



VOORSTEL AAN DE RAAD

Voorstel van: College van burgemeester en wethouders
Portefeuillehouder: Wethouder A.J.P.M. van Eert
Commissie: Wonen en Werken

Documentnummer
704871

Zaaknummer
651115

Datum voorstel: 26 mei 2026

**Onderwerp: Vaststelling TAM-omgevingsplan hoofdstuk 22D,
Boekels Ven**

Inleiding

Voor u ligt het voorstel tot gewijzigde vaststelling van het TAM-omgevingsplan hoofdstuk 22D, Boekels Ven. Met dit plan wordt de planologische herontwikkeling van recreatiepark Boekels Ven mogelijk gemaakt. Het plan voorziet in een kwaliteitsverbetering van het bestaande recreatiegebied, gecombineerd met een versterking van natuur, landschap en recreatieve beleving.

De bestaande camping is gedateerd en sluit onvoldoende aan bij de huidige behoefte aan kwalitatief hoogwaardige verblijfsrecreatie. Het plan voorziet in een toekomstbestendig recreatiepark met maximaal 120 recreatiewoningen, 20 kampeerplaatsen en centrale voorzieningen. Tegelijkertijd wordt een kwaliteitsimpuls gegeven aan het omliggende bosgebied door natuurontwikkeling en bosvorming, en worden bestaande planologische bouw mogelijkheden voor 16 recreatiewoningen ten zuiden van de Vliegberg geschrapt. De ontwikkeling past binnen de door de raad vastgestelde kaders voor Boekels Ven, de visie De Groene Ladder, de kwaliteitsgids Vitaal Buitengebied Boekel en de ambitie om aan de zuidzijde van Boekel een groene poort tot het bosgebied te realiseren.

Het ontwerp-TAM-omgevingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen. Binnen die termijn zijn vier zienswijzen ingediend. Deze zijn beantwoord in de bijgevoegde Nota van zienswijzen en geven op onderdelen aanleiding tot aanvulling van de motivering en de planregels. Het plan wordt daarom gewijzigd vastgesteld.

Met de herontwikkeling wordt een verouderd recreatiepark getransformeerd naar een toekomstbestendige recreatieve voorziening die bijdraagt aan de recreatieve aantrekkelijkheid van Boekel en gelijktijdig leidt tot versterking van natuur en landschap.

Geadviseerd besluit

1. Het omgevingsplan "TAM-omgevingsplan hoofdstuk 22D, Boekels Ven" met identificatienummer "NL.IMRO.0755.TAM22D-VA01" gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ter inzage gelegde ontwerp-omgevingsplan;
2. De Nota van zienswijzen behorende bij het ontwerp van het omgevingsplan "TAM-omgevingsplan hoofdstuk 22D, Boekels Ven" vast te stellen en de daarin opgenomen beantwoording van de zienswijzen over te nemen;
3. Vast te stellen dat het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

Toelichting

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer heeft een plan ontwikkeld voor de herontwikkeling van camping Boekels Ven en de aangrenzende gronden. Het plan is tot stand gekomen binnen de kaders die de gemeenteraad in 2018

heeft vastgesteld voor de herontwikkeling van Boekels Ven en sluit aan op het door de raad op 3 juli 2025 vastgestelde beeldkwaliteitsplan.

De voorgenomen ontwikkeling past niet binnen het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Boekel 2005', dat onderdeel uitmaakt van het tijdelijke deel van het omgevingsplan gemeente Boekel. Om de ontwikkeling planologisch mogelijk te maken, is een wijziging van het omgevingsplan noodzakelijk. Hiervoor is toepassing gegeven aan de Tijdelijke Alternatieve Maatregel (TAM), die het mogelijk maakt om vooruitlopend op de definitieve omgevingsplanstructuur een wijziging door te voeren langs de bekende systematiek van regels, verbeelding en toelichting.

1.2 Planbeschrijving

Het plangebied omvat recreatiepark Boekels Ven, het restant van bungalowpark De Vliegberg en delen van het omliggende bosgebied. Het plan voorziet hoofdzakelijk in:

- de herontwikkeling van de bestaande camping naar een kwalitatief hoogwaardig recreatiepark;
- de realisatie van centrale voorzieningen, waaronder ondersteunende horeca, wellnessvoorzieningen en een groene poort;
- het behoud en de versterking van natuur- en landschapswaarden;
- de revitalisering van het bestaande productiebos;
- het terugbrengen van bestaande planologische bouwmogelijkheden binnen het bosgebied.

Het plan sluit aan bij de gemeentelijke visie De Groene Ladder, de kwaliteitsgids Vitaal Buitengebied Boekel en de eerder door de gemeenteraad vastgestelde kaders voor de herontwikkeling van Boekels Ven.

1.3 Procedure

Het ontwerp van het TAM-omgevingsplan "TAM-omgevingsplan hoofdstuk 22D, Boekels Ven" heeft overeenkomstig afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is eenieder in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen. Binnen de termijn zijn vier zienswijzen ontvangen.

De zienswijzen zijn samengevat en voorzien van een gemeentelijke beantwoording in de bij het besluit behorende Nota van zienswijzen. Naar aanleiding van de zienswijzen is het plan op onderdelen nader gemotiveerd en aangevuld. Tevens zijn enkele ambtshalve wijzigingen doorgevoerd.

2.1 TAM-Omgevingsplan Boekels Ven

Het TAM-omgevingsplan voorziet in een evenwichtige toedeling van functies aan locaties als bedoeld in de Omgevingswet. Uit de toelichting, de daarbij behorende onderzoeken en de uitgevoerde belangenafweging blijkt dat sprake is van een aanvaardbaar woon-, leef- en omgevingsklimaat en een zorgvuldige inpassing van de ontwikkeling in de omgeving.

Met de herontwikkeling wordt een verouderd recreatiepark getransformeerd naar een toekomstbestendige recreatieve voorziening die bijdraagt aan de recreatieve aantrekkelijkheid van Boekel. De ontwikkeling gaat gepaard met versterking van natuur, landschap en recreatieve structuren. Daarnaast worden bestaande planologische bouwmogelijkheden binnen het bosgebied teruggebracht, hetgeen leidt tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

De ingediende zienswijzen geven geen aanleiding om af te zien van de voorgenomen ontwikkeling. Naar aanleiding van enkele zienswijzen zijn aanvullende motiveringen en onderzoeken toegevoegd, waaronder een nadere onderbouwing ten aanzien van aardkundige waarden en de Peelrandbreukzone. Tevens zijn enkele ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. Gelet op het voorgaande wordt voorgesteld het TAM-omgevingsplan gewijzigd vast te stellen.

2.2 Vaststelling Nota van zienswijzen

Binnen de termijn van terinzagelegging zijn vier zienswijzen ingediend tegen het ontwerp-TAM-omgevingsplan. De zienswijzen hebben onder meer betrekking op verkeer, parkeren, horeca, landschappelijke inpassing, natuurwaarden en aardkundige waarden. De zienswijzen zijn zorgvuldig beoordeeld en voorzien van een inhoudelijke beantwoording in de Nota van zienswijzen.

De beantwoording van zienswijzen heeft op onderdelen geleid tot aanvulling van de motivering en onderbouwing van het plan, maar geeft geen aanleiding om de beoogde ontwikkeling planologisch onaanvaardbaar te achten. Voorgesteld wordt de Nota van zienswijzen vast te stellen en de daarin opgenomen beantwoording over te nemen.

2.3 Kostenverhaal

Met initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten waarin afspraken zijn gemaakt over het kostenverhaal, planschade en de uitvoering van het plan. Hiermee is het kostenverhaal anderszins verzekerd en is het opstellen van een exploitatieplan dan wel aanvullende publiekrechtelijke kostenverhaalsregels niet noodzakelijk.

Kanttekeningen

1. Beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

Tegen het vaststellingsbesluit kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State door belanghebbenden die tijdig een zienswijze hebben ingediend, alsmede door belanghebbenden aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten geen zienswijze te hebben ingediend. Daarnaast kunnen belanghebbenden beroep instellen tegen de wijzigingen die bij vaststelling zijn aangebracht.

2. Uitvoeringsfase — bereikbaarheid en bluswatervoorziening

De aandachtspunten van de Veiligheidsregio Brabant-Noord (vrije doorgang Vliegbergweg, aanvullende bluswatervoorziening zoals een geboorde put met capaciteit van minimaal 90 m³/uur, parkeren in bermen voorkomen) krijgen invulling bij de uitvoering en vergunningverlening. Dit is een verantwoordelijkheid die deels bij de gemeente (openbare ruimte) en deels bij de initiatiefnemer (terrein) ligt.

3. Uitvoeringsfase — flora en fauna

Het verwijderen van funderingen op de Vliegberg en van verharding in deelgebied 3 is afhankelijk van een actuele ecologische beoordeling vlak voor uitvoering. Voor mogelijke eekhoornnesten geldt dat zo nodig een omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit wordt aangevraagd; mitigerende maatregelen zijn voorzienbaar uitvoerbaar.

4. Bibob

De toepassing van de Wet Bibob ziet op de afzonderlijke vastgoedtransactie en maakt geen onderdeel uit van de planologische afweging in het kader van het omgevingsplan. Het Bibob-onderzoek wordt uitgevoerd voorafgaand aan de uitvoering van de vastgoedtransactie.

Financiën

- Het plan heeft voor de gemeente geen financiële consequenties die niet zijn gedekt. Kostenverhaal en overige financiële afspraken zijn anterieur verzekerd:
- Een anterieure overeenkomst met initiatiefnemer borgt het kostenverhaal als bedoeld in artikel 8.13 Omgevingsbesluit. Daarmee is vaststelling van een exploitatieplan niet vereist.
- In dezelfde overeenkomst zijn afspraken gemaakt over nadeelcompensatie.
- In het kader van de kwaliteitsverbetering van het landschap wordt door initiatiefnemer een financiële bijdrage geleverd aan het fonds Vitaal Buitengebied Boekel, overeenkomstig de toepasselijke gemeentelijke en provinciale beleidskaders.

- Naast de financiële bijdrage levert initiatiefnemer fysieke kwaliteitsverbetering op eigen terrein (omvorming productiebos naar natuurbos, herplant, inheemse beplanting, bosrandzone).
- De revitalisering en openstelling van de bossen op de Vliegberg wordt door de gemeente bekostigd uit het fonds Vitaal Buitengebied Boekel.

Effecten BTW-BCF-VPB

De vaststelling van het TAM-omgevingsplan heeft geen directe gevolgen voor de BTW, het BTW-compensatiefonds (BCF) of de vennootschapsbelasting (VPB).

De kosten die samenhangen met de planologische procedure en de uitvoering van het plan worden verhaald op initiatiefnemer via een anterieure overeenkomst. Voor de gemeente is geen sprake van een met BTW belaste economische activiteit. Daarnaast leidt de vaststelling van het omgevingsplan niet tot VPB-plichtige activiteiten voor de gemeente.

Eventuele fiscale gevolgen die voortvloeien uit de uitvoering van het recreatiepark liggen bij initiatiefnemer.

Participatie

Initiatiefnemer heeft op 17 juni 2024 en 4 september 2024 omgevingsdialogen en informatiebijeenkomsten georganiseerd. De resultaten van de participatie zijn opgenomen in het verslag zorgvuldig omgevingsdialoog, dat als bijlage bij dit voorstel is gevoegd. Op meerdere onderdelen is het plan naar aanleiding van de dialoog aangepast (onder andere bufferzone Broeder Hogardstraat, lagere bouwhoogte aangrenzende recreatiewoningen, verwijderen voetgangersverbinding naast Broeder Hogardstraat 4, schrappen uitkijktoren, eenrichtingsverkeer op het park).

Het ontwerp heeft van 5 december 2025 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Vier zienswijzen zijn ingediend en beantwoord in de Nota van Zienswijzen.

Alternatieven

Bij de voorbereiding van het plan zijn verschillende varianten en inrichtingsmogelijkheden onderzocht. Daarbij is onder meer gekeken naar de situering van de centrale voorzieningen, de ontsluitingsstructuur, de landschappelijke inpassing en de verhouding tussen recreatie en natuurontwikkeling.

De nu voorliggende ontwikkeling is tot stand gekomen binnen de door de gemeenteraad vastgestelde kaders voor de herontwikkeling van Boekels Ven. Hierbij is gekozen voor een integrale ontwikkeling waarbij recreatieve kwaliteitsverbetering wordt gecombineerd met natuurversterking en het terugbrengen van bestaande planologische bouwmogelijkheden binnen het bosgebied.

Het niet vaststellen van het TAM-omgevingsplan betekent dat de bestaande, verouderde recreatieve situatie behouden blijft. Daarnaast blijven in dat geval de bestaande planologische mogelijkheden voor extra recreatiewoningen ten zuiden van de Vliegberg onverminderd bestaan en wordt de beoogde kwaliteitsverbetering van natuur, landschap en recreatieve voorzieningen niet gerealiseerd.

Communicatie/publicatie

Na vaststelling door de gemeenteraad wordt het besluit tot vaststelling van het TAM-omgevingsplan "TAM-omgevingsplan hoofdstuk 22d, Boekels Ven" overeenkomstig de wettelijke vereisten bekendgemaakt. De publicatie vindt plaats via het Gemeenteblad, het gemeentelijke publicatiekanaal en via het Omgevingsloket.

Het vastgestelde omgevingsplan met bijbehorende stukken, waaronder de Nota van zienswijzen, wordt gedurende de wettelijke beroepstermijn ter inzage gelegd. Belanghebbenden worden hierbij gewezen op de mogelijkheid om beroep in te stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

De indieners van zienswijzen worden schriftelijk geïnformeerd over het besluit van de gemeenteraad en ontvangen daarbij informatie over de verdere procedure en rechtsbeschermingsmogelijkheden. Daarnaast zal de gemeente via de gebruikelijke communicatiekanalen aandacht besteden aan de vaststelling van het omgevingsplan en de verdere voortgang van de ontwikkeling van Boekels Ven.

Uitvoering/Vervolg

- Bekendmaking en terinzagelegging van het vaststellingsbesluit en het vastgestelde plan.
- Beroepstermijn van zes weken bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.
- Na onherroepelijk worden: uitvoering van de grondruil tussen gemeente en initiatiefnemer, Bibob-onderzoek bij vastgoedtransactie, vergunningverlening voor sloop en nieuwbouw, start revitalisering bosgebied Vliegberg in samenwerking met Stichting d'n Eik, de bomengroep en Bosgroep Zuid.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Boekel

De secretaris

De burgemeester

J.G. Marcic

C.J.M. van den Elsen

Bijlage(n)

1. TAM-Omgevingsplan hoofdstuk 22d, Boekels Ven
 - a. Toelichting
 - b. Regels
 - c. Bijlagen bij de toelichting
 - d. Bijlagen bij de regels
 - e. Verbeelding
2. Nota van zienswijzen
3. Anterieure overeenkomst
4. Verslag zorgvuldig omgevingsdialoog
 - a. Deel 1
 - b. Deel 2