



# Bedrijventerrein Lage Raam

Themabijeenkomst  
26 januari 2022

Mark van Schadewijk – Hélène Keijzers

Gastvrij en Actief



# Inhoud

- **Projectgebied**
- **Terugblik**
- **Ruimtelijke ordening**
  - Waar zijn we mee bezig?
  - Stand van zaken
- **Grondzaken**
  - Waar zijn we mee bezig?
  - Stand van zaken
- **Proces/planning**



# Projectgebied





# Terugblik

1. Ontwikkelingsvisie Dorpsmantel Noordwest
2. Afstemming regio
3. Uitwerking hoofdstructuur
4. Aanbesteding en start bestemmingsplan en milieuonderzoeken
5. Start opstellen kwaliteitskader





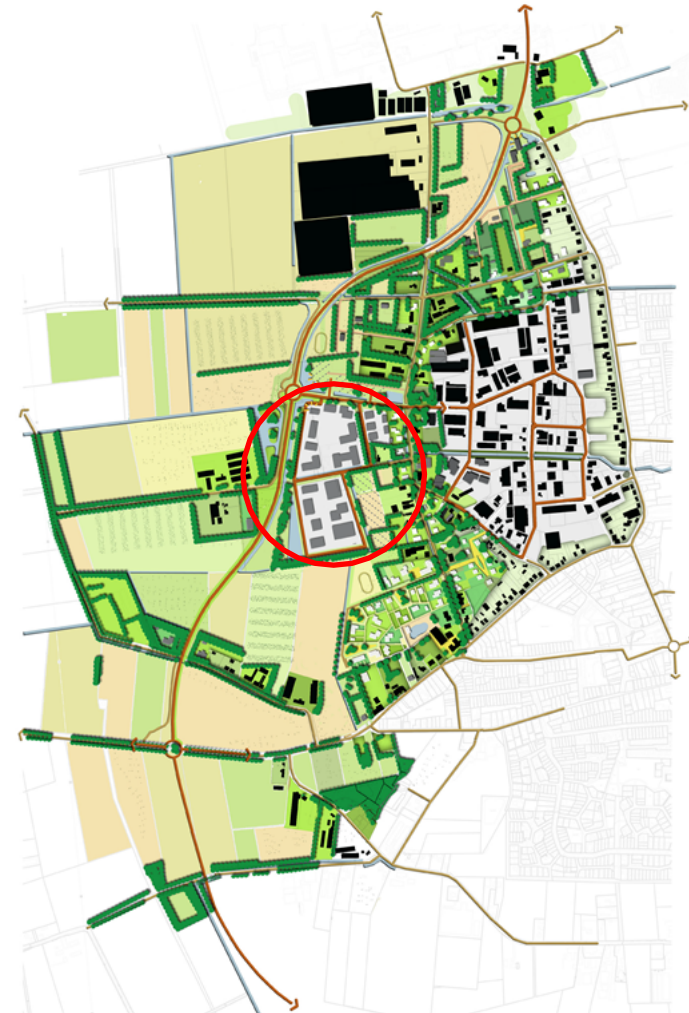
# Ruimtelijke ordening

1. Waar zijn we mee bezig (geweest) en wat is de stand van zaken?
  - Ontwikkelingsvisie Dorpsmantel Noordwest
  - Hoofdstructuur
  - Bestemmingsplan
  - Milieuonderzoeken
  - Kwaliteitskader



# Ruimtelijke ordening

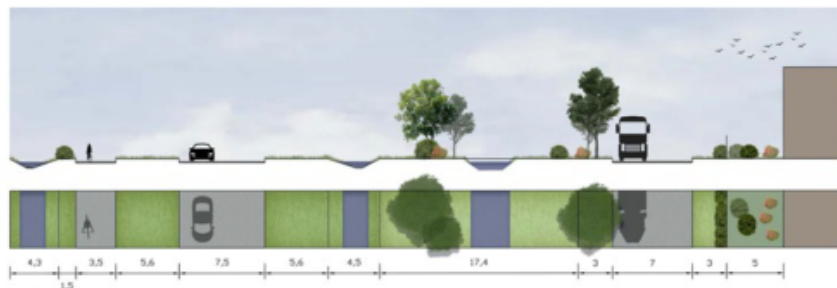
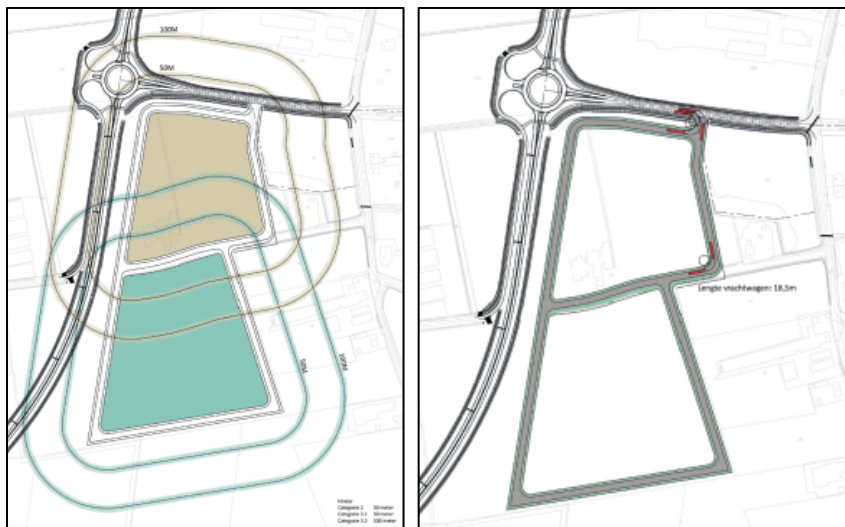
- Ontwikkelingsvisie Dorpsmantel Noordwest
- Vastgesteld 8 oktober 2020



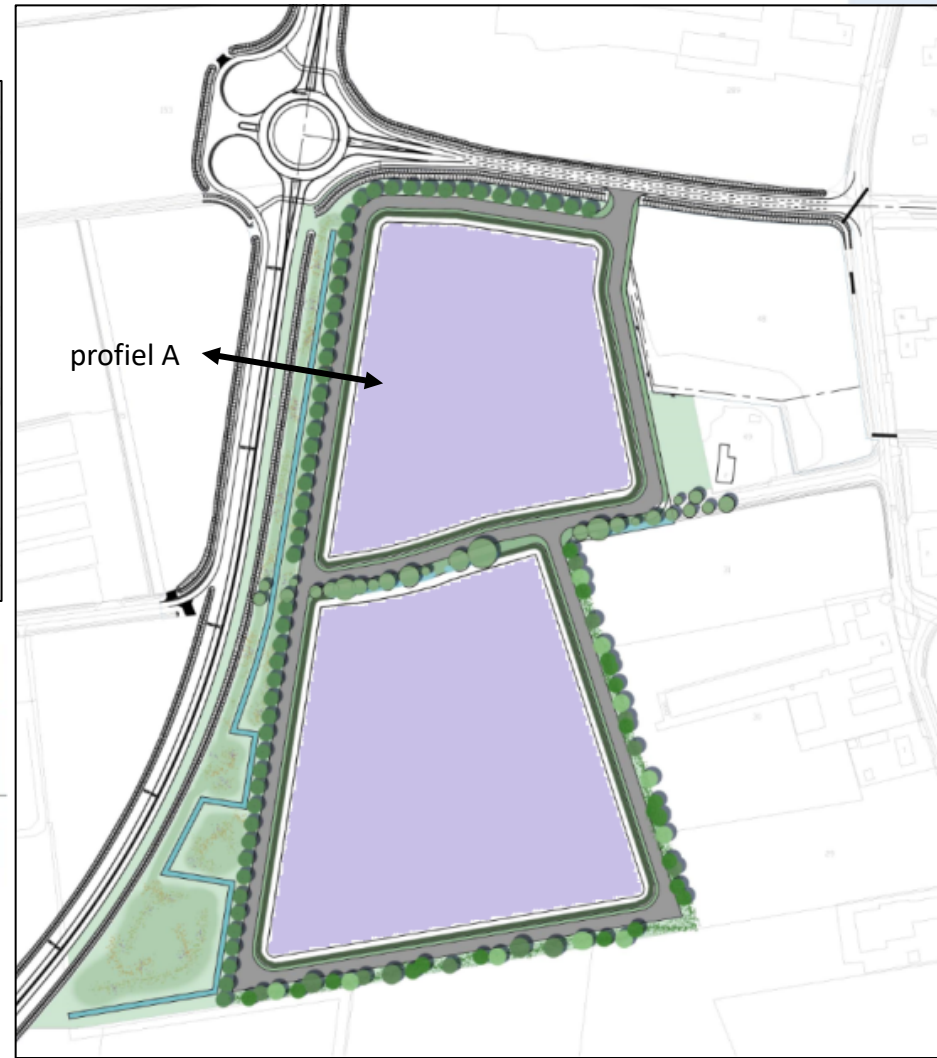


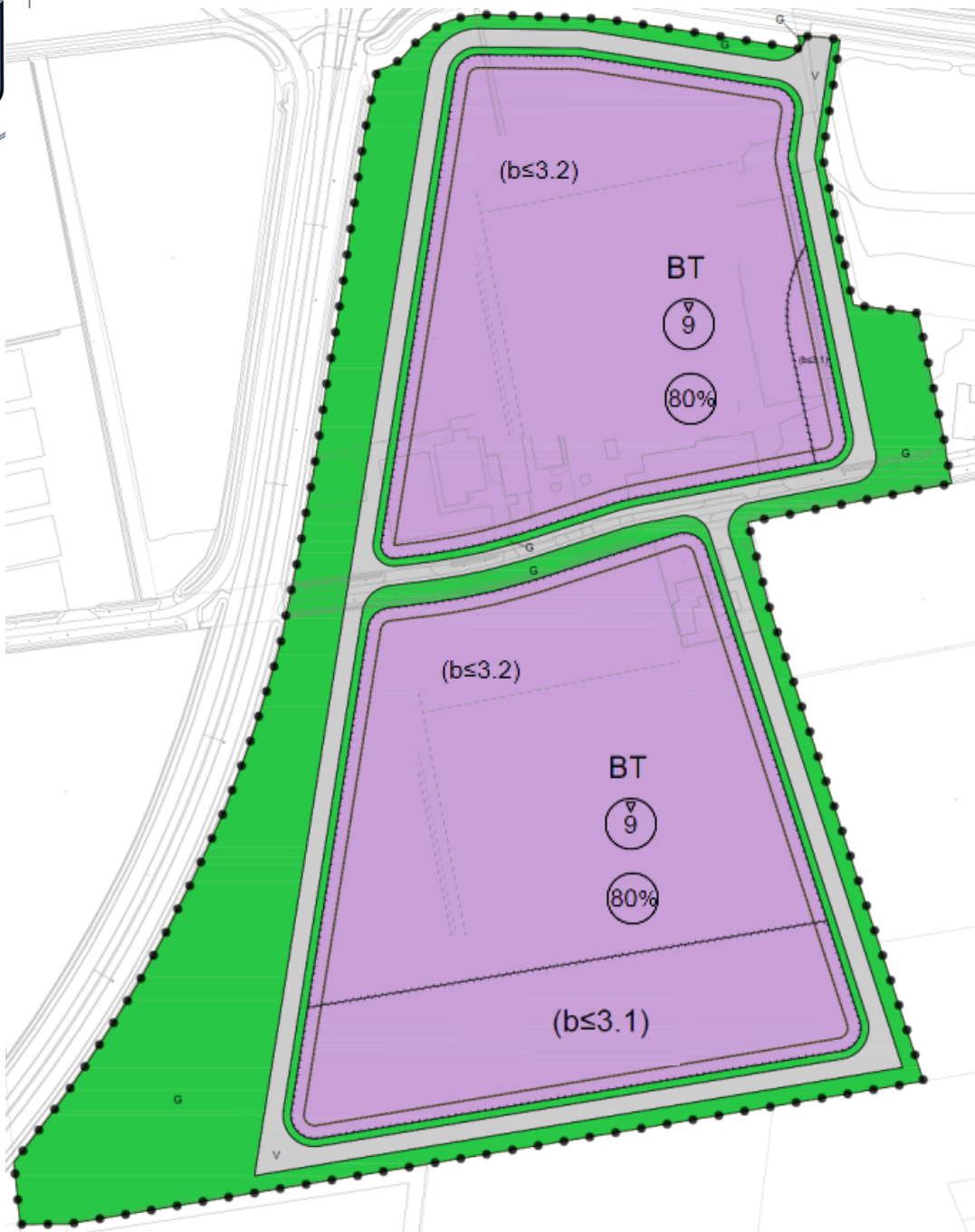
# Ruimtelijke ordening

## ○ Hoofdstructuur



profiel A





# ng

### Plangebied

Bedrijventerrein Lage Raam

### Enkelbestemmingen

- BT Bedrijventerrein
- G Groen
- V Verkeer

### Funcctieaanduidingen

- (b≤3.1) bedrijf tot en met categorie 3.1
- (b≤3.2) bedrijf tot en met categorie 3.2

### Bouwvlakken

bouwvlak

### Maatvoeringen

- (80%) maximum bebouwingspercentage (%)
- (9) maximum bouwhoogte (m)



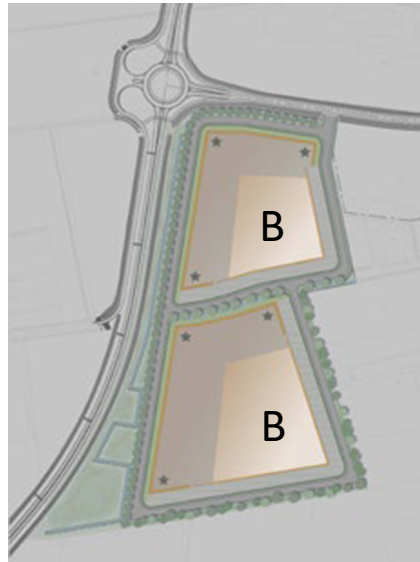
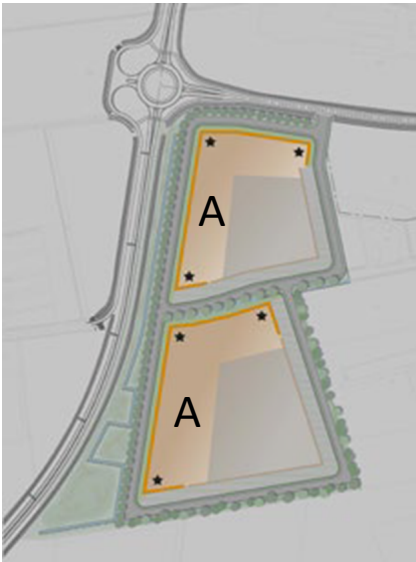
# Ruimtelijke ordening

- Milieuonderzoeken
  - Bedrijven en milieuzonering
  - Geur
  - **Natuur**
  - Stikstof
  - Luchtkwaliteit
  - Externe veiligheid
  - Waterhuishoudkundigplan
  - **Bodem vooronderzoek**
  - **Archeologisch bureauonderzoek**
  - Vormvrije m.e.r.-beoordeling

# Ruimtelijke ordening

## ○ Kwaliteitskader (concept)

- Koppelen aan verkoop
- Randvoorwaarden en inspiratie
- Onderscheidt in twee zones







# Ruimtelijke ordening

## ○ Kwaliteitskader

### • Randvoorwaarden



#### Bebouwing

- Bouwmassa
- Rooilijnen
- Materiaalkeuze en –kleur
- Reclame
- Duurzaamheid (waterberging, groen, gasloos, duurzaamheidsmaatregelen dak bedrijfsgebouwen)



#### Voorterrein

- Uitstraling voorterrein
- Eisen/wensen erfafscheiding
- Parkeren
- Inritten



#### Binnenterrein

- Opslag



# Ruimtelijke ordening

## ○ Kwaliteitskader

- Stedenbouwkundige structuur

### LEGENDA

	Hoofdontsluiting
	Openbare groenstrook
	Bebouwing zone A
	Bebouwing zone B
	Groenzone van 3 meter incl. haag
	Accent
	Groen op voterrein zone A
	Grijs/groen voterrein zone B
	Bestaande groenzone
	Waterloop t.b.v. waterberging
	Langzaamverkeer/hulpdienst ontsluiting richting Neerbroek





## Groenzone 1



Witte himalayaberk



Bloemrijk grasland



Natuurvriendelijke oever

## Groenzone 2



Zomereik



Ruwe berk



Meidoorn



Gele kornoelje



Sleedoom



Gele kornoelje

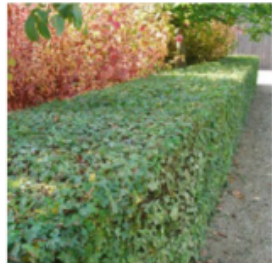


Hazelaar

## Groenzone 3



Veldesdoorn

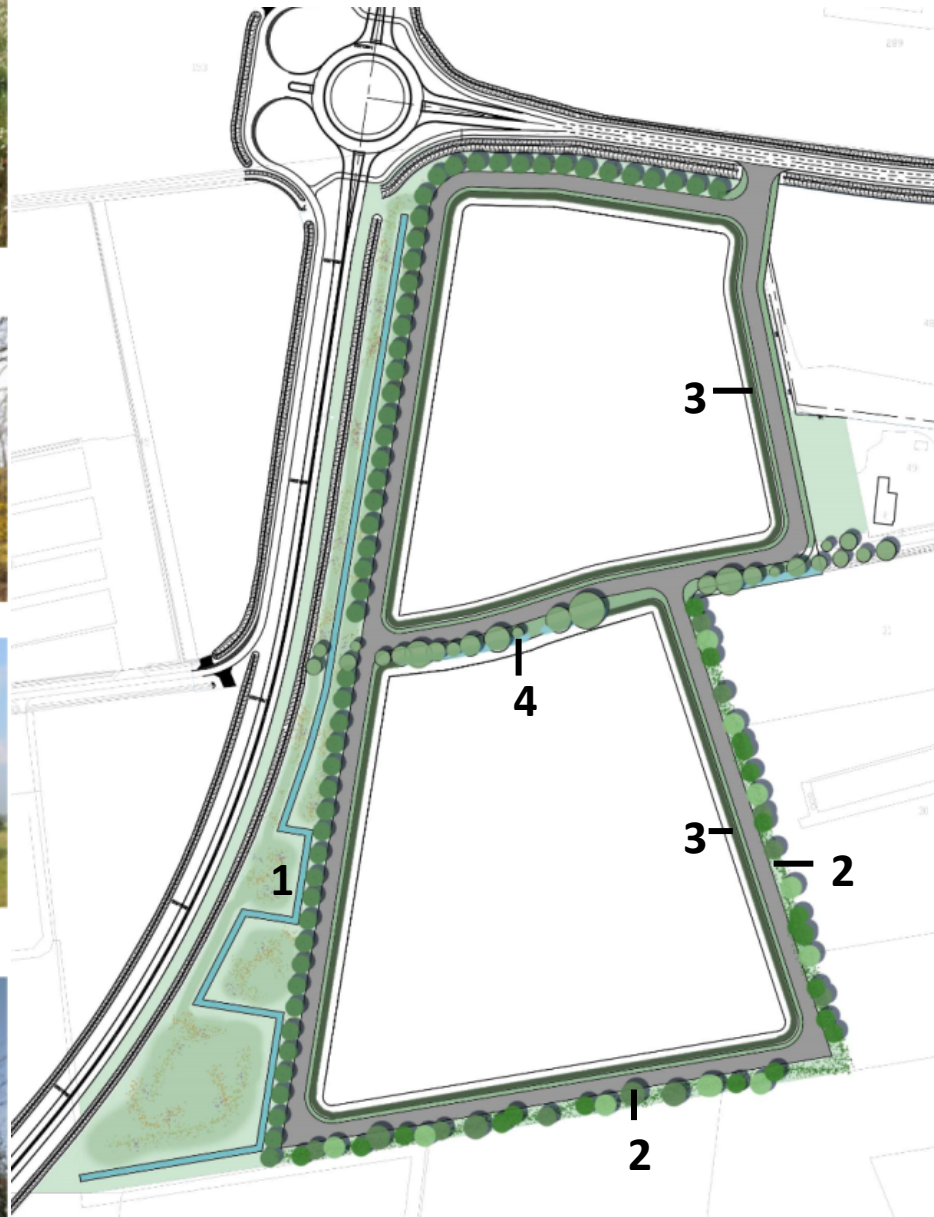


Veldesdoorn

## Groenzone 4



Bestaande bomenrij langs Lage Raam





# Bebouwing zone A



*Baksteenarchitectuur zorgt voor geleiding in de gevel*



*Hout en bedrijfsnaam verwerkt in de gevel*



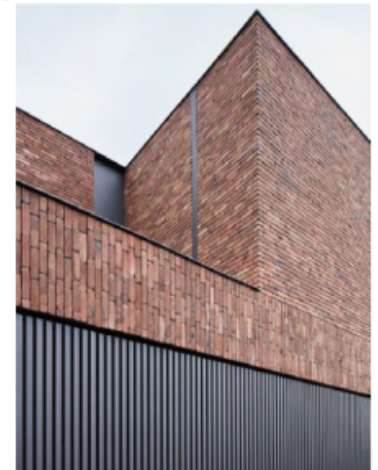
*Open uitstaling*



*Baksteen*



*Aandacht voor hoekoplossingen*



*Baksteen i.c.m. plaatmateriaal*



*Enkelvoudig volume*



*Baksteen i.c.m. glas*

# Bebouwing zone B



*Samengesteld volume*



*Samengesteld volume*



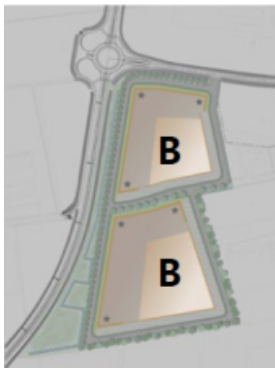
*Samengesteld volume*



*Enkelvoudig volume met glas en plaatmateriaal*



*Glas en plaatmateriaal*



*Hoekoplossing*



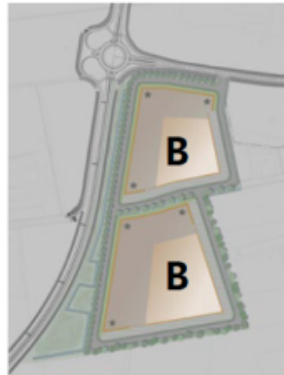
*Hoekoplossing met glas en plaatmateriaal*



*Enkelvoudig volume met plaatmateriaal*



# Voorterrein



# Binnenterrein/opslag





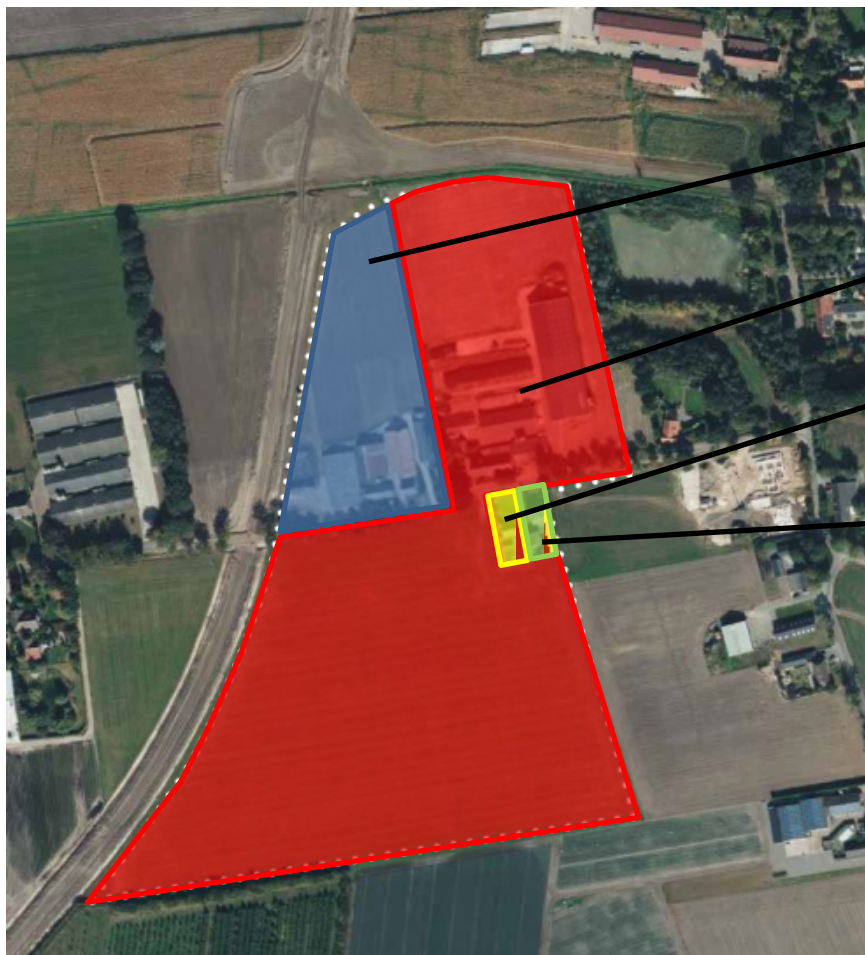
# Grondzaken

- Lokale vraag naar bedrijfskavels ca. 7 hectare
- Reserve: bedrijfsverplaatsingen: ca. 4 hectare
- Toestemming RNOB – 3,4 naar 6 hectare
- Stec: 2 – 3,1 hectare





# Projectgebied



Lage Raam 6

Lage Raam 4

Lage Raam 3

Lage Raam 1



# Grondzaken

- Voorwaarde: eigen gebruiksclausule
  - Lokale ondernemers / binding met Boekel;
  - Pand zelf in gebruik nemen. Geen verhuur.
  - De eerste 10 jaar na realisatie van de bouw géén (gedeeltelijke) verkoop van het pand/de gekochte kavel;





# Grondzaken



Voorbeeld verkaveling



# Proces en planning

- **Bestemmingsplan** (incl. onderzoeken en kwaliteitskader)
  - Voorontwerp – Q1 2022
  - Ontwerp – Q2 2022 (*vóór 1 juli 2022 ter inzage*)
  - Vaststelling – Q4 2022/Q1 2023
  - Onherroepelijk – Q4 2023/Q1 2024 (bij beroep Raad van State)
  
- **Grondverwerving**
  - Aanpassing in grondexploitatie
  - Exploitatieplan opstellen
  - Verwervingsgesprekken – schadeloosstelling
  - Onteigening
    - Gronden in eigendom Q3 2025 (worst case)