



Gemeente Boekel

## **BESTEMMINGSPLAN TUINMARKTHALLEN TOELICHTING**

ONTWERP 10 mei 2017  
NL.IMRO.0755.BPHBGEMERTSEWG9-ON01

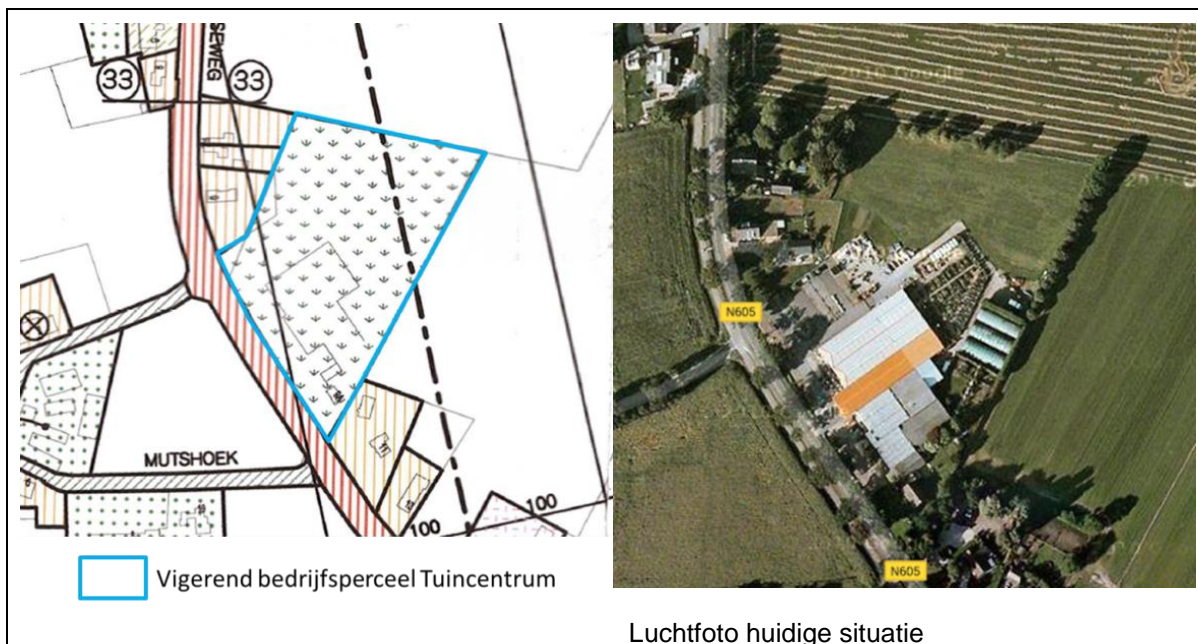
<b>Inhoudsopgave</b>	<b>pagina</b>
<b>1. Inleiding</b>	<b>2</b>
<b>2. De plan ontwikkeling</b>	<b>3</b>
2.1 Tuinmarkthallen	3
2.2 Verkeer en parkeren	4
2.3 Geluid	6
2.4 Landschappelijke inpassing	7
2.5 Watertoets	10
2.6 Natuur	10
2.7 Flora en fauna	10
2.8 Archeologie en cultuurhistorie	11
2.9 Luchtkwaliteit	12
2.10 Geur	12
2.11 Bedrijven en milieuzonering	13
2.12 MER-plicht	13
2.13 Kabels en leidingen	14
<b>3. Relevante beleidskaders</b>	<b>15</b>
3.1 Relevante gemeentelijk kaders voor de ontwikkelingen	15
3.2 Relevante provinciale kaders voor de ontwikkelingen	17
3.3 Relevante rijks kaders voor de ontwikkelingen	20
<b>4. Realisatie en uitvoerbaarheid</b>	<b>21</b>
4.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	21
4.2 Financiële uitvoerbaarheid	21
<b>5. Juridische toelichting</b>	<b>23</b>
<b>BIJLAGEN</b>	<b>24</b>

# 1. INLEIDING

Het reeds decennia aan de Gemertseweg 9A in Boekel gevestigde tuincentrum had geen bedrijfseconomische toekomst meer. Het betreft bedrijfsgebouwen (overwegend in glas) met een totale oppervlakte van ruim 4.000 m<sup>2</sup> en juridische bouwmogelijkheden tot 4.500 m<sup>2</sup>. Ten behoeve van een toekomstgerichte economische bedrijfsvoering heeft de familie Weren er voor gekozen een switch in de bedrijfsvoering te maken. Voor een deel blijven de bedrijfsactiviteiten gericht op (seizoensgebonden) tuincentrumactiviteiten bestaan. Daarnaast zullen de gebouwen worden gebruikt voor evenementen, zoals vlooiemarkten, clubactiviteiten (zoals een clubbijeenkomst van een automobielfclub), veilingen en andere incidentele evenementachtige activiteiten (zoals een diershow).

Het betreft in veel gevallen activiteiten waar beduidend meer dan 200 bezoekers op afkomen. De verschuiving van bedrijfsactiviteiten naar evenementen is structureel. Daarnaast maakt de evenementactiviteit meer parkeerruimte noodzakelijk. Daarom is er voor gekozen deze activiteiten niet (meer) per evenement via een evenementenvergunning te regelen, maar hiervoor de bestemming van Gemertseweg 9A daar op toe te spitsen. De planologische randvoorwaarden voor deze evenementen zijn goed geregeld en deze activiteiten positief bestemd en hoeven daardoor niet steeds afzonderlijk te worden vergund.

Deze toelichting beschrijft de planontwikkeling en motiveert de planologische kaders om het besluit tot positief bestemmen beleidsmatig en juridisch te kunnen nemen.



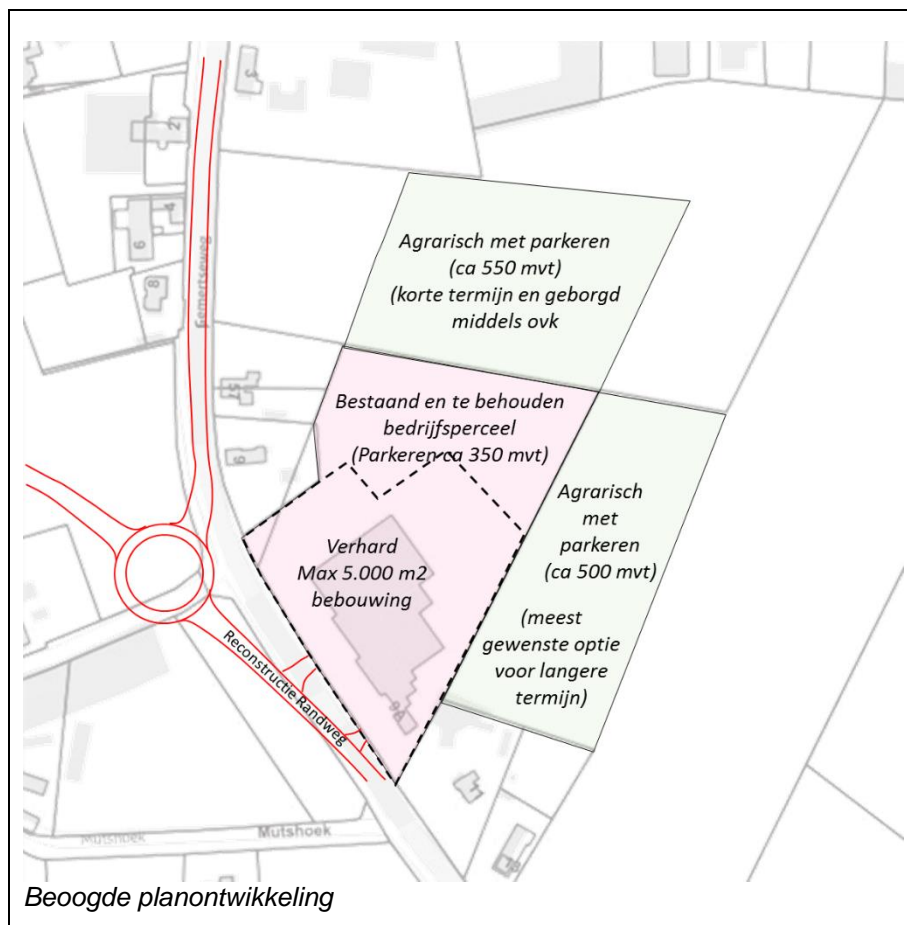
## 2. DE PLAN ONTWIKKELING

### 2.1 Tuinmarkthallen

De ruimtelijke activiteiten voor de Tuinmarkthallen bestaan uit:

1. Een (bestaand) bedrijfsperceel van ca 22.500 m<sup>2</sup>.
2. Maximaal 5.000 m<sup>2</sup> bedrijfsbebouwing (bestaande bouwrechten + ca. 10% aanvullende flexibiliteit).
3. Bestaand verhard erf en onverhard erf, geschikt voor het parkeren van ca. 350 personenauto's (huidige onbebouwde deel van de vigerende bedrijfskavel) en voor buitenevenementen.
4. Een agrarisch perceel van ca 12.800 m<sup>2</sup> met een gebruiksaanduiding parkeren, voor reserve parkeerterrein (capaciteit ca. 500 personenauto's).
5. Een agrarisch perceel van ca 14.500 m<sup>2</sup> met een gebruiksaanduiding parkeren, voor reserve parkeerterrein (capaciteit ca. 550 personenauto's).

Bij de ruimtelijke activiteiten zijn twee nieuwe parkeermogelijkheden opgenomen. Het onder 4 genoemde deel is voor de korte termijn (geborgd d.m.v. een huurovereenkomst). Het onder 5 genoemde deel is de voorkeursoptie die momenteel nog niet realiseerbaar is, maar naar verwachting wel binnen de looptijd van het plan gerealiseerd zal gaan worden. Uit oogpunt van planologisch juridische bedrijf continuïteit zijn beide gebieden in dit plan meegenomen. Voor de capaciteitsbehoefte is het noordelijke terrein voldoende.



De functionele activiteiten voor de Tuinbouwhallen bestaan uit:

- a. Tuincentrumactiviteiten, conform de huidige bestemming, in concreto het verkopen van producten voor de aanleg en onderhoud van de tuin en seizoensgebonden assortimenten zoals kerst- en paasassortimenten.
- b. Evenementen die:
  - o maximaal een dag duren;
  - o maximaal zes keer per jaar, maximaal twee aaneengesloten dagen duren;
  - o maximaal twee keer per jaar, maximaal vier aaneengesloten dagen duren;
  - o met dien verstande dat twee opeenvolgende activiteiten niet op aaneengesloten dagen mogen plaatsvinden;en die gericht zijn op:
  - o Vlooiemarkten en andere verkoopbeursachtige activiteiten;
  - o Veilingen en daarmee vergelijkbare activiteiten;
  - o Clubactiviteiten en vergelijkbare evenementen;
  - o Culturele activiteiten zoals lezingen, bijeenkomsten en tentoonstellingen;
  - o Ondersteunende horeca activiteiten, mits deze direct gekoppeld zijn aan een van de boven genoemde activiteiten en plaatsvinden gedurende de looptijd van die activiteiten.

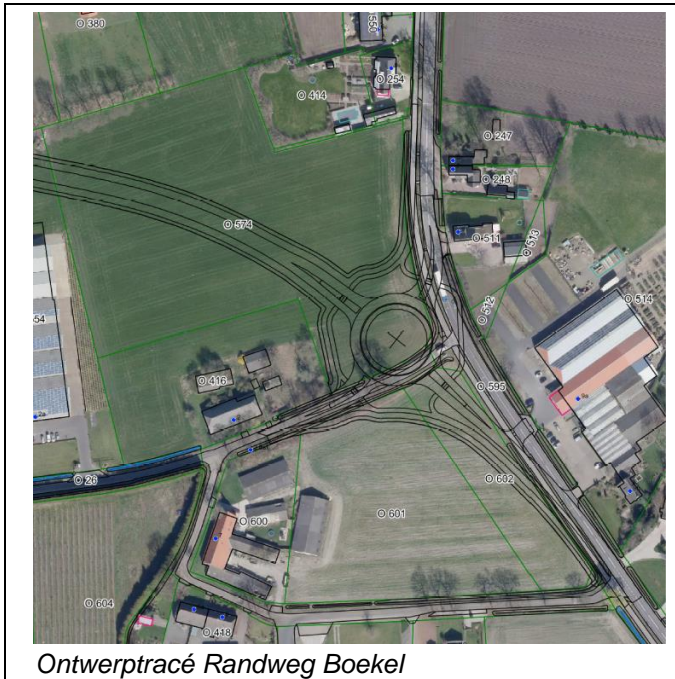
Als strijdige functionele activiteiten worden in elk geval beschouwd:

- Detailhandel, anders dan hierboven beschreven.
- Zelfstandige horeca activiteiten.
- Evenementen gericht op horeca, zoals feesten, partijen en muziekconcerten.
- Het houden van een kampeerterrein, inclusief verenigingskamperen.

De ontwikkelingen zijn vooral functioneel. Fysiek blijven de ontwikkelingen beperkt tot gebruik van aangrenzende agrarische gronden om het piekparkeren te kunnen faciliteren en een beperkte uitbreiding van de bouwmogelijkheden om flexibel te kunnen inspelen op functionele aanpassingen van de bestaande bebouwing.

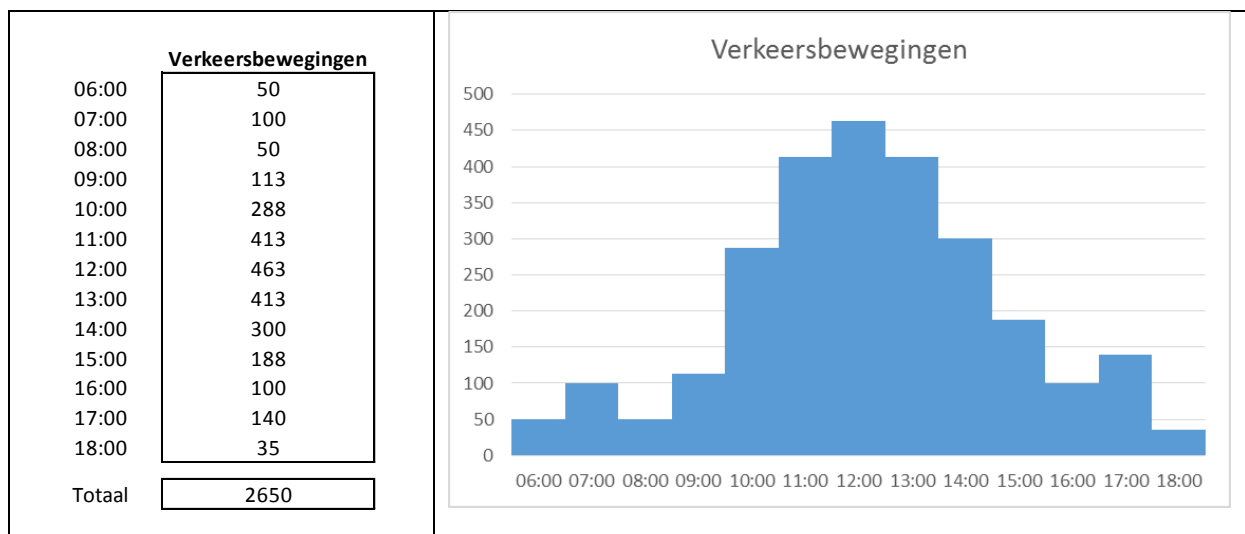
## 2.2 Verkeer en parkeren

Het terrein is ontsloten vanaf de Gemertseweg. Juist ter hoogte van het bedrijf haakt over enkele jaren de nieuw te realiseren Randweg Boekel via een rotonde aan op de Gemertseweg. Daardoor verandert de verkeerssituatie ter plaatse. Bij de reconstructie blijven de huidige inritten gehandhaafd. Waar nu sprake is van een inrit in een flauwe binnenbocht, zal na reconstructie sprake zijn van een overzichtelijke inrit in een flauwe buitenbocht. De provincie Noord-Brabant, die verantwoordelijk is voor de reconstructie, vindt de situering van de bedrijfsmatige inrit ook na realisatie van de randweg, verantwoord.



### Verkeersproductie

De verkeersproductie is bepaald aan de hand van de bezoekersdruk bij drukbezochte evenementen zoals een vlooiemarkt.



Deze verkeerspiek bedraagt ongeveer het dubbele van verkeerspieken die samenhangen met de vigerende bestemming.

### Parkeren

Door de evenement activiteiten, zoals een vlooiemarkt of beurs, neemt het aantal bezoekers op piekmomenten aanzienlijk toe. De CROW-norm gaat voor evenementenhal / beursgebouw / congresgebouw uit van minimaal 6,0 pp/100 m<sup>2</sup> bvo en maximaal 11,0 pp/100 m<sup>2</sup> bvo. Dat zou bij 5.000 m<sup>2</sup> bvo betekenen: 300 tot 550 parkeerplaatsen. De spreiding in deze norm is groot. Daarom is voor een betere bepaling van de gewenste totale parkeercapaciteit uitgegaan van de bezoekersdruk

bij drukbezochte evenementen zoals een vlooienmarkt. Aan de hand van praktijkgegevens van meer dan 10 in 2015 en 2016 vergunde en gehouden evenementen, is een raming gemaakt van de noodzakelijke behoefte. Daarbij is uitgegaan van 175 standhouders en 2.300 bezoekers. Per standhouder is 1 parkeerplaats aangehouden per bezoeker 0,5 parkeerplaats. Tevens is gekeken naar de drukteverdeling van de dag en is rekening gehouden met de gemiddelde bezoekduur (zie tabel).

De noodzakelijke parkeerplaatsen, uitgaande van 85% bezetting, is berekend op 632 pp. Bij een lagere gemiddelde autobezetting (1,5 persoon per auto) is de maximale piekbelasting 775 pp.

Op het bestaande erf is ruimte voor ca 350 pp. Additioneel zijn nog ca 300 – 425 pp nodig (= ca 7.500 – ca 11.000 m2). Daarin wordt voorzien door uitbreiding van de parkeermogelijkheden door middel van dubbelgebruik van agrarische grond. Bij realisatie van de noordelijke voorkeursoplossing is daarvoor bruto ca. 14.500 m2 beschikbaar, bij realisatie van de oostelijke variant ca 12.800 m2. Daarmee kan in beide varianten worden voorzien in de additionele parkeerbehoefte.

Voor de bezoekers per fiets is reeds voorzien in een fietsparkeervoorziening van 250 fietsen (op bestaand verhard terrein).

	175 Auto's/ busjes		1150 auto's		Parkeer druk	Parkeer plaatsen	85% bezettingsgraad
	Aankomst	Vertrek	Aankomst	Vertrek			
06:00	50				50	59	
07:00	100				150	176	
08:00	25		25		200	235	
09:00			100	13	288	338	
10:00			225	63	450	529	
11:00			250	163	538	632	
12:00			225	238	525	618	
13:00			175	238	463	544	
14:00			100	200	363	426	
15:00			50	138	275	324	
16:00				100	175	206	
17:00		140			35	41	
18:00		35			0	0	
19:00							

*Berekening Parkeerbehoefte*

## 2.3 Geluid

Door Adviesgroep K+ is een onderzoek gedaan naar de effecten van het verkeer en het parkeren. Dit onderzoek is opgenomen in de bijlagen.

Ten aanzien van de toename van het aantal verkeersbewegingen komt het onderzoek tot de conclusie dat door de realisatie van de Tuinmarkthallen sprake is van een toename in verkeer van 663 motorvoertuigen bovenop de aanwezige 6600. De toename in geluid is dan  $10 \cdot \lg((663+6600)/6600) = 0,4 \text{ dB}$ .

Deze toename is op de totale geluidbelasting ten gevolge van wegverkeer, acceptabel.

Op het terrein werd ook voor het tuincentrum reeds geparkeerd, nu wordt het parkeerterrein uitgebreid om de toename in parkeerbewegingen op te vangen. Over het bestaande perceel reden altijd al auto's, te verwachten is dat dit nog steeds niet tot problemen zal leiden.

Bij parkeerbewegingen op het terrein zijn in dit soort situaties met name de piekgeluiden van het dichtslaan van autoportieren relevant. In de dagperiode mogen deze pieken buiten beschouwing worden gelaten, in de avond- en nachtperiode niet. Het maximaal toelaatbaar geluidniveau ten gevolge van pieken ( $L_{max}$ ) is in de nachtperiode 60 dB(A) en in de avondperiode 65 dB(A). Het niveau van het dichtdoen van een autoportier is elders gemeten op 96 dB(A).

De maatgevende woningen zijn de Gemertseweg 5, 7, 9, 11 en 18. Gemertseweg 9 is het meest dichtbij het parkeerterrein gelegen, de afstand is ongeveer 25 meter. Op basis van die afstand wordt het geluid van het dichtslaan van het portier met  $10\lg(4^{**}(25)^2) = 39$  dB(A) gedempt. Dat betekent dat het maximaal geluidniveau ten gevolge van het dichtslaan van het autoportier  $96 - 39 = 57$  dB(A) bedraagt, waar in de nachtperiode 60 dB(A) is toegestaan.

De piekgeluiden ten gevolge van de parkeerbewegingen vormen dus geen probleem.

#### Conclusie:

Door het oprichten van de Tuinmarkthallen nemen de verkeersbewegingen op het terrein en in de omgeving toe. Op de locatie was reeds een tuincentrum gevestigd. Omdat te weinig parkeergelegenheid aanwezig was, wordt ten zuidoosten en ten noorden extra parkeergelegenheid gerealiseerd.

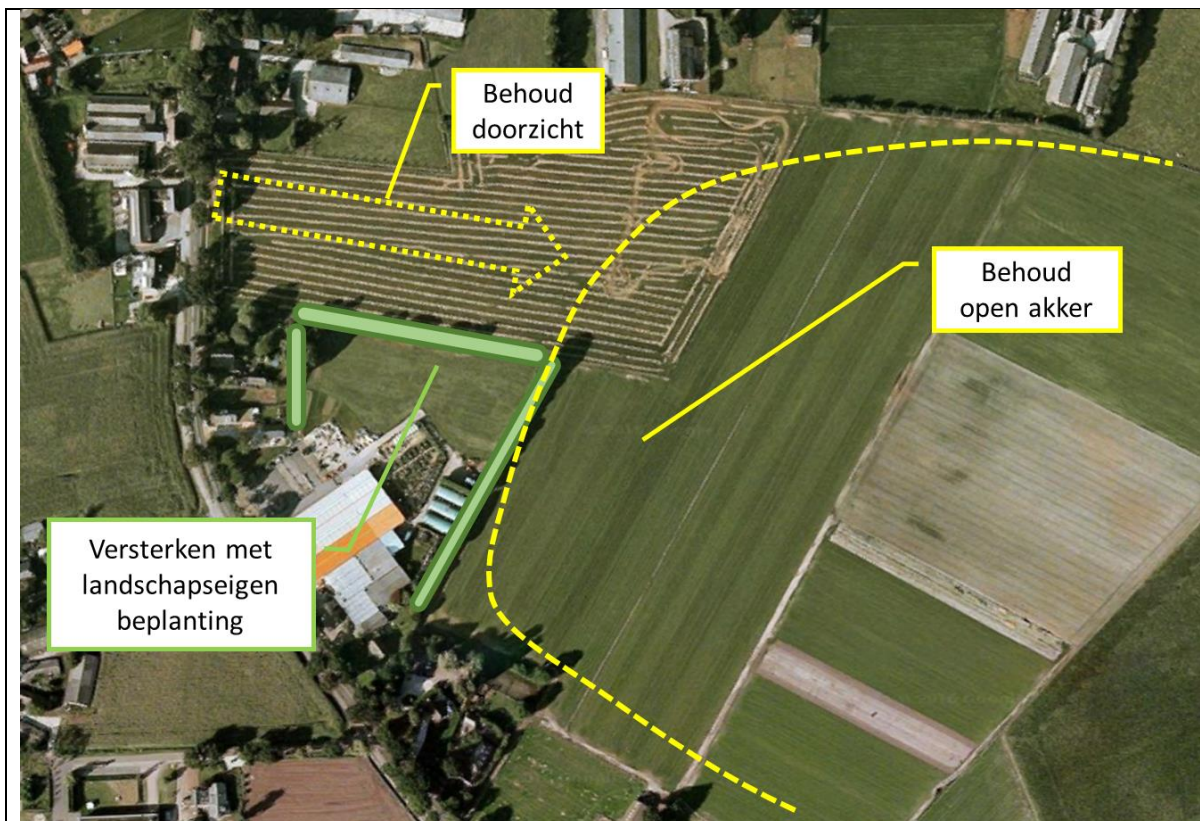
Uit eenvoudige berekeningen blijkt dat de toename in verkeer leidt tot een toename van geluid van 0,4 dB. Dat is gering en acceptabel. Ook blijkt dat de piekgeluiden in de avond- en nachtperiode ten gevolge van het dichtslaan van autoportieren niet leiden tot te hoge geluidniveaus bij de maatgevende woningen van derden.

Het aspect geluid zal dan ook niet tot problemen in de omgeving leiden. Zeker als in ogenschouw wordt genomen dat de maatgevende drukste activiteit (vlooiemarkten e.d.) overdag plaatsvinden.

## 2.4 Landschappelijke inpassing

De ontwikkelingen van de Tuinmarkthallen leiden niet tot structurele veranderingen van de bebouwing, maar wel tot een intensievere benutting van het erf (parkeren). Voor de agrarische gronden waar parkeren als gebruik wordt toegestaan zijn geen maatregelen nodig, maar vanuit het open karakter van het akkercomplex, ook minder gewenst. Deze agrarische gronden liggen op een oude, ofwel bolle, akker. Dergelijke complexen van landbouwgronden zijn van oudsher landschappelijk "open". Hoogstens aan de perceelsranden en langs eventuele paden en structuren bevindt zich beplanting van oudsher. Behoud van die openheid verdient de voorkeur.





Structuur landschappelijke inpassing met behoud openheid akkercomplex

De landschappelijke inpassing concentreert zich op het versterken en meer gebiedseigen maken van de erfbeplanting/afscheiding van het bestaande bedrijfsperceel. De maatvoering van de groenvoorziening en de assortimentskeuze is opgenomen in de bijlagen bij de regels. De landschappelijke inrichting is gebaseerd op de voorwaarden van Vitaal Buitengebied (zie hoofdstuk 3)

#### *Bepalen omvang compensatie*

*Omdat de ontwikkeling (beperkte) uitbreiding van de bedrijfsgebouwen toestaat en verder bestaat uit het toevoegen van het gebruik voor parkeren op agrarische grond valt de ontwikkeling onder categorie 3 van het regionale afsprakenkader. Voor de uitbreiding van de bouw mogelijkheden is de forfaitaire bijdrage van toepassing, waarbij 20% van de bestemmingswinst in landschappelijke kwaliteitsverbetering moet terugkomen. De gemeente regelt de uitvoering van deze kwaliteitstoename via Vitaal Buitengebied.*

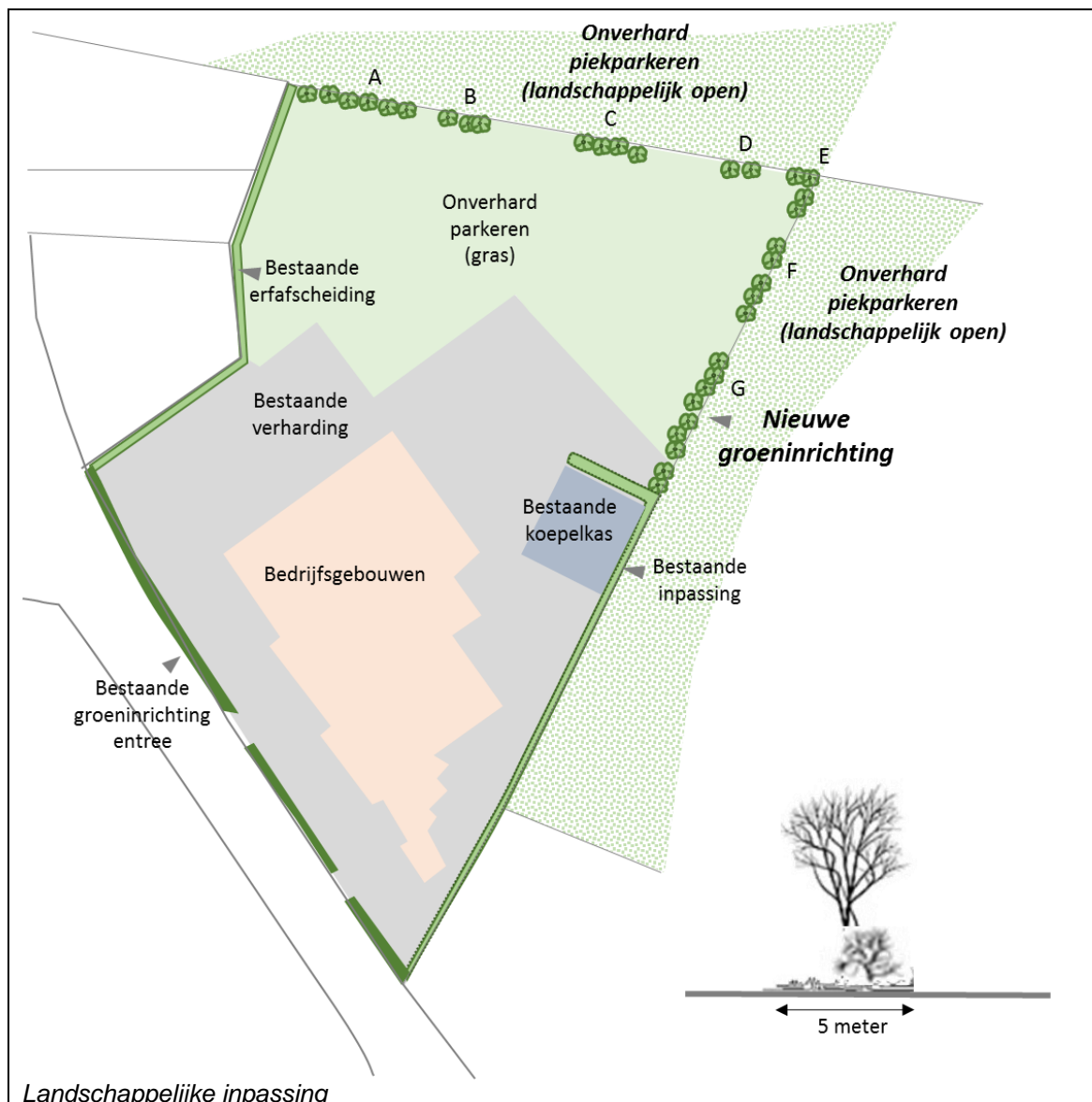
#### *Bepalen van de forfaitaire bestemmingswaardestijging.*

1. *Agrarisch blijft agrarisch voor het onderdeel parkeren. De agrarische waarde daalt daarbij iets omdat het gebruik wordt beperkt. De parkeermogelijkheid vergroot de waarde iets. Voor zowel deze specifieke waardedaling als deze specifieke waardegroei bestaan in het regionale afsprakenkader geen normcijfers. Omdat de verandering geen fysieke landschappelijke invloed is, wordt er van uitgegaan dat waardedaling en waardevermeerdering elkaar opheffen. Zeker nu het piekparkeren betreft voor een beperkt aantal evenementen / dagen per jaar. Dit piekparkeren levert maar voor een beperkt aantal dagen per jaar een waardestijging op. Gedurende het hele eventenseizoen, is agrarisch gebruik van het terrein vrijwel onmogelijk. Eens per paar weken wordt er immers geparkeerd en kan er geen landbouwproduct groeien. Buiten het eventenseizoen kan de grond eventueel worden ingezet voor snelgroeiende*

landbouwproducten of weiland. De agrarische productiviteit daalt hierdoor sterk.

2. Voor het verruimen van de bestemming Tuincentrum met Evenementenhal zijn in het regionale afsprakenkader geen specifieke normatieve bestemmingswaarden vastgesteld. Er wordt wel meer bebouwing toegestaan. De bestemmingswinst hiervan is als volgt berekend:

Er wordt 500 m<sup>2</sup> extra bebouwing toegestaan in het nieuwe plan. Dit heeft extra bestemmingswaarde. Indien we dit gelijkstellen aan € 110 (bedrijfsbestemming > 800 m<sup>2</sup>) minus de bestaande ondergrondwaarde € 10 (bedrijfsbestemming waar nu niet gebouwd mag worden) is de bestemmingswinst € 100 / m<sup>2</sup>. De bestemmingswinst bedraagt derhalve 500 m<sup>2</sup> x € 100 = € 50.000. Daarvan moet 20% terugkomen in landschappelijke kwaliteitsverbetering: € 10.000.



De landschappelijke inpassing geeft een ruimtelijk kader aan het bestemmingsvlak voor de bedrijfsbestemming. De agrarische gronden waar piekparkeren (is incidenteel parkeren) is toegestaan

blijven open om een maximale bijdrage te kunnen blijven leveren aan het behoud van de openheid van het akkercomplex. De landschappelijke inrichting is zo vormgegeven dat beide percelen vanuit de bedrijfsbestemming toegankelijk zijn.

Het bedrijf wordt rondom het huidige perceel landschappelijk ingepast met lokale plantsoorten. De bestaande groene omzooming wordt op plaatsen versterkt en verbeterd door verbreding en nieuwe aanplant van lage en opgaande soorten.

Er wordt totaal 825 m<sup>2</sup> toegevoegd. Deze gronden krijgen ook de bestemming / functie "groen" in het plan en genieten daarmee ook een planologische bescherming.

Met deze 825 m<sup>2</sup> komt de verbetering van de landschappelijke kwaliteit uit op de volgende omvang:

- aanleg: 825 m<sup>2</sup> x € 2,95 / m<sup>2</sup> = € 2.433

- onderhoud (10 jaar): 825 m<sup>2</sup> x € 1 / m<sup>2</sup> = € 8.250.

Totaal kwaliteitsverbetering: € 10.683

Hiermee wordt voldaan aan de vereiste verbetering van de landschappelijke kwaliteit.

## 2.5 Watertoets

De planontwikkeling leidt niet tot vergroting van het verhard oppervlak van de bedrijfsbestemming. Wel is sprake van een beperkte verruiming van de bouwmogelijkheden. Maar het bouwvlak waar bebouwing gesitueerd kan worden is momenteel reeds verhard erf. Daardoor ontstaat geen toename van het verhard oppervlak.

Voor het parkeren op agrarische grond wordt geen verharding gerealiseerd.

## 2.6 Natuur

De voorgenomen ontwikkelingen blijven beperkt tot ander gebruik van gebouwen en gronden binnen de bestaande bedrijfsbestemming met beperkte toename van de bouwmogelijkheden binnen het bouwvlak dat nu reeds verhard is, respectievelijk het parkeren op gronden met een agrarische bestemming.

De gronden waar parkeren als medegebruik wordt toegestaan zijn agrarisch in gebruik (vollegrond tuinbouw en graszoden teelt). Op de betreffende gronden zijn geen natuurwaarden aanwezig. In de nabijheid van de locatie zijn geen natuurwaarden aanwezig waar de voorgenomen ontwikkelingen in het gebruik invloed op kunnen hebben.

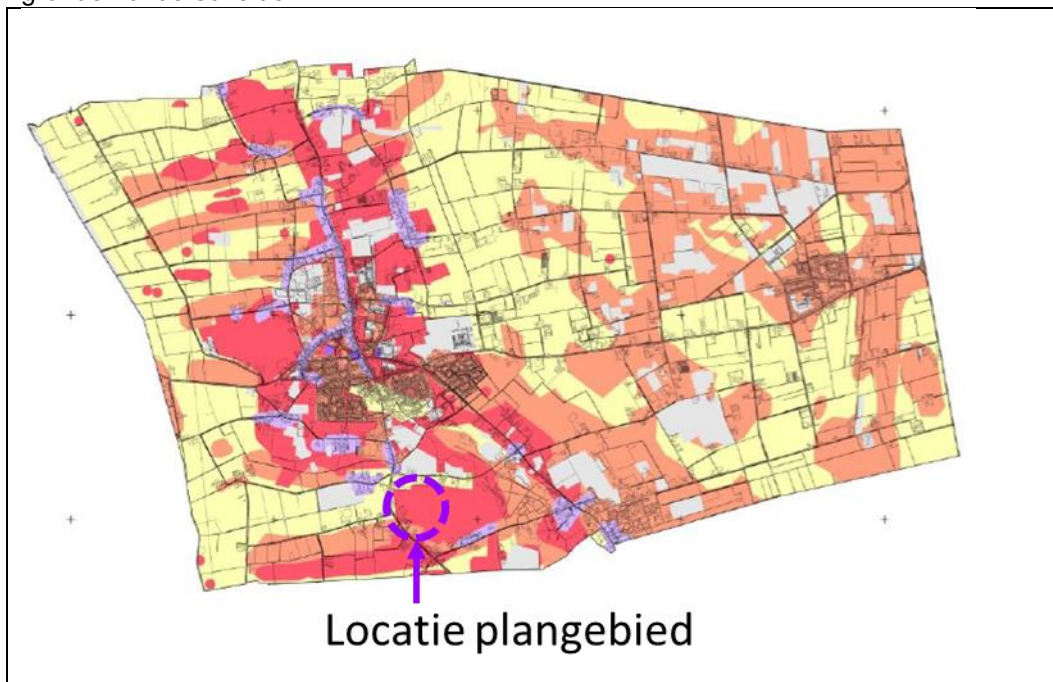
## 2.7 Flora en fauna

De voorgenomen ontwikkelingen blijven beperkt tot ander gebruik van gebouwen en gronden binnen de bestaande bedrijfsbestemming met beperkte toename van de bouwmogelijkheden binnen het bouwvlak dat nu reeds verhard is, respectievelijk het parkeren op gronden met een agrarische bestemming. Er wordt alleen niet-gebiedseigen beplanting van beperkte diameter geroid. Er zijn geen houtopstanden met holle ruimten. Daarnaast wordt nieuwe gebiedseigen erfgrans beplanting gerealiseerd die mogelijkheden biedt voor flora en fauna.

Er wordt geen bebouwing gesloopt, waardoor geen risico op verstoring van fauna (zoals vleermuizen) aan de orde is.

## 2.8 Archeologie en cultuurhistorie

De gemeente Boekel behoudt zoveel als mogelijk de archeologische resten in de grond (behoud in situ) en laat waar redelijkerwijs mogelijk de maatregelen ter bescherming en behoud van de archeologische resten opnemen in het programma van eisen bij een initiatief. Ze hanteert daarbij de oppervlakte van de effectieve bodemverstoring als uitgangspunt voor het bepalen van de archeologische onderzoeksverplichting binnen een plangebied. Daartoe zijn verschillende categorieën gronden onderscheiden.



Het plangebied ligt in een Categorie 4 gebied van hoge archeologische verwachting. Daarvoor hanteert de gemeente een onderzoeksverplichting bij een verstoring diepte van meer dan 40 cm en een verstoringsoppervlakte van meer dan 250 m<sup>2</sup>. De vrijstellingsdrempel bij deze categorie is bepaald op een bodemingreep met een oppervlakte van 250 m<sup>2</sup> en een diepte van 0,4 m -MV. Ontheffing geldt als één of beide drempels niet worden overschreden.

De planontwikkeling voorziet in een beperkte uitbreiding van de bouwmogelijkheden. Het bouwvlak waarbinnen deze bouwmogelijkheden kunnen plaatsvinden is reeds verhard. De aard van de gebouwen (kassen en lichtgewicht hallen constructie vergt geen fundamente dieper dan 0,4 m – MV. De planontwikkeling valt derhalve binnen de vrijstelling binnen categorie 4.

Uit oogpunt van cultuurhistorie is behoud van het open akkercomplex van belang. Omdat de uitbreiding van het parkeren wordt voorzien in medegebruik van agrarische gronden, zonder verdere fysieke maatregelen heeft de voorgenomen ontwikkeling geen invloed op de cultuurhistorische waarden van betreffende gronden en van het omringende gebied.

## 2.9 Luchtkwaliteit

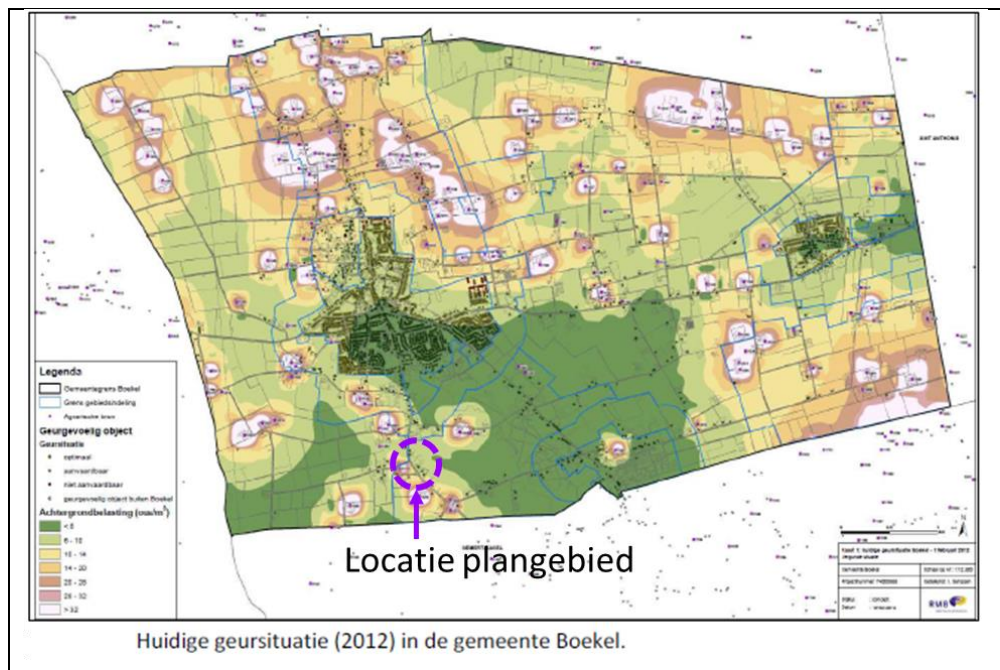
De planontwikkeling leidt tot een piektoename van verkeersbewegingen op dagen dat evenementen worden georganiseerd. Deze evenementen zullen overwegend in weekenden plaatsvinden. De verkeersintensiteiten op het wegennet liggen dan lager dan het werkdag gemiddelde.

In de MER voor de aanleg van de Randweg Boekel is berekend dat voor de meest belaste situatie ten aanzien van de luchtkwaliteit ruimschoots aan de normstelling wordt voldaan.

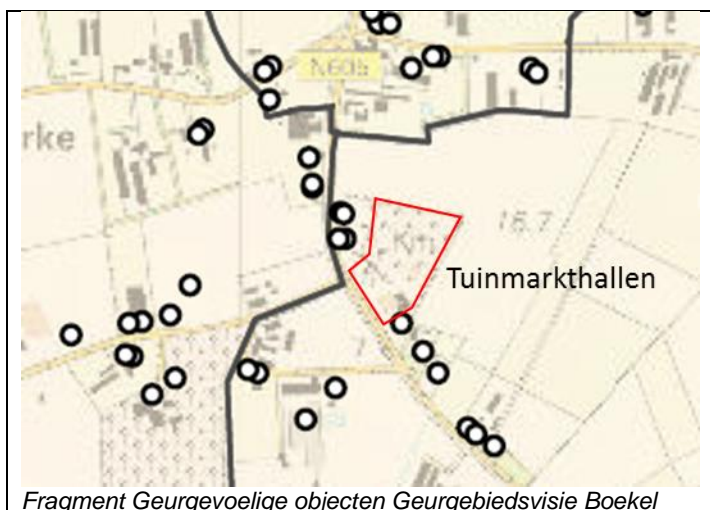
Daaruit mag worden afgeleid dat luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de planontwikkeling.

## 2.10 Geur

De locatie is gelegen in het woonwerklandschap. De huidige achtergrondbelasting voor de locatie bedraagt 6 -10 ouE/m<sup>3</sup>. In de Geurgebiedsvisie is vastgelegd dat in het woonwerklandschap sprake is van een optimaal woon- en leefklimaat tot een achtergrondbelasting van 14 ouE/m<sup>3</sup> en van een aanvaardbaar klimaat tot 20 ouE/m<sup>3</sup>.



De activiteit in dit plan betreft een bedrijfsbestemming die niet als geurgevoelig object is aangemerkt.



Daarmee is vanuit geur geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

## 2.11 Bedrijven en milieuzonering

De planontwikkeling leidt er toe dat, vanuit de bedrijfscategorieën voor milieuzonering, naast de vigerende bestemming “tuincentrum” ook de bestemming “evenementenhal” aan de orde is. Ten aanzien van gewenste afstanden tot gevoelige objecten verschillen beide bestemmingsonderdelen nagenoeg niet. Het zijn beide categorie 2 activiteiten met een minimale afstand van 30 meter en aandacht voor verkeer.

SBI-2008	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS										INDICES						
		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	VERKEER		GROOTSTE	CAT	CATEGORIE	VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT				
-	nummer	OMSCHRIJVING																
4752		Bouw markten, tuincentra, hypermarkten	0	0	30		10	3	G/F	30	2	2	3	P	1			
9004		Theaters, schouw burgen, concertgebouw en, evenementenhallen	0	0	30	C	0	3	P	30	2	2	3	P	1			

De kortste afstand van de bedrijfsbebouwing tot de woonhuizen aan de Gemertseweg 9 bedraagt ca 60 meter, Gemertseweg 11 ca 50 meter. De aandacht voor het aspect verkeer en parkeren (waarbij de afstand van het parkeerterrein tot de dichtstbijzijnde woning ca 25 meter bedraagt) is meegenomen in paragraaf 2.2 en 2.3.

Milieuzonering vormt daarmee geen belemmering voor de ontwikkeling.

## 2.12 MER-plicht

Voor de wijziging van het gebruik is de ontwikkeling getoetst met behulp van de Mer-scan van Kenniscentrum InfoMil. Uit deze scan komt naar voren dat het bestemmingsplan niet Mer-plichtig is.

## Kenniscentrum InfoMil

### Milieueffectrapportage

#### Mer-scan

Moet u rekening houden met verplichtingen op het gebied van milieueffectrapportage? Met de mer-scan kunt u uitzoeken welke verplichtingen er voor uw plan, besluit of activiteit gelden.

#### Actualiteit

In de mer-scan is de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage verwerkt zoals die geldt vanaf 1 januari 2013.

#### Geen rechten

De mer-scan is geen letterlijke vertaling van de tekst van het Besluit milieueffectrapportage. InfoMil heeft aan de ontwikkeling van de mer-scan veel zorg besteed. U kunt echter geen rechten ontleenen aan het gebruik van de mer-scan.

#### Vragen

Medewerkers van overheidsinstellingen kunnen vragen over de procedure voor milieueffectrapportage stellen aan de [helpdesk](#).

## Overzicht

### Niets met m.e.r.

**Op basis van de door u ingevulde gegevens ontstaan geen verplichtingen op grond van de regelgeving op het gebied van milieueffectrapportage.**

### Disclaimer

Deze applicatie is een interpretatie van de tekst van het Besluit milieueffectrapportage en komt hier niet voor in de plaats. Hoewel aan de ontwikkeling van deze applicatie de grootst mogelijke zorg is besteed kunnen aan het gebruik hiervan geen rechten worden ontleend.

#### Start

*Inleiding*  
Ik wil een instrument als plan inzetten.

[Wijzigen](#)

#### Bestuurslaag

*Bestuurslaag*  
Gemeente

[Wijzigen](#)

#### Natuur bij plannen

#### Natuur

*Passende beoordeling bij plannen*  
Nee

[Wijzigen](#)

#### Instrumenten

#### Instrumenten

*Instrumenten gemeente*  
Bestemmingsplan (artikel 3.1 Wro)

[Wijzigen](#)

#### Rubrieken

#### Rubrieken

*Uitvraag rubrieken*  
Ruimtelijke ordening en landinrichting

[Wijzigen](#)

#### Activiteiten

#### Activiteiten

*Ruimtelijke ordening en landinrichting*  
Geen van bovenstaande.

[Wijzigen](#)

## 2.13 Kabels en leidingen

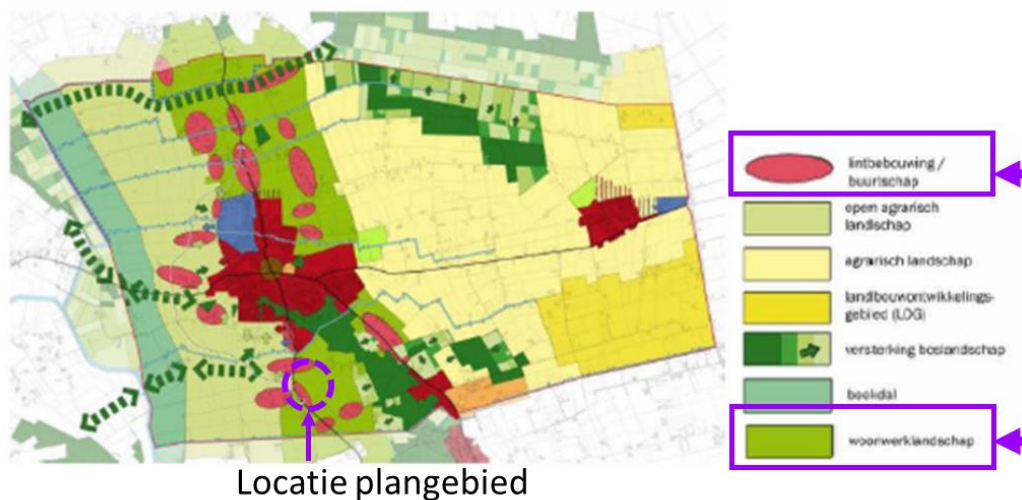
Binnen de planontwikkeling liggen geen kabels en leidingen die van betekenis kunnen zijn voor de beoogde ontwikkeling. Wel doorkruist op grote hoogte een straalpad de locatie, maar dat geeft geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

### 3. RELEVANTE BELEIDSKADERS

#### 3.1 Relevante gemeentelijk kaders voor de ontwikkelingen

##### Structuurvisie

In de Structuurvisie van de gemeente Boekel ligt de locatie in een bebouwingslint, binnen de zonering woonwerklandschap. Het beleid biedt voor bebouwingslinten ruimte voor andere of nieuwe functies, onder de voorwaarde van kwaliteitsverbetering. Een beperkte verdichting met bebouwing, of in dit geval een parkeerfunctie, is afweegbaar. De voorwaarden en aandachtspunten voor deze kwaliteitsverbetering zijn vastgelegd in de beleidsnotitie Vitaal Buitengebied Boekel.



De beoogde ontwikkelingen zijn gesitueerd in het woonwerklandschap. Daarvoor hanteert de gemeente de volgende kaders:

- marginale ontwikkelingen zijn mogelijk (bijvoorbeeld toevoegen van nieuwe woningen, eventueel in combinatie met kleinschalige bedrijvigheid en ontwikkeling van kleinschalige recreatie en agro-toerisme in combinatie met verbetering van recreatieve routes);
- ontwikkeling is aan voorwaarden gebonden;
- nieuwe locaties dienen win-win situaties op te leveren voor landschap en leefbaarheid.

De in hoofdstuk 2 beschreven activiteiten en de wijze waarop met de aspecten verkeer en parkeren en landschappelijke inpassing worden vormgegeven, passen binnen deze beleidskaders.

Met de aanleg van de Randweg is de externe ontsluiting van de locatie uitstekend, waardoor activiteiten niet leiden tot extra verkeersdruk op de infrastructuur in de kom en het dorpscentrum.

##### *Balans dorp - buitengebied*

De ontwikkeling mag de balans tussen dorp en buitengebied niet verstoren en geen bedreiging zijn voor de functionele structuur van het dorp.

De activiteit (e.) is niet gericht op de reguliere culturele activiteiten die ook in de daarvoor bedoelde accommodaties in het dorp plaats vinden, maar op “specialties” waarbij de functionele karakteristiek van de opstellen een toegevoegde waarde zijn. Het gaat om bijeenkomsten die een “andere” locatie zoeken en zich per definitie niet richten op de in het dorp aangeboden voorzieningen, maar op “semi-industriële” multifunctionele ruimtes, zoals voormalige bedrijfshallen. In de regio zijn een aantal

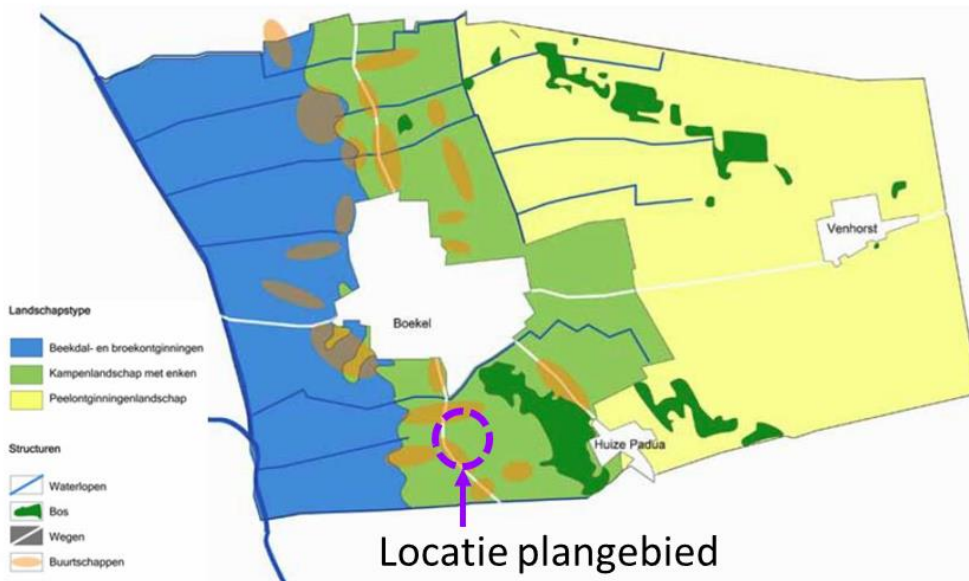


locaties die dezelfde markt bedienen, maar het betreft een kleine niche markt die geen ongewenste leegstandseffecten elders tot gevolg heeft.

Het expliciet benoemen van functioneel strijdige activiteiten in de regels dient juist ter bescherming van de kwaliteit, de leefbaarheid en de voorzieningen in het dorp.

### Vitaal Buitengebied

Doel van Vitaal Buitengebied is de kwaliteitsverbetering van het landschap. De kwaliteiten van het buitengebied van Boekel worden beschreven aan de hand van landschappelijke deelgebieden. Het plangebied is gelegen in het kampenlandschap met enken. Ontwikkelingen dienen bij te dragen aan de ruimtelijke kwaliteit. Ruimtelijke kwaliteit betekent een goede samenhang tussen bebouwing en landschap.



Voor het kampenlandschap geldt:

“Nieuwe ontwikkelingen in het kampenlandschap met enken dienen bij te dragen aan het behouden en/of versterken van de landschapskarakteristieken: kleinschaligheid, een grillige verkaveling, aaneengesloten beplantingselementen en open enken. Daarnaast is het behoud/bescherming van zichtlijnen en oude (historische) structuren, zoals zandpaden en steilranden en kansen benutten voor akkerrandbeheer (kruidenrijke rand) van belang. De karakteristieken van dit landschap bieden een aangename omgeving voor diverse functies.

Een goede landschappelijke inpassing van het erf betekent een ondergeschikte positie binnen het landschappelijke raamwerk. De bebouwing mag gezien worden, maar is ondergeschikt aan aaneengesloten landschapsstructuren.

Het erf dient dan ook rijk beplant te zijn en verbonden met het landschap door houtwallen-/singels, bomenrijen, bomengroepen en/of boomgaard. Rondom de open enken dienen de erven een besloten uitstraling te hebben en aan te sluiten bij het karakter van een groene rand. Hierbij worden bij voorkeur bomengroepen en/of boscomplexjes gebruikt.”

De voorgestelde erfbeplanting, met gebiedseigen materiaal en voldoende transparantie naar het open akkercomplex is afgestemd op de hierboven geschetste kaders.

## 3.2 Relevante provinciale kaders voor de ontwikkelingen

### Verordening Ruimte 2014

De herziening van de bestemming zal door de provincie worden getoetst aan de Verordening Ruimte 2014 (geconsolideerde versie per 01-01-2017). De volgende artikelen zijn voor de planontwikkeling van toepassing:

#### 3.1 Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit

1. *De toelichting bij een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling bevat een verantwoording dat:*
  - a. *het plan bijdraagt aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, waaronder in ieder geval een goede landschappelijke inpasbaarheid;*
  - b. *toepassing is gegeven aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.*
2. *Het principe van zorgvuldig ruimtegebruik als bedoeld in het eerste lid houdt in ieder geval in dat:*
  - a. *een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied gebruik maakt van een bestaand bouwperceel, tenzij in deze verordening uitdrukkelijk anders is bepaald;*
  - b. *uitbreiding van het op grond van het geldende bestemmingsplan toegestane ruimtebeslag slechts is toegestaan mits de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde ruimtelijke ontwikkeling binnen dat toegestane ruimtebeslag te doen plaatsvinden;*
  - c. *ingeval van stedelijke ontwikkeling toepassing is gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking);*
  - d. *een bestemmingsplan buiten bestaand stedelijk gebied bepaalt dat gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen binnen het bouwperceel worden opgericht en daarbinnen worden geconcentreerd.*
3. *Ten behoeve van het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit bevat de toelichting bij een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid een verantwoording waaruit blijkt dat:*
  - a. *in het bestemmingsplan rekening is gehouden met de gevolgen van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling voor de in het plan begrepen gronden en de naaste omgeving, in het bijzonder wat betreft de bodemkwaliteit, de waterhuishouding, de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten, de cultuurhistorische waarden, de ecologische waarden, de aardkundige waarden en de landschappelijke waarden;*
  - b. *de omvang van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling, de omvang van de bebouwing en de beoogde functie, past in de omgeving gelet op de bestaande en toekomstige functies in de omgeving en de effecten die de ontwikkeling op die functies heeft, waaronder de effecten vanwege milieuaspecten en volksgezondheid;*
  - c. *een op de beoogde ruimtelijke ontwikkeling afgestemde afwikkeling van het personen- en goederenvervoer is verzekerd, waaronder een goede aansluiting op de aanwezige infrastructuur van weg, water of spoor, inclusief openbaar vervoer, een en ander onder onverminderd hetgeen in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en elders in deze verordening is bepaald.*

4. *Het eerste tot en met derde lid is niet van toepassing op een uitwerking van een bestemmingsplan, mits dat niet ouder is dan tien jaar, als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder b, van de wet.*

Onderhavige toelichting voorziet in het gestelde onder 3.1.

### **3.2 Kwaliteitsverbetering van het landschap**

1. *Een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk maakt, bepaalt dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied of de omgeving;*
2. *De toelichting bij een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid bevat een verantwoording:*
  - a. *van de wijze waarop de in het eerste lid bedoelde verbetering financieel, juridisch en feitelijk is geborgd;*
  - b. *dat de in het eerste lid bedoelde verbetering past binnen de hoofdlijnen van het te voeren ruimtelijk beleid voor dat gebied.*
3. *De in het eerste lid bedoelde verbetering kan mede betreffen:*
  - a. *de landschappelijke inpassing van bebouwing, voor zover expliciet vereist op grond van deze verordening;*
  - b. *het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;*
  - c. *activiteiten, gericht op behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;*
  - d. *het wegnemen van verharding;*
  - e. *het slopen van bebouwing;*
  - f. *een fysieke bijdrage aan de realisering van de ecologische hoofdstructuur en ecologische verbindingzones.*
4. *Indien een kwaliteitsverbetering als bedoeld in het eerste lid niet is verzekerd, wordt het bestemmingsplan slechts vastgesteld indien een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds is verzekerd en wordt over de werking van dat fonds regelmatig verslag gedaan in het regionaal ruimtelijk overleg.*
5. *In afwijking van het bepaalde in dit artikel kan de toelichting van een bestemmingsplan een verantwoording bevatten over de wijze waarop de afspraken over de kwaliteitsverbetering van het landschap, die zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg, bedoeld in artikel [37.4](#), onder b, worden nagekomen.*
6. *Het eerste tot en met vijfde lid is niet van toepassing op een uitwerking van een bestemmingsplan, mits dat niet ouder is dan tien jaar, als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder b, van de wet.*

Onderhavig bestemmingsplan voorziet in de vereisten van 3.2, met daarbij de opmerking dat voor het gestelde in 3.2 lid 5 in Boekel de regeling Vitaal Buitengebied van toepassing is en dit plan daar in voorziet.

### **7.10 Niet-agrarische functies**

1. Een bestemmingsplan dat is gelegen in gemengd landelijk gebied kan voorzien in een vestiging van een niet-agrarische functie, anders dan bepaald in de artikelen 7.7 tot en met artikel 7.9 mits:
  - a. de totale omvang van het bouwperceel van de beoogde ontwikkeling ten hoogste 5.000 m<sup>2</sup> bedraagt;
  - b. dit bijdraagt en past binnen de beoogde ontwikkeling van gemengd landelijk gebied als bedoeld in artikel 7.1;
  - c. is verzekerd dat overtollige bebouwing wordt gesloopt;
  - d. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een bedrijf, behorend tot de milieucategorie 3 of hoger;
  - e. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot twee of meer zelfstandige bedrijven;
  - f. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een al dan niet zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie;
  - g. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot al dan niet zelfstandige detailhandelsvoorziening met een verkoopvloeroppervlakte van meer dan 200 m<sup>2</sup>;
  - h. is aangetoond dat de ruimtelijke ontwikkeling ook op langere termijn past binnen de op grond van deze verordening toegestane omvang;
  - i. de beoogde activiteit niet leidt tot een grootschalige ontwikkeling.
2. Een bestemmingsplan kan voorzien in een uitbreiding of wijziging van een bestaande niet-agrarische functie onder overeenkomstige toepassing van de bepalingen in het eerste lid.
3. In afwijking van het eerste lid, onder a, d en i, kan een bestemmingsplan voorzien in een uitbreiding van een bestaande niet-agrarische functie, mits de toelichting een verantwoording bevat waaruit blijkt dat:
  - a. de beoogde uitbreiding in redelijke verhouding staat tot de bestaande omvang en/of bestaande aantallen bezoekers/overnachtingen;
  - b. overeenkomstige toepassing is gegeven aan artikel 4.6 tweede lid (uitbreiding bedrijven in kern landelijk gebied) indien vestiging van het bedrijf vanwege de aard van de activiteiten op een bedrijventerrein in de rede ligt;
  - c. de beoogde uitbreiding in redelijke verhouding staat tot de op grond van artikel 3.1 vereiste zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit.

Voor onderhavige ontwikkeling zijn primair de aspecten onder 7.10 lid 2 en 3 aan de orde.

*Ten aanzien van lid 2:*

Er is sprake van een wijziging van een bestaand niet-agrarische functie. Daarmee is lid 1 van toepassing en de op lid 1 van toepassing zijnde afwijking van lid 3.

*Ten aanzien van 7.10 lid 3 onder a.:*

Er is sprake van een ander bedrijfsmatig gebruik van een bestaande niet agrarische functie. Uitbreiding van de bebouwing is niet aan de orde (uitgezonderd een beperkte verruiming ten behoeve van flexibiliteit voor verbouwingen). Uitbreiding van het bestemmingsvlak voor bedrijfsactiviteiten is niet aan de orde

*Ten aanzien van 7.10 lid 3 onder b.:*

Er is sprake van een ander bedrijfsmatig gebruik van een bestaande niet agrarische bedrijfsgebouwen. Er is geen sprake van uitbreiding van bebouwing (de beperkte verruiming dient voor flexibiliteit om de bestaande bebouwing indien nodig te kunnen aanpassen aan functionele vereisten) of vervangende nieuwbouw, waardoor de afweging conform artikel 4.6 niet aan de orde is.

*Ten aanzien van 7.10 lid 3 onder c.:*

Bij de ontwikkeling wordt invulling gegeven aan de vereisten vanuit Vitaal Buitengebied Boekel die de gemeentelijke invulling zijn van het vereiste in artikel 3.

#### **7.15 Afwijkende regels voor tuincentra**

1. *In afwijking van artikel [7.10](#) (niet-agrarische functies), eerste lid onder a, g en i, kan een bestemmingsplan dat is gelegen in een kernrandzone in gemengd landelijk gebied voorzien in een vestiging van een tuincentrum mits:*
  - a. *regels worden gesteld ter voorkoming van oneigenlijke vormen van detailhandel;*
  - b. *is verzekerd dat er adequate verkeers- en vervoersvoorzieningen worden getroffen.*
2. *Voor een bestaand bedrijf als bedoeld in het eerste lid is artikel [7.10](#), derde lid (redelijke uitbreiding), overeenkomstig van toepassing.*

In de regels van onderhavig plan is voorzien in het voorkomen van oneigenlijke vormen van detailhandel.

Samenvattend voldoet de ontwikkeling aan alle relevante vereisten en is daarmee geen strijdigheid met de Verordening Ruimte 2014 die het vaststellen van een bestemmingsplan zou belemmeren.

### **3.3 Relevante rijks kaders voor de ontwikkelingen**

#### **Ladder voor Duurzame Verstedelijking**

Via de Ladder voor Duurzame Verstedelijking stuurt ook het Rijk op het voorkomen van nieuwe functionele ontwikkelingen die elders kunnen leiden tot structurele leegstand van gebouwen waar die functie nu reeds plaatsvindt. De Ladder stuurt op het voorkomen van leegstand en is niet gericht op het voorkomen van marktconcurrentie.

De eerste stap in de ladder is de behoefte aan de activiteiten. Van de voorgenomen activiteiten is (a.) een beperkte voortzetting van de vigerende functie. Voor de activiteiten onder (b.), (c.) en (d.) is duidelijk sprake van een grote regionale behoefte. De in de afgelopen tijd op basis van een evenementen vergunning georganiseerde activiteiten worden zowel door deelnemers (kraamexploitanten) als bezoekers intensief bezocht. Gebruik van deze activiteit wordt bepaald door de aantrekkingskracht van het gebodene. Er is niet sprake van een bepaalde te berekenen behoefte, waarin elders in de gemeente of regio reeds structureel is voorzien. De aard van de activiteit leidt ook niet tot marktverstoringen die van betekenis kunnen zijn voor de leefbaarheid van de dorpen en het behoud van voorzieningenstructuren. Daarmee is de ontwikkeling niet in strijd met de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

## 4. REALISATIE EN UITVOERBAARHEID

### 4.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven. Pas daarna kan de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan van start gaan.

#### **Wettelijk (voor)overleg**

Het Besluit ruimtelijke ordening geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Het onderhavige plan is voorgelegd aan de betreffende instanties. Het vooroverleg met de Provincie Noord-Brabant heeft geleid tot enkele ambtshalve verbeteringen en aanpassingen gericht op het helderder maken van de stapsgewijze realisatie van het piekparkeren en actualiseren aan de laatste geconsolideerde versie van de Verordening Ruimte 2014.

#### **Borgen gebruik van de gronden**

Het gebruik van de gronden die noodzakelijk zijn voor het voorzien in de parkeerbehoefte is door middel van een huurovereenkomst geborgd (Bijlage 2).

### 4.2 Financiële uitvoerbaarheid

Onderhavig bestemmingsplan maakt een bouwplan mogelijk dat is bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Op grond daarvan is de gemeenteraad verplicht om voor het wettelijk kostenverhaal een exploitatieplan vast te stellen in de zin van artikel 6.12, lid 1 Wro. De raad kan besluiten daarvan af te zien wanneer het wettelijk kostenverhaal wordt verzekerd met een anterieure grond exploitatieovereenkomst zoals bedoeld in artikel 6.12 lid 2 Wro juncto artikel 6.24 Wro.

De uitvoering van de ontwikkeling is volledig voor rekening en risico van een particulier bedrijf. Met dit bedrijf heeft de gemeente een anterieure overeenkomst gesloten zoals bedoeld in artikel 6.12 lid 2 Wro juncto artikel 6.24 Wro.

Met die overeenkomst is verzekerd dat alle wettelijk te verhalen kosten die de gemeente maakt, worden verhaald op de initiatiefnemer. Eventuele kosten voor de inrichting en overige voorzieningen zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Op grond daarvan kan de gemeenteraad afzien van het vaststellen van een exploitatieplan omdat het verhaal van de kosten anderszins is verzekerd.

#### **Planschade**

Met de initiatiefnemer wordt door de gemeente een planschade overeenkomst gesloten. Hierin is opgenomen dat alle mogelijk kosten (planschade) als gevolg van het voorliggende plan voor rekening

van de initiatiefnemer komen. Hiermee wordt voorkomen dat de maatschappij voor deze planschade zou moeten opdraaien.

## 5. JURIDISCHE TOELICHTING

De planopzet heeft zijn juridische vertaling gekregen in een verbeelding en de regels die tezamen het bestemmingsplan vormen. In de regels is aansluiting gezocht bij het vigerende bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan bevat een verbeelding met daarop aangegeven de bestemming en aanduidingen op een topografische/kadastrale ondergrond. De verbeelding heeft een directe juridische binding. Ontwikkelingen dienen aan zowel de verbeelding als de regels te worden getoetst. Voor zover het ondergrondgegevens betreft, zoals ingetekende gebouwen en dergelijke, kunnen aan de verbeelding

geen rechten worden ontleend. De verbeelding heeft een belangrijke rol bij het bepalen van de bebouwingsmogelijkheden.

De regels omvatten 4 hoofdstukken

Hoofdstuk 1 bevat de Inleidende bepalingen, bestaande uit artikel 1, de begripsbepalingen, en artikel 2 bepalingen omtrent de “wijze van meten”. Artikel 1 en 2 zijn van belang voor een juiste interpretatie van de bouwregels.

Hoofdstuk 2 bevat de bestemmingsregels. De bestemmingsregels zijn alfabetisch geordend.

Artikel 3 (Agrarisch met waarden) bevat naast de regels voor agrarisch gebruik (conform het plan Buitengebied), de specifieke regels voor het kunnen parkeren op de agrarische gronden.

Artikel 4 bevat de feitelijke bestemmingsregels voor het Tuincentrum/Evenemententerrein. Het artikel geeft de bestemmingsomschrijving (hierin is bepaald voor welke doeleinden de gronden bestemd zijn, m.a.w. voor welk gebruik de gronden zijn gereserveerd), de bouwregels (aan welke maatvoeringseisen de bebouwing binnen de bestemming moet voldoen en welke bebouwing is toegestaan), nadere eisen (gericht op een aantal eisen ten behoeve van een goede uitvoering) en specifieke gebruiksregels (met name toegespitst op strijdig gebruik). De ruimtelijke situering van de landschappelijke inpassing is met de functieaanduiding groen geborgd. Onderdeel van het strijdig gebruik is het niet realiseren en/of niet in stand houden van de landschappelijke inpassing. De voorwaarden voor de landschappelijk inpassing zijn opgenomen in een bijlage 1 bij de regels.

Artikel 5 (Waarde – Archeologie) bevat de regels om te verwachten archeologische waarden te beschermen en veilig te stellen.

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels met in artikel 6 de algemene afwijkingsregels en in artikel 7 de anti-dubbeltelregel.

Hoofdstuk 4 bevat de overgangs- en slotregels, bestaande uit artikel 8, het overgangsrecht en artikel 9 de slotregel waarin de officiële benaming van het plan is vastgelegd.



# BIJLAGEN

## **Bijlage 1: Geluid ten gevolg van activiteiten Tuinmarkthallen**

**Project** : Tuinmarkthallen Boekel

**Opdrachtgever** : John Stohr Advies

**Projectnr** : M16 568

**Kenmerk** : WS/WS/M16 568.801

**Datum** : 27 oktober 2016

---

**Onderwerp** : Geluid ten gevolge van activiteiten tuinmarkthallen

---

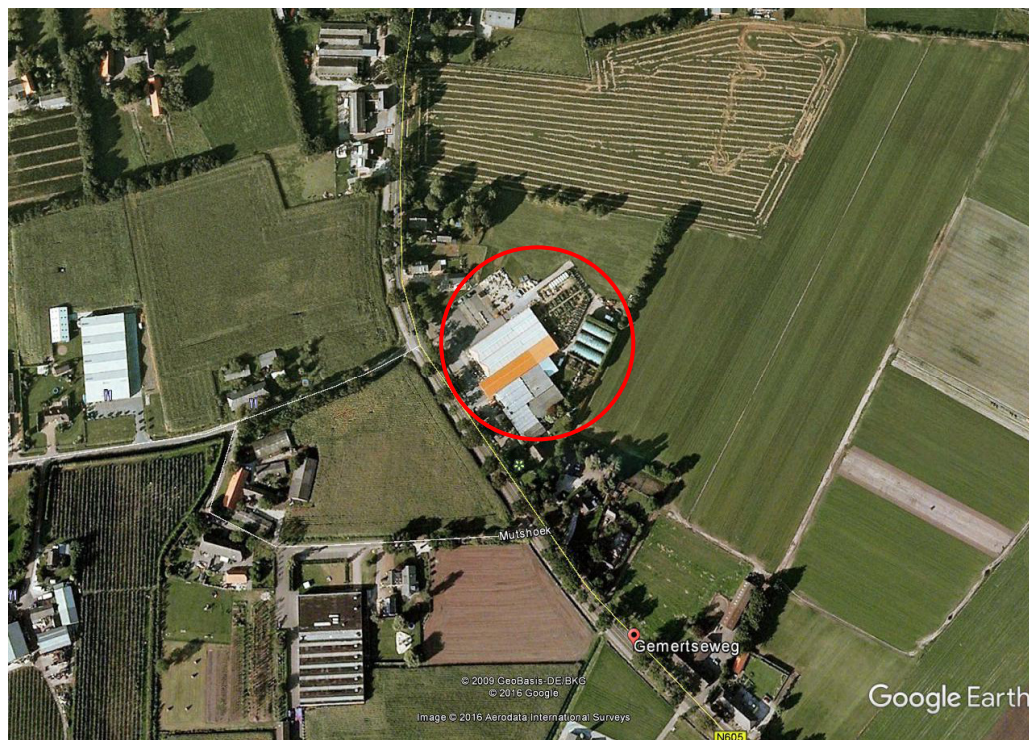
### **Inleiding**

In opdracht van John Stohr Advies zijn door K+ Adviesgroep de geluidbelastende activiteiten bij de Tuinmarkthallen aan de Gemertseweg 9A te Boekel beschouwd.

De Tuinmarkthallen is een overdekte locatie waar op zondagen allerhande markten worden gehouden. Voorheen was hier een tuincentrum gevestigd. De Tuinmarkthallen zijn met een ontheffing reeds in gebruik. Nu wordt alles formeel geregeld. De extra verkeersbewegingen zijn akoestisch een mogelijk aandachtspunt.

### **Situatie ter plaatse**

In navolgende figuur is de situatie globaal weergegeven. In Bijlage I is de situatie opgenomen.



Figuur 1: Situatie, locatie omcirkeld (bron: Google Earth).

De Tuinmarkthallen veroorzaken volgens opgave van de opdrachtgever ongeveer 2650 verkeersbewegingen (komend en gaand) op de locatie. Bezoekers parkeren op het terrein van de inrichting. Dat terrein is echter niet toereikend, zodat ten zuidoosten een extra terrein is gehuurd (behorend bij Gemertseweg 11) en een extra terrein ten noorden waarschijnlijk nog wordt verkregen. In Bijlage I is de toekomstige situatie opgenomen. De parkeerbehoefte is daarmee opgelost en overlast voor omwonenden wordt daarmee voorkomen.

### **Verkeer op de Gemertseweg**

Vanuit de gemeente is de vraag gekomen of de extra voertuigbewegingen niet leiden tot een ongewenste toename van geluid ten gevolge van wegverkeer. Aanleiding hiervoor is ook het feit dat de Gemertseweg (N605) de komende jaren wordt gereconstrueerd. Er komt een randweg rond Boekel om de verkeersdruk naar het centrum te verminderen. Door Goudappel Coffeng is een onderzoek naar deze weg uitgevoerd (Regionale Visie N605 – Een verkeerskundige blik op de lange termijn, d.d. 12 november 2014).

In deze rapportage zijn verkeerstellingen uit 2013 opgenomen, alsmede een prognose voor 2020 zonder maatregelen. Hieruit blijkt dat de intensiteit op de Gemertseweg in 2013 6600 motorvoertuigen per etmaal bedroeg en in 2020 7900 zal bedragen, zonder maatregelen. In deze tellingen, en daarom ook in de prognose, is de verkeersaantrekkende werking van het tuincentrum nog gewoon meegenomen.

De verkeersaantrekkende werking van de Tuinmarkthallen is zoals gezegd 1325 motorvoertuigen (2650 verkeersbewegingen). Voor het tuincentrum is dit minder geweest, een inschatting van de opdrachtgever is de helft. Op basis van de verkeersmonitor van CROW lijkt dit een goede aanname: op een gemiddelde openingsdag is de verkeersgeneratie 820 motorvoertuigen per etmaal, +/- 8% (zie bijlage II).

Er is dus door de realisatie van de Tuinmarkthallen sprake van een toename in verkeer van 663 motorvoertuigen bovenop de aanwezige 6600. De toename in geluid is dan  $10 \cdot \lg((663+6600)/6600) = 0,4$  dB.

Deze toename is op de totale geluidbelasting ten gevolge van wegverkeer, acceptabel.

### **Parkeerbewegingen**

Op het terrein werd ook voor het tuincentrum reeds geparkeerd, nu wordt het parkeerterrein uitgebreid om de toename in parkeerbewegingen op te vangen. Over het bestaande perceel reden altijd al auto's, te verwachten is dat dit nog steeds niet tot problemen zal leiden.

Bij parkeerbewegingen op het terrein zijn in dit soort situaties met name de piekgeluiden van het dichtslaan van autoportieren relevant. In de dagperiode mogen deze pieken buiten beschouwing worden gelaten, in de avond- en nachtperiode niet. Het maximaal toelaatbaar geluidniveau ten gevolge van pieken (L<sub>max</sub>) is in de nachtperiode 60 dB(A) en in de avondperiode 65 dB(A).

Het niveau van het dichtdoen van een autoportier is elders gemeten op 96 dB(A).

De maatgevende woningen zijn de Gemertseweg 5, 7, 9, 11 en 18. Gemertseweg 9 is het meest dichtbij het parkeerterrein gelegen, de afstand is ongeveer 25 meter. Op basis van die afstand wordt het geluid van het dichtslaan van het portier met  $10\lg(4*\pi*(25)^2) = 39$  dB(A) gedempt.

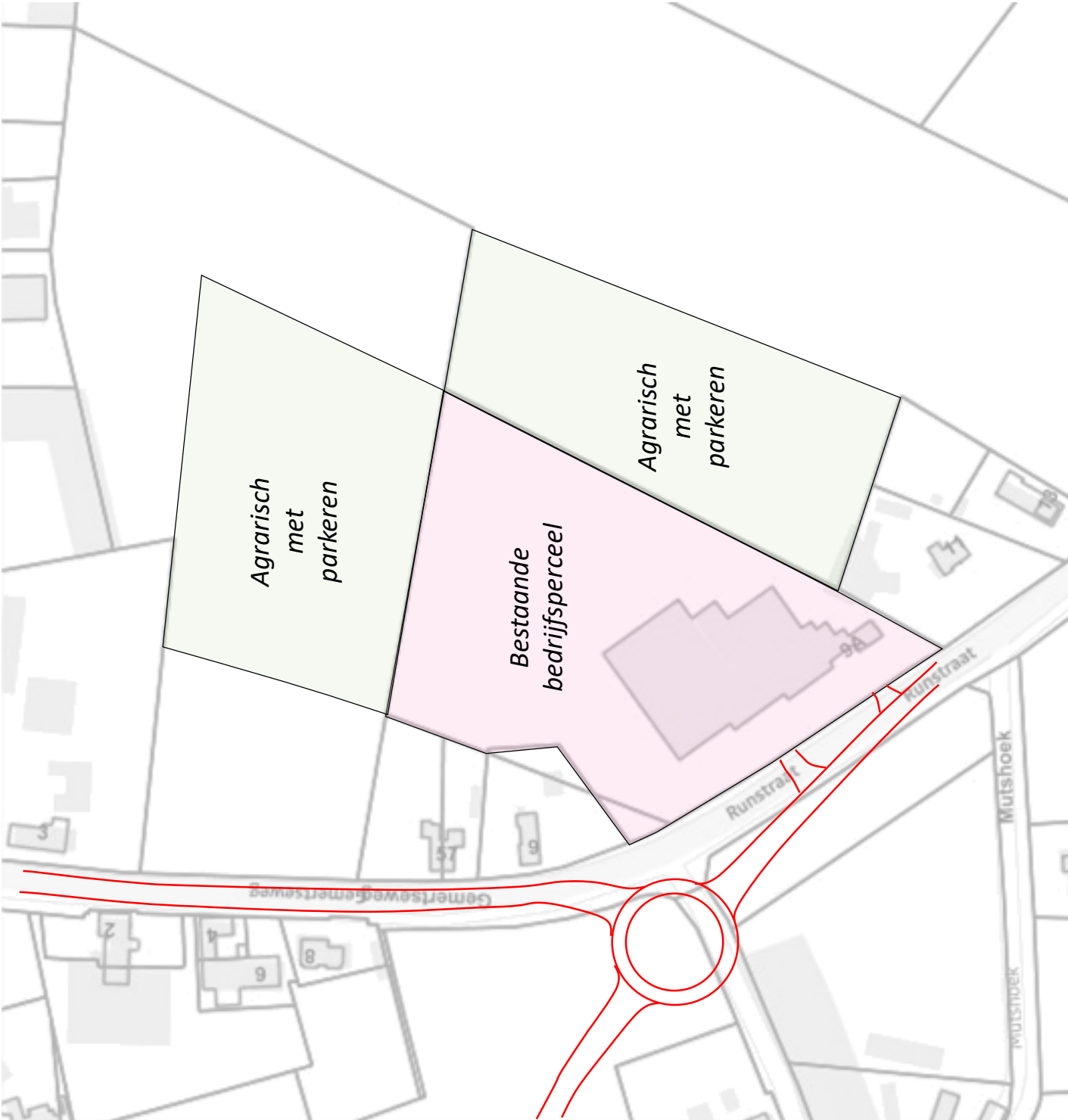
Dat betekent dat het maximaal geluidniveau ten gevolge van het dichtslaan van het autoportier  $96 - 39 = 57$  dB(A) bedraagt, waar in de nachtperiode 60 dB(A) is toegestaan. De piekgeluiden ten gevolge van de parkeerbewegingen vormen dus geen probleem.

### **Conclusie**

Door het oprichten van de Tuinmarkthallen nemen de verkeersbewegingen op het terrein en in de omgeving toe. Op de locatie was reeds een tuincentrum gevestigd. Omdat te weinig parkeergelegenheid aanwezig was, wordt ten zuidoosten en ten noorden extra parkeergelegenheid gerealiseerd.

Uit eenvoudige berekeningen blijkt dat de toename in verkeer leidt tot een toename van geluid van 0,4 dB. Dat is gering en acceptabel. Ook blijkt dat de piekgeluiden in de avond- en nachtperiode ten gevolge van het dichtslaan van autoportieren niet leiden tot te hoge geluidniveaus bij de maatgevende woningen van derden. Het aspect geluid zal dan ook niet tot problemen in de omgeving leiden.

**Bijlage I**  
Toekomstige situatie



Agrarisch met parkeren

Agrarisch met parkeren

Bestaande bedrijfsperceel

Gemertseweg

Runstraat

Runstraat

Mutsboek

Mutsboek

**Bijlage II**  
Eenvoudige berekening CROW monitor



## Rekentool Verkeersgeneratie & Parkeren

voorziening: winkelen en boodschappen  
groencentrum (inclusief buitenruimte)

### Functieprofiel

---

grootte 5000 m2 bvo  
gemeente Boekel  
ligging buitengebied

### Mobiliteitsprofiel - op basis defaultwaarden

---

autogebruik klanten/bezoekers	100 %
autobezetting klanten/bezoekers	1.35 pers/auto
autogebruik werknemers	100 %
autobezetting werknemers	1.10 pers/auto
% bezoekers maatgevende maand	17 %
% bezoekers maatgevende openingsdag	30 %
% bezoekers maatgevend uur	18 %
verblijftijd bezoekers	27 min

### Resultaat - Verkeersgeneratie

---

gemiddelde weekdag	703 mvt/etmaal <sup>1</sup> +/- 8%
gemiddelde openingsdag	820 mvt/etmaal <sup>2</sup> +/- 8%
maatgevende openingsdag (gemiddelde maand)	1476 mvt/etmaal <sup>3</sup> +/- 8% (zaterdag)
maatgevende openingsdag (maatgevende maand)	3050 mvt/etmaal <sup>4</sup> +/- 8% (zaterdag / mei)

### Resultaat - Parkeren

---

obv mobiliteitsprofiel, minimaal	129 parkeerplaatsen
obv mobiliteitsprofiel, maximaal	154 parkeerplaatsen

# Rekentool Verkeersgeneratie & Parkeren

## Toelichting

- <sup>1</sup> Gemiddelde intensiteit in motorvoertuigbewegingen per etmaal voor de dagen maandag tot en met zondag. De weekdag(etmaal) of gemiddelde weekdag is (dus) een dag die overeenkomt met het gemiddelde van de dagen maandag tot en met zondag. Deze definitie wijkt in de verkeerskunde af van de gangbare definitie, die 'gewone dag van de week, geen zondag' luidt. Als bij de uitkomstem `n.v.t.` staat vermeld betekent dit dat voor de aangegeven combinatie van functie en locatie geen kencijfers bekend zijn en/of dat de combinatie niet of nauwelijks voorkomt.
- <sup>2</sup> Gemiddelde intensiteit in motorvoertuigbewegingen per etmaal voor de dagen dat de voorziening in gangbare situaties geopend is. Voor detailhandelfuncties gaat het meestal om het gemiddelde van de dagen maandag tot en met zaterdag. Voor voorzieningen zoals apotheken of huisartsen en dergelijke (en de `gangbare werkfuncties`) gaat het meestal om het gemiddelde van de dagen maandag tot en met vrijdag. Voor woonfuncties is de gemiddelde openingsdag gelijk aan de gemiddelde weekdag. Als bij de uitkomstem `n.v.t.` staat vermeld betekent dit dat voor de aangegeven combinatie van functie en locatie geen kencijfers bekend zijn en/of dat de combinatie niet of nauwelijks voorkomt.
- <sup>3</sup> Gemiddelde intensiteit in motorvoertuigbewegingen per etmaal voor de maatgevende dag van de week (voor een gemiddelde maand). Voor detailhandelfuncties gaat het meestal om de zaterdag. Voor de `gangbare woonfuncties` gaat het om een gemiddelde werkdag. Als bij de uitkomstem `n.v.t.` staat vermeld betekent dit dat voor de aangegeven combinatie van functie en locatie geen kencijfers bekend zijn en/of dat de combinatie niet of nauwelijks voorkomt.
- <sup>4</sup> Gemiddelde intensiteit in motorvoertuigbewegingen per etmaal voor de maatgevende dag van de week voor een maatgevende maand. Voor detailhandelfuncties gaat het meestal om de zaterdag. Voor de `gangbare woonfuncties` gaat het om een gemiddelde werkdag. Als voor de maatgevende maand `gemiddeld` staat vermeld betekent dit dat er geen maatgevende maand bekend is of de gemiddelde maand en maatgevende maand nagenoeg overeenkomen. Als bij de uitkomstem `n.v.t.` staat vermeld betekent dit dat voor de aangegeven combinatie van functie en locatie geen kencijfers bekend zijn en/of dat de combinatie niet of nauwelijks voorkomt.

## Achtergrond

De kengetallen in de CROW-publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' en in deze rekentool zijn een hulpmiddel om verkeers- en vervoeraspecten op een eenvoudige wijze inzichtelijk te maken in een proces van ruimtelijke ontwikkeling. Vervolgens kunnen deze tijdig in het ruimtelijke orderingsproces geïntegreerd worden.

Hoewel de kengetallen afkomstig zijn uit praktijksituaties, uit literatuur afkomstige gegevens en/of onderbouwde bewerkingen hiervan (het principe van 'best practice') blijft het een instrument/hulpmiddel in ontwikkeling. Er kan en mag van de aangegeven waarden en/of uitkomsten worden afgeweken. Zo dient een gebruiker bijvoorbeeld altijd zelf na te gaan of er geen meer recente studies, gegevens of bronnen te verkrijgen zijn die het afwijken van de kengetallen noodzakelijk maken. Ook bekende invloeden van lokale omstandigheden kunnen dat noodzakelijk maken. Aan de andere kant wordt aangeraden alleen af te wijken als hiervoor een (gedegen) onderbouwing aanwezig is.

Berekeningen worden gemaakt aan de hand van de kengetallen uit de CROW-publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'. Door het bieden van keuzes voor enige aanvullende mogelijkheden in de berekeningen (zoals bijvoorbeeld het corrigeren voor een ligging in een gemeente met een bepaalde stedelijkheidsgraad of het variëren met de mate van autogebruik van klanten/bezoekers of van werknemers van een voorziening) kunnen afwijkende uitkomsten ontstaan. Ook door het rekenen met wel/niet afgerond achterliggend datamateriaal kunnen geringe afwijkingen optreden ten opzichte van CROW-publicatie 317.

disclaimer: Hoewel zorgvuldigheid in acht is en wordt genomen bij het samenstellen en onderhouden van de rekentool verkeersgeneratie & parkeren en daarbij gebruik wordt gemaakt van bronnen die betrouwbaar geacht worden, kan CROW niet instaan voor de juistheid, volledigheid en actualiteit van de geboden informatie. De informatie uit de rekentool is bedoeld ter informatie en als hulpmiddel. De informatie is met nadruk niet bedoeld als vervanging van enig advies. Indien u zonder verificatie of nader advies van de geboden informatie gebruik maakt, doet u dat voor eigen rekening en risico. Dit geldt zowel voor (gevolgen van) eventuele onvolkomenheden van de rekentool zelf als voor informatie die via de rekentool wordt verstrekt of verzonden. CROW aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid.

## Bijlage 2: Huurovereenkomst tbv parkeren op agrarische grond

**HUUROVEREENKOMST**

Ondergetekenden:  
WEREN GRASZODEN VOF Marko Weren Boekel, hierna te noemen 'verhuurder'

En

J. Weren, wettelijk vertegenwoordiger van Tuinmarkthallen BV, Gemertseweg 9A te Boekel, hierna te noemen 'huurder'

Zijn overeengekomen:

1. De verhuurder verhuurt aan huurder en huurder huurt van verhuurder een deel van het perceel bekend als Boekel 579, ter grootte van 140 are en 78 centiare, welk perceel nader is aangegeven op de als bijlage bij deze overeenkomst gevoegde en daarvan deeluitmakende door partijen geparafeerde tekening.
2. Het gehuurde zal door of vanwege de huurder uitsluitend worden bestemd om te gebruiken als parkeervoorziening.
3. Het is huurder niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder een andere bestemming aan het gehuurde te geven dan omschreven in 2.
4. Deze overeenkomst is aangegaan voor de duur van 5 jaar, ingaande op .....1-8-2017... (datum) ..., of zoveel eerder als de verhuurder dat aangeeft.
5. Na het verstrijken van de in 4 genoemde periode wordt deze overeenkomst voortgezet voor een aansluitende periode van telkens 2 jaar.
6. Beëindiging van deze overeenkomst vindt plaats door opzegging tegen het einde van een huurperiode met inachtneming van een termijn van tenminste 6 maanden, of indien verhuurder en huurder daar in onderling overleg anders toe besluiten.
7. De aanvangshuurprijs van het gehuurde bedraagt op jaarbasis  
8. De huurprijs wordt jaarlijks per ...1-1..... voor het eerst met ingang van ...1-1-2018.... aangepast overeenkomstig .....
9. Partijen komen overeen dat verhuurder **wel** omzetbelasting over de huurprijs in rekening brengt.
10. De huurprijs wordt per betaalperiode van 1.... Kalendermaand(en) voldaan op de eerste dag van de betaalperiode. De datum van ingang van de eerste betaalperiode is de in 4 vastgelegde datum.
11. Tenzij schriftelijk anders overeengekomen, dient huurder zich voor wat betreft de inhoud en alle verdere aangelegenheden betreffende deze huurovereenkomst met de beheerder te verstaan.

Aldus opgemaakt en ondertekend in tweevoud

Boekel, ... 15-10-2016..... datum  
datum

.....MARKO WEREN.....

(handtekening verhuurder)



Boekel, ... 15-10-2016.....  
datum

.....JAN WEREN.....

(handtekening huurder)



Bijlage bij huurovereenkomst

