



Lagenbenadering bedrijventerrein Lage Raam

projectnummer 0469349.100
concept revisie 01
12 juli 2022

Lagenbenadering bedrijventerrein Lage Raam

projectnummer 0469349.100

concept revisie 01
12 juli 2022

Auteurs

H. Hijmering
K. Keijzers

Opdrachtgever

Gemeente Boekel
Sint Agathaplein 2
5427 AB Boekel

Gecontroleerd:

datum	beschrijving	vrijgave
12 juli 2022	Concept versie	K. Keijzers

Inhoudsopgave

Blz.

1	Ontwikkeling in landelijk gebied	1
2	Diep	1
2.1	Lagenbenadering	1
2.1.1	ONDERGROND	2
2.1.2	NETWERK	7
2.1.3	CULTUURHISTORIE, OCCUPATIE EN LANDSCHAP	11
3	Rond	15
4	Breed	17

1 Ontwikkeling in landelijk gebied

Bij ontwikkelingen (toedeling van nieuwe functies) in het landelijk gebied wordt gebruik gemaakt van een gebiedsgerichte benadering, waarbij rekening wordt gehouden met effecten op andere aspecten en daarnaast toepassing gegeven aan de kwaliteitsverbetering van het landschap. Bovenstaande is alleen mogelijk bij een evenwichtige toedeling van functies met goede omgevingskwaliteit. Dit is het geval indien sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik, rekening is gehouden met de waarden in een gebied met toepassing van de lagenbenadering en de ontwikkeling daarnaast zorgt voor meerwaardecreatie. De toets aan het beleid is uitgevoerd binnen het principe 'Diep, Rond en Breed'. Hierbinnen komen alle regels uit de verordening aan bod en worden getoetst.

De ontwikkeling is deels in een gebied gelegen dat aangeduid is als 'aardkundig waardevol gebied'. Volgens de Verordening ruimte van de Provincie Brabant moet hier passend mee omgegaan worden. In het bestemmingsplan worden de waarden van de aardkundig waardevol gebied geborgd door een dubbelbestemming. In de lagenbenadering wordt dit aspect tevens meegenomen.

Het gebied is tevens deels gelegen in de 'Groenblauwe mantel'. Het beleid in de groenblauwe mantel is gericht op het behoud en vooral de ontwikkeling van natuur, watersysteem en landschap. In artikel 6.1 van de Verordening ruimte 2014 is de bescherming van de Groenblauwe mantel geregeld. Een ontwikkeling binnen dit gebied:

- a) strekt tot behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden;
- b) stelt regels ter bescherming van de ecologische, landschappelijke en hydrologische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden.

Het geheel wordt groen ingepast en er wordt een wadi gecreëerd. De ontwikkeling vormt daarmee geen probleem en draagt bij aan de groenblauwe mantel.

2 Diep

Een 'diepe' manier van kijken: we kijken niet alleen naar effecten op de bovenste laag in het hier en nu, maar betrekken hierin de dynamiek en randvoorwaarden die de onderste lagen meegeven. Daarbij kijken we op verschillende schaalniveaus naar gelang een vraagstuk daarom vraagt en benutten we de factor tijd actief. Hierbij kijken we ook naar het verleden, de geschiedenis van de lagen op een plek, en naar (effecten in) de toekomst.

2.1 Lagenbenadering

De lagenbenadering wordt vaak gebruikt om een locatie en haar omgeving te analyseren. Hier worden de drie lagen afzonderlijk van elkaar geanalyseerd. Aan de hand van de uitkomsten van de lagenbenadering kunnen vervolgens afwegingen en keuzes gemaakt worden voor ruimtelijke ontwikkelingen op de locatie.

De lagenbenadering omvat de effecten op:

- a. de ondergrond, zoals de bodem, het grondwater en archeologische waarden;
- b. de netwerklaag, zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer.
- c. de bovenste laag zoals cultuurhistorische en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en de bebouwing, de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op volksgezondheid, veiligheid en milieu.

Met behulp van de lagenbenadering kunnen uitspraken gedaan worden over:

- de ontstaansgeschiedenis, kwetsbaarheid en draagkracht van de bodem en het watersysteem;
- de waarden van de natuur, het landschap en de cultuurhistorie;
- de kwaliteiten en veranderingen van de netwerken en het ruimtegebruik.

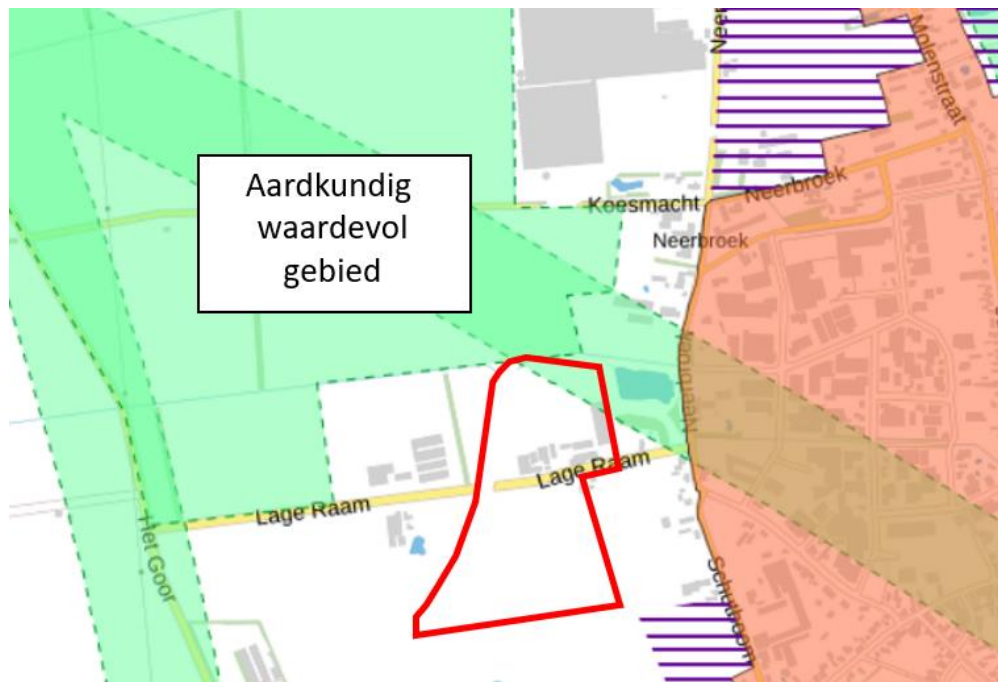
Op basis van deze lagenbenadering dient onderbouwd te worden dat de gewenste uitbreidingsrichting van de kern Dorst aanvaardbaar is. In de volgende paragrafen wordt hier nader op ingegaan.

2.1.1 ONDERGROND

Aardkundig waardevol gebied

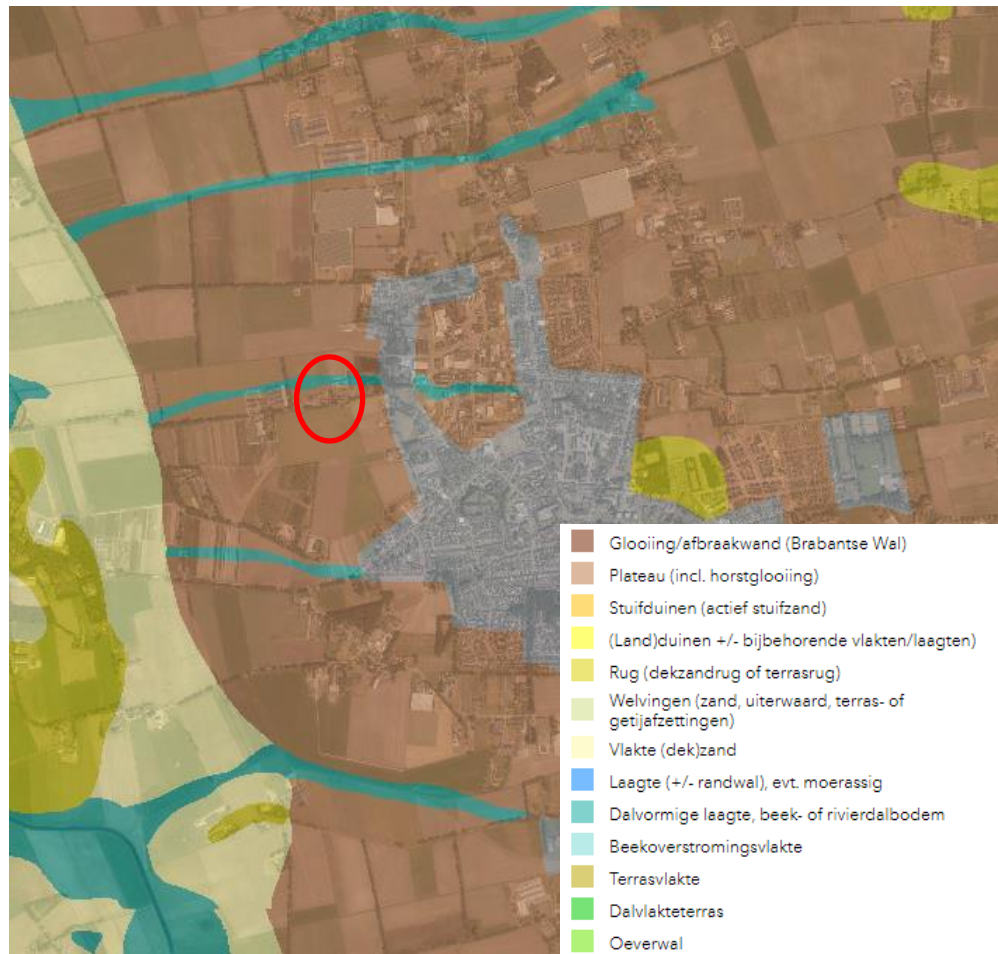
De ontwikkeling is deels in een gebied gelegen dat aangeduid is als 'aardkundig waardevol gebied'. De naam van het gebied is 'Peelrandbreukstelsel' en is ontstaan in het Tertiair en Pleistoceen. De Peelrandbreuk is een uniek voorbeeld van een actieve breuk in los 'gesteente', met duidelijk zichtbare wisselwerking met hydrologie en vegetatie.

In de Verordening ruimte van de Provincie Brabant is bepaald dat een bestemmingsplan dat is gelegen in aardkundig waardevol gebied hier passend mee om moet gaan. In het bestemmingsplan worden de waarden van de aardkundig waardevol gebied geborgd door een dubbelbestemming.



Geomorfologie

Het plangebied ligt in het zogenaamde zuidelijk (dek)zandgebied van Noord-Brabant en Limburg. Dit is een relatief vlak gebied dat nooit door landijs bedekt is geweest. Het reliëf binnen dit gebied wordt op hoofdlijnen bepaald door enkele grote tektonische breuken met daartussen grotere en kleinere beekdalen en dekzandlaagten en -ruggen met plaatselijk jonge stuifzanden. Het plangebied wordt doorsneden door de Peelrandbreuk. Deze in het landschap goed zichtbare breuklijn scheidt het tektonisch opheffingsgebied van het Peelblok in het noordoosten van de lager gelegen Roerdalslenk in het zuidwesten. Deze breuklijn is aardkundig waardevol.



Figuur 1.1: Geomorfologische kaart (Kaartbank Brabant)

Plangebied

Het plangebied ligt voor het grootste deel in een gebied met een geomorfologische ondergrond die bestaat uit plateau-achtige horst met rivierafzetting en dekzand aan de oppervlakte. Aan de noordzijde van het plangebied ligt tevens een strook dalvormige laagte, zonder veen.

Bodem

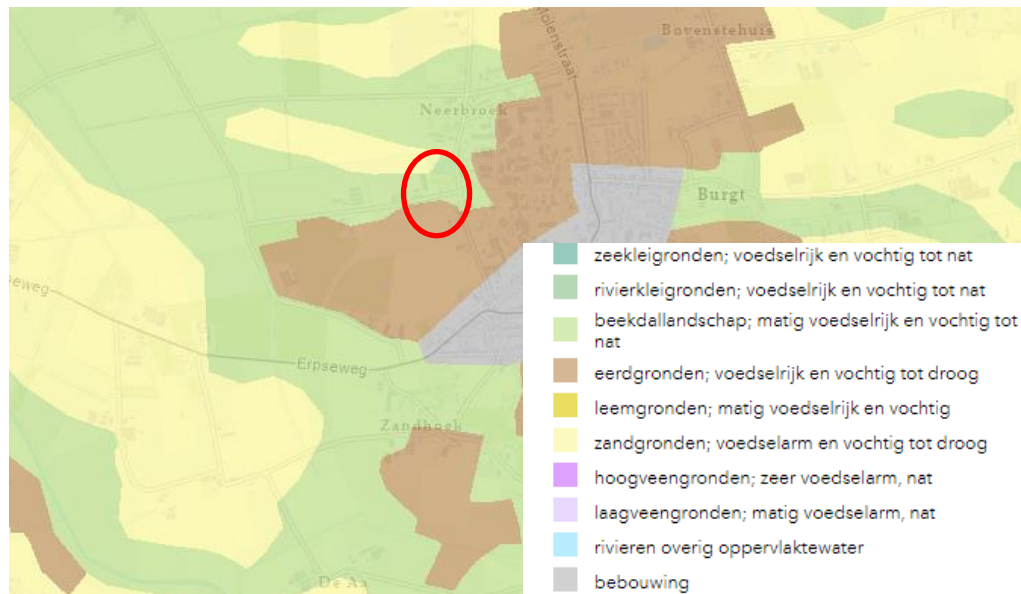
De bodem in en rondom de kern Boekel kan globaal onderverdeeld worden in drie categorieën:

- *Oude cultuurgronden (eerdgronden):*
Deze gronden komen voor rondom de kernen van Boekel, voornamelijk aan de noordwestzijde. Deze gronden zijn als akker opgehoogd met zand en mest. Hierdoor hebben ze een dikke humus houdende bovengrond verkregen en bezitten een relatief hoge waarde voor de land- en tuinbouw.
- *Zandgronden (voedselarme zandgronden):*
De voedselarme zandgronden betreffen de voormalige heidevelden die bij het invoeren

van kunstmest in cultuur zijn gebracht ten behoeve van de landbouw of zijn ingeplant met dennen, eiken of beuken.

- *Beekdalgronden:*

Dit zijn smalle stroken langs bestaande of verdwenen rivieren en beken. Ze liggen relatief laag en kennen vrij ondiepe grondwaterstanden. Op dergelijke vochtige bodems hebben zich vaak veenbodems ontwikkeld. Beekdalgronden worden vaak gebruikt als grond voor weide- en natuurontwikkeling.



Figuur 1.2: Kaart bodemkundige hoofdeenheiten (Kaartbank Brabant)

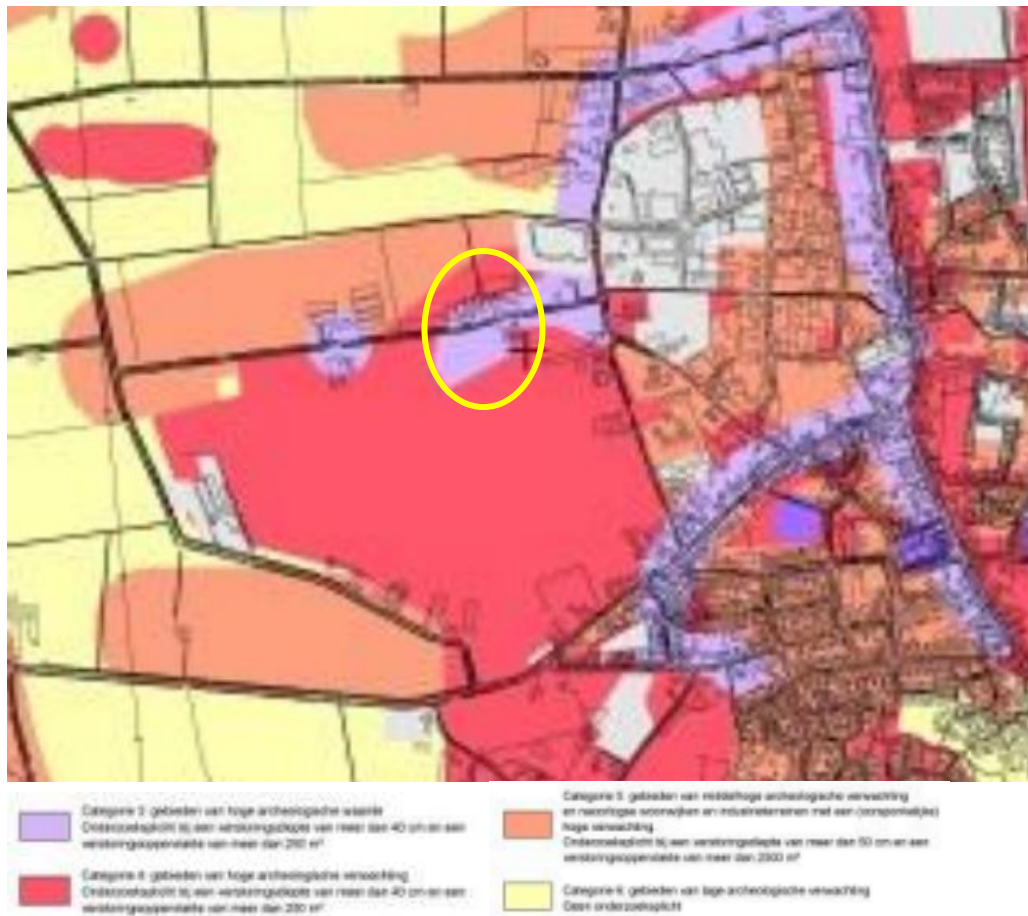
Plangebied

In figuur 1.2 is een uitsnede van de kaart bodemkundige hoofdeenheiten opgenomen. Er zijn drie hoofdeenheiten binnen het plangebied gelegen, namelijk eerdgronden, beekdallandschap en deels zandgrond. Deze gronden zijn kenmerkend door de ligging om de oude kernen en werden (en worden nog steeds) veel gebruikt ten behoeve van de landbouw.

Archeologie

Voor de gemeente Boekel is een Nota Archeologie Boekel met een bijbehorende erfgoedkaart opgesteld. De erfgoedkaart brengt in de gemeente Boekel de archeologische waarden en monumenten in beeld.

De grond in het plangebied valt binnen drie verschillende archeologische categorieën, namelijk categorie 3, 4 en 5. Deze categorieën duiden gebieden van (hoge) archeologische waarde, gebieden met verwachtingswaarde hoog en gebieden met verwachtingswaarde middelhoog aan. In deze gebieden zijn bodemingrepen in principe niet toegestaan; indien een ingreep dieper gaat dan 0,4 meter min maaiveld en een planoppervlak heeft van 250 m² of meer is een archeologisch onderzoek verplicht.



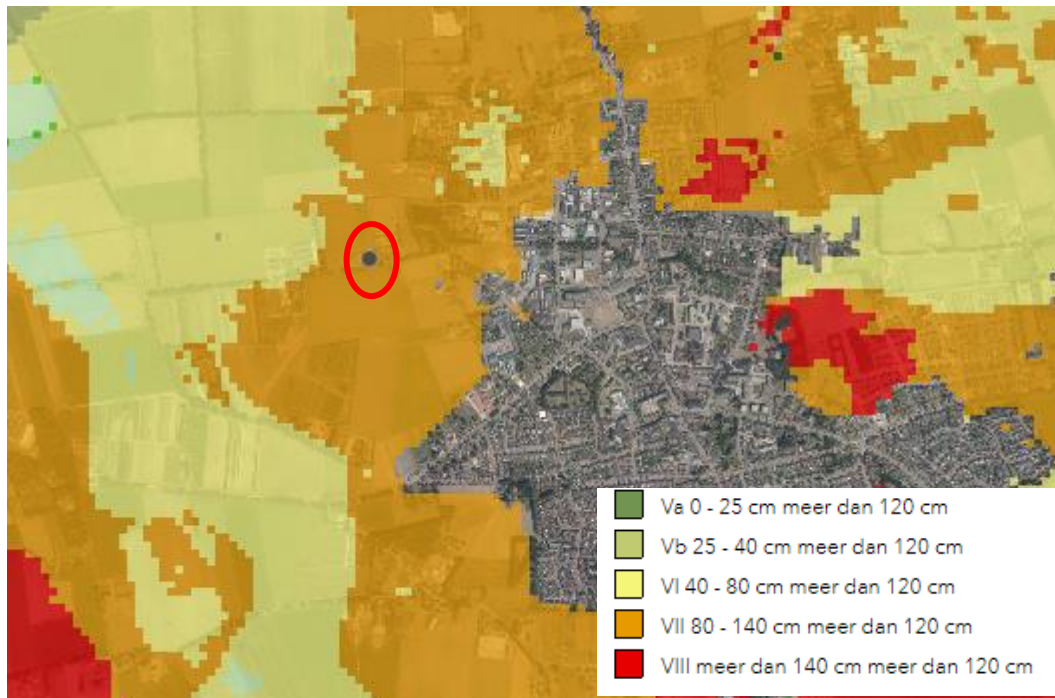
Figuur 1.3: Beleidskaart archeologie Boekel (19-02-2014)

Plangebied

Het plangebied is voor het overgrote gedeelte onbebouwd en wordt gebruikt als agrarische grond. In een archeologisch onderzoek zal het gebied nader onderzocht moeten worden.

Grondwater

Het grondwaterregime in de bodem (fluctuatie van grondwaterstand door het jaar) kan worden aangeduid door middel van een aantal grondwatertrappen. Deze trappen variëren van zeer vochtig (categorie I) tot zeer droog (categorie VIII). In figuur 1.4 is een uitsnede van de grondwatertrappenkaart opgenomen. Rondom Boekel is sprake van droge gronden (categorie VI, VII en VIII). Meer ten westen van de kern Boekel komen de vochtigere gronden voor.



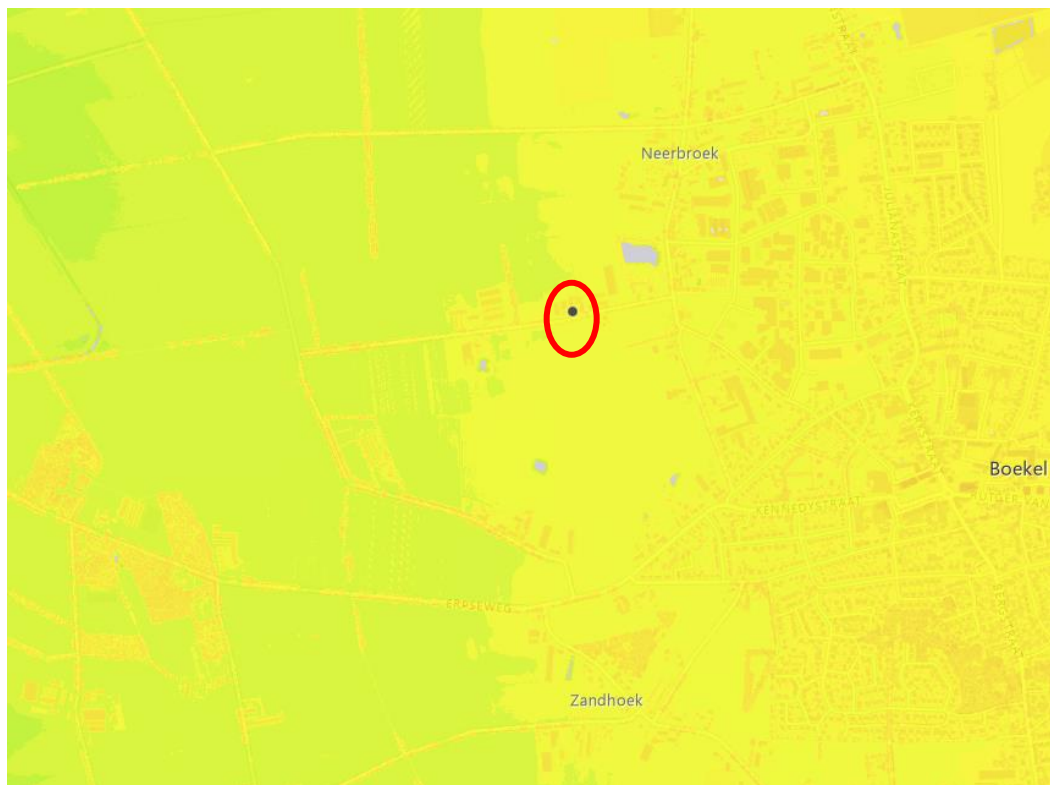
Figuur 1.4: Grondwatertrappenkaart (Kaartbank Brabant)

Plangebied

Het plangebied kan ook gezien worden als een droog gebied met een lage waterstand. Binnen het plangebied komt grondwatertrap VII voor. Dit houdt in dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) van 80 - 140 cm onder maaiveld en een gemiddeld laagste grondwaterstand (GLG) van 120 cm of meer onder maaiveld.

Reliëf

Het plangebied kent historische gezien een agrarisch gebruik. Tussen deze agrarische gronden werden watergangen aangelegd om het water af te voeren in de westelijke richting naar de lager gelegen gronden. Tussen de watergangen lagen de agrarische gronden, welke voorheen in kleine kavels waren verdeeld. In de periode van de ruilverkaveling is dit veranderd en zijn er grotere kavels ontstaan. Van origine is dan ook sprake van een natuurlijk reliëf in het landschap. Zowel de aanleg van de watergangen als de bewerking van de agrarische gronden zijn een minimale vorm van kunstmatig aangebracht reliëf.



Figuur 1.5: AHN hoogtekaart

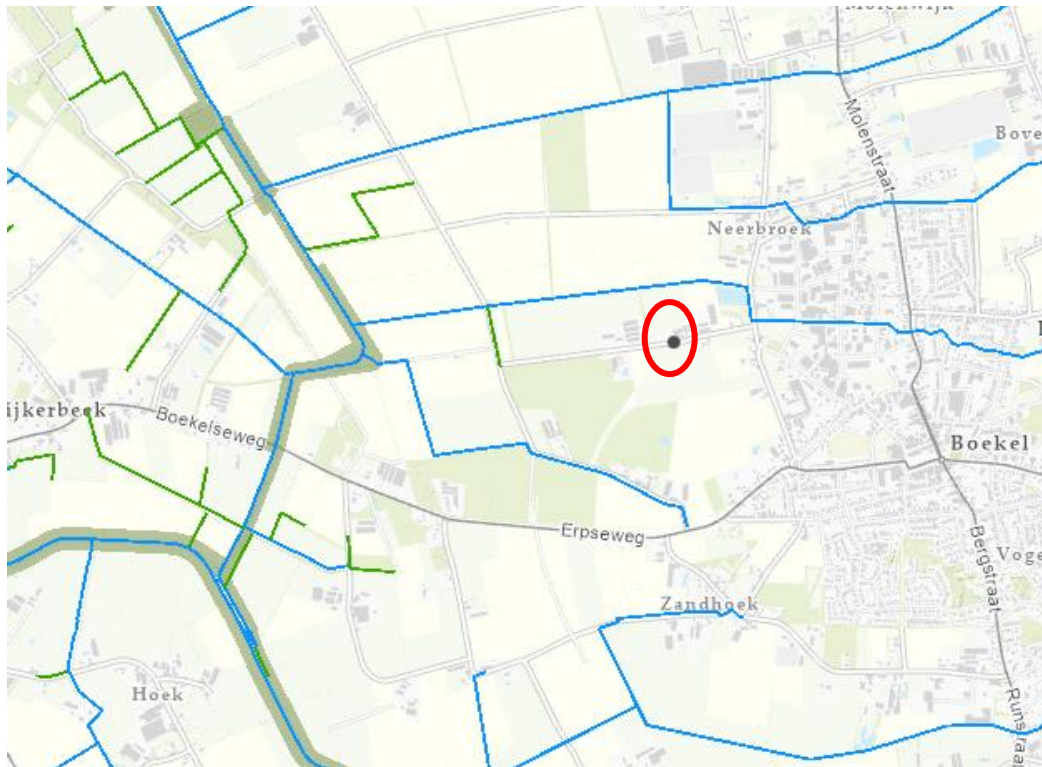
Plangebied

Er is sprake van zeer weinig hoogteverschil in het gebied. Het gehele plangebied heeft een hoogte van tussen de 14,0 en 16,0 meter. Het plangebied loopt historisch gezien af in westelijke richting.

Oppervlakte water

Het gebied maakt deel uit van het stroomgebied van de Maas. Ten noorden en ten zuiden van het plangebied zijn oost-west georiënteerde watergangen gelegen.

De omgeving van Boekel valt binnen het waterschap Aa en Maas. In figuur 1.6 zijn de A-watergangen (blauw) en B-watergangen (groen) weergegeven.



Figuur 1.6: Uitsnede legger wateren Waterschap Aa en Maas

Plangebied

Binnen het plangebied zijn geen watergangen gelegen in het beheer bij het waterschap of waar een natuurdoelstelling op staat. Direct ten noorden van het plangebied is een A-watergang gelegen. Deze watergang heeft een beperkte beschermingszone.

Doordat de ontwikkeling deels is gelegen in de groenblauwe mantel, dient het plan gericht te zijn op het behoud en vooral de ontwikkeling van natuur, watersysteem en landschap. Het plan draagt hieraan bij door de realisatie van een wadi en de groene inpassing van het plangebied.

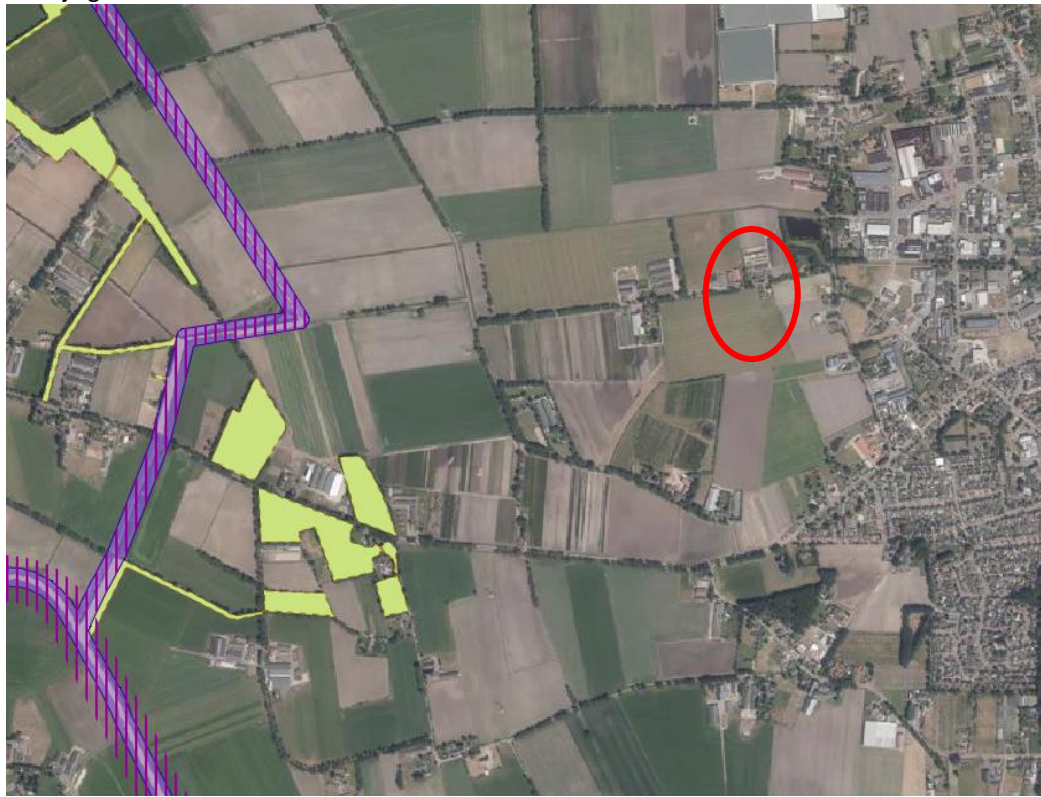
2.1.2 NETWERK

Natuur

Het plangebied is gelegen nabij het Natuurnetwerk Brabant. Ten westen van het plangebied liggen verschillende delen van het Natuurnetwerk Brabant, zo ook gedeelte dat is aangeduid als een ecologische verbindingszone. In figuur 1.7 zijn de NNB gebieden weergegeven.

Het grootste deel van het plangebied is onderhevig aan gebruik voor landbouw. Wanneer het plangebied bebouwd wordt verdwijnen de agrarische percelen. Hierdoor zal een deel van het leef- en foerageergebied voor eventuele diersoorten verdwijnen. Het huidige landgebruik gecombineerd met de omgevingsfactoren geeft een bepaalde vorm van verstoring (denk aan factoren als: zaaien, oogsten en grazen van vee). De aanwezige fauna is gewend aan deze

storingsfactoren. In de nieuwe situatie zal ook sprake zijn van verstoring door aanwezigheid van bedrijvigheid.



Figuur 1.7: Uitsnede Interim Omgevingsverordening, themakaart natuur en stiltegebieden

Plangebied

In het planontwerp is rekening gehouden met de landschappelijke inpassing van het gebied. Er zal sprake zijn van een groene omzoming van kruidenheesters en bomen. Ook zullen er verschillende nieuwe bomen aan de randen van het plangebied worden geplant. Aan de zuidwestzijde zal een wadi voor de waterberging van het gebied worden aangelegd. De groene inpassing zorgt ervoor dat de andere natuurwaarden worden versterkt. Daarmee hebben ze een positief effect op de groenblauwe mantel.

Infrastructuur

Boekel is gelegen aan de provinciale weg N605, welke een verbinding vormt met onder andere de N264 welke aansluit op de A50. De aanwezige infrastructuur zorgt voor een goede bereikbaarheid van Boekel.



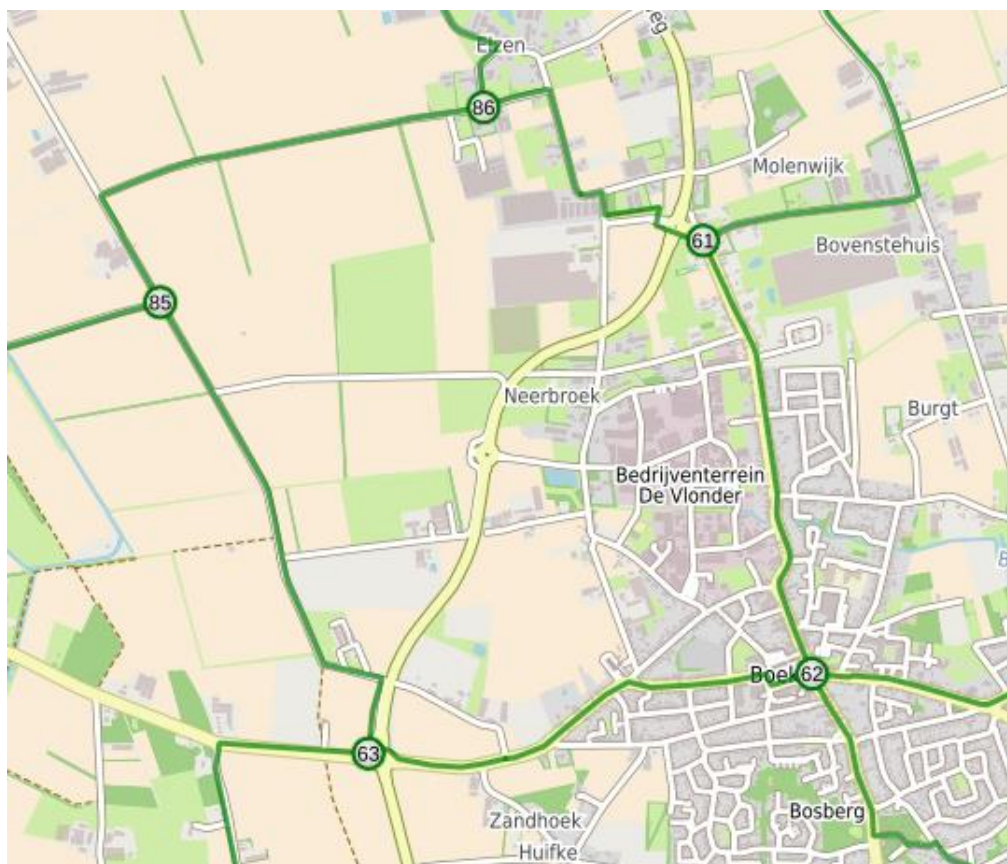
Figuur 1.8: Hoofdinfrastructuur Boekel en omgeving

Plangebied

Middels een T-splitsing op de De Vlonder zal het bestemmingsverkeer van Bedrijventerrein Lage Raam naar de kern van Boekel of de randweg rijden. De verbindingsweg is met een rotonde aangesloten op de randweg en ontsluit in noordelijke richting naar Uden en de A50 en in zuidelijke richting naar Gemert.

Recreatie

De recreatieve waarde van Boekel worden hoofdzakelijk bepaald door de aanwezigheid van fiets- en wandelroutes. Binnen de gemeente Boekel zijn diverse fietsroutes mogelijk via het fietsknooppunten netwerk. Daarnaast zijn in de omgeving diverse wandelroutes, onder andere tussen Volkel en Boekel. Voor dagrecreatie, sport en horeca zijn verschillende faciliteiten aanwezig in de omgeving. Het betreft onder andere maneges, voetbalvelden en tennisbanen. Daarnaast zijn er verschillende eetcafés en restaurants in het buitengebied gevestigd.



Figuur 1.9: Uitsnede fietsknooppuntenkaart

Plangebied

De recreatieve waarde van het plangebied is gering. Het gebruik van de gronden binnen het plangebied zijn voornamelijk agrarisch. Het gebied rondom het plangebied, voornamelijk het gebied ten westen ervan, is geschikt om van de rust en de natuur te genieten. Het is een zeer open en onbebouwd gebied.

2.1.3 CULTUURHISTORIE, OCCUPATIE EN LANDSCHAP

1900

Op de topografische kaart van 1900 is te zien dat Boekel omstreeks 1900 nog niet meer is dan een aantal bebouwingslinten, waarvan de Julianastraat, Kerkstraat en Wilhelminastraat de belangrijkste zijn. Vooral de Kerkstraat is omringd door bebouwing. De omliggende gronden zijn agrarisch in gebruik met ten oosten en zuiden van Boekel kleine bosgebieden.

Het plangebied is in deze periode al grotendeels in agrarisch gebruik. Het plangebied bestaat uit verschillende agrarische percelen die omsloten wordt door de Neerbroek en Schutboom aan de oostzijde.

1950

Opvallend is dat er in een periode van 50 jaar nauwelijks uitbreidingen hebben plaatsgevonden. De wegenpatronen en bebouwing zijn grotendeels onveranderd. Ook binnen het plangebied is weinig veranderd. Er zijn enkel wat kleine schuren/bebouwing op de reeds bebouwde percelen bijgekomen.

1975

In de jaren '60 en '70 heeft Boekel een enorme groei doorgemaakt. Er is veel bebouwing toegevoegd aan de noordzijde van Boekel en Boekel is verder uitgebreid naar de westzijde. Verder is de infrastructuur vergroot, vooral het aanleggen van verschillende wegen rondom de kern is opvallend. Verder is er een trend in rijwoningen waarneembaar. Binnen het plangebied is weinig veranderd.

2000

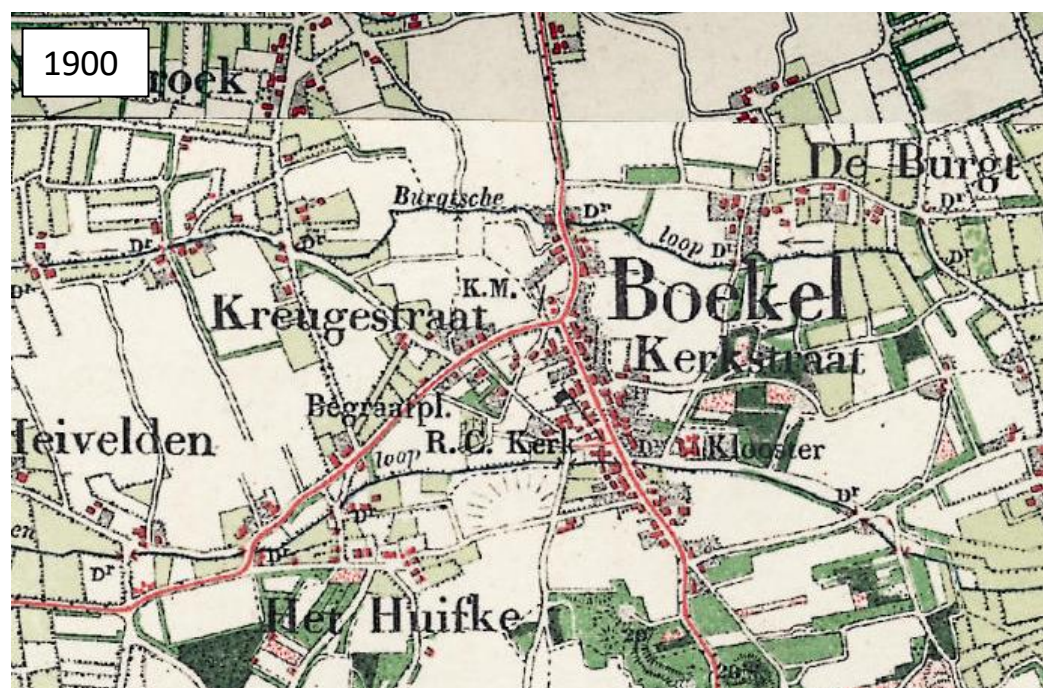
Er heeft verder verdichting plaatsgevonden, vooral aan de zuidzijde van het centrum. Veel open ruimtes zijn opgevuld waardoor de oorspronkelijke structuur minder herkenbaar is en de relatie met het buitengebied is verminderd. Ook heeft er schaalvergroting van de landbouw plaatsgevonden in het buitengebied.

De linten worden –in tegenstelling tot de nogal homogene buurten- gekenmerkt door een zekere dynamiek en flexibiliteit. Er heeft door de jaren heen de nodige transformatie langs de linten plaatsgevonden van boerderijen naar (rij)woningen en andere bedrijvigheid. De verkaveling binnen het plangebied is nagenoeg onveranderd gebleven ten opzichte van 1900.

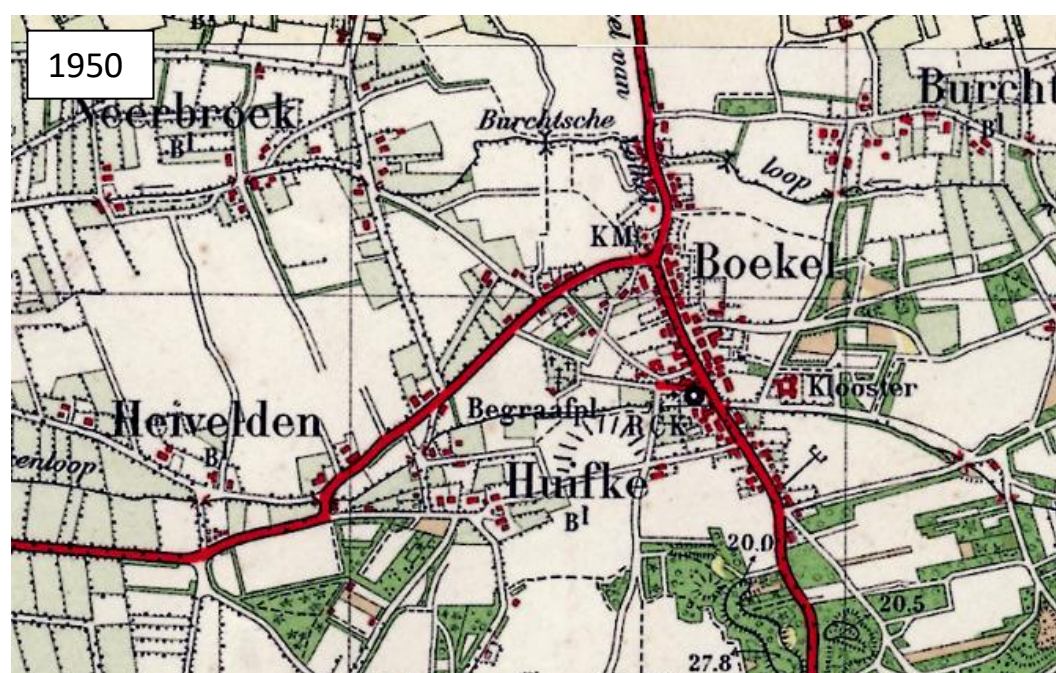
2020

Ook tegenwoordig fungeren deze oude linten en wegen als structuurdrager van Boekel. Op basis van verschijningsvormen en ontstaanswijze zijn er verschillende typen linten te onderscheiden in Dorst. De N605, welke van de noord- naar de zuidzijde loopt en het centrum doorkruist, is een van de belangrijkste wegen in Boekel. Er zijn tevens verschillende linten in het dorp zelf ontstaan en ten westen zijn meer agrarische linten te vinden. De hoofdvormen, zoals grenzen van ontginningsblokken en wegen van waaruit de ontginningen begonnen, zijn in sommige delen van het plangebied nog goed herkenbaar.

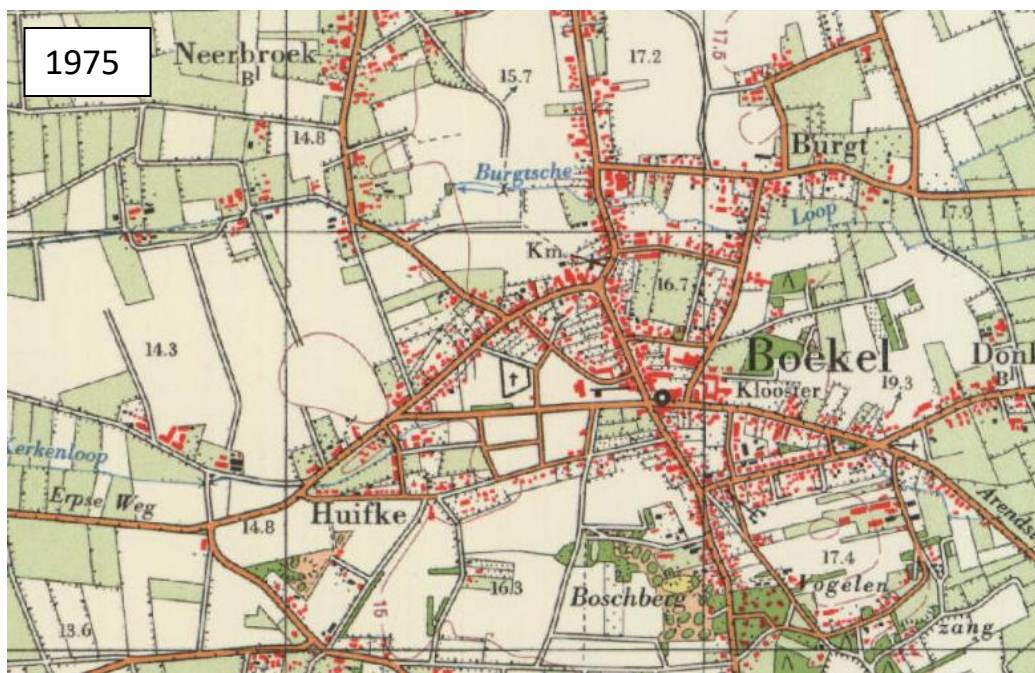
Het plangebied bestaat in de huidige situatie uit een aantal agrarische percelen. Ten westen is recent een nieuwe randweg aangelegd.



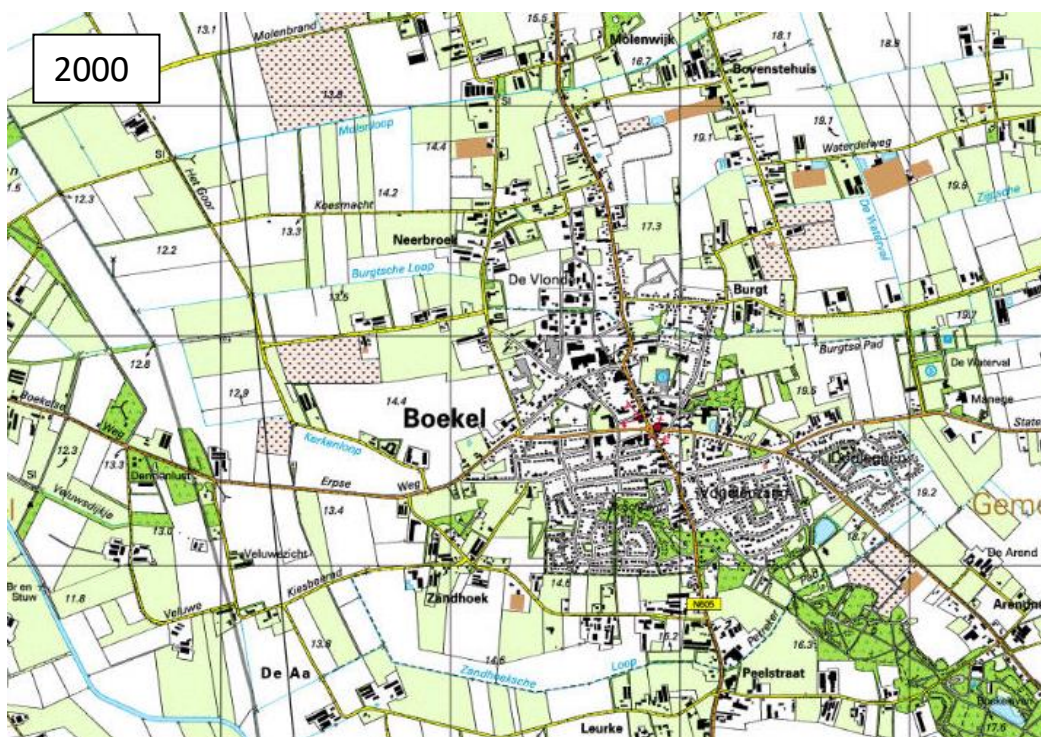
Figuur 1.10: Boekel in 1900 (topotijdreis)



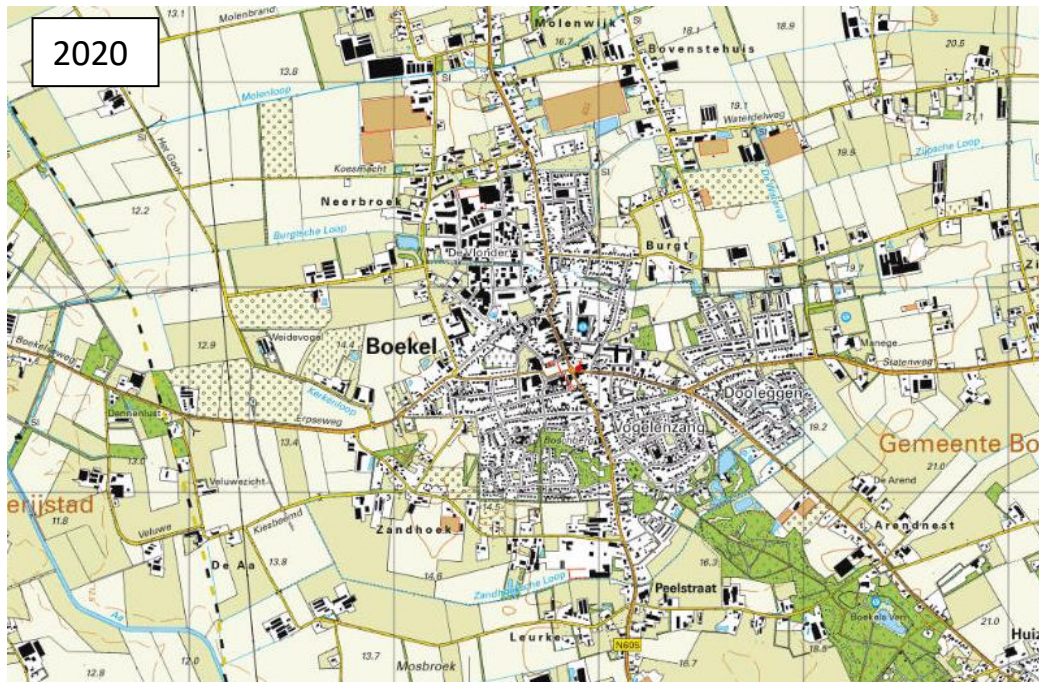
Figuur 1.11: Boekel in 1950 (topotijdreis)



Figuur 1.11: Boekel in 1975 (topotijdreis)



Figuur 1.12: Boekel in 2000 (topotijdreis)



Figuur 1.13: Boekel in 2020 (topotijdreis)

2.2 Conclusie

Ondergrond

Boekel is overwegend gelegen in een gebied met een geomorfologische ondergrond die bestaat uit plateau-achtige horst met rivierafzetting en dekzand aan de oppervlakte. De bodemhoofdeenheden die binnen het plangebied zijn gelegen zijn eerdgronden, beekdallandschap en deels zandgrond. Deze gronden zijn kenmerkend door de ligging om de oude kernen en werden (en worden nog steeds) veel gebruikt ten behoeve van de landbouw. Vanuit de laag ondergrond is de locatie geschikt voor de gewenste ontwikkeling.

Aardkundige waarden

De ontwikkeling is deels in een gebied gelegen dat aangeduid is als 'aardkundig waardevol gebied'. Volgens de Verordening ruimte van de Provincie Brabant moet hier passend mee omgegaan worden. In het bestemmingsplan worden de waarden van de aardkundig waardevol gebied geborgd door een dubbelbestemming

Netwerk

Het plangebied ligt aan de rand van de westzijde van Boekel. Meer ten westen hiervan is veel agrarisch gebied en open landschap aanwezig. Verder is Boekel gelegen aan de provinciale weg N605, welke een verbinding vormt met onder andere de N264 welke aansluit op de A50. De aanwezige infrastructuur zorgt voor een goede bereikbaarheid van Boekel. Vanuit de laag netwerken is de locatie daarmee geschikt voor de gewenste ontwikkeling.

Groenblauwe mantel

Het gebied is tevens deels gelegen in de 'Groenblauwe mantel'. Het beleid in de groenblauwe mantel is gericht op het behoud en vooral de ontwikkeling van natuur, watersysteem en landschap. Het geheel wordt groen ingepast en er wordt een wadi gecreëerd. De ontwikkeling vormt daarmee geen probleem en draagt bij aan de groenblauwe mantel.

Cultuurhistorie, occupatie en landschap

Essentieel in de ruimtelijke structuur van Boekel is het wegenpatroon, waarlangs de bebouwing zich in eerste instantie als linten kon ontwikkelen. In de jaren '60 en '70 heeft Boekel een enorme groei doorgemaakt. Er is veel bebouwing toegevoegd aan de noordzijde van Boekel en Boekel is verder uitgebreid naar de westzijde. Verder is de infrastructuur in deze periode vergroot, vooral het aanleggen van verschillende wegen rondom de kern is daarbij opvallend. Het plangebied ligt aan de rand van Boekel, waarna een open, agrarisch landschap volgt. Het plan zorgt voor een goede landschappelijke inpassing wat de overgang natuurlijk maakt. Vanuit de laag cultuurhistorie, occupatie en landschap is de locatie daarmee geschikt voor de gewenste ontwikkeling.

3 Rond

Een 'ronde' manier van kijken: we kijken niet sectoraal maar combineren opgaven en kansen zodat ontwikkelingen optimaal bijdragen aan een circulair, sterk en sociaal Brabant, waarin alle Brabanders zich prettig voelen. Vanuit een gebiedsgerichte insteek. Een nieuwe ronde manier van kijken met een balans tussen people, planet en profit.

Een 'ronde' manier van kijken: we kijken niet sectoraal en stellen ons de vraag hoe de ontwikkeling zó kan worden vormgegeven dat deze bijdraagt aan de balans tussen People, Planet en Profit in Brabant.

- People: wat betekent het initiatief voor de gemeenschap in termen van veiligheid en gezondheid, sociale samenhang (sociale inclusiviteit) en kwaliteit van de leefomgeving? Hebben mensen profijt van het initiatief in hun omgeving?
- Planet: hoe draagt het initiatief bij aan meer circulariteit en daarmee volhoudbaarheid van onze leefomgeving (minder energie- grondstofverspilling, minder klimaatbelasting)?
- Profit: wat levert het op voor een economisch sterke (top)positie van Brabant?

Bedrijventerreinen voor Boekel en omgeving

In de regio Noordoost Brabant zijn afspraken gemaakt aangaande de behoefte en ontwikkeling van bedrijventerreinen. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt in type bedrijvigheid, de grootschalige bedrijventerreinen worden nabij de steden gefaciliteerd en de kleinere bedrijventerreinen verzorgen de lokale behoefte aan bedrijvigheid. In de omgeving van Boekel zijn momenteel twee lokale bedrijventerreinen gelegen, De Vlonder in Boekel en Kraaiendonk in Venhorst. De vraag naar kavels voor lokale bedrijventerreinen is echter groter dan de beschikbaarheid, waarmee nieuwe locaties gezocht moeten worden. Bedrijventerrein De Vlonder is ingekapseld door boerderijen aan de Neerbroek en de woonbebouwing langs de Molenstraat. Hierdoor ontstaat in de openbare ruimte geen conflict tussen bedrijventerrein en de woonsfeer van Boekel. Verdere uitbreiding van het bedrijventerrein De Vlonder is echter niet meer mogelijk, vandaar de ontwikkeling van bedrijventerrein Lage Raam. Met dit plan wordt invulling gegeven aan de lokale en regionale behoefte. Op deze manier kunnen bedrijven zich (blijven) vestigen in de directe regio.

Verbetering omgevingskwaliteit

De ontwikkeling van bedrijventerrein Lage Raam gaat gepaard met een kwaliteitsinvestering en landschappelijke inpassing, conform het provinciale beleid. De interim omgevingsverordening Noord-Brabant stelt dat een ruimtelijke ontwikkeling in het landelijk gebied gepaard gaat met fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving. Voor het bedrijventerrein Lage Raam geldt dat er twee veehouderijen komen te vervallen en de omgeving van het bedrijventerrein een groene invulling krijgt. De groene invulling is uiteen te zetten in de groenzone tussen de randweg en het bedrijventerrein, de omlijsting van het bedrijventerrein, de groenzone tussen de bedrijven en de ontsluitingsstructuur en de groenzone aan de Lage Raam. De sanering van deze veehouderijen heeft een positief effect op de leefomgeving in Brabant, waarbij de realisatie van het lokale bedrijf op diverse andere plaatsen (de huidige vestigingsplaatsen van deze bedrijven, veelal op ongewenste locaties) eveneens een positief effect op de leefomgeving heeft. Daarnaast zorgt de groene inpassing voor verbetering van de

leefomgeving in de directe omgeving van het plangebied, dit draagt tevens bij aan de groenblauwe mantel.

Lokaal voorzieningenniveau

De kwaliteit van de leefomgeving in Boekel en de regio is voor een deel afhankelijk van de werkgelegenheid nabij de woonomgeving. De beschikbaarheid van werk beïnvloedt de aantrekkelijkheid van de gemeente evenals de voorzieningen op het gebied van detailhandel, horeca, sport en recreatie. De realisatie van het bedrijventerrein Lage Raam maakt het mogelijk om de lokale bedrijvigheid ook lokaal te vestigen, daarbij draagt de ontwikkeling bij aan het op peil houden van het lokale voorzieningenniveau.

Ontwikkeling als verbinding tussen stad en land

De locatie is gelegen tussen de bebouwing aan de Neerbroek / Schutboom en de randweg. Aan de oostzijde van het plangebied is de bebouwing aan de Neerbroek / Schutboom gelegen, de bebouwing is het begin van de verstedelijking in het landschap, achter deze bebouwing is onder andere het bedrijventerrein De Vlonder gelegen. In het plangebied is momenteel in beperkte mate bebouwing aanwezig, het is voornamelijk de overgang van de verstedelijking naar de landelijke gebieden. Deze landelijk gebieden (voornamelijk agrarisch gebruik) zijn ten westen van het plangebied gelegen. Op het moment ligt de overgang van stad naar land in het plangebied, door de ontwikkeling van het bedrijventerrein Lage Raam verschuift de overgang naar de rand van het bedrijventerrein en de randweg. De landschappelijke inpassing welke voorzien is tussen het bedrijventerrein en de randweg zorgt enerzijds voor een representatieve entree van het stedelijk gebied en anderzijds voor een natuurlijke overgang naar het landelijke gebied.

Klimaat en duurzaamheid

Het stedenbouwkundig plan voorziet op verschillende wijze in een groene inpassing. Het bedrijventerrein wordt aan alle kanten omringd door een groene structuur, hiermee wordt aangesloten bij het landschappelijk raamwerk zoals dat ook in de structuurvisie wordt beoogd. Bedrijventerrein Lage Raam wordt daarnaast aan de westzijde voorzien van een groene rand. De afwateringssloot wordt opgenomen in deze groene begrenzing. De precieze uitwerking van deze strook volgt te zijner tijd in het inrichtingsplan. Deze inrichting van deze groenzone draagt bij aan een beperking van hittestress en wateroverlast. Tevens zijn hier mogelijkheden voor verbetering van de biodiversiteit. De bomen aan de Lage Raam blijven gehandhaafd evenals de bomen rondom Lage raam 2. De ruimte tussen het bedrijventerrein en de woning aan de Lage Raam 2 wordt daarnaast verder ingekleed met groen.

De bedrijven die zich in het gebied vestigen krijgen de verplichting om een deel van het hemelwater afkomstig van daken en verhardingen op eigen terrein op te vangen door middel van een eigen retentie- of infiltratievoorziening. Voor de infiltratie van regenwater zijn verschillende methoden denkbaar. Zo kan gebruik worden gemaakt van een (begroeid) onverhard terreindeel, van doorlatende verharding, van een oppervlakkige infiltratievoorziening of van een ondergrondse infiltratievoorziening. Deze inrichtingseisen dragen bij aan een beperking van hittestress en wateroverlast.

Daarnaast worden de bedrijven, zonder gasaansluiting gerealiseerd en wordt ingezet om het gebruik van zonnepanelen. Door deze manier van bouwen draagt het bedrijventerrein bij aan minder klimaatbelasting en minder energie- en grondstoffenverspilling.

3.1 Conclusie

Gezien de bijdrage aan de gemeenschap en de leefomgeving is de locatie geschikt voor de ontwikkeling. De aardkundige waarden worden niet aangetast doordat hier op een passende manier mee om wordt gegaan. Voor de groenblauwe mantel geldt dat het plan zorgt voor een versterking hiervan, doordat het geheel op een passende manier groen wordt ingepast.

4 Breed

Een 'brede' manier van kijken: we kijken niet vanuit één gezichtspunt maar betrekken daar veel partijen bij, met al hun gezichtspunten, meningen, wensen, ideeën en belangen. Voor de ontwikkeling is niet vanuit één gezichtspunt gekeken. Veel partijen zijn hierbij betrokken, met al hun gezichtspunten, meningen, wensen, ideeën en belangen. In onderstaande is beschreven hoe de stakeholders in het proces zijn betrokken en welke belangen en waarden daarbij van belang zijn en hoe daar rekening mee is gehouden.

Regio Brabant Noordoost

De gemeente Boekel heeft reeds een akkoord van de regio voor vraaggericht ontwikkelen van 3,4 hectare bedrijventerrein. De vraag is in de afgelopen twee maanden gestegen tot 6,45 hectare. Alle eindgebruikers (dus inclusief het eerste verzoek) zijn in dit overzicht opgenomen. Het totale plan is 5,3 hectare groot, echter door een mogelijk nieuwe aankoop van grond kunnen wij het bedrijventerrein gunstig uitbreiden tot een grootte van circa 6 hectare. Dit deze extra mogelijkheid sluit direct aan bij het bedrijventerrein en ligt in de oksel van de nieuwe randweg. Wij wensen van deze mogelijkheid gelijk gebruik te maken, zodat wij dit in de bestemmingsplanprocedure kunnen meenemen. Aanvullend op de reeds akkoord bevonden 3,4 hectare heeft de gemeente Boekel een verzoek ingediend voor de aanvullende 2,6 hectare grond. Inmiddels heeft de regio eveneens akkoord gegeven op deze extra 2,6 hectare en daarmee op de ontwikkeling van Bedrijventerrein Lage Raam met 6 hectare uitgeefbaar bedrijventerrein.

Gemeenteraad

De gemeenteraad is reeds betrokken in 2019 in het kader van de Ontwikkelvisie Dorpsmantel Noordwest, waarin onder andere de ontwikkelingen rond de randweg concreter zijn geworden, diverse gesprekken gevoerd met de belanghebbende omtrent hun ideeën en wensen. In de Ontwikkelvisie Dorpsmantel Noordwest is de invulling van het plangebied als bedrijventerrein Lage Raam zichtbaar.

Daarnaast is in het kader van het bestemmingsplan Bedrijventerrein Lage Raam op 11 januari 2022 het college geïnformeerd en op 26 januari de gemeenteraad.

Omgevingsdialoog

In 2011 is reeds eerste aanzet gedaan richting de ontwikkeling van het plangebied, middels de structuurvisie is aangeduid dat het plangebied een zoekgebied betreft voor de uitbreiding van de lokale bedrijvigheid. Daarop volgend zijn 2019 in het kader van de Ontwikkelvisie Dorpsmantel Noordwest, waarin onder andere de ontwikkelingen rond de randweg concreter zijn geworden, diverse gesprekken gevoerd met de belanghebbende omtrent hun ideeën en wensen. In de Ontwikkelvisie Dorpsmantel Noordwest is de invulling van het plangebied als bedrijventerrein Lage Raam zichtbaar.

(Grond)Waterbeheerders

In het kader van de Watertoets heeft op 13 januari 2022 een overleg plaatsgevonden met de waterbeheerders, gemeente Boekel en Waterschap Aa en Maas. Hierbij is aan het waterschap kenbaar gemaakt wat de plannen voor het projectgebied zijn. De gemeente Boekel was hiervan al op de hoogte. In dit overleg zijn de randvoorwaarden en aandachtspunten voor het aspect waterhuishouding besproken.

4.1 Conclusie

In het kader van een 'brede' manier van kijken zijn gesprekken gevoerd met diverse belanghebbende partijen. Op grond van de gesprekken zijn de plannen geoptimaliseerd om zoveel mogelijk tegemoet te komen aan de wensen en eisen van de betrokken partijen.

5 Conclusie

Vanuit landschappelijk oogpunt is de locatie een geschikte keuze. De ontwikkeling draagt bij aan de nieuwe 'ronde' manier van kijken met een balans tussen people, planet en profit en wordt 'breed' gedragen door de betrokken partijen. Vanuit de drie aspecten, diep, rond en breed, is de locatie een logische keuze en een passende ontwikkeling.

De informatie die in dit rapport is opgenomen is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde(n) en kan persoonlijke of vertrouwelijke informatie bevatten. Gebruik van deze informatie, door anderen dan de geadresseerde(n) en gebruik door hen die niet gerechtigd zijn van deze informatie kennis te nemen, is niet toegestaan. De informatie is uitsluitend bestemd om te worden gebruikt door de geadresseerde, voor het doel waarvoor dit rapport is vervaardigd. Indien u niet de geadresseerde bent of niet gerechtigd bent tot kennisneming, is openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan, tenzij na schriftelijke toestemming door Antea Group en wordt u verzocht de gegevens te verwijderen en direct melding te maken bij security@anteagroup.nl. Derden, zij die niet geadresseerd zijn, kunnen geen rechten aan dit rapport ontleen, tenzij na schriftelijke toestemming door Antea Group.

Over Antea Group

Antea Group is het thuis van 1500 trotse ingenieurs en adviseurs. Samen bouwen wij elke dag aan een veilige, gezonde en toekomstbestendige leefomgeving. Je vindt bij ons de allerbeste vakspecialisten van Nederland, maar ook innovatieve oplossingen op het gebied van data, sensing en IT. Hiermee dragen wij bij aan de ontwikkeling van infra, woonwijken of waterwerken. Maar ook aan vraagstukken rondom klimaatadaptatie, energietransitie en de vervangingsopgave. Van onderzoek tot ontwerp, van realisatie tot beheer: voor elke opgave brengen wij de juiste kennis aan tafel. Wij denken kritisch mee en altijd vanuit de mindset om samen voor het beste resultaat te gaan. Op deze manier anticiperen wij op de vragen van vandaag en de oplossingen voor morgen. Al 70 jaar.

Contactgegevens

Beneluxweg 125
4904 SJ OOSTERHOUT
Postbus 40
4900 AA OOSTERHOUT

www.anteagroup.nl

Copyright © 2022

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, elektronisch of op welke wijze dan ook, zonder schriftelijke toestemming van de auteurs.