

TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22D Boekels Ven

Inhoudsopgave

Toelichting	3
Hoofdstuk 1 Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Ligging en grenzen van het plangebied	4
1.3 Vigerend plan	5
1.4 Leeswijzer	8
Hoofdstuk 2 Huidige en toekomstige situatie	9
2.1 Huidige situatie	9
2.2 Toekomstige situatie	15
2.3 Wat verandert er in het omgevingsplan?	21
Hoofdstuk 3 Toetsing aan beleid	24
3.1 Rijksbeleid	24
3.2 Provinciaal beleid	25
3.3 Gemeentelijk beleid	38
Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten	50
4.1 Activiteiten en milieuzonering	51
4.2 Geluid	56
4.3 Bodem	58
4.4 Water en watersystemen	59
4.5 Geur	65
4.6 Verkeer en parkeren	68
4.7 Luchtkwaliteit	70
4.8 Natuur	72
4.9 Externe veiligheid	75
4.10 Archeologie en cultuurhistorie	78
4.11 Kabels en leidingen	80
4.12 Gewasbeschermingsmiddelen	80
4.13 Bescherming van de gezondheid	81
4.14 Duurzaamheid	84
4.15 M.e.r.-beoordeling	85
4.16 Lichthinder	85
Hoofdstuk 5 Haalbaarheid	87
5.1 Economische haalbaarheid	87
5.2 Maatschappelijke haalbaarheid	87

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Ten zuiden van de kern Boekel in de gelijknamige gemeente, ligt camping Boekels Ven. De camping is gedateerd en heeft een impuls nodig, zodat het aansluit bij de huidige behoefte op het gebied van verblijfsrecreatie. De afgelopen jaren hebben tussen initiatiefnemer en gemeente diverse gesprekken plaatsgevonden over de toekomst van Boekels Ven.

Gelijktijdig met de revitalisering van de camping wordt een meerwaarde voor de natuur gecreëerd door het inleveren van ruim 1 hectare verblijfsrecreatieve bestemming op de Vliegberg ten zuiden van Boekels Ven en daar te investeren in een kwaliteitsverbetering. Beide plannen sluiten aan op hetgeen is vastgelegd in de vastgestelde visie De Groene Ladder en de kwaliteitsgids Vitaal Buitengebied Boekel.

Daarnaast heeft de raad van de gemeente Boekel kaders en uitgangspunten (zie paragraaf 3.3.4) vastgesteld voor de herontwikkeling van camping Boekels Ven. Daarin is opgenomen dat de gemeente veel belang hecht aan de natuurwaarden van het bos, maar ook kansen ziet om in deze zone recreatie tot ontwikkeling te brengen voor zowel de eigen inwoners als toeristen en recreanten van buiten de regio. Binnen de vastgestelde kaders is door initiatiefnemer een plan opgesteld waarin wordt uitgegaan van de ontwikkeling van een eigentijds kwalitatief hoogwaardig park voor verblijfsrecreatie. In lijn met de vastgestelde kaders is in dit plan rekening gehouden met de door de gemeente aan de Vliegberg gewenste Groene Poort tot het bosgebied en de omgeving. De raad heeft al eerder op 3 juli 2025 het beeldkwaliteitsplan vastgesteld. De wijziging van het omgevingsplan ligt in lijn met het beeldkwaliteitsplan.

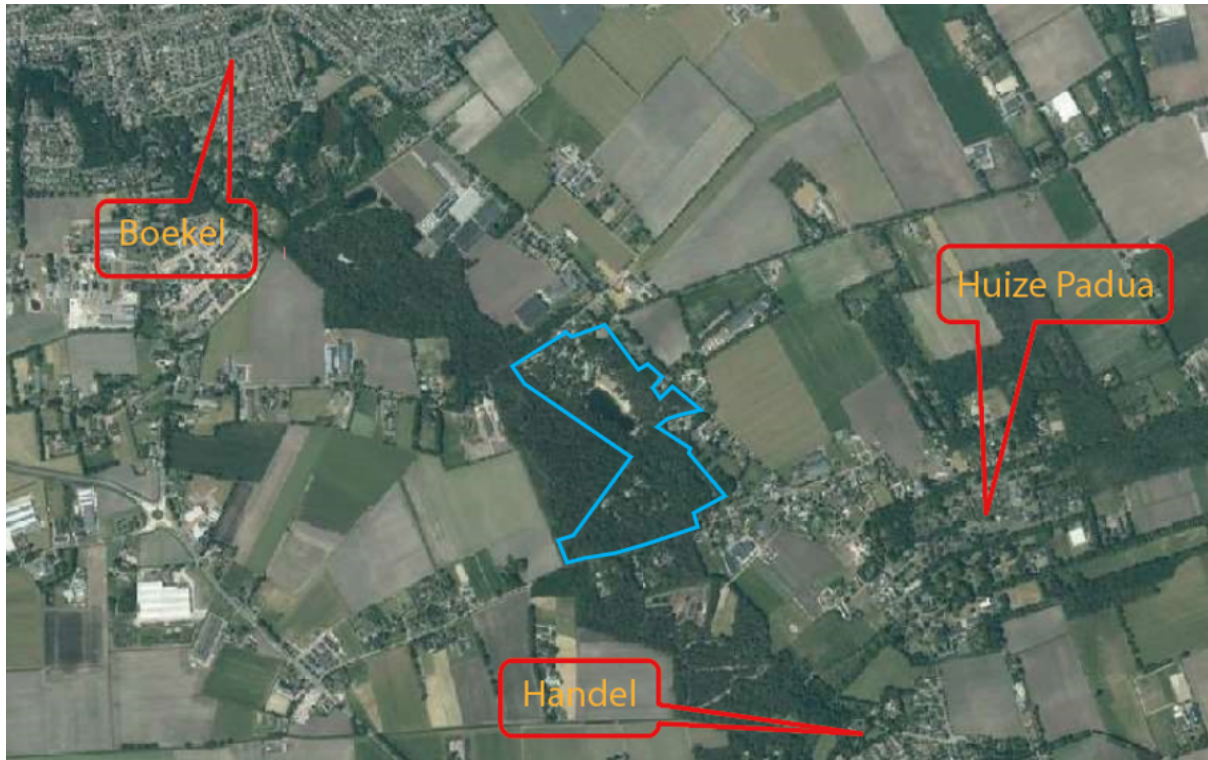
De voorgenomen ontwikkelingen passen niet binnen het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Boekel 2005', dat onderdeel is van het tijdelijke omgevingsplan gemeente Boekel. Om de ontwikkeling mogelijk te maken, moet hiervan worden afgeweken of moet het tijdelijke omgevingsplan worden gewijzigd. De gemeente heeft ervoor gekozen om een wijziging van het omgevingsplan te doorlopen met toepassing van de Tijdelijke Alternatieve Maatregel (TAM). Het voorliggende TAM-omgevingsplan maakt het beoogde gebruik en de beoogde bebouwing mogelijk en stelt de ruimtelijke kaders vast voor het plangebied. Onderhavige motivering is essentieel ter onderbouwing van deze wijziging en verantwoordt dat de wijziging in overeenstemming is met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en de gemeentelijke visie op dit gebied.

Het TAM-omgevingsplan richt zich binnen het plangebied op drie ontwikkelingen:

1. Recreatiepark Boekels Ven
2. Restant bungalowpark De Vliegberg
3. Revitalisering van de bossen in omgeving van Boekels Ven

Het recreatiepark en De Vliegberg worden door de weg 'Vliegberg' van elkaar gescheiden.

1.2 Ligging en grenzen van het plangebied



Figuur 1.1 Ligging plangebied in groter verband

Het plangebied ligt ten zuiden van het dorp Boekel, aan de doorgaande weg Broeder Hogardstraat naar Huize Padua en Handel. De grens van het plangebied sluit naadloos aan op de grens van het omgevingsplan voor het buitengebied. Zoals in de inleiding al is aangegeven, zijn naast camping Boekels Ven (1) ook het restant van bungalowpark De Vliegberg (2) en een deel van het aangrenzende natuurgebied onderdeel van het plangebied (3).

De Peelstraat is de noordelijke plangrens.

De weg Vliegberg ten zuiden van de camping doorsnijdt het plangebied. In dit omgevingsplan wordt deze weg Vliegbergweg genoemd, om verwarring met het bungalowpark De Vliegberg te voorkomen.

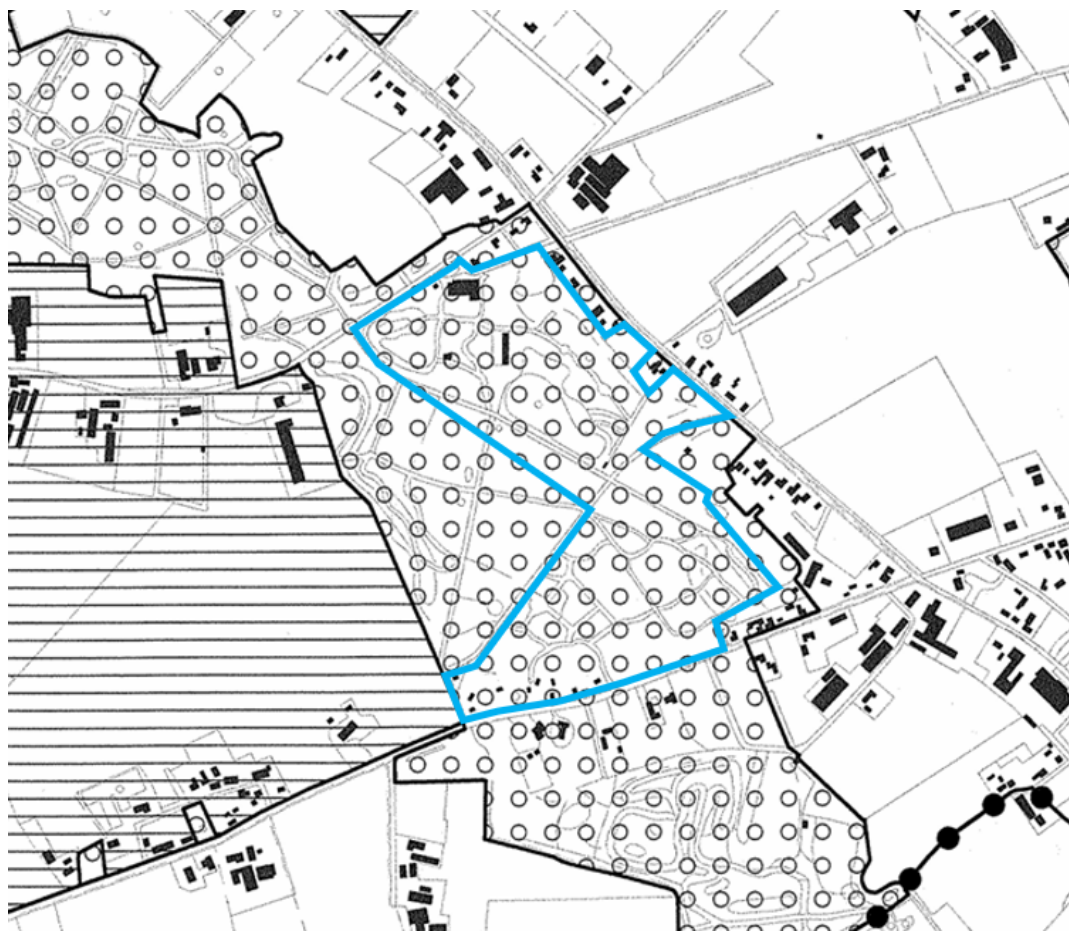


Figuur 1.2 Grens van het plangebied met aanduiding deelgebieden (1) Recreatiepark Boekels Ven, (2) Restant bungalowpark De Vliegberg en (3) Revitalisering van aangrenzende bossen (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

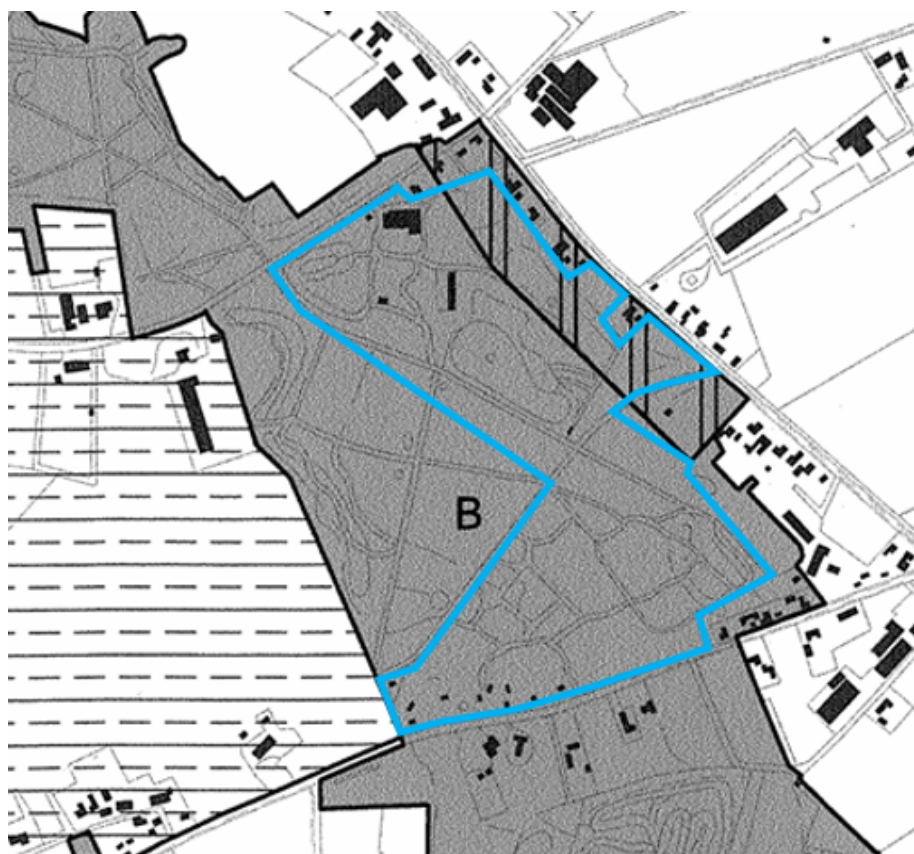
1.3 Vigerend plan

1.3.1 Bestemmingsplan 'Buitengebied Boekel 2005'

Als onderdeel van het tijdelijke deel van het Omgevingsplan gemeente Boekel is voor het plangebied het bestemmingsplan 'Buitengebied Boekel 2005' van toepassing. Het plangebied is onderdeel van een vlak met de gebiedsbestemming 'Natuur- en bosgebied' (zie figuur 1.3). *



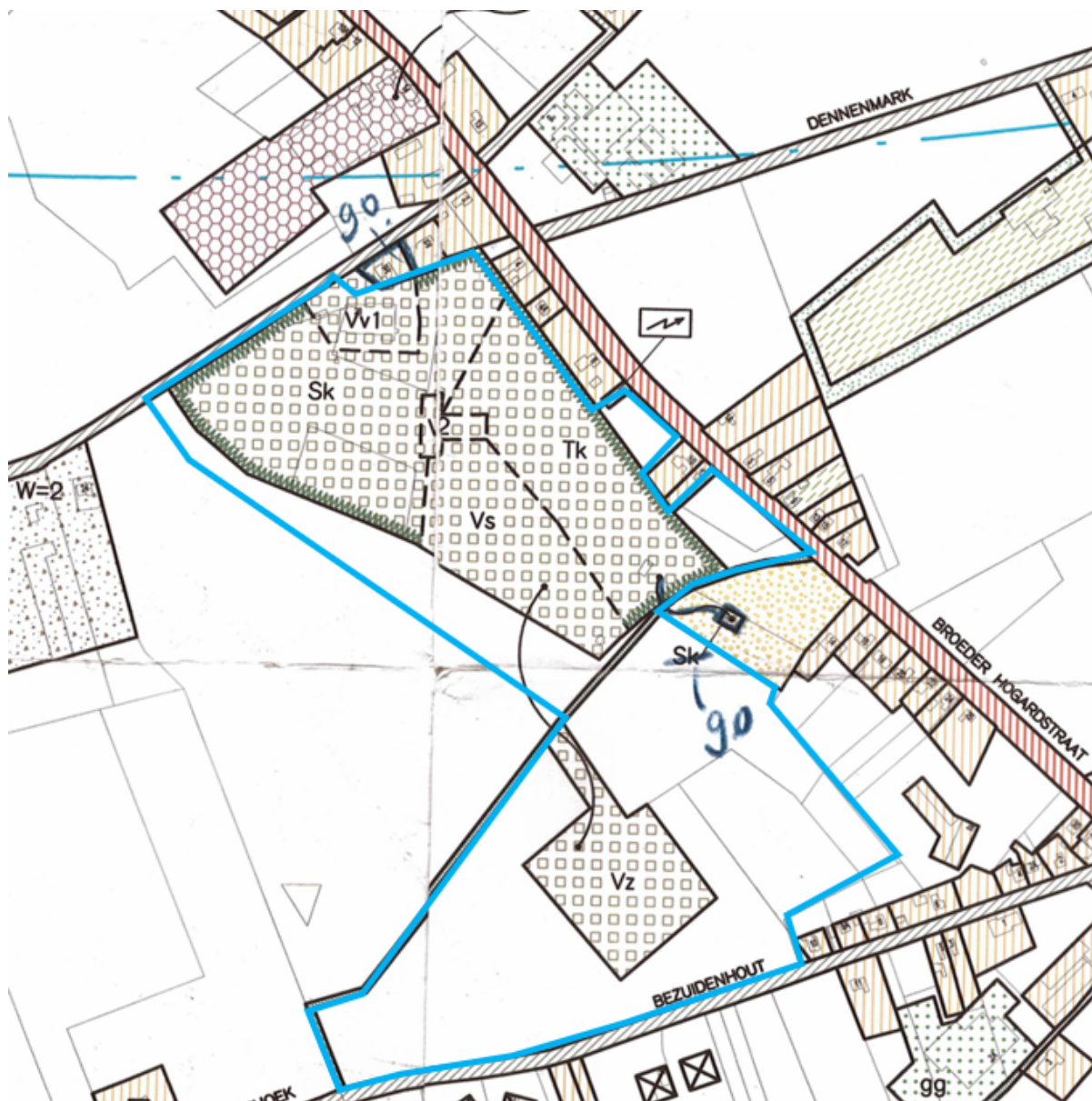
Figuur 1.3 Uitsnede kaart gebiedsbestemmingen met aanduiding plangebied



Figuur 1.4 Uitsnede kaart differentiaties met aanduiding plangebied

Op de kaart differentiaties is het bosgebied voorzien van 'natuurwaarde B: levensgemeenschappen van bossen' en een strook langs de Broeder Hogardstraat is aangeduid met de 'landschappelijke waarde: aardkundige waarde'.

De bestemming van het plangebied staat op de kaart met detailbestemmingen (zie figuur 1.5).



Figuur 1.5 Uitsnede kaart detailbestemmingen met aanduiding plangebied

Voor deelgebied 1 camping Boekels Ven tussen de Vliegberg(weg) en Peelstraat geldt de bestemming Verblijfsrecreatie. Daarbij zijn de volgende aanduidingen opgenomen:

Code	Legenda	Bouw- en gebruiksmogelijkheden
Sk	sedentair kampeerterrein	max. 125 standplaatsen waarvan max. 80 vaste plaatsen voor stacaravans

		oppervlakte per standplaats min. 100 m ²
		bouwhoogte stacaravans max. 2,5 m
Tk	toeristisch kampeerterrein	max. 170 standplaatsen
Vs	speelterrein	recreatieve voorzieningen zoals een ligweide, natuurzwembad, trap- en speelveldjes
Vv	verzorgingsgebouwen en voorzieningen	oppervlakte van gebouwen binnen - Vv1 max. 3.000 m ² - Vv2 max. 1.000 m ²
		aanleggen c.q. bouwen van een zwembad
		goot- en bouwhoogte max. 3,5 en 7,5 m

Voor deelgebied 2 De Vliegberg geldt ook de detailbestemming Verblijfrecreatie. Daarnaast is de aanduiding Vz - zomerhuizen opgenomen, waarbinnen 20 recreatiewoningen zijn toegestaan. Elke recreatiewoning mag een oppervlakte hebben van 125 m² en een goot- en bouwhoogte van resp. 3,5 en 6 meter.

Voor deelgebied 3 het bosgebied is geen detailbestemming opgenomen en geldt uitsluitend de gebiedsbestemming Natuur- en bosgebied.

De voorgenomen ontwikkelingen passen niet binnen de huidige bouw- en gebruiksmogelijkheden. Om die reden dient het omgevingsplan te worden gewijzigd. Onderhavig plan voorziet in deze wijziging.

1.4 Leeswijzer

In de voorliggende toelichting wordt, na dit inleidende hoofdstuk, in het tweede hoofdstuk de planomschrijving behandeld waarin achtereenvolgens de huidige situatie en het planvoornemen worden beschreven. In hoofdstuk 3 wordt het beleidskader behandeld waaraan het voorgenomen plan wordt getoetst. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de relevante omgevingsaspecten. Vervolgens worden in hoofdstuk 5 de juridische kaders toegelicht en in hoofdstuk 6 wordt tot slot ingegaan op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

Hoofdstuk 2 Huidige en toekomstige situatie

2.1 Huidige situatie

Het plangebied ligt in het bosgebied de Bosberg dat zich uitstrekt van Boekel tot Gemert. Het (productie)bos geeft een enigszins eentonig beeld dat af en toe doorbroken wordt door overblijfselen van hakhout bosjes. Verderop in deze paragraaf wordt nader ingegaan op de kenmerken van het bos.

Deelgebied 1 Recreatiepark Boekels Ven

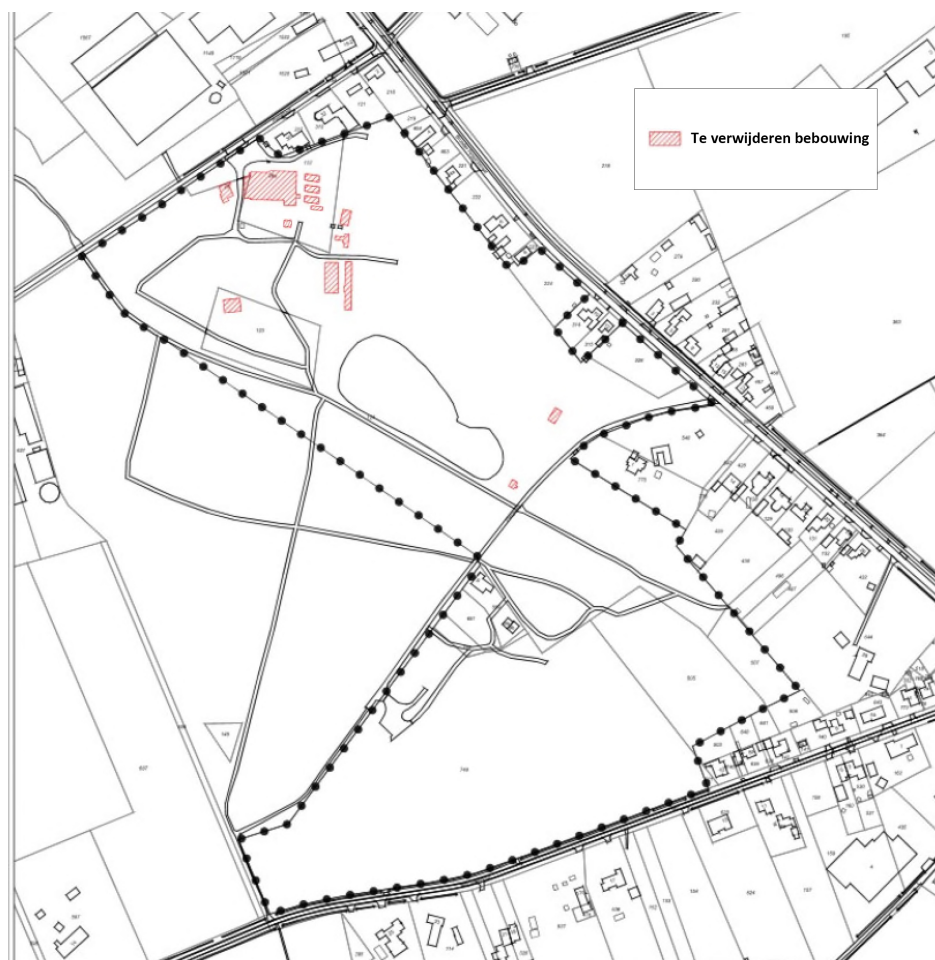


Figuur 2.1 Plattegrond bestaande camping

Momenteel zijn er op de camping 295 standplaatsen aanwezig en de hoofdtoegang is gesitueerd aan de Peelstraat. Nabij de ingang zijn half verscholen achter een woonperceel met uitzicht op een grote loods, de centrale voorzieningen zoals receptie, een jeugddisco/jeugdhonk, een grote zaal voor activiteiten/ ontmoetingsruimte, een cafetaria, een bar en een restaurant ondergebracht in een eenlaags gebouw. Daarbij is een klein buitenterras aanwezig. Naast dit gebouw staan er diverse kleinere gebouwen verspreid over de camping (zie ook bovenstaande plattegrond) en is er een zwembad. De oppervlakte

van alle bebouwing tezamen is 7.139 m². Op grond van de huidige regels zou er meer bebouwing mogen staan.

Bebouwing Camping	
Stacaravans en schuurtjes	4.080
Centraal gebouw/receptie	1.085
Toiletgebouw vaste gasten	120
Bijgebouw t.p.v. dinobad	210
Toiletgebouw bij Ven	85
Vroegere beheerderswoning	130
Overige bebouwing, zwembad, nissenhut etc.	1.429
TOTAAL	7.139



Figuur 2.2. Overzicht van de bestaande aanwezige bebouwing die verwijderd wordt

Op de camping zijn daarnaast een zwembad en een waterspeeltuin aanwezig. De zwembad op de camping is een gegraven voorziening. Het is dus geen natuurlijk ven.



Figuur 2.3 Luchtfoto bestaande situatie (bron: www.googlemaps.nl)

Pius Floris heeft in het voorjaar van 2024 een bomeninventarisatie op de camping uitgevoerd (zie Bijlage 1 Overzicht bestaande bomen). Hieruit blijkt dat meer dan driekwart van de bomen bestaat uit één soort: de grove den (956 stuks). In de gemeentebossen direct grenzend aan de camping heeft de gemeente veel grove dennen gekapt, zodat andere soorten de kans krijgen en er meer onderbegroeiing en daarmee biodiversiteit komt. Bij Boekels Ven is dit niet gebeurd. Doordat alle bomen op hetzelfde moment geplant zijn, zullen deze ook allemaal tegelijk slechter worden en uiteindelijk dood gaan. Gemiddeld gezien gaat een productiebos zoals op camping Boekels Ven na ongeveer 100 jaar hard achteruit op kwaliteit en uiteindelijk zullen ook veel bomen afsterven. Bij Boekels Ven is een verjonging van het bos dan ook hard nodig.



foto initiatiefnemer

Naast de grove den is ook de Amerikaanse eik als niet inheemse soort sterk vertegenwoordigd, 64 stuks.

Deelgebied 2 Restant bungalowpark De Vliegberg en de wegenstructuur in en rond het plangebied

Al ruim 65 jaar zijn er recreatieve voorzieningen binnen het plangebied. In het bos ten zuiden van de Vliegbergweg was er van circa 1958 tot 1984 een zomerhuizerterrein. . Eerst was het een vakantiepark voor katholieke gezinnen. Er waren toen 40 bungalows variërend voor gezinnen van 6 tot 12 personen, een grote kantine, winkel, zwembaden en sport- en spelvoorzieningen. Zomerhuizerterrein de Vliegberg is ouder dan camping Boekels Ven. Pas in 1966 is camping Boekels Ven ontstaan en dit zijn altijd 2 aparte recreatieve bedrijven geweest. In die periode was ingang Boekels Ven aan de zuidwestzijde van het terrein, bij de Vliegbergweg gesitueerd. Bij dit planvoornemen komen de centrale voorzieningen weer op die plek terug.

In 1984 is er een bouwvergunning afgegeven voor de bouw van 150 recreatiewoningen en zijn de 40 bungalows afgebroken. Uiteindelijk zijn er van deze vergunning slechts vier recreatiewoningen afgebouwd. Verder liggen er 12 fundamenteën van recreatiewoningen. De vergunning voor de bouw van de 150 recreatiewoningen is ingetrokken. Wel biedt het huidige bestemmingsplan de ruimte om nog 16 nieuwe recreatiewoningen te realiseren van 125 m².



► Kantine Vliegberg.
Hier kwamen in
1964 enkele
Boekelse jongens
bijeën om samen
een vriendenclub
op te richten welke
de naam
"VLEGENMEPPERS"
kreeg, met als doel
de campinggasten
mee te laten
genieten van het
Boekelse carnavaal.

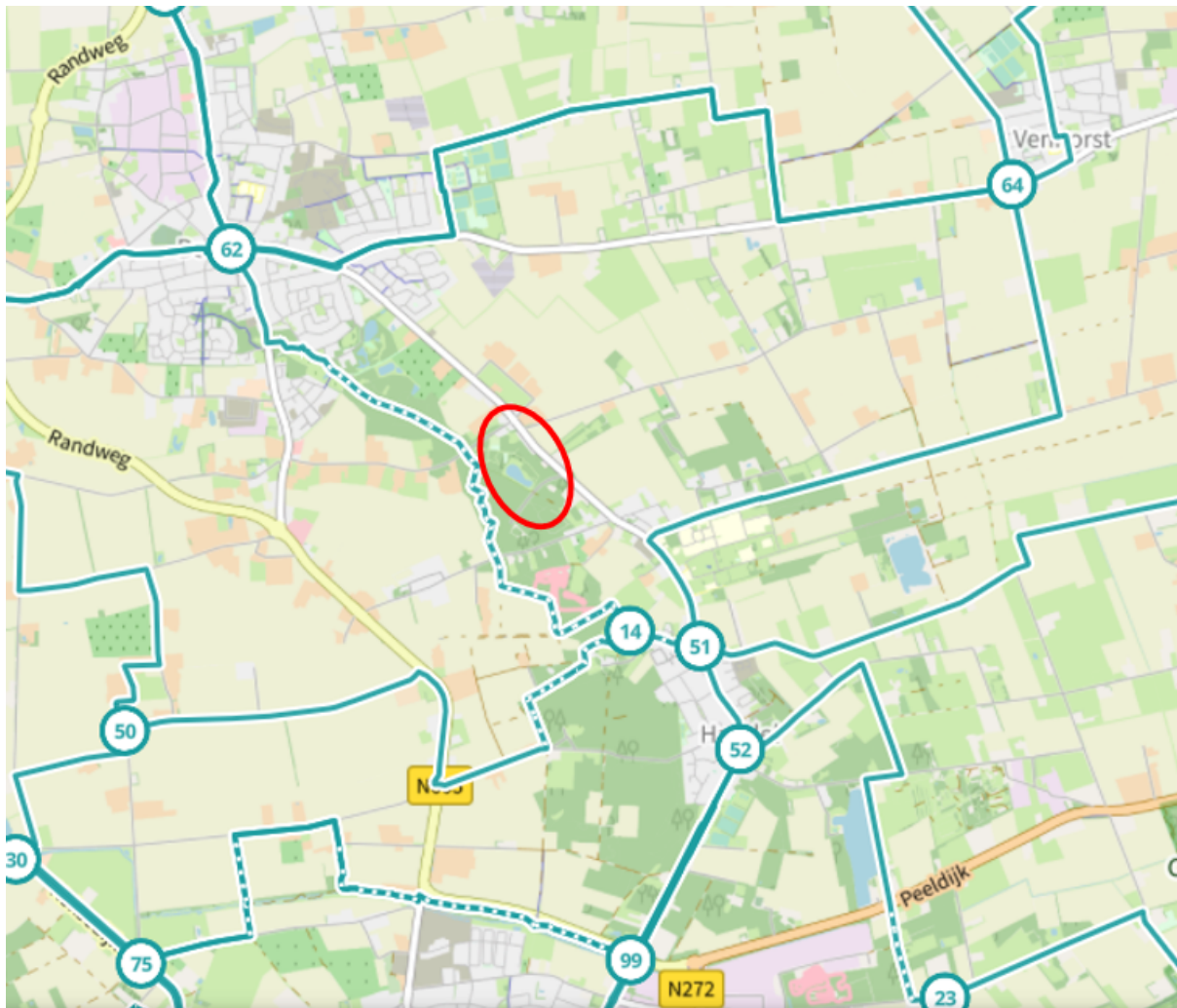


Ten oosten van de camping ligt de doorgaande weg tussen Boekel en Handel, de Broeder Hogardstraat. De Vliegberg(weg) sluit hierop aan en vormt de ontsluiting van de bestaande woning Vliegberg 1 en de (recreatie)woningen in het zuidwesten van het plangebied.



Figuur 2.4 Wegen nabij het plangebied (bron: beeldkwaliteitsplan Boekels Ven)

Direct ten westen van het plangebied loopt de fietsverbinding tussen de knooppunten 62 en 14 (zie figuur 2.5). Via de Broeder Hogardstraat zijn eenvoudig andere fietsknooppunten te bereiken.



Figuur 2.5 Ligging plangebied t.o.v. fietsknooppunten

Ook enkele wandelroutes vanuit Boekel gaan door de bossen ten westen van het plangebied, zoals het Logtwalpaal Rondje vanuit Dooleggen, de Wandelroute vanuit de Donk en Bedevaartkerk Handel en Natuurcentrum De Specht.

Deelgebied 3 Aangrenzend bosgebied

Camping Boekels Ven is gelegen in een productiebos dat bestaat uit grove dennen. Onder een productiebos wordt in de bosbouw een bos bedoeld dat beheerd wordt met een productiedoelstelling. De bomen zijn er in het verleden geplant voor de mijnbouw, papierfabricage of meubelindustrie. De ecologische waarde van het bos was ondergeschikt.

Productiebossen kenmerken zich door een strakke ordening: de bomen staan in rijen, vaak dicht op elkaar van dezelfde soort en leeftijd. De structuur is zodanig kunstmatig, dat sommigen spreken van een houtakker. Veel Belgische en Nederlandse bossen zijn oorspronkelijk als productiebos aangelegd. In de loop van de tijd is het minder rendabel geworden deze bossen uitsluitend op houtproductie te beheren. Ook is het belang van andere functies, zoals natuur en recreatie toegenomen. Door kleinschaligere beheermethoden worden deze bossen geleidelijk omgevormd tot ongelijkjarig, meersoortig bos met een hogere ecologische waarde.

Op de plek van de camping en in de naastgelegen bossen is er in circa 1920 een productiebos aangelegd. Door stormschade en de aanleg van recreatieve voorzieningen is er een aantal grove dennen verwijderd, maar alle natuurverenigingen zijn van mening dat er nog steeds sprake is van een te hoge concentratie grove dennen, die overigens aan het einde van hun levensduur zijn. Er zijn in de loop van de tijd ook wel wat andere bomen gaan groeien of geplant, maar er is nog steeds sprake van een eentonig beeld.

In het bosgebied de Vliegberg zijn nog diverse restanten bebouwing van het vroegere bungalowpark aanwezig.

2.2 Toekomstige situatie

Deelgebied 1 Recreatiepark Boekels Ven

Bij de herontwikkeling van Boekels Ven blijft de verblijfsrecreatieve functie behouden, maar op een kwalitatief hoogwaardiger niveau ingevuld. Alle bestaande bebouwing wordt gesloopt en de stacaravans worden verwijderd. Het karakter van het recreatieterrein wordt gewaarborgd door behoud van een groot aantal bomen, de zwembijver en een integrale landschappelijke aanpak (zie hierna onder toekomstbestendig bos).

Recreatiewoningen

Het planvoornemen voorziet in de realisatie van maximaal 120 recreatiewoningen. Er is gekozen voor 120 recreatiewoningen, omdat dit goed past bij het gebied en dit aantal ook nodig is om te komen tot een recreatiebedrijf dat op lange termijn levensvatbaar is. Dit aantal is afgesproken in samenspraak met raadsleden en wethouders tijdens de werkbezoeken die aan het park zijn gebracht.

Om recreatiewoningen voor bijvoorbeeld grotere gezinnen of twee gezinnen te kunnen aanbieden, mogen enkele recreatiewoningen ook zo worden gebouwd (bijv. met afsluitbare tussendeur) dat deze kunnen worden samengevoegd. In de planregels is hiervoor een aantal van 20 opgenomen, dus maximaal 10x2.

De recreatiewoningen worden gedifferentieerd naar vier typen:

	Type A	Type B	Type C	Type D
Maximum aantal*	40	40	25	25
Max. frontbreedte (m)	7	7	6	5
Max. oppervlakte (m ²)	80	65	50	45
Max. gebruiksoppervlakte (m ²)	125	105	80	75

* Het maximum van 120 is leidend voor het totaal.



Figuur 2.6 Inrichtingssuggestie Boekels Ven (indicatief) (bron: beeldkwaliteitsplan Boekels Ven)

Trekkersveld

Bij de herontwikkeling is het nog steeds mogelijk om te kamperen met een camper, tent, caravan of vouwwagen. Dit versterkt het recreatieve karakter van het park en het zorgt voor meer variatie in het recreatieve aanbod. In de planregels is opgenomen dat er maximaal 20 standplaatsen voor kampeermiddelen zijn toegestaan.

Centrale voorzieningen en ontsluiting

In het gemeentelijk beleid wordt al jaren gesproken over de wens om ten zuiden van Boekel een groene poort tot het bosgebied en de omgeving te realiseren, met daarbij behorende *voorzieningen*. Bij de vaststelling van het kader voor de herontwikkeling van Boekels Ven (deze kader staan uitgebreid beschreven in paragraaf 3.3.4) heeft de gemeente dan ook als *randvoorwaarde* gesteld dat het centrale gebouw *een functie heeft voor deze groene poort en dat deze aan de Vliegbergweg komt*.

De locatie voor de Vliegbergweg is ook ingegeven doordat deze locatie zich aan het water bevindt en er een betere parkbeleving mogelijk is door het fraaie uitzicht op het water en de bossen. De locatie is daadwerkelijk een groene poort tot het gebied en nodigt uit om vanuit daar het bosgebied te gaan verkennen. Het ven is één van de onderscheidende kenmerken van dit park en de groene poort en het is dan ook logisch om daar de horeca te situeren.

Om deze reden worden dus de centrale voorzieningen behorende bij de camping terug verplaatst naar de Vliegbergweg, bij de groene poort, waar deze samen met een educatie- en informatievoorziening en een horecagelegenheid worden ondergebracht in één of twee gebouwen. Hier was vroeger ook de entree van de camping aanwezig. Het is ook nu al, zonder wijziging van het omgevingsplan, mogelijk om de entree terug te brengen naar de Vliegbergweg.

De bij de groene poort gewenste horecagelegenheid bevindt zich aan het water met uitzicht op het bos, aan het begin van de wandel- en fietsroutes en is bereikbaar via een bestaande weg. Door de horeca te combineren bij de al aanwezige paden en wegen blijft meer groen gehandhaafd dan bij een andere locatie aan het ven. Voor de bevoorrading van het gebouw hoeft er geen extra weg (extra verharding) te komen en de parkeerplaats voor Boekels Ven en de groene poort kan worden gecombineerd. De huidige entree aan de Peelstraat zal in de toekomstige situatie alleen nog als uitgang worden gebruikt.

De locatie in het zuidwesten van het recreatiepark levert vanwege de onderlinge afstand geen overlast op voor omwonenden en bezoekers van het park. Ook wordt het zicht voor omwonenden of recreanten op het park niet belemmerd, waardoor dit ook vanuit stedenbouwkundig oogpunt de beste plek is. Aan deze kant van het ven staan ook uitsluitend grove dennen die slecht van kwaliteit zijn door een gebrek aan ruimte.

Voor de oprichting van gebouwen is een maximum gesteld aan de totale bruto vloeroppervlakte (alle verdiepingen tezamen) en de bebouwingsoppervlakte (grondoppervlak), minder dan nu planologisch is toegestaan. Buiten de locatie in het zuidwesten van het recreatiepark zijn alleen gebouwen voor sanitair en opslag en een openlucht zwembad toegestaan. Een binnenzwembad gaat ten koste van de maximale bruto vloeroppervlakte.

Daarnaast is bepaald dat binnen het plangebied dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Aan de zijde van de Vliegbergweg wordt een parkeerplaats aangelegd die is bestemd voor bezoekers van de centrale voorzieningen en de groene poort. In paragraaf 4.6 wordt ingegaan op het benodigd aantal parkeerplaatsen en waar deze worden voorzien.

Horeca

De horeca is primair ter ondersteuning van de verblijfs- en dagrecreatieve (groene poort) functie. De oppervlakte van de huidige bestaande horeca-activiteiten vormt de basis voor de toekomstige situatie. Het bestemmingsplan Buitengebied 2005 (paragraaf 1.3.1) laat 4000m² voorzieningen toe. Op camping Boekels Ven bedraagt de feitelijke oppervlakte van de horeca incl. terrassen ongeveer 1.500 m² in de

huidige situatie.

Deze oppervlakte wordt onder andere gebruikt ten behoeve van de ontmoetingsruimte/kantine. Ook de terrassen worden tot de oppervlakte horeca gerekend. In de ontmoetingsruimte staan diverse spellen (biljart, airhockey, dartspel etc.) en er is een podium met dansruimte. Verder staat er aan één zijde van de recreatiezaal een bar. De zaal wordt voornamelijk gebruikt voor recreatieve activiteiten zoals een playbackshow, bingo, pyamadisco etc. Aangezien er een bar aanwezig is en het mogelijk is om in de zaal een drankje te pakken, wordt de hele zaal bij de vierkante meters ten behoeve van horeca opgeteld. Hetzelfde geldt voor de jeugddisco / kleine zaal. Aangezien campinggasten ook daar een drankje kunnen pakken, tellen ook deze vierkante meters mee voor de horeca.

De andere horecaoppervlaktes op de camping bestaan uit een snackbar/ restaurant, bruine kroeg, keuken, voorraad-/dienstruimte e.d.

De ontmoetingsruimte en de jeugddisco worden door camping Boekels Ven op niet reguliere basis verhuurd aan externen voor besloten feesten en muziek/dansevenementen.

Zowel de ondernemer als verschillende raadsleden vinden de binding van het recreatiepark met de directe omgeving belangrijk. Deze ontmoetingsfunctie in de recreatiezaal zal daarom op vergelijkbare wijze worden voortgezet in het nieuwe plan. Het gaat hierbij met name om een ontmoetingsfunctie voor mensen uit Boekel of de zeer directe omgeving. Dit gebeurt met name in de rustigere perioden en de afgelopen jaren niet meer dan 25 keer per jaar.

Bij dit planvoornemen wordt de mogelijkheid gecreëerd om de huidige horeca voorzieningen behorend tot categorie 1 en of 2 van de Staat van Horeca activiteiten te behouden. De horeca is er vooral ter ondersteuning van de verblijfs- en dagrecreatieve (groene poort) functie. Inwoners uit Boekel en omgeving kunnen echter ook gebruikmaken van de horecavoorzieningen. Zelfstandige exploitatie van de horecafaciliteiten is niet toegestaan, waardoor de horeca altijd verbonden is aan het recreatiepark.

Diverse partijen hebben de wens geuit om de mogelijkheden tot het geven van feesten en muziekevenementjes te behouden. Veel inwoners uit Boekel waaronder ook veel omwonenden zijn op de camping geweest voor een feest of evenementje. Anderzijds leven er ook zorgen voor overlast vanuit de buurt en mag het ook geen reguliere activiteit worden. In dit omgevingsplan wordt daarom vastgelegd dat ruimtes (zoals nu de ontmoetingsruimte e.d.) maximaal 25 keer per jaar verhuurd mogen worden ten behoeve van ontmoetingen, feesten en muziek / dansevenementen. Op die manier kunnen de huidige activiteiten doorgezet worden, maar is een uitbreiding van de horeca activiteiten niet mogelijk.

De voorzieningen zullen gezamenlijk een maximale oppervlakte krijgen van 3.500 m². Hiervan is 500 m² bestemd voor centrale voorzieningen ten behoeve van algemeen gebruik voor de gasten van het recreatiepark. Van de overige voorzieningen (3.000 m²) wordt de maximaal te hanteren oppervlakte per voorziening weergegeven in onderstaande tabel.

Voorzieningen	Maximale brutovloeroppervlakte in m ²	Extern toegankelijk	Opmerking
wellness	2.400	Ja	Behoort tot max 3500m ² bvo voorzieningen.
binnenzwembad	500	Ja	Behoort tot max 3500m ² bvo voorzieningen.
restaurant	800	Ja	Behoort tot max 3500m ² bvo voorzieningen. Behoort tot max 1500 m ² bvo horeca
cafe	50	Ja	Behoort tot max 3500m ² bvo voorzieningen. Behoort tot max 1500 m ² bvo horeca

cafetaria	100	Ja	Behoort tot max 3500m ² bvo voorzieningen. Behoort tot max 1500 m ² bvo horeca
kleine zaal	150	Max. 20x per jaar	Behoort tot max 3500m ² bvo voorzieningen. Behoort tot max 1500 m ² bvo horeca
recreatiezaal	400	Max 5x per jaar	Behoort tot max 3500m ² bvo voorzieningen. Behoort tot max 1500 m ² bvo horeca
overdekte terrassen	500	Ja	Behoort tot max 3500m ² bvo voorzieningen. Behoort tot max 1500 m ² bvo horeca

Het totaal aan voorzieningen mag binnen het plangebied 3.500 m² bedragen, dit is dus inclusief de wellness en het zwembad. Van deze voorzieningen mag de bruto vloeroppervlakte van de horeca maximaal 1.500 m² bedragen.

Op deze manier blijft de indeling flexibel en mochten de behoeften van de recreanten veranderen dan biedt dit plan ruimte om daarop in te springen. In alle onderzoeken is uitgegaan van een maximale invulling van de voorzieningen. Belangrijk is, naast dat de maximale oppervlakte 3500 m² bedraagt, de maximale bruto vloeroppervlakte van alle horeca voorzieningen inclusief overdekte terrassen niet meer dan 1.500 m² mag bedragen. Niet alle functies met de maximale oppervlaktes uit de bovenstaande tabel zijn dus mogelijk.

Vanwege de afstand tot bestaande woningen en een betere isolatie van de nieuwe gebouwen waarin de horeca wordt ondergebracht, zullen activiteiten in de gebouwen niet leiden tot geluidsoverlast. In paragraaf 4.1 wordt dit nader onderbouwd.

Om de geluidsbelasting van het terras door mensen die iets komen eten of drinken te beperken zullen de terrassen dusdanig worden gesitueerd dat de buitenruimte naar het hart van het park is georiënteerd en niet naar de omliggende omgeving.

Wellness

Recreanten verlangen steeds meer luxe. Deze trend staat beschreven in vakbladen binnen de recreatieve sector, zoals Rabobank sectorprognoses en ook in het gemeentelijke stuk "Boekel Beleven - Programma vrije tijd 2025-2035". In dit programma staat o.a.:

"De stijlzoeker is ook een redelijk grote groep in de gemeente Boekel (16%). Dit is een groep die van luxe houdt en graag exclusieve en unieke dingen doet. Activiteiten zoals het bezoeken van wellness of een filmhuis doen zij graag."

"Dit betekent ook dat de vakantie- en vrijetijdsbestedingen van Nederlandse 65-plussers snel zullen groeien. Hun bestedingsvermogen is namelijk hoog, er zitten steeds meer tweeverdieners ten opzichte van een aantal jaar geleden. Verre reizen en luxe accommodaties zijn daardoor in trek."

Bij veel parken is een recreatiewoning voorzien van een kleine hottub, een jacuzzi of sauna. Aangezien het park een groene uitstraling moet behouden en er zo min mogelijk losse objecten op het terrein gewenst zijn, is er voor gekozen dit soort voorzieningen ook onder te brengen in het gebouw aan de Vliegberg(weg).

Dit TAM-omgevingsplan biedt daarom de mogelijkheid voor wellness in de vorm van bijvoorbeeld een binnenzwembad, sauna en stoomcabines. Deze faciliteit, die we hebben ondergebracht onder de

noemer wellness en is ook toegankelijk voor externen. Mensen uit Boekel en de directe omgeving kunnen dus ook gebruik maken van deze voorziening.

Toekomstbestendig bos

Je ziet het overal, productiebossen waarin wordt gekapt. Veel mensen denken dat dit te maken heeft met inkomsten uit de verkoop van hout. Maar meestal gaat het dus juist om het vervangen van bomen in oude productiebossen. Door die te vervangen door andere soorten die beter tegen klimaatverandering kunnen, verbeter je het bos en kan er een rijkere flora en fauna ontstaan. Ook is de CO₂-opslag van jongere bomen en ondergroei vele malen groter dan uitgegroeide bomen die aan het eind van hun leven zijn. De biodiversiteit is erg laag in een productiebos en verjonging in dergelijke bossen is gewenst.

Bij de herontwikkeling van Boekels Ven wordt het productiebos omgevormd tot een fraai natuurbos. Het is cruciaal dat er veel en waardevol groen aanwezig is, zodat het aantrekkelijk wordt om te midden van deze natuur te recreëren.

Bij de positionering van de nieuwe bebouwing wordt zoveel als mogelijk rekening gehouden met de aanwezige bomen. Bij de transformatie van de camping is echter niet te voorkomen dat een aantal bomen zal moeten worden gekapt. Er wordt daarbij rekening gehouden met de boomsoort, kwaliteit en stamdikte. Speerpunten om ook de biodiversiteit te vergroten, zijn:

- Behouden inheemse loofbomen: zomereik, berk, etc.
- Bij herplant: keuze voor inheemse loofbomen zoals zomereik, berk, beuk, kastanje, boomhazelaar, lijsterbes, etc.
- Meer onderbegroeiing: veel inheemse struiken zoals hazelaar, hulst, rododendron, liguster, etc. Maar ook veel laagblijvende planten zoals varens, maagdenpalm, e.d.
- Uutfaseren van grove den en Amerikaanse eik

Herplantingsplan

Bos is het hoofdbestanddeel van het plangebied. Nieuwe ontwikkelingen in het gebied moeten de samenhang van het bosgebied als totaalstructuur ondersteunen. Om versnippering te voorkomen, worden op het terrein geen hekwerken toegestaan. Beplanting dient aan te sluiten bij de inheemse soorten en zoveel mogelijk bij te dragen aan de vergroting van de biodiversiteit van het bos en aangrenzende natuur. De overgang tussen het bos en het meer open terrein, de bosrand, verloopt geleidelijk via een zone met meerjarige kruiden en inheemse struiken. Een dergelijke bosrand levert een belangrijke bijdrage aan de natuurfunctie van het bos, vanwege de grote soortenrijkdom aan planten en dieren. Er wordt bij de ontwikkeling van Boekels Ven ingezet op een zorgvuldige landschappelijke inpassing in de bestaande omgeving, door de huidige bomen zoveel mogelijk te behouden. Indien bomen vervangen dienen te worden, wordt er gekozen voor een inheemse soort waardoor het eentonige productiebos (met veelal oude vliegdennen) meer divers wordt.

Om tot een goed herplantingsplan te komen, is er overleg geweest met Stichting d'n Eik en de bomengroep. Bosgroep Zuid heeft een bosbeheerplan geschreven. Dit is opgenomen in Bijlage 2 Beheerplan Vliegberg 2025 tot 2034 versie okt 2025.

Zij hebben de kwaliteit van het bos beoordeeld en de gewenste ontwikkelingen aangegeven. Om de biodiversiteit te vergroten, moet het bos eerst worden uitgedund. Een eerste schatting is dat 1/3 van de huidige bomen moet worden gerooid om licht en ruimte voor herplant te genereren. Dit is in de aangrenzende gemeentebossen ook gedaan. De te rooien bomen bestaan uit grove dennen en Amerikaanse eiken. De inheemse loofbomen blijven behouden.

Ook is er gesproken met Bosgroep Zuid en daar wordt die mening gedeeld. Ook al betreft het hier niet een actief productiebos, in de van toepassing zijnde beheerrichtlijn "Droog bos met productie (N16.03)" staat daarover het volgende:

Signalen voor achteruitgang van de natuurwaarden

- *Afname van karakteristieke soorten en soortenrijkdom*
- *Toename van het aandeel aan uitheemse (niet-Europese) soorten*

- *Afname van het aandeel open plekken en/of het aandeel sterk beschaduwde plekken*
- *Afname van structuurvariatie*

Aanbevelingen voor behoud en verbetering van de natuurkwaliteit

- *Bij dunning inheemse soorten en soorten met goede bodemverbeterende eigenschappen, zoals winterlinde, hazelaar, gewone es en esdoorn, vrijstellen.*
- *Bij dunning selecteren op een gevarieerde soortensamenstelling door mengboomsoorten vrij te stellen.*
- *Bij dunning dikke bomen en oude bomen behouden en zo nodig vrij stellen.*
- *Sturen op aanwezigheid van open plekken en sterk beschaduwde plekken door te variëren in de dunningsintensiteit (variabel dunnen). Open plekken maken door periodieke groepenkap, zodat er gemiddeld 10% open en jonge fase in het bos aanwezig is (een verjongingskap van 1 tot 1,5% per jaar voor houtproductie is een goede richtlijn, waarbij de gaten een doorsnede hebben van minimaal 1 tot 2 keer de boomhoogte).*
- *De structuur in bosranden en langs bospaden verbeteren door de randen over een variabele breedte (5 tot 30 meter) open te kappen en bij te planten met struikvormende soorten. Door periodiek hakhoutbeheer (eens in de 10 tot 15 jaar) is de bosrand in stand te houden.*
- *Structuurvariatie creëren in het bos door in het beheer te sturen op het ontwikkelen van verschillende structuurlagen (boomlaag, struiklaag en kruidlaag) en de aanwezigheid van verschillende leeftijdsfasen van bos naast elkaar.*

Conclusie

Als er duidelijk is welke bomen moeten wijken voor de bouw van de recreatiewoningen en bij het park behorende andere gebouwen en voor het achterstallige onderhoud zal er een gericht herplantingsplan worden gemaakt in samenwerking met Stichting Eik, Bosgroep Zuid en de bomengroep om het bosgebied te revitaliseren en nieuw leven in te blazen. Bij de herplant is het niet alleen belangrijk om inheemse loofbomen terug te planten, maar vooral ook veel struiken. Er moet meer onderbegroeiing en biodiversiteit komen.

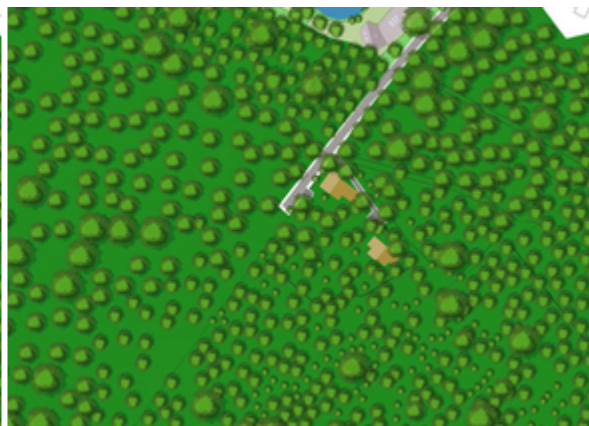
Deelgebied 2 Restant bungalowpark De Vliegberg

Het voorliggende TAM-omgevingsplan leidt tot een kwaliteitsimpuls in de aangrenzende bossen. Op basis van het geldende bestemmingsplan kunnen er ten zuiden van de Vliegberg 20 recreatiewoningen worden gebouwd. Er zijn slechts vier recreatiewoningen (twee tweekappers) gebouwd en van 12 recreatiewoningen is alleen de fundering aangebracht.

De kwaliteitsimpuls wordt bewerkstelligd door af te zien van het bouwen van de 16 recreatiewoningen ten zuiden van de Vliegberg, het gebied over te dragen aan de gemeente en open te stellen. De betreffende gronden hebben in het voorliggende plan de bestemming Natuur. Voor het perceel ten zuiden van de Vliegberg waarop de vier recreatiewoningen staan, is in lijn met de planologische situatie een recreatiebestemming opgenomen. In plaats van vier recreatiewoningen worden in dit TAM-omgevingsplan twee recreatiewoningen en een bedrijfswoning mogelijk gemaakt.



Figuur 2.7: huidige ligging pad en weg



figuur 2.8 gewenste ligging pad en weg

De toegang tot de 2 recreatiewoningen is momenteel ver voorbij de bebouwing (bedrijfswoning) aan de Vliegberg(weg) gesitueerd. Door het zandpad ten oosten van het perceel te herstellen en te gebruiken als toegang tot de recreatiewoningen kan de Vliegberg(weg) direct ten westen van het perceel Vliegbergweg 9 worden afgesloten. Hiermee kan de toegang voor gemotoriseerd verkeer worden opgeheven. Dit betreft geen planologische wijziging, omdat de weg juridisch op grond van het omgevingsplan al is toegelaten. Wel heeft de gemeente hierover privaatrechtelijke afspraken gemaakt met de eigenaar van Vliegberg 9.

Deelgebied 3 Aangrenzend bosgebied

Het bos binnen het plangebied is onderdeel van NatuurNetwerk Brabant (NNB). Voor het NNB is grotendeels de bestemming Natuur opgenomen. In het vroegere bungalowpark de Vliegberg zijn nog restanten bebouwing aanwezig. Deze restanten worden zo veel mogelijk verwijderd en de bossen worden gerevitaliseerd.

2.3 Wat verandert er in het omgevingsplan?

1. Recreatiepark Boekels Ven

De grens van de bestemming Recreatie voor de bestaande camping in dit TAM-omgevingsplan is gelijk aan de grens die is opgenomen in het nu geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Boekel 2005'. Het gebruik verandert niet: het terrein blijft in gebruik voor verblijfsrecreatie.

De aanpassing van de bouwmogelijkheden is inzichtelijk gemaakt in onderstaande tabel.

Bouw- en gebruiksmogelijkheden	
Huidige bestemmingsplan	Voorliggende TAM-omgevingsplan
max. 125 (vaste) standplaatsen waarvan max. 80 vaste plaatsen voor stacaravans met een oppervlakte per standplaats van minimaal 100 m ²	max. 120 recreatiewoningen met een oppervlakte variërend van 45 tot 80 m ²
bouwhoogte stacaravans max. 2,5 m	recreatiewoningen: goothoogte max. 3,5 tot 4,5 m bouwhoogte max. 6 tot 8 m
max. 170 (toeristische) standplaatsen	max. 20 standplaatsen voor kampeermiddelen
restaurant en campingwinkel	restaurant, campingwinkel en wellness
recreatieve voorzieningen zoals een ligweide, natuurzwembad, trap- en speelveldjes	blijft hetzelfde
gebouwen ten behoeve van gemeenschappelijke voorzieningen zoals receptie, kampwinkel, bergruimten, sanitaire voorzieningen, sport en spelvoorzieningen e.d.	hetzelfde met toevoeging van wellness
oppervlakte van gebouwen max. 4.000 m ²	oppervlakte van gebouwen max. 2.750 m ² , waarvan max. 500 m ² verspreid over het park
aanleggen c.q. bouwen van een zwembad	blijft hetzelfde (onoverdekt)
goot- en bouwhoogte max. 3,5 en 7,5 m	gebouwen voor centrale voorzieningen: goothoogte max. 4 m bouwhoogte max. 4 m op het park en 7 m aan de Vliegberg

2. Restant bungalowpark De Vliegberg

Het overgrote deel van de bestemming Recreatie ten zuiden van de Vliegberg wordt aangepast naar de bestemming Natuur. Alleen voor het perceel waarop 4 recreatiewoningen zijn toegestaan, is opnieuw een recreatiebestemming opgenomen. Dat betekent dat 1,1 hectare recreatiebestemming wordt aangepast naar een natuurbestemming.

Daarnaast wordt een perceel naast de Vliegberg, dat nu een agrarische bestemming heeft, omgezet naar de bestemming natuur. Hierdoor komt er binnen dit deelgebied 1.872 m² natuur bij. De Vliegberg doorkruist nu als het ware de groene ladder. Bij de nieuwe plannen ontstaat er een bredere ecologische verbinding.

Het koppelteken tussen de recreatiebestemmingen ter weerszijden van de Vliegberg(weg) is niet opnieuw opgenomen. In het verleden waren camping Boekels Ven en zomerhuizerterrein de Vliegberg al twee aparte bedrijven. Boekels Ven en het perceel met de 4 recreatiewoningen zijn in handen van verschillende eigenaren en zijn exploitatietechnisch niet met elkaar verbonden. Dat betekent dat het koppelteken destijds ook al niet opgenomen had moeten worden. Dit is met name relevant voor het voldoen aan de provinciale verordening. Op welke wijze dit plan aansluit bij de provinciale verordening staat beschreven in paragraaf 3.2.2

Van de recreatiewoningen op het perceel Vliegberg 9 wordt het gebouw aan de wegzijde dat oorspronkelijk bestond uit 2 aaneen gebouwde recreatiewoningen sinds zeer lange tijd bewoond door de eigenaren van de 4 recreatiewoningen. Door deze situatie vast te leggen in het voorliggende TAM-omgevingsplan wordt het aantal recreatiewoningen gehalveerd en blijven de andere 2 aaneengebouwde recreatiewoningen gekoppeld aan de betreffende woning.

Voor de bedrijfswoning zijn dezelfde bouwregels opgenomen als voor andere bedrijfswoningen in het buitengebied van Boekel.

De bouwregels voor de recreatiewoningen ten zuiden van de Vliegberg zijn ongewijzigd:

- oppervlakte per recreatiewoning max. 125 m²
- goothoogte max. 3,5 m
- bouwhoogte max. 6 m.

Het is de wens van de gemeente om de fundamente te verwijderen. Dit is echter afhankelijk van de aanwezige flora en fauna. Eerder zijn er geen belemmeringen gevonden om dit uit te voeren.

3. Aangrenzend bosgebied

Een deel van het aangrenzend bosgebied heeft op dit moment nog een agrarische bestemming. De provincie heeft het bosgebied ondergebracht bij het NatuurNetwerkBrabant (NNB). Bij deze wijziging van het omgevingsplan worden alle gronden die behoren tot het NNB voorzien van de bestemming Natuur.

Het bosareaal wordt uitgebreid en het bos krijgt een kwaliteitsimpuls. De bossen worden namelijk gerevitaliseerd op basis van het bosbeheerplan van Bosgroep Zuid. Hierbij wordt er veel aandacht besteed aan een toekomstbestendig, klimaatadaptief bos waarbij er sprake is van een grote biodiversiteit.

In dit deelgebied liggen nog restanten bebouwing van het voormalige recreatiepark de Vliegberg. Het gaat daarbij om de ruïnes van een zwembad en sanitair gebouw, een tennisbaan en de parkeerplaats voor de centrale voorzieningen. Bij de revitalisering van dit gebied zal er zo veel mogelijk verharding weggehaald worden. Tot nu toe is aangegeven dat er geen ecologische belemmeringen zijn om het asfalt en de ruïnes van het zwembad te verwijderen. Op basis hiervan wordt ervan uitgegaan dat dit verwijderd wordt. Op het moment dat de werkzaamheden uitgevoerd gaan worden, zal een extra controle door een deskundige plaatsvinden. De resten van het sanitair gebouw blijven in ieder geval staan. Natuurverenigingen vinden dit een mooie plek voor vleermuizen.

Er staat nu een hekwerk om het terrein. Bij de nieuwe plannen gaat dit hekwerk weg, waardoor het gebied openbaar toegankelijk wordt. De gemeente wil de Vliegberg open stellen als wandelgebied. Er is

al diverse keren overleg geweest met Stichting Eik en Bosgroep Zuid. Zij willen één pad door de Vliegberg leggen en de rest als stiltegebied houden.

Hoofdstuk 3 Toetsing aan beleid

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale omgevingsvisie

Met de Nationale omgevingsvisie (NOVI) geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden. Op nationale belangen wil het Rijk (net als nu) sturen en richting geven. Hiervoor worden de volgende vier prioriteiten onderscheiden:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie.
- Duurzaam economisch groeipotentieel.
- Sterke en gezonde steden en regio's.
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Om invulling te kunnen geven aan deze vier prioriteiten hanteert het Rijk de volgende drie afwegingsprincipes:

1. Combinaties van functies gaat voor enkelvoudige functies.
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal.
3. Afwentelen wordt voorkomen.

Met de NOVI worden interventies en ambities gestimuleerd die een duurzame, circulaire economie ten gevolge hebben. Hierbij hoort tegelijkertijd een versterkte kwaliteit van de leefomgeving.

Toets

De planontwikkeling beoogt de herontwikkeling van een bestaand recreatieterrein tot park met recreatiewoningen en een trekkersveld met bijbehorende voorzieningen, alsmede de revitalisering van de omliggende bossen. Gezien de prioriteiten van de NOVI sluit het plan aan bij 'Sterke en gezonde steden en regio's' en een 'Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied'.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Op grond van artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving moet bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling de zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking' worden toegepast.

Stedelijk ontwikkeling

Een stedelijke ontwikkeling is de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaven, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelsvoorziening of een andere stedelijke voorziening die voldoende substantieel is. Daarbij geldt er voor woningbouwprojecten dat er vanaf 12 woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Bij andere stedelijke functies in de vorm van een terrein is de ondergrens 'in beginsel' 500 m². Dus met een ruimtebeslag van minder dan 500 m² is er 'in beginsel' geen sprake van een stedelijke ontwikkeling.

De Laddertoets geldt alleen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Daarvoor moet worden beoordeeld of het plan een nieuw of groter beslag op de ruimte toelaat. Of, als er alleen een wijziging van de gebruiksfunctie is, op een andere manier wezenlijke ruimtelijke effecten heeft.

Om te kunnen beoordelen of er daadwerkelijk sprake is van een groter beslag op de ruimte moet niet gekeken worden naar wat er daadwerkelijk gebouwd is, maar naar wat het omgevingsplan planologisch toestaat aan bebouwing. Ook verleende omgevingsvergunningen voor een omgevingsplanactiviteit waarbij is afgeweken van het omgevingsplan, moeten daarin meegenomen worden.

Van belang is dus in hoeverre het plan in vergelijking met de vorige regeling:

1. Functies wijzigt.
2. Een groter beslag op de ruimte mogelijk maakt.
3. Een combinatie van een ontwikkeling met een nieuw of groter planologisch ruimtebeslag en een functiewijziging is natuurlijk ook mogelijk. Er moet worden bekeken of het hele plan een stedelijke ontwikkeling is, als bedoeld in artikel 5.129g Bkl.

Toets

De planontwikkeling voorziet in de herontwikkeling van een bestaande camping tot hoogwaardig recreatiepark, een op de bestaande situatie afgestemde regeling voor het perceel Vliegberg 9 en de revitalisering van de omliggende bossen.

Er is ten noorden van de Vliegberg(weg) geen sprake van een functiewijziging, enkel van een afname van het aantal standplaatsen en wijziging van het type recreatieverblijven. Een deel van het plangebied (ten zuiden van de Vliegberg) wat in de huidige planologische situatie de bestemming 'Verblijfsrecreatie' heeft (1,1 ha), wordt in het voorliggende plan (in overeenstemming met provinciaal beleid) gewijzigd naar 'Natuur'.

toegestane bebouwing	bestaande situatie	nieuwe situatie
deelgebied 1	max. 8.080 m ²	max. 10.475 m ²
deelgebied 2	max. 2.500 m ²	max. 500 m ²
deelgebied 3	n.v.t.	n.v.t.
totaal	max. 10.580 m ²	max. 10.975 m ²

Huidige toegestane bebouwing	
80 stacaravans à 45 m ²	3.600
Bijgebouwen caravans à 6 m ²	480
Centrale voorzieningen en overige gebouwen	4.000
Recreatiewoningen Vliegberg (20 recreatiewoningen van 125m ²)	2.500
Totaal huidige toegestane bebouwing	10.580

Toekomstige toegestane bebouwing	
Recreatiewoningen (maximale variant)	7.725
Centrale voorzieningen en overige gebouwen	2.750
Recreatiewoningen Vliegberg	500
Totaal toekomstige toegestane bebouwing	10.975

In de toekomstige situatie is 395 m² extra aan gebouwen toegelaten. Dit is nodig om te voorzien in recreatiewoningen met bijbehorende voorzieningen die passen bij de vraag van recreanten voor nu en in de toekomst. Per saldo blijft de oppervlakte aan planologisch toegestane bebouwing nagenoeg gelijk. Het planvoornemen wordt niet beschouwd als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De ladder voor duurzame verstedelijking hoeft niet verder te worden doorlopen.

3.2 Provinciaal beleid

De visie en ambitie van de provincie Noord-Brabant, met betrekking tot de fysieke leefomgeving, wordt verwoord in de Brabantse omgevingsvisie. De visie benoemt ambities over hoe Brabant er in 2050 uit moet zien. En stelt mobiliserende tussendoelen voor 2030. Alle regels voor de fysieke leefomgeving zijn samengevoegd in de Omgevingsverordening Noord-Brabant. Deze heeft een bindende werking voor het handelen van burgers, bedrijven, gemeenten en waterschappen.

3.2.1 Brabantse Omgevingsvisie

Het uitgangspunt van de Brabantse omgevingsvisie is dat door het juiste samenspel de kwaliteit van het leven hier en nu goed samen kan gaan met de kwaliteit van leven elders en later. Om de huidige kwaliteit van Noord-Brabant te behouden, verbeteren en door te geven aan de volgende generaties, moet er continu zorggedragen worden voor een gezonde, veilige en mooie leefomgeving. Met de omgevingsvisie geeft de provincie richting aan wat zij voor Brabant wil bereiken en biedt daarmee handvatten voor haar handelen in de praktijk. Met de omgevingsvisie wordt aansluiting gevonden op Rijksbeleid, Europese en mondiale doelstellingen. In de omgevingsvisie wordt bekeken hoe de provincie er in 2050 uit zal moeten zien, daarbij worden meetbare tussendoelen gesteld.

In de Omgevingsvisie wordt de omgeving Oost-Brabant in 2050 geschetst als gebied dat wordt gewaardeerd vanwege het aangename dorpenlandschap in de Peel. Het wordt gezien als een gebied waar de bewoners van het stedelijke gebied rondom Eindhoven graag hun 'high-tech' omgeving afwisselen om hun vrije tijd door te brengen. De dorpen zijn er levendige plekken waar jong en oud zich thuis voelen. Brabant is in 2050 een provincie waar het goed wonen, werken en recreëren is.

Om dit geschetste panorama te bereiken, is het verstandig om verschillende doelen aan elkaar te koppelen. Om zo meer vliegen in één klap te kunnen slaan. Dit streven naar meerwaarde is de centrale gedachte van de Omgevingsvisie. Bij het zoeken naar oplossingen vindt de provincie het belangrijk om naar een ontwikkeling te kijken vanuit meerdere richtingen. Een nieuwe ontwikkeling mag niet in sociaal, economisch en ecologisch opzicht ten koste gaan van de levenskwaliteit elders en later. Om dit te kunnen realiseren wordt een 'diepe', 'ronde' en 'brede' manier van kijken gehanteerd. De 'diepe' manier van kijken houdt in dat er op verschillende schaalniveaus wordt gekeken. De 'ronde' manier van kijken houdt in dat er niet puur sectoraal wordt gekeken maar dat er verschillende vraagstukken gecombineerd worden. Er wordt daarbij gezocht naar een balans tussen 'people' dat staat voor de gemeenschap 'planet' dat staat voor de leefomgeving en 'profit' dat staat voor wat het in economisch opzicht oplevert. De 'brede' manier van kijken wil zeggen dat verschillende partijen en belanghebbenden worden betrokken.

Provinciale Staten hebben op 14 december 2018 de Omgevingsvisie Noord-Brabant vastgesteld. Met deze Omgevingsvisie geeft de provincie richting aan de gewenste ontwikkelingsrichting van de Brabantse leefomgeving en biedt daarmee handvatten voor haar handelen in de praktijk. De Omgevingsvisie heeft een planhorizon tot 2050. Daarnaast zijn mobiliserende tussendoelen opgesteld voor de periode tot 2030.

De basisopgave van de omgevingsvisie is werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit.

Daarnaast zijn de volgende vier hoofdoopgaven geformuleerd:

- Werken aan de Brabantse energietransitie;
- Werken aan een klimaatproof Brabant;
- Werken aan de slimme netwerkstad;
- Werken aan een concurrerende, duurzame economie.

De provincie blijft inzetten op duurzame verstedelijking door middel van herbestemming en transformatie in het bestaand bebouwd gebied. Hier liggen tevens kansen voor het toekomstbestendig maken van het stedelijk gebied en voor het creëren van ruimte voor nieuwe economische ontwikkelingen en woningbouw.

Recreatie wordt vooral gezien in het kader van een concurrerende, duurzame economie in de vorm van een aantrekkelijk vestigingsklimaat:

We koesteren de aspecten van de leefomgeving die Brabantse steden en dorpen aantrekkelijk maken als vestigings- en woonprovincie. Dit vraagt om investeren in behoud, versterking en belevingsmogelijkheden van het landschap met zijn natuur- en cultuurhistorische waarden. We zorgen dat er voldoende keuzemogelijkheden zijn in woonvormen, die aansluiten op de wensen van de inwoners en een recreatieaanbod met een breed scala aan mogelijkheden van stiltegebied tot pretpark. Stad en landelijk gebied samen maken Brabant tot werk-, woon-, en recreatieprovincie bij uitstek.

De drie ontwikkelingen tezamen voorzien in een actueel recreatief aanbod in een aantrekkelijke bosomgeving en dragen hierdoor bij aan deze doelstelling.

Toets

Het voornemen is in lijn met de Omgevingsvisie Noord-Brabant door het opwaarderen van een bestaande recreatielocatie tot recreatiepark met ruimte voor 120 recreatiewoningen met bijbehorende voorzieningen, een op de bestaande situatie afgestemde regeling voor het perceel Vliegberg 9 en de revitalisering van de omliggende bossen.

Conclusie

Ten aanzien van het plan kan worden gesteld dat de ontwikkelingen een bijdrage leveren aan de provinciale ambities, zoals geformuleerd in de Omgevingsvisie. Hiermee is het passend binnen de Omgevingsvisie Noord-Brabant.

3.2.2 Omgevingsverordening Noord-Brabant

Op 1 januari 2024 is de Omgevingsverordening (in deze paragraaf ook aangehaald als de Verordening) van Noord-Brabant in werking getreden. De Omgevingsverordening vormt het toetsingskader voor nieuwe ontwikkelingen in de provincie Noord-Brabant. De provinciale omgevingsverordening bevat alle provinciale regels voor de fysieke leefomgeving en vervangt alle bestaande verordeningen. Er kunnen in de omgevingsverordening naast direct werkende regels ook instructieregels zijn opgenomen over taken en bevoegdheden van gemeenten en waterschappen.

De omgevingsverordening is ingedeeld aan de hand van thema's, die in verschillende kaarten terug zijn te vinden. In Bijlage 3 van deze toelichting zijn alle geldende kaarten opgenomen. Vervolgens staat een korte toets van het totale plangebied opgenomen. Als sprake is van relevante onderdelen, dan zijn de geldende regels ook opgenomen. In paragraaf 3.2.2.5, 3.2.2.6 en 3.2.2.7 komen de onderdelen aan bod, waarvan is gebleken dat zij relevant zijn voor de nieuwe ontwikkelingen. Voor een volledige toets wordt verwezen naar Bijlage 3.

Hoofdstuk 5 van de Omgevingsverordening Noord-Brabant bevat instructieregels aan gemeenten om te voldoen aan de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies bij het vaststellen van een omgevingsplan. Deze regels worden uitgesplitst in een zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit (artikel 5.7), regels voor zorgvuldig ruimtegebruik (artikel 5.8), toepassing van de lagenbenadering (artikel 5.9) en meerwaardecreatie (artikel 5.10). Deze onderdelen komen aan bod in de paragrafen 3.2.2.1 tot en met 3.2.2.4.

3.2.2.1 *Zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit (artikel 5.7)*

In artikel 5.7 is opgenomen dat een omgevingsplan bij een evenwichtige toedeling van functies aan locaties invulling geeft aan een veilige, gezonde leefomgeving met een goede omgevingskwaliteit. Voor het realiseren van een veilige, gezonde leefomgeving met een goede omgevingskwaliteit wordt toepassing gegeven aan:

- a. zorgvuldig ruimtegebruik (art. 5.8);
- b. de lagenbenadering (artikel 5.9);
- c. meerwaardecreatie (art. 5.10).

Deze artikelen worden hieronder behandeld.

3.2.2.2 *Zorgvuldig ruimtegebruik (artikel 5.8)*

Zorgvuldig ruimtegebruik houdt in dat:

- a. een ontwikkeling plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag;
- b. de mogelijkheden voor intensivering van bestaand ruimtebeslag en meervoudig ruimtegebruik zijn afgewogen en betrokken bij een ontwikkeling;
- c. bij stedelijke ontwikkeling toepassing wordt gegeven aan de ladder voor duurzame verstedelijking, bedoeld in artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving;
- d. gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen worden geconcentreerd

- binnen een bouwperceel ;
- e. splitsing van een bestaand bouwperceel niet is toegestaan.

Toets:

Bij dit planvoornemen is er sprake van zorgvuldig ruimtegebruik. In paragraaf 3.1.2 is te lezen dat de oppervlakte aan planologisch toegestane bebouwing nagenoeg gelijk blijft. De ontwikkeling blijft daarmee binnen het bestaande planologisch toegelaten ruimtebeslag.

Er is geen sprake van toevoeging van nieuwe planologische activiteiten. De ladder voor de stedelijke ontwikkeling hoeft daarom niet verder te worden doorlopen. Bouwactiviteiten vinden uitsluitend plaats op gronden die al een recreatie bestemming hebben, waarbij de gronden met de bestemming recreatie verkleind worden (groot perceel op de Vliegberg krijgt door dit planvoornemen de functie Natuur).

Rondom de terreinen van camping Boekels Ven en de Vliegberg is er sprake van "versplinterde" grondpositie. De gronden die de gemeente en initiatiefnemer in eigendom hebben, bestaan niet uit een aaneengesloten geheel. Om de groene ladder te realiseren, een meerwaarde voor de natuur te creëren en de camping te herontwikkelen is een grondruil noodzakelijk. De nieuwe recreatieve ontwikkelingen vinden bij dit planvoornemen op een aaneengesloten perceel plaats.

De voorzieningen voor het recreatiepark Boekels Ven worden geconcentreerd aan de Vliegbergweg.

In het verleden is er altijd sprake geweest van 2 aparte recreatieparken: camping Boekels Ven en zomerhuizerterrein de Vliegberg. Van dit laatste park zijn nog restanten aanwezig en zijn er vier recreatiewoningen gebouwd. In het bestemmingsplan van 2005 is er een koppelteken aangebracht. Boekels Ven en het perceel met de 4 recreatiewoningen zijn in handen van verschillende eigenaren en zijn exploitatietechnisch niet met elkaar verbonden. Dat betekent dat het koppelteken destijds niet opgenomen had moeten worden. In het omgevingsplan van 2005 is te zien dat er in eerste instantie ook een koppelteken bij Vliegberg 1 is aangebracht. Hieraan is later goedkeuring onthouden. Het koppelteken had ook bij Vliegberg 9 verwijderd moeten worden. Deze situatie wordt nu hersteld. Er is geen sprake van een splitsing van een bouwperceel, maar er wordt een onterechte samenvoeging ongedaan gemaakt. Dit is eerder met gemeente en provincie besproken en de afspraken zijn uitgewerkt in dit plan.

Voor de percelen van de Vliegberg die in eigendom zijn van Swamp Valley en die geruimd worden met de gemeente, wordt het koppelteken ook verwijderd. Er ontstaat geen nieuw bouwperceel, omdat de bestemming van deze percelen natuur wordt. Alle bouwmogelijkheden vervallen voor deze percelen bij dit plan waardoor er geen nieuw bouwperceel ontstaat.

3.2.2.3 Toepassen van de lagenbenadering (artikel 5.9)

Het toepassen van de lagenbenadering biedt inzicht in:

- welke effecten een ontwikkeling heeft op de lagen afzonderlijk, de lagen in onderlinge wisselwerking met elkaar en het actief benutten van de factor tijd; en
- hoe negatieve effecten worden voorkomen.

Voor de toepassing van het eerste lid worden de volgende lagen onderscheiden:

- de ondergrond, zoals het bodem- en watersysteem, aardkundige- en archeologische waarden;
- de netwerklaag, zoals natuurnetwerk, energienetwerk, infrastructuur inclusief waterwegen, en een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer; en
- de bovenste laag, zoals cultuurhistorische- en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en de bebouwing, de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op lucht, milieu, veiligheid en een gezonde leefomgeving.

Toets

In Bijlage 19 is een uitgebreide beschrijving van de lagenbenadering opgenomen.

De ondergrond staat beschreven in hoofdstuk 4. Hierin worden Bodem, Water en watersystemen en

archeologie en cultuurhistorie behandeld. De aardkundige waarden staan beschreven in Bijlage 3 en paragraaf 3.2.2.5

De netwerklaag staat beschreven in hoofdstuk 4. Hierin staan Verkeer en parkeren, natuur, kabels en leidingen beschreven. Daarnaast staan de natuurwaarden beschreven in Bijlage 3 en paragraaf 3.2.2.6.

De bovenste laag is terug te vinden in deze motivering op diverse plaatsen. Cultuurhistorie staat in hoofdstuk 4. De landschappelijke waarden staan in hoofdstuk 2. De omvang van de functie en de bebouwing staan beschreven in hoofdstuk 2. De effecten van de ontwikkeling op lucht, milieu, veiligheid en een gezonde leefomgeving staan beschreven in hoofdstuk 4.

3.2.2.4 Meerwaarderecreatie (artikel 5.10)

Meerwaarderecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken, waaronder:

- a. de mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren; en
- b. de bijdrage van een ontwikkeling aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn.

De Omgevingsverordening Noord-Brabant geeft aan dat de fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit, bedoeld in artikel 5.11 'Kwaliteitsverbetering landschap' deel uit kan maken van de meerwaarderecreatie.

Toets

Door dit planvoornemen vindt er meerwaarderecreatie op meerder manieren plaats. Er komt meer natuur en NNB bij. Daarnaast wordt het hekwerk rondom de Vliegberg verwijderd, waardoor er een recreatief obstakel in de Groene Ladder opgeheven wordt en er een grotere en bredere ecologische verbindingzone ontstaat. De herontwikkeling van de camping zorgt voor een grote kwaliteitswinst. Kwantitatief neemt het aantal kampeermiddelen af, maar doordat de voorzieningen beter aansluiten op de behoefte van de recreant zal de recreatie in Boekel een impuls krijgen. Hier profiteren ook andere ondernemers en de inwoners van Boekel van. Zie hiervoor paragraaf 3.3.1 en 3.3.2. De kwaliteitsverbetering van het landschap zal hieronder verder toegelicht worden.

Aan de vereiste kwaliteitsverbetering wordt invulling gegeven door 1,1 hectare (restant bungalowpark De Vliegberg) een natuurbestemming te geven, een perceel toe te voegen aan het NNB, het bosgebied te revitaliseren op basis van een bosbeheerplan, een aaneengesloten bosgebied te creëren en de kwaliteit van het recreatiepark naar een hoger niveau te tillen. Voor de kwaliteitsverbetering van het landschap wordt in relatie tot de revitalisering van camping Boekels Ven ook nog een financiële bijdrage geleverd aan het fonds Vitaal buitengebied Boekel. Meerwaarderecreatie vindt bovendien plaats voor andere ondernemers en inwoners uit Boekel. Tegelijkertijd met de herontwikkeling van de camping wordt de groene ladder verbeterd.

3.2.2.5 Aardkundige waarden

In en rond Boekel ligt de peelrandbreuk. Het plangebied ligt deels in en deels buiten de aanduiding Aardkundige waarden. In lichtgroen is sprake van de peelrandbreuk.



Figuur 3.1 Uitsnede kaart aardkundige waarden (bron: Omgevingsverordening Noord-Brabant)

De bescherming van aardkundige waarden is belangrijk omdat deze onvervangbaar zijn. De waardevolle aardkundige gebieden zijn opgenomen in de omgevingsverordening. De waarden en kenmerken van deze gebieden zijn nader uitgewerkt in de Aardkundig Waardevolle Gebiedenkaart.

Omgevingsplannen beschermen de aanwezige waarden door daarvoor regels op te nemen die aantasting voorkomen, onder andere door het verrichten van bodemversturende werkzaamheden te verbieden of aan een vergunningensysteem te verbinden. Het oprichten van bebouwing of een stedelijke ontwikkeling in (of nabij) een aardkundig waardevol gebied, vraagt om vroegtijdige afstemming en overleg.

De Peelrandbreuk komt vanuit Duitsland en loopt vanaf Roermond in noordwestelijke richting langs Deurne, Bakel, Gemert, Boekel, Uden, Nistelrode, Heesch verder tot in de Noordzee. Vaak wordt gesproken over de Peelrandbreuk, maar in werkelijkheid gaat het om een bundel breuklijnen. De Peelrandbreuk is de belangrijkste omdat bij die breuk de verticale verschuiving van de aardlagen het grootst is en omdat die breuk over een veel grotere afstand doorloopt. De bodem aan de oostkant van dit breukenstelsel komt langzaam omhoog. Dat is de zogenaamde Peelhorst. De bodem aan de westzijde daalt langzaam. Dat is de zogenaamde Roerdalslenk. Op de lange termijn ontstaan grote hoogteverschillen.

De Peelrandbreuk is een uniek voorbeeld van actieve breuken in los 'gesteente', met duidelijk zichtbare wisselwerking met hydrologie en vegetatie (voorkomen wijstgronden). Ook in de rest van het gebied is invloed van de breukwerking in het landschap.

De boszone tussen Boekel en Gemert is gelegen op de Peelrandbreuk. Door de aanwezigheid van deze Peelrandbreuk is er in oost-westelijke richting sprake van een hoogteverschil van 5 meter. Mede door deze grote hoogteverschillen is er rondom het plangebied over korte afstanden veel afwisseling in landschapstypen. Op zandgronden ten oosten van de Peelrandbreuk was het slecht boeren vanwege de arme grond en het grondwater dat voor de breuk tot aan het maaiveld opgestuwd werd (wijst). Voor de ontwatering werd een aantal kanaaltjes richting De Aa in het westen gegraven. Mede hierdoor werd het mogelijk op kleine schaal individuele boerenbedrijven (kampen) op te richten. Deze kleinschaligheid is nog steeds herkenbaar in het landschap. Voor de natuur zijn de wijstgronden van belangrijke waarde. Op deze plekken zijn bijzondere flora en fauna ontstaan. Bepaalde werkzaamheden zijn verboden indien deze de wijstgronden aantasten.

Activiteiten welke de aardkundige waarden van de wijstgronden kunnen aantasten zijn:

- Grondbewerkingen zoals afgraven, ophogen, vergraven, diepploegen, egaliseren van gronden;
- Het indrijven van voorwerpen of aanleggen van ondergrondse leidingen;

- Het aanleggen of veranderen van drainage en het onderbemalen;
- Het aanleggen of dempen van sloten, greppels, dammen, stuwen of kleine geïsoleerde wateren.

Niet overal waar breuken voorkomen, is ook wijst te vinden. Veel breuken en eventuele kwel zijn aan de oppervlakte niet zichtbaar omdat ze afgedekt zijn door bijvoorbeeld stuifzanden of rivierafzettingen. Het kwelwater blijft daardoor ondergronds. Volgens de provinciale kaart ligt de peelrandbreuk direct ten oosten van de zwemvijver. Binnen het plangebied bevinden zich geen wijstgronden. Een peelrandbreuk bevindt zich juist ten westen van de zwemvijver. Indien de breuk aan de oostzijde lag zou de plas droog staan in de zomer.

Bij breuken zijn vroeger zandduinen ontstaan. Deze liggen langs de hele peelbreuk aan de westkant van de breuk in het lagere gedeelte. Dit is te zien aan de begroeiing in het bos naast camping Boekels Ven. Vroeger werden eiken hakhout en vuilboom geplant om het zand van deze duinen tegen te houden bij vooral zuidwesten wind die kwam van de richting van de rivier de Aa.

Buiten het plangebied, aan de oostzijde van de Daniël de Brouwerstraat bevindt zich een tweede breuk. Deze breuk geeft aan de oostzijde kans op kwelvorming wat weinig zichtbaar is door de vele grindlagen. Daarom vonden hier vroeger de grindafravingen plaats.

Kwel komt meer voor als je de breuk volgt in noordelijke richting (richting Doolegge). Ten noorden van het plangebied zijn wijstgronden gelegen, deze zijn in het vigerende omgevingsplan voor het buitengebied bestemd als 'Aardkundig en geomorfologisch waardevolle gebieden'.

Toets

De Verordening regelt in artikel 5.43 dat een omgevingsplan zich mede richt op het behoud van de aardkundige waarden en kenmerken. In dit geval is binnen het plangebied geen sprake van wijstgronden. Ook volgens het beleid van het waterschap Aa en Maas is het plangebied niet gelegen in een Wijstgrondgebied.

Voor de volledigheid is een deskundige ter plaatse geweest om te bekijken in hoeverre er sprake kan zijn van bijzondere waarden in verband met de Peelrandbreuk. Deze rapportage is opgenomen in Bijlage 20

Op basis van het gecombineerde veld- en kaartonderzoek wordt geconcludeerd dat zich binnen het plangebied geen aanwijzingen bevinden om de aanwezigheid van een breukzone te veronderstellen. Deze conclusie wordt onderschreven door de provincie Noord-Brabant, die tijdens telefonisch contact op woensdag 28 februari 2026 heeft aangegeven thans geen directe noodzaak te zien voor het uitvoeren van een breukzonekartering ter plaatse van Camping Boekels Ven.

Verder geeft de Verordening aan dat in het omgevingsplan regels gesteld moeten worden ter bescherming van deze waarden. Op dit moment is in het bestemmingsplan Buitengebied Boekel (artikel 145 en artikel 146) al een beschermende regeling opgenomen. Deze regeling is daarom ook opgenomen in het voorliggende TAM-omgevingsplan. Dit is terug te vinden in Artikel 11 Waarde - Aardkundig waardevolle gebieden.

3.2.2.6 NatuurNetwerkBrabant

In de Omgevingsverordening is het plangebied deels gelegen in NatuurNetwerk Brabant (NNB). Binnen de NNB-grenzen is tevens de aanduiding Attentiezone waterhuishouding opgenomen.



*Figuur 3.2 Uitsnede kaart natuur, Natuur Netwerk Brabant (groen NNB)
(bron: Omgevingsverordening Noord-Brabant)*

Het Natuur Netwerk Brabant (NNB) is een samenhangend netwerk van natuurgebieden en landbouwgebieden met natuurwaarden van (inter)nationaal belang, zoals de bossen, de heide en vennen, de stuifduinen, de schraalgraslanden, de rivieren en beken. Het doel van het NNB-beleid is het veiligstellen van ecosystemen en het realiseren van leefgebieden met goede condities voor de biodiversiteit. Deze leefgebieden zijn belangrijk voor dier- en plantensoorten.

Voor wat betreft NNB geldt dat sprake is van een instructieregel aan de gemeente (dus niet van rechtstreekse werking van de verordening). Op dit moment laat het geldende bestemmingsplan al diverse ontwikkelingen toe, die zonder rekening te houden met NNB vergund moeten worden.

Dit nieuwe plan bevat een regeling die zowel ziet op bestaande rechten, waarvan een eerbiedigende werking uitgaat, als een regeling die ziet op het behoud en versterking van NNB.

Ten overvloede is nog een extra veldbezoek gebracht voor wat betreft de toetsing van de feitelijke situatie en de nieuwe plannen op de natuur. De resultaten hiervan zijn opgenomen in Bijlage 21.

De regeling en werking van het NNB zal worden uitgelegd per deelgebied:

Deelgebied 1 Recreatiepark Boekels Ven

De huidige camping ligt buiten NNB, hier gelden wel de regels voor landelijk gebied op basis waarvan kwaliteitsverbetering moet plaatsvinden (zie volgende paragraaf 3.2.2.7 Landelijk gebied)

Aangezien de camping grenst aan NNB kan er wel sprake zijn van zogenaamde externe werking (artikel 5.31 van de Verordening) op het NNB. Dat wil zeggen dat de activiteiten (negatieve) invloed kunnen hebben op het NNB.

De effecten van de beoogde herontwikkeling van camping Boekels Ven op het aangrenzende Natuur Netwerk Brabant zijn beoordeeld door BNL advies. De rapportage daarvan is opgenomen als Bijlage 4. Uit de beoordeling blijkt dat de werkzaamheden en realisatie geen significant negatief effect hebben op de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNB. Deze beoordeling is gericht op de aspecten oppervlakte, waterhuishouding, geluid en licht en betreding.

- De oppervlakte aan toegankelijk bos (voor fauna) neemt toe. De recreatiebestemming voor de Vliegberg (1,1 ha) wordt gewijzigd naar de functie Natuur (zie uitleg bij deelgebied 2). Ter hoogte van De Groene Ladder (zie par. 3.3.2) ontstaat hierdoor een bredere ecologische verbinding. Daarnaast worden er op het campingterrein extra bosschages aangelegd en wordt de biodiversiteit verhoogd door de aanplant van nieuwe inheemse soorten.
- De hoeveelheid verhard oppervlak neemt niet toe. Op eigen terrein is voldoende ruimte om het hemelwater te infiltreren. Tussen de verschillende recreatiewoningen is voldoende groen waar het hemelwater kan infiltreren. Het water wat afstroomt van de groene delen zal naar het bestaande oppervlaktewater binnen het plangebied worden geleid.
- Door de nabijheid van verkeer is er sprake van overlast door geluid en licht. Ook in de huidige situatie is hiervan al sprake. Gebouwen die nu worden gebruikt als restaurant of feestzalen worden gesloopt en er worden nieuwe beter geïsoleerde gebouwen gebouwd. Tijdens de geplande werkzaamheden kunnen vleermuizen verstoring ervaren van geluid en verlichting. Dit kan worden voorkomen door tijdens de activiteiten de eventuele (werk)verlichting af te wenden van het NNB.
- Betreding: Het aantal recreanten zal afnemen, aangezien er minder kampeermiddelen komen. Er kunnen in de toekomst minder gezinnen in het recreatiepark verblijven (< 50%). Wel komen er meer verspreid over het jaar recreanten en is er sprake van een jaarronde bezetting. Door de realisatie van een groene poort en de centrale voorzieningen zullen er iets meer externe bezoekers komen. Net zoals nu is het mogelijk dat een aantal mensen die gebruik maken van de horecafaciliteiten ook het gebied bezoeken. Het totaal aantal bezoekers dat gebruik zal gaan maken van het wandelgebied zal daardoor gelijk blijven of slechts licht stijgen.

Deelgebied 2 Restant bungalowpark De Vliegberg

Deelgebied Vliegberg valt binnen NNB. Op basis van het geldende bestemmingsplan (zie paragraaf 1.3.1 Bestemmingsplan 'Buitengebied Boekel 2005') vigeert de detailbestemming Verblijfrecreatie. Daarnaast is de aanduiding Vz - zomerhuizen opgenomen, waarbinnen 20 recreatiewoningen zijn toegestaan. Elke recreatiewoning mag een oppervlakte hebben van 125 m² en een goot- en bouwhoogte van resp. 3,5 en 6 meter. Dit betekent dat enerzijds sprake is van planologische rechten en anderzijds hier de instructieregel ziet op het regelen van NNB en dat hier rekening mee moet worden gehouden.

Op de gronden met een recreatiebestemming zijn uiteindelijk slechts 4 bungalows aan de Vliegberg gerealiseerd. In plaats van vier recreatiewoningen worden in dit TAM-omgevingsplan twee recreatiewoningen en een bedrijfswoning mogelijk gemaakt. De bestemming Verblijfsrecreatie wordt verkleind tot uitsluitend dit gedeelte.

Vervolgens vindt er ook nog een toevoeging plaats van een perceel dat nu niet is opgenomen in het NNB, zie onderstaande figuur.



Figuur 3.3: herbegrenzing van NNB bij De Vliegberg, rood gemarkeerd blijft recreatie, geel gemarkeerd wordt nieuwe NNB

De oppervlakte van de gronden met de bestemming 'Verblijfsrecreatie' en aanduiding zomerhuizen bedraagt in de huidige situatie 13.246 m². In dit TAM-omgevingsplan wordt de oppervlakte hiervan verkleind tot het perceel Vliegberg 9 met de 4 bestaande recreatiewoningen met een oppervlakte van 1.382 m². Dit betekent een afname van 11.864 m² aan recreatiebestemming en dus een toename aan natuurbestemming. De oppervlakte van het gele stuk (toe te voegen NNB) is 1.872 m². In relatie tot het in de Verordening begrensde NNB neemt de oppervlakte toe met 490 m², aangezien dit perceel groter is dan Vliegberg 9.

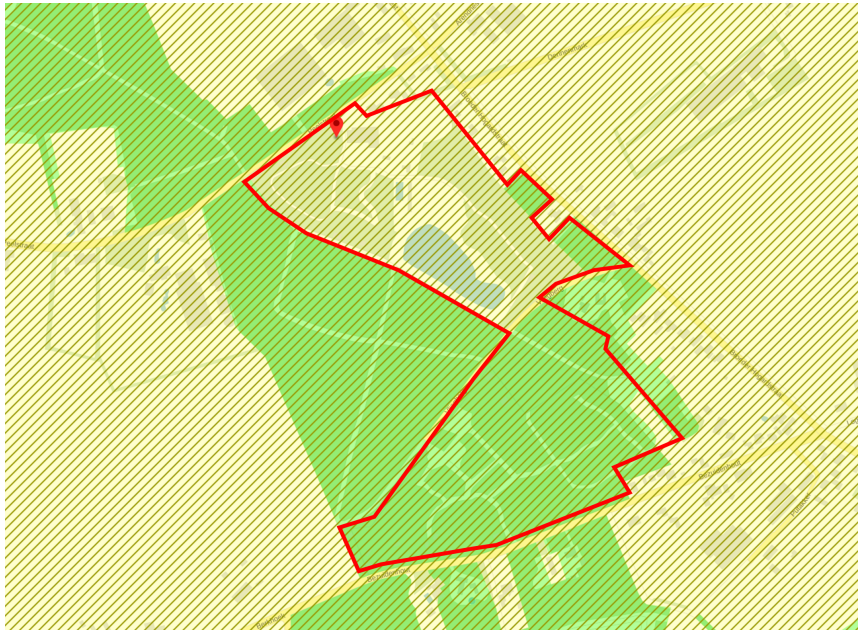
Met deze regeling is enerzijds rekening gehouden met de bestaande planologische rechten, maar is ook zeker rekening gehouden met de instructieregels ter behoud en bescherming van de omvang en functioneren van het NNB ter plaatse.

Deelgebied 3 Aangrenzend bosgebied

Het gehele bosgebied valt binnen NNB. Bij dit planvoornemen worden de bossen gerevitaliseerd. De oppervlakte NNB blijft hetzelfde.

3.2.2.7 Landelijk gebied

Voor deelgebied 1, recreatiepark Boekels Ven geldt dat hier de regels voor Landelijk gebied gelden. Daarnaast is voor het recreatiepark de verwijzing vrijetijdsvoorziening opgenomen.



Figuur 3.4 Uitsnede Basiskaart Stedelijk gebied, Landelijk gebied (lichtgeel), Natuur Netwerk Brabant (groen) (bron: Omgevingsverordening Noord-Brabant)

Kwaliteitsverbetering van het landschap

Een belangrijk uitgangspunt in het landelijk gebied is dat als nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, deze gepaard gaat met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving (artikel 5.11 van de Verordening).

Deelgebied 1 Recreatiepark Boekels Ven

Het omvormen van camping naar recreatiepark met recreatiewoningen en een trekkersveld is een nieuwe ontwikkeling in landelijk gebied.

De initiatiefnemer zal het (eentonige) productiebos op het vakantiepark omvormen tot een fraai natuurbos door de aanwezige niet-inheemse bomen te vervangen door andere soorten die beter tegen klimaatverandering kunnen. Het bos wordt verbeterd, waardoor er een rijkere flora en fauna kan ontstaan.

Daarnaast heeft de gemeente Boekel een fonds Vitaal buitengebied Boekel ingesteld, waarmee de gemeente zelf kan bijdragen aan de gewenste kwaliteitsverbetering in het buitengebied.

Het fonds wordt primair ingezet voor de opgenomen projecten en doelen uit het programma van de Structuurvisie Boekel. Er worden 23 projecten genoemd die bijdragen aan de kwaliteitsverbetering van het buitengebied. Eén van deze projecten is de herontwikkeling van de Groene Ladder (zie par. 3.3.2). Het gaat om natuur- en landschapsontwikkeling en recreatieve ontwikkelingen. De gemeente zet gelden uit het fonds in om het gebied openbaar toegankelijk te maken waarmee de leefbaarheid voor alle inwoners van Boekel wordt vergroot en het vestigingsklimaat aantrekkelijker wordt gemaakt. Ook de herontwikkeling van Boekels Ven wordt daarbij vermeld.

De initiatiefnemer zal ook bijdragen aan dit Fonds, omdat de bouw mogelijkheden op het vakantiepark toenemen, waarbij sprake is van bestemmingswinst. De tegenprestatie voor deze bestemmingswinst is door de gemeente Boekel berekend op basis van de provinciale regeling. Met verrekening van de verbeteringen die de initiatiefnemer op eigen terrein zal realiseren, is nog sprake van een fondsbijdrage van € 37.000,- (20% van de kwaliteitswinst en een correctie omdat de herontwikkeling van Boekels Ven één van de aangewezen projecten in het gemeentelijk beleid is). Deze bijdrage is opgenomen in de anterieure overeenkomst tussen de gemeente Boekel en de initiatiefnemers.

Deelgebied 2 Restant bungalowpark De Vliegberg

Het overgrote deel van de bestemming Recreatie ten zuiden van de Vliegberg wordt aangepast naar de bestemming Natuur. Alleen voor het perceel waarop 4 recreatiewoningen zijn toegestaan, is opnieuw een recreatiebestemming opgenomen. Dat betekent dat 1,1 hectare recreatiebestemming wordt aangepast naar een natuurbestemming.

In plaats van vier recreatiewoningen worden in dit TAM-omgevingsplan twee recreatiewoningen en een bedrijfswoning mogelijk gemaakt.

De toevoeging van natuur leidt tot een verbetering van de landschappelijke kwaliteit. De routes die door de omheinde Vliegberg doorbroken worden, kunnen nu verbonden worden. De wijzigingen in dit deelgebied leiden onderaan de streep niet tot bestemmingswinst op basis van de regeling Vitaal Buitengebied Boekel.

Deelgebied 3 Aangrenzend bosgebied

In dit deelgebied worden de bossen gerevitaliseerd waardoor de biodiversiteit toeneemt en er een toekomstbestendig bos ontstaat. Een perceel met een agrarische bestemming wordt bij de NNB gevoegd. De wijzigingen in dit deelgebied leiden niet tot bestemmingswinst op basis van de regeling Vitaal Buitengebied Boekel.

Niet agrarische activiteiten

De gronden van camping Boekels Ven die in dit TAM-omgevingsplan opnieuw zijn voorzien van een recreatiebestemming liggen volledig binnen de grenzen van het werkingsgebied Landelijk Gebied. Verblijfsrecreatie wordt aangemerkt als een niet-agrarische activiteit.

In artikel 5.78 van de Verordening is opgenomen dat een omgevingsplan regelt:

- a. welke specifieke gebruiksactiviteit is toegestaan en tot welke omvang;
- b. dat de niet-agrarische activiteit, ook op langere termijn, past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied;
- c. dat een ontwikkeling naar een functie met grote publieksaantrekkende werking is uitgesloten;
- d. dat opslag en stalling van voorwerpen of materialen plaatsvindt in gebouwen, behalve als de activiteit de opslag van zand, grond en grind betreft.

Hieronder staat puntsgewijs aangegeven op welke wijze uitvoering is gegeven aan deze regels.

ad a.

In de planregels is specifiek aangegeven welke activiteiten zijn toegestaan op het vakantiepark.

Als uitgangspunt voor een bij de omgeving passende omvang geldt voor een voorziening ten dienste van vrijetijd een omvang van de bebouwing van ten hoogste 1 hectare.

In onderhavig geval is geen sprake van een nieuwe ontwikkeling maar een herontwikkeling van een bestaande camping naar een eigentijds kwalitatief hoogwaardig park met maximaal 120 recreatiewoningen, maximaal 20 kampeerplaatsen en bijbehorende voorzieningen. Vanwege de bouw van recreatiewoningen neemt de oppervlakte aan bebouwing toe. Met dit TAM-omgevingsplan is met een maximale invulling van de bouw mogelijkheden sprake van meer dan 1 hectare aan bebouwing. In de uitvoeringsfase zal blijken of het maximum van 1 hectare aan bebouwing wordt overschreden. Als dat het geval is, wordt gebruik gemaakt van artikel 5.79.

ad b.

Voor het gebied tussen Boekel en Gemert heeft de gemeente Boekel beleid vastgesteld waarbinnen de beoogde ontwikkeling tot hoogwaardig vakantiepark past, nu en in de toekomst.

ad c.

De oppervlakte aan voorzieningen is beperkt door een maximum bedrijfsvloeroppervlakte op te nemen in de planregels. Hiermee wordt de publieksaantrekkende werking beperkt.

ad d.

Voor de opslag van materialen bevat voorliggend TAM-omgevingsplan de mogelijkheid voor de bouw van een opslaggebouw. Buitenopslag is niet toegestaan (zie artikel 8.2).

Vrijtijdsvoorziening

Artikel 5.79 van de Verordening stelt regels bij vrijtijdsvoorzieningen. Als is aangetoond dat de ontwikkeling past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied en er kwaliteitswinst voor andere functies, waaronder landschap en natuur, wordt bereikt, is het toegestaan een vrijtijdsvoorziening mogelijk te maken met meer dan 10.000 m² aan bebouwing.

Op basis van het gemeentelijk beleid (zie volgende paragraaf 3.3) kan worden geconcludeerd dat de ontwikkeling van Boekels Ven past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied en er sprake is van kwaliteitswinst, zoals ook staat aangegeven bij de kwaliteitsverbetering van het landschap. .

In artikel 5.79 is tevens opgenomen dat voor de ontwikkeling van verblijfsrecreatie geborgd moet zijn dat het terrein en de recreatiewoningen bedrijfsmatig worden beheerd en permanente bewoning is uitgesloten.

In de planregels is expliciet opgenomen dat sprake dient te zijn van recreatie. Een woonfunctie op de camping is hierdoor uitgesloten. Dat er sprake is van recreatiewoningen en kampeerplekken met centrale recreatieve voorzieningen laat ook zien dat het om een totaalpark voor recreatief gebruik gaat. De camping en straks ook het recreatiepark zijn in eigendom bij 1 eigenaar die verantwoordelijk is voor de exploitatie en beheer van het gehele recreatiepark.

3.2.2.8 Conclusie

Het voorliggende plan voldoet aan de Omgevingsverordening Noord-Brabant.

Bij dit planvoornemen is er sprake van zorgvuldig ruimtegebruik. Er komt een einde aan de versplinterde grondposities van initiatiefnemer en gemeente. Nieuwe recreatieve ontwikkelingen vinden plaats op een aaneengesloten perceel. Het koppelteken verdwijnt om een onterechte samenvoeging van bouwpercelen in het verleden te herstellen en omdat een koppelteken tussen een camping en een natuurgebied geen betekenis heeft. Bij dit planvoornemen worden recreatiewoningen gebouwd enkel op gronden die al de bestemming recreatie hebben. Een "obstakel" in de groene ladder verdwijnt en er komt een bredere ecologische verbindingszone.

De beoordeling van de gevolgen van het voornemen op aspecten inzake de lagenbenadering is per onderwerp uiteengezet in voorliggende onderbouwing. Hieruit volgt dat het voornemen ruimtelijk en milieuhygiënisch aanvaardbaar is. In het plangebied zijn geen wijstgronden gelegen derhalve kunnen er geen activiteiten plaatsvinden die de aardkundige waarden kunnen aantasten. Voor de gronden met aardkundige waarde is in dit TAM-omgevingsplan wel een beschermende regeling opgenomen.

Het plan voorziet voor het in de provinciale aangeduide NNB in de bestemming 'Natuur'. Het NNB ten zuiden van de Vliegberg is in het bestemmingsplan 'Buitengebied Boekel 2005' bestemd als 'Verblijfsrecreatie' met aanduiding zomerhuizen. Voor de gronden die de bestemming 'Verblijfsrecreatie' behouden (Vliegberg 9), zal de provincie na vaststelling van dit TAM-omgevingsplan de aanduiding NNB worden aangepast naar Landelijk gebied.

Aan de vereiste kwaliteitsverbetering wordt invulling gegeven door 1,1 hectare (restant bungalowpark De Vliegberg) een natuurbestemming te geven, een perceel toe te voegen aan het NNB, het bosgebied te revitaliseren op basis van een bosbeheerplan, een aaneengesloten bosgebied te creëren en de kwaliteit van het recreatiepark naar een hoger niveau te tillen. Voor de kwaliteitsverbetering van het landschap wordt in relatie tot de revitalisering van camping Boekels Ven een financiële bijdrage geleverd aan het fonds Vitaal buitengebied Boekel. Meerwaarderecreatie vindt bovendien plaats voor andere ondernemers en inwoners uit Boekel. Tegelijkertijd met de herontwikkeling van de camping wordt de groene ladder

verbeterd.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Boekel

De gemeente Boekel heeft in 2011 de 'Structuurvisie Boekel' vastgesteld. In deze visie wordt ingegaan op het ontwikkelen van recreatie binnen de gemeente.

De structuurvisie schrijft het volgende:

Boekel herbergt diverse recreatieve functies. Het gaat hierbij onder andere om recreatieve voorzieningen, zoals Boekels Ven, kleinschalige verblijfsrecreatie en recreatieve routes. Een aantal van deze functies en bepaalde locaties verdienen een kwalitatieve verbetering. Dit kan echter alleen worden gerealiseerd door schaalvergroting en/of verbreding van functies. Recreatieve ontwikkeling in combinatie met bijvoorbeeld horeca of zorg biedt daarbij kansen. Kwaliteit dient echter voorop te staan.

Daarnaast kunnen ook met name de recreatieve nevenfuncties een bijdrage leveren aan de ontwikkeling van Boekel. Nevenfuncties zijn prima te combineren met extensievere vormen van agrarische functies en zijn ook gebaat bij een gunstige ligging ten opzichte van waardevolle bos- en natuurgebieden en in landschappelijk waardevolle gebieden. De verbinding en afstemming van deze functies via routestructuren en netwerken, zowel binnen als buiten Boekel, is daarbij van groot belang.

In de structuurvisie wordt ook gemeld dat de strategie voor het bosgebied de Vliegberg en de bossen rond Boekels Ven vallen onder "versterking boslandschap". De strategie voor deze gebieden is gericht op bescherming van bestaande gebieden en het vergroten van de ecologische kwaliteit van de bossen. De ambitie is gericht op het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de natuur- en landschapswaarden en hydrologische waarden.

Toets

Boekels Ven wil de bestaande camping ontwikkelen tot een eigentijds kwalitatief hoogwaardig park voor verblijfsrecreatie. Er is steeds meer vraag naar kortstondige verblijfsmogelijkheden het gehele jaar door. Ook bezoekers van de Peelrandbreuk zullen eerder een huisje huren dan een complete kampeeruitrusting meenemen. De nieuwe plannen waarbij er recreatiewoningen worden gebouwd, zijn een antwoord op de steeds groter wordende vraag naar korte en onderscheidende verblijfsmogelijkheden. Recreanten verwachten ook steeds meer luxe. De huidige centrale en sanitaire voorzieningen op de camping zijn erg verouderd en worden gesloopt. Bij de nieuwe plannen wordt alles duurzaam herbouwd en is het mogelijk extra voorzieningen aan te bieden zoals een wellness. Boekels Ven wordt hiermee toekomstbestendig en zal meer recreanten aantrekken. De toevoeging van een groene poort met informatie over de Peelrandbreuk zal een impuls geven aan de dagrecreatie binnen het gebied. Deze recreanten zullen ook van andere (recreatieve) voorzieningen in Boekel gebruik maken. Het plan heeft dus een gunstig effect op andere ondernemers in Boekel. Ook is er meer personeel nodig met diverse disciplines voor het toekomstige park. Dit zorgt voor meer werkgelegenheid.

Voor de inwoners van Boekel heeft de herontwikkeling van Boekels Ven ook een meerwaarde. Bij de nieuwe plannen wordt er grond geruimd en daardoor ontstaat er een groter openbaar bosgebied. Er komt 6,5 hectare openbaar bosgebied bij. Doordat het vakantiepark overdag toegankelijk is, ontstaat er een nog groter wandelgebied en is er meer ruimte om te recreëren. Het aanbod aan centrale voorzieningen op het park wordt beter en meer divers. Ook de inwoners en andere recreanten in de omgeving kunnen hier gebruik van maken.

De natuur gaat er ook op vooruit bij de nieuwe plannen. Er worden weliswaar bomen gekapt, maar er komen inheemse bomen en struiken voor terug. De biodiversiteit zal toenemen door een meer gemengd bos te creëren met onderbegroeiing. De overgang tussen het bos en het meer open terrein, de bosrand, verloopt geleidelijk via een zone met meerjarige kruiden en inheemse struiken. Een dergelijke bosrand levert een belangrijke bijdrage aan de natuurfunctie van het bos, vanwege de grote soortenrijkdom aan planten en dieren. Tenslotte neemt de oppervlakte bos ook toe, aangezien op de Vliegberg een perceel van 1,1 hectare met de functie recreatie bij de nieuwe plannen de functie natuur krijgt. Daarmee vervalt

de mogelijkheid om nog 16 recreatiewoningen te bouwen. De ecologische verbinding wordt breder en beter.

3.3.2 Visie De Groene Ladder (2012)

Voor de ontwikkeling van het bosgedeelte tussen Boekel en Gemert heeft de gemeente een visie vastgesteld: "De Groene Ladder". Het betreft een smalle boszone (de gemeentebossen) waarin functies als natuur (het bos), landbouw, wonen en recreatie elkaar ontmoeten.

Deze langgerekte bosstrook wordt in oost-westelijke richting doorsneden door meerdere wegen en waterlopen. Hierdoor krijgt het gebied in schematische zin iets weg van een ladder, waarbij de sporten het plangebied in compartimenten verdelen: "De Groene Ladder".

Ambitie

Het gebied "De Groene Ladder" heeft veel potentie om een mooi natuur- en recreatiegebied te worden. De combinatie van landschappelijke diversiteit en toeristisch-recreatieve dag- en verblijfsvoorzieningen is in de basis aanwezig. De gebruikswaarde van het gebied kan worden verbeterd door het optimaliseren van de routestructuren. Daarnaast kan de identiteit van het gebied worden versterkt door de natuurlijke en cultuurhistorische landschapselementen meer zichtbaar te maken. Dit zal een aanzienlijke impuls geven aan de belevingswaarde van het gebied voor zowel eigen inwoners als bezoekers. De bestaande toeristisch-recreatieve voorzieningen vragen een kwaliteitsslag om de steeds kritischer wordende consument aan te trekken en te laten blijven. Tot slot is er ruimte voor nieuwe kleinschalige voorzieningen.

Visie

Het gebied "De Groene Ladder" wordt ontwikkeld tot één samenhangend waardevol bos- en natuurgebied dat een leesbare overgang vormt tussen verschillende landschapstypen.

Het overkoepelende thema voor het gebied is recreëren in een groene omgeving. Om de balans in de Groene Ladder te waarborgen is een zonering binnen het gebied beschreven. Het karakter van de voorzieningen die binnen deze zones wenselijk zijn wordt enerzijds bepaald door de landschappelijke ondergrond van de plek en anderzijds door de ambiance en identiteit van de aangrenzende bebouwingskern.

Bij het benutten van de recreatieve potentie dienen de volgende waarden behouden te blijven:

- Natuur en landschap
- Cultuurhistorie
- Rust
- Het aantrekkelijke woon- en leefklimaat

Bovendien moeten nieuwe initiatieven bijdragen aan de balans en robuustheid van "De Groene Ladder" als geheel.

Toets

Met het project Boekels Ven/ Boekels Hout wordt een ontwikkeling tot 'entree van het gebied' tot stand gebracht. dit wordt mede veroorzaakt door de centrale ligging binnen De Groene Ladder. Van hieruit starten diverse routes door het plangebied, waarbij kan worden gedacht aan ruit-, fiets- en wandelpaden. Het startpunt van deze routes wordt gecombineerd met een educatie- en informatievoorziening, waar informatie over het gebied kan worden verkregen. Een dergelijk educatiecentrum kan ook dienen als startpunt voor excursies. Bij een dergelijke poortfunctie hoort ook een horecagelegenheid. Deze horecagelegenheid zal voor een groot deel worden bezocht door gasten van het verblijfsrecreatiegebied, maar zal ook bezoekers van buiten de verblijfsrecreatieve voorzieningen aantrekken.

Binnen het document "De Groene Ladder" zijn verschillende deelgebieden beschreven, schematisch weergegeven op de kaart leidt dit tot een grid van 3 x 3 deelgebieden. De combinatie van landschapstype en invloedzone is de sleutel tot de ambities, kansen en ontwikkelingsmogelijkheden voor het desbetreffende deelgebied in de Groene Ladder. De drie onderscheiden zones van noord naar zuid maken een onderscheid in groenbeleving. In het Park is sprake van een stedelijke vorm van groenbeleving, In het Landgoed is sprake van een gecultiveerde vorm van natuurbeleving en binnen de

zone Natuur betreft het een meer robuuste natuurbeleving.



Schematische weergave deelgebieden binnen 'De Groene Ladder'

In de visie is per deelgebied omschreven wat het wensbeeld is. Camping Boekels Ven is gelegen in het deelgebied 5 'Boekels Hout'.

Het wensbeeld voor Boekels Hout is als volgt omschreven:

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

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

Projecten

Op basis van de wensbeelden van de verschillende deelgebieden binnen de Groene Ladder is een lijst met projecten opgesteld. Deze projecten geven uitvoering aan de ambitie.

Het uitwerken van een nieuw inrichtingsplan voor het Boekels Ven staat concreet benoemd onder één van deze projecten. Het gaat om het project Realiseren recreatieve poort. Daarbij staat vermeld dat de locatie mede als startpunt voor dagrecreatie gaat functioneren en bij het realiseren van een recreatieve poort tevens aandacht is voor:

- entree en parkeergelegenheid
- educatie- en informatievoorziening
- aansluiting op diverse recreatieve routes
- horecagelegenheid.

Met de herontwikkeling van Boekels Ven wordt een bijdrage geleverd aan de volgende projecten binnen Boekels Hout:

- Natuur & landschap: uitbreiden bosareaal
In de plannen voor Boekels Ven is er veel aandacht voor natuur. Het eentonige dennenbos zal

omgevormd worden tot een gemengd bos met onderbegroeiing. Er is ook gedacht voor de bosrand. Deze verloopt geleidelijk via een zone met meerjarige kruiden en inheemse struiken. Op de Vliegberg neemt het bosareaal toe waardoor een aaneengesloten bosgebied ontstaat.

- Routes & verbindingen: realiseren recreatieve poort
In de nieuwe indeling van Boekels Ven is rekening gehouden met de gewenste recreatieve poort (groene poort). De entree wordt verplaatst naar de Vliegberg(weg) waar ook de centrale voorzieningen worden gerealiseerd die dienst doen als horecavoorziening bij de groene poort. Nabij deze entree wordt voorzien in parkeergelegenheid die toegankelijk is voor bezoekers van de groene poort. Vanuit de groene poort starten diverse routes (ruiter-, fiets- en wandelpaden) door het aangrenzende bosgebied. Er zal worden voorzien in een educatie- en informatiepunt.
- Routes & verbindingen: verbeteren wandel- en fietspaden
De gemeente wordt eigenaar van de Vliegberg. Deze wordt (gedeeltelijk) opengesteld. De initiatiefnemer zal het fiets-/wandelpad dat net buiten het recreatiepark ligt, renoveren en verbeteren.
- Wonen & werken: onderscheidend verblijven
Door de realisatie van recreatiewoningen kan er een meerdaags verblijf worden aangeboden. Er worden verschillende typen recreatiewoningen gebouwd waarmee een aanbod voor een brede doelgroep ontstaat.

Uit het voorgaande blijkt dat de herontwikkeling van Boekels Ven een belangrijke bijdrage levert aan de gemeentelijke ambitie voor het gebied "De Groene Ladder".

3.3.3 Vitaal Buitengebied Boekel

In de kwaliteitsgids Vitaal Buitengebied Boekel zijn ontwerprichtlijnen opgenomen voor het landelijk gebied van de gemeente Boekel. De gids vormt een nadere uitwerking van de structuurvisie Boekel.

Het versterken van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied is een belangrijk beleidsuitgangspunt. De kwaliteitseis geeft richtlijnen voor de wijze waarop dat kan. Daarbij is in aansluiting bij de structuurvisie onderscheid gemaakt in landschappelijke deelgebieden en buurtschappen. De zones beekdal, open agrarisch landschap, woonwerklandschap en agrarisch landschap uit de structuurvisie zijn vertaald naar landschappelijke deelgebieden.

Indien er sprake is van een ontwikkelingswens, die niet past in het omgevingsplan (hier het bestemmingsplan 'Buitengebied Boekel 2005'), dan wordt op basis van de Strategie Vitaal Buitengebied Boekel een afweging gemaakt of de ontwikkelingswens passend is binnen de strategie. Een belangrijk uitgangspunt van de strategie is dat ontwikkelingen moeten bijdragen aan de versterking van het landschap.

Het plangebied is gelegen in het Kampenlandschap met enken. Nieuwe ontwikkelingen die spelen in het Kampenlandschap met enken dienen bij te dragen aan het verhogen van de ruimtelijke kwaliteit. Ruimtelijke kwaliteit betekent een goede samenhang tussen bebouwing en landschap. De karakteristieken van dit landschap, kleinschaligheid, reliëf, landschapselementen en een grillige verkaveling bieden een aangename omgeving voor diverse functies. Randvoorwaarde voor ontwikkelingen is het versterken van het landschappelijke netwerk (raamwerk) van beplantingsstructuren.

Ten zuiden van de kern Boekel is sprake van een robuuste groene structuur in de vorm van bos(percelen). Rondom dit bos zijn nog vele grote tot middelgrote enken gelegen. Hiervan is het bolle verloop nog goed te zien. Net zoals ten noorden van de kern Boekel, wordt hier ingezet op het behouden, versterken en herstellen van het kleinschalige karakter.

De robuuste groene structuur in de vorm van bos(percelen) zal worden behouden bij het ontwikkelen van de recreatiewoningen. Het groene karakter van het plan zal één van de grote voordelen worden van een verblijf op het recreatiepark. Het park is gelegen midden in de natuur. Deze grote pluspunten dienen dan ook binnen het plangebied terug te komen.

De kwaliteitsgids biedt ruimte voor het versterken van de recreatiemogelijkheden in combinatie met het versterken van het bosgebied. Met dit plan wordt hieraan uitvoering gegeven.

3.3.4 Kaders en uitgangspunten voor de mogelijke ontwikkeling Boekels Ven

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

3.3.4.1 Uitgangspunten gemeenteraad 2018

Om deze reden heeft de raad van de gemeente Boekel in maart 2018 kaders en uitgangspunten voor de mogelijke ontwikkeling van Boekels Ven vastgesteld. Deze luiden als volgt:

- a. De ontwikkeling moet door het gebied kunnen worden gedragen
- b. De bebouwing moet landschappelijk worden ingepast
- c. De invulling moet een groene uitstraling hebben
- d. We gaan voor een goede kwaliteit
- e. We willen geen strakke structuur, maar een speelse indeling met zoveel mogelijk behoud van de huidige natuur en het aanwezige bos
- f. We willen geen erfafscheiding tussen de vakantiewoningen
- g. Het vakantiepark moet een openbaar karakter kennen
- h. Rondom het park komen geen hekken te staan
- i. De centrumvoorziening doet ook dienst als Groene Poort (groene poort) tot het bosgebied en de omgeving
- j. De groenbeleving voor de inwoners van Boekel moet toenemen
- k. Het park moet op duurzame wijze worden gebouwd
- l. De oude bebouwing op het terrein moet worden verwijderd
- m. De funderingen op het terrein van de Vliegberg moeten worden verwijderd
- n. De vakantiewoningen zijn niet bestemd voor permanent verblijf, bewoning of voor de huisvesting van arbeidsmigranten.

Puntsgewijs zal hieronder kort worden aangegeven dat aan deze uitgangspunten (zoveel mogelijk) is tegemoetgekomen:

a. De ontwikkeling moet door het gebied kunnen worden gedragen

Op basis van vergelijkbare vakantieparken is een aantal van 15 vakantiewoningen per hectare aanvaardbaar. Voor Boekels Ven komt dat uit op 120 vakantiewoningen. De ontwikkeling kan door het gebied worden gedragen. De recreatiewoningen staan op ruime percelen en op het park is veel groen aanwezig.

Het lijkt een flinke ontwikkeling, als je van een blanco situatie uitgaat, maar dat is het niet. Er is nu al heel veel mogelijk. Er mogen nu al:

- 80 stacaravans met schuurtjes worden gezet met een oppervlakte van 51 m². Het onderscheid tussen stacaravans, chaletjes en recreatiewoningen is tegenwoordig vaak klein.
- 20 recreatiewoningen worden gebouwd met een oppervlakte van 125 m²
- 215 seizoens- of toercaravans staan

Op dit moment is het mogelijk dat er 1.210 personen op het campingterrein verblijven. Bij de nieuwe plannen zullen dat ongeveer 560 personen zijn (maximaal 120 recreatiewoningen en 20 kampeerplaatsen x 4 personen). Dat is een flinke afname.

In het geldende bestemmingsplan mogen de centrale voorzieningen en overige gebouwen een oppervlakte van 4.000 m² hebben. Meerdere bouwlagen zijn mogelijk waardoor de bruto vloeroppervlakte nog groter kan zijn (in voorliggend TAM-omgevingsplan maximaal 3.500 m²). Bij de herontwikkeling bedraagt de bebouwingsoppervlakte van gebouwen voor centrale voorzieningen maximaal 2.750 m². Dit betekent dat er minder kan worden gebouwd dan in de huidige situatie.

In het verleden was er een zomerhuizerterrein op de Vliegberg naast een volledige camping. Toen Boekels Ven door de huidige families werd aangekocht, lag er een vergunning voor 150 recreatiewoningen op de Vliegberg en was er ruimte voor een volledige camping.

Een park met maximaal 120 recreatiewoningen valt onder de kleinschalige vakantieparken. Maak je het kleiner dan moet je de algemene kosten (infra, parkjes, voorzieningen e.d.) delen over minder huizen en dan is het financieel niet haalbaar. Ook heb je voldoende recreatieve verblijven nodig voor een goede bezetting van de centrale voorzieningen. Alles is van elkaar afhankelijk.

b. De bebouwing moet landschappelijk worden ingepast

Er is veel aandacht besteed aan de landelijke inpassing en deze is geborgd in het beeldkwaliteitsplan. In dit plan is er gewerkt met de volgende stedenbouwkundige en landschappelijke uitgangspunten:

- organische en speelse paden
- stevig groen
- verschillende werelden

Deze punten komen ook in de kaders van de raad terug en worden hieronder verder uitgewerkt.

c. De invulling moet een groene uitstraling hebben

Bos is het hoofdbestanddeel van het plangebied. Nieuwe ontwikkelingen in het gebied moeten de samenhang van het bosgebied als totaalstructuur ondersteunen. Stichting d'n Eik, de Bomengroep en Bosgroep Zuid hebben allemaal het totale plangebied bezocht: het campingterrein en de Vliegberg. Zij delen allemaal dezelfde mening. De kwaliteit van het groen is nu slecht. Er zal kap en herplant moeten plaatsvinden om het bos toekomstbestendig te maken. Bosgroep Zuid heeft een bosbeheerplan gemaakt voor het totale plangebied. Bij de herplant zal er veel aandacht zijn voor het gebruik van inheemse soorten en onderbegroeiing. Het planten van struiken is goed voor de biodiversiteit en de groene uitstraling. Door nu in te zetten op kwaliteitsverbetering van de bossen zowel op de camping als de Vliegberg, blijft de groene uitstraling behouden en zelfs verbeterd.

Gasten van het park moeten het gevoel hebben dat ze recreëren midden in de natuur. De groene uitstraling zal één van de onderscheidende kenmerken van dit recreatiepark zijn. Ook worden de bossen rondom het recreatiepark gerevitaliseerd waardoor de levensduur en kwaliteit van de bossen toeneemt.

d. We gaan voor een goede kwaliteit

De wens van de initiatiefnemers is om een eigentijds hoogwaardig park voor verblijfsrecreatie te ontwikkelen. De huidige camping is gedateerd en heeft dringend een impuls nodig, zodat het aansluit bij de huidige behoefte op het gebied van recreatie.

Gelijktijdig met de revitalisering van de camping wordt een meerwaarde voor de natuur gecreëerd door het inleveren van ruim 1 hectare verblijfsrecreatieve bestemming op de Vliegberg ten zuiden van Boekels Ven en daar te investeren in kwaliteitsverbetering.

Dit sluit allemaal aan op hetgeen is vastgelegd in de vastgestelde visie De Groene Ladder en de kwaliteitsgids Vitaal Buitengebied Boekel. Het plan past binnen zowel de gemeentelijke en provinciale visies. De goede kwaliteit wordt geborgd, ook door het beeldkwaliteitsplan.

e. We willen geen strakke structuur, maar een speelse indeling met zoveel mogelijk behoud van de huidige natuur en het aanwezige bos

De bestaande organische structuur is het uitgangspunt bij de omvorming van de camping. Er wordt aangesloten op de huidige padenstructuur waardoor de verharding en kabels die er al liggen hergebruikt kunnen worden.

De indeling van de recreatiewoningen wordt mede bepaald door het streven naar het behoud van zoveel mogelijk bomen. Dit uitgangspunt maakt al dat het geen strakke structuur kan worden.

Er wordt gestreefd naar een divers en afwisselend beeld. Afwisselend in de zin dat de grootte van de vakantieverblijven divers is en geschikt voor een grote doelgroep. Maar ook afwisselend omdat ook de architectuur van de vakantieverblijven divers is en er zeker geen thematische uitstraling ontstaat.

f. We willen geen erfafscheiding tussen de vakantiewoningen

Wens van de initiatiefnemer is om verrommeling op het terrein te voorkomen. Schuurtjes zijn inpandig en er zijn geen overige bouwwerken rond de recreatiewoningen toegestaan zoals hottubs, zwembaden én schuttingen. Mocht het nodig zijn om erven van elkaar te scheiden en/of meer privacy te verkrijgen, dan worden heesters, boomstronken of houtrillen toegepast. Schuttingen, hekwerken en dergelijke zijn uitgesloten.

g. Het vakantiepark moet een openbaar karakter kennen

Het park is overdag toegankelijk en de Boekelse inwoners kunnen wandelen en recreëren op het park.

h. Rondom het park komen geen hekken te staan

Alhoewel het ook een wens van de initiatiefnemer is om zo min mogelijk hekken te plaatsen, is dit punt helaas niet uitvoerbaar. Het hekwerk is nodig in verband met de veiligheid en het registreren van de toeristen. Ook om permanente bewoning tegen te gaan is er een toegangscontrole nodig om grip te hebben op de aanwezigen binnen het park. Zo ver bekend zijn er ook geen andere recreatieparken zonder hekwerk. De toegangspoorten zullen 's nachts gesloten worden om wildkamperen, diefstal en criminaliteit te voorkomen. Het terrein is overdag open en toegankelijk. De omheining zal een zo groen mogelijk karakter krijgen.

i. De centrumvoorziening doet ook dienst als Groene Poort (groene poort) tot het bosgebied en de omgeving

In het gemeentelijk beleid wordt al jaren gesproken over de wens om ten zuiden van Boekel een groene poort (groene poort) tot het bosgebied en de omgeving te realiseren, met daarbij behorende voorzieningen. Dit is ook een project binnen de Groene Ladder. Bij de vaststelling van het kader voor de herontwikkeling van Boekels Ven heeft de gemeente dan ook als randvoorwaarde gesteld dat het centrale gebouw een functie heeft voor deze groene poort. Deze centrumvoorziening moet qua sfeer, uitstraling en omvang bij het vakantiepark én het omliggende gebied passen. Om deze reden worden de centrale voorzieningen behorende bij de camping verplaatst naar de Vliegberg(weg), waar deze samen met een educatie- en informatievoorziening en een horecagelegenheid worden ondergebracht in één of twee gebouwen. De bij de groene poort gewenste horecagelegenheid bevindt zich dan aan het water met uitzicht op het bos, aan het begin van de wandel- en fietsroutes en is bereikbaar via een bestaande weg.

j. De groenbeleving voor de inwoners van Boekel moet toenemen

De recreatiemogelijkheden voor de inwoners van Boekel worden verbeterd. Het bos op de Vliegberg komt in handen van de gemeente en wordt opengesteld voor wandelaars (de omheining gaat weg), waardoor er 8% meer bos bijkomt om in te recreëren. De bossen rondom het recreatiepark krijgen een kwaliteitsimpuls. Het wandelgebied wordt nog meer vergroot doordat het park overdag opengesteld wordt voor wandelaars. Verder worden de routestructuren verbeterd. De Vliegberg wordt het startpunt voor wandel- en fietsroutes in de omgeving.

k. Het park moet op duurzame wijze worden gebouwd

De recreatiewoningen zullen niet aangesloten worden op het gasnet. Alleen voor de keuken van het restaurant komt er eventueel een gasaansluiting. Bij de indeling van het park blijft de huidige padenstructuur gehandhaafd, waardoor kabels hergebruikt kunnen worden. Bij de bouw wordt er zoveel mogelijk gewerkt met natuurlijke materialen. Groene en bruine daken zijn ook een optie. Verder vindt er zo min mogelijk verharding plaats op het terrein. Om de natuurlijke uitstraling van de camping te behouden en versterken maken we voor alle paden uitsluitend gebruik van halfverharding en halfopen verharding in natuurlijke tinten. Bij de recreatiewoningen is ook geen verharding toegestaan en zal er worden gewerkt met open vlonders en halfverharding.

l. De oude bebouwing op het terrein moet worden verwijderd

Alle bebouwing op de huidige camping wordt verwijderd. Alle gebouwen zijn dringend toe aan vernieuwing. De gebouwen zijn nu slecht geïsoleerd en sterk verouderd. Herbouw is goedkoper dan renovatie in dit geval. Het verwijderen van de bestaande bebouwing is opgenomen in de anterieure overeenkomst en in de regels van het voorliggende TAM-omgevingsplan.

m. De funderingen op het terrein van de Vliegberg moeten worden verwijderd

Indien mogelijk zullen de fundamenteën worden verwijderd. Dit is afhankelijk van de aanwezigheid van beschermde flora en fauna. Bij eerdere ecologische onderzoeken in dit gebied zijn er geen belemmeringen gevonden. Indien er beschermde soorten worden gevonden, zullen er maatregelen getroffen worden zodat beschermde flora en fauna geen last hebben van de werkzaamheden.

n. De vakantiewoningen zijn niet bestemd voor permanent verblijf, bewoning of voor de huisvesting van arbeidsmigranten.

In de regels zijn permanent verblijf, bewoning en huisvesting van arbeidsmigranten uitgesloten. Veel partijen hebben eerder vragen gesteld in verband met de plannen van minister Keijzer om permanente bewoning van recreatiewoningen mogelijk te maken. De minister is voornemens een instructieregel in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) op te nemen die stuurt op het omgevingsplan van de gemeente. Meer specifiek: deze instructieregel zal aangeven dat een gemeente in haar omgevingsplan moet voorzien in het toestaan van bestaand gebruik van een recreatiewoning voor permanente bewoning onder voorwaarden. De instructieregel zal uitdrukkelijk vermelden dat deze alleen van toepassing is op bestaande situaties van permanente bewoning op de peildatum. Het doel van de instructieregel is namelijk om rechtszekerheid te bieden aan diegenen die al een recreatiewoning permanent bewonen. De voorgenomen instructieregel zal bepalen dat (uitsluitend) meerderjarige personen die op 16 mei 2024 permanent woonachtig waren in de recreatiewoning, in aanmerking komen voor toepassing van de instructieregel.

Ook heeft de voorganger van minister Keijzer de toezegging gedaan dat eigenaren of verenigingen van eigenaren van recreatiewoningen op vakantieparken, met een wens tot transformatie om permanent wonen mogelijk te maken, zich bij het ministerie konden melden. Het gaat hierbij om niet vitale vakantieparken die geen toekomst hebben en waar vaak sprake is van criminaliteit en permanente bewoning. Camping Boekels Ven is niet aangemeld. Camping Boekels Ven is weliswaar verouderd, maar de eigenaren doen er alles aan om juist niet tot de groep niet vitale vakantieparken te horen. Zij hebben ervoor gekozen om het park niet verder af te laten glijden en permanente bewoningen niet toe te staan. Zij zijn voortijdig met herontwikkelingsplannen aan de gang gegaan om niet in die situatie te belanden. Door de ontwikkeling van een eigentijds kwalitatief hoogwaardig park wordt Boekels Ven toekomstbestendig gemaakt en is er juist minder kans op criminaliteit en permanente bewoning.

3.3.4.2 Onderzoek alternatieve invullingen

Bij de vaststelling van de kaders is er aan de initiatiefnemers gevraagd ook de volgende mogelijkheden te onderzoeken:

- realiseren van nieuw landgoed
- realiseren van groepsaccommodatie(s) op de maat en de schaal die het gebied aan kan
- overeind houden en verder opknappen en hoogwaardiger maken van de camping en deze uitbreiden met trekkershutten
- realiseren van een natuurexcursie

Initiatiefnemer heeft camping Boekels Ven voor een groot bedrag aangekocht. Toen zij bij de gemeente kenbaar maakten recreatiewoningen te willen bouwen, heeft de gemeente het advies gegeven om de Vliegberg met de bijbehorende bouwvergunning te kopen. De financiering door de aankoop van de camping en de Vliegberg is aanzienlijk. In overleg met de gemeente zijn uitvoerbaarheid en economische haalbaarheid uitvoerig besproken en is geconcludeerd dat bovenstaande

ontwikkelrichtingen niet leiden tot een sluitende businesscase. De exploitatiemogelijkheden bij deze varianten zijn te beperkt om de huidige en toekomstige financiering voor de ontwikkeling van deze opties te kunnen dragen. De gemeente wil ook graag een groene poort.

Hiervoor dient een horecamogelijkheid aanwezig te zijn. Een horecavoorziening in het buitengebied biedt uitdagingen wat betreft de exploitatie. Recreanten geven gemiddeld gezien meer geld uit aan horeca dan de "gewone" inwoners. Voor het succes van de horeca is het aantal verblijfseenheden op het park relevant. Hoe minder recreanten er op het park komen, hoe moeilijker het wordt om de centrale voorzieningen op peil te houden. Indien de centrale voorzieningen nog maar in beperkte mate aanwezig zijn, wordt het risico op permante bewoning groter, omdat het park dan weinig te bieden heeft. Je kunt het een niet zonder het ander zien en beide hebben elkaar nodig. Bij varianten waarbij beduidend minder recreanten op het terrein verblijven, is horeca in combinatie met een groene poort lastig.

De plannen bieden wel een mogelijkheid tot een verblijf in een groepsaccommodatie. Dit doordat 2 recreatiewoningen tijdelijk in verbinding met elkaar kunnen staan. Er is minder vraag naar grote recreatiewoningen voor een groep. Door 2 eenheden samen te kunnen voegen, kan er toch aan deze vraag worden voldaan en hoeven er niet speciaal groepsaccommodaties te worden gebouwd.

3.3.4.3 Themabijeenkomst september 2023

In september 2023 heeft er een themabijeenkomst plaatsgevonden. De raad heeft toen een maand de tijd gehad om wensen en bedenkingen te mogen indienen. De extra wensen en bedenkingen die over het planvoornemen gingen worden hieronder kort weergegeven:

a. In het bestemmingsplan dient een begripsbepaling te worden opgenomen over vakantieverblijf en permanente bewoning

In de regels van voorliggend TAM-omgevingsplan zijn de volgende begrippen opgenomen om dit te regelen:

3.38 Permanente bewoning

het gebruik van een gebouw of ander onderkomen als woonruimte op een wijze, die ingevolge de bepalingen van de Wet basisregistratie personen, noopt tot inschrijving van de bewoner(s) in het bevolkingsregister van de gemeente waarin dat gebouw is gelegen, hetzij, indien betrokkene op meer dan een adres woont, het gebruik van het gebouw of ander onderkomen als verblijf waar betrokkene naar redelijke verwachting gedurende een half jaar de meeste malen zal overnachten.

3.39 Recreatiewoning

een woning, die bestemd is voor recreatieve bewoning, niet zijnde permanente bewoning en die gedurende het hele jaar wordt gebruikt voor recreatieve bewoning.

3.40 Recreatieve bewoning

de bewoning die plaatsvindt in het kader van de verblijfsrecreatie door recreanten die hun hoofdverblijf elders hebben.

Ook is de bedrijfsmatige exploitatie geborgd door hierover gebruiksregels te stellen. Deze regels ziet er als volgt uit:

Artikel 7.2

de volgende activiteiten zijn niet toegestaan:

- a. het aantal standplaatsen voor kampeermiddelen en/of het aantal recreatiewoningen vergroten;
- b. de standplaatsen voor de plaatsing van kampeermiddelen gedurende het gehele jaar gebruiken;
- c. de standplaatsen voor de plaatsing van stacaravans gebruiken;
- d. permanente bewoning; het gebruik voor wonen dan wel de bouw van een bedrijfswoning is uitgesloten aangezien de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' is opgenomen op de verbeelding;
- e. permanente bewoning; het gebruik voor wonen van de recreatiewoningen;
- f. (tijdelijke) werknemers of (tijdelijke) arbeidsmigranten huisvesten;
- g. gronden anders gebruiken of te laten gebruiken dan door middel van een bedrijfsmatige exploitatie;
- h. exploitatie van zelfstandige horecavoorzieningen;
- i. buitenopslag.

- j. *Het aantal recreatiewoningen is in 2018 vastgesteld door de raad en staat in de kaders. Het aantal dat de ontwikkelaar kan bouwen ligt tussen de 88-120 woningen. Het is dus geen zekerheid dat de overeenkomst gebruik gaat maken van de mogelijkheid tot de bouw van 120 recreatiewoningen. Dit wordt besproken bij de uitwerking van de plannen die nodig zijn voor het bestemmingsplan. Het precieze aantal ligt tevens aan de grootte van de recreatiewoningen (2-4-6-8 persoonswoningen bijvoorbeeld). Zorg voor een duidelijke uitwerking in de grootte van de woningen die past binnen de gestelde kaders.*

Zie hiervoor punt a bij de kaders. In de regels van voorliggende TAM-omgevingsplan is er geborgd dat er verschillende type recreatiewoningen komen. De oppervlakte van de recreatiewoningen is verschillend. Het uitgangspunt is echter dat er een gemiddeld gezin in 1 recreatiewoning kan verblijven. Afhankelijk van de gewenste luxe, uitstraling of unieke eigenschappen wordt een bepaald type recreatiewoning gekozen. Voor grotere gezinnen of groepen is het verblijf op dit park ook mogelijk, doordat een aantal recreatiewoningen (tijdelijk) kunnen worden samengevoegd.

- k. *In het bestemmingsplan en andere documenten die betrekking hebben daarop dient te worden vastgelegd dat permanent verblijf als bewoning als huisvesting van arbeidsmigranten, statushouders, asielzoekers en vluchtelingen niet mogelijk is.*

Zie punt n van de kaders. Alle permanente bewoning is verboden en dit is geborgd in de regels van dit TAM-omgevingsplan.

- l. *De wens is dat er weinig tot geen bomen gekapt gaan worden.*

Bij dit planvoornemen is er veel aandacht voor het groen. Zo heeft er een bomeninventarisatie plaats gevonden en is er een bosbeheerplan opgesteld. Om de camping te transformeren, moet een aantal bomen worden gekapt. Bij de positionering van de nieuwe bebouwing wordt zoveel als mogelijk rekening gehouden met de aanwezige bomen. Op basis van het bosbeheerplan en de bomen inmeting (onderdelen: boomsoort, kwaliteit en stamdikte) hebben we een keuze gemaakt welke bomen evt. verwijderd moeten worden.

Tijdens de rondleiding is aan alle partijen uitgelegd dat ook zonder de transformatie van de camping er bomen gekapt moeten worden. In alle omringende bossen is dat ook gedaan. Het klinkt wellicht raar, maar om de kwaliteit van de bossen te verbeteren, zullen er bomen gekapt moeten worden om licht en ruimte voor herplant te genereren. Het gaat om het vervangen van bomen in oude productiebossen. Door die te vervangen door andere soorten die beter tegen klimaatverandering kunnen, verbeter je het bos en kan er een rijkere flora en fauna ontstaan. Ook is de CO₂-opslag van jongere bomen en ondergroei vele malen groter dan uitgegroeide bomen die aan het eind van hun leven zijn. De biodiversiteit is erg laag in een productiebos en verjonging in dergelijke bossen is gewenst.

- m. *Graag in het plan rekening houden om een gedeelte van het recreatiepark te bestemmen (en ruimte te geven) voor kampeerders (caravan/tenten)*

Er is een trekkersveld opgenomen in het beeldkwaliteitsplan. In voorliggend TAM-omgevingsplan zijn maximaal 20 kampeerplekken toegestaan.

- n. *Boekels Ven moet een recreatiepark zijn die (meer)waarde biedt en economische /recreatiewaarde toevoegt aan onze gemeente*

Door het planvoornemen wordt er ingesprongen op de vraag naar kortstondige verblijfsmogelijkheden het gehele jaar door. Door de herontwikkeling is het mogelijk om een hoogwaardiger recreatief verblijf aan te bieden. Hierdoor zal er sprake zijn van een betere bezettingsgraad en wordt Boekels Ven toekomstbestendig gemaakt.

De toevoeging van een groene poort met informatie over de Peelrandbreuk zal een impuls geven aan de dagrecreatie binnen het gebied. Deze recreanten zullen ook van andere (recreatieve) voorzieningen in Boekel gebruik maken. Recreanten geven gemiddeld gezien ook meer geld uit dan de "gewone" inwoners aan horeca e.d. Het plan heeft dus een gunstig effect op andere ondernemers in Boekel. Ook

zorgt het plan voor meer werkgelegenheid.

Voor de inwoners van Boekel heeft de herontwikkeling van Boekels Ven ook een meerwaarde. Er ontstaat een groter openbaar bosgebied. Doordat het vakantiepark overdag toegankelijk is, ontstaat er een nog groter wandelgebied en is er meer ruimte om te recreëren. De inwoners kunnen gebruik maken van de nieuwe centrale voorzieningen die beter en meer divers zijn.

De natuur wint aan kwaliteit door de nieuwe plannen. De biodiversiteit zal toenemen door onderbegroeiing en het terugplanten van meer diverse inheemse bomen. De oppervlakte bos neemt toe, aangezien op de Vliegberg een perceel van 1,1 hectare met de functie recreatie bij de nieuwe plannen de functie natuur krijgt. De ecologische verbinding wordt breder en beter.

3.3.4.4 Aandachtspunten

In het raadsbesluit van 2018 zijn verder de volgende aandachtspunten/eisen benoemd:

a. De huidige camping is (gedeeltelijk) gelegen in de EHS

Tegenwoordig is de EHS opgenomen in het NNB. De oppervlakte NNB wordt niet kleiner, het bosareaal neemt toe en er is onderzoek gedaan naar de externe werking op de NNB door dit planvoornemen (zie Bijlage 4).

b. Ontwikkelingen in dit gebied moeten worden afgestemd met de provincie

Er heeft al meerdere malen overleg plaatsgevonden met de provincie en het concept TAM-omgevingsplan is al een keer ter controle aan de provincie en het ODBN aangeboden. De reactie van de provincie is dat zij dit een haalbaar plan vinden.

c. Verwachting is dat een ontwikkeling in het gebied elders moeten worden gecompenseerd

De recreatiewoningen worden uitsluitend gebouwd op gronden die al een recreatiebestemming hebben. Op de Vliegberg wordt er per saldo NNB toegevoegd.

d. De ontsluiting loopt via de Vliegberg(weg)

De nieuwe entree komt aan de Vliegberg(weg). De bij de groene poort gewenste horecagelegenheid bevindt zich dan aan het water met uitzicht op het bos, aan het begin van de wandel- en fietsroutes en is bereikbaar via een bestaande weg.

e. De bouwmogelijkheid van recreatiewoningen op de Vliegberg vervalt

Het vervallen van de bouwmogelijkheden is opgenomen in de anterieure overeenkomst en is geborgd in voorliggend TAM-omgevingsplan. Gronden met de bestemming Verblijfsrecreatie krijgen in dit TAM-omgevingsplan de bestemming Natuur. Bouwmogelijkheden zijn daarmee uitgesloten.

f. De Vliegberg wordt opengesteld, het hekwerk wordt verwijderd

Nadat de grondruil heeft plaatsgevonden, willen natuurverenigingen en de gemeente samen aan de slag met de revitalisering van het bosgebied de Vliegberg. Het bosbeheerplan van Bosgroep Zuid vormt hiervoor de basis. Zoals het er nu naar uitziet, komt er één pad door de Vliegberg, zodat er ook stiltebieden kunnen worden aangelegd. Na de revitalisering van het bos worden de hekwerken rondom het terrein de Vliegberg weggehaald.

g. Er moeten afspraken gemaakt worden over de vervuilde locatie

De afspraken zijn gemaakt. Initiatiefnemer zal de gronden overnemen en uitsluitend voor parkeren gebruiken. Dit is geborgd in de verbeelding en regels van dit omgevingsplan.

h. Aandacht voor voldoende parkeervoorzieningen op het terrein

Er heeft een parkeeronderzoek plaatsgevonden en het is mogelijk om voldoende parkeervoorzieningen op het recreatieterrein te maken. In paragraaf 4.6 van dit TAM-omgevingsplan wordt hier nader op ingegaan.

i. Bepalen van verschuldigde financiële bijdrage

De bijbetaling voor de grondruil en de exploitatiebijdrage zijn vastgelegd in de anterieure overeenkomst.

3.3.4.5 Conclusie

Op basis van bovenstaande uitgangspunten is een beeldkwaliteitsplan opgesteld dat de basis vormt voor het voorliggende TAM-omgevingsplan. Aan vrijwel alle kaders, aandachtspunten en eisen is voldaan. Indien het niet mogelijk is om te voldoen is daar een goede reden voor. Voor zover mogelijk zijn de genoemde voorwaarden verankerd in de juridische delen van dit TAM-omgevingsplan. Overige afspraken zijn opgenomen in de anterieure overeenkomst tussen de gemeente Boekel en initiatiefnemers.

3.3.5 Beeldkwaliteitsplan

De gemeente Boekel beschikt niet over welstandsbeleid.

Wel is specifiek voor deze ontwikkeling een beeldkwaliteitsplan opgesteld. De raad heeft dit beeldkwaliteitsplan vastgesteld op 3 juli 2025.

Dit beeldkwaliteitsplan is opgenomen in Bijlage 2 van de regels, omdat het beeldkwaliteitsplan ook onderdeel uitmaakt van het juridisch kader waaraan de bouwinitiatieven zullen worden getoetst.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

In dit hoofdstuk worden omgevingsaspecten besproken.

Niet alle omgevingsaspecten zijn relevant in alle deelgebieden. Bij de motivering zal worden aangegeven voor welk deelgebied onderzoeken relevant zijn. Voor de leesbaarheid hierbij nogmaals een overzicht van de deelgebieden.



Figuur 4.1: de 3 deelgebieden

1. Recreatiepark Boekels Ven,
2. Restant bungalowpark De Vliegberg
3. Revitalisering van de bossen in omgeving van Boekels Ven

4.1 Activiteiten en milieuzonering

4.1.1 Toetsingskader

In de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering (2009)" zijn voor een scala aan milieubelastende activiteiten richtafstanden gegeven waarbinnen mogelijk hinder voor woningen kan ontstaan. In de publicatie wordt onderscheid gemaakt tussen de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. Het milieuaspect dat de grootste richtafstand met zich meebrengt is bepalend voor de milieucategorie waarin de betreffende milieubelastende activiteit is ingedeeld. Het milieuaspect met de grootste richtafstand noemen we het maatgevende aspect.

Er is ook een nieuwe VNG-publicatie 'Handreiking activiteiten en milieuzonering' (2024). Onder de Omgevingswet worden ruimte en milieu geïntegreerd in het omgevingsplan. Met het oog op deze integratie is een nieuwe systematiek gewenst. Hoewel de basisprincipes van milieuzonering hetzelfde blijven is de systematiek in de nieuwe handreiking wezenlijk anders dan de systematiek in de uitgave uit 2009.

Deze nieuwe handreiking is gericht op de volgende soorten gebieden: bedrijventerreinen, andere werkterreinen (niet zijnde bedrijventerrein) en woongebieden. Deze soorten gebieden hoeven niet noodzakelijkerwijs samen te vallen met eventueel te onderscheiden gebiedstypen in het omgevingsplan, zoals centrumgebieden, gemengd gebied met wonen of buitengebied agrarisch. De handreiking is niet van toepassing op het toedelen van eventuele milieuhinderlijke activiteiten binnen een rustig woongebied.

Gelet op het feit dat de nieuwe handreiking niet zonder meer toepasbaar is in het buitengebied en ook niet in een rustig woongebied, is er voor gekozen om te toetsen aan de oude handreiking (2009).

4.1.2 Motivering

4.1.2.1 Deelgebied 1 recreatievoorziening Boekels Ven

Met de beoogde herontwikkeling van het recreatiepark Boekels Ven worden in beginsel geen nieuwe milieubelastende activiteiten toegestaan; de functie was, is en blijft recreatie.

De richtafstanden in 'Bedrijven en milieuzonering' zijn gericht op twee omgevingstypen: 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. Het plangebied kan worden getypeerd als 'gemengd gebied'. Het gaat om lintbebouwing met verschillende functies zoals burgerwoningen, een hoveniersbedrijf en agrarische bedrijven.

De richtafstanden voor gemengd gebied zien er als volgt uit:

Milieucategorie	Richtafstand tot 'gemengd gebied'
1	0 meter
2	10 meter
3.1	30 meter
3.2	50 meter
4.1	100 meter
4.2	200 meter

Voor een kampeerterrein, vakantiecentra e.d. (met keuken) geldt op basis van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering 2009' een richtafstand van 30 meter (categorie 3.1) in gemengd gebied. Aan deze richtafstand wordt in de huidige situatie en in de nieuwe situatie niet voldaan. Er is daarom onderzoek uitgevoerd om te bezien op welke wijze sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat

voor de woningen die grenzen aan het recreatieterrein. Binnen de richtafstand van 30 meter zijn reeds enkele gevoelige objecten gelegen. Dit zijn de woningen gelegen op de adressen Peelstraat 30 en 32, Broeder Hogardstraat 2, 4, 4a, 6, 8, 10, en 12. De overige woningen bevinden zich op een afstand groter dan 30 meter.

A. Geluid

Het maatgevende aspect voor een kampeerterein, vakantiecentra is geluid. Om deze reden is door Econsultancy een onderzoek naar geluid uitgevoerd. De rapportage daarvan is opgenomen als Bijlage 5. In dit geval wordt gesproken over industrielawaai, omdat het geluid afkomstig is van een bedrijfsmatige activiteit (Handreiking industrielawaai en vergunningverlening). Het onderzoek industrielawaai heeft als doel het bepalen van de geluidsbelasting op de gevels van woningen in de omgeving van het plangebied als gevolg van de voorgenomen activiteit en deze te toetsen aan de waarde uit het vigerende omgevingsplan en standaardwaarde uit het Besluit kwaliteit leefomgeving.

Door de nieuwe invulling en de verplaatsing van de entree met centrale parkeerplaats naar de zijde van de Vliegberg (zuidoost) en het toestaan van overige recreatieve voorzieningen verandert het effect op de omgeving. Er komt minder verkeer en geluid bij de woningen aan de Peelstraat en de Broeder Hogardstraat (noordoost). Er is een toename van activiteiten (en geluid) aan de Vliegberg.

Wel wordt het gebruik van de parkeerplaats in de noordoosthoek grenzend aan de Peelstraat en Broeder Hogardstraat geïntensiveerd. Bij een parkeerterein is sprake van piekgeluid in de vorm van dichtslaande autoportieren.

Bij de centrale voorziening is sprake van horeca met muziekgeluid.



Figuur 4.1: de onderzoeksgebieden centrale recreatievoorziening (rood), parkeren op het gehele park (blauw) en parkeren alleen na nemen maatregelen (tussen oranje en blauwe lijn) (bron: onderzoeksrapport industrielawaai Econsultancy).

Op basis van een representatieve invulling is de geluidsbelasting op de gevels van de aangrenzende bestaande woningen berekend. Hieruit blijkt dat kan worden voldaan aan de maximale geluidwaarden, zoals opgenomen in het tijdelijke omgevingsplan gemeente Boekel.

Parkeren binnen aanduiding 'parkeerterein'

Geluid dichtslaande portieren

Voor het gebruik van de parkeerplaats op het verhoogd gelegen gedeelte in het noordoosten van het plangebied, achter Broeder Hogardstraat 4, gelden aanvullende voorwaarden. De overschrijding in verband met het dichtslaan van autoportieren in de avond- en nachtperiode op de parkeerbult kan door middel van bronmaatregelen worden teruggebracht tot aan de standaardwaarde.

Zonder geluid afschermende voorzieningen is het gebruik van enkele parkeerplaatsen die grenzen aan de woningen Broeder Hogardstraat beperkt tot bepaalde dagdelen. De parkeerplekken die niet voldoen in de avond- en nachtperiode, zullen vervallen, uitsluitend gebruikt worden als dagparkeerplaatsen door het plaatsen van een slagboom op het parkeerterrein, of uitsluitend gebruikt worden door personeel dat overdag werkt.

Geluid autoverkeer

Op de woning aan de Peelstraat 30 wordt de (standaard)waarde in de avondperiode met 3 dB(A) overschreden ten gevolge van geluid van het autoverkeer van en naar de parkeerplaats. Maatgevend hier is het verkeer naar de parkeerbult.

Als op de perceelsgrens een geluidsscherm met een hoogte van 1,7 meter wordt gerealiseerd of de inrit op 10 meter van de perceelsgrens wordt gerealiseerd, wordt deze overschrijding weggenomen. De maatregelen zijn weergegeven in figuur 4.1a.



Figuur 4.1a Overdrachts- (boven) en bronmaatregelen (onder) om te voldoen aan de (standaard)waarden.

Overigens beschikken de bewoners van de Peelstraat 30 zelf al over een terreinafscheiding. In plaats van het bouwen van een nieuw geluidsscherm voor de bestaande terreinafscheiding kan ook de optie over het verzwaren of verbeteren van de huidige terreinafscheiding afgewogen worden. Deze mogelijkheid is juridisch vastgelegd, zodat wanneer de (toekomstige) eigenaren de terreinafscheiding willen wijzigen, alsnog een andere voorziening moet worden getroffen.

In artikel 7.12 zijn deze voorwaarden juridisch verankerd.

Parkeren grenzend aan Broeder Hogardstraat tussen oranje en blauwe lijn

Voor de piekbelasting als gevolg van het dichtslaan van autoportieren is bepaald op welke afstand autoparkeerplaatsen moeten worden gepositioneerd om zonder maatregelen te voldoen aan de maximale geluidswaarden. Indien parkeerplaatsen op kortere afstand van de woningen worden aangelegd, in het gedeelte tussen de blauwe en oranje lijn, dient middels een aanvullend onderzoek te worden aangetoond dat of hoe kan worden voldaan aan de maximaal toegestane geluidswaarden. Hiervoor is in artikel 7.13 een aanvullende regeling opgenomen. Het aanvullend onderzoek (opgenomen

in de regels, 7.12) is nodig is voor het gedeelte dat op de verbeelding is opgenomen met de gebiedsaanduiding 'Overige zone- parkeren verboden.

Centrale voorzieningen

Voor de centrale voorzieningen geldt dat als het toekomstige gebouw zo wordt gebouwd dat muziekgeluid niet waarneembaar is ter plaatse van de geluidgevoelige gebouwen de toeslagfactor van 10 dB buiten beschouwing kan worden gelaten. Hiermee worden de overschrijdingen van de (grens)waarden weggenomen. Bij het verder ontwikkelen van het bouwplan voor de centrale voorzieningen zal dit geluidsaspect verder worden uitgewerkt.

B. Geur en gevaar

Naast een richtafstand van 30 meter voor geluid in gemengd gebied geldt er tevens een afstand van 10 meter voor geur en 10 meter voor gevaar. De centrumvoorziening zal worden gerealiseerd op een afstand groter dan 30 meter van omliggende gevoelige objecten. Het aspect gevaar vormt geen belemmering voor het planvoornemen. Het aspect geur wordt ook verder uitgewerkt in paragraaf 4.5 en vormt ook geen belemmering voor het planvoornemen.

C. Omliggende bedrijven

Recreatiewoningen zijn als functie niet wettelijk aangewezen als geluidgevoelig of geurgevoelig gebouw. Voor de volledigheid is in het kader van bedrijven en milieuzonering bekeken of bedrijven beperkt zouden kunnen worden in hun bedrijfsvoering vanwege de komst van recreatiewoningen.

Ten noorden is een loonwerkbedrijf gevestigd (Rovers Boekel) op Arendsnest 14-14A. Het bouwvlak van dit bedrijf is gelegen op 51 meter afstand van de planlocatie. Loonbedrijven (SBI-2008-016) worden gezien als een bedrijf met milieucategorie 3.1 en 30 meter richtafstand in gemengd gebied.

Ten noordoosten is op Arendnest 9 een veehouderij gevestigd voor het houden van 142 melkvee en 116 jongvee. Het bouwvlak van dit bedrijf is gelegen op 95 meter afstand van de planlocatie. Het fokken en houden van rundvee (SBI-2008-0142) wordt weergegeven als bedrijfscategorie 3.2, met een richtafstand van 50 meter voor gemengd gebied.

Ten westen van de planlocatie is een paardenhouderij aan Peelstraat 24 op 77 meter afstand voor het houden van 10 paarden en 14 in opfok. Het fokken en houden van paarden (SBI-2008-0143) wordt weergegeven als bedrijfscategorie 3.1 met een richtafstand voor 30 meter voor gemengd gebied.

Bedrijfsomschrijving	SBI-cod e	Grootste afstand	Milieucategorie
Loonbedrijf b.o. >500 m2	016	30 meter (geluid)	3.1
Fokken en houden van rundvee	0142	50 meter (geur)	3.2
Fokken en houden van overige graasdieren; paardenfokkerijen	0143	30 meter (geur)	3.1

Deze afstanden zijn voldoende om zelfs een geluid- of geur gevoelige bestemmingen mogelijk te maken. De omliggende bedrijven worden dan ook niet in hun ontwikkelmogelijkheden beperkt door het planvoornemen en het initiatief ondervindt geen hinder van de bestaande bedrijvigheid welke reeds aanwezig is in de directe omgeving.

4.1.2.2 Deelgebied 2 restant bungalowpark De Vliegberg

Binnen deelgebied 2 zijn twee recreatiewoningen en een bedrijfswoning mogelijk gemaakt. De bedrijfswoning is wel een geur- en geluidgevoelig object. Uit de analyse bij deelgebied 1 voor wat betreft omliggende bedrijven bleek al dat ook kan worden voldaan aan de richtafstanden. De bedrijfswoning ligt op 61 meter afstand van het recreatiepark en ligt hiermee op een grotere afstand van de omliggende bedrijven.

Dat betekent dat voor de bedrijfswoning ook wordt voldaan aan de richtafstanden.

4.1.2.3 Deelgebied 3 revitalisering bossen

Dit betreft de revitalisering van bos. Dit heeft geen impact op de omgeving en er wordt geen gevoelig object toegevoegd.

4.1.3 Conclusie

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

Wel dient ten tijde van de vergunningaanvragen te worden aangetoond dat voldoende geluidsisolerende maatregelen worden genomen in/aan de nieuwe gebouwen om de geluiduitstraling te beperken en ter plaatse van de bestaande woningen te voldoen aan de maximum toegestane geluidwaarden.

Voor het gebruik van de gronden in het noordoosten van het plangebied als parkeerplaats zijn in de planregels aanvullende voorwaarden opgenomen.

4.2 Geluid

4.2.1 Toetsingskader

Wettelijk kader

De aanvaardbaarheid van de geluidsbelasting onder de Omgevingswet is vooral een decentrale afweging. Gemeenten geven met het omgevingsplan voor elke locatie in de gemeente de gewenste geluidskwaliteit vorm.

Geluid kan van grote invloed zijn op het woon- en leefklimaat van mensen en op hun gezondheid. Het Bkl bevat geluidsregels die via het omgevingsplan zullen gaan gelden voor individuele bedrijven die geluid voortbrengen. Voor de andere belangrijke geluidsbronnen zoals industrieterreinen, wegen en spoorwegen worden via de Aanvullingswet geluid en het Aanvullingsbesluit geluid regels toegevoegd aan de Omgevingswet en het Bkl. De regels voor geluid hebben een tweezijdige werking om de bescherming tegen geluidsbelasting vorm te geven. Enerzijds bij de aanleg of aanpassing van spoorwegen of industrieterreinen en anderzijds bij het mogelijk maken van nieuwe geluidsgevoelige gebouwen en locaties nabij een geluidsbron.

De geluidinhoudelijke doelstellingen zijn:

- het voorkomen van een ongebeheerde groei van de geluidsbelasting op en in geluidsgevoelige gebouwen en locaties;
- het reduceren van geluidbelastingen op en in geluidsgevoelige gebouwen en locaties die blootstaan aan zeer hoge geluidsbelastingen;
- het bevorderen van bronmaatregelen;
- het scheppen van een beter toegankelijk en minder complex geheel van regels;
- het beperken van de lasten bij de uitvoering van de regels.

Geluidsgevoelige gebouwen

De geluidsgevoelige gebouwen zijn aangewezen in artikel 3.20 Bkl. Het betreft gebouwen, waaronder een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat een woonfunctie heeft. De geluidsnormen hebben betrekking op het geluid op de gevel van een geluidsgevoelig gebouw en hebben primair als doel het beschermen van de gezondheid door het stellen van eisen aan het geluid op en rond woningen, waar mensen langdurig verblijven en slapen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen de voorgevel, zijgevel en achtergevel. Ter bescherming van de gezondheid zijn voor het aspect geluid instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.4.2 Bkl. Het omgevingsplan bevat op grond van en in overeenstemming met instructieregels waarden voor geluid (immissienormen) die leiden tot een evenwichtige toedeling van

functies aan locaties.

4.2.2 Motivering

In deelgebied 1 zijn recreatiewoningen toegelaten.

In deelgebied 2 zijn twee recreatiewoning en één (bestaande) bedrijfswoning toegelaten.

Recreatiewoningen zijn geen geluidgevoelige gebouwen. Toetsing aan de hiervoor bedoelde geluidnormen is niet aan de orde. Met het bestaan van een bedrijfswoning op het perceel Vliegberg 9 wordt een bestaande situatie positief bestemd.

Zoals ook besproken in paragraaf 4.1 is er geluidsonderzoek (Bijlage 5) uitgevoerd voor twee maatgevende geluidsbronnen:

- Dichtslaande autoportieren op de parkeerplaats (zijde Broeder Hogardstraat)
- Geluid horeca in centrale voorzieningen

Parkeren

Voor het verhoogd gelegen gedeelte in het noordoosten van het plangebied, achter Broeder Hogardstraat 4, is de aanduiding 'parkeerterrein' opgenomen. Vanwege de ter plaatse aanwezige vervuilde grond is het gebruik beperkt tot parkeren. Vanwege de nabijheid van bestaande geluidgevoelige gebouwen gelden aanvullende voorwaarden. In de vorige paragraaf is hier reeds op ingegaan.

Omdat zonder geluid afschermende maatregelen nabij bestaande woningen geen parkeerplaatsen zijn toegestaan, is hiervoor een aanduiding en aanvullende regeling opgenomen in voorliggend TAM-omgevingsplan. Ook hierop is in de vorige paragraaf al ingegaan.

Representatieve bedrijfssituatie

activiteit	bronvermogen [dB(A)]	bedrijfsduur		
		dagperiode	avondperiode	nachtperiode
personenwagens	87	11,7	3,4	1,7
portieren (max)	100	✓	✓	✓
muziek	83	12	4	8
terras	$70+10*\log(514)$	6	2	0,5
terras (max)	86	✓	✓	✓
personenwagen indirecte hinder	90	480	137	69
portieren parkeerbuult (max)	100	✓	✓	✓
verkeer op parkeerbuult	87	156	45	23
verkeer naar parkeerbuult	87	311	89	45

Tabel: Representatieve bedrijfssituatie inclusief muziek en terras

Daarnaast is de representatieve bedrijfssituatie bekeken. Hierbij is ook gekeken naar muziekgeluid en stemgeluid van het terras. Het stemgeluid voldoet aan de grenswaarden.

Voor wat betreft de centrale voorzieningen met horeca geldt dat bij een bronvermogen in pandig van maximaal 95 dB(A) en een geluidwering van 20 dB het uitvoerbaar is om te voldoen aan de grenswaarden voor geluid.

4.2.3 Conclusie

Het aspect geluid als gevolg van geluidsbronnen vormt geen belemmering voor het planvoornemen. Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat. Het planvoornemen is uitvoerbaar voor wat betreft het geluidaspect.

4.3 Bodem

4.3.1 Toetsingskader

Ter bescherming van de gezondheid en het milieu zijn voor het aspect bodem instructieregels in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) opgenomen. De inhoud van deze regels is via het Aanvullingsbesluit bodem Omgevingswet opgenomen in paragraaf 5.1.4.5 Bkl. Het aanvullingsbesluit bepaalt voor welke activiteiten kan worden volstaan met een melding. Er worden drie basisvormen van bodemgebruik onderscheiden: landbouw/natuur, wonen en industrie. De kaders zijn gebaseerd op de risicogrenswaarden die voor de betreffende situaties zijn afgeleid.

De algemene doelstelling van het bodembeleid is het waarborgen van de gebruikswaarde van de bodem en het faciliteren van het duurzaam gebruik van de functionele eigenschappen van de bodem, door in onderlinge samenhang;

- Beschermen van de bodem tegen nieuwe verontreinigen en aantastingen;
- Evenwichtig toedeling van functies aan locaties, rekening houdend met de kwaliteiten van de bodem;
- Duurzaam en doelmatig beheren van de resterende historische verontreinigingen en -aantastingen.

De gemeente stelt de waarde voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem vast. Deze waarde mag niet hoger zijn dan het blootstellingsniveau van het maximaal toelaatbaar risico voor de mens. Dit is opgenomen in het Bkl. De toelaatbare kwaliteit van de bodem is een voorwaarde voor bouwen op verontreinigde bodem en is geen omgevingswaarde.

4.3.2 Motivering

Voor het bodemaspect is het van belang op welke locaties de bodem geroerd gaat worden. Er gaan geen werkzaamheden uitgevoerd worden in deelgebied 2 en 3. Dus de motivering van dit aspect ziet alleen op deelgebied 1.

Binnen het deelgebied 1 ligt een voormalige stortplaats. Het betreffende deel van het plangebied is in september 2013 onderzocht door Milon. De rapportage van dit onderzoek is als Bijlage 6 opgenomen. Uit het onderzoek blijkt dat het geen mobiele vervuiling betreft en dat deze niet van invloed is op het de kwaliteit van het grondwater. De gronden zullen door de gemeente Boekel worden verkocht aan de initiatiefnemers met de afspraak dat deze alleen mogen worden gebruikt voor de aanleg van parkeervoorzieningen nadat is voorzien in een leeflaag. Op de verbeelding is dit gedeelte van het vlak met de functie Recreatie - Verblijfsrecreatie niet voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - recreatiepark' en in artikel 8.2 is opgenomen dat op de gronden buiten deze aanduiding uitsluitend parkeervoorzieningen en toegangswegen zijn toegestaan.

Voor het plangebied is door Terra Milieu een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd voor het te herontwikkelen campingterrein.

Het plangebied is momenteel grotendeels onbebouwd. Naast enkele gebouwen met algemene voorzieningen staan er stacaravans en toercaravans. Het doel van het onderzoek is om aan te tonen dat op de locatie redelijkerwijs geen verontreinigende stoffen aanwezig zijn in de grond of het grondwater in gehalten boven respectievelijk de achtergrondwaarden en de streefwaarden.

Uit het uitgevoerde onderzoek en de analyseresultaten blijkt dat in de bovengrond ter plaatse van één boring verhogingen van lood, zink, minerale olie, PCB en PAK aanwezig zijn ten opzichte van de achtergrondwaarden. In de overige monsters die zijn samengesteld van de boven- en ondergrond worden geen van de geanalyseerde parameters verhoogd aangetroffen.

In het grondwater zijn ter plaatse van enkele peilbuizen verhogingen van diverse zware metalen (barium, cadmium, kobalt, nikkel en/of zink) ten opzichte van de streefwaarden aangetroffen. Eén peilbuis bevat tevens een tussenwaarde overschrijding van nikkel.

De verhogingen in het grondwater zijn vermoedelijk te wijten aan natuurlijke bodemprocessen. De verhogingen binnen het plangebied zijn niet aan de bedrijfsactiviteiten of verontreinigde grond te relateren. Hierdoor is er geen noodzaak tot herbemonstering van de peilbuizen en gaat het waarschijnlijk om natuurlijk verhoogde gehalte (bron: Nota bodembeheer regio Noordoost Brabant).

Op basis van de resultaten van dit bodemonderzoek zijn er geen bezwaren voor het huidige en/of toekomstige gebruik van de locatie. De rapportage van het verkennend bodemonderzoek is opgenomen als Bijlage 7.

De locatie kan echter niet meer als onverdacht worden beschouwd. Vanwege de aangetroffen lichte verhogingen van koper, PAK en minerale olie in de bovengrond is perceel O.122 onderzocht conform onderzoeksstrategie verdachte locatie. Aangezien de bebouwing dateert uit de asbestverdachte periode is in het onderzoek tevens de verdenking op asbest meegenomen. De rapportage van dit onderzoek is opgenomen als Bijlage 8. Ook op basis van dit bodemonderzoek zijn er geen belemmeringen met betrekking tot het huidige en/of toekomstige gebruik van de locatie. Vanuit de resultaten bestaat geen noodzaak tot het uitvoeren van sanerende maatregelen.

Op basis van het uitgevoerde onderzoek en de analyseresultaten kan worden geconcludeerd dat zintuiglijk en analytisch geen asbest is aangetroffen in de mengmonsters. De locatie wordt daarom niet als verdacht op het voorkomen van asbest beschouwd.

4.3.3 Conclusie

Uit het verrichte bodemonderzoek blijkt dat de bodem is geschikt voor de beoogde recreatiefunctie.

Dat geldt niet voor het verhoogd gelegen gedeelte in het noordoosten van het plangebied. Het is bekend dat daar een verontreiniging aanwezig is die het gebruik voor verblijfsrecreatie niet toestaat. Op deze gronden worden geen recreatiewoningen toegestaan. In de planregels is vastgelegd dat deze gronden uitsluitend mogen worden gebruikt als parkeerterrein.

4.4 Water en watersystemen

4.4.1 Toetsingskader

Het wettelijk kader is gericht op het verkrijgen van inzicht in de gevolgen voor de waterhuishouding die samenhangen met de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt. Het wettelijk kader is afhankelijk van zowel gemeentelijk beleid als het beleid van het waterschap.

4.4.1.1 Nationaal Waterplan 2022-2027

Het Nationaal Waterplan 2022-2027 (NWP) is de opvolger van het Nationaal Waterplan 2016-2021 en vervangt dit plan én de partiële herzieningen hiervan (Wind op Zee buiten 12 nautische mijl en verankering rijksbeleid Deltabeslissingen). Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten tevens een structuurvisie. Het NWP is zelfbindend voor het Rijk. Het Rijk is in Nederland verantwoordelijk voor het hoofdwatersysteem. In het Nationaal Waterplan legt het Rijk onder meer de strategische doelen voor het waterbeheer vast.

De wateropgaven waar Nederland op dit moment voor staat, de uitdagingen richting de toekomst en de noodzaak van een integrale aanpak vormen de basis voor drie hoofdambities van dit NWP:

1. Een veilige en klimaatbestendige delta: Nederland is kwetsbaar voor de gevolgen van klimaatverandering. Dat vraagt om maatregelen die verdere klimaatverandering tegengaan. Daarnaast zijn stappen nodig om ons aan te passen aan de gevolgen van klimaatverandering. Dit wordt klimaatadaptatie genoemd. Klimaatadaptatie is geen beleidsterrein op zich, het is een opgave die vele beleidsterreinen en sectoren raakt en daar dwars doorheen loopt. Veel beleid en maatregelen in dit NWP dragen bij aan klimaatadaptatie.
2. Een concurrerende, duurzame en circulaire delta: Een goede zoetwatervoorziening is van groot belang voor de economie. Nederland moet in 2050 weerbaar zijn tegen zoetwatertekorten. Daarom werkt het Rijk in de planperiode van het NWP samen met de zoetwaterregio's en de gebruikers aan maatregelen om ervoor te zorgen dat Nederland ook in droge perioden over voldoende zoetwater beschikt voor bijvoorbeeld landbouw, natuur, historisch groen, industrie en scheepvaart. Dit gebeurt in het Deltaprogramma Zoetwater en met de maatregelen die voortkomen uit de Beleidstafel Droogte.
3. Een schone en gezonde delta met hoogwaardige natuur: Het Rijk werkt aan schoon en ecologisch

gezond (grond)water voor duurzaam gebruik en een leefomgeving van hoge kwaliteit. In de planperiode van het NWP wordt gewerkt aan structurele vermindering van lozingen en verspreiding van opkomende stoffen, onder andere via het Actieprogramma PFAS in water. Het beleid voor grondwaterkwaliteit is er op gericht verontreiniging van bodem en grondwater zo veel mogelijk te voorkomen. Het kabinet heeft in 2021 het statiegeldsysteem uitgebreid naar kleine flesjes om de hoeveelheid plastic in het milieu te verminderen.

4.4.1.2 Regionaal water en bodemprogramma

Het Regionaal Water en Bodem Programma (RWP) 2022-2027 is onderdeel van het planstelsel voor de wateropgaven in Nederland, samen met het Nationaal Water Programma en de waterbeheerprogramma's van de waterschappen.

Doel van het RWP is: een klimaat adaptief Brabant met veilig, schoon en voldoende water en een vitale bodem. Deze opgaven zijn ook van belang voor vrijwel alle andere provinciale opgaven: wonen en werken, infrastructuur en mobiliteit, landbouw en voedsel, natuur en biodiversiteit, erfgoed, een concurrerende en duurzame economie, en de energietransitie.

Een belangrijke rode draad in het programma is het herstellen van de systeemwerking. Vele generaties lang had het waterbeleid als doel wateroverlast te voorkomen en water zo snel mogelijk af te voeren. Inmiddels is het duidelijk geworden dat het roer om moet: we moeten zuinig zijn op ons water en de bodem, en het water- en bodemsysteem moet toegerust zijn op natte én droge tijden.

4.4.1.3 Waterbeheerplan 2022-2027

In het waterbeheerplan 2022-2027 staan de doelen van het waterschap voor zes jaar en hoe zij die doelen willen bereiken. Ook wordt beschreven hoe ingespeeld wordt op veranderende omstandigheden zoals het klimaat. Zo weten inwoners van het werkgebied van het waterschap en de partners wat ze van het waterschap kunnen verwachten. En hoe Waterschap Aa en Maas bijdraagt aan de veiligheid en gezondheid van deze en volgende generaties.

De doelen en maatregelen waar het waterschap voor staat en gaat, zijn onderverdeeld in drie programma's:

- **Waterveiligheid:** middels dit programma wil het waterschap Oost-Brabant beschermen tegen overstromingen. Zij voorzien hierin door grote investeringen te doen om Oost-Brabant beter te beschermen tegen overstromingen vanuit de Maas. In de afgelopen jaren zijn (veiligheids)normen vastgesteld waaraan de Maasdijk voor 2050 moet voldoen.
- **Klimaatbestendig en gezond watersysteem:** middels dit programma wil het waterschap goede waterkwaliteit en -kwantiteit voor mens en natuur waarborgen. Het is belangrijk dat ons watersysteem goed werkt in normale én in extreem droge en natte situaties. We willen dat ons watersysteem klimaatbestendig en stuurbaar is. Daarbij letten we op de hoeveelheid (goede waterpeilen, het vasthouden van water en het omgaan met wateroverlast en droogte) en op de kwaliteit van het water (chemisch en ecologisch). Hiernaast nemen we ook maatregelen gericht op een gezond en natuurlijk watersysteem. In de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) staan doelstellingen die we moeten halen voor het creëren van goede omstandigheden voor planten en dieren in en om het water.
- **Schoon Water:** middels dit programma wil het waterschap goede zuiveringsresultaten voor gezond water in sloten en beken bewerkstelligen. De komende jaren zijn er grote uitgaven die erop zijn gericht om het rioolwater nog schoner te maken en om ervoor te zorgen dat het water in de sloten en beken nog gezonder wordt. Dit wil het waterschap doen door nutriënten (fosfor en stikstof) en medicijnresten beter te verwijderen en waardevolle stoffen uit het afvalwater te halen zoals cellulose en struviet. Ook wordt energie teruggewonnen uit de zuiveringen. Naast extra zuiveren bij onze rioolwaterzuiveringen zet het waterschap zelf en samen met haar partners in op een aanpak bij de bron om ervoor te zorgen dat er minder vervuilende stoffen in het afvalwater komen.

4.4.1.4 De keur

De Keur Waterschap Aa en Maas is van toepassing op de rivieren, beken, sloten, grondwater en waterkeringen die in beheer zijn bij het waterschap, maar ook op alle sloten en watergangen die eigendom zijn van anderen (o.a. gemeenten, agrariërs en tuinders) en geeft aan wat wel en niet mag en welke plichten er zijn. Denk aan activiteiten zoals het lozen in oppervlaktewater, het onttrekken van grondwater, het dempen van een sloot of het plaatsen van een duiker of brug.

Net zoals het Rijk heeft ook het waterschap een legger vastgesteld. De legger geeft het waterschap én derden een overzicht van:

- Alle aanwezige waterlopen (sloten) en waterkeringen (dijken) inclusief kunstwerken (bijv. stuwen, bruggen, etc.)
- Wie verantwoordelijk is voor het beheer en onderhoud van sloten en kunstwerken. Dat betekent dat het gaat om de beheertaken en onderhoudsplichten van het waterschap en om de onderhoudsplichten van derden waarop het waterschap toezicht uitoefent
- Waar de beschermingszone ligt, die noodzakelijk is voor het waterschap om haar beheerstaken te kunnen uitvoeren. Op deze beschermingszone zijn verbodsbepalingen, volgens de keur, van toepassing. Ook is de legger een naslagwerk ten aanzien van waterstaatswerken.

De legger wordt jaarlijks geüpdatet, omdat het watersysteem en de kunstwerken aan verandering onderhevig zijn. Bijvoorbeeld door het afgeven van vergunningen of veranderingen die voortkomen uit projecten. In onderstaande figuur is een uitsnede van de leggerkaart opgenomen.



Figuur 4.2: Uitsnede leggerkaart rondom het plangebied

Binnen het plangebied is geen watergang gelegen. Rondom het plangebied zijn enkele A-watergangen gesitueerd welke in westelijke richting stromen. De watergangen zijn op ongeveer 500 meter van het plangebied gelegen. Gezien de ligging en de afstand tot het planvoornemen vormen desbetreffende watergangen met bijbehorende beschermingszone geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het planvoornemen. Andersom vormt het planvoornemen ook geen belemmering voor omliggende watergangen.

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap Aa en Maas. Zoals hiervoor reeds is aangegeven, bevat de Keur gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen die invloed hebben op de waterhuishouding en het waterbeheer. Zo wordt in artikel 3.6 van de Keur het verbod beschreven op afvoer door verhard oppervlak:

'Het is verboden zonder vergunning neerslag door toename van verhard oppervlak of door afkoppelen van bestaand oppervlak, tot afvoer naar een oppervlaktewaterlichaam te laten komen.'

Onderdeel daarvan zijn voorschriften voor een toename van verhard oppervlak of door afkoppelen van bestaand verhard oppervlak. Vrijstelling van het verbod wordt verleend voor het afvoeren van hemelwater via toename van verhard oppervlak of door afkoppelen van verhard oppervlak, naar een oppervlaktewaterlichaam voor zover:

- a. Het afkoppelen van verhard oppervlak maximaal 10.000 m² is, of;
- b. De toename van verhard oppervlak maximaal 500 m² is, of;
- c. De toename van verhard oppervlak bestaat uit een groen dak.
- d. De toename van verhard oppervlak groter dan 500 m² tot en met 10.000 m² is en compenserende maatregelen zijn getroffen om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan, in de vorm van een voorziening met een minimale compensatie conform de rekenregel:

Benodigde compensatie (in m³) = toename verhard oppervlak (in m²) x gevoeligheidsfactor x 0,06 (in meters)

Deze voorziening voldoet aan de volgende eisen:

- i. De bodem van de voorziening ligt boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG);
- ii. De afvoer uit de voorziening vindt plaats via een functionele bodempassage naar het grondwater en/of via een functionele afvoerconstructie naar het oppervlaktewater. Indien een afvoerconstructie wordt toegepast, dient deze een diameter van 4 centimeter te hebben;
- iii. Daarnaast moet er altijd een overloopconstructie zijn, om beschadiging van het oppervlaktewaterlichaam te voorkomen.

4.4.1.5 *Programma Omgevingswet Water en Riolering Boekel 2023-2028*

Het Programma Omgevingswet Water en Riolering Boekel (POW&R) is opgesteld voor de planperiode 2023 t/m 2028. Met het vaststellen van dit programma door de gemeenteraad van Boekel op 15 december 2022 wordt het beleid voor de gemeentelijke zorgplichten voor afvalwater, hemelwater en grondwater vastgesteld. Tevens zijn de opgaven voor wat betreft het thema klimaatadaptatie verwerkt.

De gemeente Boekel wil de afkoppelambitie omzetten in concrete resultaten. De afkoppelstrategie voor bestaand verhard terrein en bebouwing wordt daarom ook omgezet in daden en geïntensiveerd. De realisatie van nieuwe plannen zal hydrologisch neutraal plaatsvinden. Al het hemelwater wat valt binnen de inrichting zal binnen de inrichting worden opgevangen en geïnfiltreerd.

Voor alle ontwikkelingen in de gemeente Boekel wordt een waterbergingseis gehanteerd van 60 mm per m². Bij een particuliere ontwikkeling is het uitgangspunt dat de waterberging op eigen perceel wordt gerealiseerd.

4.4.2 **Motivering**

4.4.2.1 *Oppervlaktewater*

Het plangebied valt voor het waterkwantiteit en waterkwaliteitsbeheer binnen het beheersgebied van Waterschap Aa en Maas. Ter plaatse van Camping Boekels Ven is een zwemplas aanwezig. Deze plas is in de eerste jaren van de camping rond 1967 gegraven. De plas wordt gevoed door het grondwater. Nabij de locatie zijn een aantal kleine oppervlaktewateren aanwezig, waaronder een greppel naast de weg Bezuidenhout, die aan de zuidzijde van de Vliegberg ligt. In de directe omgeving van het totale plangebied zijn geen oppervlaktewateren A en B aanwezig.

4.4.2.2 *Riolering*

Alleen voor deelgebied 1 "recreatievoorziening Boekels Ven" verandert de omvang van het vuilwatersysteem. Voor deelgebied 2 "restant bungalowpark de Vliegberg" blijft de situatie hetzelfde en voor deelgebied 3 "bosgebied" is geen aansluiting op de riolering noodzakelijk.

Deelgebied 1 recreatievoorziening Boekels Ven

Uitgangspunt is dat het vuilwatersysteem wordt aangesloten op het bestaande vuilwatersysteem van de gemeente Boekel. In de huidige situatie is het campingterrein voor wat betreft vuilwater aangesloten op het gemeentelijk rioleringsstelsel door middel van een persleiding vanaf de Peelstraat.

4.4.2.3 Verhard oppervlak

Door dit planvoornemen verandert de oppervlakte verharding in alle deelgebieden. De veranderingen worden per deelgebied en voor het totale gebied inzichtelijk gemaakt.

Deelgebied 1 recreatievoorziening Boekels Ven

Op de huidige camping is er veel bebouwing en verharding toegestaan. In de onderstaande tabel is deze inzichtelijk gemaakt.

Huidig verhard oppervlak	
<i>Deelgebied 1 recreatievoorziening Boekels Ven</i>	
80 stacaravans à 45 m ²	3.600
Bijgebouwen caravans à 6 m ²	480
Terras caravans 25 m ²	2.000
Centrale voorzieningen en overige gebouwen	4.000
Terras centrale gebouw incl. veld met verharding	650
TOTAAL deelgebied 1	10.730

Verder is het mogelijk om 215 mobiele kampeermiddelen te plaatsen gedurende het grootste gedeelte van het jaar. Het water dat hierop valt, zal ook moeten worden opgenomen.

In voorliggend TAM-omgevingsplan nemen de mogelijkheden voor het bouwen en verharden af. In de planregels is namelijk een verplichting tot het slopen van alle bestaande bebouwing opgenomen. Er worden in dit TAM-omgevingsplan maximaal 120 recreatiewoningen, 20 kampeerplekken en 2.750 m² aan gebouwen ten behoeve van centrale voorzieningen, sanitair en opslag toegestaan.

Toekomstig verhard oppervlak	
<i>Deelgebied 1 recreatievoorziening Boekels Ven</i>	
Recreatiewoningen (maximale variant)	7.725
Centrale voorzieningen en overige gebouwen	2.750
Verharding oprit centrale gebouw	100
TOTAAL deelgebied 1	10.575

In deelgebied 1 is sprake van een afname van verhard oppervlak met 155 m².

Daarnaast is in het beeldkwaliteitsplan opgenomen dat er bruine en groene daken kunnen komen. Deze daken houden het water vast. Hierdoor zal het verhard oppervlak nog verder afnemen. Per saldo neemt het verhard oppervlak in ieder geval af voor deelgebied 1.

Terrassen en wegen mogen niet verhard worden met niet waterdoorlatende materialen, zoals asfalt.

Deelgebied 2 restant bungalowpark De Vliegberg

In dit gebied zijn vier recreatiewoningen van 125 m² met terrassen / bestrating mogelijk. Verder liggen er 12 fundamente met een oppervlakte van 125 m².

Huidig verhard oppervlak	
---------------------------------	--

<i>Deelgebied 2 restant bungalowpark de Vliegberg</i>	
4 recreatiewoningen	500
Terras & bestrating parkeerplaatsen	350
Funderingen	1.500
TOTAAL deelgebied 2	2.350

In dit deelgebied zal een deel van de gronden met een recreatiebestemming door dit planvoornemen de functie natuur krijgen. Het is de wens van de gemeente om de fundamente te verwijderen. Dit is echter afhankelijk van de aanwezige flora en fauna. Eerder zijn er geen belemmeringen gevonden om dit uit te voeren.

Toekomstig verhard oppervlak	
<i>Deelgebied 2 restant bungalowpark de Vliegberg</i>	
2 recreatiewoningen	250
Bedrijfswoning	250
Terras & bestrating parkeerplaatsen	350
TOTAAL deelgebied 2	950

Uitgaande van het verwijderen van de fundamente, is sprake van een afname van het verhard oppervlak van 2.350 m² naar 950 m². Mochten de fundamente blijven liggen dan blijft de situatie gelijk.

Deelgebied 3 bosgebied

In dit deelgebied liggen nog restanten bebouwing van het voormalige recreatiepark de Vliegberg. Het gaat daarbij om de ruïnes van een zwembad en sanitair gebouw, een tennisbaan en de parkeerplaats voor de centrale voorzieningen.

Huidig verhard oppervlak	
<i>Deelgebied 3 bosgebied</i>	
Asfalt tennisbaan	200
Asfalt parkeerterrein oude entree	1.000
Ruïnes van zwembaden	300
Ruïne gebouw met schoorsteen	30
TOTAAL deelgebied 3	1.530

Bij de revitalisering van dit gebied zal er zo veel mogelijk verharding weggehaald worden.

Tot nu toe is aangegeven dat er geen ecologische belemmeringen zijn om het asfalt en de ruïnes van het zwembad te verwijderen. Op basis hiervan wordt ervan uitgegaan dat dit verwijderd wordt. Op het moment dat de werkzaamheden uitgevoerd gaan worden, zal een extra controle door een deskundige plaatsvinden.

De resten van het sanitair gebouw blijven in ieder geval staan. Natuurverenigingen vinden dit een mooie plek voor vleermuizen.

Toekomstig verhard oppervlak	
<i>Deelgebied 3 bosgebied</i>	
Ruïne gebouw met schoorsteen	30
TOTAAL deelgebied 3	30

In deelgebied 3 is sprake van een afname van 1.500 m² verhard oppervlak.

Deelgebieden tezamen

In de huidige situatie bedraagt het totaal aan bebouwing en verhardingen 14.610 m². In deelgebied 1 is sprake van een afname van 155 m². In deelgebied 2 blijft het gelijk en in deelgebied 3 is sprake van een afname van 1.500 m².

Op dit moment is er in het totale plangebied 14.610 m² verharding mogelijk. Door dit planvoornemen neemt de verharding af. Alleen in deelgebied 2 blijft de verharding gelijk indien de fundamenteen niet verwijderd worden.

Per saldo neemt de totale bebouwing/verharding in het gebied hoogstwaarschijnlijk af tot 11.455 m². Indien alle verharding in het bosgebied blijft liggen is er nog steeds een afname. Door dit planvoornemen bedraagt de oppervlakte aan verharding worst case 14.445 m².

Op dit moment onderzoekt de gemeente of het mogelijk is om een gedeelte van de weg de Vliegberg te verwijderen. Indien dit mogelijk is zal er nog meer verharding verdwijnen.

In alle deelgebieden neemt het verhard oppervlak worst case niet toe en blijft het initiatief daarom ruim onder de grens van een toename van 500 m² die het Waterschap hanteert dat er compensatie plaats moet vinden. Er hoeven geen compenserende maatregelen te worden genomen.

Er is op eigen terrein overigens ook voldoende ruimte om het hemelwater op eigen terrein te op te vangen. De verhouding rood / groen is zeer gunstig voor de infiltratiemogelijkheden. De bodem neemt het water ook zeer goed op. In het archeologisch onderzoek wordt de bodem uitgebreid omschreven. De bodemkaart geeft aan dat het plangebied grondwatertrap VI en VII heeft. Dit betekent dat het grondwaterpeil laag is (gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) die dieper is dan 1,2 m-mv en een gemiddeld laagste grondwaterstand (GLG) die dieper is dan 1,4 m-mv). Het aanwezige grind op plaatsen in de bodem zorgt voor een goede afwatering waardoor het water niet kan worden vastgehouden.

4.4.3 Conclusie

Het aspect water en watersystemen vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

4.5 Geur

4.5.1 Toetsingskader

Het Rijk stelt voor een aantal gebouwen specifieke regels aan geurbelasting. Een onderdeel van het tijdelijke omgevingsplan is ook de gemeentelijke geurverordening. De gemeente beschikt over een geurverordening: Verordening Geurhinder en veehouderij gemeente Boekel 2023'.

In deze Verordening zijn geurnormen opgenomen voor verschillende gebieden binnen de gemeente. De norm voor een woongebied is strenger dan de norm in het buitengebied.

In deze Verordening is het begrip Geurgevoelig object opgenomen: zoals bedoeld in artikel 1 van de Wet geurhinder en veehouderij, en na inwerkingtreding van de Omgevingswet, zoals bedoeld in het Besluit Kwaliteit Leefomgeving

Deze instructieregels van het Bkl voor geur zijn gericht op aangewezen geurgevoelige gebouwen. In de aanwijzing van geurgevoelige gebouwen is de functie bepalend. Hierbij kan worden gedacht aan wonen,

onderwijs of zorg. Voor overige gebouwen of locaties bepaalt de gemeente zelf de mate van geurbescherming.

In artikel 5.91 Bkl worden de geurgevoelige gebouwen aangewezen die in ieder geval moeten worden beschermd. Hieronder vallen gebouwen met een woonfunctie, gebouwen voor onderwijs, gezondheidszorg en kinderopvang. De aanwijzing van geurgevoelige gebouwen sluit aan bij de gebruiksfunctie van een ander Omgevingswetsinstrument: het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Hierdoor zijn de volgende gebouwen geen gebouw met woonfunctie:

- gevangenissen (celfunctie)
- hotels (logiesfunctie)
- asielzoekerscentra (logiesfunctie) of
- recreatiewoningen (logiesfunctie)

De wet wijst gebouwen met deze functie niet aan als geurgevoelig gebouw. Wel kan de gemeente ervoor kiezen om deze gebouwen als geurgevoelig aan te wijzen in het omgevingsplan.

4.5.2 Motivering

In deelgebied 1 worden 120 recreatiewoningen en een trekkersveld gerealiseerd in plaats van de huidige kampeerplaatsen en een centrale voorziening.

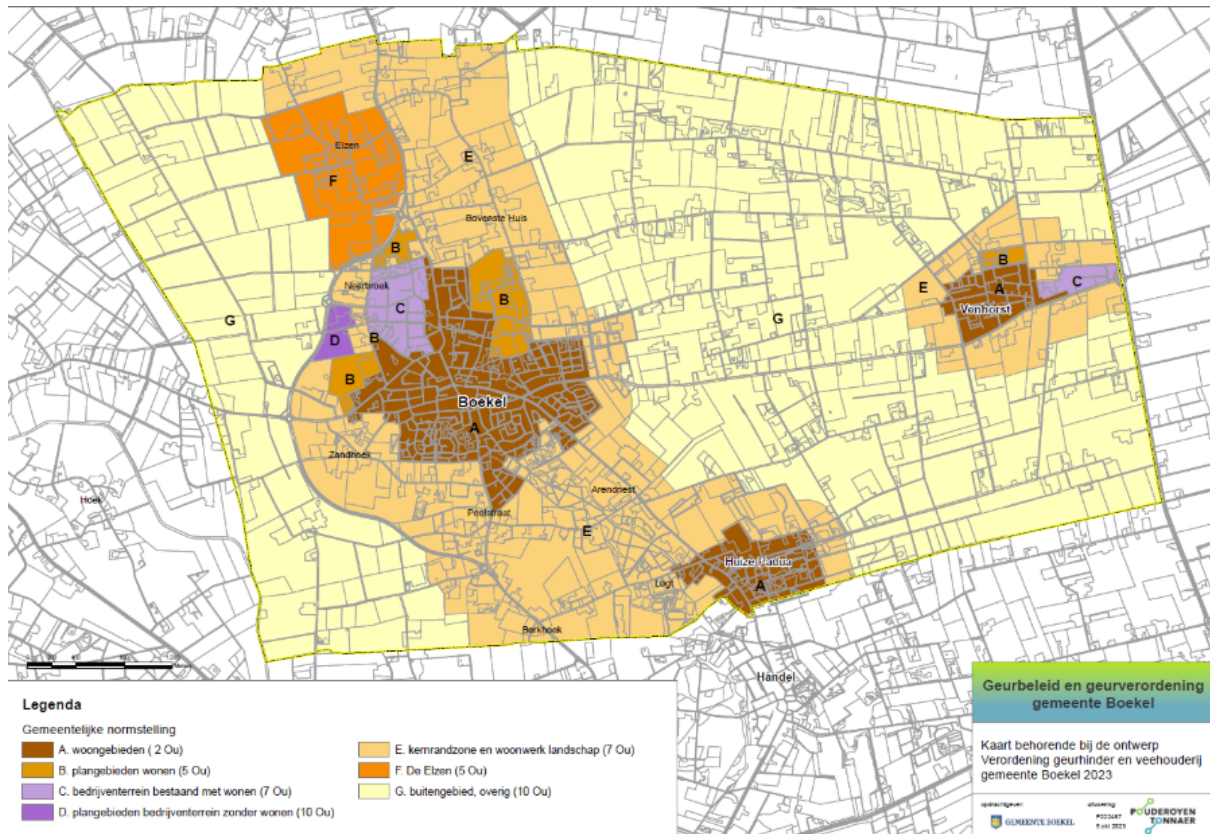
In deelgebied 2 worden ter plaatse van het planologisch toegestane bungalowpark slechts twee recreatiewoningen en een bedrijfswoning als zodanig bestemd.

Deelgebied 3 betreft de revitalisering van bosgebied.

Het gaat voor wat betreft het toetsen van geur dus vooral om het toestaan van recreatiewoningen en een bedrijfswoning. De recreatiewoningen zijn geen geurgevoelig gebouw, aangezien de Verordening Geurhinder en veehouderij gemeente Boekel 2023 verwijst naar de definitie in het Bkl, en dus hiermee ook verwijst naar de uitwerking in het Bbl van geurgevoelig gebouw.

Ten overvloede is ook naar het woon- en leefklimaat gekeken van het gebied - ook in relatie tot de bedrijfswoning.

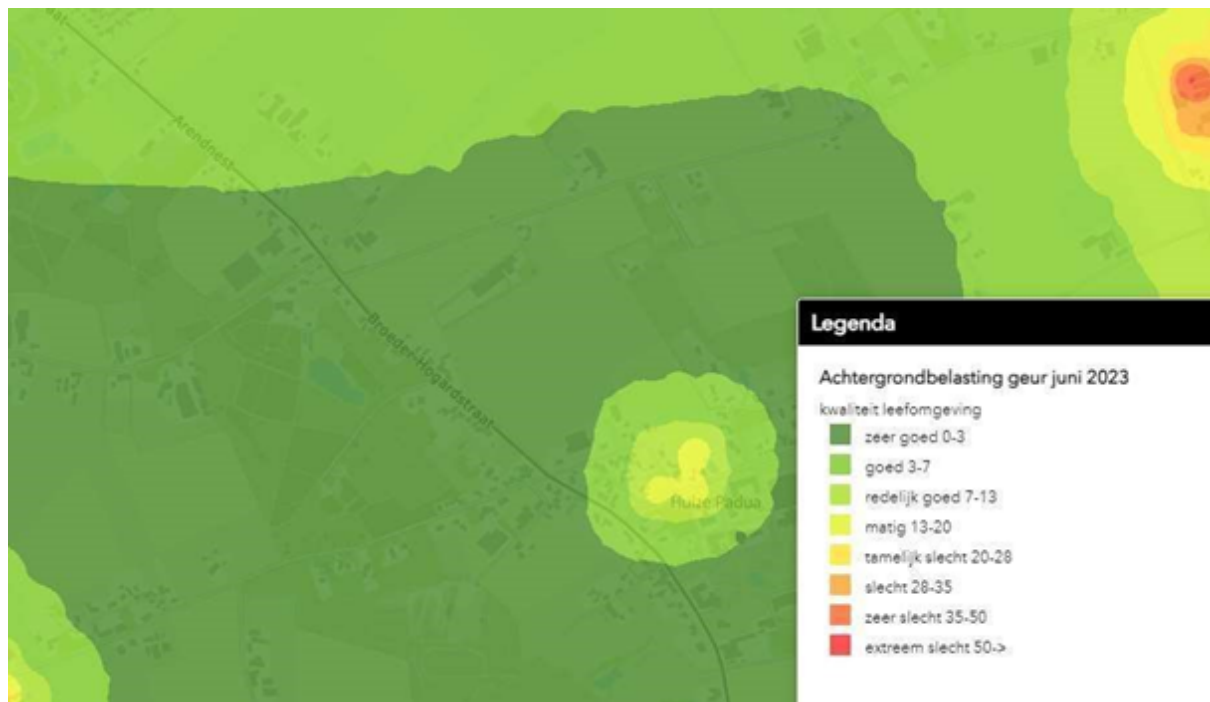
Verordening Geurhinder en veehouderij gemeente Boekel 2023



Figuur 4.3: kaart behorende bij Verordening (bron: www.overheid.nl)

Alle drie de deelgebieden vallen in gebied E: Kernrandzone en woonwerk landschap.

Achtergrondbelasting geur



Figuur 4.4: Uitsnede kaart achtergrondbelasting geur (bron: ODZOB)

Op basis van bovenstaande kaart kan worden gesteld dat de kwaliteit van de leefomgeving ter hoogte

van het plangebied zeer goed is en dat er geen geuroverlast ervaren wordt. Met de ontwikkeling van het beoogde recreatiepark worden geen activiteiten uitgevoerd die geurhinder tot gevolg kunnen hebben. Ook zijn er geen geurobjecten in de vorm van (niet-) agrarisch bedrijven in de omgeving van het plangebied aanwezig die tot geuroverlast kunnen leiden.

Bestaande veehouderijen in de omgeving

Het initiatief mag de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende functies, waaronder mede begrepen het uitoefenen van een (intensieve) veehouderij, niet beperken.

Dit plan voorziet in het blijven toelaten van recreatiewoningen met bijbehorende voorzieningen en een bedrijfswoning. Dit kan mogelijk agrarische bedrijven in hun ontwikkelruimte beperken. Voor dit plan is dit echter niet aan de orde. Aan alle zijden van het plangebied bevinden zich reeds burgerwoningen, waardoor het toevoegen van deze bedrijfswoning niet leidt tot (extra) beperkingen voor omliggende veehouderijen.

Tot slot bevindt het plangebied zich niet binnen de richtafstanden van omliggende agrarische bedrijven. Ten noordoosten is op Arendnest 9 een veehouderij gevestigd voor het houden van 142 melkvee en 116 jongvee. Voor dit rundveebedrijf geldt een vaste afstand tot woningen van 50 meter en het bouwvlak van dit bedrijf is gelegen op 95 meter afstand van het plangebied. Ten westen van het plangebied is een paardenhouderij aan Peelstraat 24 op 77 meter afstand. Dit is ook ruim voldoende in relatie tot de richtafstand van 50 meter voor paardenhouderijen.

4.5.3 Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

4.6 Verkeer en parkeren

4.6.1 Toetsingskader

Onderhavig projectvoornemen heeft effect op de ontsluiting en verkeersafwikkeling, daarom moet er worden aangetoond wat het effect hiervan is. Daarnaast dient in beeld te worden gebracht of er sprake is van een (extra) parkeerbehoefte voor auto's.

Om de parkeerbehoefte als gevolg van het onderhavige project te bepalen worden de CROW-normen gehanteerd die op dit moment van toepassing zijn. Aan de hand van de 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie', CROW-publicatie 744, wordt bekeken wat de geldende normen zijn. De gemeente is te typeren als 'weinig stedelijk'. Het gebied is daarnaast te typeren als 'buitengebied'.

4.6.2 Motivering

Alleen de ontwikkelingen in deelgebied 1 hebben een effect op het aantal verkeersbewegingen, de verkeersstromen in de omgeving en de parkeerbehoefte.

De situatie blijft hetzelfde in deelgebied 2.

De bewoners van de bedrijfswoning Vliegberg 9, huurders van de 2 recreatiewoningen en bezoekers parkeren op eigen terrein. In het gebied zelf zijn geen veranderingen wat betreft de hoeveelheid verkeer of parkeerplaatsen.

4.6.2.1 Verkeer

In deelgebied 1 zal het bestaande kampeerterrein herontwikkeld worden tot een vakantiepark met recreatiewoningen en bijbehorende voorzieningen. De veranderingen in het type recreatieverblijf en de centrale voorzieningen zijn van invloed op de hoeveelheid autoverkeer. Omdat nog niet bekend is, wat de omvang van de verschillende toegelaten functies wordt, is hiervoor een aanname gedaan die leidt tot de hoogste verkeerstoename (worst case berekening i.p.v. representatieve berekening).

Met de herontwikkeling van het campingterrein wordt de hoofdentree verplaatst van de noord- naar de zuidkant. Vroeger was de Vliegberg de ontsluitingsweg voor 2 recreatieparken: camping Boekels Ven en bungalowpark de Vliegberg. De oude ontsluitingssituatie wordt hiermee hersteld. De huidige ingang aan de Peelstraat blijft bestaan, maar zal uitsluitend worden gebruikt als uitgang voor parkgasten. Alle recreanten en parkbezoekers die op het terrein verblijven zijn verplicht het park via de uitrit aan de Peelstraat te verlaten. Alleen externe bezoekers, die gebruikmaken van de parkeerplaats bij de centrale voorzieningen aan de Vliegbergweg, mogen het terrein in en uit via de Vliegbergweg.

Na deze centrale parkeerplaats wordt het terrein ingericht als eenrichtingsverkeer, wat zorgt voor een duidelijke routing en voorkomt ongewenst verkeersgedrag. De verplaatsing van de entree heeft uiteraard gevolgen voor de verkeersstromen. Het aantal voertuigbewegingen op de Vliegberg zal toenemen, zoals ook al is aangegeven in paragraaf 4.1. Door adviesbureau Exante is de huidige en toekomstige situatie in beeld gebracht om te bepalen wat de beoogde herontwikkeling voor gevolgen heeft voor de verkeersgeneratie en -afwikkeling. De rapportage daarvan is opgenomen als Bijlage 9.

Uit deze toetsing blijkt dat de Vliegberg(weg) het toekomstige aantal voertuigbewegingen van en naar het recreatiepark en de groene poort met bijbehorende voorzieningen makkelijk kan verwerken. Hierbij is rekening gehouden met een worst case scenario (volledige bezetting en maximale invulling van de functies binnen de centrale voorzieningen). Hoogstwaarschijnlijk is het verkeer beduidend minder bij de verwezenlijking van het park. Desalniettemin is er in de worst case situatie nog een ruime marge voordat er aanvullende maatregelen nodig zijn voor een veilige verkeersafwikkeling.

Het kruispunt Vliegberg-Broeder Hogardstraat kan de extra verkeersintensiteiten ook veilig afwikkelen maar vereist aanpassingen in de vormgeving om volledig te voldoen aan de gestelde CROW ontwerprichtlijnen. Hiermee wordt de herkenbaarheid en veiligheid op dit punt verbeterd. In een worst case situatie wat betreft verkeer is hier echter ook een ruime marge voordat er aanvullende maatregelen nodig zijn voor een goede verkeersafwikkeling.

Voor het nieuwe planologische regime geldt dat zich hierbij geen knelpunten voor wat betreft de verkeersafwikkeling zullen voordoen.

Vergelijking verkeerssituatie met het nu vigerende bestemmingsplan

Ter zijde wordt opgemerkt dat het huidig geldende planologisch regime nog heel veel ruimte biedt om de bestaande camping intensiever te benutten. Daarnaast is er ook nog de planologische mogelijkheid aanwezig om ten zuiden van de Vliegbergweg nog 16 vakantiewoningen te realiseren. Daarbij is het planologisch niet uitgesloten dat de toegang tot Boekels Ven wordt verplaatst naar de zijde van de Vliegbergweg. Rekening houdend met de maximaal toegestane 4.000 m² bebouwing aan centrale voorzieningen, de mogelijke uitbreiding met vakantiewoningen en een alternatieve ontsluiting, kan de verkeersgeneratie op basis van het geldende planologische regime ook al fors toenemen. De hoeveelheid verkeer overstijgt dan de hoeveelheid verkeer die door dit nieuwe planvoornemen wordt gegenereerd. Dat wil dus zeggen dat de nieuwe planologische situatie qua verkeerssituatie gunstiger is dan de geldende planologische situatie.

4.6.2.2 Parkeren

Door Tritium is een parkeeronderzoek uitgevoerd (zie Bijlage 10). Omdat nog niet bekend is, wat de omvang van de verschillende toegelaten functies wordt, is hiervoor een aanname gedaan die leidt tot de hoogste parkeerbehoefte. Dus als wellness met een theoretische parkeerbehoefte van 9,8 tot 10,8 per 100 m² bvo past, geldt dat ook voor een restaurant met een theoretische parkeerbehoefte van 8 tot 10 per 100 m² bvo.

Ook is in het onderzoek rekening gehouden met het gebruik van de voorzieningen door parkbezoekers. Het ligt niet in de lijn der verwachting dat deze locatie in Boekel en de daar beoogde groene poort een verkeersaantrekkende werking heeft die vergelijkbaar is met soortgelijke nog grotere wellnessfaciliteiten en groene poorten met restaurant elders in de provincie, omdat deze voorziening vooral gericht is op de lokale behoefte. Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning zal worden getoetst of wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

Bij elke recreatiewoning en op elke kampeerplaats wordt één parkeerplaats aangelegd. Deze zal zo worden ingericht dat het een groene uitstraling heeft en waterdoorlatend is. Met de uitgangspunten die voor het parkeeronderzoek zijn gehanteerd, dient op het recreatiepark te worden voorzien in maximaal 67 parkeerplaatsen voor personeel van het recreatiepark en bezoekers van de huurders. Deze worden in de noordoosthoek van het terrein (waar de grond ongeschikt is voor recreatiefuncties) en verspreid over het park aangelegd.

Voor de voorzieningen aan de Vliegberg die ook voor externe bezoekers toegankelijk zijn, is in een situatie met de hoogste parkeerbehoefte een parkeervoorziening met 120 parkeerplaatsen benodigd. Een groot gedeelte daarvan wordt aangelegd op een centrale parkeerplaats in het zuidoosten van het recreatiepark. Indien bij de vergunningaanvraag blijkt dat de behoefte groter is dan het aantal parkeerplaatsen dat daar kan/zal worden aangelegd, wordt een aanvullende voorziening getroffen op het recreatiepark zelf.

4.6.3 Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

4.7 Luchtkwaliteit

4.7.1 Toetsingskader

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de instructieregels opgenomen in het Bkl. Ter bescherming van de gezondheid zijn voor het aspect kwaliteit van de buitenlucht instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.4.1 Bkl. Volgens deze regels gelden zogeheten omgevingswaarden voor onder andere de in de buitenlucht voorkomende stikstofdioxide (NO_2) en fijnstof (PM_{10}).

Een activiteit is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de kwaliteit van de buitenlucht;
- het project draagt alleen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging;

De beoordeling van de kwaliteit van de buitenlucht vindt niet overal plaats. Voor een activiteit die niet in betekende mate (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging, is geen toetsing aan de rijksomgevingswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof nodig. Uit artikel 5.53 en 5.54 Bkl volgt dat een project niet in betekende mate bijdraagt aan de kwaliteit van de buitenlucht als de toename van de concentratie NO_2 en PM_{10} niet hoger is dan $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties. Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

1. Motiveren dat het project binnen de getalsmatige grenzen van een aangewezen categorie blijft. Onder deze 'standaardgevallen NIBM' vallen kantoren, woonwijken en het telen van gewassen. Dit moet wel onder een bepaalde omvang blijven conform artikel 5.54 Bkl. Valt een project binnen de genoemde categorie, maar niet binnen de gestelde grenzen? Het is dan mogelijk om alsnog via detailberekeningen aannemelijk te maken dat de 3%-grens niet wordt overschreden.
2. Op een andere manier aannemelijk maken dat een project de 3%-grens niet overschrijdt. Soms kan een kwalitatieve berekening voldoende zijn. Veel mensen bepalen met de NIBM-tool op een eenvoudige en snelle manier of een project in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Soms zijn detailberekeningen nodig als aanvulling op de NIBM-tool.

Aandachtsgebieden

Aandachtsgebieden zijn locaties met hogere concentraties stikstofdioxide (NO_2) en/of fijnstof (PM_{10}). De aandachtsgebieden staan in artikel 5.51 lid 2 Bkl. Gemeenten die onder agglomeraties vallen staan in artikel 2.38 Omgevingsregeling. In enkele situaties moet de kwaliteit van de buitenlucht altijd worden beoordeeld:

- bij een omgevingsvergunning voor een milieubelastende activiteit'
- bij de aanleg van een tunnel langer dan 100 meter, of als een tunnel wijzigt en daarbij minimaal 100

meter toeneemt

- bij de aanleg van een autoweg of een autosnelweg.

4.7.2 Motivering

In deelgebied 1 worden maximaal 120 recreatiewoningen en maximaal 20 kampeerplaatsen gerealiseerd in plaats van de huidige kampeerplaatsen en een centrale voorziening.

In deelgebied 2 worden ter plaatse van het planologisch toegestane bungalowpark slechts twee recreatiewoningen en een bedrijfswoning als zodanig bestemd.

Deelgebied 3 betreft de revitalisering van bosgebied.

Voor deze ontwikkeling is met name de verkeersaantrekkende werking bepalend voor de vraag of sprake is van de categorie van gevallen die niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) aan luchtverontreiniging. Een toets aan de 3%-grens (bijdrage aan de jaargemiddelde norm voor fijnstof en stikstofdioxide) kan daarom achterwege blijven. De blootstelling aan luchtverontreiniging dient wel in kaart te worden gebracht en te worden getoetst aan de gestelde eisen.

De luchtkwaliteit in de omgeving van het plangebied wordt met name bepaald door de concentraties PM_{10} , $PM_{2,5}$ en NO_2 . De ontwikkeling zorgt voor een toename van de verkeersintensiteit op de aangrenzende wegen. Voor 120 recreatiewoningen, 20 kampeerplaatsen en de overige functies die zijn toegelaten, is een aantal verkeersbewegingen berekend van maximaal 685 per weekdag (zie Bijlage 9).

Wettelijke grenswaarden en WHO-advieswaarden:

PM_{10}	jaargemiddelde concentratie	40 $\mu g/m^3$	EU-grenswaarde/Bkl
PM_{10}	jaargemiddelde concentratie	15 $\mu g/m^3$	WHO advieswaarde
$PM_{2,5}$	jaargemiddelde concentratie	20 $\mu g/m^3$	EU-grenswaarde/Bkl
$PM_{2,5}$	jaargemiddelde concentratie	5 $\mu g/m^3$	WHO advieswaarde
NO_2	jaargemiddelde concentratie	40 $\mu g/m^3$	EU-grenswaarde/Bkl
NO_2	jaargemiddelde concentratie	10 $\mu g/m^3$	WHO advieswaarde

Voor de actuele achtergrondconcentraties is de Grootschalige Concentratiekaart Nederland (GCN) geraadpleegd (vinddatum 23-08-2023). Voor PM_{10} is in 2022 een concentratie van 16,87 $\mu g/m^3$ vastgesteld. Voor $PM_{2,5}$ is in 2022 een concentratie van 9,45 $\mu g/m^3$ vastgesteld. Voor NO_2 is in 2022 een concentratie van 11,08 $\mu g/m^3$ vastgesteld.

Binnen het plangebied liggen de concentraties ruim onder de wettelijke grenswaarden en benaderen de gezondheidkundige advieswaarden. Komende jaren wordt voor fijnstof en stikstofdioxiden nog een verdere daling van de achtergrondconcentraties verwacht.

Verkeersbewegingen

Voor wat betreft de voertuigbewegingen is gebruik gemaakt van de NIBM-tool. De NIBM-tool is een rekentool waarmee de bijdrage van kleinere ruimtelijke plannen en verkeersplannen aan de luchtkwaliteit kan worden vastgesteld. De NIBM-tool is in 2008 ontwikkeld door het ministerie van Infrastructuur en Milieu in samenwerking met Kenniscentrum InfoMil. De NIBM-tool wordt jaarlijks door InfoMil geactualiseerd. Het aantal voertuigbewegingen bedraagt maximaal 685 per gemiddelde weekdag. De resultaten van de NIBM-berekening, waarbij het aantal voertuigbewegingen geheel als extra verkeer is ingevoerd, zijn weergegeven in onderstaande tabel. Uit de tabel blijkt het project de 3%grens niet overschrijdt.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2024

Jaar van planrealisatie	2024
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	685
Aandeel vrachtverkeer	2,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,39
PM ₁₀ in µg/m ³	0,07
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig	

4.7.3 Conclusie

De toekomstige stikstofdioxide- en fijnstofuitstoot en de daarmee gepaard gaande belasting voor de luchtkwaliteit is niet in betekenende mate. De verkeersgeneratie draagt 'niet in betekenende mate' bij aan verslechtering van de luchtkwaliteit. De realisatie van recreatiewoningen met bijbehorende en overige voorzieningen is in relatie tot het aspect luchtkwaliteit derhalve voorstelbaar.

4.8 Natuur

4.8.1 Toetsingskader

Ter bescherming van de natuur zijn in het Bkl diverse regels opgenomen. Deze regels komen grotendeels overeen met de regels die zijn opgenomen in de huidige Wet natuurbescherming. Het gaat hierbij in de eerste plaats om regels voor de gebiedsbescherming van aangewezen Natura 2000-gebieden, regels voor de soortenbescherming van te beschermen planten diersoorten (waaronder vogels) en regels ter bescherming van houtopstanden. Het gebieds- en soortenbeschermingsregime vloeit voor een belangrijk deel voort uit twee Europese richtlijnen, te weten de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn.

Gebiedsbescherming

De Europese Vogel- en Habitatrichtlijn beschermt Natura 2000-gebieden. De minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit wijst de Natura 2000-gebieden aan. Op grond van artikel 2.43 Omgevingswet legt hij ook de instandhoudingsdoelstellingen vast. Dit gebeurt in een aanwijzingsbesluit. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, mogelijksterwijs significante effecten optreden, dienen deze bij de voorbereiding van een omgevingsplan in kaart te worden gebracht en beoordeeld. Natura 2000-gebieden hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden en verstoring kunnen veroorzaken, moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats. Een ruimtelijk plan dat significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied kan alleen worden vastgesteld indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

1. Alternatieve oplossingen zijn niet voorhanden;
2. Het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard; en
3. De noodzakelijke compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

In afdeling 8.6 Bkl staat het beoordelingskader voor de omgevingsvergunning voor Natura 2000-activiteiten.

Soortenbescherming

Onder de Omgevingswet zijn veel dier- en plantsoorten beschermd. De bescherming richt zich op soorten van Europees belang, die onder de reikwijdte van de Vogel- en Habitatrichtlijn vallen, als om bepaalde soorten van nationaal belang. Soortenbescherming vindt plaats binnen en buiten het natuurnetwerk Nederland. Het kan de vorm hebben van wet- en regelgeving, maar ook van fysieke maatregelen die bescherming, vestiging of uitbreiding van een soortenpopulatie stimuleren. Op grond van artikel 2.18 lid 1 sub f Omgevingswet zijn in beginsel de provincies hiervoor verantwoordelijk. Echter, ook decentrale overheden kunnen hierover actief beleid voeren. Hierbij kan worden gedacht aan het vaststellen van bijvoorbeeld een programma voor soortenbescherming.

Door strikte formulering van een flora- en fauna-activiteit moet bij vrijwel alle activiteiten in de fysieke leefomgeving nagegaan worden of:

- er soorten aanwezig zijn; en
- welke soorten dat zijn.

In hoofdstuk 11 van het Besluit activiteiten leefomgeving wordt bepaald wanneer een vergunning nodig is.

4.8.2 Motivering

Gebiedsbescherming

Er dient aannemelijk te worden gemaakt dat het plan geen negatieve effecten heeft op de instandhoudingsdoelstellingen van Europees beschermde Natura 2000-gebieden en het Natuurnetwerk Nederland (NNN).

Natura 2000

Als een project significant negatieve effecten veroorzaakt op stikstofgevoelige habitattypen en soorten in een Natura 2000-gebied als gevolg van verzuring of vermeting door stikstofdepositie of andere effecten (zoals verstoring) is een vergunning voor een Natura 2000- activiteit op grond van de Omgevingswet vereist. Het dichtstbij gelegen Natura 2000-gebied is 'Deurnsche Peel & Mariapeel' en ligt op 13,4 kilometer afstand van het plangebied.

In oktober 2024 is door Econsultancy een stikstofdepositieonderzoek uitgevoerd. De rapportage daarvan is opgenomen als Bijlage 13. Op basis van dit onderzoek kan worden geconcludeerd dat het planvoornemen niet zal leiden tot significant nadelige effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden. De gebruiks- en realisatiefase van het planvoornemen veroorzaken geen stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden. Overige nadelige effecten, zoals verstoring, zijn gezien de grote afstand tot Natura 2000-gebieden op voorhand uit te sluiten. Er is geen sprake van een vergunningplicht op grond van de Omgevingswet en een passende beoordeling is niet vereist.

NatuurNetwerk Brabant

Het NatuurNetwerk Brabant (NNB) dient beschermd te worden in het omgevingsplan. Het omgevingsplan dient te strekken tot behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de ecologische waarden en kenmerken en houdt daarbij ook rekening met andere aanwezige waarden en kenmerken, zoals rust, stilte, cultuurhistorische waarden en kenmerken.

Deelgebied 1

Het dichtstbijzijnde onderdeel van het NNB betreft de omliggende bosgebieden. Dit NNB grenst aan het plangebied. Het gebruik van het plangebied als recreatiepark heeft naar verwachting geen negatieve effecten op het NNB, aangezien het bestaande gebruik wordt voortgezet. Omdat er geen negatieve effecten op het NNB zijn te verwachten, zijn er op dit punt geen bezwaren vanuit het provinciale natuurbeleid.

De recreatiewoningen zijn gepland voor stukken waar nu al met tent, vouwwagen, caravan of camper gekampeerd wordt. In het hoogseizoen zal dit geen hogere verstoring geven dan met de huidige indeling. Door BNL zijn de mogelijke effecten van de beoogde herontwikkeling op het aangrenzende NNB in kaart gebracht. De rapportage daarvan is opgenomen als Bijlage 4. In paragraaf 3.2.2.6 NatuurNetwerkBrabant is reeds ingegaan op de conclusies van deze toetsing.

Deelgebied 2 heeft met uitzondering van de bedrijfswoning en twee recreatiewoningen de functie Natuur gekregen, wat aansluit bij de aanduiding NNB. Dit geldt ook voor het bosgebied van deelgebied 3. De bossen worden gerevitaliseerd. Het bosbeheerplan van Bosgroep Zuid vormt hiervoor de basis. Hierdoor wordt de kwaliteit van de bossen beter en worden deze daarmee toekomstbestendig en klimaatadaptief gemaakt.

Soortenbescherming

Behalve de mogelijke effecten op natuurgebieden moet ook duidelijk zijn of het planvoornemen effecten heeft op beschermde soorten. Het komt erop neer dat het verboden is om beschermde diersoorten opzettelijk te doden, te vangen of te verstoren. Hun voortplantings- en rustplaatsen mogen niet (opzettelijk) worden beschadigd of vernield. Verder is het verboden beschermde plantensoorten te vernielen. Voor handelingen die mogelijk schadelijk kunnen zijn voor beschermde soorten, moet een ontheffing worden aangevraagd. Onder voorwaarden is ontheffing mogelijk.

Deelgebied 1

Door Bureau Els&Linde is in augustus 2023 een QuickScan Ecologie uitgevoerd voor deelgebied 1. Deze is als Bijlage 11 bij de toelichting gevoegd. Uit de resultaten van de quickscan is gebleken dat op het plangebied de aanwezigheid van vleermuizen en huismussen niet kan worden uitgesloten. Deze soorten kunnen via de openingen in de panden binnendringen en zich er vestigen. Om deze reden is door BNL advies in 2024 een aanvullende soortenonderzoek uitgevoerd. De rapportage daarvan is opgenomen als Bijlage 12.

Op basis van het aanvullend onderzoek is met zekerheid vastgesteld dat in deelgebied 1:

- er in de te slopen bebouwingen geen zomer-, kraam-, winter- of paarverblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig zijn;
- binnen het plangebied geen essentiële foerageergebieden van gewone dwergvleermuis, laatvlieger en watervleermuis aanwezig zijn;
- er geen nestlocaties van de huismus waargenomen zijn in de te slopen bebouwing binnen het plangebied.

Verder valt de eekhoorn te verwachten in deze omgeving, omdat grove dennen als voedselbron voor deze soort dienen. Bomen met eekhoornnesten mogen niet worden gekapt zonder omgevingsvergunning voor een flora- en fauna activiteit. Wanneer het duidelijk is welke bomen er gekapt gaan worden, zal een ecooloog beoordelen of er bewoonde eekhoornnesten aanwezig zijn. Mochten er nesten gevonden worden dan zal er bij de uitvoering van de werkzaamheden op het terrein rekening worden gehouden met de levenscyclus van de eekhoorn. Het kappen van bomen met eekhoornnesten zal indien mogelijk worden vermeden. Indien dit niet mogelijk is, zal de kap plaatsvinden buiten het voorplantingsseizoen van de eekhoorn, de periode van 1 februari tot en met 30 augustus.

Bovendien dienen voor de te vellen bomen vervangende bomen te worden geplant, zodat er voldoende voedselbomen aanwezig blijven om de eekhoornnesten functioneel te houden. Indien aan de orde zal een omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit worden aangevraagd. De verwachting is dat er voldoende mitigerende maatregelen in het gebied te nemen zijn, zodat deze vergunning zal worden verkregen.

Bij het opstellen van een herplantingsplan wordt rekening gehouden met voedselbomen voor de eekhoorn. Zo worden er de volgende bomen teruggeplant: notelaar, tamme kastanje, beuk, hazelaar en inheemse eiken. De voorkeur gaat uit naar de drie laatstgenoemde soorten in verband met de brede ecologische functie van deze boomsoorten.

Het plangebied maakt deel uit van een veel groter bos, dat volstaat met grove dennen en andere voedselbomen zodat door het kappen van (een relatief beperkt aantal) grove dennen geen sprake zal zijn van voedselschaarste voor de eekhoorn.

Op dit moment zijn er verschillende natuurverenigingen bezig met de instandhouding van diverse flora en fauna in het gebied van Boekels Ven / de Vliegberg. Er zijn diverse nest- en eekhoornkasten door de vogelwerkgroep geplaatst. Deze activiteiten kunnen verder worden uitgebreid indien er mitigerende maatregelen nodig zijn in verband met aanwezige eekhoornnesten.

Deelgebied 2

Het is de wens van de gemeente om de fundamenteën en verharding zo veel mogelijk te verwijderen. Dit is echter afhankelijk van de aanwezige flora en fauna. Bij eerdere bezoeken / inspecties van natuurverenigingen zijn er geen belemmeringen gevonden om dit uit te voeren. Op het moment dat de werkzaamheden gaan worden uitgevoerd, zal een extra controle door een deskundige plaatsvinden. Op basis daarvan zullen er eventueel aanvullende maatregelen worden genomen.

Deelgebied 3

Bij de revitalisering van dit gebied zal er zo veel mogelijk verharding worden weggehaald.

Tot nu toe is aangegeven dat er geen ecologische belemmeringen zijn om het asfalt en de ruïnes van het zwembad te verwijderen. Op basis hiervan wordt ervan uitgegaan dat deze worden verwijderd. Op het moment dat de werkzaamheden gaan worden uitgevoerd, zal een extra controle door een deskundige plaatsvinden. De resten van het sanitair gebouw blijven in ieder geval staan. Natuurverenigingen vinden dit een geschikte plek voor vleermuizen.

Algemeen voorkomende grondgebonden zoogdieren en amfibieën

Binnen het plangebied komen mogelijk beschermde zoogdieren en amfibieën voor. Het gaat om algemeen voorkomende soorten (zogenaamde A-soorten), waarvoor in Noord-Brabant een vrijstelling geldt in geval van ruimtelijke ontwikkeling en beheer en onderhoud. Dit houdt in dat deze soorten verstoord mogen worden, zonder dat daarvoor een vergunning voor is verkregen. Wel geldt altijd de Zorgplicht; deze houdt in dat nadelige gevolgen voor dieren en planten altijd zoveel mogelijk moeten worden voorkomen. Om aan de algemene zorgplicht te voldoen, moeten dieren die tijdens de werkzaamheden worden aangetroffen, zo snel mogelijk naar een aangrenzende locatie buiten het plangebied worden verplaatst.

4.8.3 Conclusie

Onderhavig initiatief heeft geen nadelige effecten op nabijgelegen natuurgebieden. Het project zal niet leiden tot een toename van de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden of onaantoonbare gevolgen hebben voor andere kwetsbare gebieden, zoals bosgebieden (houtopstanden).

Voor soortenbescherming zullen de adviezen van de ecooloog ter harte worden genomen. Aan de zijde van het NatuurNetwerk Brabant zal bijvoorbeeld worden gewerkt met verlichting die de dieren niet verstoort. Gelet op de resultaten van de inventarisatierondes is het aanvragen van een omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit op dit moment niet noodzakelijk.

4.9 Externe veiligheid

4.9.1 Toetsingskader

De hoofdlijnen van het wettelijk kader omtrent de externe veiligheid zijn opgenomen in instructieregels in afdeling 5.1.2 Bkl. In bijlage VII van het Bkl zijn activiteiten aangewezen als risicobronnen. Deze risicobronnen zijn van belang voor de regels over het plaatsgebonden risico en aandachtsgebieden. Het betreft de volgende activiteiten:

- Activiteiten met gevaarlijke stoffen bij bedrijven. Dit zijn verschillende milieubelastende activiteiten uit het Besluit activiteiten leefomgeving.
- Het basisnet vervoer gevaarlijke stoffen (weg, water en spoor).
- Buisleidingen met gevaarlijke stoffen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving.
- Windturbines die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving.

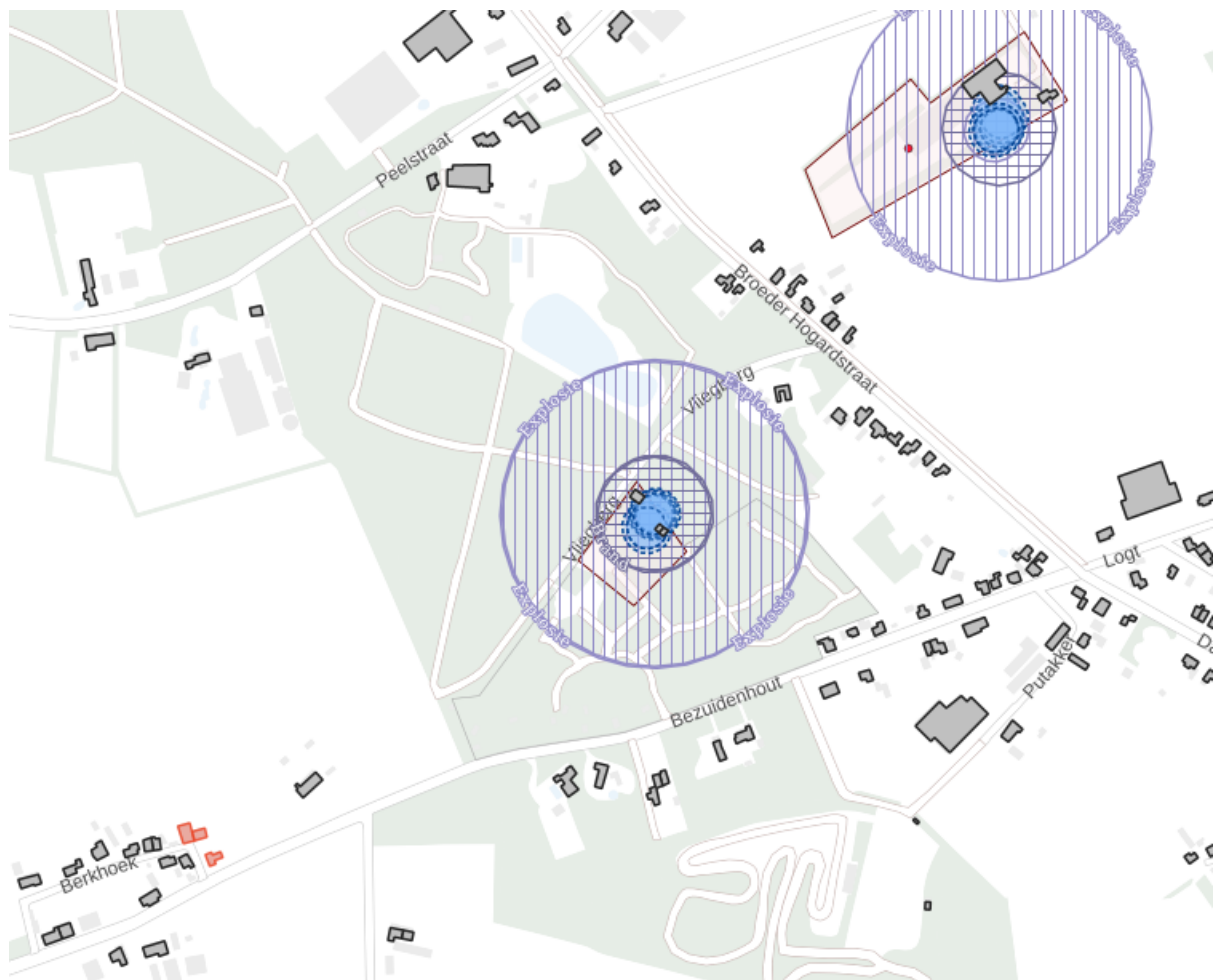
Het werken met aandachtsgebieden voor externe veiligheidsrisico's is een nieuwe manier van omgaan met het groepsrisico (artikel 5.12 t/m 5.15 Bkl). Een aandachtsgebied geldt van rechtswege. Deze worden vastgelegd in het Register Externe Veiligheid en zijn digitaal raadpleegbaar. In het deelplan

moet binnen deze aandachtsgebieden rekening worden gehouden met het groepsrisico. Hier wordt aan voldaan door in het aandachtsgebied geen beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen toe te laten en ook geen beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties. Deze gebouwen en locaties zijn wel toelaatbaar als er daarvoor extra maatregelen worden genomen. Dat dient te geschieden met voorschriftengebieden. In een deelplan dient in principe een aandachtsgebied als voorschriftengebied te worden aangewezen als er met het deelplan kwetsbare gebouwen zijn eaan. In een voorschriftengebieden gelden de extra bouweisen van paragraaf 4.2.14 Bbl.

4.9.2 Motivering

Het plangebied (alle deelgebieden tezamen) ligt niet binnen een invloedsgebied van risicovolle milieubelastende activiteit. De risico's als gevolg van deze activiteit vormen geen belemmering voor de planontwikkeling. Een verantwoordingsplicht is niet aan de orde. Er is sprake van nachtverblijf voor meer dan 50 personen, dat wil zeggen dat sprake is van een kwetsbare locatie.

In de omgeving van het plangebied zijn geen buisleidingen gelegen die onder (één van) bovenstaande categorieën vallen.



Figuur 4.5: Uitsnede Signaleringskaart externe veiligheid (PR 10^{-6} contour)

Plaatsgebonden Risico

Het Plaatsgebonden Risico is de kans op overlijden van een onbeschermd persoon die continu op één plek aanwezig is als gevolg van een incident met gevaarlijke stoffen.

De contour die zichtbaar is, betreft de propaantank van een particulier in het plangebied. Hiervan staat de PR contour 10^{-6} aangegeven. Voor deze tank geldt geen vergunningplicht.

Deze contour ligt over de bestemming Recreatie- Verblifsrecreatie Vliegberg 9. Dit betreft de bestaande bedrijfswoning en 2 recreatiewoningen op een locatie waar in het voorheen geldende bestemmingsplan reeds recreatiewoningen planologisch toelaatbaar werden geacht.

Wel geldt een vaste afstand voor brandaandachtsgebied en explosieaandachtsgebied. Het aandachtsgebied vormt een instrument om het gesprek over veiligheid en bescherming door het treffen van maatregelen te starten.

Groepsrisico in aandachtsgebieden

De gemeente moet in het omgevingsplan binnen deze aandachtsgebieden rekening houden met het groepsrisico. Hierbij gaat het om de kans per jaar dat tien of meer personen overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen een aandachtsgebied. Dit staat in het eerste lid van artikel 5.15 van het Bkl.

Dit artikel biedt de gemeenteraad een eigen afwegingsruimte bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen binnen een aandachtsgebied. Dat wil zeggen: zolang het gaat om een locatie buiten de afstand waar de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico geldt.

In dit geval kan een kwalitatieve redenering van het groepsrisico worden gemaakt op basis van de aanwezigheid van personen in het gebied. Het explosieaandachtsgebied heeft een straal van 160 meter, dus een oppervlak van een kleine 8 ha. In die cirkel zijn een bedrijfswoning en 2 recreatiewoningen en een gedeelte van de centrale voorzieningen aanwezig. Voor de centrale voorzieningen geldt dat hier wel mensen aanwezig zijn, maar dat die hier kortstondig aanwezig zijn.

De aanwezigheid is dus laag, waardoor het groepsrisico ook laag is. Het deel van het recreatiepark wat binnen de cirkel valt, is zo'n 6.300 m², een kleine 8%. De kortste afstand tot het vulpunt is 90 meter.

Stel (worst-case) dat alle voorzieningen in die 6.300 m² zitten, dan is volgens de VROM-handreiking sprake van een verantwoording voor 60 tot 200 personen per hectare, dus maximaal 125 binnen het bedoelde gebied. Gecombineerd met de afstand is het zeer onwaarschijnlijk dat het groepsrisico hoger dan 10% van de oriëntatiewaarde zal zijn. Hiermee is voldoende aannemelijk gemaakt dat de kans dat per jaar 10 personen of meer overlijden zeer klein is.

Advies Veiligheidsregio Brabant Noord

De Veiligheidsregio Brabant Noord heeft het plan beoordeeld. Zij geven aan dat de zelfredzaamheid goed is. De bestrijdbaarheid van een ontploffing wordt slecht beoordeeld.

De veiligheidsregio adviseert het volgende om de zelfredzaamheid te verhogen:

Informeer de BHV-organisatie en eigenaar van het recreatiepark over het aanwezige risico en handelingsperspectief. Adviseer hen om het beschreven scenario in het noodplan op te nemen en te oefenen.

Daarnaast blijft het van belang dat de Vliegbergweg goed bereikbaar blijft voor hulpdiensten.

Ook zijn extra bluswatervoorzieningen nodig.

En geldt voor de bossen dat door te toenemende droogte het risico op natuurbranden toeneemt.

Daarom geeft de veiligheidsregio ook nog de volgende adviezen:

- Geadviseerd wordt om parkeren in de bermen fysiek onmogelijk te maken of te verbieden;
- Geadviseerd wordt bij de ontwikkeling rekening te houden met het installeren van een geboorde put met een capaciteit van minimaal 90m³/uur.
- Geadviseerd wordt om ook het onderwerp brandveiligheid nadrukkelijk mee te nemen bij te maken keuzes in het kader van de revitalisering van de bossen.

Vanuit de ondernemer van het Boekels Ven is aangegeven dat het advies m.b.t. zelfredzaamheid zal worden uitgevoerd. Voor de overige aspecten geldt dat de gemeente verantwoordelijk is voor de inrichting van het openbaar gebied en de revitalisering van de bossen.

4.9.3 Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

4.10 Archeologie en cultuurhistorie

4.10.1 Toetsingskader

Archeologie

De bescherming van archeologisch erfgoed in Nederland is vastgelegd in de Erfgoedwet. De bescherming heeft als doel om archeologisch erfgoed zoveel mogelijk in situ, dus in de bodem, te behouden. Dankzij het principe van "de verstoorder betaalt" uit het verdrag van Valletta worden meer archeologische resten in situ behouden. Indien ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden dient te worden beoordeeld of archeologische waarden in het geding raken. Bij de vaststelling van nieuwe plannen, of bij afwijking van bestaande plannen, dient de gemeente aan te geven welke archeologische waarden er in de bodem verwacht worden en hoe men met deze waarden om zal gaan. Op basis hiervan kunnen gemeenten bij de verlening van omgevingsvergunningen eisen stellen met betrekking tot het aspect archeologie.

Nota archeologie Boekel

De gemeente Boekel heeft in 2014 de 'Nota archeologie Boekel' opgesteld. De gemeente Boekel hanteert de oppervlakte van de effectieve bodemversturende ingrepen als uitgangspunt voor het bepalen van de archeologische onderzoeksverplichting binnen een plangebied.

De gemeente Boekel hanteert voor de gebieden met een vastgestelde archeologische waarde of een hoge archeologische verwachtingswaarde (beleids categorieën 1 t/m 4) een diepte-ondergrens van 0,4 m -mv. Voor de gebieden met een middelhoge archeologische verwachtingswaarde (beleids categorie 5) wordt een diepte-ondergrens van 0,5 m -mv gehanteerd. Ingrepen dieper dan de diepteondergrens zijn vanaf een gestelde oppervlakte-overschrijding onderzoekspliktig.

Voor de categorieën gelden verschillende ondergrenzen voor het verplicht stellen van archeologisch onderzoek bij ruimtelijke ontwikkelingen. Met deze ondergrenzen ten aanzien van onderzoeksplicht voor de diverse categorieën is een verantwoorde balans gevonden tussen enerzijds wetenschappelijke en cultuurhistorische belangen en anderzijds de maatschappelijke belangen en praktische uitvoerbaarheid. Ontheffing geldt als één of beide drempels niet worden overschreden.

Cultuurhistorie

Met de nota Belvédère (1999) pleit het Rijk voor een respectvolle omgang met cultuurhistorische waarden binnen ruimtelijke ontwikkelingen. Niet door een veto uit te spreken over veranderingen, maar door te zoeken naar wederzijds profijt. De strategie die hierbij past is die van 'behoud door ontwikkeling'. In deze nieuwe strategie vormt de cultuurhistorie het uitgangspunt voor ruimtelijke planvormingsprocessen met een tweeledig doel: verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving en behoud van het cultuurhistorisch erfgoed.

In 2006 heeft de provincie Noord-Brabant de eerste versie van de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) gepresenteerd. In 2010 is deze kaart aangevuld met onder andere de archeologische landschappen. De CHW geeft informatie over archeologische monumenten (terreinen), verwachtingswaarden en een aantal geselecteerde archeologische landschappen. Binnen Boekel zijn geen provinciale cultuurhistorisch waardevolle landschappen vastgesteld.

4.10.2 Motivering

Voor het bodemaspect is het van belang op welke locaties de bodem geroerd gaat worden. Er gaan geen werkzaamheden uitgevoerd worden in deelgebied 2 en 3. Dus de motivering van dit aspect ziet alleen op deelgebied 1.

Archeologie

Het plangebied ligt voor het grootste deel in een zone van categorie 5: gebieden met een middelhoge archeologische verwachting. Een deel van de bestaande camping is aangeduid als categorie 7: gebieden zonder archeologische verwachting. De vrijstellingsdrempel is bij categorie 5 een bodemingreep met een oppervlakte van 2.500 m² en een diepte van 0,5 m onder maaiveld. Voor kleinere delen van het plangebied (voor het NNB langs en een strook grond achter de percelen aan de Broeder Hogardstraat) geldt een archeologische verwachtingswaarde die onderzoek voorschrijft bij bodemingrepen groter dan 250 m².

Al in 2013 is door de Grontmij het Rapport 'Archeologisch onderzoek plangebied Boekels Ven te Boekel' opgesteld. Dit onderzoek is terug te vinden als Bijlage 15. Dit onderzoek is nog steeds bruikbaar, omdat er in de afgelopen jaren geen nieuwe verstoringen zijn aangebracht en de plannen uit 2013 reeds voorzagen in een combinatie van bungalows met een nieuwe centrale voorziening aan de Vliegberg.

In dit rapport staat het volgende:

Samenvattend geldt voor archeologie een lage verwachting voor het aantreffen van archeologische waarden uit de Vroege Prehistorie (Laat Paleolithicum, Mesolithicum en Vroeg Neolithicum) in het plangebied. Voor de Late Prehistorie, de Romeinse tijd geldt een middelhoge verwachting voor het aantreffen van archeologische waarden in het westelijk deel van het plangebied, waar de dikke eerdgronden voorkomen en in de noordoostelijke, zuidoostelijke en zuidwestelijk punt van het plangebied waar Laarpodzolgronden voorkomen. In het centrale deel van het plangebied waar de duinvaaggronden voorkomen geldt een lage tot middelhoge verwachting. Voor de Middeleeuwen geldt voor het westelijk deel van het plangebied, waar de dikke eerdgronden voorkomen als zowel voor de noordoostelijke, zuidoostelijke en zuidwestelijk punt van het plangebied waar Laarpodzolgronden voorkomen een hoge verwachting en voor het resterende deel een lage verwachting. Voor de nieuwe tijd geldt met uitzondering van de noordoostelijke en zuidoostelijke hoek een lage verwachting voor het aantreffen van archeologische waarden.

Overeenkomstig de beleidskaart archeologie, is een beschermende regeling opgenomen voor gronden waar een archeologische verwachtingswaarde geldt.

Cultuurhistorie

De gemeente Boekel heeft geen cultuurhistorische waarden aangewezen binnen het plangebied.

Wel wordt in het Rapport van Grontmij opgemerkt dat er wel cultuurhistorische waarden aanwezig zijn in het gebied op grond van de cultuurhistorische waarden kaart uit 2010 van de provincie Noord Brabant:

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart heeft het plangebied met uitzondering van de zuidoost, noordoost en zuidwest hoek een hoge of middelhoge verwachtingswaarde.

Verder blijkt uit de Cultuurhistorische Waardenkaart van Noord Brabant dat het plangebied historisch groen bevat. Dit houdt in dat het plangebied deel uit maakt van een langgerekt bosachtig gebied met stuifzandwallen, dat zich zuidelijk van Boekel bijna tot aan het centrum uitstrekt, begroeit met eik, zwarte den, hazelaar, sporkehout, wilde lijsterbes, berk, Amerikaanse vogelkers.

In de ondergroei gewone salomonszegel, gewone eikvaren en lelietje-van-dalen. Het geheel dateert uit 1880-1897, deels ook ouder en jonger. De cultuurhistorische waarde die aan dit gebied is toegekend is middelhoog tot hoog.

Bijzonder is de begrenzing aan oostelijke zijde met de stuifzandwal met historisch waardevolle begroeiing. Deze wallen hebben de akker beschermd tegen het oprukkende stuifzand, dat ontstond door het intensieve gebruik van de heidegronden. De verkaveling en het padenpatroon van de akker zijn gewijzigd. De cultuurhistorische waarde die aan dit gebied is toegekend is redelijk hoog.

Er worden verder geen aanwijzingen gegeven om een beschermende regeling op te nemen in het rapport. Evenmin heeft de gemeente aanleiding gezien om in haar geldende bestemmingsplan een regeling op te nemen voor cultuurhistorie. Er kan vanuit worden gegaan dat de bouw van

recreatiewoningen en een centrale voorziening geen invloed heeft op de cultuurhistorische waarden.

4.10.3 Conclusie

Archeologie

Voor de bouw van de centrale voorzieningen en de recreatiewoningen zullen te zijner tijd bouwvergunningen worden aangevraagd. Indien de daarbij behorende grenzen voor de te verstoren oppervlakte en diepte worden overschreden, zal archeologisch onderzoek moeten uitwijzen of eventueel aanwezige waarden worden aangetast. De op de plankaart aangeduide gebieden en de daarvoor, in overeenstemming met de Nota archeologie, in de planregels opgenomen beschermende regelingen, vormen hiervoor de basis.

Cultuurhistorie

Binnen het plangebied zijn cultuurhistorische waarden aanwezig, maar deze zullen niet aangetast worden. Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

4.11 Kabels en leidingen

4.11.1 Toetsingskader

Bij ruimtelijke ingrepen dienen de initiatiefnemers rekening te houden met planologisch relevante kabels en leidingen. Onder planologisch relevante kabels en leidingen wordt verstaan:

- (bovengrondse) hoogspanningsverbindingen van 50 kV en hoger;
- buisleidingen voor transport van aardgas met een uitwendige diameter van meer dan 50 mm en een druk van meer dan 16 bar;
- buisleidingen voor transport van aardolieproducten met een uitwendige diameter van meer dan 70 mm en een druk van meer dan 16 bar;
- buisleidingen met een diameter van 400 mm of meer buiten de bebouwde kom;
- buisleidingen voor transport van andere stoffen dan aardgas en aardolieproducten, die risico's met zich meebrengen voor mens en/of leefomgeving wanneer deze leidingen beschadigd raken.

4.11.2 Motivering

De meest nabije bovengrondse hoogspanningsleiding ligt op ruime afstand. Binnen het plangebied zijn geen relevante kabels en leidingen aanwezig.

4.11.3 Conclusie

Het aspect kabels en leidingen vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

4.12 Gewasbeschermingsmiddelen

4.12.1 Toetsingskader

Gemeenten hebben bij het opstellen van hun omgevingsplan aandacht voor agrarisch landgebruik, teelten en het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen. Een kampeerterrein kan als gevoelig voor gewasbeschermingsmiddelen worden gezien (ECLI:NL:RVS:2021:2560). Hiervoor geldt een richtafstand van 50 meter.

4.12.2 Motivering

De kleinste afstand tot de dichtstbijzijnde agrarische grond ten oosten van de Broeder Hogardstraat is 45 meter. Op de verbeelding is een bouwvlak opgenomen, waarbinnen gebouwen mogen worden gebouwd. Dit bouwvlak ligt op 5 meter afstand van de perceelsgrens. Gelet hierop worden de recreatiewoningen 5 meter buiten de perceelsgrens gebouwd.

Dat wil zeggen dat er binnen 50 m geen recreatiewoningen worden gebouwd. Hiermee wordt voldaan aan de richtafstand van 50 meter.

4.12.3 Conclusie

Het aspect gewasbeschermingsmiddelen vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

4.13 Bescherming van de gezondheid

4.13.1 Toetsingskader

Het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit is een belangrijk maatschappelijk doel van de Omgevingswet. De aspecten veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit hangen nauw met elkaar samen.

Omdat het bereiken en in stand houden van een gezonde fysieke leefomgeving een belangrijk doel is van de Omgevingswet bevat het Bkl een aantal instructieregels die specifiek de bescherming van de gezondheid en het milieu tot doel hebben. De instructieregels hebben onder andere betrekking tot de aspecten geluid, geur, kwaliteit van de buitenlucht en bodem. Deze aspecten zijn in de voorgaande paragrafen gemotiveerd.

4.13.2 Motivering

De Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0 bevat een praktisch stappenplan om te beoordelen of nadere advisering vanuit de GGD wenselijk is. Doorgaans dienen de zeven stappen allen te worden doorlopen en beantwoord om na te gaan of er aandachtspunten worden gevonden.

Het gaat dan vooral om de gezondheid van omwonenden bij varkens- pluimvee en geitenhouderijen. In dit geval is sprake van een recreatieve bestemming voor recreatiewoningen (en dus niet van permanent wonen) en één (bestaande) bedrijfswoning.

Voor de volledigheid wordt het complete stappenplan doorlopen:

4.13.3 Stappenplan 2.0 Beoordeling of advisering vanuit GGD door het OT geadviseerd wordt

Stappenplan 2.0: Beoordeling of advisering vanuit de GGD door het OT geadviseerd wordt

Stap 1

Endotoxine (varkens-/pluimveehouderijen): Omgevingsdienst beoordeelt aan de hand van het endotoxine toetsingskader 1.0 dat de ontwikkeling NIET voldoet aan de endotoxine 'richt-afstand' tussen een veehouderij en gevoelige bestemming. Het bevoegd gezag en ondernemer komen in een dialoog niet tot een goede oplossing om een beperking van de berekende endotoxine-afstand te realiseren. Overige bedrijven: ga verder naar stap 2.

Binnen een afstand van 250 meter zijn geen varkenshouderijen aanwezig. De dichtstbijzijnde varkenshouderij is gesitueerd aan de Gemertseweg 16 op een afstand van ongeveer 900 meter van het plangebied. Binnen een afstand van 1.000 meter liggen geen pluimveebedrijven.

Stap 2

bestemmingsplan "TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22D Boekels Ven" (vastgesteld)

Emissies; de ontwikkeling leidt tot een toename in de emissie voor geur en/of fijnstof en/of ammoniak.

Een toename van geur, fijnstof en/of ammoniak (via vorming van secundair fijnstof) kan mogelijk leiden tot een negatief effect op de volksgezondheid.

Het herontwikkelen van een recreatiepark en het positief bestemmen van een bedrijfswoning leidt niet tot een toename in de emissie voor geur en/of fijnstof en/of ammoniak. Zie voor geur ook paragraaf 4.2

Stap 3

3a. Geur, toetsen aan aanvaardbaar woon-/leefklimaat a.d.h.v. wettelijk kader

I. de ontwikkeling valt onder de Wgv en Verordening ruimte

In de beoogde situatie wordt aan de geldende wet- en regelgeving voldaan, maar blijft er sprake van een overbelaste situatie voor geur (voorground en/of achtergrond)

II. voor dieren zonder emissiefactor:

In de beoogde situatie wordt aan de geldende wet- en regelgeving voldaan, maar de afstand vanaf de rand van een bedrijf tot de gevel van de dichtstbijzijnde gevoelige bestemming is kleiner dan 100 meter (in een kern), 50 meter (in het buitengebied) of de in het gemeentelijk beleid genoemde afstand.

Van beide situaties is geen sprake. Er geldt geen overbelaste situatie wat betreft geur voor het plangebied en er is geen sprake van een bedrijf met dieren zonder emissiefactor (niet het bedrijf zelf en ook geen bedrijven in de buurt).

3b. Geur, toetsen aan aanvaardbaar woon-/leefklimaat a.d.h.v. gezondheidskundige advieswaarde

I. voor dieren met emissiefactor:

de voor- en/of achtergrondgeurbelasting is hoger dan de odour-unit waarden uit het onderzoek van Geelen et al. (2015)

II. voor dieren zonder emissiefactor: de afstand vanaf de rand van een bedrijf tot de gevel van de dichtstbijzijnde gevoelige bestemming is kleiner dan 100 meter.

Van beide situaties is geen sprake. Het betreft geen bedrijf met dieren. Er is geen bedrijf met een voor- en/of achtergrondgeurbelasting hoger dan de odour-unit waarden.

Stap 4

4a. Binnen één veehouderij (1 adres of 1 ondernemer) worden bedrijfsmatig meerdere diersoorten gehouden, namelijk:

a) varkens en pluimvee; of

b) rundvee en kleine herkauwers (schapen/geiten); of

c) kleine herkauwers onderling.

4b. De afstand tussen de inrichtingsgrenzen van een varkensbedrijf en een pluimveebedrijf bedraagt in de nieuwe situatie minder dan 100 meter.

Binnen een afstand van 250 meter zijn geen varkenshouderijen aanwezig. De dichtstbijzijnde varkenshouderij is gesitueerd aan de Gemertseweg 16 op een afstand van ongeveer 900 meter van het

plangebied. Binnen een afstand van 1.000 meter liggen geen pluimveebedrijven en binnen 2.000 meter liggen geen geitenhouderijen. Deze situatie blijft hetzelfde.

Stap 5

5a. Geitenhouderij: binnen een afstand van 2 kilometer liggen woon- en verblijfsruimten van derden.

Binnen 2 km van het plangebied is geen geitenhouderij aanwezig.

5b. Pluimveebedrijven: binnen een afstand van 1 kilometer liggen woon- en verblijfsruimten van derden.

Binnen een afstand van 1.000 meter liggen geen pluimveebedrijven.

5c. Overige veehouderijen: binnen een afstand van 250 meter ligt een bebouwde kom.

N.v.t voor de ontwikkelingen binnen dit plangebied.

Stap 6

Er is sprake van mestbe- of verwerking als nevenactiviteit of als zelfstandige activiteit.

Hiervan is geen sprake op korte afstand van het plangebied.

Stap 7

Bij omwonenden is sprake van ongerustheid over de volksgezondheid;

Dit blijkt uit de gevoerde dialoog en/of de klachtenregistratie van de omgevingsdienst/gemeente.

Uit onderzoek naar Veehouderij en gezondheid van omwonenden (VGO) blijkt dat zich in een straal van circa 2 km rond geitenbedrijven een verhoogd aantal gevallen van longontsteking voordoet. Binnen 2 km van het plangebied is geen geitenhouderij aanwezig. Het plangebied ligt buiten de richtafstanden die aangehouden moeten worden rondom de varkens- en pluimveehouderijen in de omgeving. Er is geen sprake van een verhoogd volksgezondheidsrisico.

Bij de omgevingsdialoog zijn geen zorgen geuit.

Resultaat stappenplan

Advisering door GGD wordt niet geadviseerd in dit geval.

4.13.4 Conclusie

Uit het stappenplan blijkt dat advies door GGD niet wordt geadviseerd. Er is geen sprake van een verhoogd volksgezondheidsrisico. In de lijn met het VGO onderzoek, het provinciale uitbreidingsverbod voor geitenhouderijen en het feit dat het plangebied buiten 250 meter van een varkenshouderij, buiten 1.000 meter van een pluimveehouderij en buiten 2.000 meter van een geitenhouderij ligt, geeft aan dat sprake is van een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties' voor het aspect bescherming van de gezondheid.

4.14 Duurzaamheid

4.14.1 Toetsingskader

De gemeente Boekel heeft in mei 2024 een duurzaamheidsvisie vastgesteld: 'Op weg naar een duurzaam en toekomstbestendig Boekel'.

Deze visie geeft inzicht in wat wordt verstaan onder duurzaamheid en toekomstbestendigheid. De visie dient om inzicht in de ideeën en prioriteiten te geven die horen bij deze veelomvattende begrippen. Het verenigt verplichtingen vanuit de landelijke overheid en de lokale wensen. Hoofdzakelijk geeft het richtlijnen voor de transitie naar een gasvrije gemeente. De speerpunten hierin zijn het stimuleren van een lokale circulaire economie en een fijne woon-, werk- en leefomgeving.

Boekel wil streven naar een toekomstbestendige, circulaire gemeente. Tegen 2050 zijn alle woningen aardgasvrij en energieneutraal, terwijl grondstoffenbesparing essentieel is voor de verduurzaming.

Volgens de beleidsregels 'Wind en Zon op land' moet de gemeente Boekel in 2030 minimaal 0,03 TWh aan hernieuwbare energie opwekken, als bijdrage aan de Regionale Energie Strategie Noordoost-Brabant.

De gemeente integreert duurzaamheid structureel in inkoop- en aanbestedingsprocessen. Dit omvat klimaatbewust inkopen, circulair inkopen, internationale sociale voorwaarden (ISV), en social return. Daarbij wordt nadrukkelijk gekeken naar levensduurkosten en het bevorderen van duurzame oplossingen.

In het uitvoeringsprogramma 'Natuurlijk Boekel' (2025-2034) ligt de focus op vergroening, biodiversiteit, klimaatadaptatie en participatie. Concrete maatregelen zoals het planten van extra bomen, vervangen van verharding door groen en ecologisch beheer staan centraal.

4.14.2 Motivering

Dit plan draagt actief bij aan de duurzame en toekomstbestendige ontwikkeling van de gemeente Boekel, in lijn met gemeentelijke doelen zoals vastgelegd in diverse beleidskaders.

De recreatiewoningen zullen niet aangesloten worden op het gasnet. Alleen voor de keuken van het restaurant komt er eventueel een gasaansluiting. Kabels kunnen hergebruikt worden, doordat bij de indeling van het park blijft de huidige padenstructuur gehandhaafd blijft. Bij de bouw wordt er zoveel mogelijk gewerkt met natuurlijke materialen. Groene en bruine daken zijn ook een optie. De vegetatie op en rondom de bebouwing is passend bij de omgeving en draagt bij aan de biodiversiteit. Zo vormen de daken een verlenging van het bosgebied en een natuurlijke stapsteen voor insecten.

Installaties (evt. zonnepanelen, airco, warmtepomp etc.) zijn in overleg en met goedkeuring van het parkmanagement geplaatst. Alle installaties zijn dan niet zichtbaar vanuit de openbare ruimte en passend natuurlijk ingekleed.

Verder vindt er zo min mogelijk verharding plaats op het terrein. Om de natuurlijke uitstraling van de camping te behouden en versterken maken we voor alle paden uitsluitend gebruik van halfverharding en halfopen verharding in natuurlijke tinten. Bij de recreatiewoningen is ook geen verharding toegestaan en zal er worden gewerkt met open vlonders en halfverharding.

In het plan is ook veel aandacht voor het verbeteren van de biodiversiteit. In deelgebied 3 wordt zo veel mogelijk verharding weggehaald en worden de bossen gerevitaliseerd. Hiervoor dient het bosbeheerplan van Bosgroep Zuid als basis. Bij de aanplant van het park zal er een herplantingsplan worden gemaakt in samenwerking met Stichting, Eik, Bosgroep Zuid en de bomengroep.

4.14.3 Conclusie

Dit planvoornemen sluit aan bij de duurzaamheidsdoelen van Boekel en de landelijke ambities voor een klimaatneutrale leefomgeving in 2050.

4.15 M.e.r.-beoordeling

4.15.1 Toetsingskader

De wetgeving over de milieueffectrapportage (m.e.r.) is opgenomen in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit. Daarin is bepaald dat het bevoegd gezag bij de voorbereiding van een plan of programma een milieueffectrapport opstelt, als dat plan of programma het kader vormt voor te nemen besluiten voor projecten die zijn aangewezen in artikel 16.43 van de Omgevingswet. Onder een plan of programma, als bedoeld in artikel 2, onder a, van de SMB-richtlijn (EU-richtlijn voor strategische milieubeoordeling), wordt in ieder geval verstaan een omgevingsvisie, programma, omgevingsplan en voorkeursbeslissing. Voor de plannen en programma's waarvoor een plan-milieueffectrapport moet worden opgesteld is in de Omgevingswet een generieke aanwijzing opgenomen. Hiervoor is aansluiting gezocht bij de SMB-richtlijn. In Bijlage V bij het Omgevingsbesluit staan de aangewezen categorieën van projecten waarvoor een m.e.r.-procedure verplicht is.

Voor plannen die betrekking hebben op kleine gebieden op lokaal niveau en/of kleine wijzigingen heeft de Omgevingswet de plan-m.e.r.-beoordeling geïntroduceerd. Voor deze ontwikkelingen is een plan-m.e.r. alleen verplicht als voor de activiteit aanzienlijke milieugevolgen worden verwacht. Een plan-m.e.r.-beoordeling is ook van toepassing op plannen die een kader vormen voor m.e.r.-(beoordelings)plichtige projecten en besluiten die niet in het Omgevingsbesluit zijn genoemd.

De plan-m.e.r.-beoordeling betreft een toets om na te gaan of sprake is van een plan met grote milieugevolgen. Deze toets dient plaats te vinden aan de hand van de criteria van Bijlage III, van de EU-richtlijn m.e.r. De hoofdcriteria waaraan moet worden getoetst zijn: kenmerken van het project, plaats van het project en kenmerken van het potentiële effect.

4.15.2 Motivering

De merbeoordeling heeft plaatsgevonden voor alle drie de deelgebieden.

Het herontwikkelen van een recreatiegebied kan gelet op de aard en omvang gezien worden als een ontwikkelingsproject en daarvoor moet een m.e.r. beoordeling worden uitgevoerd. Het in het voorliggende TAM-omgevingsplan opgenomen project valt onder categorie M4 (Permanente kampeer- of caravanterreinen) zoals deze is opgenomen in bijlage V bij het Omgevingsbesluit. De desbetreffende activiteit valt daarom onder kolom 4, hiervoor geldt een mer-beoordelingsplicht.

Om te beoordelen of aanzienlijke milieueffecten te verwachten zijn is een aanmeldnotitie opgesteld. Deze aanmeldnotitie is opgenomen in Bijlage 16.

Op basis van deze notitie wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van aanzienlijke milieueffecten en er derhalve geen aanleiding is om een milieueffectrapportage op te stellen.

4.15.3 Conclusie

Er is er geen sprake is van aanzienlijke milieueffecten en er derhalve is er geen aanleiding om een milieueffectrapportage op te stellen.

4.16 Lichthinder

4.16.1 Toetsingskader

Er zijn veel locaties met kunstmatige verlichting. Dit kan verschillende soorten negatieve effecten veroorzaken. Lichthinder is een thema dat decentrale overheden moeten afwegen. Rijksregels zijn er alleen voor kunstlicht in de tuinbouw bij kassen.

Kunstmatige verlichting kan 4 soorten negatieve effecten veroorzaken.

Hinder voor de mens

Hinder bij mensen ontstaat wanneer mensen zich niet kunnen onttrekken aan het aanwezige kunstlicht,

terwijl ze daar wel behoefte aan hebben. Bijvoorbeeld om te kunnen rusten of slapen. Bij de beoordeling van lichthinder voor mensen maken overheden een afweging tussen maatschappelijke belangen (bijvoorbeeld veiligheid op straat, of bruikbaarheid sportvelden) en de hinderbeleving.

Hinder langs wegen

Langs (rijks)wegen kan licht van objecten ook leiden tot hinder en daardoor onveilige situaties. Denk bijvoorbeeld aan verlichte reclamezuilen.

Verstoring van de natuur

Nachtelijke, kunstmatige verlichting kan het gedrag van dieren (negatief) beïnvloeden. Naast mogelijke aanpassingen van de levenscyclus aan de kunstmatige verlichting, kan er sprake zijn van desoriëntatie, afstoting of aantrekking. Deze effecten kunnen leiden tot uitputting en sterfte. Ook kan kunstmatige verlichting als een barrière werken als dieren zich verplaatsen (in vaktaal: migreren). De verschillende negatieve effecten van kunstmatige verlichting hebben niet alleen een individueel effect. Kunstmatige verlichting kan ook een negatieve invloed hebben op de instandhoudingsdoelstellingen van specifieke soorten.

Horizonvervuiling

Bij horizonvervuiling of donkertebescherming gaat het om de zichtbaarheid van licht op langere afstand. Bijvoorbeeld het zichtbaar zijn van een open stal of een verlicht sportveld in een open landschap. Het gaat hierbij om grotere afstanden. Er is dan geen direct licht meer te meten van een lamp. Het licht is nog wel zichtbaar. Het gaat dan om een afstand tot 5 à 10 kilometer en boven zee tot maximaal 15 kilometer.

4.16.2 Motivering

Het recreatiepark heeft verlichting in de vorm van lichtmasten rondom de sport- en spelvoorzieningen. Deze bevinden zich midden op het park. Voor het overige deel van het recreatieterrein zal geen grootschalige verlichting komen. In de regels is een specifieke bouwregel opgenomen die borgt dat lichtmasten alleen zijn toegestaan binnen het bouwvlak tot een maximale hoogte van 9 meter.

Voor het overige mag de hoogte van verlichting maximaal 3 meter bedragen en mogen nieuwe verlichting die op een afstand van minder dan 20 meter van een bosrand of woning wordt geplaatst neerwaarts gericht worden.

Op deze manier kunnen er geen negatieve effecten van licht zich voordoen bij mens of natuur.

4.16.3 Conclusie

Er is geen sprake van negatieve effecten op de omgeving ten gevolge van lichthinder.

Hoofdstuk 5 Haalbaarheid

5.1 Economische haalbaarheid

De Omgevingswet verplicht overheden om de kosten voor werken, werkzaamheden en maatregelen naar evenredigheid te verhalen op de initiatiefnemers die profijt hebben van de aan te leggen openbare voorzieningen.

Het afsluiten van een overeenkomst tussen de initiatiefnemer van de bouwactiviteit en het bevoegd gezag heeft daarbij de voorkeur. Als het niet mogelijk is een overeenkomst af te sluiten, is de publiekrechtelijke weg verplicht. Dan verhaalt het bevoegd gezag de kosten op basis van de regels in een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Kostenverhaal geldt voor kostenverhaalplichtige activiteiten. Dat zijn:

- aangewezen bouwactiviteiten
- aangewezen activiteiten vanwege gebruikswijzigingen

Het overzicht van kostenverhaalplichtige activiteiten staat in artikel 8.13 van het Omgevingsbesluit. In dit geval is sprake van "b.de bouw van een of meer hoofdgebouwen anders dan gebouwen met een woonfunctie", omdat er meerdere recreatiewoningen (niet woonfunctie) met bijbehorende centrale voorzieningen worden gebouwd.

De initiatiefnemer realiseert het project voor eigen rekening en risico. De initiatiefnemer heeft aan de gemeente voldoende aangetoond dat de ruimtelijke ontwikkeling niet evident financieel onuitvoerbaar is. Tussen initiatiefnemer en de gemeente is een overeenkomst gesloten waarmee het kostenverhaal voor de ontwikkeling anderszins is verzekerd. Tevens zijn afspraken gemaakt over nadeelcompensatie. Gelet hierop is de ruimtelijke ontwikkeling niet evident economisch onuitvoerbaar.

De revitalisering en openbaar toegankelijk maken van de omliggende bossen door de gemeente zal worden bekostigd uit het fonds Vitaal buitengebied Boekel.

5.2 Maatschappelijke haalbaarheid

5.2.1 Participatie

Op grond van artikel 10.2 van het Omgevingsbesluit wordt bij het vaststellen van een omgevingsplan aangegeven hoe burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en bestuursorganen bij de voorbereiding zijn betrokken en wat de resultaten daarvan zijn. Daarbij moet worden aangegeven op welke wijze invulling is gegeven aan het toepassen van eventueel gemeentelijk participatiebeleid.

Op 17 juni 2024 heeft initiatiefnemer een omgevingsdialoog georganiseerd. Het verslag hiervan is opgenomen als Bijlage 17. Er zijn heel veel vragen gesteld over de beoogde herontwikkeling. Veel vragen konden direct worden beantwoord. Sommige onderdelen zijn in het kader van het voorliggende plan nader onderzocht.

Op 4 september 2024 zijn bewoners en gebruikers binnen een straal van 500 meter van het plangebied per brief geïnformeerd over de beoogde herontwikkeling van Boekels Ven. Voor genodigden die interesse hadden in een persoonlijke toelichting is een informatiebijeenkomst gehouden. De vragen en opmerkingen die zijn ontvangen, zijn opgenomen in het verslag en voorzien van een reactie (zie Bijlage 18).

Op meerdere momenten zijn belanghebbenden in de gelegenheid gesteld kennis te nemen van deze ontwikkeling en om hierover mee te praten. Hiermee is voldaan aan de spelregels voor een zorgvuldige omgevingsdialoog.

In het verslag is aangegeven in hoeverre tegemoet kon worden gekomen aan de reacties:

- De bufferzone naast de percelen aan de Broeder Hogardstraat is nu ook ingetekend. De overdracht

van deze gronden gaan we in de toekomst ook formeel regelen en vastleggen.

- De bouwhoogte van de recreatiewoningen die liggen naast de percelen aan de Broeder Hogardstraat is maximaal 6 meter.
- De voetgangersverbinding naast Broeder Hogardsraat 4 is verwijderd.
- De toegang tot de parkeerplaats zo kort mogelijk nabij de Broeder Hogardstraat maken.

Indien er een entree direct naast het NNB bos komt, wordt de Vliegbergweg zo min mogelijk belast.

We hadden beloofd de mogelijkheid te onderzoeken om het verkeer op het park eenrichting te maken zodat het verkeer verdeeld wordt over 2 ontsluitingen. Hier is het volgende uitgekomen. Alle recreanten en parkbezoekers die op het terrein verblijven zijn verplicht het park via de uitrit aan de Peelstraat te verlaten. Alleen externe bezoekers, die gebruikmaken van de parkeerplaats bij de centrale voorzieningen aan de Vliegbergweg, mogen het terrein in en uit via de Vliegbergweg. Na deze centrale parkeerplaats wordt het terrein ingericht als eenrichtingsverkeer, wat zorgt voor een duidelijke routing en voorkomt ongewenst verkeersgedrag.

Enkele omwonenden bleven ook angst houden dat er vanaf de uitkijktoren in de tuinen gekeken kon worden. De uitkijktoren is daarom later ook geschrapt.

5.2.2 Procedure

Voorliggende wijziging van het omgevingsplan wordt gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn kan iedereen schriftelijk of mondeling een zienswijze inbrengen over het ontwerpplan.

Wanneer zienswijzen ingediend worden, zal hiervan melding worden gemaakt in het plan.