

Gemeente Boekel
t.a.v. de Commissie Wonen en Werken

Oss, 26 juni 2026

Kenmerk: EX.20.1754
Betreft: Zijp 1b en 3a te Boekel

Geachte leden van de commissie,

Graag wil ik namens de initiatiefnemers gebruik maken van de mogelijkheid om in te spreken tijdens uw vergadering om uw aandacht te vragen voor de locatie aan Zijp 1b en 3a in Boekel. Deze locatie maakt onderdeel uit van het Omgevingsplan Herziening 2023, uw agendapunt 8.

Initiatiefnemer is voornemens om op de locatie Zijp 1b het gemengde agrarisch bedrijf te beëindigen en de bestemming te wijzigen naar 'Bedrijf agrarisch-technisch of Agrarisch verwant bedrijf' met een recreatieve nevenfunctie in de vorm van een Bed and Breakfast (B&B).

Daarnaast is de initiatiefnemer voornemens om de veehouderij op de bijbehorende locatie Zijp 3a te beëindigen. Ook deze locatie krijgt de bestemming 'Bedrijf agrarisch-technisch of Agrarisch verwant bedrijf'. Op deze locatie gaat de initiatiefnemer akkerbouwactiviteiten uitvoeren ondergeschikt aan het agrarisch technisch bedrijf.

De reden dat ik uw aandacht vraag voor deze locatie is dat de initiatiefnemers er niet zeker van zijn dat zij met het voorliggende plan de beoogde activiteiten en inrichting van de locatie kunnen realiseren binnen de mogelijkheden die het omgevingsplan na inwerkintreding biedt.

Ten behoeve van het initiatief is een inrichtingsplan overeengekomen met de gemeente. Dit inrichtingsplan maakt onderdeel uit van de toelichting bij het omgevingsplan. Daarnaast is een anterieure overeenkomst gesloten waarmee de initiatiefnemers zich er aan verbinden het inrichtingsplan te realiseren en in stand te houden.

Aanvankelijk is voor dit initiatief op de locatie Zijp 1b een bouwvlak voorgesteld dat voldoende ruimte bood om de beoogde bebouwing te realiseren en de beoogde verharding aan te leggen.

Hierop is ambtelijk gereageerd en daarbij is aangegeven dat een bouwvlak van deze omvang geen goedkeuring zou krijgen van de provincie. Dit heeft er



uiteindelijk toe geleid dat het voorgestelde bouwvlak nu strak om de beoogde bebouwing heen ligt.

Dit heeft tot gevolg dat een deel van de verharding en één van de twee uitwegen buiten het bouwvlak zouden komen te liggen.

Initiatiefnemers sluiten daarom niet uit dat het beperken van het bouwvlak onbedoeld tot gevolg kan hebben dat zij zich niet meer aan de afspraak kunnen houden ten aanzien van het realiseren van het inrichtingsplan. Daarnaast zal dit ook gevolgen hebben voor de beoogde bedrijfsvoering.

Er is verzocht om een ambtelijke bevestiging dat het inrichtingsplan zoals dat is overeengekomen kan worden gerealiseerd binnen de mogelijkheden die het omgevingsplan straks biedt. Deze bevestiging hebben de initiatiefnemers tot op heden helaas nog niet gehad. Daarom vraag ik uw commissie om aandacht voor deze locatie.

Uit het ontwerp omgevingsplan maak ik op dat in- en uitritten naar functies buiten het bouwvlak zijn toegestaan. Het is voor initiatiefnemers nog niet duidelijk of dit na vaststelling van het omgevingsplan ook het geval zal zijn.

Uit het ontwerp omgevingsplan maak ik niet op dat verharding buiten het bouwvlak is toegestaan. Initiatiefnemers gaan er daarom van uit dat dit niet is toegestaan.

Als verharding buiten het bouwvlak inderdaad niet is toegestaan, dan kan de initiatiefnemer het overeengekomen inrichtingsplan niet realiseren binnen de mogelijkheden die het omgevingsplan straks biedt. Hij kan dan de gemaakte afspraken niet nakomen.

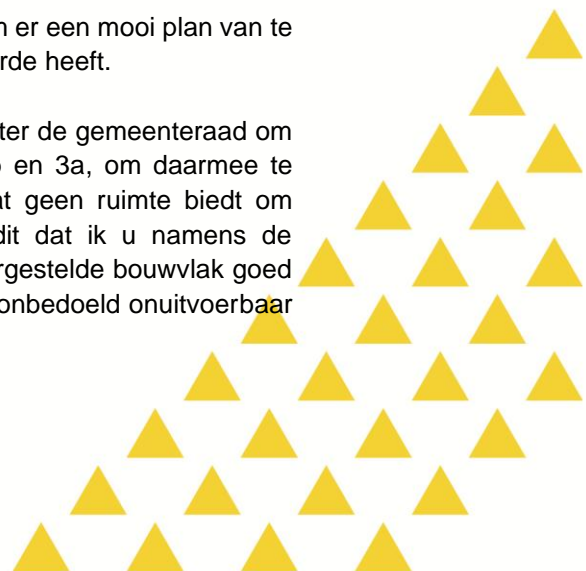
Tot slot

De initiatiefnemers beëindigen een gemengd agrarisch bedrijf en een intensieve veehouderij. Zij maken daarbij gebruik van de mogelijkheid om om te schakelen naar een agrarisch technisch bedrijf met akkerbouw als ondergeschikte neventak. Zij leveren daarvoor een groot deel van het huidige bouwvlak in. Daarnaast doen zij een forse investering in de kwaliteitsverbetering van het landschap. Na de inzage van het ontwerp omgevingsplan zijn hier zelfs nog aanvullingen op gedaan.

Daarnaast is onderdeel van het plan dat de initiatiefnemer gronden verkoopt aan de gemeente te behoeve van woningbouw.

Al met al zijn initiatiefnemers zeer meewerkend geweest om er een mooi plan van te maken wat zowel voor hen als voor de gemeente meerwaarde heeft.

Namens de initiatiefnemers verzoek ik uw commissie en later de gemeenteraad om nadrukkelijk aandacht te hebben voor de locaties Zijp 1b en 3a, om daarmee te voorkomen dat een omgevingsplan wordt vastgesteld dat geen ruimte biedt om gemaakte afspraken na te komen. Concreet betekent dit dat ik u namens de initiatiefnemers verzoek de omvang en ligging van het voorgestelde bouwvlak goed in overweging te nemen om zo te voorkomen dat het plan onbedoeld onuitvoerbaar wordt.





Uiteindelijk voorgestelde bouwvlak

Beplanting locatie Zijp 1b + 3a



afbeelding: Bestaande en nieuwe beplanting.

