regte Heide

### Eigendoms- en financiële kenmerken

Eigendom	Particulieren en ontwikkelaars
Wijzigingen te verwachten in eigendom	Nee
Indicatie grondprijs (totaal/per m2)	Niet bekend

Mogelijkheden voor eigendomsverandering Niet bekend

# M16 HAVEP terrein

## Format Ontwikkellocaties Hart van Brabant

In enkele cellen zijn keuzemenu's aangebracht

### Algemeen

Gemeente	Goirle
Naam locatie	HAVEP terrein
Adres (indien van toepassing of bij benadering)	Bergstraat 50
Korte Beschrijving	Op locatie is de textiel fabriek HAVEP gevestigd. Deze locatie staat grotendeels leeg en er zijn plannen voor herontwikkeling tot woningbouw. Er is sprake van een monumentaal bedrijvenlandschap waarvan enkele gebouwen ook als monument zijn aangeduid. Liggen kansen voor leisure ontwikkeling bv experience van de textielindustrie.
Huidig gebruik	Fabrieksterrein (met leegstand)
Plannen of visie voor locatie?	Wordt visie voorbereid voor onder andere herontwikkeling tot woningbouw. Mogelijkheden wellicht voor Leisure of Care.
Nieuw, herontwikkeling (bijv. Poort van Heusden) of intensivering (bijv. Efteling)?	

Betreft een herontwikkelingslocatie

### Fysieke kenmerken

Omvang locatie (in m2 of hectares)	Meerdere hectares
Bebouwd	deels bebouwd, deels onbebouwd
Zichtlocatie	nee
Primaire ontsluiting via	Bergstraat
Afstand tot NS-station (indicatie)	ntb
Andere leisurevoorzieningen in nabijheid	nee

### Juridisch-planologische kenmerken

Huidige bestemming	
Termijn beschikbaar voor leisure	Bedrijfsdoeleinden
Verplichtingen/contracten voor locatie	ntb
Beperkingen (bijv. Veiligheid of milieu, stank, geluid, etc.)	niet bekend
	ligt tegen buitengebied (natuurwaarden)

### Eigendoms- en financiële kenmerken

Eigendom	Familie Van Puijenbroek
Wijzigingen te verwachten in eigendom	niet bekend
Indicatie grondprijs (totaal/per m2)	niet bekend
Mogelijkheden voor eigendomsverandering	niet bekend

REGIO | HART  
VAN | BRABANT

ZKA  
LEISURE

kragten



# M17 entree Tivoort

## Format Ontwikkellocaties Hart van Brabant

In enkele cellen zijn keuzemenu's aangebracht

### Algemeen

Gemeente	Goirle
Naam locatie	Entree Tivoort
Adres (indien van toepassing of bij benadering)	Omgeving Tivoortsebaan/Turnhoutsebaan
Korte Beschrijving	Aanwezigheid Thermen Goirle, nabij sportpark en manege, principeplan voor Skihal. Ruimte voor verblijfsrecreatie/leisure voorzieningen. Geen ruimte voor grootschalige ontwikkelingen
Huidig gebruik	Thermen, manege, overig is agrarisch gebruik
Plannen of visie voor locatie?	Is opgenomen als mogelijke uitbreidingslocatie voor bedrijventerrein. Ontwikkelingen dienen bij te dragen aan verbetering entree van deze zijde van Goirle
Nieuw, herontwikkeling (bijv. Poort van Heusden) of intensivering (bijv. Efteling)?	Nieuwe functies bij bestaande Thermen en manege

### Fysieke kenmerken

Omvang locatie (in m2 of hectares)	Aantal hectaren
Bebouwd	onbebouwd
Zichtlocatie	ja
Primaire ontsluiting via	Turhoutsebaan
Afstand tot NS-station (indicatie)	ntb
Andere leisurevoorzieningen in nabijheid	Thermen en manege

### Juridisch-planologische kenmerken

Huidige bestemming	Recreatieve doeleinden van actieve aard
Termijn beschikbaar voor leisure	ntb
Verplichtingen/contracten voor locatie	gronden deels in eigendom gemeente, deze worden verpacht, overige gronden in particulier bezit
Beperkingen (bij. Veiligheid of milieu, stank, geluid, etc.)	Rekening houden met onder andere gasleiding en bedrijventerrein. Ligt ook vlakbij Natura 2000 gebied Regte Heide

### Eigendoms- en financiële kenmerken

Eigendom	Deels gemeente, deels particulier
Wijzigingen te verwachten in eigendom	ntb
Indicatie grondprijs (totaal/per m2)	niet bekend
Mogelijkheden voor eigendomsverandering	ntb

# M18 Natuurpoort Rooverische Leij en omgeving

## Format Ontwikkellocaties Hart van Brabant

In enkele cellen zijn keuzemenu's aangebracht

### Algemeen

Gemeente	Goirle
Naam locatie	Natuurpoort Rooverische Leij en omgeving
Adres (indien van toepassing of bij benadering)	Kruispunt Turnhoutsebaan-Gorpsbaantje-Nieuwkerksbaantje
Korte Beschrijving	Op deze locatie wordt een Natuurpoort gerealiseerd met parkeerterrein, horeca, educatie en outdoor activiteiten. Aan overzijde is gepland dat de bestaande Golfbaan Nieuwkerk richting Turnhoutsebaan wordt verplaatst en uitgebreid. Vroeger stond hier ook een hotel De Golf. Kansen voor leisure ontwikkelingne, met name hoogwaardige verblijfsrecreatie. Geen grootschalige ontwikkelingen.
Huidig gebruik	Natuurpoort, verder agrarisch en natuur
Plannen of visie voor locatie?	Leisure hotspot Goirle. Ter plaatse van dit kruispunt wordt door gemeente Goirle een rotonde aangelegd.
Nieuw, herontwikkeling (bijv. Poort van Heusden) of intensivering (bijv. Efteling)?	Er komt een nieuwe Natuurpoort met Outdoor, gepland is verplaatsing en uitbreiding bestaande golfbaan, daarnaast ruimte voor nieuwe ontwikkelingen

### Fysieke kenmerken

Omvang locatie (in m2 of hectares)	aantal hectaren
Bebouwd	onbebouwd
Zichtlocatie	ja
Primaire ontsluiting via	Turnhoutsebaan
Afstand tot NS-station (indicatie)	ntb
Andere leisurevoorzieningen in nabijheid	Natuurpoort, golfbaan, natuurgebieden, ligt in Kempische Landgoederenzone, klooster Nieuwkerk, Ooijevaarsnest

### Juridisch-planologische kenmerken

Huidige bestemming	Natuur
Termijn beschikbaar voor leisure	ntb
Verplichtingen/contracten voor locatie	ntb
Beperkingen (bijv. Veiligheid of milieu, stank, geluid, etc.)	Is bestemd als natuur, ligt tegen natura 2000 gebied De Regte Heide

### Eigendoms- en financiële kenmerken

Eigendom	Landgoedeigenaren familie Van Puijbroek en baron Jamblinne de Meux en Brabants Landschap
Wijzigingen te verwachten in eigendom	niet bekend
Indicatie grondprijs (totaal/per m2)	niet bekend
Mogelijkheden voor eigendomsverandering	niet bekend

REGIO | HART  
VAN BRABANT

ZKA  
LEISURE

kragten

# M19 Duc Brabant

## Format Ontwikkellocaties Hart van Brabant

In enkele cellen zijn keuzemenu's aangebracht

### Algemeen

Gemeente	Hilvarenbeek
Naam locatie	---
Adres (indien van toepassing of bij benadering)	Krampvenseweg
Korte Beschrijving	Bosgebiedje zonder bijzondere natuurwaarden, dat aansluit op het bestaande recreatiepark Duc de Brabant, dat in beeld is voor uitbreiding van de verblijfsaccommodatie van het park.
Huidig gebruik	Bos
Plannen of visie voor locatie?	Uitbreidingsplannen verblijfsaccommodatie Landal Duc de Brabant
Nieuw, herontwikkeling (bijv. Poort van Heusden) of intensivering (bijv. Efteling)?	Uitbreiding bestaand recreatiepark

### Fysieke kenmerken

Omvang locatie (in m2 of hectares)	ca. 5 hectare
Bebouwd	onbebouwd
Zichtlocatie	nee
Primaire ontsluiting via	N269, N395
Afstand tot NS-station (indicatie)	18 km.
Andere leisurevoorzieningen in nabijheid	Bestaand park Duc de Brabant

### Juridisch-planologische kenmerken

Huidige bestemming	Bos
Termijn beschikbaar voor leisure	Na afronding planologische mogelijkheden
Verplichtingen/contracten voor locatie	n.v.t.
Beperkingen (bij. Veiligheid of milieu, stank, geluid, etc.)	Compensatie ecologische hoofdstructuur noodzakelijk

### Eigendoms- en financiële kenmerken

Eigendom	Gemeente Hilvarenbeek
Wijzigingen te verwachten in eigendom	Verkoop aan Landal Duc de Brabant
Indicatie grondprijs (totaal/per m2)	---
Mogelijkheden voor eigendomsverandering	Gemeente is voor eigendomsoverdracht in gesprek met Landal Duc de Brabant





# BIJLAGE 2

## Beschrijving landschappen

De belangrijkste kenmerken op een rijtje:

De overwegend kleinschalige zandlandschappen, met een mozaïek van bos, heide en agrarisch gebied, doorsneden door lommerrijke lanen, zandpaden en meanderende beekjes:

- Akkers. Kenmerken: open, randen verdicht, vaak bolvormig, archeologisch en cultuurhistorisch waardevol omdat ze door menselijk handelen ontstaan zijn, in het verleden veel graangewassen, tegenwoordig vaak maïs. Een bijzondere groep vormt de planten-/boomkwekerijen. Door deze teelten wordt een eigen, besloten landschap gecreëerd.
- Beekdalen. Kenmerken: meanderende waterloop met steile buitenbochten en flauwe binnenbochten, natte graslanden met oude beekarmen en poelen, traditioneel kleinschalig door (elzen-)singels
- Bossen. Kenmerken: veel dennenbossen op arme zandgronden, aangeplant op de 'nutteloze' heide in de tijd van de mijnbouw, loofbossen op wat nattere en rijkere gronden. Sommige bossen zijn geplant/gesticht als landgoed.
- Heide (met vennen). Kenmerken: zwak golvend op arme grond, heide en pijpenstrootje met hier en daar een solitaire den, eik of berk. In uitgestoven laagtes bevinden zich vennen, vaak met een hoge natuurwaarde.
- Stuifzand. Kenmerken: daar waar heide te intensief werd gebruikt, raakte de grond uitgeput totdat er niets meer groeide. De wind deed de rest. De stuifzanden groeiden aanvankelijk snel in omvang en vormen een bedreiging voor de nederzettingen. De stuifzanden werden beplant of gestopt met eikenwallen. De Loonse en Drunense Duinen vormen het laatste grootste stuifzandgebied van Noord-Brabant en is qua omvang één van de grootste woestijnen van Europa.

Het meer open rivierkleilandschap; kloek van maatvoering, op de overgang naar de Maas, met veel bedrijvigheid gekoppeld aan de Maas.

- Maas en uiterwaarden. Kenmerken: open landschap met plaatselijk oude rivierarmen, begeleid door dijken. Langs de Maas staan bakenbomen. Wielen zijn getuigen van dijkdoorbraken in het verleden. Weinig natuur in vergelijking tot andere delen van het rivierengebied in Nederland.
- Agrarisch landschap. Kenmerken: zeer open landschap met grasland en akkerbouw. Boerderijen vormen vaak de enige opgaande elementen in dit landschap.
- Eendenkooien. Kenmerken: groene eilanden van vochtig bos in een verder open omgeving, met daarin een waterpartij ten behoeve van het vangen van watervogels. Van cultuurhistorische waarde.

Het landschap van de veenontginningen op de overgang van zand naar klei, met een regelmatige slagenverkaveling, smalle kavels, rijkdom aan perceelgrensbeplanting en vaak natte omstandigheden.

Dit landschap wordt aangevuld met buurtschappen, dorpen en steden.



# BIJLAGE 3

## Kaartmateriaal