

RAADSVOORSTEL

BIJ ZAAKNUMMER: 2020056504

Onderwerp:	Bijlage(n):	Vergadering van:	Agenda-nummer:	p.h.:
Bestemmingsplan Asten Laagveld-Laarbroek 2020 (vaststelling)	-20-	8 december 2020	20.12.05	HM

de raad
van de gemeente
Asten

Samenvatting

Het bestemmingsplan Asten Laarbroek-Laagveld 2020 maakt de ontwikkeling van een nieuw bedrijventerrein ten westen van het bestaande bedrijventerrein Hoogveld mogelijk. Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn negen zienswijzen ingediend. Gelet op de aard van de reacties is een aanvullende verkeerskundig onderzoek ingesteld en hebben enkele gesprekken plaatsgevonden, waaronder met de provincie. De ontvangen zienswijzen en de gevoerde overleggen geven aanleiding om op enkele punten het bestemmingsplan aan te passen. Ook ambtshalve worden nog enkele aanpassingen/verbeteringen voorgesteld. De gemeenteraad wordt voorgesteld om in te stemmen met de voorgestelde aanpassingen en het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Beslispunten

1. Kennis te nemen van de ingekomen zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan en in te stemmen met de beantwoording daarvan en de daaruit voortvloeiende aanpassingen in het bestemmingsplan, één en ander zoals verwoord in de bijgevoegde nota van beantwoording zienswijzen;
2. In te stemmen met de ambtshalve aanpassingen in het bestemmingsplan zoals opgenomen in het bijgevoegde overzicht van ambtshalve aanpassingen;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen;
4. Te bepalen dat voor het bestemmingsplan gebruik is gemaakt van de ondergrond met kenmerk o_NL.IMRO.0743.BP02020005-VS01;
5. Het analoge en digitale bestemmingsplan Asten Laarbroek Laagveld 2020 met planidentificatienummer NL.IMRO.0743.BP02020005-VS01 gewijzigd vast te stellen
6. Gedeputeerde Staten verzoeken om in te stemmen met vervroegde publicatie van het vastgestelde bestemmingsplan.

Inleiding

SHI Non-Food Concepts (hierna SHI), momenteel gevestigd aan de Keskesweg in Asten, groeit uit haar jasje en wil een nieuw bedrijfspand realiseren op de locatie Laarbroek-laagveld. Op 19 november 2019 heeft ons college besloten in principe medewerking te willen verlenen aan het plan van SHI op deze locatie. Op 12 mei 2020 is het voorontwerp bestemmingsplan Laarbroek-Laagveld 2020 voor wensen en bedenkingen behandeld in de commissie Ruimte.

Het plan

Om de vestiging van SHI op de locatie Laarbroek-Laagveld mogelijk te maken, worden de varkenshouderij aan de Laarbroek 2-2a en de melkveehouderij aan de Oliemolen 3 gesaneerd. Hierdoor ontstaat de mogelijkheid voor SHI om achter deze veehouderijen een bedrijfsbestemming van 3 hectare te realiseren. Daarnaast komt er op de locatie van de varkenshouderij aan de Laarbroek 2-2a een bedrijfsbestemming van 7.000 m² en krijgen de 2 huidige bedrijfswoningen en reguliere woonbestemming. Op de locatie van de melkveehouderij aan de Oliemolen 3 komt een bedrijfsbestemming van 1.500 m² en de bedrijfswoning krijgt een reguliere woonbestemming. Het geheel wordt landschappelijk ingepast middels een landschapszone tussen de woon- en bedrijfsbestemmingen en een robuuste groene zone als overgang tussen het stedelijke gebied en het buitengebied. Op onderstaande afbeelding is het plan weergegeven.



Figuur 1: Stedenbouwkundige opzet van het plan

Zienswijzen

Het ontwerpbestemming heeft met ingang van 17 juli 2020 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens de zienswijzenperiode zijn 9 zienswijzen ontvangen, ingediend door de volgende partijen:

1. Caravan World Vinken B.V., Ommelseweg 65, 5721 WT Asten
2. Bouw & Timmerbedrijf Peter Driessen B.V. Ommelsveld 2 5721 VT Asten
3. Smederij van Baars, Ommelsveld 15 5721 VT Asten
4. Van Esch Biljarts, Van Kuppenveldweg 5, 5721 TB Asten
5. Nedicom dak- en geveltechniek B.V., Ommelseweg 61, 5721 WT Asten
6. College van Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant
7. Pelican Key Legal Consultancy BV
8. Autobedrijf M. van Hoof, Ommelsveld 2b, 5721 VT Asten
9. Rob Slegers Beheer B.V., Oliemolen 2 5721 WN Asten

In de zienswijzen zijn verschillende punten naar voren gebracht. De belangrijkste zaken worden hieronder kort benoemd. Voor een volledig overzicht van ingediende zienswijzen en de beantwoording hiervan verwijzen we naar bijlage 18 bij de toelichting van het bestemmingsplan.

- *Omgevingsdialoog: in een aantal zienswijzen wordt aangegeven dat de omgevingsdialoog in het voortraject niet door is gegaan of onvoldoende was, waardoor belanghebbenden niet of onvoldoende geïnformeerd waren over het planvoornemen.*

Het klopt dat de in het kader van de omgevingsdialoog geplande informatiebijeenkomst op 19 maart 2020 vanwege de situatie die is ontstaan door het COVID-19 virus helaas geen doorgang heeft kunnen vinden. Dit wil echter niet zeggen dat er geen omgevingsdialoog gevoerd is. Er zijn namelijk andere mogelijkheden benut om invulling te geven aan de dialoog. Zo is met 9 omwonenden (bedrijven en bewoners) een keukentafelgesprek gevoerd en is met 8 omwonenden telefonisch overleg gevoerd. Daarnaast is het plan met de bijbehorende stukken aangekondigd in het Peelbelang en online gepubliceerd en heeft eenieder de kans gehad om hiervan kennis te nemen en indien gewenst een reactie op de plannen te geven. Het verslag van de omgevingsdialoog treft u aan als bijlage 16 bij de toelichting van het bestemmingsplan.

- *Schaal en omvang: door verschillende partijen is aangegeven dat met deze ontwikkeling de vestiging van een groot bedrijf mogelijk wordt gemaakt dat qua bedrijfsoppervlakte en bouwmassa, in het bijzonder de hoogte, niet aansluit op het kleinschalige karakter van het aangrenzende bedrijventerrein.*

Er is weliswaar sprake van een hoogte en omvang die afwijkt van de toegestane hoogtes en oppervlakte zoals opgenomen in het bestemmingsplan "Asten bedrijventerreinen 2013", maar dat neemt niet weg dat die hoogte en omvang zowel vanuit ruimtelijk als vanuit stedenbouwkundig oogpunt acceptabel is.

In het geval van SHI gaat het om een gebouw met een oppervlakte van ca. 21000 m². Gelet op de afstand tot de omliggende bebouwing, de landschappelijk inpassing en de opbouw in het plan in hoogtes wordt een hoogte van 14 meter in deze specifieke situatie aanvaardbaar geacht. Er is daarbij ook duidelijk rekening gehouden met het gegeven dat sprake is van een verplaatsing binnen de gemeente en dat de gemeente ook veel waarde hecht aan het mogelijk kunnen maken van deze verplaatsing. Bij het inventariseren van de planologische mogelijkheden is onder meer ook rekening gehouden met de relatie tussen bouwhoogte en oppervlakte. Vanuit het oogpunt van zorgvuldig ruimtegebruik is gekozen voor de nu voorliggende invulling van het plangebied.

- *Verkeersstructuur: Door een aantal ondernemers op het aangrenzende bedrijventerrein wordt aangegeven dat de bestaande infrastructuur op het bedrijventerrein de extra verkeersbewegingen niet kan verwerken, gelet op de reeds bestaande problematiek (laden en lossen op de openbare weg). De vrees bestaat dat de toename van het vrachtverkeer de doorstroming verder zal belemmeren.*

Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen over dit onderwerp is een verkeersonderzoek uitgevoerd door Sweco. Dit verkeersonderzoek is als bijlage 3 bij de toelichting van het bestemmingsplan gevoegd. Uit het verrichte verkeersonderzoek volgt dat weliswaar enige hinder kan optreden, maar dat van een onevenredige aantasting van belangen geen sprake is gelet op de bestaande wegcapaciteit en de te verwachten verkeersbewegingen.

De ondernemers die over dit onderwerp een zienswijze hebben ingediend, zijn uitgenodigd om hierover in gesprek te gaan. Een tweetal ondernemers zijn op deze uitnodiging in gegaan en zijn op 19 oktober met de gemeente en SHI in gesprek gegaan. SHI heeft in deze gesprekken aangegeven bereid te zijn om afspraken te maken met haar transporteurs over de te volgen route. Het Ommelsveld en de Ommelseweg (parallelweg) zouden ontlast kunnen worden door het vrachtverkeer van en naar SHI te laten rijden via de aansluiting van de weg Laarbroek op de Ommelseweg.

Alhoewel het verkeersonderzoek uitwijst dat er, gelet op de bestaande wegcapaciteit en de te verwachten verkeersbewegingen, geen onevenredige aantasting is van de belangen van de ondernemers op het bedrijventerrein, willen wij de gevoelens bij deze ondernemers wel serieus nemen. Daarom zullen wij nader in gesprek gaan met een afvaardiging van de ondernemers van bedrijventerrein Hoogveld om te onderzoeken of en op welke wijze we de door hen ervaren verkeersproblematiek kunnen verlichten. Dit staat overigens volledig los van het voorliggende bestemmingsplan en de plannen van SHI. Ondernemers geven namelijk aan in de huidige situatie al problemen te ervaren.

- *Landschappelijke inpassing: met name de provincie geeft in haar zienswijze nadrukkelijk aan de landschappelijke inpassing van het plan ontoereikend te vinden.*

Naar aanleiding van de zienswijze van de provincie heeft ambtelijk overleg plaatsgevonden tussen de provincie en de gemeente Asten. Daarbij zijn de mogelijkheden verkend om de landschappelijke inpassing te versterken. Dit heeft ertoe geleid dat de landschappelijke inpassing aan de westzijde van het plan aanzienlijk vergroot is ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan. SHI heeft hiertoe 1.500 m² extra grond aangekocht, welke een groenbestemming zal krijgen. Dit maakt het mogelijk om aan de westzijde een dubbele bomenrij te realiseren met een gevarieerde (onder)begroeiing.

De aanpassingen zijn voorgelegd aan de provincie en zij heeft aangegeven met deze aanpassingen in te kunnen stemmen met het plan.

Wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan

De ontvangen zienswijzen vormen op enkele punten aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Het gaat daarbij met name om verduidelijkingen, verbeteringen en aanvullingen in de toelichting en de bijbehorende onderzoeksrapporten.

In het akoestisch onderzoek is bijvoorbeeld nadrukkelijk rekening gehouden met de ophoging van het terrein gelet op een ingekomen zienswijze op dit punt. Ten aanzien van de verkeersaantrekkende werking van deze ontwikkeling in relatie tot de capaciteit van de aanwezige infrastructuur en de mogelijke overlast die dit kan veroorzaken is een verkeerskundig onderzoek verricht.

Naast de aanpassingen als gevolg van de zienswijzen moeten nog enkele ambtshalve aanpassingen worden doorgevoerd. Het gaat daarbij om het herstel van enkele onvolkomenheden in de regels, toelichting en op de verbeelding. Voor een volledig overzicht wordt verwezen naar het bijgevoegde overzicht van ambtshalve aanpassingen. Met deze aanpassingen worden geen extra bouw en/of gebruiksmogelijkheden mogelijk gemaakt.

Wat willen we bereiken

Een vastgesteld bestemmingsplan "Asten Laarbroek-Laagveld 2020".

Wat gaan we daarvoor doen

Wij vragen uw raad het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Bij gewijzigde vaststelling kan het bestemmingsplan niet direct gepubliceerd worden. Het raadsbesluit dient eerst naar Gedeputeerde Staten verzonden te worden. GS dienen vervolgens binnen zes weken te laten weten of zij een (reactieve) aanwijzing geven op het plan. Pas hierna kan het vastgestelde plan gepubliceerd worden en start de beroepstermijn (zes weken). Indien gedurende de beroepstermijn geen verzoek om voorlopige voorziening wordt gedaan bij de Raad van State treedt het bestemmingsplan daags na het einde van de beroepstermijn in werking.

Mogelijke alternatieven

De beëindiging van de agrarische activiteiten op het perceel Laarbroek 2 -2a is een gewenste ontwikkeling, gelet op de korte afstand tot de dorpskern. De combinatie van de rijksregeling (warme sanering veehouderij) en de beoogde bedrijfsvestiging van het bedrijf SHI biedt een unieke kans om verschillende doelen te realiseren.

De vergoeding uit de 'Warme Sanering Varkenshouderij' voor de beëindiging van de varkenshouderij is niet toereikend voor het daadwerkelijk stoppen van dit bedrijf op deze locatie. Naast deze bijdrage zal ook door het toekennen van een nieuwe bestemming waarde gecreëerd moeten worden om tot een financieel haalbare ontwikkeling te kunnen komen. Gelet op de ligging nabij het bedrijventerrein Laagveld is een bedrijfsbestemming de meest logische keuze. Het gebied is zowel gemeentelijk als provinciaal aangemerkt als zoekgebied voor verdere verstedelijking.

Voor het bedrijf SHI zijn gelet op de specifieke huisvestingseisen, (perceelsoppervlakte, oppervlakte aan bedrijfsgebouwen en minimale bouwhoogte, ligging) geen reële vestigingsmogelijkheden in de regio aanwezig. Ook de extra reisafstand voor de personeelsleden die voor een groot deel uit Asten en Someren komen en de grotere afstand tot lokale bedrijven (transporteurs) waarmee wordt samengewerkt zijn bezwaarlijk.

Gelet op het belang dat wordt gehecht aan het behoud van dit bedrijf (SHI) en de beëindiging van de veehouderijbedrijven zijn er geen alternatieven die tot een vergelijkbaar resultaat zouden kunnen leiden.

Risico's

Na vaststelling van het bestemmingsplan kan beroep worden ingesteld tegen het plan.

Voor wat betreft het planschaderisico zijn afspraken gemaakt met initiatiefnemers in de anterieure overeenkomst. De eventuele planschade kan worden verhaald op deze initiatiefnemers.

Communicatie

Nadat het plan bij de provincie is geweest, kan het worden gepubliceerd. De indieners van de zienswijzen worden dan ook op de hoogte gebracht van het genomen besluit.

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt op de voorgeschreven wijze bekend gemaakt (Staatscourant). Het vastgestelde bestemmingsplan is digitaal raadpleegbaar via de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl.

Wat mag het kosten

De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan en het volgen van de bestemmingsplanprocedure zijn middels anterieure overeenkomsten op de initiatiefnemers verhaald. Ook het risico op eventuele planschade is neergelegd bij de initiatiefnemers.

Bijlage(n)/ter inzage (incl. Document-nr)

1. Bestemmingsplan Asten Laarbroek-Laagveld 2020 – Regels (2020065716)
2. Bestemmingsplan Asten Laarbroek-Laagveld 2020 – Bijlagen bij regels (2020065713)
3. Bestemmingsplan Asten Laarbroek-Laagveld 2020 – Toelichting (2020065718)
4. Bestemmingsplan Asten Laarbroek-Laagveld 2020 – Bijlagen bij toelichting; bijlagen 1-5 (2020066114)
5. Bestemmingsplan Asten Laarbroek-Laagveld 2020 – Bijlagen bij toelichting; bijlagen 6-7 (2020066118)
6. Bestemmingsplan Asten Laarbroek-Laagveld 2020 – Bijlagen bij toelichting; bijlagen 8-18 (2020066130)
7. Bestemmingsplan Asten Laarbroek-Laagveld 2020 – Verbeelding (2020065663)
8. Nota van beantwoording zienswijzen (2020065714)
9. Overzicht van ambtshalve aanpassingen (2020065712)
10. Zienswijze Caravan World Vinken B.V. (2020052604)
11. Zienswijze Bouw & Timmerbedrijf Peter Driessen B.V. (2020052612)
12. Zienswijze Smederij van Baars (2020052609)
13. Zienswijze Van Esch Biljarts (2020052616)
14. Zienswijze Nedicom dak- en geveltechniek B.V. (2020052626)
15. Zienswijze College van Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant (2020052624)
16. Zienswijze Pelican Key Legal Consultancy BV (2020053091)
17. Aanvulling zienswijze Pelican Key Legal Consultancy BV (2020065661)
18. Zienswijze Autobedrijf M. van Hoof (2020052700)
19. Zienswijze Rob Slegers Beheer B.V. (2020052976)

RAADSBSLUIT

Onderwerp:	Dagtekening:	Agendanummer:
Bestemmingsplan Asten Laagveld-Laarbroek 2020 (vaststelling)	8 december 2020	20.12.05

De raad van de gemeente Asten;

gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 3 november 2020 met zaaknummer 2020056504;

gehoord het advies van de commissie Ruimte van 24 november 2020;

besluit:

1. kennis te nemen van de ingekomen zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan en in te stemmen met de beantwoording daarvan en de daaruit voortvloeiende aanpassingen in het bestemmingsplan, één en ander zoals verwoord in de bijgevoegde nota van beantwoording zienswijzen;
2. in te stemmen met de ambtshalve aanpassingen in het bestemmingsplan zoals opgenomen in het bijgevoegde overzicht van ambtshalve aanpassingen;
3. geen exploitatieplan vast te stellen;
4. te bepalen dat voor het bestemmingsplan gebruik is gemaakt van de ondergrond met kenmerk o_NL.IMRO.0743.BP02020005-VS01;
5. het analoge en digitale bestemmingsplan Asten Laarbroek Laagveld 2020 met planidentificatienummer NL.IMRO.0743.BP02020005-VS01 gewijzigd vast te stellen
6. Gedeputeerde Staten verzoeken om in te stemmen met vervroegde publicatie van het vastgestelde bestemmingsplan.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Asten van 8 december 2020.

De raad voornoemd,
griffier,

mr. M.B.W. van Erp-Sonnemans

voorzitter,

mr. H.G. Vos