



GEMEENTE BOEKEL

MEMO

Aan : de raads- en burgerleden
Van : College van Burgemeester en Wethouders
Betreft: : Memo stand van zaken ontwikkeling bedrijventerrein Lage Ra
Datum : 2 maart 2023

Mark van Schadowijk	
	Paraaf
Burgemeester	
Wethouder RDE	
Wethouder BZ	
Secretaris	
Directeur	
Financiën	

Geachte raads- en burgerleden,

De gemeenteraad heeft in 2011 ingestemd met de ruimtelijke visie op de dorpsmantel. Aanleiding hiervoor was de komst van de randweg. In deze ruimtelijke visie is de toekomst voor zowel de landschappelijke inpassing van de randweg alsmede de ontwikkelingsmogelijkheden binnen de dorpsmantel en de aanwezige buurtschappen vastgelegd. Bedrijvigheid ter hoogte van Lage Raam maakte onderdeel uit van de ruimtelijke visie in 2011. In oktober 2020 is de Ontwikkelingsvisie Dorpsmantel Noordwest door de gemeenteraad vastgesteld. In de Ontwikkelingsvisie zijn de benoemde ontwikkelingsmogelijkheden uit de visie van 2011 voor De Dorpsmantel (gebied Noordwest) uitgewerkt. Aan de hand van de Ontwikkelingsvisie kunnen de ontwikkelopgaven doorvertaald gaan worden in concrete bestemmingsplannen.

Eén van de concrete ontwikkelopgaven uit de Ontwikkelingsvisie is de ontwikkeling van bedrijventerrein Lage Raam. Middels een themabijeenkomst op 26 januari 2022 is de gemeenteraad bijgepraat over de stand van zaken. Ondertussen zijn er de nodige stappen gezet en willen wij u graag bijpraten.

Regionale afstemming

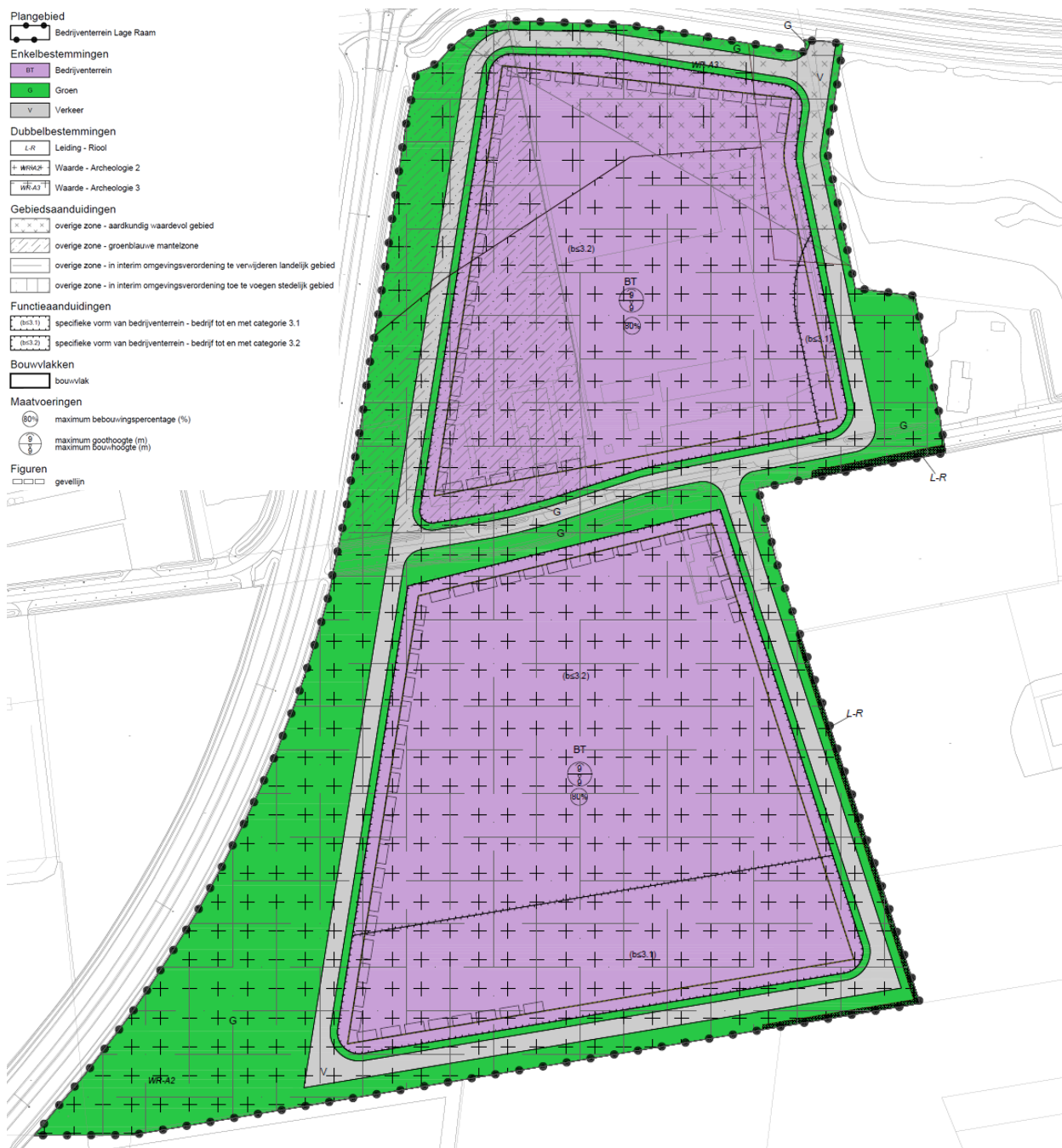
Het ontwikkelen van een bedrijventerrein vergt een proces in de regio voor goedkeuring. Dit proces is succesvol doorlopen. Tijdens de bestuurlijke Regiodag Noordoost-Brabant, in het Poho Economie van 23 september 2021, is uiteindelijk 6 hectare uitgifbare grond voor bedrijventerrein Lage Raam goedgekeurd.

Bestemmingsplan en milieuonderzoeken

Inmiddels is het concept-ontwerpbestemmingsplan in grote lijnen gereed. In het kader van het bestemmingsplan zijn er ook diverse milieuonderzoeken uitgevoerd. Het betreft de onderzoeken waarvoor we niet fysiek op de gronden hoeven te zijn, aangezien we geen toestemming voor grondbetreding hebben. Fysieke onderzoeken ter plaatse kunnen pas worden uitgevoerd op het moment dat de gronden in eigendom zijn.

Ook het onderdeel geur wordt in beeld gebracht. Van belang daarbij is de geldende geurnorm. Die wordt voor de gehele gemeente opnieuw vastgesteld bij de aan te passen geurverordening.

Afhankelijk van de daarbij te maken keuze gaan we verder met de planvorming. Voor de planning rondom het bestemmingsplan is dat op dit moment leidend. Vandaar dat wij tegelijk werken aan een vlot proces rondom de geurverordening.



Afbeelding 1. Verbeelding concept ontwerpbestemmingsplan

Omgevingsdialog

In het kader van de Ontwikkelvisie Dorpsmantel Noordwest is al uitgebreid gesproken met belanghebbenden/-stellenden. Hier heeft een ieder al kennis kunnen nemen van de plannen voor bedrijventerrein Lage Raam. Er is destijds ook input geleverd op basis waarvan onder andere de ontsluiting van het bedrijventerrein in de visie is aangepast.

In de huidige fase van planvorming heeft er op 24 februari 2022 een openbare informatieavond plaats gevonden. Tijdens deze avond zijn drie geplande uitbreidingen (bedrijventerrein Lage Raam, woningbouw Schutboom en woningbouw Tuinstraat) gepresenteerd. Er is gekozen om deze plannen op één moment te delen via deze openbare informatieavond, aangezien de drie plannen dicht bij elkaar liggen en daardoor een bepaalde mate van impact hebben op het gebied. 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.

Vooroverleg

Het concept-ontwerpbestemmingsplan is in het kader van het wettelijk vooroverleg naar de provincie Noord-Brabant en Waterschap Aa en Maas gestuurd. Beide partijen hebben in oktober 2022 een vooroverlegreactie ingediend. De vooroverlegreacties hebben niet geleid tot onvolkomenheden en waar nodig is het bestemmingsplan aangepast. Dit is een positieve stap in het proces.

Kwaliteitskader

De gemeente Boekel is welstandsvrij waardoor een beeldkwaliteitsplan niet meer voorkomt. Gezien de prominente ligging aan de Randweg willen we toch enkele eisen meegeven aan de toekomstige ondernemers van het bedrijventerrein. Hiertoe hebben we een concept-Kwaliteitskader ontwikkeld. In het Kwaliteitskader staan randvoorwaarden waaraan toekomstige ondernemers moeten voldoen (o.a. op het gebied van uitstraling bebouwing, duurzaamheid, groen en inrichting voorterrein). Het Kwaliteitskader willen we koppelen aan de verkoop van de kavels, zodat op deze manier de randvoorwaarden zijn geborgd. Voor het bestemmingsplan is het Kwaliteitskader vooral toelichtend van aard en ook als zodanig beschreven.

Groenplan

Een ander element dat is uitgevoerd, is een groeninrichtingsplan voor de openbare ruimte. Enerzijds omdat dit een eis is van de provincie en anderzijds omdat wij als gemeente dit een belangrijk aspect vinden in de oprichting van een nieuw kwalitatief bedrijventerrein. In de navolgende afbeelding is de inrichtingsschets opgenomen.



Afbeelding 2. Groeninrichtingsplan

Grondaankopen

Het toekomstige bedrijventerrein Lage Raam is vorig jaar in de grondexploitatie aangevuld vanwege de toestemming van de Regio Noordoost Brabant voor de ontwikkeling van 6 hectare bedrijventerrein. Hierdoor zijn aanliggende gronden opgenomen in de exploitatie die voor de realisatie van het bedrijventerrein dienen te worden aangekocht en vervolgens kunnen worden uitgegeven. Met de provincie is overeenstemming over een aantal percelen. De raad heeft de aankoop van deze percelen goedgekeurd. Deze moeten echter nog gepasseerd worden. Lage Raam 3 is aangekocht door de gemeente. Met overige partijen worden nog onderhandelingen gevoerd.