

Nota van vooroverleg en inspraak

Bedrijventerrein Lage Raam

–

Woningbouw Schutboom

–

Woningbouw Tuinstraat

GEMEENTE BOEKEL



Juli 2023

Inhoud

Inleiding.....	2
Inspraakreacties (geanonimiseerd)	3
Vooroverlegreacties	12
Provincie Noord-Brabant.....	12
Waterschap Aa en Maas.....	13

Inleiding

De vraag naar nieuwe bedrijfskavels en woonkavels in Boekel is groot. Dit is de reden dat gemeente Boekel gestart is met de voorbereidingen op de realisatie van een nieuw bedrijventerrein aan Lage Raam en met de voorbereidingen om nieuwe bouw kavels voor woningen op de Schutboom en Tuinstraat te realiseren.

Voor deze geplande uitbreidingen wil de gemeente het ruimtelijk traject zorgvuldig doorlopen en voldoende ruimte bieden aan belanghebbenden en omwonenden om kennis te nemen van de voorgenomen plannen. De gemeente heeft daarom op 24 februari 2022 een openbare informatieavond gehouden in Nia Domo, waarbij het (voor-)ontwerp van de plannen met geïnteresseerden en omwonenden is gedeeld.

Aangezien de drie plannen dicht bij elkaar liggen, is ervoor gekozen om deze plannen op één moment te delen via deze openbare informatieavond. Tijdens deze avond konden de aanwezigen vragen stellen, in discussie gaan en een reactieformulier achterlaten. De grondeigenaren alsmede de omwonenden van de drie plannen hebben een persoonlijke uitnodiging gehad. Daarnaast heeft de gemeente een uitnodiging in het Boekels Weekblad geplaatst, voor alle inwoners en geïnteresseerden.

In voorliggend document zijn alle ingediende inspraakreacties overzichtelijk verwerkt en voorzien van een reactie. Tevens zijn de vooroverlegreacties van de provincie en het waterschap verwerkt en voorzien van een reactie.

Inspraakreacties (geanonimiseerd)

Inspraakreactie van aanwezige nr. 15		
☐ Bedrijventerrein Lage Raam	☐ Woningbouw Schutboom	☐ Woningbouw Tuinstraat
Wij zouden graag de volgende keer uitgenodigd worden voor bijeenkomsten	In het versturen van de persoonlijke uitnodigingen hebben wij getracht zo nauwkeurig mogelijk de lijst samen te stellen. Uw perceel maakte onderdeel uit van de lijst van persoonlijke uitnodigingen. Er moet, bij aanwezigheid van een brievenbus, een persoonlijke uitnodiging bij u afgeleverd zijn.	
Wij willen graag in gesprek over grond aan de Lage Raam	Een gesprek is ingepland.	
Verkeersdrukte	Bij alle plannen wordt bij het bestemmingsplan gekeken naar de toename in verkeersdrukte in relatie tot de bestaande wegen. Deze onderzoeken laten zien dat er geen probleem wordt verwacht naar aanleiding van deze plannen en wordt voldaan aan alle wettelijke normen. Toch is de gemeente Boekel zich bewust van de uitdagingen op het gebied van verkeer en veiligheid. Daarom zijn we, in opdracht van de gemeenteraad, gestart met een mobiliteitsvisie op gemeentelijk niveau. Het profiel van de Tuinstraat, Schutboom en Neerbroek wordt daar ook in meegenomen. Eventuele knelpunten of uitdagingen moeten in deze mobiliteitsvisie zichtbaar worden, waarna besloten kan worden om maatregelen te treffen, indien nodig.	
Kindvriendelijk – schoolgaande kinderen	De gemeente doet haar best om in alle plannen rekening te houden met al haar inwoners. Het kindvriendelijk houden van wijken hoort daar ook bij. Dit heeft tevens een relatie met de inrichting van openbare ruimte en verkeersveiligheid. Hier is volop aandacht voor.	
Groenstrook / wandelgebied	In nieuwe plannen houdt de gemeente rekening met groenvoorzieningen. Het toevoegen van groen draagt namelijk bij aan een prettige leef- en werkomgeving en past in het dorpse karakter van gemeente Boekel. Daarom zal er ook in de plannen Schutboom en Lage Raam aandacht zijn voor groene openbare ruimte.	
In het plan Lage Raam is de categorie 3.2 van industriegrond te hoog, graag deze verlagen naar een lagere categorie	In het kader van de Ontwikkelingsvisie Dorpsmantel Noordwest is (toekomstige) woningbouw aan de Neerbroek gevestigd en georiënteerd. In het kader van het bestemmingsplan bedrijventerrein Lage Raam is een onderzoek naar bedrijven en milieuzonering uitgevoerd. Hieruit blijkt dat voor een bestaande woning alsmede de toekomstige woningbouw aan de Schutboom de milieucategorie op een deel van het bedrijventerrein naar beneden is bijgesteld. Voor het overige deel van het bedrijventerrein en omliggende gevoelige bestemmingen voldoet milieucategorie 3.2. De gemeente ziet dan ook geen reden om de milieucategorie voor het gehele bedrijventerrein te verlagen naar milieucategorie 3.1.	

Inspraakreactie van aanwezige nr. 20		
☒ Bedrijventerrein Lage Raam	☒ Woningbouw Schutboom	☐ Woningbouw Tuinstraat
Graag zou ik de gedetailleerde informatie per mail ontvangen.	De informatie van deze avond is per mail verstuurd.	
Graag zou ik graag in gesprek gaan i.v.m. de bouwmogelijkheden van een perceel aan Schutboom. Er wordt veel vol gebouwd, maar wij zijn benieuwd wat we met onze grond kunnen.	Een gesprek is ingepland.	

Inspraakreactie van aanwezige nr. 24		
☐ Bedrijventerrein Lage Raam	☒ Woningbouw Schutboom	☐ Woningbouw Tuinstraat
Hierbij wil ik graag te kennen geven interesse te hebben in het project op de Schutboom. Ik zou het dan ook erg op prijs stellen om door middel van een nieuwsbrief op de hoogte gehouden te worden.	Voor deze projecten is er geen nieuwsbrief, maar gebruikt de gemeente de gebruikelijke communicatiekanalen om haar inwoners op de hoogte te houden van het project. Zo zal het Boekels Weekblad en de gemeentelijke website gebruikt worden om informatie te delen, zodra dat aan de orde is. Ook als de kavels worden uitgegeven, wordt dit op de gebruikelijke wijze gecommuniceerd.	

Inspraakreactie van aanwezige nr. 16		
☐ Bedrijventerrein Lage Raam	☒ Woningbouw Schutboom	☐ Woningbouw Tuinstraat
Schutboom 6 meter van de weg af	In de Ontwikkelingsvisie Dorpsmantel Noordwest heeft de gemeente een gewenst profiel opgenomen voor het lint Schutboom/Neerbroek. In dit gewenste basisprofiel is een afstand van 9 meter opgenomen tussen de weg en bebouwing. Er zijn recent enkele woningen aan dit lint vergund, die al voldoen aan deze afstandsmaat. Uiteraard houdt de gemeente in haar eigen bouwplan ook rekening met deze afstand en zullen de geplande woningen aan straat Schutboom hier aan voldoen. In de verbeelding is te zien dat het bouwblok op 9 meter van de openbare weg is gesitueerd.	
Voetpad bij Tuinstraat en Schutboom	De gemeente Boekel is zich bewust van de uitdagingen op het gebied van verkeer en veiligheid. Een veilige wandelroute of voetpad is daar ook onderdeel van. Daarom zijn we, in opdracht van de gemeenteraad, gestart met een mobiliteitsvisie op gemeentelijk niveau. Het profiel van de Tuinstraat, Schutboom en Neerbroek wordt daar ook in meegenomen. Eventuele knelpunten of uitdagingen moeten in deze mobiliteitsvisie zichtbaar worden, waarna besloten kan worden om maatregelen te treffen, indien nodig.	
Parkeermogelijkheden	Bij de realisatie van nieuwe woningen zal altijd voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein gerealiseerd moeten worden. Daarvoor worden landelijke CROW-normen gehanteerd. Ook in deze plannen is rekening gehouden met deze parkeernormen en wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid.	
Hoogte 11 meter is te hoog	In nieuwe woonwijken is het gebruikelijk om twee woonlagen en een kap mogelijk te maken. De gemeente Boekel heeft	

	hiervoor in de meest recente bestemmingsplannen ('De Burgt, fase 1a' en 'De Burgt, fase 1b') een bouwhoogte van 11 meter en nokhoogte van 8 meter gehanteerd. Dit zal ook in plan Schutboom de standaard worden. Wel is dat de bestaande woningen aan het bebouwingslint Schutboom/Neerbroek een lagere hoogte hebben. Om het nieuwe plan goed in te passen in de bestaande omgeving, is ervoor gekozen om een deel van het plan een maximale nokhoogte van 8 meter en goothoogte van 5 meter te geven.
30 kilometer zone	Op dit moment is er sprake van een 30 km/u-zone aan de Schutboom. In de nieuwe wijk zullen ook 30 km/u wegen komen, waarmee aansluiting wordt gezocht bij de bestaande situatie.
Als er zoveel woningen komen moeten er meerdere inritten zijn.	De hoofdontsluiting van de wijk komt aan de noordzijde te liggen. Bij eventuele wegwerkzaamheden moet de wijk altijd bereikbaar blijven. Daarom wordt er aan de zuidzijde van het plan een langzaamverkeersroute opgenomen, die voor hulpdiensten altijd toegankelijk is. Ook kan deze langzaamverkeersroute indien nodig opgesteld worden voor overig verkeer. Op deze manier zijn de woningen altijd voldoende ontsloten.
Geen zelfde woningen bouwen, maar zorgen dat jongeren ook kunnen wonen.	Het plan Schutboom wordt een gevarieerde woonwijk, met verschillende type woningen die voor verschillende doelgroepen geschikt zijn. Zo zal er ook voldoende ruimte zijn voor jongeren, aangezien er ook starterswoningen en een CPO-project met rijwoningen zal komen. Daarnaast is er ruimte voor sociale huur en seniorenwoningen.
Starterswoningen	Zie voorgaande beantwoording. Er worden ook starterswoningen gebouwd in deze wijk.

Inspraakreactie van aanwezige nr. 34		
☐ Bedrijventerrein Lage Raam	☐ Woningbouw Schutboom	☐ Woningbouw Tuinstraat
Wij kunnen niet komen in verband met corona. Graag ontvangen we info via e-mail.	De informatie van deze avond is per mail verstuurd.	

Inspraakreactie van aanwezige nr. 18		
☒ Bedrijventerrein Lage Raam	☒ Woningbouw Schutboom	☒ Woningbouw Tuinstraat
Mijn reactie komt nog per mail. Graag zou ik in gesprek gaan over hoogte bebouwing aan de zuidkant van het plan.	Een gesprek is ingepland.	

Inspraakreactie van aanwezige nr. 17		
☐ Bedrijventerrein Lage Raam	☐ Woningbouw Schutboom	☒ Woningbouw Tuinstraat
Voetpad Tuinstraat/Schutboom. Hier wordt veel gewandeld richting recreatie.	De gemeente Boekel is zich bewust van de uitdagingen op het gebied van verkeer en veiligheid. Een veilige wandelroute of voetpad is daar ook onderdeel van. Daarom zijn we, in opdracht van de gemeenteraad, gestart met een mobiliteitsvisie op gemeentelijk niveau. Het profiel van de Tuinstraat, Schutboom en Neerbroek wordt daar ook in meegenomen. Eventuele	

	knelpunten of uitdagingen moeten in deze mobiliteitsvisie zichtbaar worden, waarna besloten kan worden om maatregelen te treffen, indien nodig.
Parkeergelegenheid Schutboom wordt een probleem.	Bij de realisatie van nieuwe woningen zal altijd voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein gerealiseerd moeten worden. Daarvoor worden landelijke CROW-normen gehanteerd. Ook in deze plannen is rekening gehouden met deze parkeernormen en wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

Inspraakreactie van aanwezige nr. 35

☒ Bedrijventerrein Lage Raam	☐ Woningbouw Schutboom	☐ Woningbouw Tuinstraat
Groenstrook aan de westkant.	In nieuwe plannen houdt de gemeente rekening met groenvoorzieningen. Het toevoegen van groen in wijken draagt namelijk bij aan een prettige leef- en werkomgeving en past in het dorps karakter van gemeente Boekel. Daarom zal er ook in de plannen Schutboom en Lage Raam aandacht zijn voor groene openbare ruimte.	

Inspraakreactie van aanwezige nr. 25

☐ Bedrijventerrein Lage Raam	☒ Woningbouw Schutboom	☒ Woningbouw Tuinstraat
Graag ontvang ik van woningbouw Schutboom en Tuinstraat de tekeningen/plattegronden met wat er mogelijk is.	De informatie van deze avond is per mail verstuurd.	

Inspraakreactie van aanwezige nr. 21

☒ Bedrijventerrein Lage Raam	☒ Woningbouw Schutboom	☐ Woningbouw Tuinstraat
Hoe zien jullie het verkeer over de Schutboom?	Bij alle plannen wordt bij het bestemmingsplan gekeken naar de toename in verkeersdruk in relatie tot de bestaande wegen. Deze onderzoeken laten zien dat er geen probleem wordt verwacht naar aanleiding van deze plannen en wordt voldaan aan alle wettelijke normen. Toch is de gemeente Boekel zich bewust van de uitdagingen op het gebied van verkeer en veiligheid. Daarom zijn we, in opdracht van de gemeenteraad, gestart met een mobiliteitsvisie op gemeentelijk niveau. Het profiel van de Tuinstraat, Schutboom en Neerbroek wordt daar ook in meegenomen. Eventuele knelpunten of uitdagingen moeten in deze mobiliteitsvisie zichtbaar worden, waarna besloten kan worden om maatregelen te treffen, indien nodig.	
Hoe zien jullie hoe het moet met de bedrijven op de Schutboom?	In de Ontwikkelingsvisie Dorpsmantel Noordwest heeft de gemeente een gewenste richting opgenomen voor het lint Schutboom/Neerbroek. In deze visie is de wens opgenomen om de lintstructuur Schutboom te versterken als woonlint. Dit sluit aan bij de kwaliteiten van de buurtschappen zoals opgenomen in het Vitaal Buitengebied Boekel. Dit betekent niet dat er geen plek meer is voor (bestaande) bedrijven aan de Schutboom. In de Ontwikkelingsvisie Dorpsmantel Noordwest is terug te lezen dat de gemeente een voorkeur heeft om het woonlint te	

	versterken, wat ook mogelijk is met bedrijfswoningen waarachter bedrijfspanden kunnen staan. Er wordt zoveel mogelijk maatwerk geleverd waar nodig, met daarbij de Ontwikkelingsvisie in het achterhoofd.
Kindvriendelijk	De gemeente doet haar best om in alle plannen rekening te houden met al haar inwoners. Het kindvriendelijk houden van wijken hoort daar ook bij. Dit heeft tevens een relatie met de inrichting van openbare ruimte en verkeersveiligheid. Hier is volop aandacht voor.
Groenstrook afscheiding	In nieuwe plannen houdt de gemeente rekening met groenvoorzieningen. Het toevoegen van groen draagt namelijk bij aan een prettige leef- en werkomgeving en past in het dorpse karakter van gemeente Boekel. Daarom zal er ook in de plannen Schutboom en Lage Raam aandacht zijn voor groene openbare ruimte. Hierbij geldt voor bedrijventerrein Lage Raam dat aan de oostkant rekening wordt gehouden met het landschappelijk inpassen van de bedrijfsgebouwen.

Inspiraakreactie van aanwezige nr. 28

☐ Bedrijventerrein Lage Raam	☒ Woningbouw Schutboom	☐ Woningbouw Tuinstraat
Ik heb een bedrijf aan de Schutboom en heb bezwaar.	Om woningbouw te kunnen realiseren moet aangetoond worden dat er geen belemmeringen zijn vanuit de bedrijven- en milieuzonering. In het bestemmingsplan wordt daarvoor een paragraaf voor opgenomen, waarin rekening wordt gehouden met alle bedrijven in de omgeving en de richtafstanden die daarbij horen. Er wordt in het plan dan ook zeker rekening gehouden met uw bedrijfsvoering.	
Denk aan de 50 meter spuitzone van het bedrijf.	In het bestemmingsplan wordt opgenomen dat er ter plaatse van de nieuwe woningen sprake moet zijn van een goed woon- en leefklimaat dat aan alle wetgeving moet voldoen. Daarbij wordt ook rekening gehouden met eventuele spuitzones en de daarbij horende driftreducerende maatregelen.	
Denk aan geluidshinder straten 's morgens om 6 uur op tractor beweging.	Het nieuwe bestemmingsplan moet voldoen aan alle wettelijke eisen die landelijk zijn vastgelegd. Zo zijn er kaders vastgelegd in de Wet geluidshinder, waaraan alle woningen moeten voldoen. In deze wet wordt rekening gehouden met allerlei soorten vervoersmiddelen, waaronder bijvoorbeeld personenauto's, tractors en vrachtwagens. Met een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï is in beeld gebracht wat de geluidinvloed van omliggende wegen op de nieuw te bouwen woningen. Daaruit blijkt dat de geplande woningen in plan Schutboom voldoen aan de eisen uit de Wet geluidshinder.	
Vrachtwagens aan en afvoer.	Het nieuwe bestemmingsplan moet voldoen aan alle wettelijke eisen die landelijk zijn vastgelegd. Zo zijn er kaders vastgelegd in de Wet geluidshinder, waaraan alle woningen moeten voldoen. In deze wet wordt rekening gehouden met allerlei soorten vervoersmiddelen, waaronder bijvoorbeeld personenauto's, tractors en vrachtwagens. Met een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï is in beeld gebracht wat de geluidinvloed van omliggende wegen op de nieuw te bouwen	

	woningen. Daaruit blijkt dat de geplande woningen in plan Schutboom voldoen aan de eisen uit de Wet geluidhinder. Daarnaast moet aangetoond worden dat er geen belemmeringen zijn vanuit de bedrijven- en milieuzonering. In het bestemmingsplan wordt daarvoor een paragraaf voor opgenomen, waarin rekening wordt gehouden met alle bedrijven in de omgeving en de vervoersbewegingen die daarbij horen. Uit de toelichting blijkt dat er geen belemmeringen zijn voor de uitvoering van de plannen.
Graag wil ik op de hoogte gehouden worden op de uitgifte kavels.	Voor deze projecten is er geen nieuwsbrief, maar gebruikt de gemeente de gebruikelijke communicatiekanalen om haar inwoners op de hoogte te houden van het project. Zo zal het Boekels Weekblad en de gemeentelijke website gebruikt worden om informatie te delen, zodra dat aan de orde is. Ook als de kavels worden uitgegeven, wordt dit op de gebruikelijke wijze gecommuniceerd.

Inspiraakreactie van aanwezige nr. 13

☒ Bedrijventerrein Lage Raam	☐ Woningbouw Schutboom	☐ Woningbouw Tuinstraat
Mag elk bedrijf in Nederland op het bedrijventerrein een kavel kopen of wordt dit geblokkeerd dat er alleen echte Boekelse ondernemers kunnen beginnen? Anders staat het terrein meteen vol en als er een Boekelse ondernemer na enkele jaren wil beginnen is alles weer vergeven.	Juridisch gezien mag de gemeente niemand uitsluiten bij aankoop van een kavel. Dit geldt voor woningbouw, maar ook voor bedrijventerrein. De gemeente ontwikkelt het bedrijventerrein in eerste instantie voor de Boekelse ondernemers, maar kan niet uitsluiten dat een ondernemer van buiten de gemeente zich vestigt op het bedrijventerrein. Wel proberen we bij de verkoop zo min mogelijk regionale/landelijke aandacht aan de verkoop van de kavels te geven en de kavels alleen te publiceren in het Weekblad Boekel Venhorst en de gemeentelijke website.	

Inspiraakreactie van aanwezige nr. 7

☒ Bedrijventerrein Lage Raam	☐ Woningbouw Schutboom	☐ Woningbouw Tuinstraat
100 meter afstand bedrijven is volgens de tekening veel minder. Hoe zit dit?	Om woningbouw te kunnen realiseren moet aangetoond worden dat er geen belemmeringen zijn vanuit de bedrijven- en milieuzonering. In het bestemmingsplan wordt daarvoor een paragraaf voor opgenomen, waarin rekening wordt gehouden met alle bedrijven in de omgeving en de richtafstanden die daarbij horen. Er wordt in het plan dan ook zeker rekening gehouden met aanwezige bedrijven in relatie tot (nieuwe) woningen. Aan de noordkant van Lage Raam is sprake van een gemengd gebied op basis waarvan de richtafstand met één stap mag worden verminderd. Dit betekent dat de richtafstand van 100 meter bijgesteld mag worden naar 50 meter.	

Inpraakreactie van aanwezige nr. 11		
☒ Bedrijventerrein Lage Raam	☒ Woningbouw Schutboom	☒ Woningbouw Tuinstraat
Graag steeds van alle ontwikkelingen schriftelijk op de hoogte te houden aub. Wij blijven graag zitten/wonen waar we nu gehuisvest zijn.	Voor deze projecten is er geen nieuwsbrief, maar gebruikt de gemeente de gebruikelijke communicatiekanalen om haar inwoners op de hoogte te houden van het project. Zo zal het Boekels Weekblad en de gemeentelijke website gebruikt worden om informatie te delen, zodra dat aan de orde is. Ook als de kavels worden uitgegeven, wordt dit op de gebruikelijke wijze gecommuniceerd.	

Inpraakreactie van aanwezige nr. 17		
☐ Bedrijventerrein Lage Raam	☒ Woningbouw Schutboom	☐ Woningbouw Tuinstraat
Het zou fijn zijn als er twee toegangswegen komen, zodat er daadwerkelijk een ronde gereden kan worden en niet alle auto's voor bestaande woningen langs rijden.	De hoofdontsluiting van de wijk komt aan de noordzijde te liggen. Bij eventuele wegwerkzaamheden moet de wijk altijd bereikbaar blijven. Daarom wordt er aan de zuidzijde van het plan een langzaamverkeersroute opgenomen, die voor hulpdiensten altijd toegankelijk is. Ook kan deze langzaamverkeersroute indien nodig opgesteld worden voor overig verkeer. Op deze manier zijn de woningen altijd voldoende ontsloten. Verder wordt bij plannen bij het bestemmingsplan gekeken naar de toename in verkeersdruk in relatie tot de bestaande wegen. Deze onderzoeken laten zien dat er geen probleem wordt verwacht naar aanleiding van deze plannen en wordt voldaan aan alle wettelijke normen. Toch is de gemeente Boekel zich bewust van de uitdagingen op het gebied van verkeer en veiligheid. Daarom zijn we, in opdracht van de gemeenteraad, gestart met een mobiliteitsvisie op gemeentelijk niveau. Het profiel van de bestaande wegen wordt daar ook in meegenomen, net als de aansluiting van de nieuwe wijk op de bestaande structuur. Eventuele knelpunten of uitdagingen moeten in deze mobiliteitsvisie zichtbaar worden, waarna besloten kan worden om maatregelen te treffen, indien nodig.	
Het zou fijn zijn als er een speelgelegenheid voor kinderen zou komen.	In de nieuwe woonwijk wordt ook ruimte voor een speelgelegenheid voor kinderen. De gemeente heeft hiervoor contact met Stichting Speeltrein, zodat gezamenlijk gekeken kan worden naar de uitwerking van een speelgelegenheid.	
Bouwhoogte van 11 meter in het middendeel is te hoog. Appartementen zouden alleen in achterste deel moeten mogen.	In nieuwe woonwijken is het gebruikelijk om twee woonlagen en een kap mogelijk te maken. De gemeente Boekel heeft hiervoor in de meest recente bestemmingsplannen ('De Burgt, fase 1a' en 'De Burgt, fase 1b') een bouwhoogte van 11 meter en nokhoogte van 8 meter gehanteerd. Dit zal ook in plan Schutboom de standaard worden. Wel is dat de bestaande woningen aan het bebouwingslint Schutboom/Neerbroek een lagere hoogte hebben. Om het nieuwe plan goed in te passen in de bestaande omgeving, is ervoor gekozen om een deel van het plan een maximale nokhoogte van 8 meter en goothoogte van 5 meter te geven. In de eerste schetsen was er ruimte voor appartementen in het plan. In de Omgevingsdialoog zijn de appartementen ook een paar keer ter sprake gekomen. Mede daardoor heeft de	

	gemeente besloten om de appartementen te vervangen voor boven-beneden woningen. Hierdoor krijgen deze woningen een uitstraling die vergelijkbaar is met reguliere woningen, waardoor beter wordt aangesloten bij de omgeving.
Bouwstijl. Zou mooi zijn als de bouwstijlen verschillende zouden zijn en geen eenheidsworst.	De gemeente Boekel heeft in 2004 het welstandsbeleid afgeschaft en werd daarmee de eerste welstandsvrije gemeente van Nederland. Inwoners en ontwikkelaars kunnen daardoor bouwen naar eigen smaak en voorkeuren, zonder dat er regels zijn die bepaalde bouwstijlen voorschrijven. Ook in deze nieuwe plannen kan de gemeente geen specifieke bouwstijl voorschrijven. Wel zorgt de gemeente ervoor dat verschillende woningen en bouwvelden door verschillende partijen ontwikkeld gaan worden. Hierdoor zal er indirect toch een mix van verschillende stijlen en woningtypen ontstaan.
Lijkt ons goed ook nu al over een mobiliteitsplan na te denken gezien het drukker gaat worden op de weg.	De gemeente Boekel is zich bewust van de uitdagingen op het gebied van verkeer en veiligheid. Daarom zijn we, in opdracht van de gemeenteraad, gestart met een mobiliteitsvisie op gemeentelijk niveau. De toenemende drukte op de wegen naar aanleiding van nieuwbouwplannen wordt daar ook in meegenomen. Eventuele knelpunten of uitdagingen moeten in deze mobiliteitsvisie zichtbaar worden, waarna besloten kan worden om maatregelen te treffen, indien nodig.

Inspiraakreactie van aanwezige nr. 12

☒ Bedrijventerrein Lage Raam	☒ Woningbouw Schutboom	☒ Woningbouw Tuinstraat
Graag alle stukken.	De informatie van deze avond is per mail verstuurd.	

Inspiraakreactie van aanwezige nr. 1

☐ Bedrijventerrein Lage Raam	☒ Woningbouw Schutboom	☒ Woningbouw Tuinstraat
Wij willen graag de stukken ontvangen en op de hoogte gebracht worden van de ontwikkelingen.	De informatie van deze avond is per mail verstuurd.	

Inspiraakreactie van aanwezige nr. 2

☐ Bedrijventerrein Lage Raam	☐ Woningbouw Schutboom	☐ Woningbouw Tuinstraat
Graag info via mail.	De informatie van deze avond is per mail verstuurd.	
Als opmerking hoop ik wel dat de vijver blijft liggen en dat je er ook nog omheen kan blijven lopen zoals nu. Liever de vijver niet verder weg leggen in de toekomst.	De bestaande vijver maakt geen onderdeel uit van het voorliggende plan voor Bedrijventerrein Lage Raam. In dit bestemmingsplan zit dan ook geen aanpassing aan de (omgeving van de) vijver.	

Inspiraakreactie van aanwezige nr. 4

☐ Bedrijventerrein Lage Raam	☒ Woningbouw Schutboom	☒ Woningbouw Tuinstraat
Wil graag de info via de mail ontvangen.	De informatie van deze avond is per mail verstuurd.	

Inspraakreactie van aanwezige nr. 9		
☐ Bedrijventerrein Lage Raam	☒ Woningbouw Schutboom	☐ Woningbouw Tuinstraat
Graag zou ik op de hoogte worden gehouden van woningbouw Schutboom en De Burgt fase 2.	Voor deze projecten is er geen nieuwsbrief, maar gebruikt de gemeente de gebruikelijke communicatiekanalen om haar inwoners op de hoogte te houden van het project. Zo zal het Boekels Weekblad en de gemeentelijke website gebruikt worden om informatie te delen, zodra dat aan de orde is. Ook als de kavels worden uitgegeven, wordt dit op de gebruikelijke wijze gecommuniceerd. Voor De Burgt is er wel een nieuwsbrief, die wordt uitgebracht als er nieuwe informatie over De Burgt beschikbaar is. We hebben uw emailadres aan de mailing toegevoegd.	

Inspraakreactie van aanwezige nr. 32		
☒ Bedrijventerrein Lage Raam	☒ Woningbouw Schutboom	☒ Woningbouw Tuinstraat
Graag de 3 plannen mailen.	De informatie van deze avond is per mail verstuurd.	

Inspraakreactie van aanwezige nr. 33		
☐ Bedrijventerrein Lage Raam	☒ Woningbouw Schutboom	☐ Woningbouw Tuinstraat
Mocht aannemer bekend zijn graag info ontvangen.	Voor deze projecten is er geen nieuwsbrief, maar gebruikt de gemeente de gebruikelijke communicatiekanalen om haar inwoners op de hoogte te houden van het project. Zo zal het Boekels Weekblad en de gemeentelijke website gebruikt worden om informatie te delen, zodra dat aan de orde is. Ook als de kavels worden uitgegeven, wordt dit op de gebruikelijke wijze gecommuniceerd.	
Starterswoningen.	Het plan Schutboom wordt een gevarieerde woonwijk, met verschillende type woningen die voor verschillende doelgroepen geschikt zijn. Zo zal er ook voldoende ruimte zijn voor jongeren, aangezien er ook starterswoningen en een CPO-project met rijwoningen zal komen. Daarnaast is er ruimte voor sociale huur en seniorenwoningen.	

Vooroverlegreacties bedrijventerrein Lage Raam

In het kader van het wettelijk vooroverleg is het voorontwerp-bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Lage Raam' naar de provincie Noord-Brabant en Waterschap Aa en Maas gestuurd. Onderstaand zijn de reacties overzichtelijk weergegeven en voorzien van een reactie.

Provincie Noord-Brabant

In 2021 is door gemeente een behoefteraming gedaan om onderzoek te doen naar de concrete vraag naar het bedrijventerrein. Daaruit kwam dat er voor 4,8 ha. concrete marktvraag is. We zijn nog wel benieuwd wanneer er regionale afstemming hierover heeft plaatsgevonden. Wij verzoeken u dit nader toe te lichten.	De ontwikkeling van bedrijventerrein Lage Raam (6 hectare uitgeefbaar) is geaccordeerd in de bestuurlijke kopgroep Werklocaties NO-Brabant van 21 juli 2021 en vervolgens bekrachtigd tijdens de bestuurlijke regiodag NO-Brabant, in het poho Economie van 23 september 2021. Het verslag van dat poho, met bij de stukken het voorstel Lage Raam (versie 2, n.a.v. eerder gegeven ambtelijke en bestuurlijke feedback), is hier te vinden: Regiodagen 2021 (rnob.nl) . In het ontwerpbestemmingsplan wordt paragraaf 3.1.4 aangevuld met deze informatie.
Daarnaast zien we dat het totale plan 10 ha. beslaat waarvan netto 6 ha. uitgeefbaar. Aangezien een inventarisatie is gemaakt van de vraag, lijkt het dan ook een bedrijventerrein wat vraaggericht ontwikkeld gaat worden. Dat is wat ons als provincie betreft ook een goede ontwikkeling. Het plan op zichzelf is dus voorstelbaar. Als de behoefte er is, is het begrijpelijk dat er een bedrijventerrein ontwikkeld dient te worden. Ook is er een ontwikkelingsvisie opgesteld die kan volstaan als de ontwikkelingsrichting van het gebied.	De 6 hectare netto uitgeefbaar bedrijventerrein is inderdaad gebaseerd op vraaggericht ontwikkelen. De locatie voor het nieuwe bedrijventerrein vloeit voort uit de Ontwikkelingsvisie Dorpsmantel Noordwest.
Thema's als bijv. energie, circulair bouwen, klimaatverandering, mobiliteit komen echter nog niet terug in de toelichting. De oplossing voor bedrijventerreinen is in onze optiek niet (alleen) een kwestie van mooiere bedrijfshallen, noch het toevoegen van wat groen. Om de planning van bedrijventerreinen te verbeteren dienen we ook te kijken naar onderliggende mechanismen die beïnvloeden waar bedrijventerreinen liggen, en bepalen wat de invulling daarvan is. Het is (nog) niet duidelijk aan welke bedrijvigheid men hier precies behoefte heeft, welke hier moet komen, en hoe deze ontwikkeling bijdraagt aan andere doelen van Boekel.	Het bestemmingsplan biedt niet de ruimte om duurzaamheidseisen planologisch-juridisch vast te leggen. Derhalve is een separaat document 'Kwaliteitskader bedrijventerrein Lage Raam' opgesteld. Dit document bevat nadere voorwaarden over o.a. beeldkwaliteit en duurzaamheid. Het Kwaliteitskader wordt gekoppeld aan de verkoop. Delen uit het Kwaliteitskader zijn overgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan, met name de paragraaf duurzaamheid is aangevuld in de toelichting.

De dorpsrand en de ontwikkeling bieden voldoende kansen om de urgente ruimtelijke en maatschappelijke opgaven van deze tijd aan te pakken. Hier is ruimte voor bedrijvigheid, zonder dat het ten koste gaat van groen en (aankomend) woongenot. Betere integrale afweging vergroot de leefbaarheid en de identiteit van Boekel.	De reactie wordt ter kennisgeving aangenomen.
Ook worden kansen voor meervoudig ruimtegebruik gemist, bijv. opwek, transport en opslag van energie, dan wel duurzame mobiliteit, met oog op toekomstige ontwikkelingen.	De reactie wordt ter kennisgeving aangenomen.
Ruimtelijk clusteren beperkt de impact op het landschap, maar er zijn meer voordelen voor zowel het bedrijfsleven als de omgeving. In de toelichting wordt gesproken over sluiten van kringlopen. Logisch want binnen clusters kunnen synergiën worden gecreëerd door zaken als energie, arbeid, veiligheid en andere gedeelde voorzieningen op gebiedsniveau te organiseren. Integraal parkmanagement is hierbij cruciaal. We zien echter (nog) geen integraal parkmanagement in dit cluster. In feite zijn veel clusters een collectie van onafhankelijk bedrijven waarmee het moeilijk is om tot gemeenschappelijke acties te komen. Aanbeveling is dan ook om daar wel mee te beginnen.	De reactie wordt ter kennisgeving aangenomen.
In 'smalle' zin zien we geen strijdigheden met de IOV voor onderhavige ontwikkeling, mits de ontwikkeling regionaal is afgestemd. Wij verzoeken u dan ook dit nader toe te lichten. In bredere zin adviseren we daarbij om het plan nader te bezien cq. onderbouwen op afwegingen in het kader van toekomstgerichte en –bestendige ontwikkelingen als energie, circulair bouwen, klimaat(verandering), mobiliteit, zodat we ook de kwaliteit van het plan op deze thema's kunnen beoordelen. Hierover gaan we desgewenst ook graag in gesprek.	De ontwikkeling is regionaal afgestemd. Daarnaast voorziet het Kwaliteitskader in de nodige eisen/voorwaarden op het gebied van duurzaamheid en beeldkwaliteit. De toelichting is hier ook op aangevuld.

Waterschap Aa en Maas

A-watergang en beschermingszone <u>Inrichting noordzijde</u> aan de noordzijde van het plangebied loopt een A- watergang, die benoemd is in de plantoelichting ('Watersysteem', p. 53	Het landschapsplan is o.a. aangevuld met dwarsprofielen en als rapport als bijlage bij de toelichting gevoegd.
---	--

bovenaan). Op grond van de keur geldt een beschermingszone aan weerszijden van 5 meter gemeten vanaf de insteek, ten behoeve van het doelmatig beheer en onderhoud. Binnen deze beschermingszone zijn beperkingen gesteld aan het aanbrengen van obstakels, zoals beplantingen, en zijn werken vergunningplichtig ter bescherming van de functie en de stabiliteit (zie o.a. onze beleidsregel 3). In het landschapsplan is aan de zuidzijde van de A-watergang een plas-dras zone met plaatselijk nieuwe laanbomen gepland. We verzoeken om verder te verduidelijken hoe de inrichting er langs beide zijde van de A-watergang uit komt te zien, bij voorkeur aan de hand van een dwarsprofiel van de inrichtingstekening zodat we de verhouding tot de beschermingszone en de A-watergang kunnen bepalen, en hoe de ruimte voor onderhoud geborgd is. Dit kunnen we nu niet goed opmaken uit de plantoelichting. Indien de inrichtingsplannen in de loop van de planprocedure mochten wijzigen, bijvoorbeeld als gevolg van de eisen voor kwaliteitsverbetering of stedelijke ontwikkeling vanuit de provinciale verordening, verzoeken wij het waterschap te betrekken als dit gevolgen heeft in de beschermingszone langs de A-watergang.	
<u>Aanleg nieuwe duiker in A-watergang voor ontsluiting plangebied</u> Wellicht ten overvloede merken we op dat de aanleg van een duiker of brug over de A-watergang voor de ontsluiting van het bedrijventerrein naar De Vlonder vergunningplichtig is.	De gemeente is hiervan op de hoogte en zal rekening houden met de aanvraag voor een vergunning.
• Hydrologisch neutraal ontwikkelen De realisatie van het bedrijventerrein leidt tot een toename verhard oppervlak van meer dan 10.000 m², en is daarmee vergunningplichtig op grond van onze keur. De plantoelichting geeft aan dat de waterberging en ophoging van het gebied nog nader moet worden uitgewerkt en concreet wordt gemaakt bij de aanvraag om watervergunning voor de toename verhard oppervlak in openbaar gebied. De bergingsopgave voor toename verhard	Bedrijven dienen bij de aanvraag omgevingsvergunning aan te geven hoe zij de hemelwaterberging op eigen terrein gaan realiseren. Dit wordt vervolgens gecontroleerd door de gemeente. Dit is en blijft het uitgangspunt en de verwachting is dat bedrijven hier aan kunnen voldoen, omdat ze met een lege bouwkaavel beginnen. Ze kunnen tijdens het ontwerpproces hier dus al rekening mee houden. Mocht het voorkomen dat bedrijven hun waterberging niet volledig op eigen terrein

oppervlak in de openbare ruimte bedraagt ca. 760 m³. De bedrijven zullen hun wateropgave zelf moeten verwerken op eigen terrein. Hierop zijn de algemene regels van het waterschap van toepassing en de eisen vanuit het gemeentelijk stedelijk waterbeheer. Er is een voorwaardelijke verplichting voor waterberging opgenomen in de planregel 3.4.3. (60 mm/m² verhard oppervlak). Wij verzoeken u te verduidelijken wat er de wateropgave/het af te voeren hemelwater van een bedrijf gebeurt, indien met toepassing van artikel 3.5, onder e. burgemeester en wethouders afwijken van de voorwaardelijke verplichting voor verwerking op eigen terrein vanwege (technische) onmogelijkheden.	kunnen infiltreren, dan moet dit ten eerste goed onderbouwd worden. Vervolgens zal bekeken worden of dit in de openbare ruimte opgelost kan worden en/of vindt er vooraf overleg plaats met het Waterschap. De verwachting is dat deze situatie zich niet voor zal doen, aangezien het een voorwaardelijke verplichting is.
<u>Grondwaterstanden</u> Om effectief te zijn dient de bodem van een hemelwaterbergingsvoorziening boven de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) te worden gelegd. In het plan is sprake van ophoging van de gronden. Dit zal verder te worden uitgewerkt ten behoeve van de vergunningaanvraag. In de plantoelichting en het waterhuishoudingplan is aangegeven dat er gelimiteerde gegevens beschikbaar zijn over de GHG (geen meerjarige meting; meetreeks in eerste kwartaal 2022). In het plan is aangegeven dat er geen gegevens zijn in het DINO loket. Wij adviseren in verband met de raadpleegplicht van de wettelijke basisregistratie voor de ondergrond, ook de gemiddeld hoogste grondwaterspiegeldiepte volgens het BRO loket (modellen 2021) te raadplegen indien dit nog niet – via het DINO-loket - is gedaan. De aanname voor wat betreft de GHG is vrij diep. Echter de locatie waarop is gemeten is hoger gelegen. We verzoeken de (maaiveld)hoogte van de locatie waar de boring/grondwateronderzoek is gedaan aan te geven, zodat de GHG ook in mNAP kan worden afgeleid. Op de lager gelegen percelen adviseren wij er rekening mee te houden dat de GHG volgens	Er zijn in/rondom het plangebied een aantal peilbuizen geplaatst om de grondwaterstand te monitoren. Het waterhuishoudkundig plan is aangepast met de meest recente meetgegevens en als bijlage bij de toelichting gevoegd.

onze inschatting mogelijk minder diep is dan nu is aangenomen.	
• Riooltransportleiding Ten oosten van het plangebied loopt een riooltransportleiding van het waterschap die op de verbeelding is aangeduid met de dubbelbestemming Leiding-Riool (artikel 6). We verzoeken u de aanwezigheid daarvan ook te vermelden in de waterparagraaf 4.9 van de plantoelichting, bijvoorbeeld onder 'Toetsing'. Het waterschap hanteert een beschermende strook van 3,5 meter aan weerszijden, gemeten vanuit het hart van de leiding, waar geen géén beplantingen, bebouwing en erfverharding mogen worden aangebracht. Volgens het landschapsplan is de aanplant van (vruchtdragend) struweel gepland. Hierover zijn nog geen details bijgevoegd. We verzoeken dit af te stemmen volgens deze richtlijnen met de leidingbeheerder.	De waterparagraaf in de toelichting van het bestemmingsplan is aangepast. Wat betreft de inrichting rondom/nabij de riooltransportleiding, deze zal worden afgestemd met het waterschap. Er lopen inmiddels ook gesprekken met het waterschap over het al dan niet verplaatsen/loos maken/overnemen van de leiding.