

Nota van Zienswijzen

TAM-omgevingsplan hoofdstuk 22d, Boekels Ven

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
1.1. Het plan.....	3
1.2 Vooroverleg en participatie Omgevingsplan 'TAM-omgevingsplan hoofdstuk 22d, Boekels Ven'	3
2. Zienswijzen	4
2.1 Zienswijze 1	4
2.2 Zienswijze 2	5
2.3 Zienswijze 3	9
2.4 Zienswijze 4	11
Conclusie	25

1. Inleiding

Deze nota van zienswijzen bevat een overzicht van de ingediende zienswijzen op het ontwerp van het TAM-omgevingsplan hoofdstuk 22d, Boekels Ven. Per zienswijze is een samenvatting opgenomen, gevolgd door een gemeentelijke beantwoording en de wijze waarop de zienswijze is betrokken bij de besluitvorming over de vaststelling van het omgevingsplan.

Een zienswijze bevat de mening van een indiener. De meningen in een zienswijze of de zienswijze zelf zijn nooit goed, fout, gegrond of ongegrond. Elke zienswijze wordt zorgvuldig bestudeerd, om te bekijken of het ontwerpbestemmingsplan aangepast moet worden. Indien het juridische deel van het plan aangepast wordt, dat wil zeggen de regels of de verbeelding, dan wordt de zienswijze door de gemeenteraad gegrond geacht.

1.1. Het plan

Het TAM-omgevingsplan hoofdstuk 22d, Boekels Ven voorziet in de planologische herontwikkeling van camping Boekels Ven en de aangrenzende gronden ten zuiden van de kern Boekel. De ontwikkeling omvat de transformatie van het bestaande kampeerterrein naar een kwalitatief hoogwaardig recreatiepark met maximaal 120 recreatiewoningen, 20 kampeerplaatsen en de herpositionering en begrenzing van centrale voorzieningen.

Daarnaast wordt voorzien in een kwaliteitsimpuls van het aangrenzende bosgebied door bosvorming en herplant met inheemse soorten. De bestaande planologische mogelijkheden voor 16 recreatiewoningen ten zuiden van de Vliegberg komen te vervallen en de betreffende gronden krijgen een natuurbestemming.

Met het plan wordt beoogd te komen tot een toekomstbestendige invulling van de verblijfsrecreatieve functie, met gelijktijdige versterking van natuur, landschap en recreatieve beleving, passend binnen de vastgestelde gemeentelijke kaders.

1.2 Vooroverleg en participatie Omgevingsplan ‘TAM-omgevingsplan hoofdstuk 22d, Boekels Ven’

In het kader van de voorbereiding van het omgevingsplan ‘TAM-omgevingsplan hoofdstuk 22d, Boekels Ven’ is op grond van artikel 16.3 van de Omgevingswet overleg gevoerd met betrokken bestuursorganen. Deze overlegverplichting houdt in dat bestuursorganen en andere relevante instanties in de gelegenheid worden gesteld om in een vroegtijdig stadium hun zienswijze kenbaar te maken over het voornemen tot wijziging van het omgevingsplan.

Conform afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb), die van toepassing is op besluiten met een uitgebreide voorbereidingsprocedure, is het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken ter inzage gelegd. Deze stukken boden belanghebbenden voldoende inzicht in het ontwerp en maakten het mogelijk een zienswijze in te dienen.

Het concept van het ontwerpomgevingsplan is voorafgaand aan de terinzagelegging aan de relevante overlegpartners toegezonden als onderdeel van het vooroverleg.

Het ontwerpomgevingsplan heeft met ingang van 5 december 2025 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode konden belanghebbenden hun zienswijzen schriftelijk en/of mondeling kenbaar maken.

2. Zienswijzen

Het ontwerp van het TAM-omgevingsplan hoofdstuk 22d, Boekels Ven heeft gedurende de wettelijke termijn ter inzage gelegen. Binnen deze termijn zijn vier zienswijzen ingediend.

De zienswijzen zijn beoordeeld op ontvankelijkheid en inhoudelijk betrokken bij de voorbereiding van het vaststellingsbesluit. In dit hoofdstuk worden de zienswijzen afzonderlijk behandeld. Per zienswijze is een zakelijke samenvatting opgenomen, gevolgd door een gemeentelijke beantwoording. Daarbij is aangegeven of de zienswijze aanleiding geeft tot aanpassing van het omgevingsplan.

2.1 Zienswijze 1

#	Zienswijzen	Beantwoording
1.	Indiener voert aan dat de verkeersdrukke op de route Berkhoek–Bezuidenhout sinds de openstelling van de rondweg in juni 2021 aanzienlijk is toegenomen. Gevreesd wordt dat de herontwikkeling van Boekels Ven zal leiden tot een verdere toename van verkeer op deze route, met name indien de hoofdentree wordt gesitueerd aan de Broeder Hogardstraat. Volgens indiener zullen bezoekers die via de rondweg arriveren door navigatiesystemen worden geleid via Berkhoek–Bezuidenhout naar de nieuwe ingang. Dit zou leiden tot extra verkeersbewegingen en verkeersonveiligheid, mede in verband met de aanwezigheid van fietsers en voetgangers en de ervaren hoge rijsnelheden. Indiener stelt voor de hoofdentree aan de Peelstraat te situeren, aangezien deze weg breder is en minder direct aanliggende woningen kent. Tevens wordt aangegeven dat overleg plaatsvindt met de gemeente over mogelijke verkeersmaatregelen op de route Berkhoek–Bezuidenhout, zoals het instellen van bestemmingsverkeer of het aanbrengen van verkeersremmende voorzieningen. Verzocht wordt deze bezwaren te betrekken bij de verdere besluitvorming.	<i>In het kader van het omgevingsplan is een afzonderlijk verkeersonderzoek opgesteld (Camping Boekels Ven – Onderbouwing verkeer, d.d. 20 december 2024, geactualiseerd 28 augustus 2025). In dit onderzoek zijn de verkeersgeneratie, de verkeersverdeling en de effecten op de omliggende wegen inzichtelijk gemaakt, waarbij is uitgegaan van de maximale planologische mogelijkheden (worstcasescenario).</i> <i>Daaruit blijkt dat de verwachte verkeersintensiteiten op de relevante wegvakken ruim onder de door het CROW gehanteerde richtwaarden voor erftoegangswegen blijven. De Arendstraat en de Broeder Hogardstraat blijven met respectievelijk circa 2.462 en 2.778 motorvoertuigen per etmaal ruim beneden de richtwaarde van 5.000–6.000 motorvoertuigen per etmaal voor erftoegangswegen type 1. Ook de Peelstraat en de Vliegberg blijven met circa 430–681 respectievelijk 549 motorvoertuigen per etmaal ruim binnen aanvaardbare intensiteiten voor erftoegangswegen type 2. In het rapport worden alle beoordeelde wegvakken als “acceptabel” aangemerkt.</i> <i>Daarnaast is het kruispunt Vliegberg – Broeder Hogardstraat afzonderlijk beoordeeld. Op basis van een berekening volgens de SLOP-methode is vastgesteld dat aanvullende capaciteitsmaatregelen niet noodzakelijk zijn. Tevens is een robuustheidstoets uitgevoerd waaruit blijkt dat ook bij een aanzienlijke extra verkeersgroei geen verkeersafwikkelingsproblemen ontstaan. Wel zijn aanbevelingen gedaan om de herkenbaarheid en verkeersveiligheid van het kruispunt verder te optimaliseren.</i> <i>Ten aanzien van de ontsluitingsstructuur is</i>

	van belang dat in de toekomstige situatie sprake is van een gespreide verkeersafwikkeling. Aankomend verkeer van recreanten maakt gebruik van de entree aan de Vliegberg, terwijl vertrekkend recreatief verkeer via de uitrit aan de Peelstraat wordt afgewikkeld. Externe bezoekers van horeca, wellness en de groene poort maken gebruik van de ontsluiting aan de Vliegberg. Hierdoor wordt het verkeer verdeeld over twee zijden van het park en ontstaat geen volledige concentratie van verkeersbewegingen op één route. De vrees dat navigatiesystemen verkeer via Berkhoeck–Bezuidenhout zullen leiden, betreft de routing buiten het plangebied. De wijze waarop verkeer zich in de praktijk over het gemeentelijk wegennet verspreidt, wordt mede bepaald door de inrichting van het wegennet en eventuele verkeersmaatregelen. Indien zich in de praktijk ongewenste verkeersstromen voordoen, kan dit los van de vaststelling van het omgevingsplan binnen het reguliere verkeersbeleid worden gezien. De keuze voor situering van de hoofdentree aan de zijde van de Vliegberg is ruimtelijk gemotiveerd vanuit de bundeling van centrale voorzieningen, de realisatie van de groene poort en de landschappelijke inpassing. Verkeerskundig is aangetoond dat de omliggende wegen de toekomstige verkeersintensiteiten kunnen verwerken en dat geen sprake is van een onaanvaardbare verkeerssituatie.
--	---

1. Deze zienswijze zorgt niet voor een aanpassing aan het plan.

2.2 Zienswijze 2

#	Zienswijzen	Beantwoording
1.	Indiener acht de voorgestelde omvang en uitstraling van het horecagebouw niet passend bij de schaal en het karakter van de omgeving. Volgens indiener ontbreekt een toereikende onderbouwing waaruit blijkt dat deze omvang noodzakelijk en proportioneel is voor het beoogde gebruik. Gevreesd wordt voor aantasting van het ruimtelijk beeld.	Allereerst wordt opgemerkt dat het voorliggende omgevingsplan juist voorziet in een beperking van de planologisch toegestane bebouwingsomvang voor centrale voorzieningen ten opzichte van het geldende bestemmingsplan Buitengebied 2005. In dat plan is 4.000 m ² aan bebouwing voor centrale voorzieningen, waaronder horeca, toegestaan. In het nieuwe omgevingsplan is het totale bruto vloeroppervlak voor centrale voorzieningen gemaximeerd op 3.500 m ² . Binnen dit maximum is maximaal 1.500 m ² toegestaan voor horeca-activiteiten. Van een verruiming is derhalve geen sprake; integendeel, de bouw mogelijkheden worden

		<i>beperkt. De omvang van de horecavoorziening is afgestemd op de schaal van het recreatiepark, dat maximaal 120 recreatiewoningen en 20 kampeerplaatsen omvat. De horeca is ondersteunend aan deze recreatieve functie.</i> <i>Ten aanzien van de ruimtelijke uitstraling geldt dat het gebouw wordt gesitueerd bij de entree van het park, waar functies worden gebundeld. Hiermee wordt verspreide bebouwing in het bosgebied voorkomen en wordt aangesloten bij de gewenste ontwikkeling van een groene poort aan de zuidzijde van Boekel. De situering en landschappelijke inpassing zijn onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing. De exacte architectonische uitwerking zal bij vergunningverlening worden getoetst aan de geldende bouwregels en het reeds vastgestelde beeldkwaliteitsplan.</i>
2.	De gekozen positionering van het gebouw zou leiden tot een grotere ruimtelijke en visuele impact dan bij een alternatieve situering het geval zou zijn. Indien er stelt dat onvoldoende rekening wordt gehouden met de nabijheid van bestaande functies, waaronder woningen en agrarische/landelijke activiteiten, hetgeen kan leiden tot hinder en een verminderde leefkwaliteit.	<i>De situering van de centrale voorzieningen, waaronder het horecagebouw, is bewust gekozen bij de entree aan de zijde van de Vliegberg. Deze positionering sluit aan bij de beleidsmatige keuze om op deze locatie een groene poort tot het bosgebied te realiseren. Door de voorzieningen te bundelen bij de entree wordt versnippering van bebouwing in het bosgebied voorkomen en wordt een duidelijke ruimtelijke structuur gecreëerd.</i> <i>Bij de bepaling van de locatie is rekening gehouden met de bestaande functies in de omgeving. De directe omgeving bestaat grotendeels uit bos- en natuurgebied. De afstand tot omliggende woningen is zodanig dat, mede gelet op de aard van de toegestane functies, geen sprake is van een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat. In het kader van het omgevingsplan zijn de relevante milieu- en omgevingsaspecten, waaronder geluid, verkeer en externe werking, onderzocht. Uit deze onderzoeken volgt dat aan de geldende normen wordt voldaan en dat sprake blijft van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.</i> <i>Voorts wordt opgemerkt dat de centrale voorzieningen niet solitair in het open landschap worden gesitueerd, maar binnen de contouren van het recreatiepark en omgeven door bestaande en te versterken bosstructuren. In de planvorming is voorzien in landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering van het gebied, waarmee de visuele impact wordt verzacht.</i> <i>Ten aanzien van agrarische en landelijke activiteiten geldt dat het plan geen nieuwe</i>

		beperkingen oplegt aan bestaande agrarische bedrijven. De ontwikkeling betreft een voortzetting en kwaliteitsverbetering van een reeds aanwezige recreatieve functie op deze locatie. Van een functiewijziging naar een zwaardere, milieubelastende bestemming is geen sprake.
3.	Indiener verwacht een aanzienlijke toename van verkeersbewegingen als gevolg van de ontwikkeling. Volgens indiener geven de onderliggende stukken onvoldoende inzicht in het aantal extra verkeersbewegingen, de spreiding daarvan over dag en week en de gevolgen voor de verkeersveiligheid, met name voor langzaam verkeer. Zonder nadere verkeerskundige onderbouwing kan volgens indiener niet worden vastgesteld dat de situatie aanvaardbaar blijft.	<i>In het kader van het omgevingsplan is een uitgebreid verkeersonderzoek opgesteld (Camping Boekels Ven – Onderbouwing verkeer, d.d. 20 december 2024, geactualiseerd 28 augustus 2025).</i> <i>In dit onderzoek is de verkeersgeneratie van zowel de huidige als de toekomstige situatie berekend op basis van de meest recente CROW-kencijfers, uitgaande van een maximale planologische invulling (worstcasescenario).</i> <i>Daaruit volgt dat de toekomstige ontwikkeling leidt tot maximaal 685 motorvoertuigbewegingen per dag. Deze verkeersbewegingen zijn uitgesplitst naar herkomst en bestemming en verdeeld over het omliggende wegennet. Tevens is inzichtelijk gemaakt welk aandeel betrekking heeft op verblijfsrecreatie en welk aandeel op externe bezoekers van horeca, wellness en de groene poort.</i> <i>Vervolgens is per wegvak beoordeeld of de toename past binnen de capaciteit van de betreffende weg. De toekomstige verkeersintensiteiten blijven ruim onder de door het CROW gehanteerde richtwaarden voor erftoegangswegen. Alle onderzochte wegvakken zijn in het rapport als “acceptabel” beoordeeld.</i> <i>Daarnaast is het kruispunt Vliegberg – Broeder Hogardstraat afzonderlijk getoetst met behulp van de SLOP-methode. Hieruit volgt dat het kruispunt de extra verkeersintensiteiten kan verwerken zonder dat aanvullende capaciteitsmaatregelen noodzakelijk zijn. Tevens is een robuustheidstoets uitgevoerd waaruit blijkt dat ook bij een verdere groei geen verkeersafwikkelingsproblemen ontstaan.</i> <i>Ten aanzien van verkeersveiligheid voor langzaam verkeer geldt dat de Broeder Hogardstraat beschikt over een vrijliggend fietspad. In het rapport zijn bovendien aanbevelingen gedaan om de herkenbaarheid en veiligheid van het kruispunt verder te verbeteren, onder meer door het instellen van een voorrangssituatie en het eventueel</i>

		<i>realiseren van een kruispuntplateau.</i>
4.	Indiener stelt dat de realisatie van de Groene Poort een extra aantrekkende werking heeft op bezoekersstromen, waardoor de verkeersdruk verder toeneemt. Daarbij wordt betwijfeld of de balans tussen natuur, landschap en recreatief gebruik voldoende is geborgd.	<i>In het verkeersonderzoek is de verkeersgeneratie van de Groene Poort expliciet meegenomen in de berekeningen. Omdat voor een groene poort geen afzonderlijke CROW-kencijfers beschikbaar zijn, is de verkeersgeneratie gebaseerd op het aantal gereserveerde parkeerplaatsen (35). Uitgaande van 2 verkeersbewegingen per parkeerplaats per weekdag resulteert dit in maximaal 70 motorvoertuigbewegingen per weekdag. Daarbij is rekening gehouden met overlap met het gebruik van horeca, zodat dubbeltelling wordt voorkomen.</i> <i>Deze verkeersbewegingen zijn opgenomen in het totaal van 685 motorvoertuigbewegingen per weekdag (worstcasescenario) en zijn betrokken bij de beoordeling van de omliggende wegvakken en het kruispunt Vliegberg – Broeder Hogardstraat. Uit het onderzoek volgt dat de wegenstructuur deze intensiteiten kan verwerken en dat sprake blijft van een aanvaardbare verkeerssituatie.</i> <i>Ten aanzien van de balans tussen natuur, landschap en recreatief gebruik geldt dat de Groene Poort juist is bedoeld als kwalitatieve entree tot het bosgebied, waarbij recreatie wordt gebundeld en gestuurd. De ontwikkeling gaat gepaard met landschappelijke inpassing en natuurverbetering, waaronder bosomvorming en het terugbrengen van planologisch toegestane bebouwing elders binnen het gebied. Daarmee wordt per saldo een kwaliteitsverbetering van het gebied beoogd.</i>
5.	Indiener wijst op onduidelijkheden rondom de situering van parkeerplaatsen. Niet duidelijk is waar deze worden gesitueerd, welke gevolgen dit heeft voor de omgeving en of hiermee de parkeerdruk daadwerkelijk wordt opgelost. Zonder concreet parkeerplan acht indiener een zorgvuldige beoordeling niet mogelijk.	<i>In het kader van het omgevingsplan is de parkeerbehoefte berekend op basis van de geldende CROW-kencijfers, uitgaande van een maximale planologische invulling (worstcasescenario). De parkeerbehoefte voor recreatiewoningen, horeca, wellness en de Groene Poort is daarbij afzonderlijk bepaald en meegenomen in de totale verkeerskundige beoordeling. Uit deze berekeningen volgt dat binnen het plangebied voldoende capaciteit kan worden gerealiseerd om in de eigen parkeerbehoefte te voorzien.</i> <i>Ten aanzien van de situering geldt dat in het omgevingsplan ten noordoosten van het plangebied expliciet een gebied is voorzien van de aanduiding parkeerterrein. Daarmee is planologisch vastgelegd waar een belangrijk deel van de parkeerplaatsen wordt gerealiseerd. Daarnaast zijn de parkeerplaatsen globaal weergegeven in het beeldkwaliteitsplan, dat is gekoppeld aan de</i>

	<i>planregels van het omgevingsplan. De inrichting dient bij vergunningverlening in overeenstemming te zijn met dit beeldkwaliteitsplan.</i> <i>Parkeren voor recreatiewoningen vindt grotendeels plaats binnen het park. Externe bezoekers van horeca, wellness en de Groene Poort parkeren geconcentreerd nabij de entree binnen het recreatiepark. Hiermee wordt parkeren gebundeld en wordt voorkomen dat parkeerdruk ontstaat in de omliggende openbare ruimte.</i> <i>Gelet op de uitgevoerde parkeerberekening, de expliciete aanduiding van een parkeerterrein in het plan en de koppeling met het beeldkwaliteitsplan, is de raad van oordeel dat de situering en omvang van de parkeerplaatsen voldoende zijn geborgd en dat een zorgvuldige beoordeling heeft plaatsgevonden.</i>
--	---

1. Deze zienswijze zorgt niet voor een aanpassing aan het plan.

2.3 Zienswijze 3

#	Zienswijzen	Beantwoording
1.	De gronden zijn gelegen binnen een aardkundig waardevol gebied. Hoewel dit op de verbeelding en in de regels is aangeduid, stelt indiener dat voor de voorgenomen ontwikkeling nader onderzoek moet plaatsvinden naar de aanwezigheid van breuklijnen, zijbreuken en/of wijstkenmerken. In de toelichting wordt dit volgens indiener onvoldoende onderbouwd en ontbreekt een deugdelijk onderzoek.	<i>Naar aanleiding van deze zienswijze is aanvullend onderzoek verricht naar de ligging van de Peelrandbreukzone ter plaatse van Camping Boekels Ven. Dit onderzoek (Kaartstudie en locatiebezoek Peelrandbreukzone Camping Boekels Ven, Landslide milieu-adviesbureau, 5 februari 2026) wordt als bijlage toegevoegd aan het omgevingsplan bij vaststelling.</i> <i>In het kader van dit onderzoek heeft een locatiebezoek plaatsgevonden, is een kaartstudie uitgevoerd (waaronder raadpleging van REGIS II / DINOloket) en heeft afstemming plaatsgevonden met de breukendeskundige van de provincie Noord-Brabant. Uit de geologische dwarsdoorsnede en projectie van de breukzone blijkt dat de Peelrandbreuk zich naar verwachting ten oosten van de Broeder Hogardstraat bevindt en daarmee buiten het plangebied ligt (zie p. 4 van het rapport).</i> <i>Tijdens het locatiebezoek zijn geen breukgerelateerde kenmerken aangetroffen, zoals ijzeroer, wijstverschijnselen, kwelindicatoren of maaiveldsprongen. De provincie Noord-Brabant heeft in het overleg aangegeven geen directe noodzaak te zien</i>

		voor het uitvoeren van een aanvullende breukzonekartering ter plaatse (p. 5). <i>In het rapport wordt geconcludeerd dat zich binnen het plangebied geen aanwijzingen bevinden voor de aanwezigheid van de breukzone en dat de aardkundige waarden niet onevenredig worden aangetast (p. 5-6). Tevens is aangegeven dat bij eventuele toekomstige substantiële bodemingrepen opnieuw kan worden beoordeeld of aanvullend onderzoek nodig is.</i> <i>Met het toevoegen van dit onderzoek aan het plan bij vaststelling is de onderbouwing op dit punt aangevuld en verduidelijkt.</i>
2.	Indiener wijst op het vereiste om bij ruimtelijke ontwikkelingen in het landelijk gebied een lagenbenadering toe te passen. In de toelichting wordt volgens indiener volstaan met een verwijzing naar diverse milieuparagrafen. Dit acht indiener ontoereikend, omdat essentiële onderdelen van de lagenbenadering ontbreken en geen integrale conclusie wordt getrokken over de betekenis hiervan voor de voorgenomen ontwikkeling.	<i>De gemeente onderschrijft dat bij ruimtelijke ontwikkelingen in het landelijk gebied een integrale afweging overeenkomstig de lagenbenadering dient plaats te vinden. Naar aanleiding van deze zienswijze is de toepassing van de lagenbenadering nader en expliciet uitgewerkt in een afzonderlijke notitie (Lagenbenadering Boekels Ven, februari 2026), welke bij vaststelling als bijlage aan het omgevingsplan wordt toegevoegd.</i> <i>In deze notitie is de ontwikkeling systematisch beoordeeld aan de hand van de drie onderscheiden lagen: de ondergrond (bodem, geomorfologie, grondwater, archeologie en aardkundige waarden), de netwerklaag (infrastructuur, waterstructuur en ecologische netwerken) en de occupatielaag (landgebruik, cultuurhistorie, landschappelijke waarden en ruimtelijke kwaliteit). Per laag is de bestaande situatie beschreven en is gemotiveerd welke effecten het planvoornemen heeft.</i> <i>Daarnaast is expliciet een integrale beschouwing opgenomen waarin de effecten in onderlinge samenhang zijn gezien (hoofdstuk 2.4). Hieruit volgt dat de ontwikkeling geen onevenredige aantasting van de onderliggende lagen veroorzaakt, maar juist leidt tot concentratie van recreatieve functies, versterking van de bosstructuur, toevoeging van natuur en verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.</i> <i>Met het opnemen van deze nadere uitwerking is de toepassing van de lagenbenadering volledig en inzichtelijk gemotiveerd.</i>
3.	Voor ruimtelijke ontwikkelingen in het landelijk gebied is een kwaliteitsverbetering van het landschap vereist. Indiener stelt dat in de toelichting wordt verwezen naar een berekening van de kwaliteitsverbetering, maar	<i>De berekening van de kwaliteitsverbetering vloeit voort uit de in 2023 gesloten ruil-, huur- en anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer. In deze overeenkomst is de waardevermeerdering als gevolg van de</i>

	dat deze berekening niet is opgenomen in de toelichting of bijlagen. Verzocht wordt om inzicht in deze berekening. Daarnaast wordt aangegeven dat een storting in een fonds als kwaliteitsverbetering zou zijn geborgd in een anterieure overeenkomst. Indiener verzoekt om toezending van deze overeenkomst ter verificatie van de borging.	<i>planontwikkeling bepaald en is vastgelegd op welke wijze hieraan invulling wordt gegeven. Deze berekening is reeds met indiener gedeeld, zodat inzicht is geboden in de gehanteerde uitgangspunten en uitkomsten.</i> <i>De kwaliteitsverbetering wordt enerzijds gerealiseerd door fysieke maatregelen, waaronder het terugbrengen van gronden naar een natuurbestemming en de revitalisering van het bosgebied. Anderzijds is aanvullend een financiële bijdrage overeengekomen ten behoeve van het fonds Vitaal Buitengebied Boekel. Deze storting is anterieur overeengekomen en daarmee juridisch geborgd in de gesloten overeenkomst. Ook deze overeenkomst is ter verificatie met indiener gedeeld.</i>
--	---	---

1. *De Kaartstudie en locatiebezoek Peelrandbreukzone Camping Boekels Ven, Landslide milieu-adviesbureau, 5 februari 2026) wordt als bijlage toegevoegd aan het omgevingsplan bij vaststelling.*
2. *De nadere uitwerking met betrekking tot de lagenbenadering wordt toegevoegd aan het omgevingsplan bij vaststelling.*

2.4 Zienswijze 4

#	Zienswijzen	Beantwoording
1.	Indiener stelt dat het plan in strijd is met artikel 4.2 van de Omgevingswet, omdat geen sprake zou zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Volgens indiener vereist dit artikel een kenbare, integrale en zorgvuldige belangenafweging, waarbij onder meer het woon- en leefklimaat, natuur- en landschapswaarden en de fysieke leefomgeving worden betrokken. Het plan maakt volgens indiener een aanzienlijke intensivering van het gebruik mogelijk, onder meer door de realisatie van recreatiewoningen, horeca, terrassen, centrale voorzieningen en parkeervoorzieningen. Deze functies worden geconcentreerd aan de zijde van de Vliegberg. Indiener betoogt dat deze locatie thans een relatief rustig, groen en landschappelijk karakter heeft, met nabijgelegen woningen en direct aangrenzende natuur, waaronder het Natuur Netwerk Brabant (NNB). Door publieksgerichte en verkeersaantrekkende functies op deze locatie te concentreren, zou een onevenredige druk op het gebied ontstaan. Volgens indiener ontbreekt een inzichtelijke motivering waaruit blijkt dat een zorgvuldige integrale afweging heeft	<i>De gemeente deelt dit standpunt niet en is van oordeel dat het omgevingsplan voldoet aan het vereiste van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties als bedoeld in artikel 4.2 van de Omgevingswet.</i> <i>Bij de voorbereiding van het omgevingsplan heeft een integrale afweging plaatsgevonden van de relevante belangen binnen de fysieke leefomgeving. In de ruimtelijke onderbouwing zijn onder meer de aspecten verkeer, parkeren, natuur, landschap, geluid, water, archeologie, cultuurhistorie en ecologie onderzocht en beoordeeld. Hiermee is inzichtelijk gemaakt dat de ontwikkeling zorgvuldig is afgestemd op de kenmerken en waarden van het gebied.</i> <i>Ten aanzien van de nabijheid van het Natuur Netwerk Brabant (NNB) is een afzonderlijke toets uitgevoerd. Hieruit blijkt dat de voorgenomen ontwikkeling niet leidt tot een vermindering van de oppervlakte of samenhang van het NNB en dat geen sprake is van een significante aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden. De ontwikkeling vindt plaats binnen het bestaande recreatieterrein. Daarnaast wordt binnen het plan juist een kwalitatieve verbetering van</i>

	plaatsgevonden.	<i>natuur en landschap gerealiseerd, onder meer door het omvormen van delen van de Vliegberg naar natuur en het versterken van de biodiversiteit.</i> <i>Ten aanzien van de door indiener gestelde intensivering van het gebruik overweegt de gemeente als volgt. Hoewel het plan voorziet in een andere inrichting van het recreatieterrein met recreatiewoningen en centrale voorzieningen, is geen sprake van een substantiële toename van het gebruik van het gebied. Het aantal verblijvende recreanten zal bij volledige bezetting naar verwachting niet significant toenemen en kan zelfs lager uitvallen dan in de huidige situatie, doordat het aantal verblijfseenheden afneemt en het gebruik verandert. Wel is sprake van een meer gespreide bezetting over het jaar.</i> <i>De ontwikkeling van centrale voorzieningen en de realisatie van een groene poort kunnen leiden tot een beperkte toename van externe bezoekers. Deze toename is echter beperkt van omvang en vergelijkbaar met het huidige gebruik, waarbij ook reeds bezoekers gebruik maken van horeca en het omliggende gebied. Het totaal aantal bezoekers dat gebruik maakt van het gebied zal naar verwachting gelijk blijven of slechts beperkt toenemen.</i> <i>Daarbij is van belang dat het huidige planologische regime reeds ruimte biedt voor een intensievere benutting van het terrein dan met het voorliggende plan wordt beoogd. Indien de herontwikkeling niet zou plaatsvinden, bestaat de mogelijkheid om het bestaande kampeertrein intensiever te exploiteren. In dat scenario kan het feitelijk gebruik van het gebied hoger zijn dan in de toekomstige situatie zoals voorzien in dit plan.</i> <i>Gelet op het voorgaande is de gemeente van oordeel dat geen sprake is van een zodanige intensivering van gebruik dat dit leidt tot een onevenredige druk op de omgeving. De situering van functies, de landschappelijke inpassing en de planologische begrenzingen waarborgen dat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat behouden blijft en dat de belangen van natuur en landschap voldoende worden beschermd.</i> <i>De gemeente is derhalve van oordeel dat een zorgvuldige en kenbare belangenafweging heeft plaatsgevonden en dat het plan niet in strijd is met artikel 4.2 van de Omgevingswet.</i>
2.	Indiener verzet zich tegen de verplaatsing van de hoofdentree van de Peelstraat naar de	<i>De keuze om de hoofdentree van het recreatiepark te situeren aan de zijde van de</i>

Vliegberg. Deze verplaatsing gaat gepaard met de situering van centrale voorzieningen, waaronder receptie, winkelruimte, ontmoetingsruimte, recreatiezaal, zwembad, wellness en horecavoorzieningen. Volgens indiener leidt dit tot een verschuiving van verkeersstromen en publieksintensieve functies naar een gebied dat thans een rustig karakter heeft. Hierdoor ontstaat volgens indiener een toename van verkeersbewegingen, parkeerdruk, geluidhinder en algemene druk op de leefomgeving. Ook wordt aangevoerd dat het plan niet uitsluitend voorziet in recreatie voor verblijfgasten, maar mede gericht is op dagrecreatie en externe bezoekers, hetgeen extra verkeers- en gebruiksdruk genereert. Indiener stelt dat onvoldoende is gemotiveerd waarom is gekozen voor de Vliegberg als nieuwe hoofdentree en waarom alternatieven, met name handhaving van de entree aan de Peelstraat, zijn afgevalen. Volgens indiener beschikt de Peelstraat reeds over geschikte infrastructuur. Tevens ontbreekt volgens indiener een beoordeling van de cumulatieve effecten van horeca, terrasgebruik en parkeren op omwonenden.	<i>Vliegberg is het resultaat van een bewuste ruimtelijke afweging en sluit aan bij de uitgangspunten die door de gemeenteraad voor de herontwikkeling van het gebied zijn vastgesteld.</i> <i>In de ruimtelijke onderbouwing is toegelicht dat de gemeente de ambitie heeft om aan de zuidzijde van Boekel een zogenaamde groene poort tot het aangrenzende bosgebied te realiseren. Deze groene poort fungeert als startpunt voor recreatieve routes en als ontvangstlocatie voor bezoekers van het gebied. Door de hoofdentree en de centrale voorzieningen op deze locatie te concentreren, wordt invulling gegeven aan deze beleidsmatige doelstelling en ontstaat een logische koppeling tussen het recreatiepark en het omliggende natuur- en bosgebied.</i> <i>De centrale voorzieningen, waaronder de receptie, horeca en overige ondersteunende functies, zijn primair bedoeld ten behoeve van het recreatiepark en de daarbij behorende bezoekers. Hoewel deze voorzieningen in beperkte mate ook toegankelijk kunnen zijn voor externe bezoekers, blijft het recreatiepark in hoofdzaak gericht op verblijfsrecreatie. De planologische mogelijkheden voor deze voorzieningen zijn bovendien begrensd in de planregels, zodat de omvang en intensiteit van het gebruik ruimtelijk beheersbaar blijven.</i> <i>Ten aanzien van de gevolgen voor verkeer en leefomgeving is onderzoek verricht naar de verkeersgeneratie en de afwikkeling van het verkeer. Hieruit blijkt dat de toename van verkeersbewegingen als gevolg van de herontwikkeling beperkt is en dat de omliggende infrastructuur deze verkeersstromen kan verwerken.</i> <i>Door de nieuwe invulling en de verplaatsing van de entree met centrale voorzieningen en parkeerfaciliteiten naar de zijde van de Vliegberg (zuidoost), verandert het effect op de omgeving. Deze verandering is echter niet uitsluitend negatief, maar kent ook positieve effecten. Zo neemt de verkeers- en geluidsbelasting af aan de zijde van de Peelstraat en de Broeder Hogardstraat (noordoost), waar in de huidige situatie juist centrale voorzieningen aanwezig zijn. Daartegenover staat een toename van activiteiten aan de zijde van de Vliegberg.</i> <i>De gevolgen van deze verschuiving zijn onderzocht in het kader van het uitgevoerde onderzoek industrielawaai. In dit onderzoek is de geluidsbelasting op de gevels van</i>
--	--

		<i>omliggende woningen bepaald en getoetst aan de geldende normen uit het omgevingsplan en de standaardwaarden uit het Besluit kwaliteit leefomgeving. Hieruit volgt dat geen sprake is van overschrijdingen van de geldende geluidsnormen bij omliggende woningen. In het onderzoek is tevens ingegaan op de relevante geluidsbronnen, waaronder activiteiten bij de centrale voorzieningen, terrassen en parkeerbewegingen.</i> <i>Ten aanzien van de door indiener gestelde cumulatieve effecten overweegt de gemeente dat de relevante effecten van de ontwikkeling, waaronder verkeer, parkeren, geluid en gebruikintensiteit afzonderlijk zijn onderzocht en in samenhang zijn beoordeeld. Voor zover het gaat om cumulatie van geluid geldt dat dit met name aan de orde is bij de samenloop van wegverkeerslawaaï en gezoneerd industrielawaaï. In dit geval is geen sprake van gezoneerd industrielawaaï, maar van geluiden die samenhangen met de bedrijfsvoering van het recreatiepark. Deze geluiden doen zich bovendien niet gelijktijdig in dezelfde mate voor en vallen onder verschillende beoordelingskaders. Het is daarom niet gebruikelijk en ook niet noodzakelijk om deze vormen van geluid integraal te cumuleren.</i> <i>Daarnaast zijn in de planregels van het omgevingsplan geluidsnormen opgenomen, waarmee wordt geborgd dat de geluidbelasting als gevolg van de activiteiten binnen het recreatiepark binnen aanvaardbare grenzen blijft.</i> <i>Gelet op het voorgaande is de gemeente van oordeel dat de effecten van de verschillende functies, zowel afzonderlijk als in samenhang bezien, niet leiden tot een onaanvaardbare belasting van de omgeving en dat sprake blijft van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De keuze voor de situering van de hoofdentree aan de Vliegberg is daarmee zorgvuldig gemotiveerd.</i>
3.	Indiener voert aan dat onduidelijkheid bestaat over de maximaal toegestane bedrijfsvloeroppervlakte voor horeca en overdekte terrassen. In de planregels is een maximum van 1.500 m² opgenomen, terwijl in de toelichting een programma wordt beschreven dat optelt tot een groter oppervlak (restaurant, café, cafetaria, zalen en terrassen). Volgens indiener leidt dit tot een discrepantie tussen regels en toelichting, waardoor rechtsonzekerheid ontstaat over hetgeen	<i>In de planregels is vastgelegd dat de maximale bruto vloeroppervlakte voor horeca en overdekte terrassen 1.500 m² bedraagt. Deze planregel is juridisch bindend en bepaalt daarmee ondubbelzinnig de maximale omvang van de horecafunctie die planologisch is toegestaan.</i> <i>In de toelichting is in paragraaf 2.2 een tabel opgenomen waarin een mogelijke programmatische invulling van de centrale voorzieningen is weergegeven. In deze tabel zijn indicatieve oppervlaktes opgenomen voor</i>

	planologisch is toegestaan. Daarnaast ontbreekt volgens indiener een inhoudelijke motivering voor de gekozen begrenzing van 1.500 m² en is geen inzicht gegeven in de ruimtelijke en milieugevolgen van een horeca- en terrasprogramma van deze omvang.	<i>verschillende functies, zoals een restaurant, café, cafeteria en recreatie- of ontmoetingsruimten. Indien deze oppervlaktes afzonderlijk worden opgeteld, kan dit leiden tot een groter totaaloppervlak. In zowel de tabel als in de toelichtende tekst is echter expliciet aangegeven dat de gezamenlijke bruto vloeroppervlakte van alle horeca en overdekte terrassen niet meer dan 1.500 m² mag bedragen en dat daarom niet alle functies uit de tabel gelijktijdig in de maximale omvang gerealiseerd kunnen worden.</i> <i>De tabel dient daarmee uitsluitend als illustratie van mogelijke functies binnen het centrale gebouw en vormt geen zelfstandige planologische mogelijkheid. De planregels zijn leidend voor hetgeen daadwerkelijk is toegestaan. Van een discrepantie tussen planregels en toelichting is daarom geen sprake.</i> <i>Daarnaast is in de toelichting aangegeven dat de bestaande horeca-activiteiten op het recreatiepark de basis vormen voor de toekomstige situatie. De feitelijke omvang van de huidige horeca, inclusief terrassen, bedraagt circa 1.500 m². Met het opnemen van dit maximum wordt beoogd de bestaande omvang van de horecavoorzieningen te continueren en te voorkomen dat een substantiële uitbreiding van horeca plaatsvindt. Gelet op het voorgaande is de gemeente van oordeel dat voldoende duidelijk is vastgelegd wat planologisch maximaal is toegestaan en dat geen sprake is van rechtsonzekerheid.</i>
4.	Indiener betwist de gehanteerde parkeernorm van 1,5 parkeerplaats per recreatiewoning. Volgens indiener wijkt deze norm zonder deugdelijke onderbouwing af van de CROW-parkeerkencijfers, die uitgaan van een hogere parkeerbehoefte. De motivering dat recreatiewoningen voornamelijk door gezinnen met maximaal één auto worden gebruikt, wordt door indiener als onvoldoende onderbouwd en niet realistisch beschouwd. Daarbij wordt gewezen op het feit dat het plan de mogelijkheid biedt om recreatiewoningen samen te voegen tot grotere verblijfsaccommodaties. Dit zou juist leiden tot een hogere parkeerbehoefte. Tevens wordt aangevoerd dat geen rekening is gehouden met bezoekers, personeel en serviceverkeer.	<i>De gemeente kan het standpunt van indiener niet volgen. In het kader van de planvorming is een afzonderlijk parkeeronderzoek uitgevoerd door een onafhankelijk deskundig bureau. De resultaten hiervan zijn opgenomen in het parkeeronderzoek dat als bijlage bij de toelichting is gevoegd.</i> <i>In dit onderzoek is voor de bepaling van de parkeerbehoefte aangesloten bij de parkeerkencijfers uit CROW-publicatie 744. Voor recreatiewoningen in het buitengebied hanteert CROW een bandbreedte van 2,0 tot 2,2 parkeerplaatsen per bungalow. In het parkeeronderzoek is gemotiveerd waarom voor de ontwikkeling van Boekels Ven een lagere parkeernorm van 1,5 parkeerplaats per recreatiewoning passend wordt geacht. Daarbij is onder meer betrokken dat het recreatiepark is gelegen in een groene omgeving waar wordt gestreefd naar een zo beperkt mogelijke verharding en dat sprake is van een parkopzet met centrale en gedeelde</i>

		parkeerplaatsen. <i>In de toekomstige situatie wordt bij iedere recreatiewoning één parkeerplaats gerealiseerd bij de woning zelf of in een nabijgelegen parkeerbox. Daarnaast worden aanvullende parkeerplaatsen in clusters of op een centraal parkeerterrein gerealiseerd voor een eventuele tweede auto, bezoekers van gasten en personeel. In totaal wordt uitgegaan van 180 parkeerplaatsen voor de recreatiewoningen (1,5 parkeerplaats per woning), waarvan 120 plaatsen direct bij of nabij de recreatiewoningen worden gerealiseerd en 60 plaatsen als aanvullende parkeercapaciteit op het terrein.</i> <i>Naast de parkeerbehoefte voor de recreatiewoningen is in het onderzoek tevens de parkeerbehoefte van de centrale voorzieningen, bezoekers van gasten en personeel betrokken. Hierbij is rekening gehouden met aanwezigheidspercentages en dubbelgebruik van parkeerplaatsen. Uit deze berekeningen volgt dat de maximale parkeerbehoefte op het maatgevende moment (zaterdagavond) circa 187 parkeerplaatsen bedraagt. Hiermee is inzichtelijk gemaakt dat de parkeerbehoefte van het plan op een zorgvuldige wijze is onderzocht en dat voldoende parkeercapaciteit kan worden gerealiseerd.</i> <i>Ten aanzien van de mogelijkheid om recreatiewoningen te schakelen wordt opgemerkt dat deze woningen ook afzonderlijk verhuurd kunnen worden en dat de parkeerbehoefte daarom is gebaseerd op twee zelfstandige recreatiewoningen. Daarmee blijft de gehanteerde parkeernorm van toepassing.</i> <i>Gelet op het uitgevoerde parkeeronderzoek en de daarin opgenomen onderbouwing is de gemeente van oordeel dat de gekozen parkeernorm en de totale parkeeroplossing voldoende zijn gemotiveerd en dat geen aanleiding bestaat om aan te nemen dat een onaanvaardbare parkeerdruk zal ontstaan.</i>
5.	Indiener stelt dat het plan onvoldoende en niet kenbaar is getoetst aan het NNB. Het plangebied ligt deels binnen en direct grenzend aan het NNB. Volgens indiener ontbreekt een expliciete toets aan de relevante bepalingen van de Omgevingsverordening Noord-Brabant, waaronder het “nee, tenzij”-principe en de voorwaarden voor nieuwe ontwikkelingen binnen het NNB.	<i>In het kader van de planvorming is een afzonderlijke toetsing aan het Natuur Netwerk Brabant (NNB) uitgevoerd. In deze toetsing is beoordeeld of de voorgenomen ontwikkeling leidt tot een aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNB, overeenkomstig het toetsingskader uit de Omgevingsverordening Noord-Brabant, inclusief het zogenoemde “nee, tenzij”-principe.</i>

	In de toelichting wordt volgens indiener volstaan met de conclusie dat “in principe geen gevolgen” worden verwacht. Dit acht indiener ontoereikend, gelet op de toename van bebouwing, bezoekers, verkeer, licht en geluid. Tevens wordt aangevoerd dat mitigerende maatregelen uit het ecologisch onderzoek niet juridisch-planologisch zijn geborgd. Volgens indiener is ook geen inzicht gegeven in cumulatieve effecten.	<i>Naar aanleiding van de ingediende zienswijze is aanvullend een nadere ecologische beoordeling uitgevoerd door een deskundig bureau (deze notitie is toegevoegd aan de bijlage van de toelichting). Deze aanvullende notitie bevestigt en verdiept de eerdere conclusies en maakt de toetsing aan het NNB explicieter en inzichtelijker.</i> <i>Uit de uitgevoerde en aangevulde toetsing volgt dat geen sprake is van een significante aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNB. De ontwikkeling vindt hoofdzakelijk plaats op het bestaande recreatieterrein en leidt niet tot een vermindering van de oppervlakte van het NNB of tot een aantasting van de samenhang van het natuurnetwerk.</i> <i>Ten aanzien van de door indiener gestelde intensivering en verstoring overweegt de gemeente dat uit de aanvullende notitie blijkt dat geen sprake is van een substantiële toename van recreatiedruk. Het aantal standplaatsen voor kampeermiddelen neemt af en wordt vervangen door recreatiewoningen, waardoor het aantal recreanten per saldo afneemt en meer gespreid over het jaar aanwezig is. Hoewel sprake kan zijn van een beperkte toename van externe bezoekers bij de centrale voorzieningen, leidt dit niet tot een wezenlijk hogere belasting van het NNB-gebied.</i> <i>Voorts blijkt uit de aanvullende notitie dat binnen het plangebied geen essentiële verblijfplaatsen van beschermde soorten aanwezig zijn die door de ontwikkeling worden aangetast. Zo bevinden zich eventuele jaarrond beschermde nesten en verblijfplaatsen van soorten als buizerd en das op ruime afstand van het plangebied en buiten de invloedsfeer van de werkzaamheden. Daarnaast wordt geconcludeerd dat het campingterrein zelf slechts in beperkte mate geschikt is als leefgebied voor beschermde soorten.</i>
6.	Indiener voert aan dat geen afzonderlijk onderzoek is verricht naar lichthinder. Gelet op de voorziene horeca, terrassen en recreatiewoningen is volgens indiener aannemelijk dat avond- en nachtelijke verlichting toeneemt. De effecten op omwonenden en natuurwaarden zijn volgens indiener niet onderzocht en er zijn geen planregels opgenomen die lichthinder beperken.	<i>De gemeente onderschrijft dat lichthinder een relevant aspect vormt bij de beoordeling of sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties als bedoeld in artikel 4.2 van de Omgevingswet.</i> <i>De gemeente stelt vast dat het aspect lichthinder in de toelichting en planregels van het ontwerpomgevingsplan niet expliciet en afzonderlijk was uitgewerkt. Naar aanleiding van deze zienswijze wordt de toelichting daarom aangevuld met een nadere</i>

		<i>beschouwing van de mogelijke effecten van verlichting op de omgeving en op aangrenzende natuurgebieden, alsmede de wijze waarop lichthinder zoveel mogelijk wordt beperkt. Daarbij wordt onder meer ingegaan op het toepassen van gerichte verlichting en het beperken van lichtuitstraling naar het omliggende bosgebied.</i> <i>Daarnaast zijn bij vaststelling van het omgevingsplan specifieke planregels opgenomen met betrekking tot verlichting, waarmee lichthinder juridisch-planologisch wordt geborgd. Deze regels bepalen onder meer dat lichtmasten uitsluitend binnen het bouwperceel zijn toegestaan, dat maximale hoogtes gelden voor lichtmasten en armaturen en dat verlichting in de nabijheid van bosranden en woningen neerwaarts gericht moet zijn en niet op deze gebieden mag worden gericht.</i> <i>Gelet op de aanvulling van de toelichting en de opname van specifieke planregels is de gemeente van oordeel dat het aspect lichthinder voldoende is onderzocht en geborgd en dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.</i>
7.	Volgens indiener is het ecologisch onderzoek onvolledig. Het aanvullende onderzoek heeft zich beperkt tot huismus en vleermuizen. Indiener stelt dat geen onderzoek is verricht naar andere mogelijk beschermde soorten, zoals das, bunzing en amfibieën. Specifiek wordt gewezen op de jaarlijkse paddentrek tussen de zuidelijk gelegen bossen en het Boekels Ven. Volgens indiener kan het geplande horecagebouw een fysieke barrière vormen in deze migratieroute, hetgeen onvoldoende is onderzocht.	<i>In het kader van de planvorming is een afzonderlijke toetsing aan het Natuur Netwerk Brabant (NNB) uitgevoerd. In deze toetsing is beoordeeld of de voorgenomen ontwikkeling leidt tot een aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNB, overeenkomstig het toetsingskader uit de Omgevingsverordening Noord-Brabant, inclusief het zogenoemde "nee, tenzij"-principe.</i> <i>Naar aanleiding van de ingediende zienswijze is aanvullend een nadere ecologische beoordeling uitgevoerd door een deskundig bureau. Deze aanvullende notitie bevestigt en verdiept de eerdere conclusies en maakt de toetsing aan het NNB explicieter en inzichtelijker.</i> <i>Uit de uitgevoerde en aangevulde toetsing volgt dat geen sprake is van een significante aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNB. De ontwikkeling vindt hoofdzakelijk plaats op het bestaande recreatieterrein en leidt niet tot een vermindering van de oppervlakte van het NNB of tot een aantasting van de samenhang van het natuurnetwerk.</i> <i>Ten aanzien van de door indiener gestelde intensivering en verstoring overweegt de</i>

	<i>gemeente dat uit de aanvullende notitie blijkt dat geen sprake is van een substantiële toename van recreatiedruk. Het aantal standplaatsen voor kampeermiddelen neemt af en wordt vervangen door recreatiewoningen, waardoor het aantal recreanten per saldo afneemt en meer gespreid over het jaar aanwezig is. Hoewel sprake kan zijn van een beperkte toename van externe bezoekers bij de centrale voorzieningen, leidt dit niet tot een wezenlijk hogere belasting van het NNB-gebied.</i> <i>Voorts blijkt uit de aanvullende notitie dat binnen het plangebied geen essentiële verblijfplaatsen van beschermde soorten aanwezig zijn die door de ontwikkeling worden aangetast. Zo bevinden zich eventuele jaarrond beschermde nesten en verblijfplaatsen van soorten als buizerd en das op ruime afstand van het plangebied en buiten de invloedssfeer van de werkzaamheden. Daarnaast wordt geconcludeerd dat het campingterrein zelf slechts in beperkte mate geschikt is als leefgebied voor beschermde soorten.</i> <i>Ten aanzien van mogelijke effecten op soorten, zoals amfibieën, wordt aangegeven dat tijdens de aanlegfase passende maatregelen kunnen worden getroffen, zoals het begeleiden van paddentrek. Deze maatregelen vloeien voort uit de algemene zorgplicht en zijn niet aan te merken als compenserende maatregelen in het kader van het NNB.</i> <i>De aanvullende notitie maakt tevens inzichtelijk dat de voorgenomen ontwikkeling op onderdelen juist leidt tot een versterking van natuurwaarden. Binnen het plangebied wordt ingezet op natuurinclusieve ontwikkeling, waaronder het verwijderen van uitheemse soorten, het aanbrengen van inheemse beplanting en het verbeteren van de onderbegroeiing. Daarnaast wordt de ecologische samenhang versterkt door het deels verwijderen van hekwerken, waardoor een betere verbinding ontstaat tussen het recreatieterrein en het omliggende NNB-gebied.</i> <i>Voor wat betreft de door indiener genoemde cumulatieve effecten geldt dat in de onderzoeken en de aanvullende notitie expliciet is gekeken naar effecten van onder meer geluid, licht, verkeer en recreatief gebruik. Hieruit volgt dat deze effecten, zowel afzonderlijk als in samenhang bezien, niet leiden tot een significant verstorend niveau</i>
--	---

		voor de aanwezige natuurwaarden. <i>Gelet op het voorgaande is de gemeente van oordeel dat voldoende kenbaar en zorgvuldig is gemotiveerd dat het plan niet leidt tot een significante aantasting van het NNB en dat de ontwikkeling in overeenstemming is met de Omgevingsverordening Noord-Brabant. Van strijd met het "nee, tenzij"-principe is geen sprake.</i>
8.	Indiener stelt dat niet is getoetst aan de Beleidsregels Bereikbaarheid en Bluswatervoorziening. De Vliegberg zou als doodlopende weg mogelijk niet voldoen aan de maximale lengte-eisen. Volgens indiener ontbreekt een analyse van de bereikbaarheid voor hulpdiensten, de aanrijtiden en de bluswatervoorziening.	<i>De gemeente stelt vast dat in het kader van het plan advies is ingewonnen bij de Veiligheidsregio Brabant-Noord. De veiligheidsregio is de deskundige instantie op het gebied van brandweerzorg, bestrijdbaarheid van incidenten en bereikbaarheid voor hulpdiensten. Het advies van de veiligheidsregio maakt onderdeel uit van de planstukken.</i> <i>In dit advies is expliciet ingegaan op de bereikbaarheid van het plangebied via de Vliegberg. Daarbij wordt onderkend dat de Vliegberg een relatief smalle doodlopende weg betreft. De veiligheidsregio heeft echter niet geconcludeerd dat de ontwikkeling vanuit het oogpunt van bereikbaarheid of brandweerzorg niet uitvoerbaar is. Wel zijn enkele aandachtspunten meegegeven voor de verdere uitwerking van het plan, waaronder het waarborgen dat de weg vrij blijft voor hulpdiensten, bijvoorbeeld door parkeren in de bermen te voorkomen.</i> <i>De door indiener genoemde Beleidsregels Bereikbaarheid en Bluswatervoorziening vormen het toetsingskader dat door de veiligheidsregio wordt gehanteerd bij het beoordelen van de bereikbaarheid voor hulpdiensten en de beschikbaarheid van bluswater. Deze beleidsregels bevatten richtlijnen voor onder meer de bereikbaarheid van incidentlocaties, de inrichting van wegen en de beschikbaarheid van bluswatervoorzieningen.</i> <i>Dat de Vliegberg een doodlopende weg betreft met een lengte groter dan 40 meter betekent niet dat de ontwikkeling daarmee automatisch in strijd is met deze beleidsregels. In de beleidsregels is namelijk opgenomen dat in dergelijke situaties aanvullende maatregelen kunnen worden getroffen om de bereikbaarheid en veiligheid te waarborgen. De veiligheidsregio heeft in haar advies ook gewezen op dergelijke maatregelen, zoals het voorkomen van parkeren in de bermen en het waarborgen van een vrije doorgang voor hulpdiensten.</i>

		<i>Ten aanzien van de bluswatervoorziening is in het advies van de veiligheidsregio aangegeven dat voor de toekomstige bebouwing een bluswaterbehoefte geldt van circa 60 m³ A-water, aangevuld met 120 m³ C-water. Daarbij is geadviseerd om bij de verdere uitwerking van het plan rekening te houden met het realiseren van een aanvullende bluswatervoorziening, zoals een geboorde put.</i> <i>De gemeente mag in beginsel afgaan op het advies van een deskundige instantie, zoals de veiligheidsregio, tenzij concrete aanknopingspunten bestaan voor twijfel aan de juistheid of volledigheid van dat advies. Dergelijke aanknopingspunten zijn in de zienswijze niet naar voren gebracht.</i> <i>Voor zover de veiligheidsregio aandachtspunten heeft benoemd ten aanzien van de inrichting van de ontsluiting en de bluswatervoorziening, merkt de gemeente op dat deze voornamelijk betrekking hebben op de nadere technische uitwerking van het plan. De concrete invulling hiervan zal plaatsvinden bij de verdere planuitwerking en bij de aanvraag van de omgevingsvergunning, waarbij opnieuw wordt getoetst aan de geldende regels en beleidskaders voor bereikbaarheid en bluswatervoorziening. Ter zijde wordt opgemerkt dat het bosgebied de Vliegberg nu ook al goed bereikbaar moet zijn. Door de aanbevelingen wat betreft bereikbaarheid en bluswatervoorziening van de veiligheidsregio op te volgen zal de situatie zich verbeteren. De voorzieningen die getroffen worden in verband met de nieuwe ontwikkelingen dragen bij aan een veiligere situatie bij calamiteiten.</i>
9.	Indiener voert aan dat geen onderzoek is verricht naar de gevolgen van het plan voor de privacy van omwonenden. Door de toename van bebouwing, terrassen, recreatiezalen en parkeerterreinen zou inkijk kunnen ontstaan in nabijgelegen woningen en tuinen. De cumulatieve effecten zijn volgens indiener niet beoordeeld en beschermende maatregelen zijn niet planologisch geborgd.	<i>De gemeente stelt voorop dat bij de beoordeling van het plan is gezien of de ontwikkeling leidt tot een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor de omgeving en of sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Daarbij zijn onder meer de bestaande situatie, de aard van de ontwikkeling, de situering van bebouwing en de afstand tot omliggende woningen betrokken.</i> <i>Het plangebied betreft een bestaand recreatieterrein dat reeds langdurig in gebruik is als camping en recreatiepark. In de huidige situatie vinden binnen het gebied reeds recreatieve activiteiten plaats en zijn centrale voorzieningen aanwezig. In de nieuwe plannen worden de centrale voorzieningen geconcentreerd bij de entree van het park en</i>

		daarmee op grote afstand van omliggende woningen. In de bestaande situatie liggen centrale voorzieningen op enkele locaties direct aan de achtertuinen van woningen, terwijl dit in de toekomstige situatie niet langer het geval is. Ten aanzien van de recreatiewoningen geldt dat in de planregels een maximale bouwhoogte van 8 meter en een maximale goothoogte van 3,5 meter is opgenomen. Hiermee wordt geborgd dat de recreatiewoningen maximaal in twee bouwlagen kunnen worden gerealiseerd en dat de bebouwing een beperkte schaal behoudt. Daarnaast is bepaald dat bouwwerken en parkvoorzieningen uitsluitend binnen het bouwperceel zijn toegestaan en dat een minimale afstand van 4 meter tot de perceelsgrens wordt aangehouden. Hiermee wordt voorkomen dat bebouwing direct tegen de perceelsgrenzen van omliggende percelen wordt gerealiseerd. Daarnaast is aan de oostzijde van het recreatiepark een specifieke zone opgenomen met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – beperkte bouwhoogte'. Ter plaatse van deze aanduiding geldt een lagere maximale bouwhoogte, waarbij de goothoogte ten hoogste 4,5 meter en de bouwhoogte ten hoogste 6 meter mag bedragen. Met deze regeling wordt de bouwmassa aan de rand van het park verder beperkt en wordt rekening gehouden met de overgang naar de omliggende percelen.. Voorts wordt het recreatiepark landschappelijk ingepast. Bij de verdere uitwerking van het plan zal een herplantings- en inrichtingsplan worden opgesteld in samenwerking met onder meer Bosgroep Zuid en andere betrokken partijen. Daarbij wordt ingezet op het versterken van de bestaande groenstructuren door het aanbrengen van inheemse bomen en met name ook struiken en onderbegroeiing. Deze beplanting draagt bij aan een natuurlijke afscherming en beperkt zichtrelaties tussen het recreatiepark en de omliggende woningen. Gelet op de bestaande recreatieve functie van het terrein, de situering en begrenzing van de bebouwing, de afstand tot omliggende woningen en de landschappelijke inpassing van het plan is de gemeente van oordeel dat geen sprake is van een onaanvaardbare aantasting van de privacy van omwonenden.
10.	Indiener stelt dat de nadelige gevolgen voor omwonenden en natuur onevenredig zijn in	De gemeente stelt voorop dat bij de voorbereiding van het omgevingsplan een

	verhouding tot de met het plan beoogde doelen. Volgens indiener ontbreekt een samenhangende beoordeling van cumulatieve effecten en is sprake van strijd met het evenredigheidsbeginsel.	<i>integrale beoordeling heeft plaatsgevonden van de relevante ruimtelijke en milieutechnische aspecten. In de toelichting bij het plan zijn onder meer de effecten van de ontwikkeling op verkeer, parkeren, geluid, ecologie, landschap en de leefomgeving beoordeeld. Op basis van deze onderzoeken is geconcludeerd dat de ontwikkeling ruimtelijk aanvaardbaar is en dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.</i> <i>Daarbij is tevens van belang dat het plan ziet op de herontwikkeling van een bestaand recreatieterrein. Binnen het plangebied vinden reeds langdurig recreatieve activiteiten plaats en zijn recreatieve voorzieningen aanwezig. Het plan voorziet primair in een kwaliteitsverbetering en herstructurering van het bestaande recreatiepark, waarbij onder meer wordt ingezet op een betere landschappelijke inpassing en versterking van natuur- en groenstructuren.</i> <i>Uit de verschillende onderzoeken die aan het plan ten grondslag liggen volgt dat de ontwikkeling niet leidt tot onaanvaardbare gevolgen voor de omgeving of de aanwezige natuurwaarden. De effecten op onder meer verkeer, parkeren, ecologie en leefomgeving zijn afzonderlijk en in samenhang beoordeeld. Daarbij is vastgesteld dat geen sprake is van zodanige cumulatieve effecten dat een onaanvaardbare situatie ontstaat.</i> <i>De gemeente is van oordeel dat met het plan een zorgvuldige belangenafweging heeft plaatsgevonden. Daarbij zijn zowel de belangen van de initiatiefnemer als de belangen van omwonenden, natuur en landschap betrokken. Gelet op de uitkomsten van de uitgevoerde onderzoeken en de planologische begrenzingen die in het omgevingsplan zijn opgenomen, is de gemeente van oordeel dat de nadelige gevolgen van het plan niet onevenredig zijn in verhouding tot de met het plan beoogde doelen.</i>
11.	Tot slot geeft indiener aan dat niet inzichtelijk is of een Bibob-onderzoek is uitgevoerd ten aanzien van de exploitant. Indiener acht het wenselijk dat een dergelijk onderzoek alsnog wordt verricht.	<i>De gemeente stelt voorop dat een toets op grond van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur (Wet Bibob) geen onderdeel vormt van de beoordeling bij de vaststelling van een omgevingsplan. Bij een omgevingsplan staat de vraag centraal of sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De toepassing van de Wet Bibob heeft betrekking op de integriteitstoetsing bij bepaalde bestuursrechtelijke besluiten of</i>

	<i>vastgoedtransacties en maakt daarom geen onderdeel uit van de planologische beoordeling.</i> <i>Op grond van de Beleidsregels Wet Bibob 2024 van de gemeente Boekel kan een Bibob-onderzoek onder meer worden uitgevoerd bij vastgoedtransacties en bij het verlenen van beschikkingen. In het kader van de ontwikkeling van camping Boekels Ven heeft sinds 2024 nog geen vastgoedtransactie plaatsgevonden en is er evenmin een beschikking verleend waarvoor een Bibob-toets aan de orde is.</i> <i>De voorgenomen vastgoedtransactie kan pas plaatsvinden nadat het omgevingsplan onherroepelijk is geworden. Op dat moment zal, overeenkomstig de gemeentelijke beleidsregels, een Bibob-onderzoek worden uitgevoerd in het kader van deze transactie.</i>
--	---

1. De toelichting wordt aangevuld met een nadere beschouwing van de mogelijke effecten van verlichting op de omgeving en op aangrenzende natuurgebieden, alsmede de wijze waarop lichthinder zoveel mogelijk wordt beperkt.
2. De planregels worden aangevuld met specifieke bepalingen ten aanzien van verlichting (lichthinder), waarmee wordt geborgd dat verlichting uitsluitend onder voorwaarden wordt toegepast. Hierbij wordt onder meer geregeld dat lichtmasten uitsluitend binnen het bouwperceel zijn toegestaan, maximale hoogtes gelden voor lichtmasten en armaturen en dat verlichting in de nabijheid van bosranden en woningen neerwaarts gericht moet zijn en niet op deze gebieden mag worden gericht.

Conclusie

Tegen het ontwerp van het omgevingsplan 'TAM-omgevingsplan hoofdstuk 22d, Boekels Ven' zijn in totaal vier zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn in hoofdstuk 2 samengevat en voorzien van een gemeentelijke beantwoording.

De ingediende zienswijzen geven grotendeels geen aanleiding tot aanpassing van het omgevingsplan. Wel leiden enkele zienswijzen tot een aanvulling van de toelichting en de bijlagen bij het plan.

Naar aanleiding van de zienswijzen worden de volgende wijzigingen doorgevoerd:

1. De Kaartstudie en locatiebezoek Peelrandbreukzone Camping Boekels Ven (Landslide Milieu-adviesbureau, 5 februari 2026) wordt als bijlage toegevoegd aan het omgevingsplan bij vaststelling. Hiermee wordt de aanwezigheid en ligging van aardkundige waarden nader onderbouwd.
2. De nadere uitwerking van de lagenbenadering wordt toegevoegd aan het omgevingsplan bij vaststelling, zodat inzichtelijk wordt gemaakt hoe de voorgenomen ontwikkeling zich verhoudt tot de verschillende lagen van het bodem- en watersysteem, het landschap en het gebruik van de ruimte.
3. De toelichting van het omgevingsplan wordt aangevuld met een nadere beschouwing van het aspect lichthinder, zodat de effecten van verlichting op de omgeving en natuurwaarden expliciet worden betrokken in de motivering.
4. De planregels worden aangevuld met specifieke bepalingen ten aanzien van lichthinder, waarmee wordt geborgd dat verlichting uitsluitend onder voorwaarden wordt toegepast en ongewenste lichtuitstraling naar omliggende woningen en natuurgebieden wordt voorkomen.

De onder 1 tot en met 3 genoemde wijzigingen betreffen een nadere motivering en onderbouwing van het plan. De onder 4 genoemde wijziging leidt tot een aanpassing van de planregels. Deze wijzigingen zijn van ondergeschikte aard en leiden niet tot een wezenlijk ander plan.

Gelet op het voorgaande wordt voorgesteld het omgevingsplan 'TAM-omgevingsplan hoofdstuk 22d, Boekels Ven' gewijzigd vast te stellen.