

Bestemmingsplan

Bedrijventerrein Lage Raam

Bestemmingsplan

Bedrijventerrein Lage Raam

Projectnummer 0469349

Revisie 1

Datum 29-04-2024

Auteur(s)

Opdrachtgever

Gemeente Boekel

Sint Agathaplein 2

5427 AB Boekel

datum vrijgave
29-04-2024

beschrijving revisie
vastgesteld

goedkeuring
K. Keijzers

vrijgave
P.F.G.M. Kennes

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding	5
1.1	Algemeen	5
1.2	Het plangebied	5
1.3	Vigerende plannen	6
1.4	Leeswijzer	7
Hoofdstuk 2	Planbeschrijving	9
2.1	Huidige situatie	9
2.2	Toekomstige situatie	11
Hoofdstuk 3	Beleidskader	21
3.1	Rijksbeleid	21
3.2	Provinciaal en regionaal beleid	26
3.3	Gemeentelijk beleid	32
Hoofdstuk 4	Onderzoeken	39
4.1	Bedrijven en milieuzonering	39
4.2	Verkeer en parkeren	40
4.3	Natuur	43
4.4	Stikstof	44
4.5	Luchtkwaliteit	45
4.6	Geur	45
4.7	Geluid	47
4.8	Externe veiligheid	48
4.9	Water	50
4.10	Bodem	54
4.11	Archeologie	55
4.12	Cultuurhistorie	56
4.13	Beperkingen gebieden vanwege Volkel	58
4.14	Vormvrije m.e.r.	58
Hoofdstuk 5	Juridische planbeschrijving	61
5.1	Wettelijke vereisten	61
5.2	Verbeelding	61
5.3	Regels	62
5.4	Bestemmingen	62
Hoofdstuk 6	Uitvoerbaarheid	65
6.1	Economische uitvoerbaarheid	65
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	65

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Algemeen

Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op de ontwikkeling van bedrijventerrein Lage Raam, in het noordwestelijke deel van Boekel. De uitbreiding is voorzien ten westen van het bestaande bedrijventerrein De Vlonder. Om aan de behoefte van bedrijfskavels in de gemeente Boekel te kunnen voldoen is een nieuw bedrijventerrein voorzien. Dit bedrijventerrein is Bedrijventerrein Lage Raam.

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Omgevingsplan Buitengebied' inclusief de daarop volgende partiële herzieningen. In het Omgevingsplan Buitengebied heeft het plangebied de bestemmingen 'Bebouwd gebied', 'Open gebied', 'Agrarisch bedrijf – Veehouderij' en 'Wonen'. Het ontwikkelen van een nieuw bedrijventerrein past niet binnen het bestemmingsplan. Het doel van voorliggend bestemmingsplan is het opstellen van een eenduidige en uniforme juridische regeling voor het toegestane gebruik en de toegestane bebouwing binnen het plangebied. Deze regeling is gericht op het mogelijk maken van nieuwe (niet-agrarische) bedrijven.

1.2 Het plangebied

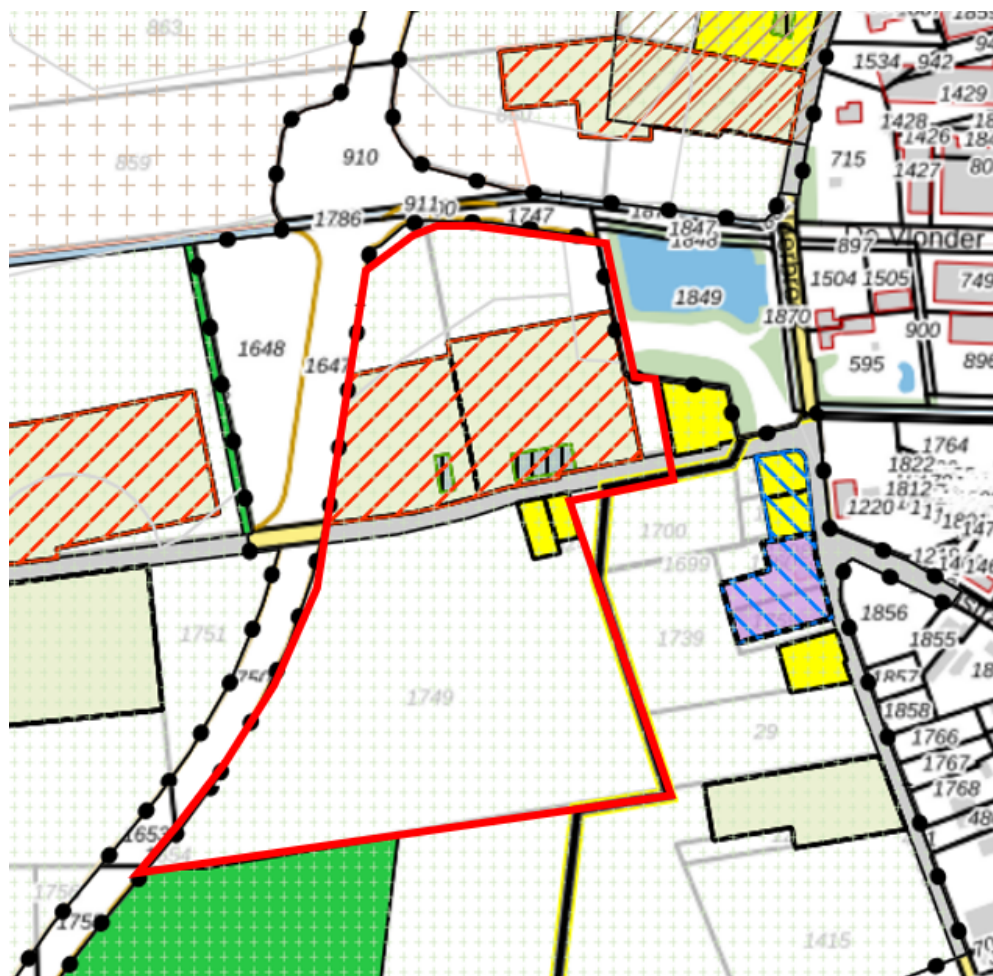
Het plangebied is circa 10 hectare groot en betreft de ontwikkeling van het bedrijventerrein Lage Raam te Boekel. Bedrijventerrein Lage Raam wordt een gemengd bedrijventerrein, waar zowel grootschalige als kleinschalige bedrijven in verschillende milieucategorieën zich kunnen vestigen. De plangrens sluit in het noorden en westen aan op de randweg / De Vlonder en volgt in het oosten de verkaveling van de Neerbroek en Schutboom. Verder liggen ten oosten van het plangebied een retentievijver, groenvoorzieningen, een woning en nog enkele agrarische percelen. Aan de zuidzijde wordt het plangebied begrenst door agrarische percelen.



Figuur 1.1: Uitsnede luchtfoto plangebied (rode contour)

1.3 Vigerende plannen

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Omgevingsplan Buitengebied' inclusief de daarop volgende partiële herzieningen. Het grootste deel van het plangebied heeft in dit bestemmingsplan de bestemming 'Bebouwd gebied', 'Open gebied' en 'Agrarisch bedrijf – Veehouderij'. Daarnaast zijn aan de Lage Raam twee woningen gelegen in de woonbestemming en kent het gebied een archeologische dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 2' en 'Waarde – Archeologie 3'. De ontwikkeling van het bedrijventerrein past niet binnen deze bestemmingen.



Figuur 1.2: Uitsnede vigerende bestemmingsplankaart 'Omgevingsplan Buitengebied' inclusief de daarop volgende partiële herzieningen

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 is de huidige situatie van het plangebied beschreven. In dit hoofdstuk wordt tevens ingegaan op de planbeschrijving. In hoofdstuk 3 wordt het initiatief getoetst aan het relevante nationale, provinciale en gemeentelijke beleid. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de milieuhygiënische en planologische aspecten met betrekking tot de ontwikkeling. Hoofdstuk 5 bevat een juridische planbeschrijving. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

vastgesteld bestemmingsplan Bedrijventerrein Lage Raam
Gemeente Boekel
Projectnummer 0469349

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

In de huidige situatie wordt onderscheid gemaakt in de ruimtelijke en functionele structuur.

2.1.1 Ruimtelijke structuur

Landschappelijke structuur

Het plangebied van het Bedrijventerrein Lage Raam wordt aan de noord- en westzijde begrensd door de verbindingsweg De Vlonder en de randweg. Het nieuwe bedrijventerrein wordt aan de oostzijde begrensd door de verkaveling van de Neerbroek en de Schutboom.

Het plangebied bestaat ten zuiden van Lage Raam voor het grootste deel uit agrarische gronden in de vorm van graslanden. Aan de noordzijde van het plangebied loopt een waterloop. De bebouwing is geconcentreerd aan de straten, de Lage Raam kent hierbij een specifieke laanstructuur. Aan de randen van het plangebied en langs de Lage Raam zijn op een aantal plekken een bomenstructuur of bomenrij aanwezig. De tussenliggende gronden kennen een grootschalig agrarisch landschap met beperkte fysieke perceelgrenzen. Doordat fysieke perceelsgrenzen in beperkte mate aanwezig zijn (geen houtsingels, hagen of prikkeldraad) heeft het plangebied een open en kaal karakter. Het noordelijke deel van het plangebied is daarentegen meer bebouwd.

Tussen het plangebied van Bedrijventerrein Lage Raam en Bedrijventerrein De Vlonder bevindt zich de Neerbroek/Schutboom. De Neerbroek/Schutboom is ingericht als een groene woonstraat. Het plan beoogt de Neerbroek/Schutboom als groene woonstraat te behouden en te versterken, dit is in lijn met de Ontwikkelingsvisie Dorpsmantel Noordwest.



Figuur 2.1: Luchtfoto plangebied



Figuur 2.2: Impressie plangebied

Bebouwing

Aan de zuidzijde van Lage Raam is beperkt bebouwing aanwezig. Hier bevinden zich twee burgerwoningen met bijbehorende bouwwerken. Aan de noordzijde is de bebouwing intensiever aanwezig. Hier bevinden zich agrarische bouwpercelen met bijbehorende agrarische opstallen en bedrijfswoningen.

2.1.2 Functionele structuur

Agrarische bedrijvigheid

Zoals beschreven in paragraaf 2.1.1 is het overgrote deel van het plangebied als agrarische grond in gebruik. Het plangebied bestaat voornamelijk uit graslanden. De agrarische bedrijfswoningen en opstallen zijn gelegen aan de Lage Raam 4 en Lage Raam 6.

Wonen

Binnen het plangebied bevindt zich twee (burger)woningen, te weten Lage Raam 1 en Lage Raam 3. Beide woningen worden ontsloten vanaf de Lage Raam. Daarnaast is ten oosten van het plangebied nog een woning gelegen aan de Lage Raam 2.

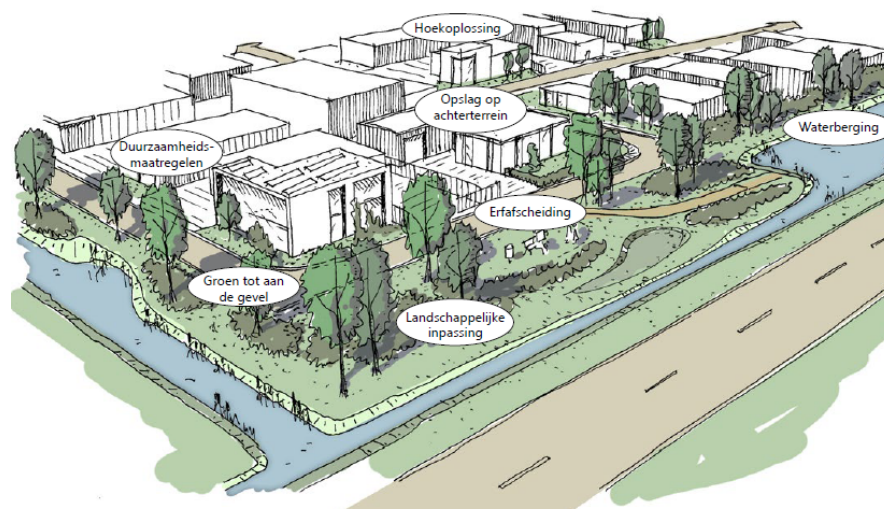
2.2 Toekomstige situatie

Dit bestemmingsplan is opgesteld om de ontwikkeling van het Bedrijventerrein Lage Raam mogelijk te maken. In paragraaf 2.2.1 wordt ingegaan op de stedenbouwkundige opzet voor Bedrijventerrein Lage Raam. Daarna worden in paragraaf 2.2.2 en 2.2.3 de aspecten groen, water, ontsluiting en parkeren beschreven. Paragraaf 2.2.4 beschrijft de wijze waarop de beeldkwaliteit wordt gewaarborgd en in paragraaf 2.2.5 wordt toegelicht hoe een en ander is vertaald in voorliggend bestemmingsplan.

2.2.1 Stedenbouwkundige opzet bedrijventerrein

Algemeen

Bedrijventerrein Lage Raam is een nieuw bedrijventerrein dat ontwikkeld wordt ten westen van het bestaande bedrijventerrein De Vlonder. Dit plan is een uitwerking van de Ontwikkelingsvisie Dorpsmantel Noordwest. Bedrijventerrein Lage Raam is circa 10 hectare groot, waarvan circa 6 hectare netto uitgeefbaar.



Figuur 2.3 Stedenbouwkundige structuur

Bedrijventerrein Lage Raam wordt een modern gemengd bedrijventerrein, geschikt voor zowel de wat kleinere als grotere bedrijven. Omdat op Bedrijventerrein Lage Raam ruimte wordt geboden aan bedrijven van verschillende omvang, is in de stedenbouwkundige opzet van het bedrijventerrein niet uitgegaan van een gedetailleerde verkaveling of indeling van het bedrijventerrein. In plaats daarvan zijn slechts kaders op hoofdlijnen gegeven waarbinnen Bedrijventerrein Lage Raam kan worden ontwikkeld. Dit bestemmingsplan legt een aantal randvoorwaarden vast met betrekking tot hoogte en kwaliteit zodat de kwaliteit van het geheel en de kwaliteit op de langere termijn gewaarborgd wordt. Hierbij is met name van belang hoe de randen van het bedrijventerrein worden vormgegeven; de wegenstructuur en de groenstructuur worden vastgelegd maar de verkaveling binnen het bedrijventerrein is niet vastgelegd. In een separaat Kwaliteitskader, dat wordt gekoppeld aan de verkoop, zijn nadere kwaliteitseisen voor de toekomstige gebruikers vastgelegd.

Bedrijventerrein

De ontsluiting van het bedrijventerrein is aan de noordzijde voorzien. Op het bedrijventerrein zijn twee zones gecreëerd. De noordelijke zone is gelegen tussen de verbindingsweg De Vlonder en de Lage Raam en de zuidelijke zone is gelegen ten zuiden van de Lage Raam. Rondom de wegen op het bedrijventerrein is een groenzone voorzien. Deze groenzone geeft de garantie dat de waardevolle bomen aan de zuidzijde van de Lage Raam behouden blijven en deze zo min mogelijk hinder veroorzaken voor de bedrijvigheid. Voor het gehele bedrijventerrein geldt een maximale hoogte van 9 meter. Dit is de hoogte die ook op het bestaande bedrijventerrein De Vlonder is toegestaan en is eveneens goed inpasbaar in de omgeving. De bouwpercelen mogen tot maximaal 80% worden bebouwd. Hiermee wordt duurzaam ruimtegebruik gestimuleerd, dit wordt eveneens gestimuleert door het feit dat wonen en bedrijfswoningen ook niet zijn toegestaan. Op het bedrijventerrein zijn bedrijven tot maximaal milieucategorie 3.2 toelaatbaar, naar de zuid- en oostzijde loopt de maximale milieucategorie terug om aan te sluiten bij de omliggende (gevoelige) bestemmingen. De bedrijven aan de noord- en westzijde van het bedrijventerrein moeten in de voorgevelrooilijn worden gebouwd. Deze voorgevelrooilijn zorgt voor een uniforme uitstraling van het bedrijventerrein. Bedrijfsgebouwen mogen elders op het bedrijventerrein tot 3 meter achter de voorgevelrooilijn gesitueerd worden. Door alle bebouwing in de voorgevelrooilijn (of net daarachter) te realiseren zijn alle voorkanten van de bedrijven naar buiten gericht en de achterzijden van de bedrijven naar binnen gericht.

2.2.2 Groen en Water

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 en is opgenomen in het inrichtingsplan (zie Bijlage 1). De bomen aan de zuidzijde van 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.

Daarnaast moeten bedrijven conform het duurzaamheidsplan van de gemeente Boekel minimaal 20% van het perceel groen inrichten. De bedrijven die zich in het gebied vestigen krijgen de verplichting om 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. De verplichtingen met betrekking tot de waterberging en het groen zijn in de planregels opgenomen als voorwaardelijke verplichting.



Figuur 2.4 Groenstructuur

2.2.3 Duurzaamheid

Bij duurzame bedrijventerrein denken we enerzijds aan (collectieve) duurzame energie opwekking op de daken van nieuwe bedrijven, het aardgasloos verwarmen van de panden en het optimaal benutten van onderlinge reststromen. Anderzijds zullen de bedrijventerrein worden aangepast aan de klimaatverandering. Op structuurniveau moet gedacht worden aan efficiënt ruimtegebruik en ruimte bieden in groenstructuren voor infiltratie van hemelwater en een groene natuurinclusieve inrichting.

2.2.4 Ontsluiting en parkeren

Algemeen

De ontsluiting van het Bedrijventerrein Lage Raam vindt plaats via één noordelijke aansluiting op de verbindingsweg tussen de randweg en de Neerbroek. Door de ontsluitingsweg op deze locatie te situeren wordt een meest ideale verkaveling van het bedrijventerrein gerealiseerd, die past binnen het stedenbouwkundig plan. Tevens wordt hiermee een ontsluiting nabij de Randweg gerealiseerd, waardoor vrachtverkeer over de Neerbroek en Schutboom wordt voorkomen. Andere locaties van de ontsluiting leiden tot minder uitgeefbare gronden of een minder ideale ontsluiting van het bedrijventerrein. Middels een T-splitsing op de verbindingsweg 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.

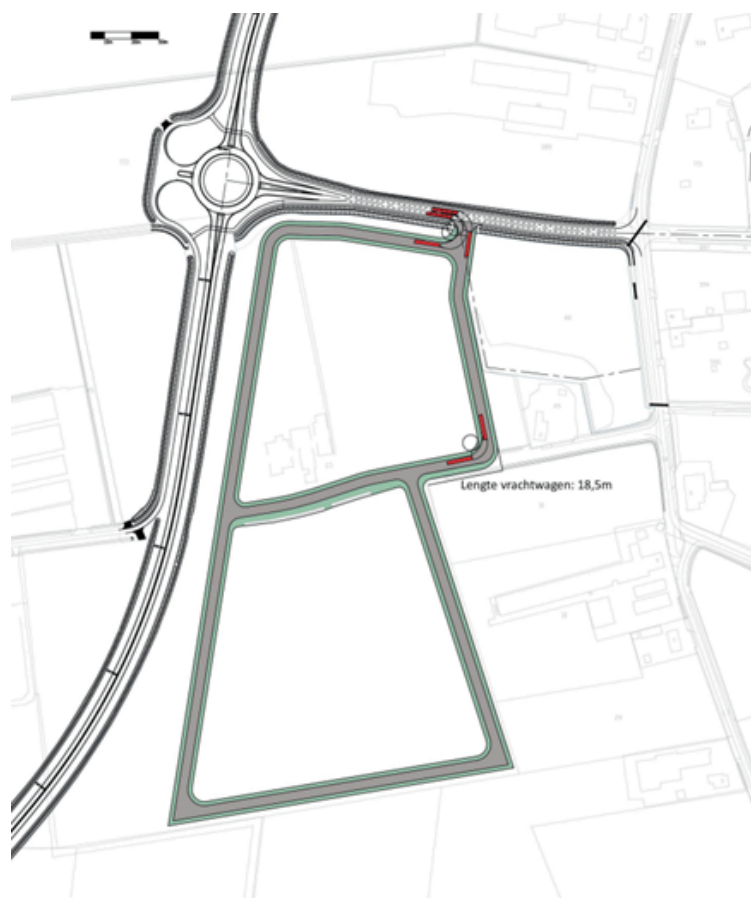


Figuur 2.5 Omliggende infrastructuur

Bedrijventerrein

De ligging van de ontsluitingsstructuur binnen het bedrijventerrein is in hoofdlijnen vastgelegd. Het gehele bedrijventerrein wordt door een ontsluitingsweg omringd. Daarnaast wordt het bedrijventerrein in tweeën gedeeld door de Lage Raam in de verkeersstructuur van het bedrijventerrein op te nemen en op te waarden. Door deze ontsluitingsstructuur blijven diverse verkavelingsmogelijkheden van het bedrijventerrein mogelijk.

Om het verkeer direct richting de randweg te sturen is het noodzakelijk de Lage Raam in de oostelijke richting (richting de Neerbroek) af te sluiten. Deze afsluiting voorkomt dat het verkeer van het Bedrijventerrein langs de woning aan de Lage Raam 2 en richting de kern van Boekel gaat. Deze verbinding blijft wel beschikbaar voor calamiteitendiensten.



Figuur 2.6 Ontsluitingsstructuur Bedrijventerrein Lage Raam

Parkeren

De bedrijven op bedrijventerrein Lage Raam moeten de parkeerbehoefte op eigen terrein voorzien, er worden in de openbare ruimte geen parkeerplaatsen voorzien.

2.2.5 Beeldkwaliteit

Voorliggend bestemmingsplan bevat bouw- en gebruiksregels voor de bedrijven die zich op Bedrijventerrein Lage Raam zullen vestigen. Het bestemmingsplan regelt onder meer de maximale bouwhoogte, het maximum bebouwingspercentage en de afstanden tussen gebouwen en de perceelsgrenzen. Om aan de ontsluitingswegen de gewenste beeldkwaliteit te waarborgen dient daarnaast aan de noord- en westzijde alle hoofdbebouwing op 5 meter afstand van de perceelsgrens (in de voorgevelrooilijn) gebouwd te worden en mag geen opslag in het zicht worden gestald. Ook voor de overige percelen gelden dergelijke kwaliteitseisen, de bedrijfshoofdgebouwen mogen maximaal 3 meter terugvallen achter de voorgevelrooilijn welke eveneens op 5 meter van de perceelsgrens is gelegen. Wanneer aan deze ruimtelijke voorwaarden wordt voldaan wordt de kwaliteit van het geheel en de kwaliteit op de langere termijn gewaarborgd. Overige kwaliteitseisen en randvoorwaarden zijn opgenomen in een afzonderlijk document, genaamd 'Kwaliteitskader bedrijventerrein Lage Raam, die aan de verkoop van de bedrijfskavels wordt gekoppeld.

2.2.6 Kwaliteitsverbetering van het landschap/landschappelijke inpassing

Algemeen

Artikel 3.2 van de Verordening ruimte Noord-Brabant bepaalt dat ruimtelijke ontwikkelingen buiten het bestaand stedelijk gebied gepaard dienen te gaan met een fysieke

kwaliteitsverbetering van het landschap. Dit betekent dat een concreet voorstel over de invulling van de kwaliteitsverbetering onderdeel moet uitmaken van de planvorming. Conform artikel 3.1 van de Verordening ruimte Noord-Brabant dient een nieuwe ontwikkeling landschappelijk te worden ingepast. Ten behoeve van de ontwikkeling van Bedrijventerrein Lage Raam is in beeld gebracht hoe de kwaliteitsverbetering van het landschap en de landschappelijke inpassing zal worden vormgegeven.

De landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering wordt vormgegeven door een groene zone tussen de randweg en het bedrijventerrein te realiseren evenals een groene omlijsting van het gehele bedrijventerrein. Aanvullend wordt ook op het bedrijventerrein zelf, in de bedrijfsstraten, voorzien in een groene inrichting. Omdat deze inrichtingsmaatregelen deel uitmaken van de 'reguliere' inrichting van het bedrijventerrein en het met name gaat over het behoud en beschermen van de reeds aanwezige waardevolle bomen langs de Lage Raam zijn ze niet meegenomen als kwaliteitsverbetering van het landschap en/of als onderdeel van de landschappelijke inpassing. Daarnaast zijn deze inrichtingsmaatregelen van buiten het terrein niet of slechts beperktikbaar zijn.

Benodigde kwaliteitsinvestering

De ontwikkeling van Bedrijventerrein Lage Raam is een stedelijke uitbreiding. Voor de berekening van de benodigde kwaliteitsinvestering wordt uitgegaan van 1% van de uitgifteprijs. De uitgiftebare oppervlakte van het bedrijventerrein bedraagt circa 6 hectare. Uitgaande van een waarde van € 145,- per m², is sprake van een totale uitgifteprijs van circa 8,7 miljoen euro. De benodigde kwaliteitsinvestering dient € 87.000,- te bedragen.

In de exploitatie is een investering van €20.000,00 voorzien voor de waterlopen (wadi en overig water) en een investering van €460.000,00 voorzien voor groen (bomen, gazon en sierplantsoen), de totale investering (inclusief engineering) bedraagt daarmee €480.000,00. Hiermee wordt voldaan aan de benodigde kwaliteitsinvestering.

In de exploitatie is rekening gehouden met een totale investering van circa €111.000,00. De totale investering bestaat uit verschillende elementen en de bijbehorende investeringen, het gaat daarbij om een investering van circa €8.000,00 voor bomen, circa €16.000,00 voor beplanting, circa €11.000,00 voor kruidenrijk grasland, circa €15.000,00 voor waterlopen (wadi en overig water), circa €61.000,00 voor recreatieve voorzieningen. Tevens is rekening gehouden met circa €14.000,00 aan planvormingskosten. De exacte bedragen zijn weergegeven in tabel 3.1.

Uitvoering kwaliteitsverbetering en landschappelijke inpassing

De kwaliteitsverbetering van het landschap en de landschappelijke inpassing van het bedrijventerrein zijn 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. Het geheel is geborgd in het inrichtingsplan (Bijlage 1).



Figuur 2.7 Landschappelijke inpassing bedrijventerrein Lage Raam

In het ontwerp zijn zo veel mogelijk gradiënten gecreëerd (overgangen van laag naar hoog en van nat naar droog). Denk daarbij aan de aanleg van poelen, wadi en natuurvriendelijke oever, die zorgen voor natte elementen in een relatief droge omgeving. Een nat-droog overgang zorgt voor verschillende habitats binnen een relatief klein gebied. Ook de laag-hoog overgang van kruidenrijk grasland via struweel, naar volwassen bomen (de zogenaamde mantelzoom overgang), biedt veel kansen voor dier- en plantensoorten.

De aanleg van de onderstaande landschapselementen voegt natuurwaarde toe aan het bedrijventerrein:

- Laanbomen
- Fruitbomen
- Struweel
- Kruidenrijk grasland
- Vaste planten
- Poelen

Planten

Voor de beplanting is gekozen voor gebiedseigen soorten. Deze dragen bij aan de biodiversiteit en versterken de aansluiting met het aangrenzende landschap. Door goed onderhoud en beheer zal het terrein verschromen, wat kansen biedt aan zeldzamere soorten. Het laten overstaan van (kruidenrijke) randen zorgt dat zaden de kans krijgen om te rijpen en te kiemen.

Insecten

Insecten zullen profiteren van de verscheidenheid aan bloeiende soorten in de diverse elementen. Overstaande randen en hoekjes zorgen voor voldoende voortplantings- en overwinteringsmogelijkheden. De luwte die door de struwelen en ander begroeiing ontstaan en de aanwezigheid van water zal het tot een uitstekend leefgebied maken.

Vogels

De broed- en foerageermogelijkheden voor (struweel) vogels worden vergroot door de aanleg van de (vruchtdragende) struwelen en bomen. Dankzij de poel hebben zwaluwen en andere vogels toegang tot modder dat dient als bouw materiaal voor hun nesten. Ook de aanwezigheid van insecten zal meer vogelsoorten aantrekken. Van de nieuwe landschapselementen profiteren zowel struweelvogels als vogelsoorten die reeds voorkomen in het aangrenzende, overwegend agrarische, gebied.

Vleermuizen

Vleermuizen zullen dankbaar gebruik maken van de lijnvormige elementen. Ze gebruiken bomenrijen en lijnvormige struwelen als verbindingsroute tussen verblijfplaats en foerageergebied en tussen foerageergebieden onderling. Windbeschutting speelt namelijk een belangrijke rol bij de keuze van vlieg routes en foerageerplaatsen. Door de toename van insecten, zal de nieuwe groenstrook ook een aantrekkelijke foerageer terrein worden, mits het er 's avonds voldoende donker wordt.

Amfibieën

Amfibieën profiteren van de water elementen. De poel en natuurlijke oevers bieden een aanvulling op de water elementen in het gebied. De poelen zijn voorzien van flauwe oevers en de diepte is zo berekend dat deze naar verwachting het hele jaar minimaal 50 centimeter water bevatten. Ook is er voldoende lichtinval. De poelen bieden een extra stapsteen voor migrerende dieren.

Zoogdieren

Kleine zoogdieren profiteren van de corridors die ontstaat door de aanleg van struwelen. Deze bieden beschutting, bescherming en routes waarlangs ze zich kunnen verplaatsen.

Regeling en borging in het bestemmingsplan

De gronden waarop kwaliteitsverbetering van het landschap en landschappelijke inpassing plaatsvindt, is opgenomen in het plangebied van dit bestemmingsplan en is bestemd als 'Groen'. Zowel de westelijke groenzone tussen de randweg en het bedrijventerrein, als de omlijsting van het bedrijventerrein en de groenzone tussen de bedrijven en de ontsluitingsstructuur zijn bestemd als 'Groen', net als het de (bestaande) groenzone aan de Lage Raam. Ten behoeve van de uitvoering van de landschappelijke kwaliteitsverbetering en de landschappelijke inpassing is in de planregels voorzien in voorwaardelijke verplichtingen in de bedrijfsbestemmingen. De voorwaardelijke verplichtingen bepalen dat de gronden met een bedrijfsbestemming slechts mogen worden gebruikt indien de landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering van het landschap zijn gerealiseerd en de kwaliteitsverbetering/inpassing wordt beheerd en in stand gehouden. Het inrichtingsplan, waarin is aangegeven hoe de gronden moeten worden ingericht, is als Bijlage 2 bij de planregels opgenomen.

2.2.7 Vertaling in het bestemmingsplan

In dit bestemmingsplan zijn de wegen in de bestemming 'Verkeer' opgenomen en het groen is in de bestemming 'Groen' opgenomen. Het grootste deel van Bedrijventerrein Lage Raam kent de bestemming 'Bedrijventerrein'. De bestemming 'Bedrijventerrein' maakt bedrijfsbebouwing met een maximale bouwhoogte van 9 meter. Bouwpercelen mogen tot maximaal 80% worden bebouwd. Op het bedrijventerrein zijn bedrijven tot maximaal milieucategorie 3.2 toelaatbaar, naar de zuid- en oostzijde loopt de maximale milieucategorie terug om aan te sluiten bij de omliggende (gevoelige) bestemmingen. Er zijn geen bedrijfswoningen toegestaan.

Hoofdstuk 3 **Beleidskader**

3.1 **Rijksbeleid**

3.1.1 **Nationale Omgevingsvisie (NOVI)**

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. Dit is de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland tot 2050. Het document schetst de (21) nationale belangen, uitdagingen en keuzes waar Nederland in de komende decennia voor komt te staan. Belangrijke thema's hierin zijn de bouw van één miljoen nieuwe woningen, de groei en bereikbaarheid van steden, het versterken van de natuur en biodiversiteit en het behoud van landschap en vitaliteit van de landbouwsector. Een integrale aanpak van al deze thema's in samenwerking met andere overheden en maatschappelijke organisaties en meer regie vanuit het rijk staat hierbij centraal.

Conclusie

Binnen het projectgebied is geen sprake van nationale belangen die een belemmering zouden kunnen vormen voor de uitvoerbaarheid.

3.1.2 **Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte**

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte in werking getreden. Deze structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving.



Figuur 3.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De structuurvisie schetst ontwikkelingen en legt de ambities tot 2040 vast. De ambities zijn:

1. Concurrentiekracht;
2. Bereikbaarheid;
3. Leefbaarheid en veiligheid.

Het Rijk kiest drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden blijven.

De structuurvisie regelt geen specifieke zaken op provinciaal of lokaal niveau. De verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal laat het Rijk over aan de provincies.

Conclusie

Door het nationale karakter van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en de kleine schaal van onderhavig project, heeft dit nauwelijks raakvlak met dit nationaal beleid. De beoogde ontwikkeling past volledig in het streven naar het benutten van locaties voor transformatie en herstructurering. De SVIR staat de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg.

3.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De wetgever heeft in de Wro, ter waarborging van nationale en provinciale belangen, de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd. Indien nationale of provinciale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, kunnen bij of krachtens Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) respectievelijk provinciale verordening regels worden gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen. In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), ook wel bekend als de AMvB Ruimte, zijn de 13 nationale belangen uit de SVIR opgenomen, die juridische borging vereisen. Het Barro is op 30 december 2011 deels in werking getreden. Sindsdien is het Barro op onderdelen herzien. Het besluit is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. In het Barro komen de volgende nationale belangen terug:

- Besluit algemene regeling ruimtelijke ordening
- Project Mainportontwikkeling Rotterdam
- Kustfundament
- Grote rivieren
- Waddenzee en waddengebied
- Defensie
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde
- Rijkswaardwegen
- Hoofdwegen en landelijke spoorwegen
- Natuurnetwerk Nederland
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament
- IJsselmeergebied
- Electriciteitsvoorziening
- Algemene en overige bepalingen

- Buisleidingen van nationaal belang voor het vervoer van gevaarlijke stoffen
- Ruimtereservering parallelle Kaagbaan

Indien een ontwikkeling voldoet aan het provinciaal beleid op dit vlak zoals verwoord in een provinciale verordening, dan voldoet het plan ook aan de Barro.

Het plangebied valt volgens de kaarten van de Rarro in de IHCS zone van vliegbasis Vlokel en het radarverstoringgebied van de radarinstallatie op vliegbasis Volkel. In het plangebied kan op grond van het Rarro bebouwing worden toegestaan tot een hoogte van ruim 80 meter (zie paragraaf 4.13). Dit bestemmingsplan maakt dergelijke hoge bebouwing niet mogelijk. Het bestemmingsplan voldoet dus aan de regels van het Barro en de Rarro. Voor het overige zijn in het Barro en de Rarro geen bepalingen opgenomen die van belang zijn voor (het plangebied van) dit bestemmingsplan.

Conclusie

Geen van de nationale belangen heeft betrekking op het plan. Geconcludeerd kan worden dat de onderhavige ontwikkeling binnen de gestelde kaders van het Barro past.

3.1.4 Ladder voor duurzame verstedelijking

Sinds 2012 is in het Bro in artikel 3.1.6 een lid 2 ingevoegd waarin een motiveringsplicht is opgenomen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen in bestemmingsplannen. In de toelichting van het bestemmingsplan moet hiervoor een verantwoording plaatsvinden aan de hand van een drietal opeenvolgende treden (de "ladder duurzame verstedelijking"). Sinds 2017 is de 'nieuwe' Ladder voor duurzame verstedelijking in werking getreden. De traditionele opeenvolgende treden van de Ladder zijn hierbij komen te vervallen. Deze wijziging heeft als doel de regeling te vereenvoudigen, waarbij de effectiviteit van het instrument behouden moet blijven. Een onderzoek naar de behoefte heeft slechts tot doel na te gaan of een ruimtelijke ontwikkeling c.q. de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Concreet betekent dit dat met betrekking tot de economische behoefte, de marktvraag of de beoordeling van de mogelijke of economische gevolgen van die vestiging ruimtelijke effecten (bijv. leegstand) relevant zijn.

Artikel 3.1.6. lid 2 van het Bro luidt als volgt:

"De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien."

Behoefte

In het regionaal ruimtelijk overleg (RRO) van 13 oktober 2016 is het Regionaal afsprakenkader bedrijventerreinen 2016-2025 vastgesteld voor de regio Noordoost-Brabant. De regio wil aan de hand van het regionale afsprakenkader een verdere stap zetten om de economische ambities waar te maken. Met het afsprakenkader wordt gestreefd naar een betere vraag/aanbod-verhouding voor bedrijventerrein, op basis van kwantiteit én kwaliteit. Daarnaast zijn afspraken gemaakt die ervoor zorgen dat het vestigingsklimaat in de regio verbetert.

In het regionale afsprakenkader is geconcludeerd dat Noordoost-Brabant uit twee economische clusters bestaat en dat de regio niet op zichzelf staat maar ook te maken heeft met omliggende regio's als Zuidoost-Brabant, Midden- en West-Brabant, Noord-Limburg, Rivierenland en ArnhemNijmegen. De economische clusters zijn: - het 'hart van de economie' in de driehoek 's-Hertogenbosch – Oss – Veghel, als uiterste punten op de infrastructuurdriehoek A59-A50-N279; - het Land van Cuijk, dat voornamelijk economische relaties heeft met de regio's aan de A73 en A77.

Vraag en aanbod en veranderopgave

In het afsprakenkader is voor Noordoost-Brabant uitgegaan van een uitbreidingsvraag van circa 148 hectare in de periode tot 2026, waarna de uitbreidingsvraag zal afvlakken. Van de totale vraag zal circa 50-55% landen in 's-Hertogenbosch-Oss, circa 30% in Uden-Veghel en circa 15-20% in het Land van Cuijk. Er worden drie doelgroepen onderscheiden:

- Zeer grootschalige logistiek: zoekgebied overstijgt de regio, circa 65 hectare vraag tot en met 2025, oplopend tot circa 85 hectare tot en met 2035.
- Grootschalige logistiek: zoekgebied concentreert zich rond de economische clusters en corridors. Circa 40 hectare vraag tot en met 2025, oplopend tot circa 60 hectare tot en met 2035.
- Lokaal aanbod: het overige aanbod met bijbehorende ruimtevraag: circa 40 hectare vraag tot en met 2025. Dit aanbod kan gemeentegrens-overstijgend zijn maar ook gemeente- of zelfs kerngebonden. De regio wil zoeken naar het juiste niveau om dit lokale aanbod in een passende maat te krijgen. Bijvoorbeeld ruimtelijk-economisch samenhangende clusters van gemeenten. Op die manier kan de regio een betere regio houden op het aanbod van het lokale segment, en kan men ontwikkelen waar de vraag zich ook echt aandient, los van gemeentegrenzen en bij een passend schaalniveau.

Het aanbod aan bedrijventerreinen in de regio Noordoost-Brabant bedraagt circa 300 hectare, waarmee de vraag (circa 148 hectare) wordt overschreden. Vraag en aanbod sluiten echter niet helemaal op elkaar aan. Zo is de uitbreidingsvraag vooral afkomstig vanuit de grote tot zeer grootschalige logistiek, terwijl veel aanbod verspreid ligt door de regio op reguliere, relatief kleinschalige en voor logistiek niet-geschikte locaties gericht op MKB-bedrijvigheid. In het afsprakenkader worden afspraken gemaakt met als doel dat ieder segment goed kan worden gefaciliteerd op het passende schaalniveau.

De actuele regionale behoefte aan bedrijventerreinen is in beeld gebracht op basis van de vraag- en aanbodzijde van de markt. De regionale behoefte is zowel kwantitatief als kwalitatief berekend en beschouwd. De gemeente Boekel heeft kenbaar gemaakt om Bedrijventerrein Lage Raam te ontwikkelen voor lokale bedrijvigheid en daarbij gevraagd welke lokale ondernemers geïnteresseerd zijn om zich op dit bedrijventerrein te vestigen. Een 16 tal bedrijven hebben zich tot op heden gemeld bij de gemeente met een actuele ruimte behoefte voor nieuwvestiging of uitbreiding van de bestaande bedrijvigheid. Een aantal van deze bedrijven is vanuit huis gestart met hun bedrijfsactiviteiten en vanwege de omvang van het bedrijf een bedrijfskavel wensen aan te kopen en daarmee de onderneming vanuit huis te staken. Dit is dan ook de reden dat voor de ondernemers de vraag naar een bedrijfskavel urgent is. De ruimte behoefte van deze bedrijven betreft circa 6,35 – 7,15 hectare. Daarnaast heeft de gemeente de wens om een aantal bedrijven te verplaatsen naar het toekomstige bedrijventerrein. Dit gaat om een 3 tal bedrijven met een omvang van circa 2,70 hectare. De actuele ruimte vraag bedraagt daarmee circa 9 a 10 hectare. De ontwikkeling van Bedrijventerrein Lage Raam sluit optimaal aan op de behoefte uit de markt en past binnen het beleid van de regio.

Mogelijkheden in bestaand stedelijk gebied

Binnen het bestaand stedelijk gebied is het lokale bedrijventerrein De Vlonder gelegen. Op het lokale bedrijventerrein De Vlonder in Boekel zijn geen bedrijfskavels meer beschikbaar en tevens geen ruimte voor uitbreiding bij de aanvragers. Uit een analyse van de beschikbare terreinen binnen de regio Boekel blijkt dat binnen de regio vijf locaties zijn die beschikbaar zijn voor herontwikkeling. Drie van de vijf locaties zijn bedoeld voor de verhuur. De aanvragers geven aan dat deze locaties niet geschikt zijn voor hun bedrijfsvoering vanwege prijs, locatie, grootte of milieucategorie. Doordat herstructurering niet mogelijk is geven de bedrijven aan op een locatie elders hun bedrijfsactiviteiten voort te willen zetten om continuïteit in hun bedrijf te behouden. Over het algemeen gaat het daarbij over bedrijven in een hogere milieucategorie. Daarnaast zijn er een aantal bedrijven die vanuit huis zijn gestart met hun bedrijfsactiviteiten en vanwege de omvang van het bedrijf een bedrijfskavel wensen aan te kopen en daarmee de onderneming vanuit huis te staken. Dit is dan ook de reden dat voor de ondernemers de vraag naar een bedrijfskavel urgent is. Uit bovenstaande analyse blijkt dat de benodigde 9 a 10 hectare netto van Bedrijventerrein Lage Raam niet ingepast kan worden in bestaand stedelijk gebied. Volgens de richtlijnen van de Ladder betekent dit dat buiten bestaand stedelijk gebied gebouwd mag worden, mits wordt voldaan aan de Ladder.

Afweging locaties buiten bestaand stedelijk gebied

Het plangebied Bedrijventerrein Lage Raam grenst aan bestaand stedelijk gebied nabij het bestaande bedrijventerrein De Vlonder. De locatie is middels de randweg goed ontsloten met de auto en krijgt een aansluiting op de randweg. De bereikbaarheid met het openbaar vervoer is momenteel redelijk. Op circa 10 à 15 minuten lopen is een bushalte aan de N605. Door middel van busverbindingen is de locatie ook bereikbaar vanuit diverse andere omliggende kernen.

Op basis van voorgaande resultaten uit het onderzoek heeft Boekel samen met de regio en de omliggende gemeenten afspraken gemaakt over de programmering van de bedrijventerreinen. In de regio Noordoost-Brabant is de vaste procedure dat vraaggerichte plannen voor het ontwikkelen van bedrijventerrein worden goedgekeurd in bestuurlijke kopgroepen en vervolgens worden bekrachtigd in poho-overleggen. Deze werkwijze is vastgelegd in een flowchart. De regio heeft reeds ingestemd met een uitbreiding van in totaal 6 hectare uitgeefbaar bedrijventerrein aan Lage Raam. Dit was geaccordeerd in de bestuurlijke kopgroep Werklocaties NO-Brabant van 21 juli 2021 en is vervolgens bekrachtigd tijdens de bestuurlijke regiodag NO-Brabant, in het poho Economie van 23 september 2021.

De regio laat een tekort aan bedrijventerreinen zien voor zowel wat kleinere als grotere bedrijven. Bedrijventerrein Lage Raam is kwantitatief en kwalitatief geschikt om voor de regio in deze behoefte te voorzien. Hiermee kan Bedrijventerrein Lage Raam voorzien in een lokale behoefte.

Conclusie

Het plan voldoet aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2 Provinciaal en regionaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

Net als het Rijk beschikt de provincie Noord-Brabant vooruitlopend op de inwerkingtreding van de Omgevingswet over een omgevingsvisie: de Brabantse Omgevingsvisie. Deze visie is in december 2018 vastgesteld door provinciale staten van Noord-Brabant. De Brabantse Omgevingsvisie bevat de ambities van de provincie Noord-Brabant voor de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving in de periode tot 2050. De omgevingsvisie bevat geen sectorale beleidsdoelen, die doelen zijn nog steeds opgenomen in bijvoorbeeld de SVRO. Bij een eventuele strijdigheid tussen de SVRO en de omgevingsvisie is de omgevingsvisie leidend.

De Brabantse Omgevingsvisie zet in op behouden en verdere ontwikkeling van een veilige, gezonde en duurzame fysieke leefomgeving. De provincie richt zich met de Brabantse Omgevingsvisie op vier hoofdpunten:

1. De energietransitie.
2. Ontwikkeling van een Noord-Brabant dat om kan gaan met klimaatverandering.
3. Noord-Brabant als slimme netwerkstad.
4. Behouden en verder ontwikkelen van een concurrerende en duurzame economie.

Net als het Rijk streeft de provincie met de Brabantse Omgevingsvisie naar een manier van het benaderen van initiatieven in de fysieke leefomgeving die uitgaat van vertrouwen en het gezamenlijk met publieke en private partijen zoeken naar mogelijkheden om een initiatief te realiseren. Daarbij moeten initiatieven een bijdrage leveren aan de kwaliteit van de fysieke leefomgeving.

Analyse

Onderhavig plan betreft de realisatie van een 'Bedrijventerrein'. Deze ontwikkeling draagt op de volgende wijze bij aan de 'grote' hoofdpunten.

ad 1. De energietransitie houdt enerzijds in het verminderen van het energieverbruik en anderzijds de verduurzaming van de energie. Onderhavig initiatief betreft het realiseren van een bedrijventerrein. Er zal aandacht besteed worden aan de energietransitie door in te zetten op duurzame bedrijvigheid, hierbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan zonnepanelen op de daken.

ad 2. Eén van de onderdelen van een klimaatproof Brabant is het zorgen voor een klimaatbestendige en waterrobuuste inrichting. Onderhavig plan wordt gerealiseerd op een plek die hoog en droog genoeg is. Er wordt tevens rekening gehouden met het waterhuishoudkundig systeem door aan de westkant van het bedrijventerrein een waterbuffer te realiseren.

ad 3. Een duurzame verstedelijking draagt bij aan het komen tot een slimme netwerkstad. Uitbreiding van het bestaand stedelijk gebied is alleen wenselijk vanuit kwalitatieve overwegingen en bij een concrete markt vraag. Dit initiatief gaat uit van een uitbreiding van het bestaand stedelijk gebied, waarbij het toekomstige gebruik van de locatie reeds eerder is uitgedacht in de visies 'Ruimtelijke visie Dorpsmantel' en 'Ontwikkelingsvisie Dorpsmantel Noordwest'.

ad 4. Onderdeel van een concurrerende en duurzame economie is het voorzien in een aantrekkelijk vestigingsklimaat. Door het mogelijk maken van een nieuw bedrijventerrein wordt een positieve bijdrage geleverd aan de leefomgeving en daarmee het vestigingsklimaat.

Conclusie

Het plan geeft invulling aan de opgaven van de Omgevingsvisie Noord-Brabant.

3.2.2 Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

Kader

Provinciale Staten hebben op 25 oktober 2019 de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (lov) vastgesteld. De lov is in werking getreden op 5 november 2019 en bevat regels voor de fysieke leefomgeving. De regels hebben betrekking op ruimtelijke ordening, milieu, natuur, water, bodem en wegen. De lov heeft de Verordening ruimte Noord-Brabant, de Provinciale milieuverordening, de Verordening natuurbescherming, de Verordening water, de Verordening ontgrondingen en de Verordening wegen vervangen. De lov is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat de regels uit de voorheen geldende verordeningen zijn gehandhaafd met het daarbij horende beschermingsniveau en dat er in beginsel geen beleidswijzigingen zijn doorgevoerd. Er zijn alleen inhoudelijke wijzigingen doorgevoerd als die rechtstreeks voortvloeien uit vastgesteld beleid, bijvoorbeeld uit de Omgevingsvisie Noord-Brabant.

Rechtstreeks werkende regels voor burgers en bedrijven

In hoofdstuk 2 van de lov staan rechtstreeks werkende regels voor burgers en bedrijven. Er gelden onder andere rechtstreeks werkende regels voor activiteiten in grondwaterbeschermingsgebieden en stiltegebieden, voor activiteiten rond provinciale wegen, voor ontgrondingen en voor handelingen die te maken hebben met bepaalde beschermde dier- en plantensoorten. Ook voor het kappen van houtopstanden buiten de bebouwde kom en voor veehouderijen gelden rechtstreeks werkende regels.

Instructieregels voor gemeenten

In hoofdstuk 3 van de lov zijn instructieregels voor gemeenten opgenomen. De instructieregels zijn overgenomen uit de Verordening ruimte Noord-Brabant en gelden voor bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen waarmee van het bestemmingsplan wordt afgeweken. De regels zijn een doorvertaling van het provinciaal beleid uit de Structuurvisie ruimtelijke ordening en de Omgevingsvisie Noord-Brabant.

Werkingsgebieden

Alle regels van de lov zijn gekoppeld aan werkingsgebieden die op de kaart van de verordening zijn weergegeven. Voor de toepassing van de regels in hoofdstuk 3 van de verordening is Brabant onderverdeeld in drie werkingsgebieden: het Natuur Netwerk Brabant (NNB), het stedelijk gebied en het landelijk gebied. Daarnaast gelden voor een groot aantal regels specifieke werkingsgebieden, bijvoorbeeld voor de gebieden waar verstedelijking afweegbaar is, voor de ecologische verbindingzones en voor de gebieden waar extra beperkingen gelden voor veehouderijen.

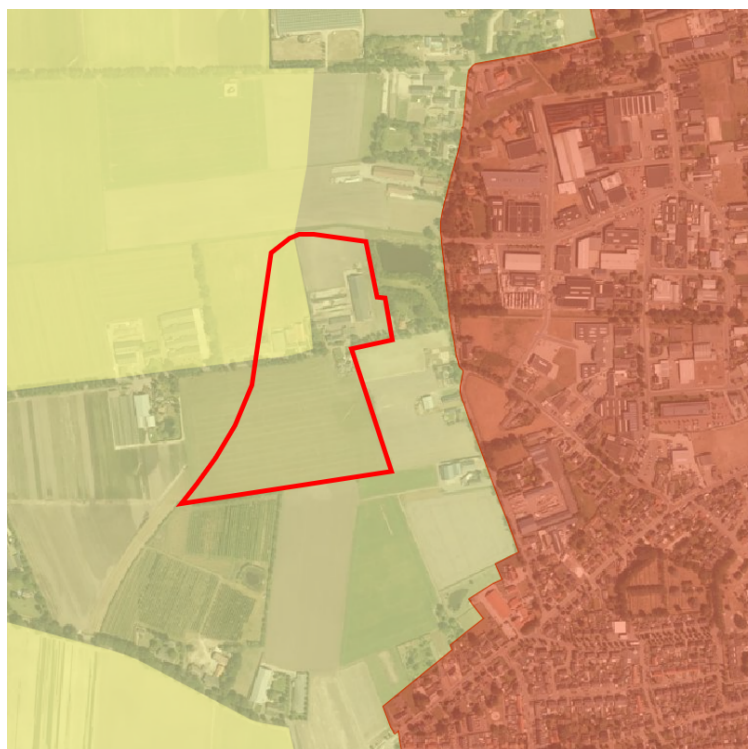
Hierna wordt ingegaan op de ligging van het plangebied binnen de kaarten uit de omgevingsverordening.

I. Landelijk gebied

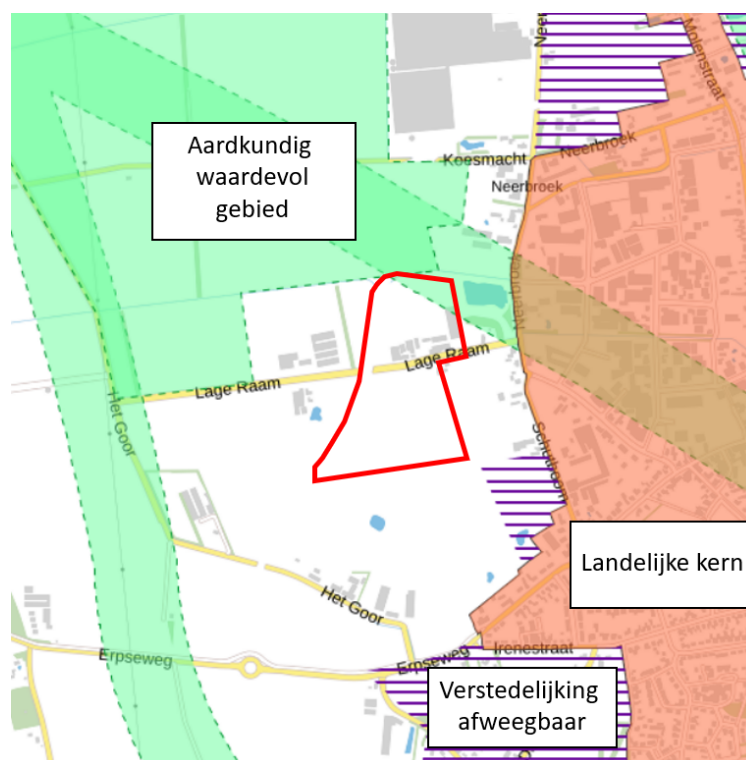
De locatie ligt geheel binnen het 'landelijk gebied' en is grotendeels aangeduid als gemengd landelijk gebied en voor een klein deel als groenblauwe mantel (zie figuur 3.2). Op basis van het beleid van de provincie, verankerd in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant,

is uitbreiding buiten het stedelijk gebied niet overal toegestaan. Potentiële uitbreidingslocaties buiten het stedelijk gebied zijn aangewezen met de aanduiding 'verstedelijking afweegbaar'. Binnen zo'n aanduiding kan, onder voorwaarden, een stedelijke ontwikkeling plaatsvinden. Het Bedrijventerrein Lage Raam is niet aangeduid met de aanduiding 'verstedelijking afweegbaar', maar is gelegen binnen het 'gemengd landelijk gebied' en 'landelijk gebied'.

Het provinciaal beleid biedt de mogelijkheid om voor stedelijke uitbreidingen de grens van de aanduiding 'toe te voegen stedelijk gebied' te wijzigen. Om het beoogde nieuwe bedrijventerrein op de locatie mogelijk te maken, dient deze aanduiding aan de gehele locatie toegekend te worden. Om dit mogelijk te maken, dient een onderbouwing te worden opgesteld, waarmee wordt aangetoond dat, conform artikel 5.3 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant, de gewenste uitbreidingsrichting van de kern Boekel aanvaardbaar is en hiermee de herbegrenzing van de aanduiding 'landelijk gebied' te verantwoorden is. De onderbouwing voor onderhavige ontwikkeling is gedaan met behulp van de lagenbenadering. Deze is opgenomen als Bijlage 2.



Figuur 3.2: Uitsnede Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant



Figuur 3.3: Uitsnede Interim verordening: stedelijke ontwikkeling (Provincie Noord-Brabant)

Voor het plangebied, dient een verzoek tot herbegrenzing te worden ingediend bij de provincie Noord-Brabant. Artikel 5.3 van de Interim Omgevingsverordening biedt de mogelijkheid om de grens van de aanduiding 'landelijk gebied' te wijzigen. Voor een uitgebreide omschrijving van de herbegrenzing wordt verwezen naar onderdeel '1. Landelijk gebied'.

Het verzoek ziet daarnaast toe op de ligging van het plangebied ten opzichte van de 'Groenblauwe mantel' en het 'Aardkundig waardevol gebied'. In Bijlage 2 is de complete onderbouwing van de herbegrenzing opgenomen.

Kwaliteitsverbetering landschap

In de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant is aangegeven dat een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt in Landelijk Gebied, bepaalt dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving.

In het plangebied Bedrijventerrein Lage Raam wordt circa 6 hectare netto uitgeefbaar bedrijventerrein gerealiseerd. Conform het beleid van de provincie Noord-Brabant dient voor deze ontwikkeling te worden voorzien in een bijdrage aan de fysieke kwaliteitsverbetering van het landschap.

In artikel 3.9 van de Interimverordening Noord-Brabant is onder lid 2 aangegeven dat in het bestemmingsplan moet worden gemotiveerd dat de verbetering past binnen de gewenste ontwikkeling van het gebied én op welke wijze de uitvoering is geborgd door dat:

- dit financieel, juridisch en feitelijk is geborgd in het plan; of
- de afspraken uit het regionaal overleg, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken, worden nagekomen.

De regio Noordoost-Brabant heeft ten aanzien van Kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio Noordoost-Brabant afspraken opgesteld. Op basis van deze afspraken kan het volgende worden gesteld:

- de ontwikkeling betreft een planmatige stedelijke ontwikkelingen;
- er is sprake van een stedelijke uitbreiding in Landelijk gebied en Gemengd landelijk gebied;
- de investering in kwaliteitsverbetering van het landschap bedraagt dientengevolge 1% van de totale gronduitgifteprijs.

De investering in kwaliteitsverbetering van het landschap kan worden gedaan in de vorm van een fysieke tegenprestatie of in de vorm van een financiële bijdrage. In dit plan is gekozen voor een fysieke tegenprestatie en ziet er ook op toe dat dit wordt gerealiseerd. De bijbehorende verdeling van de berekening is opgenomen in onderstaande tabel.

Elementen	Kosten incl. BTW
Aanleg bomen	€ 7.912,55
Aanleg beplanting	€ 16.398,82
Aanleg kruidenrijk grasland	€ 11.284,21
Aanleg wadi's, poelen en nvo	€ 14.545,88
Aanleg recreatieve voorzieningen	€ 61.289,00
Subtotaal	€ 111.430,46
Planvormingskosten 12,5%	€ 13.928,81
Totale investering in landschap	€ 125.359,26

Tabel 3.1: berekening kwaliteitsverbetering

Het stedenbouwkundige plan voorziet in een forse landschappelijke inpassing, deze bestaat uit vier onderdelen de groenzone tussen de randweg en het bedrijventerrein (groenzone 1), de omlijsting van het bedrijventerrein (groenzone 2), de groenzone tussen de bedrijven en de ontsluitingsstructuur (groenzone 3) en de groenzone aan de Lage Raam (groenzone 4). De invulling van de landschappelijk inpassing staat reeds beschreven in 2.2.5.

De kwaliteitsverbetering van het landschap voldoet ruimschoots aan de provinciale regeling (2.2.5).

De kwaliteiten van de 'Groenblauwe mantel' worden geborgd door een gebiedsaanduiding 'Groenblauwe mantel' op te nemen. 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:

- strekt tot behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden;
- 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.

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. De kwaliteiten van het 'Aardkundig waardevol gebied' worden geborgd door een gebiedsaanduiding 'Aardkundig waardevol gebied' op te nemen.

Conclusie

Met inachtneming van hetgeen is beschreven binnen deze paragraaf is de ontwikkeling passend binnen de regels van de IOV. De procedure voor herbegrenzing van de Verstedelijking afweegbaar wordt parallel met de procedure van onderhavig bestemmingsplan in gang gezet.

3.2.3 **Beleid waterschap Aa en Maas**

Op 19 november 2021 is het nieuwe waterbeheerplan van waterschap Aa en Maas vastgesteld. In dit plan is beschreven welke doelstellingen het waterschap nastreeft in de periode 2022-2027 en hoe zij die doelstellingen wil gaan halen. Het plan geldt van 22 december 2021 tot en met 21 december 2027.

Het waterbeheerplan is uitgewerkt in de volgende drie programma's:

1. Waterveiligheid; Het programma 'Waterveiligheid' draait om de bescherming tegen overstromingen vanuit de Maas en het regionale watersysteem.
2. Klimaatbestendig en gezond watersysteem; Het programma 'Klimaatbestendig en gezond watersysteem' draait om een goed functionerend watersysteem in normale én in extreem droge en natte situaties: klimaatbestendig, robuust, veerkrachtig en stuurbaar. Daarbij let het waterschap op de hoeveelheid (goede waterpeilen, het vasthouden van water en het omgaan met wateroverlast en droogte); en op de kwaliteit van het water (chemisch en ecologisch).
3. Schoon Water; In het programma 'Schoon Water' speelt het zuiveren van afvalwater een centrale rol.

Voor bebouwde gebieden heeft het waterschap specifieke doelen geformuleerd. In bebouwd gebied werkt het waterschap toe naar een klimaatrobuust watersysteem waarin:

- schoon water niet naar de zuivering gaat, maar het grondwater voedt;
- de waterkwaliteit geen risico's geeft voor de volksgezondheid en geschikt is voor een goede ontwikkeling van flora en fauna, maar ook voor recreatie en evenementen;
- de kans op wateroverlast en problemen door droogte en hittestress acceptabel is;
- de betrokkenheid en het waterbewustzijn van inwoners, bedrijven en andere stedelijke partners is toegenomen.

Deze programma's zijn verder uitgewerkt in het WBP naar concrete doelstellingen. Deze doelstellingen vinden onder andere een doorwerking in de beschikbare instrumenten van het waterschap; Keur, legger, communicatie en stimuleringsmiddelen.

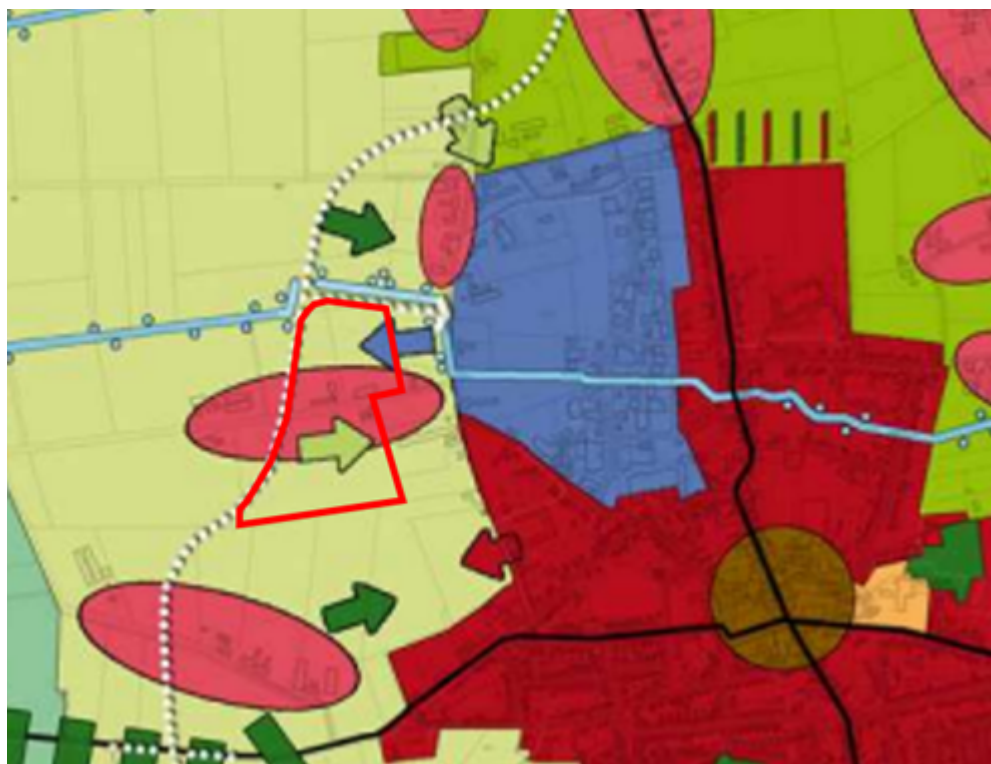
Door middel van de verplichte watertoets ziet het waterschap toe op de uitvoering van hun beleid. Hiermee wordt gewaarborgd dat bij nieuwe ontwikkelingen het waterbeheer wordt meegenomen. De watertoets krijgt vorm via het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1. van

het Besluit ruimtelijke ordening (zie paragraaf 4.9). Met de watertoets wordt ook beoordeeld of aan het beleid van het waterschap wordt voldaan.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Boekel

Op 13 oktober 2011 heeft de gemeenteraad van Boekel de Structuurvisie Boekel vastgesteld. Deze fungeert als een document op hoofdlijnen, dat kaderstellend is voor en richting geeft aan gewenste ruimtelijke ontwikkelingen binnen de gemeente. Onderstaande afbeelding geeft een uitsnede van de structuurvisiekaart. Hiermee wordt visueel inzichtelijk gemaakt wat de visie is ter plaatse van het plangebied. Het plangebied is gelegen binnen de zone 'open agrarisch landschap' en 'lintbebouwing/buurschap'. Daarnaast duidt de blauwe pijl de ontwikkelrichting van het oostelijk gelegen bedrijventerrein aan.



Figuur 3.4: Uitsnede plankaart structuurvisie

De strategie voor de bestaande bedrijventerreinen (De Vlonder in Boekel en Kraaiendonk in Venhorst) is gericht op beheer en waar mogelijk intensivering. In het kader van het streven naar zuinig ruimtegebruik moeten kansen op efficiënt ruimtegebruik benut worden. Zuinig ruimtegebruik betekent in de eerste plaats dat de ruimte op bestaande bedrijventerreinen beter wordt benut, waarbij sterk wordt ingezet op herstructurering van (verouderde) bedrijventerreinen, of delen ervan.

De gemeente Boekel wil in principe de bedrijven uit de gemeente Boekel de kans geven om zich in Boekel verder te ontwikkelen. Dit geldt voor bedrijven die reeds op de bedrijventerreinen gevestigd zijn, maar ook bedrijven van elders in de gemeente die vanwege ontwikkelingen in de kern en het buitengebied gedwongen zijn te verplaatsen. Het streven is gericht op het vestigen van bedrijven uit Boekel op De Vlonder en het vestigen van

bedrijven uit Venhorst op het bedrijventerrein Kraaiendonk. Uiteraard is dit afhankelijk van de beschikbare ruimte en van milieutechnische aspecten. De gemeente wil zich in de toekomst als werkgemeente blijven profileren en nieuwe werkgelegenheid creëren. Lokale ondernemers moeten voldoende kansen krijgen zich verder te ontplooiën. Ook moet er ruimte zijn voor nieuwe ondernemers. Daarnaast moeten er mogelijkheden worden geboden voor verplaatsing. Door de beperkte ruimte op bedrijventerrein De Vlonder komt de behoefte aan het bedrijventerrein Lage Raam naar voren.

Analyse

Onderhavig initiatief zorgt ervoor dat er voldoende ruimte ontstaat voor lokale bedrijvigheid om zich op een geschikte plaats te vestigen. Het initiatief geeft invulling aan de ontwikkelrichting van een nieuw bedrijventerrein nabij het bestaande bedrijventerrein De Vlonder. Dit sluit aan bij de 'Structuurvisie Boekel'.

Conclusie

Het plan past binnen de 'Structuurvisie Boekel'.

3.3.2 Ontwikkelingsvisie 'De Dorpsmantel Noordwest'

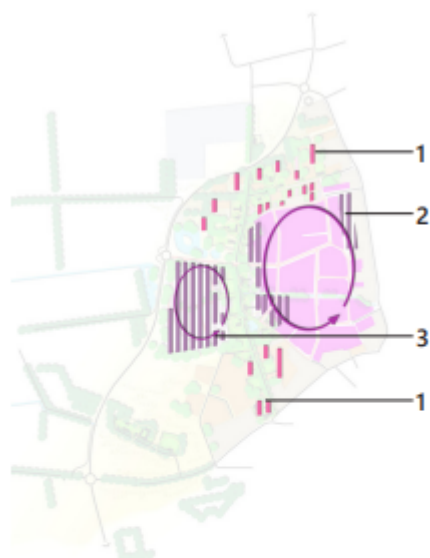
Op 25 mei 2020 heeft de gemeenteraad van Boekel de ontwikkelingsvisie 'De Dorpsmantel Noordwest' vastgesteld. In de ontwikkelingsvisie zijn de benoemde ontwikkelingsmogelijkheden uit de visie van 2011 voor de Dorpsmantel Noordwest uitgewerkt tot een ontwikkelingsvisie. Deze ontwikkelingsvisie bevat de wensen, ambities en randvoorwaarden van zowel de gemeente als bewoners.

Het plangebied van de ontwikkelingsvisie bestaat uit de zone die globaal 'opgesloten' wordt door de nieuwe randweg, de Molenstraat, Neerbroek, Schutboom, Tuinstraat en Wilhelminatraat en Erpseweg. De Dorpsmantel Noordwest wordt gekarakteriseerd door verscheidenheid in opbouw, maar ook door verscheidenheid in gebruik.



Figuur 3.5: Uitsnede ontwikkelingsvisie

Bedrijventerrein De Vlinder 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 Vlinder is echter niet meer mogelijk, vandaar de ontwikkeling van bedrijventerrein Lage Raam. De ontwikkelvisie beschrijft dan ook dat reguliere bedrijvigheid in de toekomst zowel op de bedrijventerrein Vlinder als op bedrijventerrein Lage Raam kan vestigen.



Bedrijvigheid

1. Woon-werkzone
2. Afronding bedrijventerrein De Vlonder
3. Ontwikkeling bedrijventerrein Lage Raam (gefaseerd)

Figuur 3.6: Bedrijvigheid in Boekel

Verkeersstructuur

Het bedrijventerrein De Vlonder en de uitbreiding van dit bedrijventerrein (omgeving Lage Raam) worden via een rotonde ontsloten op de nieuwe randweg. Door een interne ontsluiting van het nieuwe bedrijventerrein Lage Raam, in de vorm van een lusstructuur, hoeft het vrachtverkeer maar één keer de Neerbroek te kruisen om De Vlonder te bereiken.

De reductie van het vrachtverkeer geeft de kans om de historische kwaliteiten van het buurtschap Neerbroek te versterken en de routes over de Neerbroek en Schutboom recreatief aantrekkelijk te maken voor langzaam verkeer (fiets- en wandelroutes). Aandachtspunt bij de uitwerking is de kruising waar de nieuwe ontsluitingsweg tussen de bedrijventerreinen De Vlonder en Lage Raam de Neerbroek kruist.



Verkeersstructuur

1. Accent rotonde randweg
2. Doorsnijding Neerbroek door vrachtkverkeer
3. Nieuwe aansluiting bedrijventer-reinen De Vlonder en Lage Raam op randweg.
4. Neerbroek en Schutboom worden woonstraten met een functie voor het langzaamverkeer.

Figuur 3.7: Verkeersstructuur in Boekel

Analyse

Onderhavig initiatief zorgt ervoor dat er voldoende ruimte ontstaat voor lokale bedrijvigheid om zich op een geschikte plaats te vestigen. Het initiatief geeft invulling aan de ontwikkelrichting van een nieuw bedrijventerrein nabij het bestaande bedrijventerrein De Vlonder. Dit sluit aan bij de ontwikkelingsvisie Boekel 'De Dorpsmantel Noordwest'.

Conclusie

Het plan past binnen de “ontwikkelingsvisie Boekel 'De Dorpsmantel Noordwest’”.

3.3.3 Duurzaamheidsplan 'Op weg naar een toekomstbestendig Boekel'

De gemeenteraad van Boekel heeft het Duurzaamheidsplan 'Op weg naar een toekomstbestendig Boekel' vastgesteld. In het duurzaamheidsplan wordt ingegaan op vier thema's; energie, circulaire economie, fysieke leefomgeving en duurzame mobiliteit.



Figuur 3.8: Uitsnede duurzaamheidsplan

- **Energie:** het tegengaan van klimaatverandering door de uitstoot van broeikasgassen, waaronder CO₂, te verlagen. Dit doen we door enerzijds energiebesparing te stimuleren om de energievraag te verminderen, en anderzijds de opwekking van energie te verduurzamen.
- **Circulaire economie:** het omvormen van het economisch systeem waarin we grondstoffen niet uitputten en (rest)stoffen opnieuw gebruiken in het productieproces. We werken aan vermindering van afvalstromen, hergebruik van (rest)stoffen en gebruik van hernieuwbare grondstoffen.
- **Fysieke leefomgeving:** In de fysieke leefomgeving komt alles samen, de opgaven en wensen voor duurzaam leven, samenleven, wonen, werken en recreëren in gemeente Boekel. We zoeken daarbij een duurzaam evenwicht van menselijke activiteiten met groen, natuur en biodiversiteit.
- **Duurzame mobiliteit:** de manier waarop we ons verplaatsen heeft een belangrijke invloed op de inrichting van onze omgeving en op de energie die we gebruiken en uitstoten. Dit kan duurzamer door onze omgeving, voertuigen en gedrag te veranderen.

Voor deze verschillende thema's zijn hoofddoelen opgesteld waar de gemeente op middellange termijn naar streeft.

Analyse

Onderhavig initiatief maakt de ontwikkeling van het bedrijventerrein Lage Raam mogelijk. De ontwikkeling van het bedrijventerrein biedt mogelijkheden om aan de sluiten bij het duurzaamheidsplan van de gemeente. De verplichting van het inrichten van 20% groen bij nieuwe ontwikkelingen is hierin ook opgenomen. Zo wordt ingezet op zonnepanelen op de daken, waterberging op eigen terrein en ontwikkeling van natuur/groen aan de randen van het bedrijventerrein. Daarnaast zijn in het Kwaliteitskader meerdere duurzaamheidseisen opgenomen waar de toekomstige gebruikers aan moeten voldoen (zie paragraaf 2.2).

Conclusie

De verplichting van het creëren van 20% groen bij nieuwe ontwikkelingen is in de planregels van dit plan gewaarborgd. Dit geldt zowel voor de gemeentegronden als voor de ondernemers. Het plan is in lijn met het Duurzaamheidsplan 'Op weg naar een toekomstbestendig Boekel'. Tevens is er een Kwaliteitskader met meerdere duurzaamheidseisen opgesteld die als voorwaarden bij de verkoop worden opgelegd.

Hoofdstuk 4 Onderzoeken

4.1 Bedrijven en milieuzonering

Kader

Ter bescherming van het woon- en leefklimaat, en om bedrijven voldoende ruimte te bieden om hun bedrijfsvoering uit te oefenen, dient een ruimtelijke scheiding te worden aangebracht tussen milieubelastende en milieugevoelige functies.

Voor het beoordelen van mogelijke hinder tussen (bedrijfs)activiteiten en woningen kan de systematiek van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009) worden gehanteerd. In de brochure is een bedrijvenlijst opgenomen die informatie geeft over de milieukeurmerken van diverse typen bedrijven. Vervolgens is in de lijst op basis van een aantal factoren een indicatie gegeven van de afstand tussen bedrijfstypen en gevoelige objecten (zoals woningen), waarmee gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening kunnen houden. Deze afstand is gebaseerd op de grootste indicatieve afstand en is van toepassing op woningen in een rustige woonwijk of een daarmee vergelijkbaar omgevingstype. De lijst is algemeen geaccepteerd als uitgangspunt bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Naast het omgevingstype rustige woonwijk wordt het omgevingstype gemengd gebied onderscheiden. Een gemengd gebied is een gebied met een matig tot sterke functiemenging. Gebieden die direct langs de hoofdontsluiting liggen behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied.

Toetsing

Gezien de ligging van het plangebied, agrarische omgeving aan de rand van Boekel, wordt voor het merendeel van het plangebied uitgegaan van het type gebied 'gemengd gebied'. Voor het zuidelijke deel van het plangebied wordt uitgegaan van het type gebied 'rustig gebied', aangezien in de toekomst mogelijk woningen ten zuiden van het plangebied worden gerealiseerd. Op het bedrijventerrein Lage Raam zijn bedrijven tot en met milieucategorie 3.2 voorzien, hiervoor geldt conform de bedrijven en milieuzonering een richtafstand van 100 meter ten aanzien van gevoelige functies in een rustig gebied en een richtafstand van 50 meter ten aanzien van gevoelige functies in een gemengd gebied. Voor de milieucategorie 3.1 geldt conform de bedrijven en milieuzonering een richtafstand van 50 meter ten aanzien van gevoelige functies in een rustig gebied en een richtafstand van 30 meter ten aanzien van gevoelige functies in een gemengd gebied. Voor de milieucategorie 2 geldt conform de bedrijven en milieuzonering een richtafstand van 30 meter ten aanzien van gevoelige functies in een rustig gebied en een richtafstand van 10 meter ten aanzien van gevoelige functies in een gemengd gebied.

Ten oosten en zuiden van het beoogde bedrijventerrein Lage Raam zijn gevoelige functies (woningen) gelegen/beoogd, deze zijn geel weergegeven op onderstaand figuur. Om milieueffecten van het bedrijventerrein op de woning uit te sluiten is gebruik gemaakt van inwaartse zonering van het bedrijventerrein. In onderstaand figuur is de inwaartse zonering van het beoogde bedrijventerrein Lage Raam weergegeven.



Figuur 4.1: Inwaartse zoneringsplan bedrijventerrein Lage Raam

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen planologische belemmering voor het plan.

4.2 Verkeer en parkeren

Huidige verkeersstructuur

Onderstaand figuur toont de huidige verkeersstructuur in de omgeving van het plangebied.

Aan de westzijde van het plangebied is de randweg van Boekel gelegen, ten noorden van het plangebied is De Vlinder gelegen, deze weg verbindt de randweg met de kern van Boekel. In oostelijke richting leidt de weg naar het huidige bedrijventerrein 'De Vlinder' en in zuidelijke richting kan richting het centrum van Boekel gereden worden. Lage Raam is een

erftoegangsweg buiten de bebouwde kom met een maximum snelheid van 60 km/h. De weg is circa 3,0 meter breed en verkeer kan elkaar door deels over de berm te rijden inhalen. Aan de weg zijn enkele woningen en landbouwbedrijven gevestigd.

Aan de noordzijde van het plangebied wordt de ontsluitingsweg van het bedrijventerrein gerealiseerd, de weg takt aan de op bedrijventerrein De Vlonder. Het plangebied wordt ontsloten via de nieuwe verbindingsweg tussen de randweg en De Vlonder, zie ook figuur 4.3. Met deze nieuwe aansluiting worden de straten in het centrum van Boekel (Molenstraat, Erpseweg, Wilhelminastraat en Schutboom) aanzienlijk ontlast van (vracht)verkeer van en naar het bedrijventerrein. De breedte van de nieuwe ontsluitingsweg sluit aan bij de huidige breedte van De Vlonder. Omdat er ook enkele fietsroutes over deze nieuwe ontsluitingsweg worden voorzien, zijn op de nieuwe verbindingsweg fietsstroken met een breedte van 1,75 meter gerealiseerd, zodat een rijloper van 3,5 meter resteert.



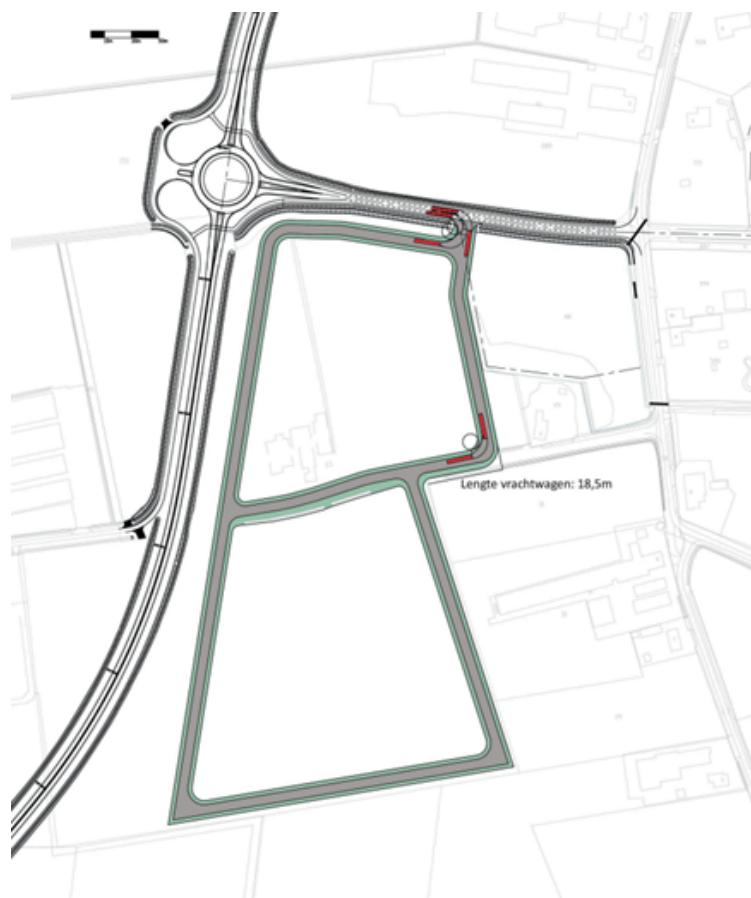
Figuur 4.2 Huidige verkeersstructuur in omgeving plangebied

Toekomstige situatie

De ontsluiting van het bedrijventerrein is aan de noordzijde voorzien op de verbindingsweg De Vlonder. Tevens is een calamiteitenontsluiting voorzien op de bestaande weg de Lage Raam in de richting Neerbroek.

De verkeersstructuur op het bedrijventerrein wordt gevormd door de wegen die om de twee zones bedrijventerrein zijn gelegen. De bestaande weg de Lage Raam blijft op het bedrijventerrein behouden en vormt daarmee het onderscheid tussen de twee zones. De

noordelijke zone is gelegen tussen de verbindingsweg De Vlonder en de Lage Raam en de zuidelijke zone is gelegen ten zuiden van de Lage Raam.



Figuur 4.3 Toekomstige verkeersstructuur

Verkeersgeneratie De Lage Raam

Zoals eerder benoemd bedraagt de totale netto oppervlakte van het beoogde bedrijventerrein circa 6 hectare. Uitgaande van een 'gemengd bedrijventerrein' volgens de kencijfers van het CROW (uit publicatie 381 – Toekomstbestendig parkeren) genereert het bedrijventerrein 158 motorvoertuigbewegingen per netto ha bedrijventerrein per wekdagetmaal. De totale verkeersgeneratie van het bedrijventerrein komt daarmee neer op 964 motorvoertuigbewegingen per etmaal (mvt/etm). Omgerekend naar werkdag komt dit neer op 1.282 mvt/etm. Per spitsuur zijn dit circa 128 mvt. De wegen op het bedrijventerrein kunnen dit goed afwikkelen en ook wordt aangenomen dat een dergelijk kleine toename vanuit de ontwikkeling niet tot wezenlijke veranderingen leidt in de doorstroming op de verbindingsweg en randweg.

Conclusie

Het aspect Verkeer vormt geen planologische belemmering voor het plan.

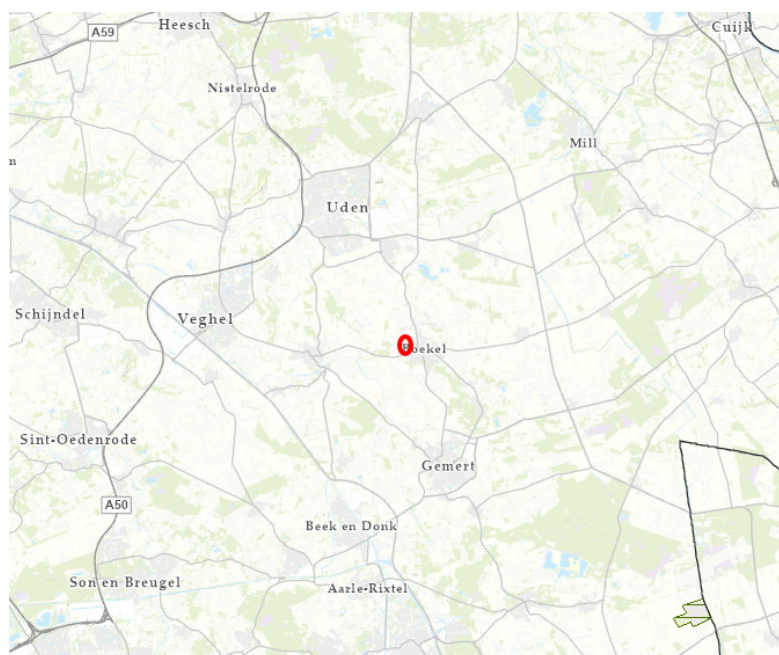
4.3 Natuur

De wet- en regelgeving op het gebied van natuur kent twee sporen: een gebiedsgericht spoor en een soortgericht spoor. Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving. Er dient onderzocht te worden of het plan effect heeft op beschermde soorten of op beschermde gebieden. Ontwikkelingen mogen niet zonder meer plaatsvinden indien deze negatieve gevolgen hebben op beschermde natuurgebieden en/of beschermde flora en fauna.

Ten behoeve van dit bestemmingsplan is een quickscan flora en fauna verricht om inzicht te krijgen in de aanwezige natuurwaarden en de mogelijk daarmee samenhangende consequenties. De quickscan flora en fauna is als Bijlage 4 bij deze toelichting opgenomen. De quickscan flora en fauna heeft bestaan uit een bureaustudie en een terreinbezoek waarbij onderzoek is gedaan naar de (mogelijke) aanwezigheid van beschermde soorten. In het onderzoek zijn de volgende conclusies getrokken.

Gebiedsbescherming

De Wet natuurbescherming (Wnb) regelt de bescherming van Natura 2000-gebieden, de bescherming van soorten en de bescherming van houtopstanden. Er is een quickscan flora en fauna gedaan die een inschatting geeft van het effect van de ingreep op beschermde gebieden, die aangeeft welke beschermde soorten flora en fauna mogelijk voorkomen in het plangebied en wat de effecten van de ingreep hierop zijn. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is het 'Deurnsche Peel en Mariapeel'. Het Natura 2000-gebied ligt op een afstand van circa 17 kilometer of meer van het plangebied. Door de aard en omvang van de ingreep is het uitgesloten dat negatieve effecten door trilling, geluid of visuele verstoring zullen optreden. Het mogelijk effect van de ingreep op stikstofdepositie in Natura 2000-gebieden is afzonderlijk onderzocht; zie paragraaf 4.4,



Figuur 4.4: ligging plangebied tov Natura 2000 gebieden

De bescherming van het NatuurNetwerk Nederland gebeurt niet in de Wnb maar in de provinciale omgevingsverordening. Het plangebied ligt op circa 80 meter van dat gebied en heeft geen effect op de ecologische en landschappelijke waarden in deze Natuur Netwerk Brabant.

Beschermde houtopstanden

Omdat de ingreep plaatsvindt in houtopstanden welke zijn gelegen buiten de bebouwde kom is artikel 4.2 van de Wet natuurbescherming met betrekking tot houtopstanden van toepassing. Een melding van de kapwerkzaamheden in het kader van de Wet natuurbescherming is niet nodig.

Soortbescherming

In de Wnb is soortbescherming opgedeeld in drie categorieën. Voor elke categorie gelden verschillende verbodsbepalingen die zijn vermeld in artikel 3.1, 3.5 en 3.10 Wnb. Het gaat om de volgende drie categorieën:

- soorten van de Vogelrichtlijn;
- soorten van de Habitatrichtlijn, inclusief bijlage I en II uit verdrag van Bern en bijlage I uit Verdrag van Bonn;
- 'andere soorten' (onderdeel A 'fauna' en onderdeel B 'flora').

De verbodsbepalingen en ontheffingsgronden voor de eerste twee categorieën komen rechtstreeks uit de Vogel- en Habitatrichtlijn. De derde categorie vindt zijn oorsprong in de nationale wetgeving.

Indien uit het vervolgonderzoek blijkt dat er beschermde soorten aanwezig zijn dan zullen hier tijdig en op de juiste manier mitigerende maatregelen worden getroffen. Op basis daarvan kan vervolgens een ontheffing worden verleend.

Conclusie

Het aspect ecologie vormt geen planologische belemmering voor het plan.

4.4 Stikstof

Het is verplicht om plannen en projecten te beoordelen op de gevolgen voor Natura 2000-gebieden. Voor projecten geldt een vergunningsplicht als het project een significant gevolg kan hebben op een Nederlands Natura 2000-gebied (art. 2.7 lid 2, Wnb). Bij vaststelling van plannen moet het bevoegd gezag rekening houden met de gevolgen van het plan voor Natura 2000-gebieden (art. 2.7 lid 1, Wnb).

Bij plannen of projecten in of in de nabijheid van een Natura 2000-gebied dient in een oriënterende fase onderzocht te worden of de ontwikkeling een significant (negatief) gevolg op het betreffende Natura 2000-gebied kan hebben. Indien na dit onderzoek op voorhand niet kan worden uitgesloten dat de activiteit een significant gevolg heeft, dient meer gedetailleerd dan in de oriënterende fase in kaart gebracht te worden wat de effecten van de activiteit kunnen zijn.

Uit de berekeningen (zie Bijlage 5 bij deze toelichting) blijkt dat er bij de realisatiefase en

gebruiksfase geen deposities boven de 0,00 mol N/ha/jaar optreden. Geconcludeerd kan worden dat, voor wat betreft het aspect stikstof, geen sprake is van een significant storend effect op de omliggende Natura 2000-gebieden ten gevolge van het gebruik van bedrijventerrein Lage Raam te Boekel. Er is in het kader van de Wet natuurbescherming geen vergunning benodigd.

Conclusie

Het aspect stikstofdepositie vormt geen planologische belemmering voor het plan.

4.5 Luchtkwaliteit

Kader

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen, ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit') bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. In de Wet milieubeheer zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering vormen voor een nieuwe ontwikkeling. Dit is het geval wanneer:

- a. een ontwikkeling niet leidt tot overschrijding van de grenswaarden voor luchtkwaliteit;
- b. ten gevolge van een ontwikkeling de concentraties van de betreffende stoffen verbeteren of ten minste gelijk blijven;
- c. een ontwikkeling niet in betekende mate bijdraagt aan de concentraties van de betreffende stoffen in de buitenlucht;
- d. een ontwikkeling past binnen een vastgesteld programma (zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit).

Toetsing

In het kader van de beoogde ontwikkelingen voor het Lage Raam te Boekel is een onderzoek uitgevoerd voor het aspect luchtkwaliteit. Hierbij is rekening gehouden met de veranderende verkeersstromen en extra emissies behorende bij de beoogde ontwikkeling van het bedrijventerrein Lage Raam te Boekel. Dit leidt tot een verandering van emissies van luchtverontreinigende stoffen zoals genoemd in de Wet milieubeheer. De concentraties van deze luchtverontreinigende stoffen zijn uitgerekend en getoetst ter plaatse van de relevante beoordelingslocaties langs en in de directe omgeving van de beoogde ontwikkeling. Op basis van het uitgevoerde onderzoek kan het volgende worden geconcludeerd:

- Op alle rekenpunten wordt voldaan aan de op het betreffende punt te toetsen grenswaarden.
- Doordat overall wordt voldaan aan de grenswaarden staat het aspect luchtkwaliteit verdere besluitvorming niet in de weg.
- Niet op alle rekenpunten wordt voldaan aan de WHO-norm voor NO₂ en de WHO-norm voor PM_{2,5}. De WHOnorm voor PM₁₀ wordt wel overall gehaald.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen planologische belemmering voor het plan.

4.6 Geur

Kader

Op 1 januari 2007 is de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) in werking getreden. In deze

wet zijn normen opgenomen die moeten worden gehanteerd bij de verlening van een milieuvergunning aan een agrarisch bedrijf waarin vee wordt gehouden. Echter ook in de omgekeerde situatie, waarbij in de omgeving van agrarische bedrijven een nieuw geurgevoelig object wordt gesitueerd of uitgebreid, dient aan de wet te worden getoetst (de zogenoemde 'omgekeerde werking').

Omgekeerde werking

Voorgrondbelasting

De normen, die voortvloeien uit wetgeving op het gebied van geurhinder van veehouderijen, dienen in de eerste plaats voor de vaststelling van de vraag of voor een veehouderij een milieuvergunning kon worden verleend. Deze eisen ten aanzien van de maximale geurbelasting of minimaal aan te houden afstanden zijn ook van belang bij de beoordeling van de vraag of een bepaalde geurgevoelige bestemming kan worden gerealiseerd nabij een veehouderij. Deze zogenaamde 'omgekeerde werking' heeft dus betrekking op ruimtelijke ordeningsbesluiten, zoals bestemmingsplannen en vrijstellingen.

Vaste rechtspraak bij dit soort besluiten is:

- a. dat er geen sprake mag zijn van een aantasting van de bestaande rechten van de (blijvende) veehouderijen,
- b. dat er sprake moet zijn van aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

In de Wgv zijn diercategorieën aangewezen waarvoor de geurcontour berekend moet worden, en diercategorieën waarvoor een vaste afstand geldt. Dit geldt voor het merendeel van de geurgevoelige objecten, maar hierbij bestaan enkele uitzonderingen.

Conform de verordening geurhinder en veehouderij geldt een geurnorm van 14 ouE/m³. Aangezien in de verordening een norm van 8 ouE/m³ is aangehouden voor uitbreidingslocaties met woningbouw, is in de beoordeling ook getoetst aan deze norm.

Achtergrondbelasting

Naast de voorgrondbelasting (van één veehouderij afzonderlijk), dient in het kader van de beoordeling van het woon- en leefklimaat de achtergrondbelasting beschouwd te worden. Deze wordt gevormd door de gecumuleerde geurbelasting van meerdere veehouderijen uit een gebied tezamen.

Gemeentelijke geurverordening

De Wgv biedt gemeenten de mogelijkheid de standaardnormen aan te passen middels een gemeentelijke verordening. De gemeente Boekel heeft in haar 'Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Boekel 2023' aangepaste geurnormen vastgesteld.

Toetsing

In de omgeving van het plangebied liggen enkele veehouderijen. In deze paragraaf wordt het onderzoek naar de ligging van de geur- en afstandscontouren en naar de overige geuraspecten voor de ruimtelijke ontwikkeling beschreven.

Het plangebied ligt conform de gemeentelijke geur verordening in het gebied waarvoor een

geurnorm van 10 ouE/m³ geldt.

De geurbelasting vanuit het bedrijf gevestigd aan de Neerbroek 3 voldoet in het plangebied aan de wettelijke normen en aan de normen in de gemeentelijke verordening.

De geurbelasting vanuit het bedrijf gevestigd aan de Lage Raam 8 voldoet in het plangebied aan de wettelijke normen, maar voor een beperkt deel niet aan de normen in de gemeentelijke verordening. Dit houdt niet per definitie in dat geen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat de belangen van de veehouderij worden geschaad. Op het gedeelte van het bedrijventerrein waar niet wordt voldaan aan de gemeentelijke verordening is maakt het bestemmingsplan geen langdurig verblijf mogelijk.

Uit het geuronderzoek blijkt dat:

- wordt voldaan aan de afstandseis van 50 meter en gevel-gevelafstand van 25 meter;
- de voorgrondbelasting op zijn hoogst 11,5 ouE/m³ bedraagt;
- de achtergrondbelasting op zijn hoogst 16,7 ouE/m³ bedraagt.

Omdat veehouderijen op grote afstand van het plangebied zijn gelegen (meer dan 50 meter) kan worden gesteld dat ten aanzien van afstanden sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

De hoogst berekende voorgrondbelasting binnen het plangebied bedraagt 11,5 ouE/m³ op de rand van het plangebied. Deze waarde komt overeen met een 'tamelijk slecht' woon- en leefklimaat. Wanneer de geurnorm van 10 ouE/m³ wordt gerespecteerd is sprake van een 'matig' woon- en leefklimaat, wat mogelijk door het bevoegd gezag aanvaardbaar kan worden geacht, aangezien bij het vaststellen van de geurnormen ook het woon- en leefklimaat in acht is genomen.

De achtergrondbelasting van maximaal 16,7 ouE/m³ komt overeen met een 'matig' woon- en leefklimaat. De voorgrondbelasting van de veehouderij aan Lage Raam 8 is maatgevend voor de geurhinder. Dit volgt overigens ook uit de vuistregel dat de voorgrondbelasting maatgevend is als deze tenminste de helft van de achtergrondbelasting bedraagt.

Conclusie

Voor het merendeel van het bedrijventerrein Lage Raam kan gesteld worden dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Voor een deel van het bedrijventerrein Lage Raam is dit echter niet het geval. Door op dit deel van het bedrijventerrein Lage Raam het langdurig verblijf uit te sluiten, kan ook hier worden gesteld dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat de belangen van de veehouderij aan Lage Raam 8 mogelijk niet worden geschaad. Het aspect geur vormt geen planologische belemmering voor het plan.

4.7 Geluid

Kader

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en industrielawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of het nemen van een omgevingsvergunning indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeursgrenswaarde bij

geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

Toetsing

Voor de beoordeling van het woon- en leefklimaat worden alle geluidbronnen cumulatief in ogenschouw genomen. Uit het onderzoek bedrijven en milieuzonering blijkt dat een inwaartse zonering noodzakelijk is ten aanzien van de omliggende geluidgevoelige objecten (woningen). Derhalve is vanuit het geluid van het bedrijventerrein rekening gehouden met de omliggende woningen.

Voor het wegverkeerslawaai geldt dat het bedrijventerrein een beperkte verkeer aantrekkende werking heeft. Aan de Lage Raam 2 is een woning gelegen. Het verkeer wordt verwacht vanuit het bedrijventerrein direct naar de randweg te ontsluiten, aan deze route zijn geen woningen gelegen. De Lage Raam wordt afgesloten voor het verkeer voor bedrijventerrein Lage Raam.

De realisatie van het plan op sommige gevels van de beschouwde woning leidt tot een toename van de geluidsbelasting van maximaal 5,20 dB, en op andere gevels tot een afname van maximaal 2,67 dB. De voorkeursgrenswaarde van 50 dB_{1,2} wordt echter ook na de realisatie van het plan bij geen enkele gevel overschreden.

De voorkeursgrenswaarde wordt ter plaatse van de woning na de realisatie van het plan niet overschreden. De realisatie van het plan heeft geen onaanvaardbare invloed op de geluidsbelasting op de beschouwde woning. De realisatie van het bedrijventerrein wordt niet als een akoestisch relevante aanpassing van de wegstructuur beschouwd.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen planologische belemmering voor het plan.

4.8 Externe veiligheid

Kader

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten is verbonden voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport. Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen.

Het veiligheidsbeleid in Nederland is gebaseerd op een tweetal begrippen, het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR):

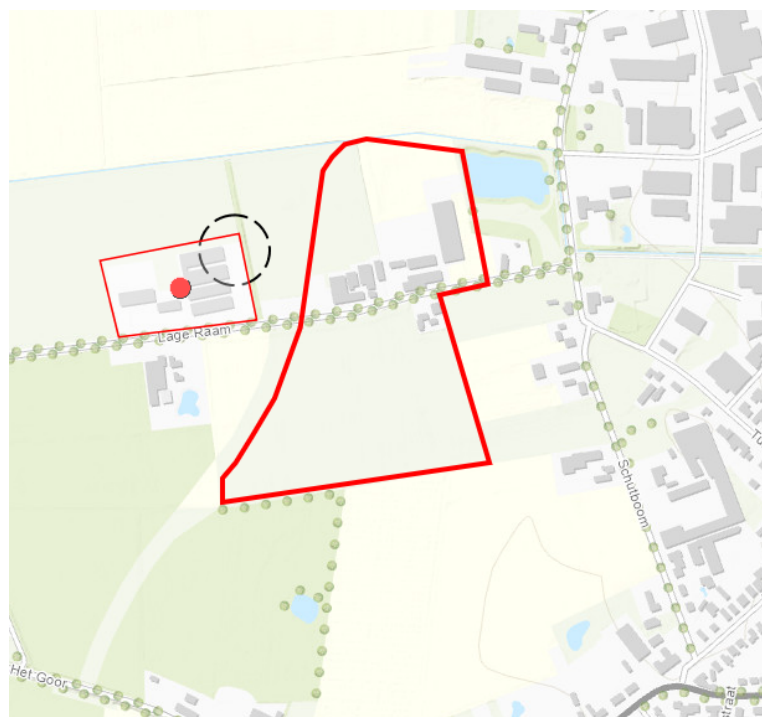
Het plaatsgebonden risico is de kans per jaar dat één persoon, die onafgebroken en onbeschermd op een plaats langs een transportroute of nabij een inrichting verblijft, komt te overlijden als gevolg van een incident met het vervoer, de opslag en/of de handeling van gevaarlijke stoffen. Daarbij is de omvang van het risico een functie van de afstand waarbij geldt: hoe groter de afstand, des te kleiner het risico. De risico's worden weergegeven in PR risicocontouren.

Het groepsrisico is de kans per jaar dat een groep van 10 of meer personen in de omgeving van een transportroute of een inrichting voor handelingen met gevaarlijke stoffen in één keer het (dodelijk) slachtoffer wordt van een ongeval. In tegenstelling tot het plaatsgebonden risico geldt voor het groepsrisico geen grenswaarde maar een oriëntatiewaarde. Deze oriëntatie-waarde kan gezien worden als een streefwaarde en heeft geen juridische status. Het overschrijden van de oriëntatiewaarde is mogelijk mits dit in de besluitvorming door het bevoegd gezag wordt gemotiveerd.

Risicobronnen kunnen worden onderscheiden in risicovolle inrichtingen (waaronder lpg-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen en buisleidingen. Om voldoende ruimte te scheppen tussen een risicobron en personen of objecten die risico lopen (kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen. Het beoordelingskader voor risicovolle inrichtingen wordt gevormd door het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen geldt het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt), waarin de Basis-netten voor weg, spoor en water zijn vastgelegd. Voor buisleidingen geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Toetsing

Nabij het plangebied is een risicovolle inrichting (Bevi) aanwezig. Het betreft Landbouwbedrijf van Berlo V.O.F., de terreingrens van deze Bevi-inrichting ligt op ongeveer 60 meter van de plangrens.



Figuur 4.5: risicocontour Landbouwbedrijf van Berlo V.O.F. tov het plangebied

Plaatsgebonden risico

Het plangebied ligt buiten de PR 10^{-6} -contour van de Bevi-inrichting. Het betreft een bovengrondse propaantank van 20 m³. Het plangebied is buiten de veiligheidscontour gelegen. Er wordt daarmee voldaan aan de grens- en richtwaarde ten aanzien van het plaatsgebonden risico.

Groepsrisico

Op basis van de omgevingsbebouwing dient gesteld te worden dat het groepsrisico van de bovengrondse propaantank laag zal zijn. Conform het Bevi is beperkte verantwoording van het groepsrisico van toepassing. Hierbij dienen de zelfredzaamheid en de bestrijdbaarheid te worden beschouwd.

Verantwoording groepsrisico

In de rapportage (Bijlage 9) is een beperkte verantwoording met betrekking tot het groepsrisico aangedragen met betrekking tot scenario's, bronmaatregelen, ruimtelijke veiligheidsmaatregelen, zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen planologische belemmering voor het plan.

4.9 Water

Kader

Bij iedere ruimtelijke ontwikkeling is het opstellen van een waterparagraaf verplicht, mede in relatie tot de watertoets. In de waterparagraaf wordt verwoord hoe er in het plan met de aspecten water en ruimte rekening wordt gehouden, in relatie tot enerzijds het waterbeleid en anderzijds de waterhuishouding.

Beleid

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Provinciaal Waterhuishoudingsplan van Noord-Brabant, het Waterbeheerplan van Waterschap Aa en Maas, het Nationaal Waterplan, WB21, het Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water.

Algemeen punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. Hierdoor legt water een ruimteclaim op het (stads)landschap waaraan voldaan moet worden. Andere belangrijke elementen uit de genoemde documenten zijn de driestapsstrategieën:

- vasthouden - bergen - afvoeren (waterkwantiteit);
- schoon houden – scheiden - zuiveren (waterkwaliteit).

De achterliggende gedachte hierbij is dat afwenteling zoveel mogelijk moet worden voorkomen en dat de problemen zoveel mogelijk aan de bron moeten worden aangepakt.

Beleid provincie Noord-Brabant

Het provinciale beleid, zoals opgenomen in het Regionaal Water en Bodem Programma 2022 - 2027, bevat het strategische waterbeleid van de provincie Noord-Brabant voor de periode 2022 - 2027. Het Regionaal Water en Bodem Programma (met name ruimtelijke aspecten hierin) heeft de status van structuurvisie op grond van de Wet ruimtelijke ordening.

Waterbeheerplan Waterschap Aa en Maas 2022-2027

In het waterbeheerplan van Waterschap Aa en Maas wordt aangegeven wat de doelen zijn voor de periode 2022-2027 en hoe deze doelen bereikt moeten worden. Het plan is afgestemd op het nationale en provinciale waterbeleid en dat van de andere Nederlandse waterschappen. Het doel van het waterbeheerplan is om het watersysteem en de afvalwaterketen op orde te houden. Het beheer van water door het waterschap bepaalt mede dat mensen en dieren in Noordoost-Brabant leven in een veilige, schone en prettige

omgeving.

Keur Brabantse waterschappen

Voor waterhuishoudkundige ingrepen in het plangebied is de Keur waterschap Aa en Maas van toepassing. De Keur is een waterschapsverordening die gebods- en verbodsbepalingen bevat met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. Op grond van de keur is het onder andere verboden om handelingen te verrichten waardoor onderhoud, aanvoer, afvoer en/of berging van water kan worden belemmerd, zonder een ontheffing van het waterschap.

Beleidsregel hydrologische uitgangspunten bij de keurregels voor afvoeren van hemelwater
De drie Brabantse Waterschappen hanteren sinds 1 maart 2015 dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt.

Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Hoewel er relatief veel kleine plannen zijn, veroorzaken deze op deelstroomgebiedsniveau nauwelijks een toename van de maatgevende afvoer.

Het waterschap maakt grofweg onderscheid in projecten met een toename van verhard oppervlak van maximaal 500 m², toename van een verhard oppervlak tussen 500 m² en 10.000 m² en projecten met een toename van het verhard oppervlak van meer dan 10.000 m². Plannen met een verhardingstoename tot 500 m² zijn onder de nieuwe keur vrijgesteld van compensatie. Voor plannen met een verhardingstoename tussen 500 m² en 10.000 m² hanteert het waterschap een algemene (reken) regel (benodigde compensatie (in m³) = Toename verhard oppervlak (m²) * Gevoeligheidsfactor * 0,06 (in m)).

Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2017-2022

In 2017 heeft de gemeente Boekel het Verbreed Gemeentelijk RioleringsPlan (VGRP) vastgesteld. Met dit plan geeft de gemeente Boekel invulling aan een duurzame inzameling en verwerking van afvalwater, hemelwater en overtollig grondwater en een duurzaam beheer en onderhoud van het gemeentelijk rioolstelsel. De planperiode van dit VGRP omvat de periode 2017 tot en met 2022. Ten aanzien van hemelwaterzorgplicht streeft de gemeente in haar gebied naar een duurzame en doelmatige inzameling en transport van hemelwater, voor zover burgers en bedrijven zich daar redelijkerwijs niet van kunnen ontdoen tegen zo laag mogelijke kosten.

De belangrijkste aandachtspunten in het gemeentelijk hemelwaterbeleid zijn:

- Het actief benutten van kansen om hemelwater en stedelijk afvalwater te scheiden;
- Het versterken van de bewustwording van water bij particulieren en bedrijven;
- Een duurzame omgang met hemelwater en de ecologie van beken.

In het plan heeft de gemeente afkoppelbeleid voor hemelwater geformuleerd. De gemeentelijke visie op het afkoppelen van hemelwater is scheiden van vuilwater en hemelwater in het overgrote deel van de gemeente op lange termijn bij vervangen van een gemengd stelsel ombouw naar een gescheiden riool (hierbij wordt infiltratie van

hemelwater gestimuleerd), het direct scheiden van vuilwater en schoon water in alle nieuwbouw en het aangrijpen van alle mogelijkheden om de afweging te maken om al of niet af te koppelen.

Toetsing

Het waterhuishoudkundigplan is opgenomen als Bijlage 10.

Huidige situatie

Maaiveldhoogte

Om de maaiveldhoogtes in het plangebied te analyseren is de AHN-viewer geraadpleegd. Het maaiveld bevindt zich tussen de NAP +13,9 m en NAP +14,5 m. Het zuidelijk deel van het gebied ligt hoger dan het noordelijk deel. Langs het retentiegebied aan de oostzijde van het plangebied is het maaiveld ook hoger gelegen rond NAP +14,5 m.

Bodemopbouw

Ten oosten van de retentievijver aan de noordoostzijde van het plangebied is één boring uitgevoerd tot circa NAP -15 m (30 m -mv.) (B45H0124). Hieruit blijkt dat de bodem volledig uit zand uit de fijne tot grove categorie bestaat. Ter plaatse van de nieuwe weg aan de westzijde van het plangebied zijn een aantal sonderingen uitgevoerd (CPT126863 en CPT126868). Uit de sonderingen blijkt ook dat de bodem tot circa NAP -1 m uit verschillende zandlagen bestaat.

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is door Antea Group veldwerk uitgevoerd ten aanzien van grondwaterstandmonitoring en de kwaliteit van het asfalt ter plaatse van de Lage Raam. De bodemopbouw bestaat in alle boringen uit matig fijn tot zeer grof zand. Ter plaatse van de Lage Raam hebben de boringen daarnaast zwak tot matig grindige bijmengingen. Ter plaatse van boring 01 en boring 202 is een slecht doorlatende laag (leem) aangetroffen op een diepte van 2,4 m beneden maaiveld. De dikte van de laag is 0,1 m á 0,2 m.

Grondwater

De gemiddeld hoogste grondwaterstanden (GHG) in het plangebied wordt ingeschat op 1,2 m - mv a 1,35 m -mv.

Watersysteem

Direct ten noorden van het plangebied is een A-watgang gelegen. Deze watgang is aan de noordwestzijde van het plangebied aangepast in verband met de nieuw gerealiseerde randweg. Ter plaatse van de randweg is ook een duiker gerealiseerd die als overstort kan dienen voor het voorgenomen plangebied bij hevige neerslag. Deze overstort wordt enkel gebruikt wanneer het plangebied de hoeveelheid water zelf niet meer kan verwerken. Tevens is ter plaatse van de retentievijver een stuw aanwezig. De nieuwe situatie is nog niet weergegeven in de openbare legger (vanuit het waterschap is een actualisatie verkregen).

Het streefpeil in de watgangen wordt op basis van de 'Nota peilbeheer' van het waterschap op 40 cm onder het maaiveld gehouden in zowel de zomer- als winterperiode. Dit betekent dat de drooglegging 40 cm betreft.

Vuil- en hemelwater

Op basis van de verkregen rioleringsgegevens vanuit de gemeente is enkel in de Lage Raam een drukriolering aanwezig. Daarbij zijn langs de Lage Raam ook twee drukrioleringsputten aanwezig. In het verdere plangebied is in de huidige situatie geen riolering aanwezig.

Waterveiligheid

Uit de legger van het waterschap blijkt dat het plangebied zich niet in de kern- of beschermingszones van waterkeringen bevindt.

Toekomstige situatie

Grondwater

De grondwaterstand in het plangebied staat op basis van de gelimiteerde gegevens op circa 1,1 tot 2,0 m -mv. Voor het behalen van een ontwateringsdiepte van minimaal 0,7 m (zie tabel 3-1) dienen de laag gelegen delen in het plangebied moeten worden opgehoogd. Na het vaststellen van het bestemmingsplan wordt de inrichting alsmede benodigde ophoging nader uitgewerkt, mede ter onderbouwing van de ter zijde tijd te verkrijgen watervergunning.

Watersysteem

Ten aanzien van de oppervlaktewaterpeilen hanteert het waterschap streefpeilen. Ten aanzien van de streefpeilen heeft het waterschap een tabel opgenomen in de Nota Peilbesluiten. Langs de watergang aan de noordzijde dient een 5 m zone (beschermingszone) gehanteerd te worden die obstakelvrij is. Deze zone dient obstakelvrij te blijven in verband met de benodigde reguliere onderhoudswerkzaamheden die het waterschap dient uit te voeren.

Aan de noordwestzijde van het plangebied, ter plaatse van de nieuwe rotonde is tijdens het realiseren van de weg met de rotonde een duiker gerealiseerd, waar het plangebied op aan kan sluiten. De duiker kan als overstort dienen, wanneer het plangebied de hoeveelheid water tijdelijk niet aankan.

In het startoverleg tussen de gemeente, het waterschap en Antea Group is door de gemeente aangegeven dat bedrijven de watercompensatie op eigen terrein dienen te regelen. Hierbij dient conform de regels van het waterschap 60 mm per m² aan verhard oppervlak gecompenseerd te worden. Hierdoor is het afhankelijk van de grootte van het perceel en de daarop komende verhardingsgraad voor de benodigde watercompensatie. De voorkeur van verwerken van de watercompensatie vindt plaats door infiltratie in de bodem.

Ter plaatse van het openbare terrein bestaat de verharding met name uit de nieuw te realiseren weg die rondom zone A en B gaat en de daarbij horende groenstroken, inclusief de groenstrook aan de westelijke zijde waar een watergang in komt te liggen. Het verharde oppervlak van de weg betreft circa 11.000 m², waarbij de groenstroken aan beide zijden circa 8.800 m² in beslag nemen. De westelijke groenstrook, inclusief de watergang nemen circa 15.650 m² in beslag. Daarnaast is nog een overig oppervlak van circa 3.300 m² aanwezig, waarvan niet bekend is of dit verhard of onverhard is, waardoor als uitgangspunt 50% van beide is genomen. Conform de watercompensatieeis vanuit het waterschap met 60 mm (0,06 m) per m² verharding dient in totaal circa 760 m³ (11.000 + 1.650 * 0,06) gecompenseerd te worden.

De benodigde watercompensatie kan plaatsvinden door middel van infiltratie ter plaatse van de groenstroken langs de weg, of ter plaatse van de groenstrook aan de westzijde van zone A en B. Indien de watercompensatie ter plaatse van de groenstrook aan de westzijde

plaatsvindt, dient daar rekening mee te worden gehouden, wanneer het hemelwatersysteem wordt ingericht van het openbare terrein. Dit kan worden gerealiseerd door een hemelwaterriolering onder de weg te realiseren die afwatert richting de westzijde van het plangebied naar het groen.

De gemeente is voornemens een hemelwaterriolering onder de weg te realiseren. De nieuw gerealiseerde hemelwaterriolering lost op de waterberging aan de westzijde van het plangebied. De waterberging heeft vervolgens de mogelijkheid tot overstort op de A-watergang aan de noordwestzijde van het plangebied ter plaatse van de rotonde. Bij de overstort op de A-watergang dient een knijp constructie gerealiseerd te worden, zodat de waterberging niet ongelimiteerd loost op de watergang maar een vertraging heeft. Dit kan gerealiseerd worden door middel van bijvoorbeeld een stuw. Dit dient in een nadere fase uitgewerkt te worden.

Vuil- en hemelwater

De gemeente is voornemens een gescheiden riolering te realiseren. Hierbij dienen de toekomstige bedrijven het vuil en hemelwater gescheiden te leveren aan het rioleringsnet van de gemeente in de openbare grond. Hierbij dient het hemelwater op het bedrijventerrein zo veel mogelijk op eigen terrein te worden verwerkt (in ieder geval de eis van 60 mm per m2 verharding). De inrichting van de riolering dient nader bepaald te worden in vervolgfases van het project. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de waterstromen door het plangebied heen. De waterstromen zijn in bovenstaande paragraaf weergegeven.

Waterkwaliteit

In de toekomstige situatie mag de waterkwaliteit niet verslechteren. Derhalve dient gewerkt te worden met materialen die geen uitloging veroorzaken en moet worden voldaan aan het Activiteitenbesluit milieubeheer.

Waterveiligheid

Uit de legger van het waterschap blijkt dat het plangebied zich niet in de kern- of beschermingszones van waterkeringen bevindt. Om deze reden zijn er geen effecten op de waterveiligheid.

Conclusie

Het aspect water vormt geen planologische belemmering voor het plan.

4.10 Bodem

Kader

Nationaal

In het Nationaal Milieubeleidsplan 3 (NMP3, 1997) is door het kabinet geconstateerd dat grote delen van de Nederlandse bodem zijn verontreinigd. De aanwezigheid van de verontreiniging en daardoor verminderde gebruiksmogelijkheden van de bodem, heeft zowel in het stedelijk als het landelijk gebied ernstige ruimtelijke en economische gevolgen, zoals het stagneren van ontwikkelingen op het gebied van volkshuisvesting, landinrichting, infrastructuur en bedrijventerreinen. Eind 2004 is het Landsdekkend Beeld Bodemverontreiniging (LDB) opgeleverd. Het LDB is een inventarisatie – voor geheel Nederland – van locaties waar de bodem (mogelijk) verontreinigd is door (voormalige)

bedrijfsactiviteiten. Uit de ruim 750.000 locaties van het LDB is een werkvoorraad voor circa 425.000 (potentieel) ernstig verontreinigde locaties gedestilleerd, die moesten worden onderzocht en eventueel gesaneerd. De verantwoordelijkheid voor het samenstellen van het LDB en het beheer van de bodemdata lag en ligt bij de bevoegde gezagen in het kader van de Wet Bodembescherming (Wbb).

Bodemconvenant

Vanaf 2009 ligt de nadruk op het aanpakken van spoedlocaties: verontreinigde locaties waarbij in de huidige situatie sprake is van onaanvaardbare risico's voor de mens, het grondwater en/of ecosystemen. Deze locaties moesten voor 2015 zijn gesaneerd, of de risico's moesten minimaal beheersbaar zijn. Dit beleid is bestemd met het ondertekenen van een nieuw, tweede convenant op 17 maart 2015: het Convenant Bodem en Ondergrond 2016-2020.

Voor ernstige niet spoedeisende locaties geldt een saneringsplicht. De aanpak van de verontreiniging kan echter worden uitgesteld totdat kan worden aangesloten bij maatschappelijk gewenste ontwikkelingen. Uiteindelijk moet het resultaat van de sanering zijn dat de locatie geschikt is voor het (toekomstig) gebruik.

Nieuwe gevallen van bodemverontreiniging, gevallen die op of na 1 januari 1987 zijn ontstaan, vallen onder de zorgplicht. Deze bepaling verplicht bij bodemverontreiniging het nemen van alle maatregelen die redelijkerwijs kunnen worden gevegd, om de verontreiniging geheel te verwijderen.

Sanering van een geval van niet ernstige bodemverontreiniging is wettelijk niet verplicht, met uitzondering van gevallen die vallen onder de zorgplicht. Soms kan het toch wenselijk zijn om de verontreiniging te verwijderen, bijvoorbeeld in het geval van verkoop van een terrein of het bouwrijp opleveren van een locatie.

Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening is inzicht in de bodemkwaliteit relevant, om te kunnen bepalen of de bodemkwaliteit voor de beoogde (nieuwe) bestemming geschikt is. Tevens geeft het een inzicht in de mogelijke (technische) maatregelen die noodzakelijk zijn om de uitvoerbaarheid van een plan te kunnen aantonen. Bij een wijziging van de bestemming of functie van een grond is het van belang dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen.

Toetsing

Antea Group heeft in november 2021 een historisch bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van het plangebied. Het historisch onderzoek is als Bijlage 11, bij de toelichting gevoegd. Uit het onderzoek blijkt dat er in het plangebied een drietal verdachte locaties zijn, te weten de boerderijen aan de Lage Raam 4, Lage Raam 6 en de voormalige boerderij naast Lage Raam 3. Voor deze drie locaties geldt een aanbeveling voor een verkennend bodem- en asbestonderzoek.

Conclusie

De resultaten van het onderzoek geven aanleiding voor vervolgonderzoek, de uitvoering van dit onderzoek is geborgd middels een voorwaardelijke verplichting.

4.11 Archeologie

Kader

Europees beleid

Het "Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed", kortweg het Verdrag van Malta, is op 16 januari 1992 te Valetta tot stand gekomen. Het Verdrag beoogt het cultureel erfgoed dat zich in de bodem bevindt beter te beschermen. In 1992 ondertekende Nederland het 'Verdrag van Malta' van de Raad voor Europa. In het verdrag is de omgang met het Europees archeologisch erfgoed geregeld. Het verdrag is geratificeerd door de Eerste en Tweede Kamer en in september 2007 is de Archeologische monumentenzorg geïmplementeerd in de Monumentenwet 1988. De essentie is dat voorafgaand aan de uitvoering van plannen onderzoek moet worden gedaan naar de aanwezigheid van archeologische waarden en daar in de ontwikkeling van plannen zoveel mogelijk rekening mee te houden.

Rijksbeleid

Sinds 1 juli 2016 is de Erfgoedwet van kracht. Deze wet bundelt de bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. Het betreft daarbij zowel het roerend als het onroerend erfgoed. Samen met de Omgevingswet die naar verwachting in 2022 ingaat, maakt de Erfgoedwet een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk. Voor het onroerend cultureel erfgoed zijn deze wetten van grote betekenis. Het deel van de Monumentenwet 1988 dat direct raakt aan de fysieke leefomgeving, gaat namelijk op in de Omgevingswet. Het resterende deel van de Monumentenwet gaat op in de Erfgoedwet. De Erfgoedwet voorziet ook in het nodige overgangsrecht, zodat artikelen uit de Monumentenwet tussen 2016 en 2022 niet zo maar komen te vervallen. De Erfgoedwet en de Omgevingswet regelen de zorg voor ons bodemarchief en zijn de vertaling van het Verdrag van Malta, dat Nederland in 1992 ondertekende. De essentie van deze wetgeving is dat waardevolle archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem behouden blijven.

Toetsing

Op de planlocatie is door Antea Group een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd voor Bedrijventerrein Lage Raam te Boekel (Bijlage 12).

Het plangebied is in het Paleolithicum en Mesolithicum mogelijk bewoond geweest, middels tijdelijk kampjes. In de periode van het Neolithicum tot en met de vroege Middeleeuwen was het gebied waarschijnlijk te nat voor bewoning. Vanaf de late Middeleeuwen en zeker vanaf de Nieuwe tijd werd het terrein (deels) weer ontgonnen waarbij een esdek opgebouwd werd. Hierbij kunnen ook resten van bewoning aangetroffen worden.

Omdat er een hoge en middelhoge kans is op het aantreffen van archeologische resten binnen het plangebied, adviseert Antea Group om binnen het plangebied een inventariserend veldonderzoek d.m.v. boringen, verkennende fase, uit te voeren.

Conclusie

De resultaten van het onderzoek geven aanleiding voor vervolgonderzoek, de uitvoering van dit onderzoek is geborgd middels een archeologische dubbelbestemming.

4.12 Cultuurhistorie

Kader

Onder de noemer 'Modernisering Monumentenzorg' (MoMo) is de laatste jaren op rijksniveau een verschuiving ingezet van een objectgerichte bescherming naar een gebiedsgerichte bescherming van cultuurhistorische waarden. Per 1 januari 2012 is in het Besluit ruimtelijke ordening vastgelegd dat in de toelichting van bestemmingsplannen moet

worden beschreven hoe met de aanwezige cultuurhistorische waarden en de bescherming daarvan wordt omgegaan.

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) van de provincie zijn de cultuurhistorische (landschaps)waarden van bovenlokaal belang aangegeven. Het plangebied is gelegen in de regio Kempen. De bewoningsgeschiedenis en de inrichting van deze regio zijn in hoge mate bepaald door de natuurlijke terreingesteldheid. De indeling in agrarische gebruikseenheden (akkers, graslanden en woeste gronden) is op veel plaatsen nog goed herkenbaar. Vooral de beekdalen zijn hier en daar buitengewoon goed bewaard gebleven. In combinatie met de dorpen en buurtschappen en de plaatselijk aanwezige kleinschaligheid verleent dit het gebied een grote landschappelijke en cultuurhistorische waarde.

Toetsing

Provinciale Cultuurhistorische waardenkaart

Op basis van de provinciale Cultuurhistorische waardenkaart betreft het plangebied geen grond met hoge cultuurhistorische waarde. Er is geen sprake van beschermd stads- en dorpsgezicht. In de nabijheid van het plangebied zijn enkele rijksmonumenten gelegen. Binnen het plangebied zijn geen cultuurhistorisch waardevolle elementen aanwezig, al zijn de boerderijen aan de Lage Raam 4 en 6 benoemd als overige bouwkunst. De boerderijen aan de Lage Raam 4 en 6 kennen geen monumentale status, gezien de transformatie is behoud van de boerderijen niet haalbaar. Op 10 juni 2021 is de kwestie besproken met de monumentencommissie, zij hebben ingestemd met de sloop van de panden.



Figuur 4.6: Uitsnede Provinciale cultuurhistorische waardenkaart

Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen planologische belemmering voor het plan.

4.13 Beperkingen gebieden vanwege Volkel

Het plangebied ligt in het radarverstoringgebied van vliegbasis Volkel. Op basis van artikel 2.6.9 van het Barro gelden in een radarverstoringgebied bouwhoogtebeperkingen voor bouwwerken die door hun hoogte onaanvaardbare gevolgen kunnen hebben voor de werking van de radar. Conform artikel 2.4 en verder van de Barro is rond de vliegbasis een cirkel met een straal van 75 kilometer vastgelegd, gemeten vanaf de positie van de radar. Deze cirkel bestaat uit een kern met een straal van 15 kilometer met een maximale bouwhoogte voor bouwwerken (in het algemeen) en daaromheen een ring die doorloopt tot 75 kilometer van de radar met een maximale bouwhoogte voor (alleen) windturbines. De maximale bouwhoogte van bouwwerken binnen de kern van het radarverstoringgebied is afhankelijk van de afstand van het beoogde bouwwerk tot de radar. De maximale bouwhoogte wordt bepaald door een denkbeeldige rechte lijn die wordt getrokken vanaf een punt op de top van de radarantenne (dit is voor vliegbasis Volkel 39 meter + NAP), oplopend met 0,25 graden tot een punt gelegen op 15 kilometer vanaf de radarantenne.

Het plangebied ligt binnen de kern van het radarverstoringgebied, op circa 6,0 kilometer afstand van de radarinstallatie. Op deze afstand bedraagt de maximale bouwhoogte van bouwwerken 54 meter + NAP. Het plangebied ligt op een hoogte van 14 à 16 meter + NAP, waardoor gebouwen en overige bouwwerken ruim 35 meter hoog zouden mogen zijn, zonder dat dit gevolgen heeft voor het functioneren van de radar. Dit bestemmingsplan maakt dergelijke hoge bouwwerken niet mogelijk. De beoogde bebouwing in het plangebied vormt geen belemmering voor het functioneren van de radar. Het is niet noodzakelijk om in het bestemmingsplan in een aanvullende beschermende regeling te voorzien.

IHCSzone Volkel

Het vliegveld Volkel is ten noorden van het plangebied gelegen. Rondom vliegvelden ligt een Inner Horizontal en Conical Surface-zone (IHCS-zone), deze zone legt een beperking op de bouw mogelijkheden. De aanwezigheid van de IHCS-zone betekent dat de bebouwingshoogte in deze zone beperkt is. Binnen de IHCS-zone geldt een hoogtebeperking van 74 meter of hoger. Dit bestemmingsplan maakt dergelijke hoge bouwwerken niet mogelijk. Het is niet noodzakelijk om in het bestemmingsplan in een aanvullende beschermende regeling te voorzien.

4.14 Vormvrije m.e.r.

Kader

De procedure van een milieueffectrapportage (m.e.r.) is bedoeld om het milieubelang vroegtijdig en volwaardig in de plan- en besluitvorming in te brengen. Een m.e.r. is altijd gekoppeld aan een besluit, bijvoorbeeld een structuurvisie of een bestemmingsplan. Het centrale onderdeel van een m.e.r. is het milieueffectrapport (MER) waarin de milieueffecten voor een tal van aspecten voor een of meerdere alternatieven geanalyseerd en beoordeeld worden ten opzichte van de referentiesituatie. Deze m.e.r.-procedure is van toepassing bij activiteiten waarvan reeds vast staat dat er mogelijke belangrijke nadelige milieugevolgen optreden. Deze activiteiten met bijbehorende drempelwaarden staan weergegeven in onderdeel C van het Besluit m.e.r. (ook geldt dit voor activiteiten uit onderdeel D waar een

plan, bijvoorbeeld een structuurvisie, voor nodig is). Naast het direct uit moeten voeren van een m.e.r. zijn in het Besluit m.e.r. ook activiteiten, met bijbehorende drempelwaarden, aangegeven waarvoor eerst beoordeeld moet worden of sprake is van mogelijke belangrijke nadelige milieugevolgen (m.e.r.-beoordeling). Deze activiteiten met bijbehorende drempelwaarden staan benoemd in onderdeel D van het Besluit m.e.r. Voor deze activiteiten dient een zogenaamde m.e.r.-beoordeling uitgevoerd te worden. Daarnaast is het verplicht om aandacht aan m.e.r. te besteden voor activiteiten die in onderdeel D genoemd staan, maar waar de drempelwaarden niet gehaald wordt (deze drempelwaarden zijn aantallen, oppervlaktes of grootte bijvoorbeeld 100 hectare, 110 stuks, etc.). Voor dergelijke activiteitendient een vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd te worden. Hierbij wordt, net als bij de m.e.r.-beoordeling getoetst of er mogelijke belangrijke nadelige milieugevolgen op kunnen treden. Het verschil met de 'gewone' m.e.r.-beoordeling is dat bij de vormvrije m.e.r.-beoordeling niet alle procedurele vereisten van toepassing zijn (vandaar de term vormvrij). De initiatiefnemer dient bijvoorbeeld wel een melding te doen van zijn voornemen en het bevoegd gezag dient hierover binnen zes weken een besluit te nemen en de initiatiefnemer hiervan op de hoogte te stellen. Qua inhoud gelden wel strikte vereisten vanuit de Europese richtlijn m.e.r..

Toetsing

De voorgenoemde ontwikkeling is opgenomen in onderdeel D van het Besluit m.e.r. onder D 11.3 Een landinrichtingsproject dan wel een wijziging of uitbreiding daarvan. De omschrijving van de drempelwaarden behorend bij deze categorieën is opgenomen in onderstaande tabel.

	Activiteiten	Gevallen	Besluit
D11.3	De aanleg, wijziging of uitbreiding van een industrieterrein.	In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op een oppervlakte van 75 hectare of meer.	De vaststelling van het plan, bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onderdelen a en b, van de Wet ruimtelijke ordening dan wel bij het ontbreken daarvan van het plan, bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, van die wet.

De geldende drempelwaarden uit de D-lijst van het Besluit m.e.r. worden niet overschreden. Er is daarmee vanuit het Besluit m.e.r. geen verplichting tot een "formele" m.e.r.-beoordeling. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling is opgenomen in Bijlage 13.

Conclusie

Uit de vormvrije m.e.r.-beoordeling (zie Bijlage 8 bij deze toelichting) blijkt dat er geen mogelijk belangrijke nadelige milieugevolgen te verwachten zijn door het project en er geen m.e.r. noodzakelijk is.

vastgesteld bestemmingsplan Bedrijventerrein Lage Raam
Gemeente Boekel
Projectnummer 0469349

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Wettelijke vereisten

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor de bebouwing en het gebruik van de gronden en gebouwen binnen het bestaand stedelijk gebied.

Bij het opstellen van het onderhavige bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten. Daarnaast is aangesloten bij het gemeentelijke 'Handboek (digitale) bestemmingsplannen'. Voor onderhavig bestemmingsplan is de versie van 2019 gehanteerd. Het handboek bevat een set regels die voor alle nieuwe bestemmingsplannen binnen de gemeente Oosterhout wordt gehanteerd, waardoor sprake is van uniforme regelingen in de diverse plannen. In het Handboek is gestreefd naar standaardisering van bestemmingen en regels zoals aangegeven in de Standaard Vergelijkbare bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012).

De Wet ruimtelijke ordening biedt mogelijkheden voor het opstellen van verschillende bestemmingsplanvormen, van zeer globaal tot gedetailleerd. Het onderhavige bestemmingsplan beschrijft meer dan alleen de hoofdlijnen van het beleid, doch treedt niet al te zeer in details. Uitgangspunt van het bestemmingsplan is het bieden van een flexibele, juridische regeling, zonder dat hierdoor de rechtszekerheid van de burger wordt geschaad.

5.2 Verbeelding



Figuur 5.1: Verbeelding

5.3 Regels

De opbouw van de regels is gelijk aan Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012. De opbouw is als volgt:

- Betekenisafspraken (Hoofdstuk 1 Inleidende regels);
- De gebruiks- en bouwregels per bestemming (Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels);
- Algemene regels (Hoofdstuk 3 Algemene regels);
- Overige regels (Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels).

Een bestemmingsartikel (Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels) wordt uit de volgende leden in deze volgorde opgebouwd:

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Nadere eisen;
- Afwijken van de bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijken van de gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- Wijzigingsbevoegdheid.

De specifieke nadere eisenregelingen, afwijkingsbevoegdheden en wijzigingsbevoegdheden en mogelijk een omgevingsvergunningstelsel voor werken en werkzaamheden zijn zoveel mogelijk per bestemming opgenomen. Hierdoor wordt direct per bestemming inzicht geboden in de eventuele afwijkingsmogelijkheden en onnodig verwijzen naar andere artikelen voorkomen. Deze werkwijze bevordert de toegankelijkheid van het bestemmingsplan.

5.4 Bestemmingen

Bedrijventerrein

Deze bestemming betreft het bedrijventerrein Lage Raam. Binnen de bestemming is een zonering opgenomen ten aanzien van de toegelaten milieucategorieën. Hierbij is rekening gehouden met de in de omgeving van het bedrijventerrein gelegen woningen. Hierbij geldt hoe dichterbij de woningen hoe lager de toegestane milieucategorie. Op de verbeelding zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de hoofdgebouwen moeten worden gerealiseerd. Tevens zijn het toegelaten milieucategorie, het bebouwingspercentage, de goothoogte en de nokhoogte op de plankaart aangegeven.

Groen

De delen rondom de bestaande infrastructuur en de zone tussen het bedrijventerrein en de randweg worden groen ingericht. Deze plekken zijn opgenomen in de bestemming 'Groen'. Binnen deze gronden is het niet toegestaan om gebouwen op te richten.

Verkeer

De tot 'Verkeer' bestemde gronden zijn bedoeld voor voorzieningen voor verkeer en verblijf, groen- en nutsvoorzieningen, kunstwerken en -objecten, geluidwerende voorzieningen, straatmeubilair, en voor water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Onder

voorzieningen voor verkeer en verblijf wordt onder andere verstaan wegen, voet- en fietspaden. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd. Er zijn nadere regels opgenomen voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Waarde - Archeologie 2

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden. Voor werkzaamheden waarbij de grond wordt geroerd tot meer dan 0,40 cm onder maaiveld en dit over een oppervlakte is van meer dan 250 m², dan moet hiervoor een vergunning voor zijn afgegeven. Deze wordt afgegeven indien uit een door de bevoegde overheid goedgekeurd rapport blijkt dat het archeologisch bodemarchief niet wordt verstoord. Al dan niet na het treffen van maatregelen.

Waarde - Archeologie 3

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden. Voor werkzaamheden waarbij de grond wordt geroerd tot meer dan 0,50 cm onder maaiveld en dit over een oppervlakte is van meer dan 2.500 m², dan moet hiervoor een vergunning voor zijn afgegeven. Deze wordt afgegeven indien uit een door de bevoegde overheid goedgekeurd rapport blijkt dat het archeologisch bodemarchief niet wordt verstoord. Al dan niet na het treffen van maatregelen.

vastgesteld bestemmingsplan Bedrijventerrein Lage Raam
Gemeente Boekel
Projectnummer 0469349

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening verplicht de gemeenteraad een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen, tenzij kostenverhaal anderszins verzekerd is. De gronden zijn in particulier bezit, de gemeente is voornemens om deze te verwerven en na realisatie van het bedrijventerrein door te verkopen. Gelijktijdig met dit bestemmingsplan wordt een gemeentelijke grondexploitatie vastgesteld.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Overleg ex artikel 3.1.1.

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleggen burgemeester en wethouders met het waterschap, met andere gemeenten van wie de belangen bij het plan betrokken zijn en met de betrokken rijks- en provinciale diensten. In het kader van het overleg op grond van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) vraagt de gemeente aan de relevante besturen en diensten van de betrokken bevoegde gezagen om een reactie te geven op het (voor)ontwerpbestemmingsplan. De verslaglegging van de vooroverlegreacties is bijgevoegd in Bijlage 14.

Omgevingsdialoog/ participatie

De omwonende zijn in het kader van de Structuurvisie al in 2011 betrokken bij de ontwikkeling van het gebied. 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 gesprekken gevoerd met de belanghebbende omtrent hun ideeën en wensen. Tevens zijn er twee omgevingsdialogen gehouden, waarin de plannen voor het bedrijventerrein aan Lage Raam zijn besproken.

Tot slot heeft de gemeente op 24 februari 2022 een openbare informatieavond gehouden in Nia Domo, waarbij het concept plan met geïnteresseerden en omwonenden is gedeeld. Tijdens deze avond zijn naast het plan voor bedrijventerrein Lage Raam ook het woningbouwplan voor Hoek Tuinstraat-Schutboom ong. en het woningbouwplan aan de Schutboom gepresenteerd. Aangezien de drie plannen dicht bij elkaar liggen, is ervoor gekozen om deze plannen op één moment te delen via deze openbare informatieavond. De verslaglegging van deze bijeenkomst is bijgevoegd in Bijlage 14.

Tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan kan iedereen een zienswijze naar voren brengen. De ingekomen reacties en beantwoording is vastgelegd in de Nota van Zienswijzen, welke bijgevoegd is in Bijlage 15.

