

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	2
1.1.	Procedure	2
1.2.	Leeswijzer	2
2.	ZIENSWIJZEN	3
	Zienswijze 1	3
	Zienswijze 2	4
	Zienswijze 3	5
	Zienswijze 4	13
	Zienswijze 5	20
	Zienswijze 6	21
	Zienswijze 7	27
	Zienswijze 8	32
	Zienswijze 9	33
	Zienswijze 10	34
	Zienswijze 11	36
	Zienswijze 12	39
3.	AMBTELIJKE WIJZIGINGEN	42
4.	AANPASSINGEN AAN HET BESTEMMINGSPAN	43
4.1.	Zienswijzen	43
4.2.	Ambtelijk	44
	BIJLAGEN (geanonimiseerde zienswijzen)	45

1. INLEIDING

1.1. Procedure

Van 12 september 2014 tot en met 23 oktober 2014 heeft het ontwerpbestemmingsplan "Asten Bedrijventerrein Florapark 2013" met de bijbehorende stukken ter inzage gelegen. Tijdens de termijn van terinzagelegging konden zienswijzen worden ingediend over het ontwerpbestemmingsplan. Het plan was in te zien op het gemeentekantoor en was digitaal raadpleegbaar via de website van de gemeente en op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Gedurende de eerder genoemde termijn kon een ieder zowel schriftelijk als mondeling een reactie kenbaar maken. Er zijn twaalf schriftelijke zienswijzen ontvangen, die allen aan de formele eisen voldoen en dus ontvankelijk zijn.

1.2. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 zijn de reacties kort samengevat en wordt inhoudelijk op de reacties ingegaan. De samenvattingen van de zienswijzen hebben slechts tot doel om de leesbaarheid van deze Nota te vergroten. Bij de beoordeling van de reacties zijn de volledige brieven met bijlagen betrokken, zoals deze bij de gemeente zijn ingediend. Elke zienswijze sluit af samenvattend af met de gevolgen van de zienswijze voor het bestemmingsplan. Daar waar in de beantwoording wordt verwezen naar een eerder behandeld item, worden de reactie van de gemeente en de gevolgen voor het bestemmingsplan niet herhaald.

In hoofdstuk 3 zijn de ambtelijke wijzigingen opgenomen. Tenslotte wordt in hoofdstuk 4 samenvattend aangegeven op welke punten het plan wordt aangepast.

De zienswijzen zijn geanonimiseerd en integraal opgenomen in de bijlagen.

2. ZIENSWIJZEN

Zienswijze 1.	
Zienswijze	Reactie gemeente
1.1) Indiener constateert dat een waarderend archeologisch vooronderzoek ontbreekt. Indiener stelt dat door de geplande ontwikkeling archeologische vindplaatsen kunnen worden verstoord en vernietigd en wijst op het belang om in een vroeg stadium zicht te hebben op aanwezige waarden. Omdat er nog geen waarderend archeologisch proefsleuvenonderzoek is uitgevoerd, en deze nu middels een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen, gaat de afweging wel erg ver buiten de gemeenteraad om en wordt niet inzichtelijk of de afweging van de archeologische belangen wel voldoende is gemotiveerd. Dit onderdeel lijkt in strijd met de monumentenwet en het archeologisch beleid van de gemeente.	1.1) De gemeenteraad dient zich in redelijkheid op het standpunt te kunnen stellen dat het plan geen ernstige inbreuk maakt of zal maken op de ter plaatse aanwezige archeologische waarden. Er is een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd, dat aanleiding geeft tot het (laten) uitvoeren van een inventariserend veldonderzoek door middel van proefsleuven. Vanwege het huidige grondgebruik was het niet mogelijk om het proefsleuvenonderzoek al eerder uit te voeren. Om het archeologisch belang toch goed te borgen, is besloten om – zolang het proefsleuvenonderzoek niet is afgerond – in het bestemmingsplan voor het hele plangebied een dubbelbestemming 'Waarde Archeologie - 2' op te nemen. Op grond van deze bestemming mag niet worden gebouwd dan wel werken en werkzaamheden worden uitgevoerd indien de aanwezige archeologische waarden kunnen worden geschaad. Verder is een Programma van Eisen opgesteld, waarin is uiteengezet op welke wijze de archeologische waarden nader zullen worden onderzocht en, wanneer deze worden aangetroffen, geconserveerd zullen worden. Het eventuele aanwezige archeologische belang in het gebied is daarmee voldoende geborgd, zoals ook blijkt uit de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 6 juni 2012. Strijdigheid met de monumentenwet, het Verdrag van Malta en het archeologisch beleid van de gemeente is niet aan de orde. Het proefsleuvenonderzoek is inmiddels opgestart en zal eind januari afgerond zijn, vóór vaststelling van het bestemmingsplan.
Gevolgen voor het bestemmingsplan	

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 2.

Zienswijze	Reactie gemeente
2.1) Indiener wijst erop dat volgens artikel 4.6 van de Verordening Ruimte voor bedrijven in kernen in het landelijk gebied in beginsel een maximale omvang van 5.000 m² geldt. De bestemming "bedrijf" heeft een oppervlakte van 7.800 m² en er is qua oppervlakte bouwperceel geen maximum geregeld. Omdat in het bestemmingsplan geen verantwoording is opgenomen, om af te wijken van de maximale maatvoering in verband met de uitbreiding van dit bedrijf, is hier sprake van een tegenstrijdigheid met de Verordening Ruimte. Indiener dringt aan op een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.	2.1) In lid 3.2.2. van de regels is ten aanzien van bouwen binnen de bestemming 'Bedrijf' geregeld dat het bebouwingsoppervlak maximaal 4.000 m² mag bedragen. Het bestaande potgrondbedrijf Primasta is momenteel gevestigd direct ten zuidoosten van het plangebied. Dit bedrijf is tevens eigenaar van een deel van de gronden binnen het plangebied. Om de ontwikkeling van het bedrijventerrein mogelijk te maken, heeft de gemeente een deel van deze gronden verworven. Om deze verwerving mogelijk te maken, is voorzien in de behoefte van huidige grondeigenaar om een deel van haar gronden te behouden en hier zelfrealisatie toe te passen in de vorm van een uitbreiding van haar bestaande bedrijf. In het ontwerp bestemmingsplan is dit mogelijk gemaakt door hier een separate bestemming 'Bedrijf' voor op te nemen (artikel 3.1.1 lid a), die regelt dat hier uitsluitend bedrijvigheid uit de categorie 'productie, handel en opslag van potgrond en substraten' is toegestaan. Er is derhalve geen sprake van een vestiging van een nieuw, zelfstandig bedrijf met deze omvang op het bedrijventerrein. Bovendien is het bouwinitiatief volledig gescheiden van de rest van het bedrijventerrein en is het perceel omgeven door een afscherming (geen entree of gebruik van infrastructuur via Florapark). Daarmee is in de ogen van de gemeente sprake van een zelfstandig initiatief, die als het ware los staat van de ontwikkeling van het bedrijventerrein. Ingevolge artikel 4.6, lid 2 van de Verordening Ruimte geldt dat in geval van een (nieuw)vestiging of uitbreiding van een bedrijf er een groter bouwperceel mogelijk is dan 5.000 m², mits er in de toelichting daarover een verantwoording heeft

	plaatsgevonden. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt een extra paragraaf opgenomen, waarin de uitbreiding van Primasta en de afwijking van de Verordening Ruimte (bouwperceel groter dan 5.000 m ²) wordt gemotiveerd.
Gevolgen voor het bestemmingsplan	
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.	
Wel wordt aan de toelichting een onderbouwing toegevoegd ten aanzien van de uitbreiding van het potgrondbedrijf in relatie tot artikel 4.6 lid 2 van de Verordening Ruimte.	

Zienswijze 3.	
Zienswijze	Reactie gemeente
3.1) Indiener verwijst naar haar eerder op het voorontwerp ingediende reactie waarvan de inhoud als herhaald en ingelast dient te worden beschouwd.	3.1) In reactie op dit item verwijst de gemeente naar haar standpunt bij inspraakreactie 9, zoals opgenomen in de Nota Vooroverleg en Inspraak.
3.2) Indiener is tegen de realisatie van een industrieterrein op de beoogde locatie. Indiener geeft aan dat niet is aangetoond dat de behoefte onder met name bestaande bedrijven in Asten en Someren voldoende is onderzocht. Niet duidelijk is of ook is onderzocht of de bedrijven zich ook in bestaande en leegstaande ruimten in de omgeving willen vestigen. Besluitvorming wordt daarom in strijd met zorgvuldigheidsbeginsel danwel motiveringsbeginsel gevonden.	3.2) De gemeente Asten onderkent dat zorgvuldig met de beschikbare ruimte moet worden omgegaan en de beschikbare kavels en panden op bestaande bedrijventerreinen optimaal moeten worden benut. In de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan is derhalve ingegaan op nut en noodzaak van het nieuwe bedrijventerrein. De nut en noodzaak is in regionaal verband onderzocht en vervolgens besproken in de planningsoverleggen van het Samenwerkingsverband Regio Eindhoven (SRE). Daarin is telkens het belang van het nieuwe bedrijventerrein onderkend. In het kader van het wettelijk vooroverleg heeft de provincie Noord-Brabant aangegeven dat de behoefteonderbouwing voldoende is gemotiveerd, zoals blijkt uit haar schriftelijke reactie die in bijlage 3 bij de Nota Vooroverleg en Inspraak is opgenomen. In oktober 2014 heeft de gemeente Asten een nieuwe inventarisatie uitgevoerd naar de ruimtebehoefte onder haar ondernemers. Daaruit bleek dat 57 bedrijven uitbreidingsbehoefte hebben. Deze bedrijven vragen in totaal 17,6 tot maximaal 20,5

	hectare. Vier hectare wordt gevraagd door bedrijven die op dit moment op een andere locatie zitten en daar willen uitbreiden. De overige ondernemers zijn in potentie geïnteresseerd in verplaatsing. Hiervan wordt 11,8-14,1 hectare op korte termijn (1-3 jaar) gevraagd en 1,8 tot maximaal 2,4 hectare op middellange termijn (3-5 jaar). Op basis van deze inventarisatie is de gemeente Asten van mening dat er thans voldoende actuele behoefte aan nieuwe bedrijfsruimte bestaat onder haar lokale bedrijven. De uitkomst van de inventarisatie wordt geanonimiseerd aan de toelichting van het bestemmingsplan toegevoegd. Tevens is als onderdeel van de planontwikkeling voor het Florapark een nieuw gronduitgiftebeleid opgesteld, waarin naast uitgiftecriteria ook een uitgifteprotocol is opgenomen. Dit protocol is in bijlage 20 van het ontwerp bestemmingsplan bijgevoegd. Hieruit blijkt dat in het uitgifteproces een screening is ingebouwd, waarbij wordt gekeken of er op de bestaande terreinen nog vestigingsmogelijkheden aanwezig zijn. Van een strijdigheid met het motiveringsbeginsel is gezien bovenstaande geen sprake. Tevens is de gemeente Asten van mening dat de ladder voor duurzame verstedelijking wel degelijk zorgvuldig is toegepast en strijdigheid met artikel 3.1.6 Bro niet aan de orde is. In de toelichting zal een extra motivering worden opgenomen ten aanzien van de ladder voor duurzame verstedelijking.
3.3) Indiener geeft aan dat hun woon- en leefomgeving door de bouwhoogte van 12 m onevenredig wordt geschaad en dringt erop aan om voor het hele plangebied een maximale hoogte van 8 m te toe te staan.	3.3) Voorliggend plan zorgt juist voor een verbetering van de planologische situatie tegenover de woning van indiener. Op circa 15 meter afstand van deze woning, direct aan de overzijde van de weg De Stegen, is de bestemming 'Bedrijf' gelegen uit het bestemmingsplan Buitengebied 2008. Binnen deze bestemming zijn bedrijfsgebouwen met een maximale bouwhoogte van 10 meter toegestaan. In voorliggend plan zijn deze gronden als 'Groen' bestemd: tegenover de woning van

indiener wordt een groenzone gerealiseerd.

De bouwhoogte op het bedrijventerrein is gemaximaliseerd op 12 meter, met uitzondering van de uitbreiding van Primasta (maximaal 10 meter) en de parkkavels (maximaal 8 meter). De uitbreiding van Primasta ligt op circa 75 meter van uw woning. De dichtst bij uw woning gelegen parkkavel ligt op circa 115 meter afstand. Het dichtst bij uw woning gelegen bouwvlak waar bedrijfsgebouwen tot 12 meter mogelijk zullen zijn, ligt op ruim 150 meter afstand vanaf uw woning en wordt voor een groot deel afgeschermd door groenvoorziening en lagere parkkavels.

Gelet op het bovenstaande is geen sprake van een zodanige ernstige aantasting door de bouwhoogte van 12 meter waardoor het woon- en leefklimaat onaanvaardbaar wordt geschaad.

Het op voorhand maximaliseren van de bouwhoogte van 8 meter voor het hele bedrijventerrein belemmert een zorgvuldig (zuinig) ruimtegebruik en de gebruiksmogelijkheden voor ondernemers voor een efficiënte bedrijfsvoering. Daarmee samenhangend beïnvloedt het de verkoopbaarheid van het bedrijventerrein. Om voldoende bebouwingsmogelijkheden te behouden, is de bouwhoogte op Florapark op voorhand niet beperkt tot de door u genoemde hoogte van 8 meter. Een maximale bouwhoogte van 8 meter is daarnaast ook niet gebruikelijk op moderne bedrijventerreinen. De gemeente merkt hierbij op dat ook voor het naastgelegen bedrijventerrein Nobis een maximale bouwhoogte van 12 meter is vastgesteld in het bestemmingsplan Asten bedrijventerreinen 2013.

Vanwege de overgang naar de woningen aan de Stegen heeft de gemeente de bouwhoogte van de parkkavels gemaximaliseerd op 8 meter. De gemeente benadrukt dat 12 m de maximale maatvoering betreft. Dit betekent dat ook lager gebouwd mag en kan worden.

3.4) Indiener geeft aan dat ondanks de gevoerde gesprekken naar zijn mening niet geluisterd is naar de huidige bewoners van de Stegen maar meer naar de ondernemers.

3.4) Tijdens het planvormingsproces is – buiten de formele procedure om – op verschillende momenten zowel met een vertegenwoordiging van het bedrijfsleven als met de direct omwonenden overleg gevoerd. De gemaakte opmerkingen zijn vervolgens mee terug genomen naar de 'tekentafel'. Een aantal van de door de omwonenden gemaakte opmerkingen en wensen heeft inmiddels geleid tot planaanpassing, waaronder het noordelijk verschuiven van enkele parkkavels, de wijziging van de plannaam, het in de tijd naar voren halen van de aanleg van de rotonde en de parkzone, en het opnemen van specifieke beeldkwaliteitseisen.

De gemeente Asten is van mening dat er in het hele proces zowel rekening is gehouden met de wensen vanuit het bedrijfsleven als de wensen vanuit de omwonenden.

3.5) Indiener geeft aan dat het bestemmingsplan in strijd is met de ladder voor duurzame stedelijke ontwikkeling en dat gemakkelijk binnen bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien in de door de gemeente veronderstelde behoefte. Indiener noemt vervolgens een aantal leegstaande locaties.

3.5) In reactie op dit item verwijst de gemeente naar haar standpunt zoals genoemd bij item 3.2).

3.6) In de vormvrije m.e.r.-beoordeling is gesteld dat cumulatie niet aan de orde is. Indiener verwijst naar de ontwikkeling van de Noordoostcorridor en vraagt zich of het niet meer in de rede had gelegen om toch een MER op te stellen.

3.6) Jurisprudentie wijst uit dat een initiatief zonder formeel ruimtelijk besluit niet als autonome ontwikkeling kan worden aangemerkt.

Op dit moment is er enkel een voorkeursalternatief voor de Noordoostcorridor ('de ruit') gedefinieerd; er is nog geen formeel ruimtelijk besluit over genomen dat voorziet in de realisatie van dit plan. Gelet op de beslissing van de Tweede Kamer om geen middelen (cofinanciering) beschikbaar stellen van 'de ruit' is het thans ongewis of en zoja wanneer deze weg wordt aangelegd. Derhalve kan de Noordoostcorridor nog niet als autonome ontwikkeling worden aangemerkt. Er is dus geen sprake van cumulatie en ook is het opstellen van een MER voor Florapark niet aan de orde.

Aanvullend merkt de gemeente hierbij op dat

	ten behoeve van de besluitvorming over de Noodoostcorridor een volledige (zelfstandige) m.e.r.-procedure zal worden doorlopen.
3.7) Voor wat betreft de maximale bouwhoogte voert de Indiener aan dat er geen rekening is gehouden met de belangen van de bewoners en er geen noodzaak is aangetoond dat bedrijven tot deze hoogte willen bouwen (strijdig met zorgvuldigheidsbeginsel).	3.7) De gemeente Asten deelt deze mening niet. Juist omwille van de belangen van de omwonenden is voor de meest zuidelijke parkkavels een lagere bouwhoogte aangehouden. In aanvulling hierop verwijst de gemeente naar haar standpunt zoals genoemd bij de items 3.2) en 3.3).
3.8) Indiener spreekt de vrees uit dat door de bebouwing het geluid over de gebouwen heen slaat en op de Stegen terecht komt, waardoor meer last van de snelweg ontstaat dan thans het geval is.	3.8) De gemeente Asten deelt deze mening niet. Geluid is niet aan zwaartekracht onderhevig en kan niet over een gebouw heen slaan. Er kan wel weerkaatsing optreden. De realisering van bedrijfspanden tussen de snelweg en de woning van Indiener leidt eerder tot een afschermende werking, waardoor de kans op overlast van de snelweg juist minder wordt.
3.9) Indiener geeft aan dat de Stegen wat betreft geur en fijnstof onterecht is aangemerkt als lintbebouwing, bestaande uit burgerwoningen alsmede agrarische panden, omdat het al jaren enkel uit burgerwoningen bestaat. Daarom moet worden uitgegaan van strengere voorschriften/waarden.	3.9) In paragraaf 6.11 van de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan is aangegeven dat De Stegen gezien de ligging ten opzichte van bedrijven en infrastructuur niet aan te merken is als 'omgevingstype rustige woonwijk', maar 'als omgevingstype gemengd gebied'. De uitleg/definitie die in de toelichting is opgenomen bij deze typen, komt uit de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'. De beschrijving bij het omgevingstype 'gemengd gebied' sluit goed aan bij de huidige bestemming van de gronden aan De Stegen, conform het vigerende bestemmingsplan Buitengebied uit 2009. Andere omgevingstypen sluiten niet aan bij de feitelijke situatie. Het is niet aan de orde om uit te gaan van strengere voorschriften/waarden.
3.10) Indiener wijst vervolgens op mogelijke overlast door geluid, stof en geur en zegt dat er geen sprake meer zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, mede gelet op de verbreding van de A67 en de verdubbeling van de N279.	3.10) Uit de diverse onderzoeken die ten behoeve van het bestemmingsplan zijn uitgevoerd, blijkt dat er als gevolg van de realisering van het bedrijvenpark zoals thans voorzien is, een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor de omgeving blijft bestaan. De verbreding van de A67 en de N279 maakt geen onderdeel uit van onderhavig plan.

3.11) Indiener geeft aan dat er te weinig duidelijkheid over de groenzone bestaat. Indiener wil dat er wordt vastgelegd wat er precies aan groen wordt gerealiseerd en dat deze voor aanvang van de realisering van het bedrijventerrein wordt aangelegd. Indiener dringt aan op grote bomen en wintergroene planten. Verzoek om bij het aanleggen tevens rekening te houden met zonlicht.

Voor wat betreft de verbreding van de A67 en de N279 zullen zelfstandige procedures worden doorlopen, met eigen rechtsmiddelen. Aanvullend wordt verwezen naar de reactie onder item 3.6.

3.11) In bijlage 21 van het ontwerp bestemmingsplan is het beeldkwaliteitsplan voor Florapark bijgevoegd. In dit beeldkwaliteitsplan is een inrichtingsplan voor de parkzone uitgewerkt. Dit inrichtingsplan is voorzien van een beplantingsplan, waarin de typen bomen, heesters en grassen/kruidenmengsels concreet zijn gespecificeerd. Daarbij is rekening gehouden met zonlicht.

Het beeldkwaliteitsplan wordt separaat vastgesteld door de gemeenteraad, waarna het onderdeel gaat uitmaken van de gemeentelijke Welstandsnota.

Op verzoek van de omwonenden wordt de aanleg van de groenzone 'naar voren gehaald' in de planning. De gemeente legt zelf de zichtwal en de groenzone aan. In de inspraaknota heeft de gemeente al aangegeven dat met de aanleg en inrichting van de parkzone start voordat de bebouwing wordt gerealiseerd.

Er dient daarbij wel rekening te worden gehouden met het plantseizoen. Tevens is in het inrichtingsplan aangegeven dat bij de nieuwe aanplant wordt uitgegaan van verschillende aanplantmaten. De aanplant zal dus bij eerste aanleg niet alleen bestaan uit jong plantmateriaal. Hiermee wordt naar onze mening bereikt dat er vanaf het begin van de inrichting van de parkzone sprake is van een afschermende werking. Bij de keuze voor de heesters is bewust gekozen voor een liguster, aangezien deze ook in de winterperiode haar groene (afschermende) karakter houdt. De aanplant op de zichtwal wordt eveneens door de gemeente aangelegd. De ondernemers zorgen zelf voor het onderhoud.

Om meer duidelijkheid te bieden aan de omgeving, kiest de gemeente Asten ervoor om de realisering en instandhouding van het

	park en de zichtwal planologisch te borgen. Op die manier heeft het juridisch een waarde en kan de nakoming afgedwongen worden. In de regels wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen die de aanleg en instandhouding regelt conform het inrichtingsplan. Het inrichtingsplan wordt daarnaast als bijlage bij de regels gevoegd. Op deze manier is de landschappelijke inpassing van het plan goed geborgd.
3.12) Bouwverkeer moet via de Floralaan en niet via de Stegen. De rotonde moet eerst worden aangelegd.	3.12) Bij de planvorming is hiermee steeds rekening gehouden. Het stedenbouwkundig plan en het ontwerp bestemmingsplan voorzien in een ontsluiting van het bedrijventerrein via een aan te leggen rotonde op de Floralaan. Tijdens buurtbijeenkomsten en in de inspraaknota is al toegezegd dat de uitvoerende werkzaamheden zodanig worden gepland, dat de aanleg van deze rotonde in de eerste fase zal plaats vinden. Het bouwverkeer en het bestemmingsverkeer voor het bedrijventerrein Florapark zal hierdoor geen gebruik hoeven te maken van De Stegen. Tijdens de informatiebijeenkomst voor omwonenden van 25 augustus 2014 is wel aangegeven dat het afwikkelen van het verkeer voor de voorbereidende werkzaamheden (sloop van de bestaande bebouwing) mogelijk wel via de Stegen zal plaatsvinden. De aanwezigen hebben hiermee ingestemd. De fase van de technische uitwerking van de rotonde is, mede op uw verzoek, naar voren gehaald in de planning. De uitvoeringsvoorbereiding (bestek) is inmiddels binnen onze afdeling openbare werken opgestart.
3.13) Indiener geeft aan liever te zien dat de hele Stegen en een deel van de Koestraat autovrij wordt gemaakt (m.u.v. bestemmingsverkeer).	3.13) De Stegen en de Koestraat maken geen onderdeel uit van het plangebied voor Florapark. De gemeente Asten neemt kennis van uw voorkeursvariant, maar dit is niet relevant voor voorliggend bestemmingsplan
3.14) Indiener wil dat er in de avond en nachtperiode geen vrachtverkeer wordt toegelaten en het terrein wordt afgesloten met bijvoorbeeld een slagboom.	3.14) De gemeente Asten is voorstander van goed beveiligde bedrijventerreinen. Bedrijventerreinbeveiliging wordt tegenwoordig vaak door een zogenaamde

Ook wil de Indiener geen parkeergelegenheid aan de Stegen of de parkzone.	parkmanagementorganisatie uitgevoerd. De gemeente heeft aangegeven er voorstander van te zijn als de ondernemers op Florapark zich in de toekomst verenigen in een parkmanagementorganisatie (zie ook bijlage 19 van het ontwerpbestemmingsplan). Het initiatief daartoe dient vanuit de ondernemers te komen, waarbij de gemeente faciliterend optreedt. Een eventuele slagboom bij de entree van het bedrijventerrein, om het bedrijventerrein in de avond/nacht af te sluiten, wordt door de gemeente op voorhand zeker niet afgewezen als de bedrijven met dit initiatief komen. Dit staat echter los van de onderhavige planologische procedure. Aanvullend wordt opgemerkt dat de gehanteerde richtafstanden vanuit de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' niet alleen betrekking hebben op de situatie overdag: het behelst ook de avond- en nachtperiode. Aan de Stegen of de parkzone wordt geen parkeergelegenheid gerealiseerd. Parkeren dient op de private kavels te gebeuren, met uitzondering van een beperkte ruimte voor bezoekersparkeren op vier plekken in het openbaar gebied op het interne deel van het bedrijventerrein.
3.15) Indiener wil tenslotte dat licht-/communicatiemasten maximaal de hoogte van de bebouwing hebben.	3.15) In de planregels is in lid 3.2.3 onder a, lid 4.2.3 onder a, lid 5.2.2 onder c.3 en lid 6.2.2 onder b geregeld dat voorzieningen voor verlichting maximaal 8 meter hoog mogen zijn. De lichtmasten zijn binnen de uitgeefbare gronden ('Bedrijf' en 'Bedrijventerrein') dus gelijk of minder hoog dan de maximale bouwhoogte ter plaatse. In het openbare gebied, ter plaatse van de bestemmingen 'Groen' en 'Verkeer', is de bouwhoogte voor gebouwen maximaal 3,25 meter. Vanwege de veiligheid blijft de hoogte voor lichtmasten binnen deze bestemmingen ook op maximaal 8 meter. In het openbaar gebied is daarnaast middels afwijking (omgevingsvergunning) een maximale hoogte van 20 meter voor lichtmasten mogelijk. Deze hoogte heeft de gemeente Asten opnieuw bekeken en komt tot de

	conclusie dat zij deze afwijkingsbevoegdheid uit de regels gaat halen. Voor telecommunicatiemasten is in de planregels (in lid 3.2.3 onder c, lid 4.2.3 onder c, lid 5.2.2 onder c.2 en lid 6.2.2 onder a) geregeld dat de hoogte niet meer dan 40 meter mag bedragen. Gemeente Asten heeft de maximale hoogte op uw verzoek opnieuw bekeken en gaat een lagere hoogte voor telecommunicatiemasten opnemen in de regels. Telecommunicatiemasten zijn tot maximaal 12 meter hoogte direct mogelijk. Middels een afwijkingsbevoegdheid is een telecommunicatiemast tot maximaal 20 meter hoogte toegestaan.
Gevolgen voor het bestemmingsplan	
De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. • In de planregels wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor het park en de zichtwal. Het inrichtingsplan wordt als bijlage toegevoegd en daarmee ook een onderdeel van de planregels. • De maximale bouwhoogte voor telecommunicatiemasten wordt verlaagd naar 12 meter en tot maximaal 20 meter middels een afwijking (omgevingsvergunning). • De afwijkingsbevoegdheid die in het openbaar gebied lichtmasten tot 20 meter hoogte mogelijk maakt, wordt verwijderd uit de regels. Daarnaast worden in de toelichting enkele aanvullingen gedaan: • Als bijlage wordt de recente inventarisatie van de ruimtebehoefte (geanonimiseerd) toegevoegd. • Er wordt een extra motivering opgenomen ten aanzien van de Ladder voor duurzame verstedelijking, waarin onder andere dieper wordt ingegaan op de actuele vraag, het besluitvormingsproces en de benutting van beschikbare gronden.	

Zienswijze 4.	
Zienswijze	Reactie gemeente
4.1) Indiener verwijst voor inhoudelijke bezwaren naar haar eerder op het voorontwerp ingediende reactie.	4.1) In reactie op dit item verwijst de gemeente naar haar standpunt bij inspraakreactie 5, zoals opgenomen in de Nota Vooroverleg en Inspraak.
4.2) Indiener beoogt dat onvoldoende inzichtelijk wordt gemaakt dat binnen de planperiode behoefte bestaat aan een nieuw bedrijventerrein van bruto 11,2 hectare en merkt op dat de behoefte primair in regionaal (SRE) verband moet worden onderzocht. Er is nog voldoende bestaand bedrijventerrein in	4.2) In reactie op dit item verwijst de gemeente naar haar standpunt zoals genoemd bij item 3.2).

de regio voorhanden. Het plan is in strijd met de ladder voor duurzame verstedelijking en met artikel 3.1.6 lid 2 Bro.

4.3) In het plan is volgens de Indiener geen rekening gehouden met de geurcontour van de veehouderij aan de Achterbos 24.

4.4) In combinatie met de komst van de noordoostcorridor en de verbreding van de A67 treedt er volgens de Indiener cumulatie op van geur, geluid, fijnstof en trillingen waardoor geen sprake meer is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Indiener vindt het daarom wenselijk dat de milieugevolgen van het plan worden beoordeeld op basis van een MER onderzoek.

4.5) Uit het plan blijkt niet of onvoldoende in hoeverre er een voldoende scheiding tussen bedrijven en woningen is aangehouden. Er is volgens de indiener niet of onvoldoende rekening gehouden met milieuzoneringen.

4.3) Gemeente Asten heeft het geuronderzoek en de ontwikkelingsmogelijkheden van de veehouderij aan de Achterbos 24 opnieuw bekeken en komt tot de conclusie dat de veehouderij aan de Achterbos 24 mogelijk nog ontwikkelingsruimte heeft. Het bestemmingsplan wordt daarom gewijzigd, zodat er een milieuzone wordt toegevoegd waarbinnen geen nieuwe bedrijfsgebouwen (geurgevoelige objecten) mogelijk worden gemaakt. Op de verbeelding wordt het bouwvlak verkleind. Op die manier zijn ter plaatse geen geurgevoelige objecten mogelijk, maar kunnen de gronden wel gebruikt worden voor opslag, parkeren op eigen terrein, etc. Paragraaf 6.10 van de toelichting wordt hierop aangepast.

De gemeente Asten overweegt om een nieuwe geurverordening op te stellen. Vooruitlopend daarop wordt in het plan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, waarmee een bouwvlak kan worden toegekend. Op het moment dat de geurcontour verandert of een andere geurnorm geldt, kunnen burgemeester en wethouders het plan wijzigen. Aanvullend verwijst de gemeente naar haar standpunt zoals genoemd bij item 11.15).

4.4) In reactie op dit item verwijst de gemeente naar haar standpunt zoals genoemd bij item 3.6) en 3.10).

4.5) De milieuzoneringen zijn in kaart gebracht door middel van diverse onderzoeken die als bijlage bij de toelichting zijn toegevoegd en die allen voldoen aan de wettelijke vereisten. In het stedenbouwkundig ontwerp is rekening

4.6) Het is niet duidelijk in welke mate rekening is gehouden met de verkeersaantrekkende werking van het plan en met het interne verkeer op het terrein. Gevraagd wordt hoe deze door de gemeente zijn ingeschat en hoe de gemeente overlast voor omwonenden denkt te beperken.

gehouden met de conclusies van deze onderzoeken. Er is een interne milieuzonering in het plan aangebracht, die is vertaald in het bestemmingsplan voor Florapark. Dit is in de regels en op de verbeelding vastgelegd middels een functieaanduiding.

In de toelichting is aanvullend ingegaan op de wijze waarop in het plan met de interne milieuzonering is omgegaan.

Er is daarmee in het plan voldoende scheiding tussen wonen en bedrijven aangebracht.

4.6) De verkeersaantrekkende werking van het plan staat beschreven in het verkeersonderzoek, dat als bijlage 16 is bijgevoegd bij de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan. Omdat op dit moment nog niet bekend is welke bedrijven zich vestigen, en welke verkeersstromen deze met zich mee brengen, is het verkeersonderzoek gebaseerd op de algemene, gangbare kengetallen van het CROW, publicatie 256 'Verkeersgeneratie woon- en werkgebieden – vuistregels en kengetallen gemotoriseerd verkeer'. Vaste rechtspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State is dat gemeenten van deze kengetallen mogen uitgaan. De hoeveelheid intern verkeer op het bedrijventerrein zal naar verwachting beperkt zijn.

Om overlast voor omwonenden te voorkomen, is gekozen voor een separate ontsluiting vanaf de Floralaan, zodat er geen verkeer van en naar het bedrijventerrein over de Stegen rijdt. Op verzoek van de omwonenden is ook de naam van het bedrijventerrein aangepast zodat verwarring bij het instellen van de navigatie wordt voorkomen. Er is dan ook voldoende rekening gehouden met het beperken van verkeersoverlast voor omwonenden.

Om uit te sluiten dat het bovengenoemde verkeersonderzoek is gebaseerd op verouderde verkeersgegevens, heeft de gemeente Asten in oktober 2014 een nieuwe verkeerstelling uitgevoerd op de kruising

	Floralaan - Nobisweg. Hierbij is zowel een visuele telling uitgevoerd als een mechanische telling op alle wegen direct rondom deze kruising. De resultaten van deze telling zijn door de gemeente als representatief beoordeeld en worden opgenomen als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan. Op basis van de nieuwe verkeerstelling is het verkeersonderzoek opnieuw bekeken en is geconcludeerd dat de conclusies in stand blijven.
4.7) Indiener geeft voorts aan dat niet duidelijk is op welke manier men geluidsoverlast in de avond- en nacht wil beperken.	4.7) In reactie op dit item verwijst de gemeente naar haar standpunt zoals genoemd bij item 3.14). Indien geluidsoverlast vanwege de bedrijfsactiviteiten aan de orde zou kunnen zijn, worden hier in het kader van de vergunningverlening met het betreffende bedrijf nadere voorschriften aan gesteld dan wel kan handhavend worden opgetreden.
4.8) De Stegen is aangemerkt als lintbebouwing, terwijl het hier burgerwoningen betreft. Daarom moeten er in de ogen van de Indiener dus strengere normen gelden.	4.8) In reactie op dit item verwijst de gemeente naar haar standpunt zoals genoemd bij item 3.9).
4.9) In meerdere planregels wordt de mogelijkheid geboden om hier met een omgevingsvergunning vanaf te wijken. De uitgevoerde onderzoeken gaan niet in op deze afwijkingen en het leidt tot rechtsonzekerheid. Ook de wijzigingsbevoegdheden leiden tot rechtsonzekerheid voor omwonenden.	4.9) In de regels van het bestemmingsplan is een aantal afwijkings- en wijzigingsmogelijkheden opgenomen, waarbij het bevoegd gezag <i>kan</i> afwijken van een aantal bouw- en gebruiksregels. Dit is een bevoegdheid, geen plicht. Daarbij zijn tevens specifieke voorwaarden opgenomen, waar een afwijking aan moet voldoen. Er is daardoor geen sprake van rechtsonzekerheid voor omwonenden. Er mag bijvoorbeeld geen sprake zijn van onevenredig nadelige gevolgen voor woon- of bedrijfsmilieu (zie artikel 3.4.1 sub b of artikel 3.4.2 sub c). Een initiatiefnemer die van de regels wil afwijken, zal naar genoegdoening van burgemeester en wethouders moeten aantonen dat voldaan wordt aan de criteria. Dat kan door middel van een onderbouwing en/of specialistische onderzoeken, die bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning worden ingediend. Op het ontwerpbesluit van de omgevingsvergunning is een aparte zienswijze procedure van toepassing volgens

	de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). De gemeente Asten heeft de voorwaarden voor afwijken en wijzigen in de artikelen 3, 4, 13 en 14 opnieuw bekeken en scherper geformuleerd, zodat duidelijk is op welke manier de aanvrager van een omgevingsvergunning moet aantonen dat de afwijking niet leidt tot hinder voor de omgeving en dat een acceptabel woon- en leefklimaat gewaarborgd blijft.
4.10) Gemeente heeft onvoldoende duidelijk gemaakt hoe ze zal voorkomen dat de gebruikers van het bedrijventerrein in De Stegen gaan parkeren.	4.10) Om de kans op parkeeroverlast in de Stegen te voorkomen is voor Florapark voorzien in een entree via de Floralaan. Parkeren in de Stegen door bezoekers/gebruikers van Florapark ligt daardoor niet voor de hand. Parkeren op Florapark dient op eigen terrein te gebeuren. In de beoordeling van bouwaanvragen toetst de gemeente of een vestiger in voldoende parkeerruimte op eigen terrein heeft voorzien. Tevens is deze verplichting in het bestemmingsplan geborgd. Aanvullend zijn in het openbaar gebied veertig parkeerplaatsen voor bezoekers opgenomen, verspreid over het terrein. Mocht er desondanks toch geparkeerd worden aan de Stegen, dan verzoekt de gemeente bewoners dit te melden waarna de gemeente handhavend kan optreden.
4.11) Indiener stelt voor dat masten maximaal de bouwhoogte van de bedrijfsbebouwing zouden mogen hebben.	4.11) In reactie op dit item verwijst de gemeente naar haar standpunt zoals genoemd bij 3.15).
4.12) Indiener stelt voor planologisch vast te leggen dat in de parkzone wintergroene vaste planten worden gerealiseerd. Daarnaast wil Indiener vooraf zekerheid dat de beplanting wordt aangebracht voordat met de realisering van het bedrijventerrein wordt begonnen.	4.12) In reactie op dit item verwijst de gemeente naar haar standpunt zoals genoemd bij 3.11). Het beplantingsplan, met daarin opgenomen de wintergroen blijvende ligusters, maakt onderdeel uit van het beeldkwaliteitsplan, dat als bijlage aan de toelichting van het bestemmingsplan is gevoegd. Het beeldkwaliteitsplan wordt separaat vastgesteld en daarmee onderdeel van de welstandsnota. Dit aspect is in de ogen van de gemeente voldoende vastgelegd.
4.13) De groenvoorziening dient op de verbeelding te worden ingetekend.	4.13) De parkzone is in het bestemmingsplan reeds planologisch geborgd. De zone is als

	'Groen' bestemd en zodanig op de verbeelding aangegeven. Gelet op het gestelde bij 4.12) is het in de ogen van de gemeente niet nodig hier aanvullende maatregelen voor te nemen.
4.14) Het is volgens de Indiener niet duidelijk hoe aan de zijde van de Stegen met verlichting en reclame uitingen wordt omgegaan.	4.14) Op pagina 28 van het beeldkwaliteitplan, dat als bijlage aan het bestemmingsplan is gevoegd, is gesteld dat er geen reclame-uitingen zijn toegestaan aan de zijde(n) die direct grenzen aan de wadi/parkzone. Dit is de zuidzijde van de Stegen.
4.15) Niet duidelijk is hoe de gemeente de visuele impact van de achterzijden van bedrijfskavels aan de zijde van de Stegen wil beperken. Verspreid staande bomen en heesters zijn onvoldoende maatregelen om achterzijden van kavels aan het oog te onttrekken.	4.15) Aan de zijde van De Stegen is een robuuste groenzone voorzien, die ook planologisch is geborgd in de bestemming 'Groen'. Zoals eerder aan de omwonenden is toegelicht, is er bij het samenstellen van het beplantingsplan bewust voor gekozen bomen en heesters zodanig te positioneren, dat een optimale afschermende werking ontstaat. Uit het inrichtingsplan voor de parkzone (zie de bijlage bij het beeldkwaliteitsplan) blijkt dat er geen sprake is van verspreid staande solitaire bomen en heesters, maar dat deze als 'groepjes' zijn gepositioneerd. Omwille van de visuele impact zijn voor de dichtstbijzijnde woningen aan de parkzone in het beeldkwaliteitsplan bovendien specifieke eisen ten aanzien van het materiaalgebruik voorgeschreven. Dit betekent dat een 'standaard aluminium hal' hier niet is toegestaan, maar dat het bedrijfsgebouw een natuurlijke uitstraling moet krijgen in warme tinten (hout, baksteen). De gemeente Asten heeft de planregels voor de groenzone en de zichtwal opnieuw bekeken en voegt een voorwaardelijke verplichting toe. Dit zorgt ervoor dat de groenzone en de zichtwal niet vrijblijvend zijn, maar dat deze gekoppeld zijn als een voorwaarde aan het gebruik van het bedrijventerrein.
4.16) Gevraagd wordt hoe de gemeente denkt wateroverlast bij extreme omstandigheden voor de bewoners van de Stegen te voorkomen. Hoe heeft de gemeente bepaald dat 6000m³	4.16) Voor het bepalen van de benodigde waterberging bij ruimtelijke ontwikkelingen is door het waterschap Aa en Maas een norm bepaald, rekening houdend met de neerslagontwikkeling en de

bergingsruimte voldoende is voor extreme situaties en in hoeverre is daarbij rekening gehouden met klimaatwijzigingen? 4.17) Indiener geeft aan dat de bouwhoogte niet past bij een bedrijventerrein in de landelijke omgeving van een dorp als Asten en zou moeten worden beperkt tot 1 bouwlaag en maximaal 6 meter hoogte. Bouwhoogte van 12 meter leidt tot afname van dag en zonlichttoetreding in woning van Indiener en belemmering van het uitzicht. 4.18) Indiener vreest voor lichthinder als lichtmasten tot 20 meter hoog mogen worden en stelt voor deze maximaal de hoogte van de bebouwing te geven.	klimaatverandering. Deze norm houdt in dat een regenbui die statistisch gezien 1 keer in de 10 jaar voorkomt, plus 10% ($T=10+10\%$), geborgen dient te worden in een waterbergingsvoorziening. Bij de regenbui die statistisch gezien 1 keer in de 100 jaar voorkomt, plus 10% ($T=100+10\%$), mag een voorziening overstromen. De 10% is gebaseerd op de klimaatverandering. Met de hiervoor genoemde norm is de kans klein dat een bergingsvoorziening gaat overstromen. Bij de bepaling van de capaciteit van de waterberging voor het Florapark is gekozen om niet de regenbui $T=10+10\%$, maar de extremere bui $T=100+10\%$ volledig te bergen binnen de bergingsvoorziening. Hiermee is de kans erg klein dat de voorziening, nu of in de toekomst, gaat overstromen. Deze bergingsvoorziening bestaat uit de zuidelijke waterbergingszone en de nieuwe waterloop aan de westzijde van de locatie. De waterbergingsvoorzieningen in de parkzone worden in de eerste fase al aangelegd door de gemeente Asten. De waterparagraaf voor Florapark is goedgekeurd door het Waterschap. 4.17) In reactie op dit item verwijst de gemeente naar haar standpunt zoals genoemd bij 3.3). Wat betreft de dag en zonlichttoetreding in de woning, merkt de gemeente op dat dit niet aan de orde is. Dit heeft enerzijds te maken met de afstand van de woningen tot de bouwvlakken - met de daartussen gelegen weg en groenzone - en anderzijds vanwege de ligging van de bouwvlakken ten opzichte van de woningen (noordzijde). 4.18) In reactie op dit item verwijst de gemeente naar haar standpunt zoals genoemd bij 3.15).
<i>Gevolgen voor het bestemmingsplan</i>	
De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan: • Op de verbeelding wordt een milieuzone toegevoegd en wordt het bouwvlak verkleind, zodat geen geurgevoelige objecten mogelijk zijn binnen de geurcontour. • Op de verbeelding en in de regels wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, waarmee ter plaatse van de geurcontour een bouwvlak kan worden toegekend. Op het	

moment dat de geurcontour verandert of een andere geurnorm geldt, kunnen burgemeester en wethouders het plan wijzigen.

- In de planregels wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor het park en de zichtwal. Het inrichtingsplan wordt als bijlage toegevoegd en daarmee ook een onderdeel van de planregels.
- De maximale bouwhoogte voor telecommunicatiemasten wordt verlaagd naar 12 meter en tot maximaal 20 meter middels een afwijking (omgevingsvergunning).
- De afwijkingsbevoegdheid die in het openbaar gebied lichtmasten tot 20 meter hoogte mogelijk maakt, wordt verwijderd uit de regels.
- Aanpassen van de artikelen 3,4, 13 en 14 ten aanzien van de voorwaarden voor afwijken en wijzigen van het plan.

De toelichting word in paragraaf 6.10 aangepast op de planwijzigingen ten aanzien van geurhinder. Daarnaast wordt de notitie over de nieuwe verkeersstelling als bijlage aan de toelichting toegevoegd.

Zienswijze 5.

Zienswijze	Reactie gemeente
5.1) Indiener wijst op de capaciteit en verkeersintensiteit van het vrachttransport naar het Nobisterrein en het geconcentreerd aankomen en vertrekken van vrachtwagens.	5.1) Wat betreft de intensiteit verwijst de gemeente naar haar standpunt zoals genoemd bij 4.6). Aanvullend is middels de zogenaamde meerstrooksrotondeverkenner berekend of het verkeer in de toekomst, anno 2020 (als ook de extra verkeersstroom als gevolg van de ontwikkeling van het bedrijventerrein volledig is meegenomen) nog kan worden afgewikkeld. Op basis van de uitkomsten van deze berekening is geconstateerd dat een enkelstrooks rotonde voldoende capaciteit heeft om het verkeer voor Florapark adequaat af te wikkelen.
5.2) Indiener vraagt om in het ontwerp rekening te houden met toegankelijkheid voor speciaal transport en wijst erop dat een rotonde mogelijk de bereikbaarheid van Nobis voor exceptioneel zwaar en lengteverkeer kan belemmeren.	5.2) De gemeente heeft nogmaals bekeken of de afmetingen en capaciteit van de rotonde voldoende is voor zogenaamde LZV-voertuigen. Het blijkt dat de rotonde voldoet, op basis van CROW-publicatie 260 'LZV's op het onderliggend wegennet – Advies aan de wegbeheerder voor het beoordelen van verkeerssituaties', bijlage 2 'kenmerken minst gunstige LZV-configuratie (bakwagen met dubbele aanhanger)' en bijlage 3 'tekeningen uitwisselpunten, figuur 10, enkelstrooks rotonde (R=18)'. De resultaten en conclusies zijn opgenomen in een aanvullende memo, die als bijlage bij

5.3) Indiener geeft aan dat een rotonde op deze plek een goede oplossing is, maar wil graag betrokken zijn bij het proces rondom de verdere uitwerking van de rotonde.	de toelichting van het bestemmingsplan wordt toegevoegd. 5.3) De indiener wordt op korte termijn door de gemeente uitgenodigd om bij de verdere uitwerking van de rotonde betrokken te worden.
Gevolgen voor het bestemmingsplan	
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan. De aanvullende memo over de rotonde wordt als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan toegevoegd.	

Zienswijze 6.	
Zienswijze	Reactie gemeente
6.1) Indiener geeft aan dat het plan onzorgvuldig is voorbereid, een onjuiste ruimtelijke belangenafweging bevat en onvoldoende deugdelijk is gemotiveerd.	6.1) Indiener heeft niet aangegeven waarom sprake zou zijn van een onzorgvuldige voorbereiding en/of een onjuiste ruimtelijke belangenafweging en/of waarom het plan onvoldoende deugdelijk is gemotiveerd. Hierdoor kan de gemeente Asten niet inhoudelijk ingaan op uw zienswijze. De gemeente Asten is van mening dat er in dit project sprake is van een goede ruimtelijke ordening en een zorgvuldige voorbereiding. In reactie op dit item verwijst de gemeente aanvullend naar haar standpunt zoals genoemd bij de items 3.2), 3.3), 3.4), 3.5), 3.6) en 3.7).
6.2) Indiener meent dat onvoldoende is gemotiveerd waarom voor deze locatie is gekozen, en niet voor bijvoorbeeld het perceel dat indiener zelf in eigendom heeft. Indiener wijst erop dat het regionaal beleid op basis waarvan locatie is gekozen niet deugt. Indiener meldt dat onvoldoende is onderzocht of het perceel tussen het Nobisterrein en het Florapark in de ontwikkeling kan worden meegenomen, en er op deze manier een vreemde lege hap in het verstedelijkte gebied ontstaat.	6.2) In de toelichting bij een bestemmingsplan wordt ingegaan op het plangebied. Dit betreft een op zichzelf staande ontwikkeling binnen het aangegeven plangebied. Ingevolge artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) hoeft in de toelichting niet ingegaan te worden op eventuele mogelijke alternatieve locaties buiten het plangebied. In paragraaf 5.4 van de toelichting van het bestemmingsplan is aangegeven dat het plangebied al meerdere jaren in verschillende beleidsdocumenten als locatie voor een nieuw bedrijventerrein is genoemd. Het bestemmingsplan sluit aan bij het vastgestelde beleid. Voor wat betreft het perceel dat Indiener zelf in eigendom heeft, verwijst de gemeente naar

	het externe veiligheidsonderzoek dat in bijlage 13 bij het ontwerpbestemmingsplan is toegevoegd. Daaruit blijkt dat er rondom het LPG Tankstation aan de Nobisweg een risicocontour van 110 meter ligt. Binnen deze zone is geen nieuwe bedrijfsbebouwing toegestaan. Dit betekent dat het perceel van de Indiener niet in aanmerking komt om te worden ontwikkeld als bedrijventerrein.
6.3) Indiener geeft aan dat in het plan niet of onvoldoende wordt aangetoond dat er sprake is van een concrete actuele regionale behoefte aan de ontwikkeling van dit gebied. Het marktonderzoek bevat onjuiste uitgangspunten en is niet actueel. Derhalve wordt volgens Indiener in strijd met artikel 3.1.6 Bro gehandeld.	6.3) In reactie op dit item verwijst de gemeente naar haar standpunt zoals genoemd bij 3.2).
6.4) Indiener beoogt dat de behoefte in bestaand stedelijk gebied kan worden opgevangen er geen enkele aandacht voor leegstand in de regio is besteed.	6.4) In reactie op dit item verwijst de gemeente naar haar standpunt zoals genoemd bij 3.2).
6.5) Het is daardoor onzeker of de voorgenomen ontwikkeling binnen de planperiode kan worden gerealiseerd.	6.5) Op basis van de contacten met het bedrijfsleven, acht de gemeente Asten een uitgifteperiode van vijf jaar vooralsnog realistisch.
6.6) Het plan leidt volgens Indiener tot overcapaciteit aan bedrijventerreinen in het gebied danwel de regio waardoor een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat ontstaat.	6.6) Hier is geen sprake van. Zie ook het gestelde onder de items 3.2) en 3.10).
6.7) Het plan is volgens de Indiener strijdig met de Verordening Ruimte omdat het onvoldoende rekening houdt met de bestaande groen- en waterstructuur en de nabijgelegen EHS. Er is volgens de Indiener een ontheffing van de Verordening Ruimte nodig die niet is verleend.	6.7) Hiervan is geen sprake. In het stedenbouwkundig ontwerp is rekening gehouden met bestaande structuren in het gebied (zie ook hoofdstuk 4 van de toelichting van het bestemmingsplan). De EHS die ten noordoosten van het plangebied is gelegen wordt niet beïnvloed als gevolg van de ontwikkeling van het bedrijventerrein (zie paragraaf 6.5 van de toelichting). De genoemde ontheffing van de Verordening Ruimte is om die reden niet nodig. Aanvullend merkt de gemeente op dat de provincie in haar reactie op het ontwerp bestemmingsplan geen opmerking op dit punt heeft geplaatst.
6.8) De financiële uitvoerbaarheid van het	6.8) Van (ongeoorloofde) staatssteun is geen

plan is niet gewaarborgd omdat er waarschijnlijk sprake is van ongeoorloofde staatssteun van de gemeente aan ontwikkelaars in dit gebied.

6.9) Er is geen exploitatieplan vastgesteld, terwijl ook anderszins het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden niet is verzekerd. In het bijzonder wijst Indiener op het ontstaan van planschade. Niet is onderzocht de omvang van deze planschade zal zijn en hoe deze is gedekt.

6.10) Het plan bevat volgens de indiener onvoldoende waarborgen voor een goede verkeersontsluiting waardoor het tot verkeershinder en onvoldoende ontsluiting leidt. Ook de breedte van de wegen is onvoldoende om vrachtwagens een goede toegang tot het plangebied te verschaffen.

6.11) In het plan wordt onvoldoende rekening gehouden met bedrijven en andere functies in de omgeving, en de

sprake. Er zijn geen ontwikkelaars betrokken bij de planvorming: De ontwikkeling van Florapark is door de gemeente Asten geïnitieerd. De gronden worden door de gemeente verworven en vervolgens uitgegeven als bouwkvavel.

6.9) Een exploitatieplan heeft als doel het door de gemeente verhalen van kosten van de gemeenschap op de belanghebbenden bij het bouwproject.

Het opstellen van een exploitatieplan is hier niet aan de orde. De gemeente heeft met de eigenaar van het perceel, dat in voorliggend plan is bestemd als 'Bedrijf', een anterieure overeenkomst gesloten, waarin een bijdrage aan de plankosten is opgenomen. Er is verder geen sprake van het verhalen van kosten op belanghebbenden, omdat de gemeente de ontwikkelende partij is. Kosten worden in een dergelijk geval verhaald via de prijzen bij de gronduitgifte.

Een planschaderisico analyse is uitgevoerd. Dit staat de uitvoerbaarheid van het plan niet in de weg.

Geconcludeerd is dat de economische uitvoerbaarheid van het plan is zeker gesteld. Paragraaf 8.2 van de toelichting van het bestemmingsplan wordt aangevuld met bovenstaande informatie.

6.10) Uit het uitgevoerde verkeersonderzoek (zie de bijlage 16 en 17 bij het ontwerpbestemmingsplan) blijkt dat de gekozen oplossing verkeerskundig een goede oplossing is om een soepele verkeersafwikkeling te bewerkstelligen. Dit is onlangs opnieuw bevestigd op basis van de nieuwe verkeerstelling, zoals te lezen is bij de beantwoording van item 4.6). Voor wat betreft de breedtes van de weg is uitgegaan van de 'Leidraad Inrichting Openbare Ruimte' (LIOR) van de gemeente Asten. De wegen zijn voldoende breed voor een goede toegang voor vrachtwagens.

6.11) In reactie op dit item verwijst de gemeente naar haar standpunt zoals genoemd bij item 4.5).

richtafstanden uit de VNG-normering worden onjuist/onvoldoende toegepast.	
6.12) Indiener geeft voorts aan dat de gevolgen van het plan voor de parkeersituatie in de omgeving onvoldoende zijn onderzocht.	6.12) In de artikelen 3.5.1 en 4.5.1 is de voorwaardelijke verplichting opgenomen dat parkeren op eigen terrein dient te geschieden en bedrijven daarbij de gemeentelijke parkeernormen moeten hanteren. Parkeeroverlast in de omgeving wordt niet verwacht. Aanvullend verwijst de gemeente naar haar standpunt zoals genoemd bij items 3.14) en 4.10).
6.13) Het plan is volgens de Indiener in strijd met de Wet geluidhinder omdat er geen rekening is gehouden met geluidsoverlast en hier onvoldoende onderzoek naar is gedaan.	6.13) Van strijdigheid met de wet geluidhinder is geen sprake. In reactie op dit item verwijst de gemeente naar haar standpunt zoals genoemd bij item 4.5).
6.14) Indiener geeft aan dat onder meer het laden en lossen zal leiden tot trillingshinder.	6.14) Hinder en overlast door trillingshinder als gevolg van laden en lossen wordt niet verwacht, dit mede gezien de afstand tussen de nieuwe bedrijfsgebouwen en de woningen. Aanvullend wordt verwezen naar het standpunt zoals genoemd bij item 4.5).
6.15) Het plan bevat in de ogen van de Indiener onvoldoende waarborgen voor een goede waterberging. Het plan leidt mogelijk tot wateroverlast op eigen terrein en in de omgeving.	6.15) In reactie op dit item verwijst de gemeente naar haar standpunt zoals genoemd bij items 4.5 en 4.16). De waterberging heeft een voldoende omvang en wateroverlast op eigenterrein en in de omgeving als gevolg van de ontwikkeling van het bedrijventerrein wordt niet verwacht.
6.16) De beschrijving hoe rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding is in de ogen van de Indiener onvoldoende. De waterberging heeft een onvoldoende omvang. De noodzakelijke maatregelen om de waterberging te realiseren, zijn onvoldoende in de planregels vastgelegd.	6.16) In reactie op dit item verwijst de gemeente naar haar standpunt zoals genoemd bij item 4.5).
6.17) Het plan zal in de ogen van de Indiener nadelige gevolgen hebben voor de bodemkwaliteit waardoor de mogelijk aanwezige archeologische waarden worden aangetast.	6.17) Hiervan is geen sprake. De aard van de bedrijvigheid die wordt toegestaan zal geen nieuwe bodemverontreinigingen veroorzaken. Aanwezige verontreinigingen in de bermen langs de weg en in bestaande funderingen wordt gesaneerd, zodat de bodemkwaliteit in het plangebied per saldo juist zal verbeteren. Van aantasting van archeologische waarden en nieuwe bodemverontreinigingen is geen sprake.

6.18) het onderzoek naar de flora en fauna is in de ogen van de Indiener onvoldoende en gebaseerd op verouderde data. Het is bovendien te beperkt omdat slechts een gering aantal locaties is onderzocht.	Aanvullend verwijst de gemeente naar haar standpunt zoals genoemd bij item 1.1).
6.19) De aanwezigheid van dier en plantsoorten is volgens de Indiener onvoldoende in kaart gebracht en een ontheffing van de Flora- en faunawet lijkt niet mogelijk te zijn waardoor de uitvoerbaarheid van het plan onzeker is.	6.18) Het flora en fauna onderzoek is volledig en voldoende actueel. In het kader van de planvorming en een goede ruimtelijke ordening is het van belang de specialistische onderzoeken, waaronder die naar flora en fauna, tijdig uit te voeren. Het uitgevoerde ecologisch onderzoek is gebaseerd op de op dat moment meest actuele beschikbare informatie. De rapportages zijn uit maart en mei 2013. In het Bro is opgenomen dat bij de vaststelling van een bestemmingsplan in ieder geval gebruik kan worden gemaakt van gegevens en onderzoeken die niet ouder zijn dan twee jaar.
6.20) De gevolgen van het plan voor de luchtkwaliteit zijn onvoldoende in kaart gebracht en het uitgevoerde onderzoek voldoet niet aan de eisen van de wet.	6.19) Het uitgevoerde ecologisch onderzoek is volledig en actueel. Enkel in verband met de aanwezigheid van huismussen dient een ontheffing van de Flora- en faunawet te worden aangevraagd. Deze aanvraag is ingediend en onlangs verkregen. 6.20) Een luchtonderzoek is uitgevoerd. Deze is als bijlage 11 bij het ontwerpbestemmingsplan gevoegd. Uit het luchtonderzoek blijkt dat in 2014 en 2024 in zowel de referentiesituatie als in de plansituatie geen overschrijdingen van de grenswaarden plaatsvinden voor de jaargemiddelde concentraties NO₂ en PM₁₀, de uurgemiddelde concentratie NO₂ en de 24-uurgemiddelde concentratie PM₁₀. De concentraties van luchtverontreinigende stoffen voldoen aan de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Voor de toekomst worden geen problemen verwacht ten aanzien van luchtkwaliteit.
6.21) Het plan sluit niet uit dat bedrijven die in het gebied actief zijn, nadelige gevolgen voor externe veiligheid met zich meebrengen. Er is onvoldoende onderzoek gedaan naar de te verwachten gevaren en gevolgen voor de omgeving.	Geconcludeerd is dat er op het gebied van luchtkwaliteit aan de eisen van de wet wordt voldaan en dat er geen belemmeringen zijn in voorliggend plan. 6.21) Dit is niet correct. Uit artikel 3.5.2 van de regels van het bestemmingsplan blijkt dat risicovolle inrichtingen niet zijn toegestaan op het bedrijventerrein. Het plaatsgebonden risico en het groepsrisico blijven aanvaardbaar, ook na de vestiging van de

6.22) Indiener geeft aan dat gelet op de geplande activiteiten een volledige m.e.r.-procedure noodzakelijk is.	toekomstige bedrijven op Florapark. Aanvullend wordt verwezen naar het gestelde in hoofdstuk 6.9 van de toelichting van het bestemmingsplan.
6.23) Het plan zal volgens de Indiener mogelijk leiden tot stikstofdepositie in overbelaste Natura 2000-gebieden en is daardoor in strijd met de Natuurbeschermingswet 1998.	6.22) In reactie op dit item verwijst de gemeente naar haar standpunt zoals genoemd bij item 3.6). 6.23) Uit het ecologisch onderzoek blijkt dat hiervan geen sprake is. Het plangebied is niet gelegen binnen een Natura 2000-gebied of in de directe nabijheid daarvan. Uit de gebiedendatabase van het ministerie van Economische Zaken is gebleken dat er binnen een effectafstand van 3 kilometer van het plangebied geen Natura 2000-gebieden liggen. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied ligt op circa 6 kilometer afstand van het plangebied. Om een inschatting te maken of effecten kunnen ontstaan op de wezenlijke kenmerken van een Natura 2000-gebied, wordt gewoonlijk als basis uitgegaan van een zone van drie kilometer vanaf het plangebied. De invloedssfeer is echter afhankelijk van de bron die het milieueffect veroorzaakt, oftewel het milieubeïnvloedingsgebied en de soort waarop het effect betrekking heeft. Uit de notitie Ontsluiting bedrijventerrein De Stegen (bijlage 16 bij de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan), blijkt dat Florapark gemiddeld 1.677 voertuigen per werkdag zal genereren. Gelet op de afstand tot de natuurgebieden en de totale hoeveelheid verkeer op de A67 is deze planbijdrage dusdanig gering dat deze niet zal leiden tot significante negatieve effecten op de instandhoudingsdoelen van de hierboven genoemde Natura 2000-gebieden.
6.24) De planregels zijn ondeugdelijk, onvolledig, bevatten onjuiste verwijzingen en leiden niet tot een goede ruimtelijke ordening.	6.24) De planregels voldoen aan de wettelijke voorgeschreven RO-standaarden. Aanvullend wordt verwezen naar het standpunt zoals genoemd bij item 6.1).
6.25) De ter plaatse toegestane ontwikkelingen zijn onvoldoende gemaximaliseerd. Planregel 4.1 onder e lijkt te impliceren dat de gestelde maximering	6.25) De gemeente Asten heeft lid 4.1 onder e opnieuw bekeken en past de formulering aan, zodat er geen interpretatieverschillen kunnen ontstaan. Het maximum van 100 m² bvo geldt

van het toegestane m ² Bvo niet geldt voor detailhandel in de voedings- en genotmiddelenindustrie.	voor detailhandel. Voedings- en genotmiddelenindustrie en ook detailhandel in voedings- en genotmiddelen, zijn niet gewenst op Florapark en worden derhalve uitgesloten. De planregels worden hierop verduidelijkt.
Gevolgen voor het bestemmingsplan	
De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan: Artikel 4 wordt verduidelijkt in verband met het niet toestaan van (detailhandel in) voedings- en genotmiddelenindustrie. Het strijdig gebruik wordt verduidelijkt. Aan de toelichting wordt een onderbouwing toegevoegd ten aanzien van de financiële haalbaarheid van het plan.	

Zienswijze 7.	
Zienswijze	Reactie gemeente
7.1) Indiener geeft aan dat een goede belangenafweging van de verschillende met de bestemming gemoeide belangen noodzakelijk is (in hoeverre kunnen bestemmingen naast elkaar bestaan). De raad heeft in de ogen van de Indiener niet deugdelijk gemotiveerd waarom sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De belangen van de indiener zijn onvoldoende erkend en meegewogen in de besluitvorming. 7.2) Op grond van artikel 15 wordt het ontwerp bestemmingsplan gedurende 2 weken ter inzage gelegd. Dit moet zes weken zijn en derhalve strijdig met zorgvuldigheidsbeginsel. Indieners verzoeken de planregel aan te passen. Daarnaast geven Indieneren aan dat het plan cf. art. 15.1lidb is bekend gemaakt omdat het niet voorafgaand aan de terinzagelegging in een of meerdere nieuwsbladen bekend is gemaakt.	7.1) Ruimtelijke ordening is de verdeling van de ruimte voor verschillende functies. Daarbij worden keuzes gemaakt, omdat ruimte schaars is. Met dat doel worden alle ruimtelijk relevante aspecten op een rij gezet (geordend) en belangen afgewogen. Want belangen kunnen tegenstrijdig zijn. In de toelichting van het bestemmingsplan is de afweging gemotiveerd. De gemeente Asten is van mening dat er in dit project wel degelijk sprake is van een goede ruimtelijke ordening en dat in het proces steeds rekening is gehouden met de belangen van zowel het bedrijfsleven als omwonenden. In aanvulling hierop verwijst de gemeente naar haar standpunt zoals genoemd bij de items 3.2), 3.3), 3.4), 3.5), 3.6) en 3.7). 7.2) Van strijdigheid met het zorgvuldigheidsbeginsel is geen sprake. Het ontwerp bestemmingsplan heeft in de periode 12 september t/m 23 oktober 2014 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. De bekendmaking is op 11 september 2014 gepubliceerd in de Staatscourant. Het plan is ook tijdig op de landelijke portal www.ruimtelijkeplannen.nl geplaatst en was gedurende deze periode ook als papieren versie beschikbaar in het gemeentehuis.

7.3) Indiener geeft aan dat er geen nut en noodzaak bestaat om het bedrijventerrein ter plaatse aan te leggen en dat niet blijkt waarom deze locatie daarvoor de juiste is. Er is geen noodzaak voor zware milieucategorieën.

7.4) Cliënten geven aan onvoldoende in de planvormingsprocedure te zijn betrokken.

Parallel hieraan liep de inspraakperiode voor het ontwerp beeldkwaliteitsplan, dit is op 11 september 2014 bekend gemaakt in het Gemeenteblad.

Artikel 15 beschrijft de procedure bij de toepassing van de nadere eisen regeling (niet de procedure van het bestemmingsplan). Op de voorbereiding van het besluit van burgemeester en wethouders omtrent een nadere eis, is de in artikel 15 opgenomen procedure van toepassing. De genoemde termijn van twee weken voor deze procedure is correct.

7.3) Met betrekking tot zware milieucategorieën merkt de gemeente op dat deze niet worden toegelaten op Florapark. De gemeente verwijst in dit verband naar de aangebrachte interne milieuzonering van categorie 2 tot en met 3.2. Aanvullend verwijst de gemeente naar haar standpunt zoals genoemd bij item 3.2).

7.4) De wet biedt de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen op het ontwerpbestemmingsplan. Uw zienswijze wordt beoordeeld en voorgelegd aan de gemeenteraad. De gemeenteraad betreft uw zienswijze bij de besluitvorming over het vaststellen van het bestemmingsplan.

In het voorjaar van 2014 is een eerste bijeenkomst gehouden met de buurt; dit was geen formele bijeenkomst in het kader van de inspraakprocedure. De gemeente Asten heeft voor deze eerste bijeenkomst alle bewoners van De Stegen uitgenodigd, die direct tegenover het nieuwe bedrijventerrein wonen. Als grens voor de uit te nodigen omwonenden is toen de N279 gekozen.

Op verzoek is inspreker wel aanwezig geweest bij de volgende bijeenkomsten: dit betrof een tweede en een derde bewonersavond en een sessie met de wethouder. In totaal is inspreker bij drie van deze vier sessies aanwezig geweest. Gemeente Asten is van mening dat inspreker voldoende in de planvormingsprocedure is betrokken.

7.5) Uit het ontwerp blijkt dat zowel de zijde van de Stegen als de zijde van de N279 landschappelijk wordt ingepast. Indieners zijn van mening dat hier geen sprake van is. Uit de planregels blijkt niet hoe hoog de zichtwal moet worden, maar in de toelichting staat dat deze 2m hoog moet worden. Indiener verzoekt de maatvoering van de wal ook in de regels op te nemen. 7.6) Indieners geven aan dat een zichtwal van 2 meter hoogte enkel functie heeft omdat deze het zicht op de bebouwing van 12m moet afschermen. Dit bevreedt de Indiener des te meer omdat rondom Primasta is gekozen voor een afscherming van 4 meter hoogte. Indiener wil dat de zichtwal aan de N279 ook 4 meter hoog wordt. Uit het bestemmingsplan blijkt verder niet dat de zichtwal verplicht moet worden aangelegd. 7.7) Indieners zijn van mening dat het onduidelijk is waarom aan de zijde van Primasta wel een aparte bestemming voor landschappelijke inpassing (groen) is geregeld en aan de zijde van de N279 niet. Indiener is van mening dat de planregels in strijd zijn met de toelichting van het bestemmingsplan omdat daarin is gesteld dat is gedacht aan de wensen van omwonenden en sprake is van een landschappelijke inpassing van De Stegen naar het bedrijventerrein. Indiener geeft aan dat onvoldoende aandacht is besteed voor landschappelijke inpassing aan deze zijde. Er kan volgens de Indiener niet worden volstaan met een zichtwal waarvan niet helder is aan welke vereisten deze moet voldoen.	Ten aanzien van het voortraject verwijst de gemeente naar haar standpunt zoals genoemd bij item 3.4). 7.5) In reactie op dit item verwijst de gemeente naar haar standpunt zoals genoemd bij item 3.11). 7.6) Uit de toelichting en het beeldkwaliteitsplan blijkt dat de zichtwal is bedoeld om bedrijfsactiviteiten, zoals opslag op het achterterreinen, geparkeerde voertuigen en laaddeuren uit het zicht te onttrekken. De zichtwal, die door de gemeente wordt aangelegd, is niet bedoeld om de bedrijfsbebouwing volledig uit het zicht te nemen. In het beeldkwaliteitsplan is opgenomen dat op de wal van 2 meter hoog groen moet worden aangeplant (mengsel van heesters). De ondernemers moeten zelf zorgen voor het aanplanten en onderhouden van deze beplanting. Daarmee ontstaat in totaal een circa 4 meter hoge afscherming. De planregels worden hierop aangepast. Aanvullend verwijst de gemeente naar haar standpunt zoals genoemd bij item 3.11). 7.7) Dit is gebeurd omdat de zichtwal aan de zijde van de N279 op uitgeefbaar terrein is geprojecteerd en de groenbestemming aan de zijde van Primasta tot het openbaar gebied behoort. De zichtwal ligt niet alleen aan de zijde van de N279 maar loopt ook door langs de zuidzijde aan de zijde van de Stegen. Dit is op de verbeelding vastgelegd door middel van de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein – zichtwal'. Aan de zijde van de Stegen zorgt daarnaast de inrichting van de parkzone voor de landschappelijke inpassing aan die zijde van het plan. Aanvullend verwijst de gemeente naar haar standpunt zoals genoemd bij item 3.11). Omtrent het rekening houden met de wensen van omwonenden verwijst de gemeente naar
--	---

7.8) Voorts merkt Indiener op dat uit het bestemmingsplan nergens blijkt waarom bebouwing met een hoogte van 12 meter is toegestaan en dat hier geen behoefte aan bestaat. Indiener vraagt waarom voor de bestemming 'bedrijf' wel met 10 m kan worden volstaan.

7.9) In de berekeningen van het luchtkwaliteitsonderzoek is gesteld dat is uitgegaan van een worst case scenario met maximaal categorie 3.2 bedrijvigheid. Volgens het bestemmingsplan kan hiervan af worden geweken, waardoor het luchtkwaliteitsonderzoek niet voldoet omdat het geen worst case is (geen representatieve invulling van de maximale planologische mogelijkheden).

haar standpunt zoals genoemd bij item 3.4).

7.8) In reactie op de maximum bouwhoogte van 12 meter verwijst de gemeente naar haar standpunt zoals genoemd bij item 3.3). De maximum bouwhoogte van 10 meter bij de bestemming 'Bedrijf' is de resultante van de specifieke contractonderhandelingen met dit betreffende bedrijf in het kader van de grondverwerving. Deze bouwhoogte sluit, net als de overige bouwregels op deze kavel, zoveel mogelijk aan bij de bouw mogelijkheden op de bestaande bedrijfskavel van Primasta.

7.9) Het luchtkwaliteitsonderzoek voldoet aan de representatieve invulling die op grond van het bestemmingsplan direct mogelijk is. Worstcase zou in delen van het plan ook een categorie 4.1 bedrijf mogelijk zijn, door middel van een omgevingsvergunning om af te wijken van het plan. Deze afwijking is dan specifiek aan het bedrijf gebonden dat de aanvraag doet, het zorgt daarmee niet voor een verruiming van het plan. Een bedrijf kan aangemerkt worden als categorie 4.1 vanwege een bepaald milieuaspect, die maatgevend is in de milieuhinder van dat bedrijf.

De gemeente Asten heeft vanwege de flexibiliteit van het plan daarom gekozen om afwijkingsregels op te nemen. Een belangrijke voorwaarde daarbij is dat de milieubelasting *naar aard en invloed op de omgeving gelijkwaardig is* aan de direct bestemde milieucategorie. Zo kan bijvoorbeeld ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2' alleen een omgevingsvergunning voor een categorie 4.1 bedrijf worden verleend, als de milieubelasting van het betreffende bedrijf maximaal de milieubelasting van een categorie 3.2 bedrijf heeft. Hiermee blijft de onderzochte 3.2-situatie de worstcase situatie.

In de afwijkingsregels is opgenomen welke milieuaspecten mee beoordeeld moeten worden in de afweging. De initiatiefnemer die van de regels wil afwijken, zal naar genoegdoening van burgemeester en wethouders moeten aantonen dat voldaan

	wordt aan de criteria. Dat kan door middel van een onderbouwing en/of specialistische onderzoeken, die bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning worden ingediend. Voordat het bevoegd gezag een beslissing neemt over de omgevingsvergunning, wordt een ontwerpbesluit gepubliceerd. Binnen zes weken na publicatie kunnen belanghebbenden een zienswijze indienen. Aansluitend bij dit item verwijst de gemeente naar haar standpunt zoals genoemd bij item 4.9).
7.10) In de toelichting staat dat binnen 50m categorie 3.1 bedrijven zijn toegestaan en binnen 30m categorie 2 bedrijven. Indieners kunnen zich hier niet mee verenigen nu via afwijkingsbevoegdheid ook bedrijven in categorie 4.1 zijn toegestaan. Ook in het geluidsonderzoek hadden categorie 4.1 bedrijven moeten worden berekend omdat deze de 'representatieve invulling van de maximale mogelijkheden' weerspiegelen.	7.10) In de afwijkingsregels is opgenomen dat onder voorwaarden alleen één milieucategorie hoger mogelijk is middels een omgevingsvergunning. Categorie 4.1 is dan alleen mogelijk ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2' en categorie 3.2 ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1'. Aanvullend verwijst de gemeente in reactie op dit item naar haar standpunt zoals genoemd bij item 7.9).
7.11) Indiener geeft aan dat de VNG-waarden voor geluid enkel richtafstanden zijn. In het bestemmingsplan moet worden aangetoond dat sprake is van een acceptabel woon en leefklimaat. Dit kan niet worden doorgeschoven naar de vergunningfase.	7.11) De gemeente Asten geeft aan dat het gebruikelijk is om in een bestemmingsplan uit te gaan van de VNG-waarden en dat deze algemeen geaccepteerd zijn. Het betreft vaste rechtspraak. Omdat er nog niet bekend is welke bedrijven zich specifiek op het bedrijventerrein vestigen, zijn ook de geluidbronnen nog niet bekend en kan geen gedetailleerder onderzoek plaatsvinden. In de figuur in paragraaf 6.11 van de toelichting zijn de richtafstanden ten opzichte van de omliggende woningen gevisualiseerd. Aanvullend verwijst de gemeente in reactie op dit item naar haar standpunt zoals genoemd bij de items 4.5) en 4.9).
7.13) De geurcontour van het bedrijf Achterbos 24 ligt deels over het plangebied. Indieners vragen zich af of in deze concrete situatie sprake is van een goed woon en leefklimaat en het besluit over dit onderdeel geen deugdelijke motivering bevat.	7.13) In reactie op dit item verwijst de gemeente naar haar standpunt zoals genoemd bij item 4.3).
7.14) Voor de bestemming 'bedrijventerrein' is een wijzigingsvergunning opgenomen die inhoudt dat via een omgevingsvergunning	7.14) In reactie op dit item verwijst de gemeente naar haar standpunt zoals genoemd bij item 4.9).

kan worden afgeweken van de milieucategorie. Cliënten zijn van mening dat deze afwijking onvoldoende objectief begrensd is en het college onvoldoende heeft onderzocht wat de gevolgen van deze afwijking zijn. Cliënten verzoeken een objectieve begrenzing en inzichtelijke belangenafweging toe te voegen. 7.15) Indieners zijn van mening dat het plan in strijd is met de ladder voor duurzame verstedelijking omdat niet blijkt dat er binnen de gemeente een inventarisatie naar potentiële ontwikkelingslocaties is uitgevoerd en bestaande vrije ruimtes optimaal zijn benut. 7.16) Met betrekking tot cumulatie in relatie tot de mer-plicht verwijst de Indiener naar de ruit die in voorbereiding is. Indiener geeft aan dat bezien moet worden welke gevolgen dit de ruit heeft voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein.	7.15) In reactie op dit item verwijst de gemeente naar haar standpunt zoals genoemd bij item 3.2). 7.16) In reactie op dit item verwijst de gemeente naar haar standpunt zoals genoemd bij item 3.6).
Gevolgen voor het bestemmingsplan	
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.	

Zienswijze 8.	
Zienswijze	Reactie gemeente
8.1) In het geuronderzoek is gesteld dat de veehouderij aan de Achterbos 24 op dit moment 'op slot zit' en er in de praktijk geen uitbreidingsmogelijkheden meer zijn. Indiener geeft aan dat er binnen het bestaande bouwblok nog weldegelijk ontwikkelingsruimte mogelijk aanwezig is. 8.2) Indiener geeft aan dat de nabijgelegen woning minder streng hoeft te worden beschermd dan het nieuwe industrieterrein. Voor de woning geldt een norm van 14 OU en voor het industrieterrein 3 OU. Het industrieterrein vormt daarmee als eerste object een knelpunt voor eventuele ontwikkelingen op deze locatie. De geurcontour dient op de verbeelding te worden opgenomen. 8.3) Indiener geeft aan dat het	8.1) In reactie op dit item verwijst de gemeente naar haar standpunt zoals genoemd bij item 4.3). 8.2) In reactie op dit item verwijst de gemeente naar haar standpunt zoals genoemd bij item 4.3). 8.3) In reactie op dit item verwijst de

oorspronkelijke geuronderzoek correct is, en de toelichting van het bestemmingsplan hierop moet worden aangepast zodat in de zuidoostelijke hoek van het plangebied geen geurgevoelige bebouwing kan worden gerealiseerd.	gemeente naar haar standpunt zoals genoemd bij item 4.3).
Gevolgen voor het bestemmingsplan	
De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan: • Op de verbeelding wordt een milieuzone toegevoegd en wordt het bouwvlak verkleind, zodat geen geurgevoelige objecten mogelijk zijn binnen de geurcontour. • Op de verbeelding en in de regels wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, waarmee ter plaatse van de geurcontour een bouwvlak kan worden toegekend. Op het moment dat de geurcontour verandert of een andere geurnorm geldt, kunnen burgemeester en wethouders het plan wijzigen. De toelichting word in paragraaf 6.10 aangepast op de planwijzigingen ten aanzien van geurhinder.	

Zienswijze 9.	
Zienswijze	Reactie gemeente
9.1) Indiener verzoekt het plan gewijzigd vast te stellen door artikel 4.5.2 (sub h in combinatie met artikel 4.1b) zodanig aan te passen dat een groothandel in motorbrandstoffen (in dit geval een business to business dieselservicepunt) niet als strijdig wordt aangemerkt.	9.1) Burgemeester en wethouders hebben op 3 december 2014 een principe-uitspraak gedaan om een business-to-business dieselservicepunt met bandenreparatie- en bandenopslag toe te staan op Florapark. De planregels worden op dit punt aangepast.
9.2) Met betrekking tot de formulering van artikel 4.5.2 sub h geeft de Indiener aan dat een verkooppunt voor motorbrandstoffen niet per definitie gelijk is aan een verkooppunt voor explosiegevaarlijke stoffen. LPG is explosiegevaarlijk; bij overige brandstoffen waaronder diesel is dit risico volgens de indiener nihil.	9.2) Gemeente Asten stemt hiermee in. De planregels worden op dit punt aangepast.
9.3) Indiener is van oordeel dat artikel 4.5.2 sub h in relatie tot de overige gebruiksbepalingen op zowel het aspect detailhandel als het aspect gevaar meer uitsluit dan uit de structuurvisie en de toelichting op het plan voortvloeit. Indiener verzoekt artikel 4.5.2 sub h te veranderen in een 'verkooppunt voor explosiegevaarlijke stoffen'.	9.3) Gemeente Asten stemt hiermee in. De planregels worden op dit punt aangepast.
Gevolgen voor het bestemmingsplan	

De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan:

- Artikel 4 wordt aangepast zodat een groothandel in motorbrandstoffen mogelijk is en zodat motorbrandstoffen niet als strijdig gebruik worden aangemerkt.

Zienswijze 10.	
Zienswijze	Reactie gemeente
10.1) Indiener beoogt dat onvoldoende inzichtelijk wordt gemaakt dat binnen de planperiode behoefte bestaat aan een nieuw bedrijventerrein van bruto 11,2 hectare en merkt op dat behoefte in (SRE)-regionaal verband moet worden onderzocht. Indiener is van mening dat er nog voldoende bestaand bedrijventerrein in de regio voorhanden is. Het plan is in strijd met de ladder voor duurzame verstedelijking en met artikel 3.1.6 lid 2 Bro.	10.1) In reactie op dit item verwijst de gemeente naar haar standpunt zoals genoemd bij item 3.2).
10.2) In het plan is volgens de Indiener geen rekening gehouden met de geurcontour van de veehouderij aan de Achterbos 24. Indiener geeft aan dat de voorziene bedrijfsbebouwing in de directe nabijheid van zijn woning niet is toegestaan vanwege deze geurcontour.	10.2) In reactie op dit item verwijst de gemeente naar haar standpunt zoals genoemd bij item 4.3).
10.3) In combinatie met de komst van de noordoostcorridor en de verbreding van de A67 treedt er cumulatie van geur, geluid, fijnstof en trillingen op waardoor geen sprake meer is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Indiener is van mening dat de milieugevolgen moeten worden onderzocht in een MER onderzoek.	10.3) In reactie op dit item verwijst de gemeente naar haar standpunt zoals genoemd bij item 3.6).
10.4) Uit het plan blijkt niet/onvoldoende in hoeverre er een voldoende scheiding tussen bedrijven en woningen is aangehouden. Er is niet/onvoldoende rekening gehouden met milieuzoneringen.	10.4) In reactie op dit item verwijst de gemeente naar haar standpunt zoals genoemd bij item 4.5)
10.5) Indiener geeft voorts aan dat niet duidelijk is op welke manier men geluidsoverlast in de avond- en nacht wil beperken.	10.5) In reactie op dit item verwijst de gemeente naar haar standpunt zoals genoemd bij item 4.7).
10.6) De Stegen is aangemerkt als lintbebouwing, terwijl het hier burgerwoningen betreft en er dus strengere	10.6) In reactie op dit item verwijst de gemeente naar haar standpunt zoals genoemd bij item 3.9).

normen gelden.	
10.7) In meerdere planregels wordt de mogelijkheid geboden om hier met een omgevingsvergunning vanaf te kijken. De uitgevoerde onderzoeken gaan niet in op deze afwijkingen en het leidt tot rechtsonzekerheid. Ook de wijzigingsbevoegdheden leiden tot rechtsonzekerheid voor omwonenden.	10.7) In reactie op dit item verwijst de gemeente naar haar standpunt zoals genoemd bij item 4.9).
10.8) Uit het plan blijkt in de ogen van de Indiener niet/onvoldoende hoe de zichtlocaties aan de Floralaan worden ontsloten. Indiener verzoekt de gemeente te bevestigen dat deze uitsluitend via de achterzijde van deze percelen worden ontsloten.	10.8) Dit is correct. Deze bedrijfskavels zullen niet direct vanaf de Floralaan worden ontsloten, maar vanaf de interne weg op het bedrijventerrein.
10.9) Gemeente heeft onvoldoende duidelijk gemaakt hoe ze zal voorkomen dat er parkeeroverlast langs De Stegen zal ontstaan.	10.9) In reactie op dit item verwijst de gemeente naar haar standpunt zoals genoemd bij item 4.10).
10.10) Indiener stelt voor dat masten maximaal de bouwhoogte van de bedrijfsbebouwing zouden mogen hebben.	10.10) In reactie op dit item verwijst de gemeente naar haar standpunt zoals genoemd bij item 4.11).
10.11) Indiener stelt voor planologisch vast te leggen dat in de parkzone wintergroene vaste planten worden gerealiseerd. Daarnaast wil Indiener zekerheid dat de beplanting wordt aangebracht voordat met de realisering van het bedrijventerrein wordt begonnen.	10.11) In reactie op dit item verwijst de gemeente naar haar standpunt zoals genoemd bij item 4.12).
10.12) De groenvoorziening dient op de verbeelding te worden ingetekend.	10.12) In reactie op dit item verwijst de gemeente naar haar standpunt zoals genoemd bij item 4.13).
10.13) Indiener merkt op dat aan de zijde van de N279 locaties zijn aangemerkt als niet-zichtlocatie en vraagt zich af hoe de gemeente denkt te voorkomen dat er aan deze zijde reclame uitingen verlichtingen etc. worden aangebracht omdat deze de woonomgeving ten oosten van het plangebied aantasten.	10.13) Het beeldkwaliteitsplan beschrijft in paragraaf 3.2 de welstandseisen ten aanzien van reclame-uitingen voor de intern georiënteerde bedrijfskavels, waar de kavels aan de zijde van de N279 toe behoren. Gevelreclame mag niet boven op de gevels worden aangebracht en het maakt onderdeel uit van het totaalontwerp van het gebouw, met een maximum van 10 m ² . Er is sprake van een zorgvuldige vormgeving, kleurgebruik en materiaaltoepassing van de reclame-uiting zelf. Vrijstaande reclame-uitingen zijn mogelijk

10.14) Gevraagd wordt hoe de gemeente denkt wateroverlast bij extreme omstandigheden voor de bewoners van de Stegen te voorkomen. Hoe heeft de gemeente bepaald dat 6000m³ bergruimte voldoende is voor extreme situaties en in hoeverre is daarbij rekening gehouden met klimaatwijzigingen? 10.15) Indiener geeft aan dat de bouwhoogte zou moeten worden beperkt tot 1 bouwlaag en maximaal 6m hoogte. Bouwhoogte van 12 m leidt tot afname van dag en zonlichttoetreding in woning van Indiener en belemmering van het uitzicht. 10.16) Indiener vreest voor lichthinder als lichtmasten tot 20m hoog mogen worden en stelt voor deze maximaal de hoogte van de bebouwing te geven.	tot ten hoogste 5 meter, berekend vanaf het maaiveld. Aan deze zijde is ook de zichtwal, van in totaal circa 4 meter hoogte. 10.14) In reactie op dit item verwijst de gemeente naar haar standpunt zoals genoemd bij item 4.16). 10.15) In reactie op dit item verwijst de gemeente naar haar standpunt zoals genoemd bij de items 3.3) en 4.17). 10.16) In reactie op dit item verwijst de gemeente naar haar standpunt zoals genoemd bij item 4.18).
<i>Gevolgen voor het bestemmingsplan</i>	
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.	

Zienswijze 11.	
Zienswijze	Reactie gemeente
11.1) Indiener geeft aan dat het plan in strijd is met de ladder voor duurzame verstedelijking omdat volgens de Indiener op de bestaande bedrijventerreinen kan worden voorzien in de veronderstelde behoefte. Het plan is in de ogen van de Indiener derhalve in strijd met artikel 3.1.6 lid 2 Bro. 11.2) Indiener geeft aan dat bedrijfsbebouwing tegenover de woning Stegen 82 niet is toegestaan omdat deze binnen de geurcontour van het bedrijf Achterbos 24 is gelegen. 11.3) In combinatie met de komst van de noordoostcorridor en de verbreding van de A67 treedt er cumulatie van geur, geluid, fijnstof en trillingen op waardoor geen sprake meer is van een aanvaardbaar woon-	11.1) In reactie op dit item verwijst de gemeente naar haar standpunt zoals genoemd bij item 3.2). 11.2) In reactie op dit item verwijst de gemeente naar haar standpunt zoals genoemd bij item 4.3). 11.3) In reactie op dit item verwijst de gemeente naar haar standpunt zoals genoemd bij item 3.6).

en leefklimaat. Indiener is van mening dat de milieugevolgen moeten worden onderzocht in een MER onderzoek.	
11.4) Uit het plan blijkt niet/onvoldoende in hoeverre er een voldoende scheiding tussen bedrijven en woningen is aangehouden. Er is niet/onvoldoende rekening gehouden met milieuzoneringen.	11.4) In reactie op dit item verwijst de gemeente naar haar standpunt zoals genoemd bij item 4.5).
11.5) Indiener geeft voorts aan dat niet is geregeld hoe de geluidsbelasting (met name in de avond en nacht) zal zijn.	11.5) In reactie op dit item verwijst de gemeente naar haar standpunt zoals genoemd bij item 4.7).
11.6) De Stegen is aangemerkt als lintbebouwing, terwijl het hier burgerwoningen betreft en er dus de strengere normen gelden.	11.6) In reactie op dit item verwijst de gemeente naar haar standpunt zoals genoemd bij item 3.9).
11.7) In meerdere planregels wordt de mogelijkheid geboden om hier met een omgevingsvergunning vanaf te wijken. De uitgevoerde onderzoeken gaan niet in op deze afwijkingen en het leidt tot rechtsonzekerheid. Ook de wijzigingsbevoegdheden leiden tot rechtsonzekerheid voor omwonenden.	11.7) In reactie op dit item verwijst de gemeente naar haar standpunt zoals genoemd bij item 4.9).
11.8) Uit het plan blijkt in de ogen van de Indiener niet/onvoldoende hoe de zichtlocaties aan de Floralaan worden ontsloten. Indiener verzoekt de gemeente te bevestigen dat deze uitsluitend via de achterzijde van deze percelen worden ontsloten.	11.8) In reactie op dit item verwijst de gemeente naar haar standpunt zoals genoemd bij item 10.8).
11.9) Gemeente heeft onvoldoende duidelijk gemaakt hoe ze zal voorkomen dat gebruikers van het Florapark gaan parkeren in de Stegen.	11.9) In reactie op dit item verwijst de gemeente naar haar standpunt zoals genoemd bij item 4.10).
11.10) Indiener stelt voor dat masten maximaal de bouwhoogte van de bedrijfsbebouwing zouden mogen hebben.	11.10) In reactie op dit item verwijst de gemeente naar haar standpunt zoals genoemd bij item 4.11).
11.11) Indiener stelt voor planologisch vast te leggen dat in de parkzone wintergroene vaste planten worden gerealiseerd. Daarnaast wil Indiener zekerheid dat de beplanting wordt aangebracht voordat met de realisering van het bedrijventerrein wordt begonnen.	11.11) In reactie op dit item verwijst de gemeente naar haar standpunt zoals genoemd bij item 4.12).

11.12) De groenvoorziening dient op de verbeelding te worden ingetekend. 11.13) Indiener merkt op dat de zijde van de N279 is aangemerkt als niet-zichtlocatie en vraagt zich af hoe de gemeente denkt te voorkomen dat er aan deze zijde reclame uitingen verlichtingen etc. worden aangebracht omdat deze de woonomgeving ten oosten van het plangebied aantasten. 11.14) Gevraagd wordt hoe de gemeente denkt wateroverlast bij extreme omstandigheden voor de bewoners van de Stegen te voorkomen. Hoe heeft de gemeente bepaald dat 6000m³ bergruimte voldoende is voor extreme situaties en in hoeverre is daarbij rekening gehouden met klimaatwijzigingen? 11.15) Indiener geeft aan dat de bouwhoogte zou moeten worden beperkt tot 1 bouwlaag en maximaal 6m hoogte. Bouwhoogte van 12 m leidt tot afname van dag en zonlichttoetreding in woning van Indiener en belemmering van het uitzicht.	11.12) In reactie op dit item verwijst de gemeente naar haar standpunt zoals genoemd bij item 4.13). 11.13) In reactie op dit item verwijst de gemeente naar haar standpunt zoals genoemd bij item 10.13). 11.14) In reactie op dit item verwijst de gemeente naar haar standpunt zoals genoemd bij item 4.16). 11.15) Vanwege de ontwikkelingsmogelijkheden van de veehouderij aan de Achterbos 24 wordt het bouwvlak binnen de geurcontour verwijderd. Het bestemmingsplan laat direct geen bedrijfsgebouw meer toe tegenover de woning van indiener. Wel wordt aan het plan een wijzigingsbevoegdheid toegevoegd, dat een bouwvlak ter plaatse mogelijk maakt. Aanvullend verwijst de gemeente naar haar standpunt zoals genoemd bij item 4.3). Ten behoeve van de wijzigingsbevoegdheid heft de gemeente Asten het stedenbouwkundig ontwerp opnieuw bekeken en komt tot de conclusie dat de meest oostelijk gelegen bedrijfskavel, gelegen in de hoek tussen de N279 en De Stegen, dezelfde maximale bouwhoogte zou moeten krijgen als de andere kavels die aan de parkzone liggen. In de wijzigingsregels zal worden opgenomen dat bij het toekennen van een bouwvlak voor deze kavel, ter plaatse een maximale bouwhoogte van 8 meter mogelijk zal zijn. Qua beeldkwaliteit blijft dit een interne bedrijfskavel: de maximale goothoogte wordt gelijk aan de maximale bouwhoogte 8 meter, dus een plat dak is na wijziging van het plan toegestaan. Aanvullend verwijst de gemeente naar haar standpunt zoals genoemd bij item
--	---

11.16) Indiener vreest voor lichthinder als lichtmasten tot 20m hoog mogen worden en stelt voor deze maximaal de hoogte van de bebouwing te geven.	4.17). 11.16) In reactie op dit item verwijst de gemeente naar haar standpunt zoals genoemd bij item 4.18).
Gevolgen voor het bestemmingsplan	
De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan; Bij de wijzigingsbevoegdheid die aan het plan wordt toegevoegd ter plaatse van de geurcontour van de veehouderij aan de Achterbos 24, wordt opgenomen dat binnen het bouwvlak van de meest oostelijk gelegen bedrijfskavel de goot- en bouwhoogte maximaal 8 meter mag bedragen.	

Zienswijze 12.	
Zienswijze	Reactie gemeente
12.1) Indiener verwijst naar haar eerder op het voorontwerp ingediende reactie waarvan de inhoud als herhaald en ingelast dient te worden beschouwd.	12.1) In reactie op dit item verwijst de gemeente naar haar standpunt zoals opgenomen in de Nota Vooroverleg en Inspraak.
12.2) Indieners zijn überhaupt tegen de realisatie van een industrieterrein op de beoogde locatie. Indiener geeft aan dat niet is aangetoond dat de behoefte onder met name bestaande bedrijven in Asten en Someren voldoende is onderzocht. Niet duidelijk is of ook is onderzocht of de bedrijven zich ook in bestaande en leegstaande ruimten in de omgeving willen vestigen. Het bestemmingsplan voldoet niet aan de principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en is strijdig met artikel 3.1.6 lid 2 Bro.	12.2) In reactie op dit item verwijst de gemeente naar haar standpunt zoals genoemd bij item 3.2).
12.3) In de vormvrije m.e.r.-beoordeling is gesteld dat cumulatie niet aan de orde is. Indiener verwijst naar de ontwikkeling van de Noordoostcorridor en vraagt zich of er geen MER moet worden opgesteld.	12.3) In reactie op dit item verwijst de gemeente naar haar standpunt zoals genoemd bij item 3.6).
12.4) Indiener geeft aan dat hun woon- en leefomgeving door bouwhoogte van 12 m onevenredig wordt geschaad en dringt erop aan om voor het hele plangebied een maximale hoogte van 8 m te toe te staan.	12.4) In reactie op dit item verwijst de gemeente naar haar standpunt zoals genoemd bij item 3.3).

12.5) voor wat betreft de maximale bouwhoogte is gesteld dat er geen noodzaak is aangetoond dat bedrijven tot deze hoogte willen bouwen (strijdig met zorgvuldigheidsbeginsel)	12.5) In reactie op dit item verwijst de gemeente naar haar standpunt zoals genoemd bij item 3.7).
12.6) In de berekeningen van het geluids- en luchtkwaliteitsonderzoek is gesteld dat is uitgegaan van een worst case scenario met maximaal categorie 3.2 bedrijvigheid. volgens het bestemmingsplan kan hiervan af worden geweken, waardoor het luchtkwaliteitsonderzoek niet voldoet omdat het geen worst case is. Ook afwijkingsmogelijkheden hadden in dit onderzoek berekend moeten worden	12.6) In reactie op dit item verwijst de gemeente naar haar standpunt zoals genoemd bij item 7.9).
12.7) Indiener geeft aan dat in het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan onvoldoende maatregelen zijn getroffen om het landelijke karakter van de stegen te behouden. Er is veel aandacht voor welstand van de gebouwen, en minimale aandacht voor afschermend groen. Indieners verzoeken de groenzone en de zichtwal uit te breiden met in de winter groenblijvende struiken en bomen.	12.7) De gemeente Asten deelt deze mening niet. Voor wat betreft de groenvoorzieningen verwijst de gemeente naar haar standpunt zoals genoemd bij item 3.11).
12.8) Indieners zijn benieuwd wat de gevolgen van de uitbreiding van Primasta voor hen zijn. Ze spreken de vrees uit dat dit bedrijf in de toekomst ook op haar bestaande perceel hoger zal mogen gaan bouwen, tot twaalf meter.	12.8) De gemeente heeft op dit moment geen bouwaanvraag voor een eventuele uitbreiding van Primasta op haar bestaande perceel ontvangen. In het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Asten 2008 is de maximaal toegestane bouwhoogte op dit perceel 10 meter. Ook de uitbreiding van Primasta is gemaximaliseerd op 10 meter hoogte.
12.9) Indieners vragen zich af wat er gebeurt als er op het moment van aanvang van sloop en uitvoering van het bestemmingsplan nog geen helderheid is over asbestverontreiniging.	12.9) Voorafgaand aan de sloop dient een asbestinventarisatie naar de gebouwen plaats te vinden. Wat betreft verdenkingen van asbest in de grond, is er voor één perceel in 2013 een verkennend asbestonderzoek uitgevoerd ter plaatse van Stegen 67. Dit geeft aanleiding tot het uitvoeren van nader onderzoek. Onlangs is ook het perceel naast Primasta een inventarisatie uitgevoerd naar asbest. Daar bleek geen nader onderzoek noodzakelijk, doordat de concentratie aan asbest beneden de interventiewaarde lag. Er is hierdoor geen sprake van een geval van

12.10) Indieners vrezen voor lichthinder als gevolg van de plaatsing van hoge masten en verzoeken deze te beperken tot de bedrijfsuren en te voorkomen dat deze in de parkzone worden geplaatst.	ernstige bodemverontreiniging met asbest. De toelichting van het bestemmingsplan wordt aangevuld met de resultaten van deze inventarisaties. Bij de bouwrijp werkzaamheden wordt het nog noodzakelijke nader onderzoek uitgevoerd en worden de noodzakelijke maatregelen getroffen. Als er asbest wordt gevonden, wordt dit gesaneerd volgens de wettelijke voorschriften alvorens de kavels worden geleverd aan de toekomstige bedrijven. Dit heeft geen invloed op de haalbaarheid van het plan. 12.10) In reactie op dit item verwijst de gemeente naar haar standpunt zoals genoemd bij item 4.18). Vanuit oogpunt van sociale veiligheid is het niet wenselijk dat deze buiten bedrijfsuren en in de parkzone niet branden.
<i>Gevolgen voor het bestemmingsplan</i>	
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan. In de toelichting worden enkele aanvullingen gedaan: • Paragraaf 6.2.3 wordt aangevuld met de resultaten van de asbestinventarisaties naast het perceel van Primasta en Stegen 67. • De rapporten van de asbestinventarisaties op het perceel naast Primasta en Stegen 67 worden als bijlage toegevoegd aan de toelichting.	

3. AMBTELIJKE WIJZIGINGEN

- Het inventariserend archeologisch veldonderzoek door middel van proefsleuven is momenteel in uitvoering. Omstreeks 23 januari 2015 worden de resultaten verwacht. Als blijkt dat het plangebied (geheel of gedeeltelijk) niet langer beschermd hoeft te zijn, zal de dubbelbestemming 'Waarde Archeologie - 2' (geheel of gedeeltelijk) verwijderd worden bij vaststelling van het bestemmingsplan.
- Uit het activiteitenplan blijkt de noodzaak om permanente verblijfplaatsen voor de huismus te realiseren in de panden op de bedrijfskavels aan de parkzone. In de regels wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen, zodat de realisatie van voldoende permanente nestgelegenheden is zekergesteld.
- Gelet op de veiligheid, de draaicirkels en een efficiënte doorstroming van vrachtverkeer, is de entree van Florapark verbreed. De gereserveerde ruimte voor de rotonde, de bestemming 'Verkeer', wordt vergroot, waardoor de plangrens aan de westzijde van het plangebied iets verruimd wordt. Op deze manier is er voldoende plaats voor een bypass, mocht dit in de toekomst gewenst zijn.
- Het tracé van de rioolpersleiding aan de westzijde van het plangebied (in de toelichting paragraaf 6.12 abusievelijk de 'oostzijde' genoemd), wordt opgeschoven, dit is afgestemd met de leidingbeheerder. De betreffende dubbelbestemming 'Leiding – Riool' verschuift op de verbeelding.
- In paragraaf 4.4 van de toelichting wordt tekstueel toegevoegd dat het beeldkwaliteitsplan na vaststelling onderdeel zal uitmaken van de welstandsnota.
- In bijlage 'Notitie gronduitgiftebeleid' wordt op pagina 2 onder 4.1, eerste bullit, tweede zin, het woord 'primair' toegevoegd.
- In bijlage 'Beeldkwaliteitsplan' wordt op pagina 6 onder 2.1, eerste zin, een tekstuele aanpassing gedaan ten aanzien van de termijn van vaststelling.

4. AANPASSINGEN AAN HET BESTEMMINGSPLAN

Onderstaand geeft samenvattend weer welke aanpassingen er aan het bestemmingsplan worden gedaan. Paragraaf 4.1 geeft aan welke wijzigingen in het plan worden aangebracht naar aanleiding van de zienswijzen. Paragraaf 4.2 geeft de ambtelijke wijzigingen weer die in het plan worden aangebracht. Deze aanpassingen leiden tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

4.1. Zienswijzen

Regels

1. De voorwaarden voor afwijken en wijzigen van het plan worden in artikel 3, 4, 13 en 14 tekstueel aangepast, zodat duidelijker geformuleerd wordt op welke manier aangetoond moet worden dat de afwijking of wijziging niet leidt tot hinder voor de omgeving en dat een acceptabel woon- en leefklimaat gewaarborgd blijft.
2. De maximale bouwhoogte voor telecommunicatiemasten wordt in artikel 3 t/m 6 verlaagd naar 12 meter en tot maximaal 20 meter middels afwijking (omgevingsvergunning).
3. Lid 4.1 onder b en lid 4.5.2 wordt aangepast zodat een groothandel in motorbrandstoffen mogelijk is en motorbrandstoffen niet als strijdig gebruik worden aangemerkt.
4. Artikel 4 wordt verduidelijkt in verband met het niet toestaan van (detailhandel in) voedings- en genotsmiddelenindustrie (lid 4.1 onder e) en het strijdig gebruik wordt hiermee aangevuld (lid 4.5.2).
5. In artikel 4 wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, waarmee ter plaatse van de geurcontour een bouwvlak kan worden toegekend op het moment dat de geurcontour verandert of een andere geurnorm geldt. Binnen dit bouwvlak mag na wijziging op de meest oostelijk gelegen bedrijfskavel de goot- en bouwhoogte maximaal 8 meter bedragen.
6. In artikel 4 en artikel 5 van de planregels wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor het park en de zichtwal, waarbij het gebruik van de gronden wordt gekoppeld aan de realisatie van het inrichtingsplan.
7. In artikel 13 van de regels wordt een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om telecommunicatiemasten tot een maximale bouwhoogte van 20 meter toe te staan.
8. De afwijkingsbevoegdheid die in het openbaar gebied lichtmasten tot 20 meter hoogte mogelijk maakt, wordt verwijderd uit artikel 13 van de regels.
9. Het inrichtingsplan (onderdeel van het beeldkwaliteitsplan) wordt als bijlage bij de regels toegevoegd.

Verbeelding

10. Op de verbeelding wordt het een milieuzone opgenomen en wordt het bouwvlak verkleind, zodat geen geurgevoelige objecten mogelijk zijn binnen de geurcontour van de veehouderij aan Achterbos 24.
11. Daar waar het bouwvlak wordt verkleind, wordt een wijzigingsgebied opgenomen, waarmee een bouwvlak kan worden toegekend.

Toelichting

12. Er wordt in paragraaf 5.1 een extra motivering opgenomen ten aanzien van de Ladder voor duurzame verstedelijking, waarin onder andere dieper wordt ingegaan op de actuele vraag, het besluitvormingsproces en de benutting van beschikbare gronden.
13. In paragraaf 5.2.2 wordt een onderbouwing toegevoegd ten aanzien van de uitbreiding van het potgrondbedrijf in relatie tot artikel 4.6 lid 2 van de Verordening Ruimte.

14. Paragraaf 6.2.3 wordt aangevuld met de resultaten van de asbestinventarisaties naast het perceel van Primasta en Stegen 67.
15. Paragraaf 6.10 wordt aangepast op basis van de nieuwe inzichten op het gebied van de geurcontour en de ontwikkelingsmogelijkheden van de veehouderij aan Achterbos 24, de overweging om een nieuwe geurverordening vast te stellen en het opnemen van de wijzigingsbevoegdheid ter plaatse van de geurcontour.
16. Hoofdstuk 7 wordt aangepast naar aanleiding van de gewijzigde juridische planopzet.
17. In paragraaf 8.2 wordt een onderbouwing toegevoegd ten aanzien van de financiële haalbaarheid van het plan.
18. De recente inventarisatie van de ruimtebehoefte wordt toegevoegd als bijlage bij de toelichting.
19. De rapporten van de asbestinventarisaties op het perceel naast Primasta en Stegen 67 worden als bijlage toegevoegd bij de toelichting.
20. De aanvullende memo over de nieuwe verkeerstellingen en de rotonde wordt toegevoegd als bijlage bij de toelichting.

4.2. Ambtelijk

Regels

21. Het inventariserend archeologisch veldonderzoek door middel van proefsleuven is momenteel in uitvoering. Omstreeks 23 januari 2015 worden de resultaten verwacht. Als blijkt dat het plangebied niet langer beschermd hoeft te zijn, zal de dubbelbestemming 'Waarde Archeologie - 2' uit de regels verwijderd worden bij vaststelling van het bestemmingsplan.
22. Uit het activiteitenplan blijkt de noodzaak om permanente verblijfplaatsen voor de huismus te realiseren in de panden op de bedrijfskavels aan de parkzone. In de regels wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen, zodat de realisatie van voldoende permanente nestgelegenheden is zekergesteld.

Verbeelding

23. Het inventariserend archeologisch veldonderzoek door middel van proefsleuven is momenteel in uitvoering. Omstreeks 23 januari 2015 worden de resultaten verwacht. Als blijkt dat het plangebied (geheel of gedeeltelijk) niet langer beschermd hoeft te zijn, zal de dubbelbestemming 'Waarde Archeologie - 2' (geheel of gedeeltelijk) van de verbeelding verwijderd worden bij vaststelling van het bestemmingsplan.
24. De gereserveerde ruimte voor de rotonde, de bestemming 'Verkeer', wordt vergroot, waardoor de plangrens aan de westzijde van het plangebied iets verruimd wordt. Op deze manier is er voldoende plaats voor een bypass, mocht dit in de toekomst gewenst zijn.
25. Het tracé van de rioolpersleiding aan de westzijde van het plangebied (in de toelichting paragraaf 6.12 abusievelijk de 'oostzijde' genoemd), wordt opgeschoven, dit is afgestemd met de leidingbeheerder. De betreffende dubbelbestemming 'Leiding – Riool' verschuift op de verbeelding.

Toelichting

26. In paragraaf 4.4 van de toelichting wordt tekstueel toegevoegd dat het beeldkwaliteitsplan na vaststelling onderdeel zal uitmaken van de welstandsnota.
27. In bijlage 'Notitie gronduitgiftebeleid' wordt op pagina 2 onder 4.1, eerste bullit, tweede zin, het woord 'primair' toegevoegd.
28. In bijlage 'Beeldkwaliteitsplan' wordt op pagina 6 onder 2.1, eerste zin, een tekstuele aanpassing gedaan ten aanzien van de termijn van vaststelling.

BIJLAGEN (geanonimiseerde zienswijzen)



Aan de gemeenteraad van de gemeente Asten
Postbus 290
5720 AG Asten

GEMEENTE ASTEN Ingekomen	
27 OKT 2014	
nr.: BP1U-318	Afd.:

Betreft: ontwerpbestemmingsplan 'Asten Bedrijventerrein Florapark 2013'

Asten, 20 oktober 2014

Geacht College,

Als bestuur van heemkundekring de Vonder Asten-Someren brengen wij graag een zienswijze in bij het ontwerpbestemmingsplan 'Asten Bedrijventerrein Florapark 2013' (gepubliceerd 11 september 2014). Onze zienswijze betreft het ontbreken van een waarderend archeologisch vooronderzoek.

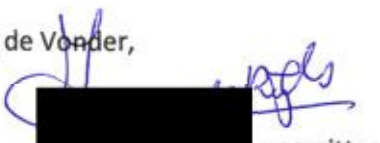
De geplande ruimtelijke ontwikkeling binnen het plangebied "Bedrijventerrein Florapark" kan leiden tot verstoring en vernietiging van archeologische vindplaatsen. Op basis van artikel 38a van de Monumentenwet moet de gemeenteraad bij het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan rekening houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten. Voor het plan Florapark is voorsnog alleen een bureau- en booronderzoek uitgevoerd. Omdat dit onderzoek de mogelijk aanwezige archeologische waarden nog niet in voldoende mate heeft vastgesteld, dient nog een waardestellend archeologisch proefsleuvenonderzoek te worden uitgevoerd. Dit is volgens ons niet gebeurd. Om een goede afweging te kunnen maken hoe om te gaan met de mogelijk aanwezige archeologische waarden in relatie tot het bepalen van de bestemmingsvlakken, is het echter gewenst om in een vroeg stadium van het ontwerpbestemmingsplan deze waarden reeds in beeld te hebben en dus het onderzoek uitgevoerd te hebben. Nu wordt deze afweging in aanwezige waarden en bestemmingsvlakken opgelost door het als wijzigingsbevoegdheid op te nemen (regel 8.6), maar daarmee gaat die bevoegdheid wel erg ver en buiten de gemeenteraad om. De gemaakte afweging van de archeologische belangen is hierdoor niet inzichtelijk. Daardoor kan ook niet beoordeeld worden of die voldoende is onderbouwd. Dit onderdeel van het bestemmingsplan lijkt ons dan ook in strijd met de Monumentenwet en uw eigen archeologiebeleid.

Wij verzoeken u aan te geven hoe de archeologische belangen zijn afgewogen.

Met vriendelijke groet,

Namens het bestuur van heemkundekring de Vonder,


[Redacted] secretaris


[Redacted] voorzitter

Origineel naar afd.
(= Spuit)
in Versie AST/2014/11790

Brabantlaan 1
Postbus 90151
5200 MC 's-Hertogenbosch
Telefoon (073) 681 28 12
Fax (073) 614 11 15
info@brabant.nl
www.brabant.nl
IBAN NL86INGB0674560043

De gemeenteraad van Asten
Postbus 290
5720 AG ASTEN



VERZONDEN - 8 OKT. 2014

Onderwerp

Zienswijze ontwerp-bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Florapark 2013'

Datum

8 oktober 2014

Ons kenmerk

C2155795/3673595

Uw kenmerk

Contactpersoon

Telefoon

E-mail

Bijlage(n)

Geachte gemeenteraad,

Het ontwerp-bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Florapark 2013' ligt tot en met 23 oktober 2014 ter inzage. Op grond van artikel 3.8, van de Wet ruimtelijke ordening, dienen wij hierbij zienswijzen in tegen dit bestemmingsplan.

Planbeschrijving

Het ontwerp voorziet in de aanleg van een bedrijventerrein met een omvang van circa 11 hectare ten noordoosten van de kern Asten. De locatie ligt op grond van de Verordening ruimte 2014 (hierna: Vr) in de structuur 'Gemengd landelijk gebied' en binnen de aanduiding 'Zoekgebied stedelijke ontwikkeling'.

Vooroverleg

Bij brief van 1 april 2014, kenmerk C2141478/3556829, heeft ons Cluster Ruimte gereageerd op het voorontwerp, destijds genaamd 'Bedrijventerrein De Stegen 2013'. Deze brief en uw reactie hierop liggen mede aan onze zienswijze ten grondslag.

Het provinciehuis is vanaf het centraal station bereikbaar met stadsbus, lijn 61 en 64, halte Provinciehuis, met de NS Zonetaxi en met de OV-fiets.

Datum

8 oktober 2014

Ons kenmerk

C2155795/3673595

Provinciaal beleidskader

Provinciale Staten hebben de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid vastgelegd in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening en de te beschermen provinciaal ruimtelijke belangen in de Vr. Voor de inhoudelijke afweging of het plan voldoende rekening houdt met de provinciale belangen, baseren wij ons op deze documenten.

Provinciale belangen

In de Vr zijn voorschriften opgenomen voor de borging en bescherming van de provinciale belangen. Deze provinciale belangen zijn onderverdeeld in algemene regels, structuren, aanduidingen en rechtstreeks werkende regels. Ten aanzien van de volgende onderdelen zijn wij van mening dat het plan in strijd is met de Vr. In deze zienswijze gaan wij hier nader op in.

Vooraf

Na aanbieding van het ontwerp-plan is er ambtelijk contact geweest omtrent de provinciale belangen die in het geding zijn. Gebleken is dat een nieuwe bestemming 'Bedrijf' (in het voorontwerp-plan 'Bedrijventerrein') is opgenomen om uitbreiding van een niet-agrarisch bedrijf te kunnen realiseren. De gronden van dit bedrijf grenzen direct aan het plangebied en zijn ook gelegen in zoekgebied stedelijke ontwikkeling.

Thema regels voor bedrijven in kernen in landelijk gebied

Artikel 4.6 Vr laat in beginsel een maximale omvang van 5000m² toe voor bouwpercelen van bedrijven in kernen in landelijk gebied. Met een verantwoording op basis van artikel 4.6, 2^e lid Vr kan onder voorwaarden hiervan worden afgeweken. De nieuwe bestemming 'Bedrijf' beslaat circa 7800m² en qua oppervlakte bouwperceel is geen maximum geregeld. Ons blijkt dat in het plan een verantwoording ontbreekt om af te wijken van de maximale maatvoering in verband met uitbreiding van bedoeld bedrijf. Aldus bestaat er op dit punt strijdigheid met de Vr.

Conclusie

Wij achten het bestemmingsplan, zoals dit nu in ontwerp voorligt, op bovengenoemd punt strijdig met de Vr. Wij dringen er op aan om het ontwerp op dat onderdeel gewijzigd vast te stellen.

Wij gaan er van uit dat onze zienswijzen voldoende duidelijk uiteengezet zijn.
Indien er van uw zijde nog onduidelijkheden of vragen zijn, dan willen wij deze graag nader toelichten.

Datum

8 oktober 2014

Ons kenmerk

C2155795/3673595

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant,
namens deze,


afdelingshoofd Cluster Ruimte

In verband met geautomatiseerd verwerken is dit document digitaal
ondertekend.

College van Burgemeester en wethouders
van de gemeente Asten
postbus 290
5720 AG ASTEN

GEMEENTE ASTEN Ingekomen	
23 OKT 2014	
nr: BPIU-318	Afd.:

Onderwerp: *zienswijzen bedrijventerrein Florapark 2013*

Asten, 22 oktober 2014

Geacht college,

Ondergetekenden, de heer [REDACTED] wonende te [REDACTED] aan de [REDACTED] en mevrouw [REDACTED] eveneens wonende te [REDACTED] aan [REDACTED], dienen hierbij een zienswijze in tegen het ontwerp-bestemmingsplan "bedrijventerrein Florapark 2013" welk ontwerp tot en met 23 oktober 2014 ter inzage ligt.

Voor de inhoudelijke bezwaren wordt in de eerste plaats verwezen naar de namens ondergetekenden ingediende inspraakreactie op het voorontwerp-bestemmingsplan d.d. 20 maart 2014 (**bijlage 1**), waarvan de inhoud hiervan als herhaald en ingelast dient te worden beschouwd. De gemeente heeft hierop gereageerd bij schrijven d.d. 2 juni 2014. In aanvulling op voorstaande als volgt.

Nut en noodzaak:

Wij zijn ten stelligste tegen de realisatie van een industrieterrein op de beoogde locatie. Ons is niet gebleken dat u voldoende hebt onderzocht wat de behoefte is van met name de bestaande ondernemers uit de gemeenten Asten en Someren.

Uit de toelichting van het voorontwerp blijkt dat er is gekeken naar de aanwezigheid van verschillende doelgroepen (waaronder bestaande ondernemers en nieuwkomers) en of hier een behoefte tot uitbreiding of vestiging uit volgt. Hieruit volgt dat vooral de bestaande ondernemers willen uitbreiden en dus hiertoe ruimte zoeken. Niet duidelijk is echter of er ook is onderzocht of deze ondernemers niet ook zouden willen uitbreiden of zich zouden willen vestigen in bestaande en leegstaande bedrijven of bedrijfsruimtes in de omgeving.

Nu niet dan wel onvoldoende blijkt dat dit is onderzocht, achten wij besluitvorming in strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel dan wel het motiveringsbeginsel.

Bouwhoogte:

Clënten vrezen dat ze als gevolg van de in het plan opgenomen bouwhoogte van 12 meter (plus 10%) onevenredig nadelig zullen worden geschaad in hun woon- en leefomgeving. Clënten zijn van mening dat de maximale bouwhoogte van 8 meter voor het gehele plangebied zou moeten gelden.

U stelt slechts dat de maximale bouwhoogte binnen de gemeente 12 meter is en dat er sprake dient te zijn van een evenwicht tussen de door ondernemers gewenste ruimte en de belangen van omwonenden.. Wij dienen dit bezwaar in omdat naar onze mening niet geluisterd is naar de huidige bewoners van de Stegen maar meer naar de ondernemers, ondanks de gesprekken die gevoerd zijn tussen de bewoners en de gemeente.

Het onderhavige bestemmingsplan, welk voorziet in de planologische inpassing van een nieuw bedrijventerrein, is in strijd met de ladder voor duurzame verstedelijking, zoals opgenomen in artikel 3.1.6 lid 2 van het besluit omgevingsrecht (Bro).

Dit houdt in:

- a) Dat er voldoende moet worden aangetoond dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte.
- b) Indien sprake is van zulk een actuele regionale behoefte, dat gemotiveerd is beschreven in hoeverre die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins.
- c) Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Aangaand de door de gemeente veronderstelde behoefte voor een nieuw bedrijventerrein merken wij op dat deze makkelijk kan worden voorzien binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio, nog sterker dit kan binnen de bestaande bedrijventerreinen.

Dit door benutting van beschikbare gronden middels herstructurering, transformatie of anderszins.

Wij hebben onderzoek gedaan op eventuele aanwezige leegstand op de reeds aanwezige bedrijventerreinen in Asten en Someren, welke hieronder worden aangegeven.

Asten Nobis terrein

- 1 pand te huur
- 1 woonhuis met loods te koop en/of te huur
- 1 kantoorruimte te huur
- 1 pand staat al lang leeg
- 1 groot pand ongeveer 1750 m² staat al sinds enige tijd leeg.

Asten Ommelveld

- 2 kleinere panden
- 1 pand wat al langer leeg staat
- 1 pand te koop en/of te huur
- 2 panden onderdeel van een verzameling bedrijven onder een dak

Someren Het Vaartje

- 2 te koop en/of te huur
- 1 perceel
- 2 panden met een zeer groot grondoppervlak staan leeg
- Groot aantal bedrijfsgronden beschikbaar

Someren Half Elfje

- 4 hallen waarvan 1 met kantoor en 1 met woonhuis te huur en/of te koop

Someren Sluis Elf

- Voormalig Edah Laurus complex staat leeg en is bestemd voor verkoop (3 hectare ruim)

- Ook in deze straat staat een pand al langer leeg
- Andere zijde van deze straat 2 panden met woonhuis en loods te koop en/of te huur
- Op dit bedrijventerrein zijn ook nog diverse braakliggende percelen
- 1 loods te huur

Verder willen wij er u op wijzen dat er in de gemeente Deurne een zeer groot aantal percelen te koop zijn voor een verlaagde prijs en welke reeds bouwrijp zijn aangelegd. Ik verwijs hiervoor naar de site van www.deurneverlaagdegrondprijs.nl. Tevens wijzen wij u op de vele mogelijkheden die Helmond biedt.

Gezien het bovenstaande zijn wij van mening dat de gemeente Asten niet kan volhouden dat de voorgestelde behoefte aan een nieuw bedrijventerrein niet kan worden ingepast binnen het bestaand stedelijk gebied van de regio. Hiermee is het onderhavige ontwerp-bestemmingsplan dan ook in strijd met artikel 3.1.6 lid 2 Bro.

Vormvrije m.e.r. beoordeling

In de bijlage 'vormvrije m.e.r. beoordeling' is gesteld dat er geen cumulatie is met andere in de buurt gelegen grootschalige ontwikkelingen. Wij achten dit opmerkelijk, nu de aanpak van de N279 in het kader van de Noordoostcorridor ('Ruit om Eindhoven') toch zeker als een grootschalige ontwikkeling in de nabijheid van dit plangebied is te beschouwen. Had het dan ook niet meer in de rede gelegen om toch een MER te laten opstellen?

Maximale bouwhoogte:

Over de maximale bouwhoogte is absoluut geen rekening gehouden met de belangen van de bewoners aan de Stegen d.w.z. dat in eerste instantie wordt meegedeeld dat een bouwhoogte van 6 meter wordt gebruikt en tijdens een volgende bespreking de gemeente de mededeling doet dat zij de bouwhoogte heeft verhoogd naar 12 meter waarbij met een ontheffing zelfs nog hoger kan worden. Een en ander is eenzijdig door de gemeente aangepast. Er is echter niet gebleken dat bij de ondernemers een concrete behoefte bestaat aan een dergelijke bouwhoogte. Deze noodzaak blijkt ook nergens uit het bestemmingsplan. Wij zijn dan ook van mening dat dit in strijd is met een zorgvuldige voorbereiding. Het plan mist tevens een deugdelijke motivering voor de gehanteerde hoogte.

Geluid/geur en fijn stof overlast/hinder:

Wat betreft geluid menen wij dat door bebouwing het geluid over de gebouwen heenslaat en dus terecht komt op de Stegen waardoor we veel meer last hiervan hebben dan dat dit nu het geval is. Dit mede door het geluid van de snelweg als ook door de activiteiten die gaan plaatsvinden op het bedrijventerrein, denk hierbij aan laden en lossen, containers brengen/halen, draaien van de motoren van de vrachtwagens en misschien wel van de koelwagens die er wellicht komen.

Wat betreft geur en fijn stof merken wij op dat de Stegen is aangemerkt als lintbebouwing bestaande uit burgerwoningen alsmede agrarische panden, maar dat het al jaren zo is dat de Stegen bestaat louter uit burgerwoningen wat inhoudt dat moet worden uitgegaan van de strengere voorschriften/waarden die hiervoor gelden.

De cumulatie van deze ontwikkelingen zorgt ervoor dat er een zodanige verslechtering plaats vindt dat van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat niet meer gesproken kan worden en hiervan geen sprake meer is. Van wonen in het buitengebied kan niet meer gesproken worden. Dit mede door de geplande

zogenoemde ruit waardoor de A67 wordt verbreed en de N279 4-baans wordt en de eerder genoemde aspecten alleen maar toenemen.

Groenzone:

Wat betreft de groenzone bestaat hier te weinig duidelijkheid over.

Graag willen wij dat wordt vastgelegd wat er precies aan "groen" geplaatst wordt in de parkzone en dat vooraf aan het realiseren van het bedrijventerrein dit wordt aangelegd zodat we zo weinig mogelijk last ondervinden.

Verder willen wij dat deze zone bestaat uit grote bomen (veel meer als in de presentatie is verteld) en dat deze bestaat uit wintergroene planten zodat "mocht het plan onverhoopt doorgang vinden" wij ook in de herfst en winter geen zicht hebben op de bebouwing.

Bij het aanleggen dient tevens rekening te worden gehouden met zonlicht mede omdat dit toch al minder wordt door het aanleggen van het bedrijventerrein, zeker met de voorgenomen hoogte.

Verkeer en Parkeer:

Wat betreft verkeer willen wij dat het bouwverkeer niet plaats vindt over de Stegen maar via een ontsluiting op de Floralaan, d.w.z. dat eerst de rotonde dient te worden aangelegd bij de kruising van de Nobis voordat met het voorgenomen bedrijventerrein kan worden begonnen. We ondervinden al meer dan genoeg hinder van het bouwverkeer dat nu door de Stegen rijdt vanwege het achter ons gelegen plan Loverbosch.

Wij zien liever dat de Stegen alsmede een gedeelte van de Koestraat geheel autovrij wordt gemaakt (m.u.v. bestemmingsverkeer) omdat een groot aantal wandelaars en fietsers dat door de Stegen/Koestraat komt, door de enorm toegenomen drukte van verkeer en het zich niet houden aan de snelheidslimiet in vaak levensgevaarlijke situaties terechtkomen. Het is enkel een kwestie van tijd totdat er een (ernstig) ongeval plaatsvindt. U heeft destijds bij het plan Loverbosch aangegeven dat de Stegen de drukte aan zou kunnen. Wij kunnen u garanderen dat dit absoluut niet het geval is.

Aangaande het parkeren willen wij dat er tussen afgesproken tijden bijvoorbeeld van 18.00 tot 7.00 geen vrachtverkeer mag komen op het voorgenomen bedrijventerrein, maar dat dit geweerd wordt door bijvoorbeeld een slagboom welke voor de start van het te realiseren bedrijventerrein dient te worden aangelegd en niet nadat het bedrijventerrein klaar is mocht dit onverhoopt ooit gebeuren. Ook willen wij dat er geen parkeergelegenheid wordt gerealiseerd aan de Stegen of aan de voorgenomen parkzone maar dat dit alleen plaats vindt op het bedrijventerrein.

Lichtmasten/communicatiemast:

Planregel 4.2.3c c. maakt het mogelijk dat masten ten behoeve van telecommunicatie tot een hoogte van 40 meter (!) worden opgericht. Bouwwerken met zulk een bouwhoogte zijn zeer belastend en ontsierend voor de omgeving wegens horizon vervuiling. Bovendien is de stralingsbelasting van deze masten mogelijk schadelijk voor omwonenden/ de volksgezondheid. Sowieso passen zulk hoge masten totaal niet in de omgeving ter plaatse. Wij zijn dan ook van mening dat de masten maximaal de bouwhoogte van de in het plangebied voorziene bedrijfsbebouwing mag hebben

Conclusie:

Bij deze verzoeken wij u, in acht nemende bovenstaande bezwaren, het onderhavige bestemmingsplan dan ook niet vast te stellen.

Hopende u hiermede te hebben geïnformeerd, verblijven wij.

Hoogachtend,



Bijl. 1 (inspraakreactie d.d. 20 maart 2014)

Gemeente Asten
College van Burgemeester & Wethouders
Postbus 290
5720 AG Asten

Asten, 20 maart 2014

Betreft: *Inspiraakreactie op het voorontwerpbestemmingsplan
Asten Bedrijventerrein De Stegen 2013*

Geacht College,

Ondergetekenden, de heer [REDACTED] wonende te [REDACTED] aan de [REDACTED] en mevrouw [REDACTED] eveneens wonende te [REDACTED] aan de [REDACTED] dienen hierbij een inspraakreactie in tegen het voorontwerpbestemmingsplan Asten Bedrijventerrein De Stegen 2013.

Bovengenoemd voorontwerpbestemmingsplan betreft de planologische inpassing van het voorziene bedrijventerrein 'De Stegen', waarvan het plangebied is gelegen tegenover onze woning.

Wij kunnen ons niet verenigen met het voorontwerp en zijn uitdrukkelijk tegen de realisatie van een bedrijventerrein aan de Stegen. Onze inspraakreactie wordt hieronder toegelicht.

De realisatie van een bedrijventerrein zal leiden tot een grote aantasting van onze directe woon- en leefomgeving. Volgens de plannen zullen twee traditionele authentieke woonboerderijen met bijbehorende landbouwgronden plaats moeten maken voor hoge loodsen en bedrijvigheid. Onze woning gelegen aan [REDACTED] heeft wijds uitzicht over het agrarisch gebied. Wanneer een bedrijventerrein wordt gerealiseerd aan de Stegen is ons wijds uitzicht totaal verdwenen en wonen wij absoluut niet meer landelijk. Wij zullen tegen hoge muren en loodsen aankijken in plaats van agrarisch grond waarop nu zelfs paarden te zien zijn. Een bedrijventerrein zal een enorm grote inbreuk op ons woongenot geven en tevens een drastische waardedaling van onze woning. Dientengevolge zullen wij planschade claimen.

Wij, alsmede andere bewoners van de Stegen, hebben tijdens de informatie bijeenkomst op 9 september 2013 reacties/bezwaren gegeven naar aanleiding van de voorgenomen plannen. De gemeente wekte daarbij de indruk dat onze reacties/bezwaren serieus werden genomen. Tijdens de tweede bijeenkomst op 20 januari 2014, is gebleken dat wij totaal niet zijn gehoord.

Voorbeeld hiervan is dat tijdens de presentatie van de plannen op 9 september 2013 door uw Gemeente is gesproken over een maximale bouwhoogte aan de Stegen van 6 meter. Tijdens de volgende bijeenkomst op 20 januari 2014 deelt u mede dat de maximale bouwhoogte 8 meter zal zijn met een afwijking van 10 %. Tijdens deze bijeenkomst is onvoldoende motivatie gegeven voor deze wijziging. Deze wijziging wordt ook niet onderbouwd met enigerlei stukken.

Een ander voorbeeld was het voorstel van omwonenden op 9 september 2013 om het te realiseren bedrijventerrein, voor het gedeelte gelegen aan Stegen, te voorzien van een geluidswal, met hierop groene aanplant. Tijdens de bijeenkomst op 20 januari 2014, geeft u aan dit niet te willen realiseren maar gaat u een geluidswal plaatsen aan de N279. Hieruit blijkt dus dat de omwonenden niet worden gehoord en dat er geen zorgvuldige belangenafweging heeft plaatsgevonden

Tevens is nergens uit gebleken dat u voldoende hebt onderzocht wat de behoefte is van voornamelijk de bestaande ondernemers in de gemeenten Asten en Someren die willen uitbreiden. Uit de toelichting van het voorontwerp blijkt dat er is gekeken naar de aanwezigheid van verschillende doelgroepen (waaronder bestaande ondernemers en nieuwkomers) en of hier een behoefte tot uitbreiding of vestiging uit volgt. Hieruit volgt dat vooral de bestaande ondernemers willen uitbreiden en dus ruimte zoeken. Het zal dus gaan om verschuiving van industrie wat dan ook geen extra werkgelegenheid biedt.

Hierbij wordt opgemerkt dat een mogelijke behoefte aan bedrijfsruimte primair dient te worden bekeken op regionaal niveau, in casu binnen het Samenwerkingsverband Regio Eindhoven (SRE), waarvan de gemeente Asten deel uitmaakt. Wij zijn van mening dat er in de regio voldoende bedrijventerrein voorhanden is. Het getuigt van een goede ruimtelijke ordening om eerst te bezien of deze aanwezige ruimten benut kunnen worden alvorens hiertoe in Asten een compleet nieuw bedrijventerrein te starten. Nu niet dan wel onvoldoende blijkt dat dit is onderzocht, achten wij de besluitvorming in strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel dan wel het motiveringsbeginsel.

Hierbij verzoeken wij u, met in achtneming van bovenstaande bezwaren, het onderhavige plan niet verder in procedure te nemen. Wij houden ons het recht voor om nog aanvullende bezwaren te maken.

Om er zeker van te zijn dat u deze brief heeft ontvangen, verzoeken wij om een schriftelijke ontvangstbevestiging.

Hopende u hiermede te hebben geïnformeerd, verblijven wij,
hoogachtend,







College van Burgemeester en wethouders
van de gemeente Asten
Postbus 290
5720 AG ASTEN

Onderwerp: Zienswijze bedrijventerrein Florapark 2013

Asten, 22 oktober 2014

Geacht college,

Ondergetekenden [REDACTED] en [REDACTED] beiden wonende te [REDACTED] Asten, aan [REDACTED] dienen hierbij een zienswijze in met betrekking tot ontwerp bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Florapark 2013', welk ontwerp tot en met 23 oktober a.s. ter inzage ligt.

Voor de inhoudelijke bezwaren wordt in de eerste plaats gewezen naar de door ondergetekenden ingediende inspraak reactie op het voorontwerp-bestemmingsplan dd 20 maart 2014. Van dit document is een kopie opgenomen in de bijlage.

Bovengenoemd ontwerp-bestemmingsplan betreft de planologische inpassing van het voorziene bedrijventerrein 'Florapark', waarvan het plangebied is gelegen direct tegenover onze de woning.

Het plangebied is nu gelegen binnen het bestemmingsplan "Buitengebied", en heeft hierin een agrarische bestemming. In de huidige situatie hebben we vrij uitzicht over een groene agrarische omgeving. Dit staat in schril contrast tot het onderhavige ontwerp-bestemmingsplan, waarin bedrijfsbebouwing tot 12 meter (en eventueel nog hoger) is voorzien recht tegenover onze woning.

Wij kunnen ons dan ook niet verenigen met het onderhavige ontwerp-bestemmingsplan en wij hebben hiervoor de volgende argumenten.

In de eerste plaats wordt opgemerkt dat –uit de stukken behorend bij- het onderhavige ontwerp-bestemmingsplan onvoldoende wordt inzichtelijk gemaakt dat binnen de planperiode behoefte bestaat aan een nieuw bedrijventerrein met een (bruto) oppervlakte van 11,2 hectare. Hiertoe wordt opgemerkt dat een mogelijke behoefte aan bedrijfsruimte primair bekeken dient te worden op regionaal niveau, in casu binnen het Samenwerkingsverband Regio Eindhoven (SRE), waarvan de gemeente Asten ook deel uitmaakt.

Voorop dient hierbij herstructurering van bestaande bedrijventerreinen te staan binnen deze regio. Zeker gezien de huidige economische crisis is het onze mening dat –daar nog voldoende bestaand bedrijventerrein in de regio voorhanden is (hierover later meer)- deze eerst benut dient te worden alvorens tot realisering van nieuw bedrijventerrein over te gaan. Hierdoor is het onderhavige ontwerp-plan dan ook in

strijd met de zogenaamde ladder voor duurzame verstedelijking, zoals opgenomen in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit omgevingsrecht (Bro).

Deze ladder houdt in dat ter verantwoording van een nieuwe stedelijke ontwikkeling (waaronder onder andere de ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein wordt verstaan):

- a) voldoende moet worden aangetoond dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een *actuele regionale* behoefte;
- b) indien sprake is van zulk een actuele regionale behoefte, dat gemotiveerd is beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins; en
- c) indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Wat betreft de door de gemeente veronderstelde behoefte aan een nieuw bedrijventerrein wordt opgemerkt dat hierin kan worden voorzien binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio, sterker nog binnen de bestaande bedrijventerreinen, door benutting van beschikbare beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins. Wij bedoelen hier leegstaande (te koop/ te huur staande) bedrijfsgronden/ ruimten op de bedrijventerreinen Nobis, Ommelsveld (beide gelegen in Asten) en Het Vaartje, Sluis Elf en Half Elfje (in Someren). Verder is het bekend dat de gemeente Deurne een groot aantal percelen te koop heeft staan voor een verlaagde prijs; zie hiertoe www.deurneverlaagdegrondprijs.nl.

Het argument van de gemeente dat de door veronderstelde behoefte aan nieuw bedrijfsterrein niet kan worden ingepast binnen het bestaand stedelijk gebied van de regio is dan ook niet realistisch. Hiermee is het onderhavige ontwerp-bestemmingsplan dan ook –al- in strijd met artikel 3.1.6 lid 2 Bro.

Bij het ontwerpplan is geen rekening gehouden met de ter plaatse aanwezige geurcontour vanwege de veehouderij gelegen aan Achterbos 24. In het Commissievoorstel voor de Commissie Ruimte d.d. 4 augustus 2014 wordt hierover door de gemeente opgemerkt dat:

"Uit recente jurisprudentie blijkt echter dat mag worden uitgegaan van de werkelijke (=vergunde) situatie. Uit de op basis hiervan uitgevoerde berekening blijkt dat op de meest zuidoostelijke punt van het plangebied de geurbelasting uitkomt op 2,9. Dit is lager dan de geurnorm van 3,0 die voor de toekomstige bebouwing geldt".

Wij kunnen ons met deze redenering niet verenigen. Immers, in tegenstelling tot hetgeen de gemeente hierover opmerkt dient te worden uitgegaan van de maximale (uitbreidings-) mogelijkheden van dit bedrijf. Bovendien, en dit is van belang, dient hierbij te worden betrokken de korte afstand tot de N279, alsmede de op korte termijn voorziene uitbreidingen naar 2 maal 2 rijstroken van de N279 tussen Laarbeek en Asten met een aansluiting op de A67 (dit alles in het kader van de ontwikkeling van de Noordoostcorridor, de zogenaamde 'Ruit om Eindhoven') en de te verwachten toename van het verkeersaanbod in en om dit verkeersknooppunt in Asten die het gevolg zal zijn van de tot standkoming van deze Noordoostcorridor. Tevens wordt de A67 opgewaardeerd, deze wordt verbreed van een weg van 2x2 rijstroken naar een weg

met 2x3 rijstroken; de locatie van het Florapark is gesitueerd direct naast deze A67 en de te bouwen aansluiting van de Noordoostcorridor op deze weg. Tevens is sprake van de ontwikkeling betreffende woongebied Loverbosch in de directe omgeving van het onderhavige plan(-gebied). De cumulatie van deze ontwikkelingen zorgt voor –in ieder geval- de aspecten, geur, geluid, fijnstof en trillingen voor een zodanige verslechtering ter plaatse, dat van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat geen sprake meer zal zijn.

Gezien bovenstaande milieuaspecten, zeker vanwege de eveneens beschreven cumulatie van ontwikkelingen welke de milieu-situatie ter plaatse verslechteren, had bekeken dienen te worden of het onderhavige plan gezien haar kenmerken –en, nogmaals, zeker gezien de beschreven cumulatie-daadwerkelijk geen milieugevolgen kan hebben zoals bedoeld in de Europese mer-richtlijn. Zoals ook blijkt uit vaste jurisprudentie dient zowel bij het beoordelen of sprake is van een m.e.r.-plicht, alsmede bij het opstellen van een MER, te worden uitgegaan van hetgeen een plan of besluit *maximaal* mogelijk maakt. Hierbij dient de cumulatie (aan milieu-effecten) met andere ontwikkelingen betrokken te worden. Tevens is het plangebied omgeven door enerzijds natuur- en bosgebieden gelegen direct aan de Stegen, en anderzijds natuurgebied de Berken direct aan de overzijde van de A67. Gezien het voorstaande is het dan ook wenselijk dat de milieugevolgen van het plan worden beoordeeld op basis van een MER onderzoek.

Tevens blijkt uit het onderhavige ontwerp-plan niet dan wel onvoldoende in hoeverre een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven en anderzijds milieugevoelige functies (in casu de omliggende woningen) is aangehouden. Bij de planontwikkeling is dan ook niet dan wel onvoldoende rekening gehouden met milieuzoneringen om zodoende de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren. Ook dit leidt tot rechtsonzekerheid.

Het is niet duidelijk in welke mate in het plan rekening is gehouden met de verkeer aantrekkende werking van het bedrijventerrein. Dit geldt ook voor het interne verkeer op het bedrijventerrein. Hoe zijn de effecten van de verkeeraantrekkende werking en het te verwachten interne verkeer door de gemeente ingeschat en hoe denkt de gemeente de overlast daarvan voor de omwonenden te beperken?

Verder is het niet duidelijk op welke manier men de (geluids)overlast gedurende de avond en nacht wil beperken binnen de geldende geluidswaarden. Hierbij te denken aan de overlast van verkeer, de overlast veroorzaakt door het laden en lossen, de overlast van wachtend vrachtverkeer en van geparkeerde draaiende koelwagens. Ook zij, wat betreft het geur- en geluids- en trillingsaspect nog opgemerkt dat bij de beoordeling hiervan De Stegen is aangemerkt als lintbebouwing, bestaande uit zowel "gewone" burgerwoningen alsmede agrarische panden. Feitelijk is de situatie al jaren zo dat De Stegen enkel uit burgerwoningen bestaat, ook wat het geur- en geluidsaspect dient aldus te worden uitgegaan van de strengere voorschriften/ waarden die hiervoor gelden.

Dan zij opgemerkt dat in meerdere planregels de mogelijkheid wordt geboden aan het bevoegd gezag om af te wijken van de bepalingen in het bestemmingsplan. Artikel 3.6 lid 1 onder c van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat "bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van bij het plan aan te geven regels". De strekking van dit artikel is dat zulk een afwijkingsbevoegdheid, anders dan bijvoorbeeld een wijzigingsbevoegdheid, niet mag leiden tot een onomkeerbare verandering van de bestemming, maar

slechts tot een buiten werking stellen van beperkende voorschriften. Tevens dient een op art. 3.6, lid 1, onder c Wro berustende afwijkingsbevoegdheid door voldoende objectieve normen te worden begrensd, alsmede dient gelet op de gestelde voorwaarden duidelijkheid te bestaan wanneer de activiteiten wat aard, omvang en hinder betreft toelaatbaar zijn (ABRvS d.d. 23 juni 2010; nummer 200903855/1/R2).

Onderstaand worden de planregels aangehaald op basis waarvan de gemeente kan afwijken van de bepalingen in het bestemmingsplan. Behoudens dat de aan het ontwerp-bestemmingsplan gedane onderzoeken niet zien op deze afwijkingen, leidt dit ook tot rechtsonzekerheid bij omwonenden. Immers, gezien de onvoldoende objectieve begrenzing qua omvang van deze afwijkingen (alsmede het niet betrokken zijn hiervan in de onderzoeken) is in het geheel geen duidelijkheid over welke aard, omvang en hinder toelaatbaar wordt geacht. Dit is strijdig met artikel 3.6 lid 1 onder c Wro alsmede het rechtszekerheidsbeginsel.

De planregels waartoe bovenstaand wordt verwezen betreffen:

- Afwijken bebouwingsregels:

- Artikel 4.4.1 Hogere bouwhoogte
- Artikel 4.4.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde
- Artikel 4.4.3 Hoger maximum bebouwingspercentage
- Artikel 4.4.4 Kleinere afstand tot zijdelingse perceelsgrens

- Afwijken gebruiksregels:

- Artikel 4.6.1 Bedrijfstypen
- Artikel 4.6.2 Ondersteunende kantoorfaciliteiten
- Artikel 4.6.3 Bedrijfsverzamelgebouwen
- Artikel 4.6.4 Parkeernormen

- Afwijken oppervlakte bouwperceel:

- Artikel 4.7.1 Oppervlakte bouwperceel

Tevens voorziet het ontwerp-plan in enkele wijzigingsbevoegdheden, welke tot rechtsonzekerheid voor omwonenden leiden. In concreto gaat het hierbij om navolgende planregels:

- o Artikel 14.1 Wijziging in verband met geringe afwijkingen of onnauwkeurigheden. Hiertoe wordt opgemerkt dat een toegestane afwijking van 2 meter veel te ruim is. Afwijkingen zouden niet moeten worden toegestaan
- o 14.2 Wijziging parkeernormen.

Ook heeft de gemeente niet dan wel onvoldoende duidelijk gemaakt hoe zij denkt te voorkomen dat de gebruikers van het Florapark gaan parkeren in de Stegen. Zonder aanvullende maatregelen is grote parkeeroverlast te voorzien in de Stegen.

Planregel 4.2.3c c. maakt het mogelijk dat masten ten behoeve van telecommunicatie tot een hoogte van 40 meter (!) worden opgericht. Bouwwerken met zulk een bouwhoogte zijn zeer belastend en ontsierend voor de omgeving wegens horizon vervuiling. Bovendien is de stralingsbelasting van deze masten mogelijk

schadelijk voor omwonenden/ de volksgezondheid. Sowieso passen zulk hoge masten totaal niet in de omgeving ter plaatse. Wij vinden dat om overlast te voorkomen de masten maximaal de bouwhoogte van de in het plangebied voorziene bedrijfsbebouwing mogen hebben.

We begrijpen dat naar aanleiding van bezwaren van omwonenden, in het plan een brede groenzone is ingepland tussen de woningen aan De Stegen en de toekomstige bebouwing van het bedrijventerrein. Hierdoor zou de afstand tussen de dichtstbij de toekomstige bebouwing en de woningen aan De Stegen ruim 40 meter komen te bedragen. Wij willen dat –planologisch- wordt vastgelegd dat deze groenzone zal bestaan uit wintergroene vaste planten, zodat –mocht het plan onverhoopt doorgang vinden- hij ook in de herfst/winter-periode geen zicht heeft op de bedrijfsbebouwing. Ook willen we vooraf zekerheid dat – conform toezegging hiertoe van de gemeente- deze beplanting wordt aangelegd alvorens met de realisatie van het bedrijventerrein wordt begonnen zodat we hier zo min mogelijk overlast van ondervinden. Tenslotte wordt hierover nog opgemerkt dat deze groenvoorziening niet is opgenomen in de bijlage 'Verbeelding', behorend bij het onderhavige plan. De groenvoorziening dient op de plankaart, alsmede de bijlage 'Verbeelding' te worden ingetekend.

Aan de zijde van de Stegen zijn locaties gekenmerkt als zijnde 'niet-zicht locatie'. Het is niet duidelijk hoe de gemeente denkt te voorkomen dat aan de zijde van het bedrijventerrein reclame uitingen, verlichtingen, verlichte reclame borden, neon verlichtingen etc. worden toegepast/ aangebracht. Dergelijke uitingen en lichtoverlast zouden een –verdere- verslechtering van de woonomgeving voor de woningen aan de Stegen teweeg brengen.

Evenmin is het duidelijk hoe de gemeente de visuele impact van de achterzijden van de kavels aan de zijde van de Stegen wil beperken. Zoals u letterlijk in uw plan beschrijft is 'De achterkant van een bedrijfskavel de kant die door opslag, laaddeuren enzovoort soms minder aantrekkelijk oogt.' In de toelichting in paragraaf 4.3 wordt aangegeven dat 'verspreid staande bomen en heesters in het groengebied het directe zicht vanaf Stegen op de bedrijfsgebouwen moeten 'breken'. Verspreid staande bomen en heesters zijn echter onvoldoende maatregelen om de achterzijden van de kavels aan het oog te onttrekken.

Hoe denkt de gemeente wateroverlast voor de bewoners van de Stegen te voorkomen bij extreme weersomstandigheden. In een dergelijke situatie zal als gevolg van de verharding en bebouwing van het terrein en in tegenstelling tot de huidige situatie het gebied niet in staat zijn om het overtollige hemelwater te absorberen. In het onderhavige ontwerp-plan is wat betreft de wateropvang voorzien in een bergruimte van 6000m³. Hoe heeft de gemeente bepaald dat dit voldoende is bij extreme neerslag. Enin hoeverre is hierbij rekening is gehouden met de laatste inzichten in de ontwikkeling van het klimaat?

Wat betreft de in het ontwerp-plan voorziene bouwhoogte van 12 meter (zelfs uit te breiden tot 13,2 meter) wordt opgemerkt dat dit in het geheel niet passend is op een bedrijventerrien dat wordt ingepast in de landelijke omgeving van een dorp als Asten. Dit geldt eveneens voor het toestaan van bouwwerken, geen gebouw zijnde, met een maximale bouwhoogte van 15 meter. Wij zijn van mening dat, zoals ook was aangegeven tijdens de presentatie van de plannen op een informatiebijeenkomst d.d. 9 september 2013, de bebouwing beperkt dient te worden tot één bouwlaag, inhoudende een maximale bouwhogte van 6

meter. Dit om de inpassing in het landschap te verbeteren. Zeker ook gezien deze bouwhoogte van 12 meter wordt het landelijke karakter van De Stegen volledig verstoord. Het voorziene bedrijventerrein met een maximale bouwhoogte van 12 meter leidt dan ook tot een ernstige aantasting van het woon- en leefgenot voor de omwonenden alsmede tot flinke overlast. (Zeker gezien de situering van de bedrijfsbebouwing op korte afstand van onze woning zal sprake zijn van een flinke afname van de dag- en zonlichttoetreding van onze woning. Verder zal dit leiden tot een volledige belemmering van ons uitzicht.

Het in de vorige alinea aangehaald geldt ook voor de in het onderhavige ontwerp-plan toegestane lichtmasten tot een hoogte van 20 meter. Het spreekt voor zich dat deze, naast ontsierend voor de omgeving etc, tevens zorgen voor lichtoverlast voor omwonenden tijdens de avond- en nachturen. Om de overlast te beperken dient de hoogte van dergelijke masten dient dan ook nergens de hoogte van de gebouwen te overtreffen.

Tenslotte, de middels het onderhavige ontwerp-plan mogelijk gemaakte bedrijvigheid in de directe nabijheid van onze woning (en tuin) leidt tot een flinke waardedaling hiervan. Potentiële kopers zullen zeker worden afgeschrikt hierdoor. Wij maken nu reeds kenbaar planschade te claimen mocht onderhavige ontwikkeling onverhoopt toch doorgang vinden.

Conclusie

Wij verzoeken u , in acht nemende bovenstaande bezwaren, het onderhavige bestemmingsplan dan ook niet vast te stellen.

Hoogachtend,



Bylage.

Gemeente Asten
College van Burgemeester & Wethouders
Postbus 290
5720 AG Asten

GEMEENTE ASTEN ingekomen	
23 OKT 2014	
nr.:	Afd.:

Asten, 20 maart 2014

Betreft: Inspraakreactie op het voorontwerpbestemmingsplan **Asten Bedrijventerrein De Stegen 2013**

Geachte burgemeester en wethouders,

Hierbij maken wij onze inspraakreactie kenbaar tegen het voorontwerpbestemmingsplan **Asten Bedrijventerrein De Stegen 2013**.

Wij zijn het niet eens met dit voorontwerp en zijn uitdrukkelijk tegen de realisatie van een bedrijventerrein aan de Stegen. Onze inspraakreactie licht ik toe met de volgende punten.

De realisatie van een bedrijventerrein zal leiden tot een grote aantasting van onze directe woon- en leefomgeving. Volgens de plannen zullen twee traditionele authentieke woonboerderijen met bijbehorende landbouw gronden plaats moeten maken voor hoge loodsen en bedrijvigheid. Het landelijke karakter en het wijde uitzicht willen wij niet laten wijken voor industrie en hoge muren van loodsen. Het gevoel van vrijheid en ruimte mag niet worden ingeruild voor een opgesloten, benauwend gevoel van hoog opgetrokken muren.

De voorliggende plannen betekenen een vergaande inbreuk op ons landelijke buitenleven-gevoel en woongenot. Het oorspronkelijke landelijke karakter van de Stegen willen wij niet kwijt en moet worden behouden. De aanleg van een bedrijfsterrein zal leiden tot een drastische waardedaling van onze huizen. Met dit schrijven maken wij kenbaar om planschade in te gaan dienen.

De bewoners van de Stegen hebben te weinig gelegenheid tot inspraak gehad tijdens de informatie bijeenkomsten, vanwege het informerende karakter. De reacties van omwonenden zijn door de gemeente te selectief opgepakt en zelfs niet gehoord terwijl wel de indruk naar buiten is gebracht dat ze met onze reacties eens waren. Er heeft geen zorgvuldige belangenafweging plaatsgevonden.

Wij zijn tegen de realisatie van een bedrijventerrein op de beoogde locatie. Het is niet gebleken dat u voldoende hebt onderzocht wat de behoefte is van met name de bestaande ondernemers in de gemeenten Asten en Someren die willen uitbreiden. Uit de toelichting van het voorontwerp blijkt dat er is gekeken naar de aanwezigheid van verschillende doelgroepen (waaronder bestaande ondernemers en nieuwkomers) en of hier een behoefte tot uitbreiding of vestiging uit volgt. Hieruit volgt dat vooral de bestaande ondernemers willen uitbreiden en dus hiertoe ruimte zoeken.

Niet duidelijk is echter of er ook is onderzocht of deze ondernemers niet ook zouden willen uitbreiden of zich zouden willen vestigen in bestaande en leegstaande bedrijven of bedrijfsruimtes in de omgeving. Er is immers gebleken dat er in de regio Eindhoven op diverse industrieterreinen percelen te koop staan en dat er veel bedrijfsruimten te koop en te huur staan. Het getuigt van een goede ruimtelijke ordening om eerst te bezien of deze aanwezige ruimten benut kunnen worden alvorens hiertoe in Asten een compleet nieuw bedrijventerrein op te tuigen. Nu niet dan wel onvoldoende blijkt dat dit is onderzocht, achten wij de besluitvorming in strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel dan wel het motiveringsbeginsel.

Gezien het voorgaande verzoeken wij U het ontwerpbestemmingsplan **Asten Bedrijventerrein De Stegen 2013** niet in procedure te brengen en de huidige agrarische bestemming te laten bestaan.

Wij houden ons het recht voor om nog aanvullende bezwaren te maken. Graag ontvangen wij een schriftelijke ontvangstbevestiging.

Hoogachtend,

Naam: Familie / Heer / Mevrouw

Adres:

Postcode en Woonplaats:



Gemeente Asten

tav het College van Burgemeester en
Wethouders

Postbus 290

5720 AG ASTEN



Betreft : ontsluiting Flora park / Nobisweg

Asten, 18 oktober 2014

Geacht college,

Bij deze dienen wij een zienswijze in namens Loverbosch Beheer B.V. op het onderhavige bestemmingsplan in procedure , Florapark 2013 in Asten, met name op de ontsluiting.

Zoals u weet zijn wij belanghebbende ivm het hotelannex truckstop welke ontsloten worden via de Nobisweg en Floralaan op de A67 / N 279. In de praktijk zijn er erg veel verkeersbewegingen , met name gerelateerd aan het parkeerterrein en het Shell tankstation .Het parkeerterrein heeft een capaciteit heeft van 220 tot 250 vrachtwagens .Ten aanzien van het parkeerterrein is er een zakelijke gebruiksovereenkomst met Rijkswaterstaat, welke als hoger geplaatste overheid tevens belanghebbende is. De bezetting van het parkeerterrein is met name op werkdagen meer dan 100 %, welke verkeersbewegingen voor een enorme piekbelasting zorgen van de geplande rotonde tijdens de spits in de avond en ochtend. U kunt zich wellicht voorstellen dat 250 vrachtauto's die in de ochtend vertrekken al een "lint" vormen van om en nabij 6.250 meter !! Wij vragen in het ontwerp ook extra aandacht voor toegankelijkheid van zg. speciaal transport, te denken aan exeptioneel zwaar – en lengte transport, welke doelgroep een wezenlijk onderdeel vormt van onze bezoekers. Met name voor deze laatst genoemde doelgroep kan een rotonde de bereikbaarheid van Nobis ernstig in gevaar brengen, hetgeen uiteraard ongewenst is en voor ons schadelijk kan zijn.

In het ontwerp bestemmingsplan Florapark zien wij dat er een rotonde is ingetekend. Wij vinden een rotonde zeker een goede oplossing, echter gezien de specifieke situatie "Nobis" zijn wij van mening dat onze positie en onze belangen in onvoldoende mate zijn meegewogen in het ontwerp van deze ontsluiting voor Florapark enerzijds, maar voor Nobis anderzijds.

Kort en goed zouden wij graag betrokken c.q. geïnformeerd willen worden bij het proces rondom het ontwerp van het model rotonde welke geschikt zou zijn om alle belangen te dienen.

Graag vernemen wij van u,

Met vriendelijke groeten,

Loverbosch Beheer B.V.



**AANGETEKEND**

AAN Gemeenteraad van de gemeente Asten
Postbus 290
5720 AG Asten

Tevens per fax: 0493 671 213

VAN [REDACTED]
advocaat
TELEFOON +31 88 2535919
FAX +31 88 2535934
E-MAIL [REDACTED]

BEZOEKADRES Bijster 1
4817 HX BREDA
POSTADRES Postbus 4714
4803 ES BREDA
Nederland
INTERNET www.akd.nl

DATUM 20 oktober 2014
ONDERWERP Zienswijze bestemmingsplan Florapark
2013
UW KENMERK n.n.b.
ONS KENMERK 258708.22495 tsa/jmo

Geachte leden van de gemeenteraad,

Namens [REDACTED] allen gevestigd aan [REDACTED] te Asten (hierna
gezaamenlijk en in enkelvoud te noemen: [REDACTED], woonplaats kiezende te mijnen
kantore aan de Bijster 1, 4817 HX, te Breda, breng ik hierbij een zienswijze naar voren in-
zake het ontwerpbestemmingsplan 'Asten Bedrijventerrein Florapark 2013' (hierna: "het
plan").

Het plan ligt vanaf 12 september 2014 zes weken ter inzage, gedurende welke termijn
zienswijzen kunnen worden ingediend. Gelet hierop treft u deze zienswijze tijdig aan.

[REDACTED] keert zich tegen het plan omdat het onzorgvuldig is voorbereid, een onjuiste
(ruimtelijke) belangenafweging bevat en omdat het plan onvoldoende deugdelijk is gemoti-
veerd. Het kan, gelet op de artikelen 3:2, 3:4 en 3:46 van de Awb, niet worden vastgesteld.
Meer specifiek voert [REDACTED] het volgende aan.

Beleid en keuze locatie

1. [REDACTED] meent dat onvoldoende is gemotiveerd waarom voor deze locatie is ge-
kozen. In dat verband wijst zij erop dat het aangrenzende perceel dat in haar eigen-
dom is niet wordt ontwikkeld, terwijl dit perceel juist veel betere mogelijkheden
biedt. In het bijzonder wijst [REDACTED] erop dat het regionaal beleid op basis
waarvan gekozen is voor de Florapark als locatie niet deugt.
2. In de Verordening Ruimte 2014 van de Provincie Noord-Brabant (hierna: de 'Veror-
dening Ruimte'), zijn meer gebieden aangewezen als 'zoekgebied', waaronder het

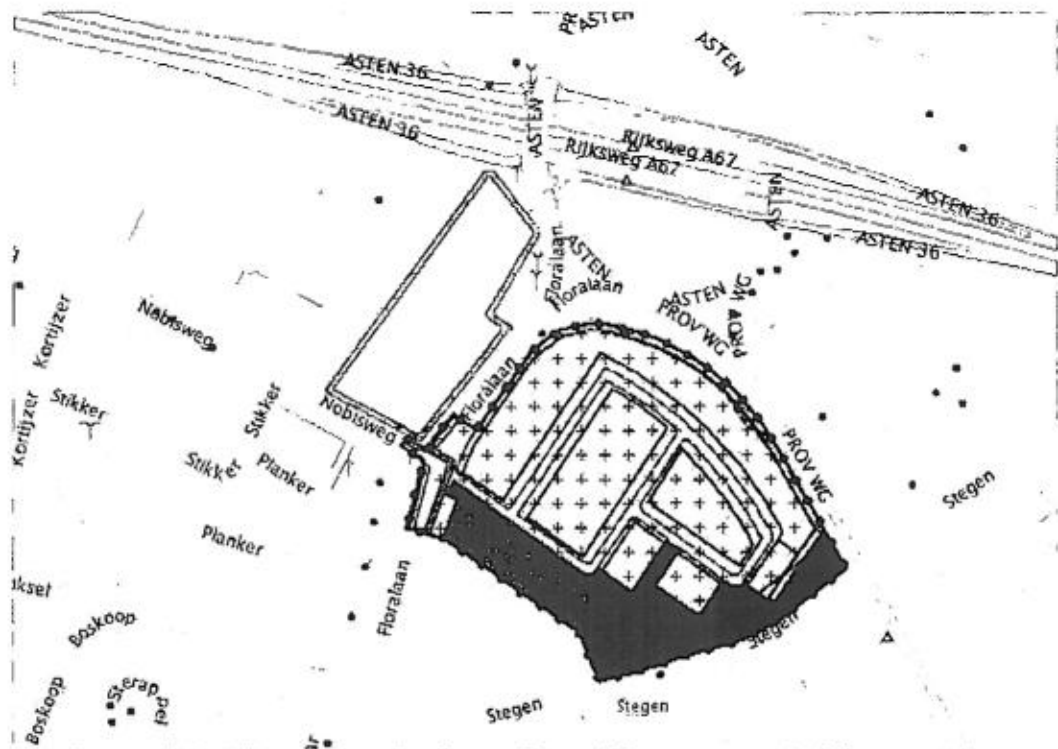


DATUM 20 oktober 2014
 ONS KENMERK 258708.22495 tsa/jmo
 PAGINA 2 van 7

perceel van [REDACTED] In het plan wordt echter de keuze waarom juist *dit* perceel wordt ontwikkeld niet gemotiveerd. Het bevreemdt [REDACTED] dat de gemeente Asten ervoor kiest om gronden op te kopen en te ontwikkelen terwijl er voldoende gronden beschikbaar zijn bij private partijen die graag over zouden gaan tot een dergelijke ontwikkeling.

Plangrens

3. Zou deze ontwikkeling er al moeten komen, dan meent [REDACTED] dat er onvoldoende is onderzocht of het gebied tussen het Nobis-terrein en het Florapark 2013 terrein mee kan worden genomen in de ontwikkeling. Thans ontstaat er namelijk na realisering van Florapark 2013 een vreemde 'hap' uit het verstedelijkte gebied, waardoor het voor de hand ligt om ook het tussenliggende gebied mee te nemen in de ontwikkeling (zie onderstaande afbeelding - in rood het perceel van [REDACTED])



4. In dat verband wijst [REDACTED] erop dat zij reeds eerder heeft aangedrongen op ontwikkeling van dit gebied en dat de gemeente Asten niet voldoende heeft gemoti-



DATUM 20 oktober 2014
ONS KENMERK 258708.22495 tsa/jmo
PAGINA 3 van 7

veerd waarom dit perceel niet zou kunnen worden ontwikkeld. In het plan is niet gemotiveerd waarom de ontwikkeling niet ook het perceel van [REDACTED] neemt.

Strijd met ladder voor duurzame verstedelijking

5. Zou het plan in de huidige vorm worden vastgesteld, dan wordt daarmee in strijd met artikel 3.1.6, Bro gehandeld. In het plan wordt namelijk niet, althans onvoldoende, aangetoond dat sprake is van een concrete actuele regionale behoefte aan de ontwikkeling van het plangebied. Zo bevat het marktonderzoek onjuiste uitgangspunten. Onder meer wordt een onjuist onderzoeksgebied gehanteerd, worden bedrijventerreinen buiten beschouwing gelaten en is de behoefte aan bedrijventerrein onjuist geraamd. De onderzoeksgegevens zijn bovendien niet actueel.
6. Bovendien kan de behoefte aan een bedrijventerrein, voor zover deze al zou bestaan, binnen bestaand stedelijk gebied worden opgevangen. Er is onvoldoende gezien of herstructurering, inbreiding, transformatie of andere kwalitatieve maatregelen niet al in de beweerde behoefte zouden kunnen voorzien. In het bijzonder is in het plan geen enkele aandacht voor bestaande leegstand in de regio Asten. Er staan diverse panden leeg in de regio die de behoefte waarin het plan voorziet zouden kunnen vervullen. Hier is echter geen onderzoek naar gedaan waardoor niet aan de verplichting op grond van artikel 3.1.6 Bro wordt voldaan.
7. Hieruit volgt bovendien dat het onzeker is of de voorgenomen ontwikkeling kan worden gerealiseerd binnen de planperiode van tien jaar - er is immers onvoldoende onderzoek verricht naar of er wel voldoende vraag is naar deze ontwikkeling.

Onaanvaardbaar woon- en leefklimaat

8. Als het plan in de huidige vorm wordt verwezenlijkt, leidt dit tot overcapaciteit van bedrijventerrein in het gebied, dan wel de regio. Hierdoor zal een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat ontstaan. Er is daarom ook strijd met het vereiste van een goede ruimtelijke ordening.

Strijd met de Verordening Ruimte

9. Het plan is in strijd met de Verordening Ruimte 2014 omdat het de hiermee te beschermen waarden schendt. Het plan houdt niet voldoende rekening met de bestaande groen- en waterstructuur en met de nabijgelegen Ecologische Hoofdstructuur. Een ontheffing van de Verordening Ruimte is noodzakelijk terwijl deze niet is verleend. Bovendien zal een dergelijke ontheffing niet kunnen worden verleend omdat in het onderhavige geval geen sprake is van een bijzondere omstandigheid.



DATUM 20 oktober 2014
ONS KENMERK 258708.22495 tsa/jmo
PAGINA 4 van 7

Staatssteun

10. De financiële uitvoerbaarheid van het plan is niet gewaarborgd omdat zeer waarschijnlijk sprake is of zal zijn van ongeoorloofde staatssteun door de gemeente (of een andere overheid) aan de ontwikkelaar(s) van het plangebied. Bij de uitgifte van de gronden zal de gemeente Asten immers naar eigen zeggen geen geld verdienen. Daarmee worden de te vestigen bedrijven bevoordeeld en is er sprake van staatssteun. Het is voorts onwaarschijnlijk dat de ontwikkelaar in staat zal zijn om deze staatssteun terug te betalen waardoor het plan niet binnen de planperiode kan worden verwezenlijkt. De haalbaarheid van de voorziene ontwikkelingen kan dan ook niet worden gewaarborgd.

Grondexploitatie

11. Er is geen exploitatieplan vastgesteld terwijl ook anderszins het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden niet is verzekerd. In het bijzonder wijst [REDACTED] erop dat er planschade zal ontstaan door de voorgenomen ontwikkeling. Niet is onderzocht wat de omvang van deze planschade zal zijn en ook is niet inzichtelijk gemaakt hoe deze planschadekosten zullen worden gedekt.

Verkeer

12. Het plan bevat voorts onvoldoende waarborgen voor een goede verkeersontsluiting. Vanwege de toename aan verkeersdrukte zal verwezenlijking van het plan leiden tot verkeershinder en een onvoldoende ontsluiting. Ook de breedte van de te verwezenlijken wegen is onvoldoende om, onder meer, vrachtwagens voldoende toegang te verschaffen tot het plangebied.

Milieuzonering

13. In het plan wordt onvoldoende rekening gehouden met bedrijven en andere functies in en om het plangebied. De richtafstanden en milieucategorieën uit de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' worden onjuist, althans onvoldoende, toegepast. Voor afwijking van de in de VNG-brochure opgenomen afstanden is het noodzakelijk dat de afwijking zorgvuldig wordt voorbereid en dat afwijking deugdelijk wordt gemotiveerd. Hiervan is geen sprake.

Parkeren

14. De gevolgen van het plan voor de parkeersituatie in het plangebied en de aangren-



DATUM 20 oktober 2014
ONS KENMERK 258708.22495 tsa/jmo
PAGINA 5 van 7

zende, dan wel omliggende, gebieden zijn onvoldoende onderzocht. Onderzoek is vereist omdat het plan zal leiden tot zeer veel verkeerbewegingen. Zeker gezien de toename van het vrachtvervoer in het gebied dient de parkeersituatie voldoende te zijn gewaarborgd.

Geluid

15. Het plan is in strijd met de Wet geluidhinder. Het plan leidt mogelijk tot geluidsoverlast waarmee geen rekening wordt gehouden terwijl hiernaar bovendien onvoldoende onderzoek is gedaan. In dit verband wijst [REDACTED] in het bijzonder op de beperkte afstand tussen de voorgenomen ontwikkeling en de aangrenzende woonwijk.

Trillingen

16. Het plan zal leiden tot trillinghinder. Gelet op, onder meer, de laad- en losactiviteiten van vrachtwagens die in het plangebied zullen plaatsvinden, valt niet uit te sluiten dat trillingen zullen optreden waarvan omwonenden en omliggende bedrijven hinder zullen ondervinden.

Waterhuishouding

17. Het plan bevat onvoldoende waarborgen voor een goede waterberging. Het plan leidt mogelijk tot wateroverlast op eigen grond en op de gronden van aangrenzende, dan wel omliggende, gebieden. Hiermee is onvoldoende rekening gehouden. In het bijzonder wijst [REDACTED] op het feit dat het terrein dat in haar eigendom is aan het plangebied grenst en dat hier geen waarborgen voor zijn getroffen.
18. De beschrijving van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding is onvoldoende. Gezien de activiteiten die vanwege het plan mogelijk worden gemaakt, zou een grotere waterberging voor de hand liggen. De noodzakelijke maatregelen die genomen moeten worden teneinde de waterberging te realiseren, zijn onvoldoende in de planregels vastgelegd.

Bodem

19. Het plan zal nadelige gevolgen hebben voor de bodemkwaliteit van het plangebied. Hierdoor kan bovendien mogelijk schade worden toegebracht aan de daarin aanwezige archeologische waarden. Het plan houdt hier onvoldoende rekening mee.

Flora en fauna

20. Het onderzoek naar de flora en fauna binnen het plangebied en de gevolgen van de



DATUM 20 oktober 2014
ONS KENMERK 258708.22495 tsa/jmo
PAGINA 6 van 7

voorgenomen ontwikkelingen zijn onvoldoende in kaart gebracht. Het plan is derhalve niet voorbereid met de vereiste zorgvuldigheid. In dat verband wijst [REDACTED] erop dat het onderzoek gebaseerd is op verouderde data. Het plan moet worden gebaseerd op actuele gegevens. Het onderzoek is voorts te beperkt. Er zijn slechts een gering aantal locaties onderzocht binnen het plangebied terwijl, mede gezien de ligging, een uitgebreid onderzoek in de rede ligt.

21. De aanwezigheid van dier- en plantsoorten is onvoldoende in kaart gebracht. Er zijn reeds eerder beschermde diersoorten in het plangebied aangetroffen. Ontheffing of vrijstelling voor de uitvoering van het plan vanwege de aanwezigheid van deze soorten lijkt niet mogelijk te zijn waardoor de Flora- en faunawet aan de uitvoering van het plan in de weg staat. De uitvoerbaarheid van het plan is derhalve onzeker.

Luchtkwaliteit

22. De gevolgen van het plan voor de luchtkwaliteit zijn onvoldoende in kaart gebracht. Het onderzoek voldoet niet aan de eisen die de wet daaraan stelt.

Externe veiligheid

23. Het plan sluit niet uit dat bedrijven die in het plangebied actief zullen zijn, nadelige gevolgen voor de externe veiligheid met zich meebrengen. Naar de te verwachten gevaren en de gevolgen voor de externe veiligheid is onvoldoende onderzoek gedaan.

M.e.r.

24. Gelet op de activiteiten die het plan zal toestaan, is een volledige m.e.r.-procedure noodzakelijk. Een dergelijke procedure is niet gevolgd. Het plan is vanwege het ontbreken van een deugdelijk m.e.r. in strijd met de wet vastgesteld.

Natura 2000

25. Het plan zal mogelijk leiden tot stikstofdepositie op, al dan niet reeds overbelaste, Natura 2000-gebieden. Het plan bevindt zich immers op geringe afstand van dergelijke gebieden. Er is onvoldoende onderzoek gedaan naar de gevolgen hiervan voor deze gebieden. Bovendien is het niet uitgesloten dat het plan zal leiden tot significante negatieve effecten op voornoemde gebieden. Het plan is in strijd met de Natuurbeschermingswet 1998.



DATUM 20 oktober 2014
ONS KENMERK 258708.22495 tsa/jmo
PAGINA 7 van 7

Planregels

26. De planregels zijn ondeugdelijk, onvolledig, bevatten onjuiste verwijzingen en leiden niet tot een goede ruimtelijke ordening.
27. In het bijzonder wijst [REDACTED] er nog op dat in de planregels voor wat betreft de bestemmingen 'Bedrijf' en 'Bedrijventerreinen' de ter plaatse toegestane ontwikkelingen onvoldoende maximeert. In dat kader wijst [REDACTED] er nog op dat planregel 4.1, onder e, lijkt te impliceren dat de maximering van het toegestane aantal vierkante meter Bvo niet geldt voor de detailhandel in voedings- en genotsmiddelen.

Motivering en onderbouwing

28. Gelet op het voorgaande bevat het plan geen, althans geen voldoende, verantwoording van de in het plan gemaakte keuze van bestemmingen.

[REDACTED] zich gelet op het vorenstaande niet verenigen met de wijze waarop het ontwerpbestemmingsplan is voorbereid en de wijze waarop het plan voorziet in nieuwe ontwikkelingen [REDACTED] verzoekt uw gemeenteraad daarom het plan niet vast te stellen. Tevens behoudt [REDACTED] zich nadrukkelijk het recht voor deze zienswijze nader te onderbouwen.

Met vriendelijke groet,


[REDACTED]
advocaat
AKD



Gemeente Asten
Postbus 290
5720 AG ASTEN

Per fax vooruit: 0493 671 213
AANTEKENEN



Helmond: 23 oktober 2014

Onze ref.: [redacted] Gemeente Asten – 20140621 /

Uw ref.: ontwerpbestemmingsplan "Asten bedrijventerrein Florapark 2013"

Behandelaar: [redacted]

E-mail direct: [redacted]

Geacht raad,

Clënten,

1. De heer [redacted], wonende aan [redacted] Asten en
2. Mevrouw [redacted] wonende aan [redacted] Asten,

Namen contact met mij op. Met ingang van 12 september 2014 heeft u een ontwerp voor het bestemmingsplan "Asten bedrijventerrein Florapark 2013" ter inzage gelegd. Tot en met 23 oktober 2014 kunnen zienswijzen op het ontwerp aan u kenbaar worden gemaakt. Van die gelegenheid maken cliënten graag gebruik.

Het door burgemeester en wethouders voorbereide bestemmingsplan strekt tot het mogelijk maken van een bedrijventerrein. Het plangebied ligt op zeer korte afstand van de woning van cliënten en vindt nu regeling in het bestemmingsplan "Buitengebied".

Ontvankelijkheid

Het ontwerpbestemmingsplan is ter inzage gelegd op 12 september 2014. Gedurende de termijn van zes weken na de bekendmaking/terinzagelegging, is het mogelijk om zienswijzen in te dienen tegen het ontwerpbestemmingsplan. De termijn voor het indienen van zienswijzen loopt tot en met 23 oktober 2014. Aangezien deze zienswijzen tijdig zijn ingediend kunnen cliënten in hun zienswijzen worden ontvangen.

voorkomen doe je samen met

Goorts + Coppens bv

Kerkstraat Zuid 19 + 5701 PL Helmond + Postbus 422 + 5700 AK Helmond + 0492 544 435 + helmond@gca.nl

Heuvelstraat 14 + 5751 HN Deurne + Postbus 41 + 5750 AA Deurne + 0493 332 070 + deurne@gca.nl

www.gca.nl + KvK 13038224 + BTW NL80052977B01



Zienswijzen

- **Goede ruimtelijke ordening**

Clënten zijn woonachtig aan [REDACTED]. De straat is gelegen in het landelijk gebied. De Stege betreft een landbouwweg en ontsluit de naastgelegen woningen en boerderijen. Het betreft een historisch lint met daarlangs een aantal, veelal vrijstaande woningen en (voormalige boerderijen).

Het gebied rondom De Stegen kan ook gekarakteriseerd worden als landelijk nu het gebied bestaat uit agrarische gronden. Het landelijk gebied wordt doorkruist door de N279. Door de aanwezige agrarische gronden kan het gebied als rustig worden aangemerkt. Door het ontwerpbestemmingsplan wordt een groot bedrijventerrein mogelijk gemaakt waardoor cliënten geconfronteerd worden met forse bebouwing. Cliënten kunnen zich hiermee niet verenigen en lichten dat hierna toe.

Bestemmingen moeten in het bestemmingplan op basis van een goede ruimtelijke ordening worden aangewezen, artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening. De ruimtelijke ordening heeft als doel zo gunstig mogelijk voorwaarden te creëren voor het gebruik en de ontwikkeling van een gebied. Hierbij moet de vraag worden gesteld in hoeverre bestemmingen naast elkaar kunnen bestaan. Een goede belangenafweging van de verschillende met de bestemming gemoeide belangen is noodzakelijk. De raad heeft niet deugdelijk gemotiveerd waarom sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Dit is in strijd met artikel 3:46 en 3:47 Awb.

Op grond van het in artikel 3:2 Awb opgenomen zorgvuldigheidsbeginsel dient het bestuursorgaan bij de voorbereiding van een besluit alle nodige kennis omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen, te vergaren. De voor de belanghebbende nadelige gevolgen mogen op grond van artikel 3:4 lid 2 Awb niet onevenredig zijn in verhouding tot de met het besluit te dienen doel.

Het college heeft in het onderliggende bestemmingplan onvoldoende blijk gegeven van een deugdelijke belangenafweging. U heeft de belangen van (cliënt(e)) onvoldoende onderkend en meegewogen in de besluitvorming.

Naar het oordeel van cliënten is deze planregeling in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Cliënten kunnen zich om de volgende redenen niet verenigen met de bestemming zoals die is toegekend in het ontwerpbestemmingsplan:

- De bekendmaking heeft niet op juiste wijze plaatsgevonden;
- er is geen sprake van nut en noodzaak voor het vaststellen van het bestemmingsplan;
- cliënten zijn onvoldoende betrokken in de procedure;
- de zichtwal is niet vastgelegd in de planregels;
- de bestemming "groen" is onvolledig;
- de bouwhoogte is onvoldoende gemotiveerd;



- er is onvoldoende onderzoek gedaan naar luchtkwaliteit;
- er is onvoldoende onderzoek gedaan naar geluid;
- de geluidsoverlast is niet juist in kaart gebracht;
- de geurcontour en de gevolgen van Achterbos 24 onvoldoende zijn onderzocht;
- de wijzigingsbevoegdheid bij de bestemming "bedrijven" is onvoldoende onderzocht;
- het bestemmingsplan is in strijd met de ladder voor duurzame verstedelijking en
- ten onrechte niet is gekeken naar de cumulatie met andere projecten in het kader van de m.e.r.

Binnen het bestemmingsplan gelden de bestemmingen "bedrijf", "bedrijventerrein", "groen", "verkeer", "leiding-riool", "waarde-archeologie-2" en "waterstaat – waterlopen". Cliënten kunnen zich niet verenigen met de voorschriften die zijn verbonden aan deze bestemmingen en lichten dat hierna toe.

- **Bekendmaking ontwerpbestemmingsplan**

Op grond van artikel 15 van het ontwerpbestemmingsplan wordt het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken ter inzage gelegd voor de duur van twee weken. In deze periode hebben cliënten de gelegenheid om schriftelijk zienswijzen in te dienen omtrent het ontwerpbesluit.

Cliënten begrijpen de planregel aldus dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd. Cliënten merken hierbij op dat hiervoor een termijn van zes weken geldt. Cliënten verzoeken u de planregel op dit onderdeel aan te passen. Daarnaast zijn cliënten van mening dat u het ontwerpbestemmingsplan niet conform artikel 15.1, lid b van de planregels heeft bekend gemaakt. Op grond van dit artikel zou het ontwerpbesluit namelijk voorafgaand aan de terinzagelegging bekend worden gemaakt in een of meer dag of nieuwsbladen. Cliënten zijn van mening dat u het ontwerpbestemmingsplan niet bekend heeft gemaakt in een of meerder dag of nieuwsbladen. Het besluit is ten aanzien van dit aspect in strijd met een zorgvuldige voorbereiding tot stand gekomen.

- **Nut en noodzaak**

In de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan is de aanleiding voor het ontwerpbestemmingsplan uitgewerkt. Volgens de toelichting is de afgelopen jaren fors ingezet op intensivering binnen bestaande bedrijventerreinen. In 2006 heeft de gemeente Asten een aantal strategische keuzen gemaakt ten aanzien van bedrijventerreinen op middellange en lange termijn. Daarbij is Florapark, voorheen De Stegen, genoemd als mogelijke uitbreidingsrichting. Volgens de toelichting sluit het bedrijventerrein aan bij de regionale gemaakte afspraken. Om de ontwikkeling mogelijk te maken is het bestemmingsplan in procedure gebracht.

Cliënten zijn van mening dat geen nut en noodzaak bestaat om het bedrijventerrein te plaatsen aan te leggen. Uit het bestemmingsplan blijkt immers niet waarom nu juist de locatie, aan de



Stegen te Asten een juiste locatie is om een bedrijventerrein te ontwikkelen voor bedrijven tot de milieucategorie 3.2 en zelfs mogelijkheden tot categorie 4. Daarnaast blijkt uit onderzoek dat het merendeel van de ondervraagde niet op zoek is naar een bedrijventerrein voor bedrijven tot de milieucategorie 4.

Op pagina 53 van de toelichting op het bestemmingsplan is aangegeven dat een onderzoek heeft plaatsgevonden naar de vraag van de ondernemers in de gemeente Asten en Someren. Hieruit kwam naar voren dat het merendeel (85% van de ondervraagden) op zoek was naar ruimte op een regulier bedrijventerrein. Daarnaast werd in beperkte mate gevraagd naar kavels voor perifere detailhandel en woon-werkkavels. Op pagina 54 van de toelichting wordt verder aangegeven dat er substantiële behoefte is aan nieuwe bedrijventerreinen omdat er langere tijd geen geschikt aanbod was voor de specifieke doelgroep (lokale bedrijvigheid tussen 2.000 en 5.000 meter).

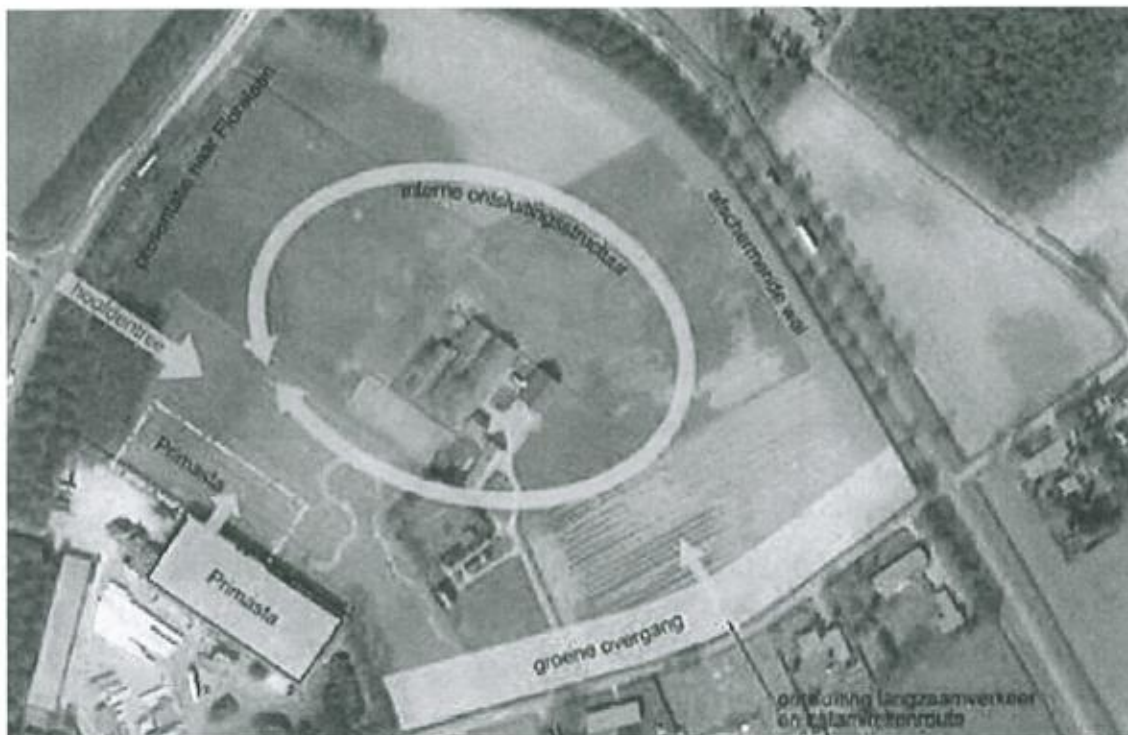
Uit de toelichting volgt dus dat, voor zover de locatie aan de Stegen al noodzakelijk is, het gebied slechts ingericht is op lokale bedrijvigheid en niet op grote bedrijven. De noodzaak voor een zware milieucategorie is niet aanwezig. Cliënten komen hier later in deze zienswijze op terug.

- **Cliënten zijn onvoldoende betrokken in de procedure**

Uit de toelichting volgt dat de wensen van ondernemers en omwonenden zijn meegenomen. Cliënten zijn van mening dat hiervan geen sprake is. Cliënten zijn niet goed geïnformeerd over de voorgenomen wijziging. Slechts na aandringen van cliënten zijn cliënten geïnformeerd over de bestemmingsplanprocedure. Cliënten begrijpen dat niet nu het buurtschap De Stegen, waar cliënten woonachtig zijn, is gelegen op zeer korte afstand van het zware bedrijventerrein. Cliënten worden als gevolg van het bedrijventerrein geconfronteerd met een grote bebouwingsmassa en overlast als gevolg van de bedrijvigheid op het terrein.

- **Zichtwal is niet vastgelegd in de planregels**

Als uitgangspunt wordt genoemd dat het groen langs de Floralaan en de N279 wordt behouden en dat er sprake is van een ruimtelijke overgang (landschappelijke inpassing) vanaf de Stegen naar het bedrijventerrein. In de toelichting wordt in het stedenbouwkundig ontwerp de landschappelijke inpassing uitgewerkt:



Uit het stedenbouwkundig ontwerp (pagina 60 van de toelichting) blijkt dat zowel aan zijde van De Stegen, waar Primasta is gevestigd als mede aan de zijde die aan de N279 ligt, landschappelijk wordt ingepast. Cliënten zijn van mening dat hiervan geen sprake is.

Volgens de verbeelding is het gebied dat is gelegen aan de N279 bestemd met de bestemming "bedrijventerrein". De gronden met deze bestemming zijn op grond van artikel 4.1 van de voorschriften van het ontwerpbestemmingsplan bestemd voor:

- a. bedrijven van categorie 2 tot en met categorie 3.1 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1';
- b. bedrijven van categorie 2 tot en met categorie 3.2 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2';
- c. internetwinkels en postorderbedrijven;
- d. ondersteunende kantoorfaciliteiten, direct gekoppeld aan de bedrijfsactiviteiten, waarvan het bruto kantoorvloeroppervlak maximaal 30% van het bedrijfsvloeroppervlak mag beslaan;
- e. productiegebonden detailhandel, tot een maximum van 100 m² bvo per bedrijf, met uitzondering van detailhandel in voedings- en genotsmiddelen;
- f. een zichtwal in de vorm van een aarden wal, ter afscherming van de bedrijfsactiviteiten en ter verbetering van de landschappelijke inpassing, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - zichtwal';
- g. oppervlakteverhardingen;
- h. parkeervoorzieningen;
- i. open opslag, met uitzondering van open opslag die zichtbaar is vanaf de openbare ruimte;



- j. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waterlopen en waterpartijen;
- k. voorzieningen ten behoeve van openbaar nut;
- l. en de daarbij behorende overige voorzieningen waaronder groenvoorzieningen, open terreinen en technische installaties, nodig voor het doen functioneren van het betreffende bedrijf.

Op grond van artikel 4.1, lid f is het mogelijk op de gronden met de specifieke aanduiding “specifieke vorm van bedrijventerrein – zichtwal” een zichtwal te plaatsen. Uit de planregels volgt echter niet hoe hoog deze zichtwal moet worden. In de toelichting is op pagina 62 het volgende aangegeven ten aanzien van de zichtwal:

“Om het karakter van de N279 als weg door het landelijk gebied te respecteren en om de visuele impact van de aanwezigheid van het bedrijventerrein op het open landschap ten oosten ervan te beperken, is de zichtbaarheid van het terrein hier minder expliciet gemaakt dan langs de Floralaan. Dat gebeurt door langs de rand van het terrein, evenwijdig aan de weg een grondwal aan te brengen van twee meter hoog. Die wal neemt de achterkanten van de bedrijfskavels uit het zicht. De achterkant van een bedrijfskavel is de kant die door opslag laaddeuren enzovoort soms minder aantrekkelijk oogt. De afscherming van de grondwal wordt versterkt door boombeplanting langs de N279.”

Uit de toelichting blijkt dat de grondwal twee meter hoog zal worden. Cliënten zijn van mening dat de hoogte van de grondwal niet is vastgelegd in de planregels. De zichtwal is immers niet gesitueerd in het bouwvlak waardoor de regels uit artikel 4.2.2. van de planregels (bouwregels ter plaatse van het bouwvlak) niet van toepassing zijn. Evenmin is sprake van de overige regels voor bebouwing aangezien artikel 4.2.3. van de planregels is gericht op bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Op grond van artikel 4.2.3. van de planregels mag de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten hoogste 5 meter bedragen, met een maximale oppervlakte van 3 m² buiten het bouwvlak ten behoeve van reclame uitingen met uitzondering van:

- voorzieningen voor verlichting etc waarvan de hoogte maximaal 8 meter mag zijn;
- erfafscheidingen, waarvan de hoogte van de voorgevel van het gebouw en het verlengde daarvan niet meer dan 1,50 meter mag bedragen en achter de voorgevel van het gebouw en het verlengde daarvan niet meer dan 2,5 meter mag bedragen;
- masten ten behoeve van telecommunicatie mogen niet meer dan 40 meter bedragen.

Uit de voorschriften van het plan volgt dus niet hoe hoog de zichtwal minimaal moet zijn en hoe hoog de zichtwal maximaal mag zijn. Nu de voorschriften geen concrete maatvoering hebben vastgelegd in de planregels is het ontwerpbestemmingsplan ten aanzien van dit aspect in strijd met het rechtszekerheidsbeginsel.

Mocht u volstaan met de verwijzing naar de toelichting op het bestemmingsplan dan stellen cliënten dat de beoogde plannen nog steeds in strijd zijn met het rechtszekerheidsbeginsel nu de maatvoering niet volgt uit de planregels.



Mocht bij de vaststelling van het plan de maatvoering uit de toelichting worden opgenomen in de planregels dan stellen cliënten zich op het standpunt dat de hoogte van twee meter geen enkele functie heeft. De wal moet namelijk het zicht van de bebouwing van 12 meter moet wegnemen. Dit standpunt kunnen cliënten niet volgen. Een grondwal van twee meter heeft niet de functie van zichtwal. Kennelijk bent u dezelfde mening toegedaan nu bij de inpassing van Primasta wel heeft nagedacht over een serieuze inpassing van het bedrijf bij het nieuwe bedrijventerrein. Uit de planregels voor de bestemming "bedrijf" blijkt namelijk dat het bedrijf aan de zijanten landschappelijk wordt ingepast met een zichtwal van 4 (!) meter. Waarom u bij de bestemming "bedrijventerrein" heeft gekozen voor een hoogte van 2 meter is, voor zover deze hoogte wordt vastgelegd in de planregels, volstrekt onduidelijk.

Ten slotte blijkt uit het ontwerpbestemmingsplan niet dat de zichtwal verplicht moet worden aangelegd. Cliënten zijn van mening dat de zichtwal moet worden aangelegd met een minimale hoogte van vier meter. Deze verplichting is naar de mening van cliënten noodzakelijk om tot een goede ruimtelijke ordening te komen. Te meer nu het bestemmingsplan volgens de toelichting op een dusdanig manier wordt ingericht dat de representatieve voorkanten van bedrijfsgebouwen bij de Floralaan te zien zijn. De bedrijven gelegen aan de N279 liggen, zo blijkt uit de toelichting met de achterkant naar de N279. Mede gelet daarop dient het bestemmingsplan de verplichting te bevatten dat de zichtwal wordt aangelegd.

Het plan is ten aanzien van dit onderdeel in strijd met een deugdelijke motivering ex artikel 3:46 Awb.

- **bestemming "groen"**

Uit de planverbeelding blijkt dat rondom het bedrijf Primasta is gekozen voor een groene zone. In de toelichting is op pagina 62 aangegeven dat aan de zijde van De Stegen de opzet van het bedrijventerrein is aangepast in die zin dat de afstand tussen de bedrijfskavels en de woningen aan De Stegen zo groot mogelijk is gemaakt, een groene zone is ingericht.

Daarnaast zijn cliënten van mening dat volstrekt onduidelijk is waarom aan de zijde van de Stegen, ter hoogte van Primasta, wel sprake is van een aparte bestemming voor landschappelijke inpassing, namelijk "groen" en niet aan de zijde van de N279 en dus ook voor het buurtschap "De Stegen". De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groen, zoals plantsoenen, waterpartijen met de daarbij behorende voet- en fietspaden en andere voorzieningen;
- b. (half)verharde wegen als verbindingsweg, perceelsontsluiting of calamiteitenpad;
- c. duurzaam bodem- en waterbeheer, waaronder begrepen watergangen, zaksloten en infiltratie- en buffervoorzieningen;
- d. straatmeubilair en andere voorzieningen, waaronder slagbomen en cameramasten;
- e. voorzieningen ten behoeve van openbaar nut.

Noch uit de voorschriften noch uit de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan volgt een deugdelijke motivering voor deze keuze. Cliënten zijn van mening dat de planregels in strijd zijn met de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan. In de toelichting is namelijk



aangegeven dat is gedacht aan de wensen van omwonenden en dat er sprake is van een landschappelijke inpassing gezien vanaf De Stegen naar het bedrijventerrein. Cliënten zijn van mening dat ten onrechte geen aandacht is besteed aan de landschappelijke inpassing die vereist is aan de zijde van de N279. Het buurtschap De Stegen heeft op dit moment een vrij uitzicht en wordt door het nieuwe planologische regime geconfronteerd met forse bebouwing die, evenals de zijde bij Primasta, landschappelijk moet worden ingepast. Naar de mening van cliënten kan niet worden volstaan met een zichtwal, waarvan niet vaststaat aan welke vereisten deze moet voldoen.

- **Bouwhoogte**

Op grond van artikel 4.2.2. van de planregels dienen gebouwen in het bouwvlak te worden gebouwd. De bouwhoogte van deze bouwwerken mag niet meer bedragen dan 12 meter, met uitzondering van de gronden waar ter plaatse van de aanduiding "maxium bouwhoogte" een afwijkende maximaal toegestane bouwhoogte is aangeduid.

Cliënten constateren dat bouwwerken in het plangebied maximaal 12 meter mogen bedragen. Alleen op de hoek van het bedrijventerrein, gelegen tegenover De Segen 64, is een lagere bouwhoogte toegestaan. Uit het bestemmingsplan volgt op geen enkele wijze waarom bebouwing met een hoogte van maximaal 12 meter is toegestaan. Hiertoe is geen enkele noodzaak. Daarnaast is in het bestemmingsplan niet gemotiveerd waarom deze hoogte planologisch moet worden vastgelegd en niet kan worden volstaan met een lagere bouwhoogte. Zo is het in de bestemming "bedrijf" toegestaan om bouwwerken te realiseren met een hoogte van 10 meter. Uit het bestemmingsplan volgt niet waarom de bouwhoogte voor de bestemming "bedrijf" lager is dan de bouwhoogte voor gebouwen binnen de bestemming "bedrijventerrein". Cliënten zijn van mening dat het besluit ten aanzien van dit aspect in strijd is met een zorgvuldige voorbereiding. Daarnaast ontbeert het plan een deugdelijke motivering voor de gehanteerde bouwhoogte.

- **Luchtkwaliteit**

Op grond van vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak dient bij de beoordeling van de luchtkwaliteit bij de vaststelling van het bestemmingsplan onderzoek te worden gedaan naar de gevolgen voor de luchtkwaliteit bij een representatieve invulling van de maximale planologische mogelijkheden. Cliënten verwijzen hiervoor naar de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van 18 juli 2012 met kenmerk 201109200/1/R3. Dat betekent dat bij de beoordeling van de luchtkwaliteit in het kader van de vaststelling ook de afwijkingsbevoegdheden, ontheffingen, wijzigingsbevoegdheden en vrijstellingen moeten worden meegenomen.

Op pagina 91 van de toelichting op het bestemmingsplan is aangegeven dat de realisatie van het Florapark de luchtkwaliteit kan beïnvloeden door de bedrijfsactiviteiten en doordat er veranderingen optreden in het lokaal wegverkeer. Voor het plan is een luchtonderzoek opgesteld. In de toelichting wordt verwezen naar bijlage 11 (onderzoek luchtkwaliteit). In het



onderzoek wordt op pagina 9 aangegeven dat de gehanteerde methode een worstcase benadering is. De getoonde emissiecijfers in het rapport zijn gebaseerd op gegevens uit 2008. In de berekeningen wordt voor de bedrijven uitgegaan van de maximaal mogelijke milieucategorie. Binnen het bedrijventerrein De Stegen is dit categorie 3.2 zo stelt het onderzoek.

Clënten kunnen zich hiermee niet verenigen. Op grond van artikel 4.6.1. van de planregels kan het bevoegd gezag bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.1a en b van de planregels (bedrijven tot en met maximaal categorie 3.2) ten behoeve van de uitoefening van bedrijfsactiviteiten die zijn opgenomen in een naast hogere categorie dan de bedrijfsactiviteiten als bedoeld in artikel 4.1 a en b indien deze gelet op de milieubelasting naar aard en invloed op de omgeving gelijkwaardig zijn aan de bedrijfsactiviteiten als bedoeld in artikel 4.1 a en b.

Uit de afwijkingsbevoegdheid blijkt dus dat afgeweken kan worden van de maximale milieucategorie van 3.2. Deze uitbreiding is echter niet meegenomen in het onderzoek naar de luchtkwaliteit. Het onderzoek is ten aanzien van dit onderdeel onzorgvuldig voorbereid.

- **Geluid**

Evenals bij de toets van luchtkwaliteit bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient geluid bij de vaststelling van het bestemmingsplan onderzoek worden gedaan naar de gevolgen voor de luchtkwaliteit bij een representatieve invulling van de maximale planologische mogelijkheden. Clënten verwijzen hiervoor naar de uitspraak van 4 april 2012 met kenmerk 201004316/1/R1.

Dat betekent dat bij de beoordeling van de luchtkwaliteit in het kader van de vaststelling ook de afwijkingsbevoegdheden, ontheffingen, wijzigingsbevoegdheden en vrijstellingen moeten worden meegenomen.

Clënten zijn van mening dat hiervan geen sprake is.

Op pagina 96 van de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan is aangegeven dat binnen 50 meter rondom de omliggende woningen bedrijven worden toegestaan met een maximale milieucategorie 3.1. Binnen de 30 meter rondom omliggende woningen worden bedrijven toegestaan met een milieucategorie 2. Clënten kunnen zich hiermee niet verenigen nu via afwijkingsmogelijkheden in het bestemmingsplan ook bedrijven met milieucategorie 4.1 zijn toegestaan.

Ook in het onderzoek van Grontmij wordt naar de mening van clënten uitgegaan van een onjuiste maximale invulling van het bestemmingsplan. In het uitgevoerde onderzoek naar geluid is door Grontmij aangegeven dat vestiging van bedrijven in de categorie 4.1 slechts mogelijk is via een afwijkingsbevoegdheid van het college. Als voorwaarde geldt dat een acceptabel woon- en leefklimaat is gewaarborgd.

Clënten zijn van mening dat in het onderzoek ten onrechte de mogelijkheid om bedrijven in de



milieucategorie 4.1 te laten vestigen op het bedrijventerrein niet is meegenomen. Er is derhalve geen beeld gegeven van de representatieve invulling van de maximale mogelijkheden van het bestemmingsplan. Het besluit is ten aanzien van dit onderdeel onzorgvuldig voorbereid.

- **Geluidsoverlast**

Cliënten hebben geconstateerd dat u zich met betrekking tot geluid heeft aangesloten bij de VNG Brochure “Bedrijven en milieuzonering”. Gelet op vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak bevat deze brochure uitsluitend richtafstanden. Dat betekent dat, ook al voldoen de afstanden in het kader van de VNG Brochure, toch beoordeeld dient te worden of er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Het standpunt in het geluidsonderzoek van Grontmij, pagina 3, dat toekomstige ondernemers als onderdeel van hun vergunningaanvraag moeten aantonen dat de bedrijfsactiviteiten een acceptabel woon- en leefklimaat niet in de weg staan, kunnen cliënten dan ook niet volgen. In het kader van de ruimtelijke afweging bij de vaststelling van het bestemmingsplan dient beoordeeld te worden of de mogelijkheid om deze bedrijven te laten vestigen leidt tot een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

- **Geurcontour Achterbos 24 te Asten**

In de toelichting op het bestemmingsplan wordt verwezen naar het geuronderzoek dat is uitgevoerd naar aanleiding van de aanwezigheid van de veehouderij aan de Achterbos 24 te Asten. Uit het overzicht van Grontmij blijkt dat de geurcontour over het bedrijventerrein komt te liggen. Dit is niet toegestaan aangezien geen geurgevoelige objecten binnen de geurcontour aanwezig mogen zijn. Op het bedrijventerrein zijn geurgevoelige objecten aanwezig zoals kantoren. In de toelichting wordt, ondanks de overschrijding, aangenomen dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Hoewel wordt aangesloten bij de landelijke norm, zijn cliënten van oordeel dat bezien moet worden of in deze concrete situatie sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Cliënten zijn van mening dat onvoldoende is gebleken dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat en het besluit ten aanzien van dit onderdeel geen deugdelijke motivering bevat.

- **Wijzigingsbevoegdheid bij de bestemming “bedrijven”**

Volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak dient duidelijk te zijn in welke omstandigheden en onder welke voorwaarden de bestemming gewijzigd kan worden. In dat kader dient door het bestuursorgaan te worden nagegaan of uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening en gelet op de betrokken belangen een wijziging van de oorspronkelijke bestemming gerechtvaardigd is. Volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak is niet acceptabel dat pas op het moment dat van de wijzigingsbevoegdheid gebruik wordt gemaakt, de gevolgen daarvan worden onderzocht.¹

¹ AbRvS 17 november 2010, JM 2011/13; AbRvS 24 oktober 2012, 201107891/1R3.



In het plan is de wijzigingsbevoegdheid opgenomen die inhoudt dat bedrijven op de percelen met de bestemming "bedrijventerrein" via een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag kunnen afwijken van de bestaande maximale milieucategorie. Volgens artikel 4.6.1. onder a van de planregels is het mogelijk dat ook bedrijfsactiviteiten plaatsvinden met een hogere milieucategorie. Cliënten stellen zich op het standpunt dat deze wijzigingsbevoegdheid onvoldoende objectief begrensd is en het college onvoldoende heeft onderzocht wat de gevolgen zijn van deze wijzigingsbevoegdheid.

Cliënten verzoeken u om bij de vaststelling van het bestemmingsplan deze wijzigingsbevoegdheid te voorzien van een objectieve begrenzing en een inzichtelijke belangenafweging te maken met betrekking tot de ruimtelijke- en milieugevolgen die deze wijzigingsbevoegdheid met zich meebrengt.

- **Ladder duurzame verstedelijking**

Cliënten zijn van mening dat het onderhavige bestemmingsplan, welke voorziet in de realisatie van een nieuw bedrijventerrein met een (bruto) oppervlakte van 11,2 hectare, in strijd is met de ladder voor duurzame verstedelijking. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Met de ladder voor duurzame verstedelijking wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd. Op grond van artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bevat de toelichting bij een bestemmingsplan, dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, de volgende voorwaarden bevat:

1. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
2. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
3. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Cliënten zijn van mening dat het bestemmingsplan niet voldoet aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Uit het bestemmingsplan blijkt namelijk niet dat er binnen de gemeente een inventarisatie is gedaan naar potentiële ontwikkelingslocaties. Zo is niet beoordeeld op welke plekken ruimte kan worden gemaakt of waar vrije ruimtes kunnen worden ingevuld.



Uit de toelichting op het bestemmingsplan blijkt dat voorafgaand aan de onderhavige bestemmingsprocedure (pagina 53) blijkt dat in het laatste kwartaal van 2011 (!) is geïnventariseerd welke behoefte er naar bedrijventerreinen was onder de ondernemers in de gemeente Asten. Cliënten merken op dat hiermee niet wordt voldaan aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Ten eerste is niet duidelijk hoe de gemeente de behoefte heeft geïnventariseerd. Ten tweede is niet duidelijk welke ondernemers zijn verzocht om een reactie te geven. Ten derde is niet duidelijk of deze ondernemers hebben aangegeven dat zij daadwerkelijk naar een nog te ontwikkelen bedrijventerrein willen of juist willen worden ingepast op bestaande locaties. Ten vierde is niet duidelijk hoeveel van de gevraagde ondernemers heeft gereageerd op de behoeftepeiling. Ten vijfde komt in de toelichting niet terug dat zowel binnen als buiten de gemeente is gekeken naar de leegstand als gevolg van de financiële crisis. Om een goed beeld te vormen van de vraag of er daadwerkelijk behoefte is naar bedrijventerreinen dient naar de mening van cliënten te worden gezien of de bestaande bedrijventerreinen optimaal zijn benut teneinde de leegstand in de gemeente Asten en de omliggende gemeenten tegen te gaan.

Het bestemmingsplan is ten aanzien van dit onderdeel in strijd met een zorgvuldige voorbereiding tot stand gekomen.

- **Cumulatie andere projecten in het kader van de MER**

In bijlag 2 behorende bij het ontwerpbestemmingsplan is een beknopt m.e.r.-beoordelingsplan opgenomen. Uit de tabel waarin de kenmerken van het plan worden beschreven is onder andere beoordeeld of er sprake is van andere grootschalige projecten in de omgeving. Uit het overzicht blijkt dat geen andere grootschalige projecten zijn te verwachten. Cliënten merken op dat De Ruit nog steeds in voorbereiding is. De Ruit wordt in de bijlage niet genoemd. De reden hiervan is onduidelijk. Gelet op de mogelijke komst van De Ruit zijn cliënten van mening dat in het kader van de m.e.r. beoordeling moet worden gezien welke gevolgen dit grootschalige provinciale plan heeft voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein. Het besluit is ten aanzien van dit onderdeel onvoldoende gemotiveerd.

Conclusie

Namens cliënten verzoek ik u dan ook om het ontwerpbestemmingsplan niet (dan wel gewijzigd) vast te stellen. Ik reken er op dat de zienswijzen van cliënten duidelijk zijn. Als u dat op prijs stelt ben ik graag tot een nadere toelichting bereid.

Hoogachtend,
Goorts + Coppens Advocaten

Advocaat

Gemeenteraad van Asten
 Postbus 290
 5720AG Asten

GEMEENTE ASTEN Ingekomen	
13 OKT 2014	
nr.: BP14-310	Afd.:

Deurne, dinsdag 7 oktober 2014

Betreft: Zienswijze
 Asten Bedrijventerrein Florapark 2013

Opdrachtgever: [REDACTED]
 Project: 140162-001
 Ons kenmerk: 140162-001-D-001-BS
 Uw kenmerk:

Geachte raad,

Namens [REDACTED] wonende en bedrijfsvoerende aan [REDACTED] te Asten dien ik hierbij een zienswijze in op het ontwerp- bestemmingsplan Asten Bedrijventerrein Florapark 2013.

In het door u ter inzage gelegde bestemmingsplan wordt aangegeven dat er een onderzoek is verricht naar de omgekeerde werking qua geur vanuit de locatie Achterbos 24 te Asten. Gesuggereerd wordt door de gemeente in de toelichting bij het ontwerp- bestemmingsplan dat het bedrijf reeds planologisch "op slot" zit en dat er derhalve in de praktijk geen uitbreiding meer zou kunnen plaatsvinden binnen het bouwblok. Binnen het bestaande bouwblok is echter wel degelijk nog ontwikkelingsruimte mogelijk, zoals ook aangegeven in bijlage 1. Om deze mogelijkheden te behouden is namelijk het bouwblok in de 2e herziening bestemmingsplan buitengebied door de gemeente juist geheel binnen het verwevingsgebied gelegd. Het bevreemd ons dan ook dat de gemeente hier de conclusie trekt dat het bedrijf planologisch op slot zou liggen en dat er dus geen rekening meer mee hoeft te worden gehouden.

Daarnaast wordt in de toelichting gesuggereerd dat het bedrijf qua geur reeds beperkt wordt door een dichterbij gelegen woning en er dus geen extra belemmeringen optreden door het nieuwe bedrijventerrein. Er zijn inderdaad dichterbij gelegen woningen, echter hoeven deze woningen minder streng te worden beschermd dan het nieuwe industrieterrein. Voor het industrieterrein geldt namelijk een norm van 3 OU en de woningen in het buitengebied hebben een normering van 14 OU. Hiermee vormt het nieuwe bedrijventerrein wel degelijk als eerste object een knelpunt voor eventuele ontwikkelingen aan de Achterbos 24.

U geeft Tevens aan dat door de feitelijke situatie het niet noodzakelijk zou zijn om de geurcontour, uit het geurrapport dat als bijlage bij het bestemmingsplan is bijgevoegd, over te nemen in het bestemmingsplan, daar er niemand wordt geschaad in zijn belangen. Deze conclusie van de gemeente staat haaks op de conclusie in het betreffende geuronderzoek dat toegevoegd is aan het voorontwerp-bestemmingsplan.

In het betreffende geuronderzoek dat is bijgevoegd bij het bestemmingsplan wordt echter het volgende beschreven:

Voor de veehouderij IDNR_20541 (voor details zie bijlage 1) is een mogelijk knelpunt nader onderzocht. Hiervoor is de omgekeerde werking doorerekend. Hierbij is het emissiepunt uit de vergunde situatie verplaatst naar het hoekpunt van het bouwvlak dat het dichtste bij het plangebied ligt. In deze worst case situatie valt een gedeelte van de contour van de geurnorm over de oostelijke punt van het plangebied (zie bijlage 3). Tussen de contouren van 3 oue/m³ en 14 oue/m³ van deze veehouderij liggen al geurgevoelige objecten. Echter, deze objecten liggen buiten de bebouwde kom waardoor voor deze objecten de minder zware norm van 14 oue/m³ van toepassing is. Realisatie van het bedrijventerrein met de strengere geurnorm van 3 oue/m³ zal een verdergaande beperking van de uitbreidingsmogelijkheden van betreffende veehouderij tot gevolg hebben dan de reeds bestaande beperkingen die de andere geurgevoelige objecten binnen de geurcontour al met zich brengen. Het is daarom in beginsel niet toelaatbaar om in de meest zuidoostelijke hoek van het plangebied (oppervlakte 5.014 m²), binnen de contour van de geldende norm, geurgevoelige objecten (zoals woningen, kantoren, werkplaatsen etc.) te bouwen.

Bovenstaande resultaten en conclusie uit het geuronderzoek staan haaks op de door de gemeente opgenomen passage in de toelichting! Hieruit blijkt dat het bestemmingsplan wel degelijk nadelige gevolgen heeft voor de ontwikkelingsmogelijkheden aan de Achterbos 24 en er hierdoor geen bebouwing mag worden gerealiseerd in de meest zuidoostelijke hoek van het plangebied.

Gezien bovenstaande zijn er tegenstrijdigheden in de gemaakte onderzoeken en de door de gemeente gehanteerde conclusies. Naar onze mening zijn de conclusies zoals opgenomen in het geuronderzoek juist en zal de gemeente het bestemmingsplan aan moeten passen, zodat er op de meest zuidoostelijke hoek van het plangebied geen (geurgevoelige) bebouwing zal mogen worden gerealiseerd.

Indien het bestemmingsplan niet gewijzigd wordt vastgesteld wordt [REDACTED] hiermee benadeeld in zijn toekomstige mogelijkheden Dit leidt onherroepelijk tot planologische schade die wij noodzakelijkerwijs nu reeds onder uw aandacht moeten brengen.

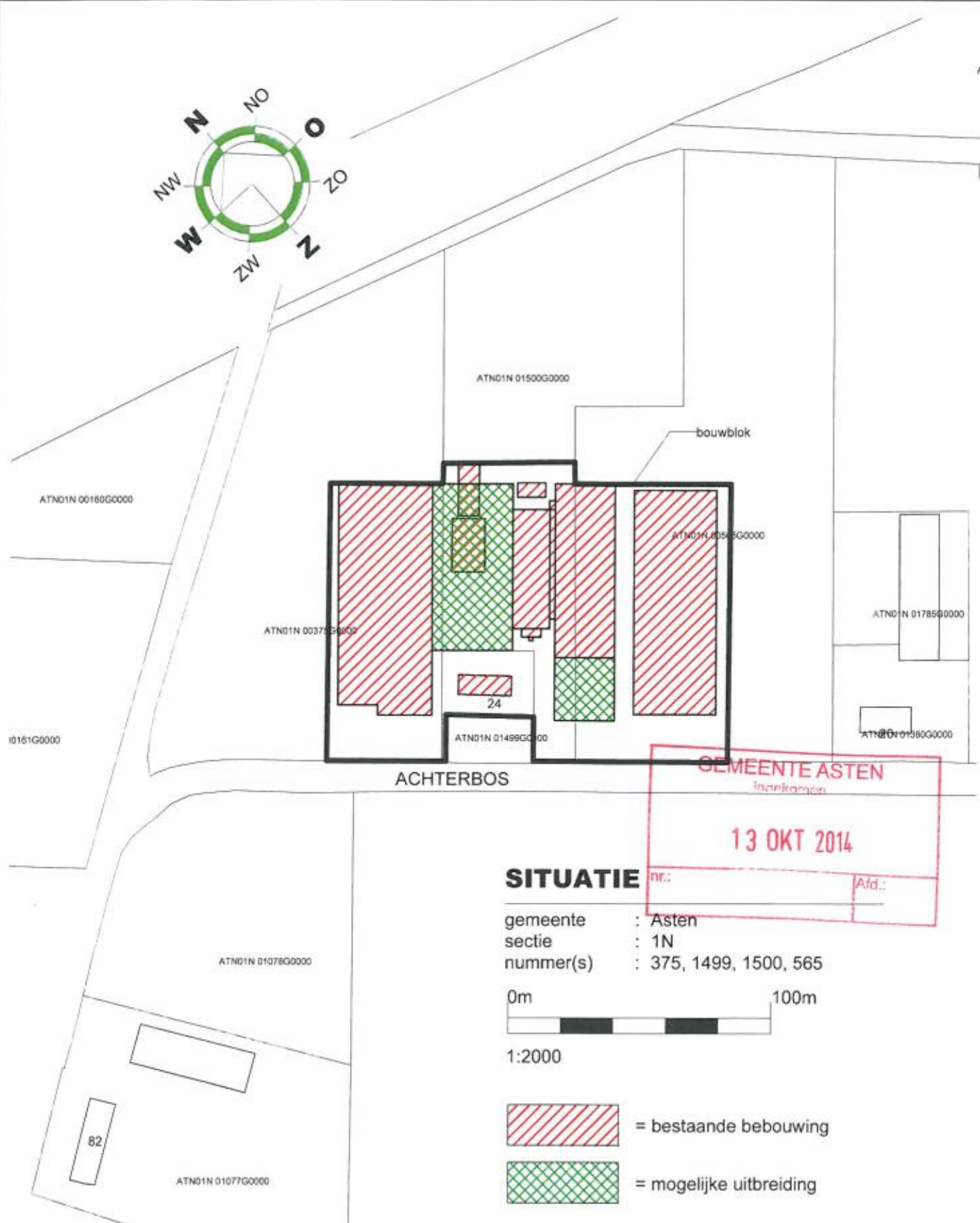
Heeft u nog vragen of opmerkingen naar aanleiding van deze brief en/of de bijgevoegde stukken, dan kunt u contact opnemen met de heer [REDACTED]
telefoonnummer: [REDACTED]

Ik vertrouw erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
ROBA Advies B.V.



[REDACTED]



SITUATIE

gemeente : Asten
sectie : 1N
nummer(s) : 375, 1499, 1500, 565

0m 100m

1:2000

-  = bestaande bebouwing
-  = mogelijke uitbreiding

Project

Zienswijze bestemmingsplan Florapark



Opdrachtgever



Cont. pers.
Tekenaar



Proj.nr.

140162-001-001

Blad

1/1

Schaal

1:2000

Datum

06-10-2014

Datum 23 oktober 2014

Kenmerk P141721.003/HAR

Betreft Aanbiedingsbrief 'Zienswijze ontwerp BP Florapark'

Gemeenteraad van Asten
Postbus 290
5720 AG ASTEN



Geachte raad,

Namens cliënte, [redacted] te [redacted] Asten, in deze vertegenwoordigd door de heer [redacted] stuur ik u hierbij de zienswijze op het ontwerp bestemmingsplan 'Florapark'. De zienswijze is als bijlage toegevoegd.

In verband met bedrijfsgevoelige informatie willen wij u verzoeken de zienswijze zeer vertrouwelijk te behandelen. Graag willen wij u dan ook verzoeken zowel naam als adres van cliënt onherkenbaar te maken c.q. niet zichtbaar naar buiten uit te dragen in het kader van dit bestemmingsplan.

In vertrouwen de zienswijze tijdig te hebben ingediend, verblijft,

Met vriendelijke groet,
Pouderoyen BV

VERTROUWELIJK

Datum 21 oktober 2014

Kenmerk P141721.002/HAR

Gemeenteraad van Asten

Postbus 290

5720 AG ASTEN

Betreft Zienswijze ontwerp BP Florapark

Geachte raad,

Namens cliënte [REDACTED] te [REDACTED] Asten, in
deze vertegenwoordigd door de heer [REDACTED] ontvangt u hierbij
haar zienswijze op het ontwerp bestemmingsplan 'Florapark' (hierna te noemen:
ontwerpplan).

Cliënte heeft kennis genomen van het ontwerpplan, zoals dat voor 6 weken tot en
met 23 oktober 2014 ter visie is gelegd. Cliënte kan zich op onderdelen niet
verenigen met het voorliggende ontwerpplan.

Namens cliënte verzoeken wij u het plan gewijzigd vast te stellen door artikel 4.5.2
zodanig aan te passen dat een groothandel in motorbrandstoffen, in dit geval een
business-to-business dieselservicepunt, niet als strijdig met het bestemmingsplan
wordt aangemerkt. Dit is ook als zodanig besproken met de heer [REDACTED] de
heer [REDACTED] en wethouder [REDACTED] op vrijdag 17 oktober 2014.

Situatie

Cliënt is reeds enige tijd met de gemeente in overleg om de bedrijfsmatige
activiteiten (eventueel deels) van de huidige solitaire vestigingslocatie in stedelijk
gebied te verplaatsen naar een bedrijventerreinlocatie. Vast staat dat sprake is van
een groot algemeen belang en een groot belang in het kader van woon- en
leefklimaat, waardoor herstructurering op de huidige locatie en verplaatsing van
activiteiten gewenst is. Daarnaast hebben de huidige bedrijfsactiviteiten op de
huidige plek geen relatie tot de gewenste functionele detailhandelsstructuur en
functie van het centrum. Dit is door het college van B&W nogmaals bevestigd in de
nota van zienswijze behorende bij het bestemmingsplan Centrum zoals in 2013 is
vastgesteld. Herstructurering en verplaatsing ligt dan ook in de reden.

Voorgaand afwegingskader is dan ook opgenomen in de Structuurvisie bedrijventerreinen van Asten voor solitair gevestigde bedrijven in stedelijk gebied.

Op basis van het nu voorliggende ontwerpplan en de uitleg die aan de structuurvisie is gegeven in dit plan, maakt het voor cliënt onmogelijk om tot een hervestiging (van een deel van de activiteiten) op een nieuw bedrijventerrein te komen, waardoor ook de gewenste herstructurering van de solitaire vestigingslocatie in stedelijk gebied nooit kan worden gerealiseerd. Hervestiging in Asten is essentieel, omdat Asten het verzorgingsgebied vormt van de bedrijfsactiviteiten. Feitelijk is de locatie Florapark, als laatste nieuwe bedrijventerrein van Asten, de enige mogelijkheid om tot hervestiging binnen de gemeente Asten te komen.

Regeling ontwerpplan

In het ontwerp bestemmingsplan is de gewenste vestigingslocatie waarover met de gemeente is gesproken, bestemd als 'Bedrijventerrein' ten behoeve van bedrijfsactiviteiten tot maximaal milieucategorie 3.2.

Artikel 4.1 stelt:

de voor bedrijventerrein aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. [... ..]*
- b. bedrijven van cat. 2 tot en met 3.2 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten*
- c. t/m l. [... ..]*

Ook de vestiging van een grote diversiteit aan groothandelsbedrijven is mogelijk op basis van dit artikel. In de Lijst van bedrijfsactiviteiten zijn deze groothandelsbedrijven benoemd. Een groothandel is op basis van ontwerpplan:

Art. 1.41 groothandel: het bedrijfsmatig te koop aanbieden waaronder begrepen het uitstallen ten verkoop het doorverkopen en/of leveren van goederen, dan wel aan instellingen of personen ter aanwending in een andere beroeps- of bedrijfsactiviteit.

Naast artikel 4.1 bestemmingsomschrijving is artikel 4.5.2 Strijdig gebruik relevant in relatie tot de bedrijfsactiviteiten van cliënt. Artikel 4.5.2. luidt als volgt voor zover relevant:

Onder gebruiken en/of het laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruik:

- a. [...];*
- b. voor detailhandel, anders dan bedoeld in 4.1;*
- c. [...] t/m g;*
- h. als verkooppunt voor motorbrandstoffen of andere explosiegevaarlijke stoffen;*
- i. [...]*

- j. *risicovolle inrichtingen;*
- k. *groothandel in en opslag van vuurwerk en munitie.*

Zienswijze

Cliënt wenst een dieselservicepunt (business-to-business) in combinatie met bandenreparatie- en bandenopslagbedrijf te realiseren ter verplaatsing van een deel van de activiteiten op de huidige locatie en de herstructurering van deze locatie in het centrum. Met het dieselservicepunt wordt beoogd de professionele transportsector te voorzien van brandstof. Deze activiteit betreft dan ook een groothandelsactiviteit zoals bepaald in artikel 1.43 van het ontwerpplan.

Wij constateren dat artikel 4.5.2, sub h in combinatie met artikel 4.1.b., zoals hierboven benoemd, de vestiging van een groothandel in de vorm van een dieselservicepunt niet mogelijk maakt, door expliciet een verkooppunt voor motorbrandstoffen uit te sluiten. Hiertegen maken wij bezwaar.

Uit de toelichting van het ontwerpplan en de verwijzingen hierin naar de Structuurvisie Bedrijventerreinen 2012 maken wij op dat detailhandel niet gewenst is op het bedrijventerrein. Deze detailhandel is dan ook middels artikel 4.5.2. sub b uitgesloten. Een benzineservicestation met verkoop aan particulieren valt onder de begripsbepaling detailhandel zoals opgenomen in artikel 1.38 van het ontwerpplan en is dan ook uitgesloten. Het onderscheid tussen groothandel in motorbrandstoffen, in dit geval een dieselservicepunt, en de verkoop van motorbrandstoffen aan particulieren (detailhandel) wordt bevestigd in jurisprudentie¹.

Ook risicovolle inrichtingen en activiteiten met een hoog veiligheidsrisico worden op basis van de structuurvisie² en de afweging in de toelichting in dit ontwerpplan niet mogelijk gemaakt. Dit is geregeld in artikel 4.5.2, sub h (verkooppunt voor motorbrandstoffen **of andere** explosiegevaarlijke stoffen), j (risicovolle inrichtingen) en k (groothandel in en opslag van vuurwerk en munitie). Met artikel 4.5.2, sub h wordt voorbijgegaan aan het feit dat een verkooppunt voor motorbrandstoffen niet per definitie gelijk is aan een verkooppunt van explosiegevaarlijke stoffen. Alleen LPG is explosiegevaarlijk en op basis van 4.5.2, sub j (risicovolle inrichtingen) al uitgesloten. Het explosiegevaar bij overige brandstoffen waaronder diesel is nihil.

¹ Uitspraak van de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State d.d. 28 december 2011 betreffende een bedrijventerrein in Waalwijk (RvS zaaknr. 201100095/1/R3).

² Structuurvisie Bedrijventerreinen pagina 24: *'gelet op de functies in de nabijheid van de [bedrijven]terreinen en de ontsluiting en inrichting van de terreinen zijn de Astense bedrijventerreinen voor dergelijke inrichtingen [lees: BEVI-inrichtingen] ook niet bijzonder geschikt. [...] vestiging van nieuwe BEVI inrichtingen wordt in principe niet toegestaan. Bij afwijking van deze stelregel zal het gemeentebestuur expliciet moeten motiveren waarom de vestiging toch mogelijk is en op welke manier het acceptabel is om de risico's te beperken en beheersen.'*

Wij zijn dan ook van oordeel dat 4.5.2, sub h in relatie tot de overige gebruiksbepalingen op zowel het aspect detailhandel als het aspect gevaar meer uitsluit dan uit de structuurvisie en de toelichting op het plan voortvloeit. Een groothandel in motorbrandstoffen wordt hiermee uitgesloten, terwijl ieder andere groothandel in brandstoffen mits aard en omvang gelijk is aan de bedrijfsactiviteiten zoals bedoeld in artikel 4.1, wel is toegestaan. Hiermee wordt cliënt onevenredig en onterecht benadeeld. Ook zorgt de regeling in het ontwerpplan tot onoverkomelijke beperkingen voor de verplaatsing van activiteiten van de huidige locatie. Daarmee wordt herstructurering van de huidige locatie midden in het centrum onmogelijk gemaakt, terwijl dit een groot maatschappelijk belang zou dienen.

Namens cliënte verzoeken wij u het plan gewijzigd vast te stellen zodat een groothandel in motorbrandstoffen niet als strijdig met het bestemmingsplan wordt aangemerkt door artikel 4.5.2 sub h als volgt te formuleren: *'h. als verkooppunt voor explosiegevaarlijke stoffen'*.

Een gemotiveerd verzoek om de vestiging van een dieselservicepunt en bandenreparatie- en bandenopslagbedrijf, waaruit blijkt dat voldaan wordt aan de uitgangspunten van bedrijventerrein Florapark, wordt binnen afzienbare tijd aan het college van B&W voorgelegd, zoals afgesproken in het overleg d.d. 17 oktober 2014.

Vertrouwende u hiermee de zienswijze van cliënte voldoende en tijdig ter kennis te hebben gebracht, verblijft,

Hoogachtend,
Pouderoyen BV



College van Burgemeester en wethouders
van de gemeente Asten
Postbus 290
5720 AG ASTEN

22 OKT 2014

BP14-318

Tevens per fax: 0493-671213

Ons kenmerk 2014049055-01/ mhoo

Doorkiesnummer

Uw kenmerk

Faxnummer

Behandeld door

E-mail

Onderwerp: Zienswijze

Roermond, 22 oktober 2014

Geacht College,

Hierbij dien ik namens cliënt de heer [REDACTED] wonende te [REDACTED] Asten, aan [REDACTED] een zienswijze in te tegen het ontwerp-bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Florapark 2013', welk ontwerp tot en met 23 oktober a.s. ter inzage ligt.

Bovengenoemd voorontwerp-bestemmingsplan betreft de planologische inpassing van het voorziene bedrijventerrein 'De Stegen', waarvan het plangebied is gelegen in de directe nabijheid van de woning van cliënt.

Het plangebied is nu gelegen binnen het bestemmingsplan "Buitengebied", en heeft hierin een agrarische bestemming. In de huidige situatie heeft cliënt vrij uitzicht over agrarische percelen. Dit in schril contrast tot het onderhavige ontwerp-bestemmingsplan, waarin bedrijfsbebouwing tot 12 meter hoog is voorzien op korte afstand van de woning van cliënt.

Cliënt kan zich niet verenigen met het onderhavige ontwerp-bestemmingsplan en voert hiertoe aan als volgt.

In de eerste plaats wordt opgemerkt dat –uit de stukken behorend bij- het onderhavige voorontwerp-bestemmingsplan onvoldoende wordt inzichtelijk gemaakt dat binnen de planperiode behoefte bestaat aan een nieuw bedrijventerrein met een (bruto) oppervlakte van 11,2 hectare. Hiertoe wordt opgemerkt dat een mogelijke behoefte aan bedrijfsruimte primair bekeken dient te worden op regionaal niveau, in casu binnen het Samenwerkingsverband Regio Eindhoven (SRE), waarvan de gemeente Asten ook deel uitmaakt.

Blad : 2

Ons kenmerk :

Voorop dient hierbij herstructurering van bestaande bedrijventerreinen te staan binnen deze regio. Zeker gezien de huidige economische crisis is cliënt van mening dat –daar nog voldoende bestaand bedrijventerrein in de regio voorhanden is (hierover later meer)- deze eerst benut dient te worden alvorens tot realisering van nieuw bedrijventerrein over te gaan. Hierdoor is het onderhavige ontwerp-plan dan ook in strijd met de zogenaamde ladder voor duurzame verstedelijking, zoals opgenomen in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit omgevingsrecht (Bro).

Deze ladder houdt in dat ter verantwoording van een nieuwe stedelijke ontwikkeling (waaronder onder andere de ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein wordt verstaan)::

- a) voldoende moet worden aangetoond dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een *actuele regionale* behoefte;
- b) indien sprake is van zulk een actuele regionale behoefte, dat gemotiveerd is beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins; en
- c) indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Wat betreft de door de gemeente veronderstelde behoefte aan een nieuw bedrijventerrein wordt opgemerkt dat hierin kan worden voorzien binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio, sterker nog binnen de bestaande bedrijventerreinen, door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins. Cliënt wijst hier specifiek op leegstaande (te koop/ te huur staande) bedrijfsgronden/ ruimten op de bedrijventerreinen Nobis, Ommelsveld (beide gelegen in Asten) en Het Vaartje, Sluis Elf en Half Elfje (in Someren). Daarnaast merkt cliënt op dat de gemeente Deurne een groot aantal percelen te koop heeft staan voor een verlaagde prijs; zie hiertoe www.deurneverlaagdegrondprijs.nl.

Gezien bovenstaande is cliënt dan ook in de stellige overtuiging dat niet kan worden volgehouden dat de door de gemeente veronderstelde behoefte aan nieuw bedrijfsterrein niet kan worden ingepast binnen het bestaand stedelijk gebied van de regio. Hiermee is het onderhavige ontwerp-bestemmingsplan dan ook –al in strijd met artikel 3.1.6 lid 2 Bro.

Tevens is cliënt in de stellige overtuiging dat de voorziene (bedrijfs-)bebouwing in de directe nabijheid van zijn woning niet is toegestaan als gevolg van de ter plaatse aanwezige geurcontour vanwege de veehouderij gelegen aan Achterbos 24. In het Commissievoorstel voor de Commissie Ruimte d.d. 4 augustus 2014 wordt hierover door de gemeente opgemerkt dat:

“Uit recente jurisprudentie blijkt echter dat mag worden uitgegaan van de werkelijke (=vergunde) situatie. Uit de op basis hiervan uitgevoerde berekening blijkt dat op de meest zuidoostelijke punt van het plangebied de geurbelasting uitkomt op 2,9. Dit is lager dan de geurnorm van 3,0 die voor de toekomstige bebouwing geldt”.

Met voorgaande redenering kan cliënt zich in het geheel niet verenigen. Immers, in tegenstelling tot hetgeen de gemeente hierover opmerkt dient te worden uitgegaan van de maximale (uitbreidings-) mogelijkheid

Blad : 3

Ons kenmerk :

den van dit bedrijf. Bovendien, en dit is van belang, dient hierbij te worden betrokken de korte afstand tot de N279, alsmede de op korte termijn voorziene uitbreidingen naar 2 maal 2 rijstroken van de N279 tussen Laarbeek en Asten met een aansluiting op de A67 (de zogenaamde ruit voor Eindhoven) en de te verwachten toename van het verkeersaanbod in en om dit verkeersknooppunt in Asten die het gevolg zal zijn van de tot standkoming van de ruit. Tevens wordt de A67 opgewaardeerd, deze wordt verbreed van een weg van 2x2 rijstroken naar een weg met 2x3 rijstroken; de locatie van het Florapark is gesitueerd direct naast deze A67 en de aansluiting van de ruit op deze weg. Tevens is sprake van de ontwikkeling betreffende woongebied Loverbosch in de directe omgeving van het onderhavige plan(-gebied). De cumulatie van deze ontwikkelingen zorgt voor –in ieder geval- de aspecten, geur, geluid, fijnstof en trillingen voor een zodanige verslechtering ter plaatse, dat van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat geen sprake meer zal zijn.

Gezien bovenstaande milieuaspecten, zeker vanwege de eveneens beschreven cumulatie van ontwikkelingen welke de milieu-situatie ter plaatse verslechteren, had bekeken dienen te worden of het onderhavige plan gezien haar kenmerken –en, nogmaals, zeker gezien de beschreven cumulatie- daadwerkelijk geen milieugevolgen kan hebben zoals bedoeld in de Europese mer-richtlijn. Zoals ook blijkt uit vaste jurisprudentie dient zowel bij het beoordelen of sprake is van een m.e.r.-plicht, alsmede bij het opstellen van een MER, te worden uitgegaan van hetgeen een plan of besluit *maximaal* mogelijk maakt. Hierbij dient de cumulatie (aan milieu-effecten) met andere ontwikkelingen betrokken te worden. Tevens is het plangebied omgeven door enerzijds natuur- en bosgebieden gelegen direct aan de Stegen, en anderzijds natuurgebied de Berken direct aan de overzijde van de A67. Cliënt is gezien voorstaande dan ook van mening dat het onderhavige plan MER-plichtig is. De gemeente heeft dit punt in het geheel niet onderbouwd.

Tevens blijkt uit het onderhavige ontwerp-plan niet dan wel onvoldoende in hoeverre een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven en anderzijds milieugevoelige functies (in casu de omliggende woningen) is aangehouden. Bij de planontwikkeling is dan ook niet dan wel onvoldoende rekening gehouden met milieuzoneringen om zodoende de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren. Ook dit leidt tot rechtsonzekerheid.

Inzake het geluidsaspect wordt nog opgemerkt dat in het geheel niet is geregeld hoe de geluidsbelasting, zeker in de avond- en nachturen, zal zijn. Het spreekt voor zich dat het van groot belang is dat, zeker voor de avond- en nachturen, is gegarandeerd dat binnen de geldende geluidswaarden wordt gebleven. Ook wordt, wat betreft het geur- en geluidsaspect nog opgemerkt dat bij de beoordeling hiervan De Stegen is aangemerkt als lintbebouwing, bestaande uit zowel "gewone" burgerwoningen alsmede agrarische panden. Feitelijk is de situatie al jaren zo dat De Stegen enkel uit burgerwoningen bestaat, ook wat het geur- en geluidsaspect dient aldus te worden uitgegaan van de strengere voorschriften/ waarden die hiervoor gelden.

Dan wordt opgemerkt dat in meerdere planregels de mogelijkheid wordt geboden aan het bevoegd gezag om af te wijken van de bepalingen in het bestemmingsplan. Artikel 3.6 lid 1 onder c van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat "bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van bij het plan aan te geven regels". De strekking van dit artikel is dat zulk een afwijkingsbevoegdheid, anders dan bijvoorbeeld een wijzigingsbevoegdheid, niet mag leiden tot een onomkeerbare verandering van de bestemming, maar

Blad : 4
Oms kenmerk :

slechts tot een buiten werking stellen van beperkende voorschriften. Tevens dient een op art. 3.6, lid 1, onder c Wro berustende afwijkingsbevoegdheid door voldoende objectieve normen te worden begrensd, alsmede dient gelet op de gestelde voorwaarden duidelijkheid te bestaan wanneer de activiteiten wat aard, omvang en hinder betreft toelaatbaar zijn (ABRvS d.d. 23 juni 2010; nummer 200903855/1/R2).

Onderstaand worden de planregels aangehaald op basis waarvan de gemeente kan afwijken van de bepalingen in het bestemmingsplan. Behoudens dat de aan het ontwerp-bestemmingsplan gedane onderzoeken niet zien op deze afwijkingen, leidt dit ook tot rechtsonzekerheid bij omwonenden. Immers, gezien de onvoldoende objectieve begrenzing qua omvang van deze afwijkingen (alsmede het niet betrokken zijn hiervan in de onderzoeken) is in het geheel geen duidelijkheid over welke aard, omvang en hinder toelaatbaar wordt geacht. Dit is strijdig met artikel 3.6 lid 1 onder c Wro alsmede het rechtszekerheidsbeginsel.

De planregels waartoe bovenstaand wordt verwezen betreffen:

- Afwijken bebouwingsregels:

- Artikel 4.4.1 Hogere bouwhoogte
- Artikel 4.4.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde
- Artikel 4.4.3 Hoger maximum bebouwingspercentage
- Artikel 4.4.4 Kleinere afstand tot zijdelingse perceelsgrens

- Afwijken gebruiksregels:

- Artikel 4.6.1 Bedrijfstypen
- Artikel 4.6.2 Ondersteunende kantoorfaciliteiten
- Artikel 4.6.3 Bedrijfsverzamelgebouwen
- Artikel 4.6.4 Parkeernormen

- Afwijken oppervlakte bouwperceel:

- Artikel 4.7.1 Oppervlakte bouwperceel

Tevens voorziet het ontwerp-plan in enkele wijzigingsbevoegdheden, welke tot rechtsonzekerheid voor omwonenden leiden. In concreto gaat het hierbij om navolgende planregels:

- o Artikel 14.1 Wijziging in verband met geringe afwijkingen of onnauwkeurigheden. Hiertoe wordt opgemerkt dat een toegestane afwijking van 2 meter veel te ruim is. Afwijkingen zouden niet moeten worden toegestaan.
- o 14.2 Wijziging parkeernormen.

Dan blijkt uit het onderhavige ontwerp-plan niet dan wel onvoldoende hoe de zichtlocaties gelegen aan de Floralaan ontsloten gaan worden. Cliënt verzoekt de gemeente om schriftelijk te bevestigen dat deze locaties uitsluitend via de achterzijde van deze percelen worden ontsloten.

Ook heeft de gemeente niet dan wel onvoldoende duidelijk gemaakt hoe zij denkt te voorkomen dat de gebruikers van het Florapark gaan parkeren in de Stegen. Dit is wel noodzakelijk, daar anders grote parkeeroverlast te voorzien valt in de Stegen.

Blad : 5

Ons kenmerk :

Planregel 4.2.3c c. maakt het mogelijk dat masten ten behoeve van telecommunicatie tot een hoogte van 40 meter (!) worden opgericht. Bouwwerken met zulk een bouwhoogte zijn zeer belastend en ontsierend voor de omgeving wegens horizon vervuiling. Bovendien is de stralingsbelasting van deze masten mogelijk schadelijk voor omwonenden/ de volksgezondheid. Sowieso passen zulk hoge masten totaal niet in de omgeving ter plaatse. Cliënt is dan ook van mening dat de masten maximaal de bouwhoogte van de in het plangebied voorziene bedrijfsbebouwing mogen hebben.

Zo cliënt begrepen heeft is, naar aanleiding van bezwaren van omwonenden, in het plan een brede groenzone ingepland tussen de woningen aan De Stegen en de toekomstige bebouwing van het bedrijventerrein. Hierdoor zou de afstand tussen de dichtstbij de toekomstige bebouwing en de woningen aan De Stegen ruim 40 meter komen te bedragen. Cliënt wil dat –planologisch- wordt vastgelegd dat deze groenzone zal bestaan uit wintergroene vaste planten, zodat –mocht het plan onverhoopt doorgang vinden- hij ook in de herfst/winter-periode geen zicht heeft op de bedrijfsbebouwing. Tevens wil cliënt vooraf zekerheid dat – conform toezegging hiertoe van de gemeente- deze beplanting wordt aangelegd alvorens met de realisatie van het bedrijventerrein wordt begonnen, dit zodat cliënt alsmede andere omwonenden hier zo min mogelijk overlast van ondervinden. Tenslotte wordt hierover nog opgemerkt dat deze groenvoorziening niet is opgenomen in de bijlage 'Verbeelding', behorend bij het onderhavige plan. De groenvoorziening dient op de plankaart, alsmede de bijlage 'Verbeelding' te worden ingetekend.

Aan de zijde van de N279 zijn locaties gekenmerkt als zijnde 'niet-zicht locatie'. Het is cliënt niet duidelijk hoe de gemeente denkt te voorkomen dat aan de zijde van de N279 reclame uitingen, verlichtingen, verlichte reclame borden, neon verlichtingen etc. worden toegepast/ aangebracht. Dergelijke uitingen en lichtoverlast zouden een –verdere- verslechtering van de woonomgeving voor de woningen gesitueerd aan de oostzijde van het plangebied teweeg brengen.

In het onderhavige ontwerp-plan is wat betreft de wateropvang voorzien in een bergruimte van 6000m³. Cliënt vraagt zich af of dit voldoende is bij extreme regenval, dit zeker gezien de klimaatsverandering welke gaande is. Tevens vraagt cliënt zich af in hoeverre rekening is gehouden met de laatste inzichten in de ontwikkeling van het klimaat.

Wat betreft de in het ontwerp-plan voorziene bouwhoogte van 12 meter (zelfs uit te breiden tot 13.2 meter) wordt opgemerkt dat dit in het geheel niet passend is op een bedrijventerrein dat wordt ingepast in de landelijke omgeving van een dorp als Asten. Dit geldt eveneens voor het toestaan van bouwwerken, geen gebouw zijnde, met een maximale bouwhoogte van 15 meter. Cliënt is van mening dat, zoals ook was aangegeven tijdens de presentatie van de plannen op een informatiebijeenkomst d.d. 9 september 2013, de bebouwing beperkt dient te worden tot één bouwlaag, inhoudende een maximale bouwhoogte van 6 meter. Dit om de inpassing in het landschap te verbeteren. Zeker ook gezien deze bouwhoogte van 12 meter wordt het landelijke karakter van De Stegen volledig vernield. Het voorziene bedrijventerrein met een maximale bouwhoogte van 12 meter leidt dan ook tot een ernstige aantasting van het woon- en leefgenot voor de omwonenden alsmede tot flinke overlast. Zeker gezien de situering van de bedrijfsbebouwing op korte afstand van zijn woning zal sprake zijn van een ernstige horizonvervuiling en belemmering van het uitzicht. Tenslotte vraagt cliënt zich hiertoe af in hoeverre de gemeente met behulp van een aarden wal van 2 meter hoogte, zoals voorzien aan de zijde van de N297, bedrijfsbebouwing met een hoogte tot 12meter (of zelfs

Blad : 6

Ons kenmerk :

13.2 meter) aan het oog te kunnen onttrekken; de voorgestelde bescherming staat in geen enkele verhouding tot de toegestane de bouwhoogte

Het in de vorige alinea aangehaald geldt ook voor de in het onderhavige ontwerp-plan toegestane lichtmasten tot een hoogte van 20 meter. Het spreekt voor zich dat deze, naast ontsierend voor de omgeving etc, tevens zorgen voor lichtoverlast voor omwonenden tijdens de avond- en nachturen.

Tenslotte, de middels het onderhavige ontwerp-plan mogelijk gemaakte bedrijvigheid in de directe nabijheid van de woning (en tuin) van cliënt leidt tot een flinke waardedaling hiervan. Potentiële kopers zullen zeker worden afgeschrikt hierdoor. Cliënt geeft dan ook nu reeds aan planschade te claimen mocht onderhavige ontwikkeling onverhoopt toch doorgang vinden.

Conclusie

Namens cliënt verzoek ik u, in acht nemende bovenstaande bezwaren, het onderhavige bestemmingsplan dan ook niet vast te stellen.

Hoogachtend,
ARAG Rechtsbijstand




Jurist bestuursrecht



Goed voor elkaar

Per Fax

Aan: 0493671213

Faxnummer: 0493671213

Aantal pagina's: 7

Onderwerp:

ARAG SE Nederland

Postadres: Postbus 230, 3830 AE Leusden

Bezoekadres: Lindanusstraat 5, 6041 EC Roermond

Behandeld door:

Doorkiesnummer

Faxnummer:





Goed voor elkaar



College van Burgemeester en wethouders
van de gemeente Asten
Postbus 290
5720 AG ASTEN

Tevens per fax: 0493-671213

Ons kenmerk 2013039904-01/ mhoo

Uw kenmerk

Behandeld door

Doorkiesnummer

Faxnummer

E-mail

Onderwerp: Zienswijze

Roermond, 22 oktober 2014

Geacht college,

Hierbij dien ik namens cliënt de heer [REDACTED] wonende te [REDACTED] Asten, aan [REDACTED] een
zienswijze in in tegen het ontwerp-bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Florapark 2013', welk ontwerp tot en
met 23 oktober a.s. ter inzage ligt.

Voor de inhoudelijke bezwaren van cliënt wordt in de eerste plaats verwezen naar de namens hem inge-
diende inspraakreactie op het voorontwerp-bestemmingsplan d.d. 17 februari j.l. (bijlage 1), waarvan de
inhoud als woordelijk herhaald en ingelast dient te worden beschouwd. De gemeente heeft hierop gereaa-
geerd bij schrijven d.d. 2 juni 2014. In aanvulling op voorstaande als volgt.

In de inspraakreactie heeft cliënt reeds aangehaald dat het onderhavige bestemmingsplan, welk voorziet in
de planologische inpassing van een nieuw bedrijventerrein met een (bruto) oppervlakte van 11,2 hectare, in
strijd is met de ladder voor duurzame verstedelijking, zoals opgenomen in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit
omgevingsrecht (Bro). Deze ladder houdt in dat ter verantwoording van een nieuwe stedelijke ontwikkeling:
a) voldoende moet worden aangetoond dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een *actuele*
regionale behoefte;
b) indien sprake is van zulk een actuele regionale behoefte, dat gemotiveerd is beschreven in hoeverre in
die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door be-
nutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins; en
c) indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende
regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, ge-
bruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwik-
keld.



Blad 2
 Ons kenmerk

Wat betreft de door de gemeente veronderstelde behoefte aan een nieuw bedrijventerrein wordt opgemerkt dat hierin kan worden voorzien binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio, sterker nog binnen de bestaande bedrijventerreinen, door benutting van beschikbare beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins.

Client heeft onderzoek gedaan op de –aanwezige leegstand op de- reeds aanwezige bedrijventerreinen in – alleen- Someren en Asten, onderstaand zijn bevindingen:

Asten Terrein Nobis (grenzend aan de Floralaan):

- 1 woonhuis met loods te koop of huur
- 1 pand staat te huur;
- 1 groter pand (naar schatting 1.500 a 2.000 m²) staat leeg al voor langere tijd te huur;
- 1 kantoorruimte te huur in bestaand pand; en
- 1 pand staat al lang leeg, ook al aan verval onderhevig.

Ommelsveld (grenzend aan andere zijde Nobisterrein)

- 1 pand te huur of te koop (staat al langer leeg);
- 1 pand –onderdeel van een verzameling bedrijven onder één dak- te koop;
- 1 pand in hetzelfde complex te huur; en
- 1 pand staat al langer leeg en is ook aan verval onderhevig;
- 2 kleinere panden die al langer leeg staan.

Someren Het Vaartje

- 1 te koop of te huur;
- 1 te huur (kantoor met hal);
- 1 perceel (diverse ruimtes te huur vanaf 110 m²);
- 2 panden met een groot grondoppervlak staan leeg; en
- tevens is er nog een groot gedeelte aan bedrijfsgronden beschikbaar.

Someren terrein Sluis Elf

- voormalige Edah Laurus Complex staat leeg, is bestemd voor de verkoop. Client heeft begrepen dat de gemeente Someren dit heeft aangekocht en wil herindelen; betreft oppervlakte van –ruim- 3 hectare;
- vlak naast bovengenoemd pand, in dezelfde straat, staat een pand al voor lange tijd leeg;
- tevens staat op dit terrein binnenin ook een pand leeg en vervallen;
- aan de andere zijde van het terrein staan 2 panden te koop met woonhuis en loods;
- ook zijn er op dit industrieterrein nog een groot aantal percelen braakliggend.

Someren Half Elfje

- 1 hal te huur staat leeg;
- 1 hal te huur al langere tijd leeg;
- 1 hal te huur met kantoren;
- 1 woonhuis met hal te huur of te koop; en



Goed voor elkaar

Blad 3
Ons kenmerk

- 1 loods te huur.

Daarnaast merkt cliënt op dat de gemeente Deurne een groot aantal percelen te koop heeft staan voor een verlaagde prijs; zie hiertoe www.deurneverlaagdegrondprijs.nl.

Gezien bovenstaande is cliënt in de stellige overtuiging dat niet kan worden volgehouden dat de door de gemeente veronderstelde behoefte aan nieuw bedrijfsterrein niet kan worden ingepast binnen het bestaand stedelijk gebied van de regio. Hiermee is het onderhavige ontwerp-bestemmingsplan dan ook –al- in strijd met artikel 3.1.6 lid 2 Bro.

Tevens is cliënt in de stellige overtuiging dat de voorziene (bedrijfs-)bebouwing aan de overzijde van zijn woning niet is toegestaan als gevolg van de ter plaatse aanwezige geurcontour vanwege de veehouderij gelegen aan Achterbos 24. In het Commissievoorstel voor de Commissie Ruimte d.d. 4 augustus 2014 wordt hierover door de gemeente opgemerkt dat:

“Uit recente jurisprudentie blijkt echter dat mag worden uitgegaan van de werkelijke (=vergunde) situatie. Uit de op basis hiervan uitgevoerde berekening blijkt dat op de meest zuidoostelijke punt van het plangebied de geurbelasting uitkomt op 2,9. Dit is lager dan de geurnorm van 3,0 die voor de toekomstige bebouwing geldt”.

Met voorgaande redenering kan cliënt zich in het geheel niet verenigen. Immers, in tegenstelling tot hetgeen de gemeente hierover opmerkt dient te worden uitgegaan van de maximale (uitbreidings-) mogelijkheden van dit bedrijf. Bovendien, en dit is van belang, dient hierbij te worden betrokken de korte afstand tot de N279, alsmede de op korte termijn voorziene uitbreidingen van deze weg (de zogenaamde ruit voor Eindhoven, als gevolg waarvan dit een weg met 2x2 rijstroken wordt). Tevens wordt de A67 opgewaardeerd, deze wordt verbreed van een weg van 2x2 rijstroken naar een weg met 2x3 rijstroken; de locatie van het Florapark is gesitueerd direct naast deze A67. Tevens is sprake van de ontwikkeling betreffende woongebied Loverbosch in de directe omgeving van het onderhavige plan(-gebied). De cumulatie van deze ontwikkelingen zorgt voor –in ieder geval- de aspecten, geur, geluid, en fijnstof voor een zodanige verslechtering ter plaatse, dat van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat geen sprake meer zal zijn.

Gezien bovenstaande milieuaspecten, zeker vanwege de eveneens beschreven cumulatie van ontwikkelingen welke de milieu-situatie ter plaatse verslechteren, had bekeken dienen te worden of het onderhavige plan gezien haar kenmerken –en, nogmaals, zeker gezien de beschreven cumulatie- daadwerkelijk geen milieugevolgen kan hebben zoals bedoeld in de Europese mer-richtlijn. Zoals ook blijkt uit vaste jurisprudentie dient zowel bij het beoordelen of sprake is van een m.e.r.-plicht, alsmede bij het opstellen van een MER, te worden uitgegaan van hetgeen een plan of besluit maximaal mogelijk maakt. Hierbij dient de cumulatie (aan milieu-effecten) met andere ontwikkelingen betrokken te worden. Tevens is het plangebied omgeven door enerzijds natuur- en bosgebieden gelegen direct aan de Stegen, en anderzijds natuurgebied de Berken direct aan de overzijde van de A67. Cliënt is gezien voorstaande dan ook van mening dat het onderhavige plan MER-plichtig is. De gemeente heeft dit punt in het geheel niet onderbouwd.

Tevens blijkt uit het onderhavige ontwerp-plan niet dan wel onvoldoende in hoeverre een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven en anderzijds milieugevoelige functies (in casu de omliggende



Blad 4
Ons kenmerk

woningen) is aangehouden. Bij de planontwikkeling is dan ook niet dan wel onvoldoende rekening gehouden met milieuzoneringen om zodoende de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren. Ook dit leidt tot rechtsonzekerheid.

Inzake het geluidsaspect wordt nog opgemerkt dat in het geheel niet is geregeld hoe de geluidsbelasting, zeker in de avond- en nachturen, zal zijn. Het spreekt voor zich dat het van groot belang is dat, zeker voor de avond- en nachturen, is gegarandeerd dat binnen de geldende geluidswaarden wordt gebleven. Ook wordt, wat betreft het geur- en geluidsaspect nog opgemerkt dat bij de beoordeling hiervan De Stegen is aangemerkt als lintbebouwing, bestaande uit zowel "gewone" burgerwoningen alsmede agrarische panden. Feitelijk is de situatie al jaren zo dat De Stegen enkel uit burgerwoningen bestaat, ook wat het geur- en geluidsaspect dient aldus te worden uitgegaan van de strengere voorschriften/ waarden die hiervoor gelden.

Dan wordt opgemerkt dat in meerdere planregels de mogelijkheid wordt geboden aan het bevoegd gezag om af te wijken van de bepalingen in het bestemmingsplan. Artikel 3.6 lid 1 onder c van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat "bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van bij het plan aan te geven regels". De strekking van dit artikel is dat zulk een afwijkingsbevoegdheid, anders dan bijvoorbeeld een wijzigingsbevoegdheid, niet mag leiden tot een onomkeerbare verandering van de bestemming, maar slechts tot een buiten werking stellen van beperkende voorschriften. Tevens dient een op art. 3.6, lid 1, onder c Wro berustende afwijkingsbevoegdheid door voldoende objectieve normen te worden begrensd, alsmede dient gelet op de gestelde voorwaarden duidelijkheid te bestaan wanneer de activiteiten wat aard, omvang en hinder betreft toelaatbaar zijn (ABRvS d.d. 23 juni 2010; nummer 200903855/1/R2).

Onderstaand worden de planregels aangehaald op basis waarvan de gemeente kan afwijken van de bepalingen in het bestemmingsplan. Behoudens dat de aan het ontwerp-bestemmingsplan gedane onderzoeken niet zien op deze afwijkingen, leidt dit ook tot rechtsonzekerheid bij omwonenden. Immers, gezien de onvoldoende objectieve begrenzing qua omvang van deze afwijkingen (alsmede het niet betrokken zijn hiervan in de onderzoeken) is in het geheel geen duidelijkheid over welke aard, omvang en hinder toelaatbaar wordt geacht. Dit is strijdig met artikel 3.6 lid 1 onder c Wro alsmede het rechtszekerheidsbeginsel.

De planregels waartoe bovenstaand wordt verwezen betreffen:

- Afwijken bebouwingsregels:

- Artikel 4.4.1 Hogere bouwhoogte
- Artikel 4.4.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde
- Artikel 4.4.3 Hoger maximum bebouwingspercentage
- Artikel 4.4.4 Kleinere afstand tot zijdelingse perceelsgrens

- Afwijken gebruiksregels:

- Artikel 4.6.1 Bedrijfstypen
- Artikel 4.6.2 Ondersteunende kantoorfaciliteiten
- Artikel 4.6.3 Bedrijfsverzamelgebouwen
- Artikel 4.6.4 Parkeernormen



Goed voor elkaar

Blad 5
Ons kenmerk

- Afwijken oppervlakte bouwperceel:

- Artikel 4.7.1 Oppervlakte bouwperceel

Tevens voorziet het ontwerp-plan in enkele wijzigingsbevoegdheden, welke tot rechtsonzekerheid voor omwonenden leiden. In concreto gaat het hierbij om navolgende planregels:

- o Artikel 14.1 Wijziging in verband met geringe afwijkingen of onnauwkeurigheden. Hiertoe wordt opgemerkt dat een toegestane afwijking van 2 meter veel te ruim is. Afwijkingen zouden beperkt moeten worden tot maximaal 0,25 meter.
- o 14.2 Wijziging parkeernormen.

Dan blijkt uit het onderhavige ontwerp-plan niet dan wel onvoldoende hoe de zichtlocaties gelegen aan de Floralaan ontsloten gaan worden. Cliënt verzoekt de gemeente om schriftelijk te bevestigen dat deze locaties uitsluitend via de achterzijde van deze percelen worden ontsloten.

Ook heeft de gemeente niet dan wel onvoldoende duidelijk gemaakt hoe zij denkt te voorkomen dat de gebruikers van het Florapark gaan parkeren in de Stegen. Dit is wel noodzakelijk, daar anders grote parkeeroverlast te voorzien valt in de Stegen.

Planregel 4.2.3c c. maakt het mogelijk dat masten ten behoeve van telecommunicatie tot een hoogte van 40 meter (!) worden opgericht. Bouwwerken met zulk een bouwhoogte zijn zeer belastend en ontsierend voor de omgeving wegens horizon vervuiling. Bovendien is de stralingsbelasting van deze masten mogelijk schadelijk voor omwonenden/ de volksgezondheid. Sowieso passen zulk hoge masten totaal niet in de omgeving ter plaatse. Cliënt is dan ook van mening dat de masten maximaal de bouwhoogte van de in het plangebied voorziene bedrijfsbebouwing mogen hebben.

Zo cliënt begrepen heeft is, naar aanleiding van bezwaren van omwonenden, in het plan een brede groenzone ingepland tussen de woningen aan De Stegen en de toekomstige bebouwing van het bedrijventerrein. Hierdoor zou de afstand tussen de dichtstbij de toekomstige bebouwing en de woningen aan De Stegen ruim 40 meter komen te bedragen. Cliënt wil dat –planologisch- wordt vastgelegd dat deze groenzone zal bestaan uit wintergroene vaste planten, zodat –mocht het plan onverhoopt doorgang vinden- hij ook in de herfst/winter-periode geen zicht heeft op de bedrijfsbebouwing. Tevens wil cliënt vooraf zekerheid dat – conform toezegging hiertoe van de gemeente- deze beplanting wordt aangelegd alvorens met de realisatie van het bedrijventerrein wordt begonnen, dit zodat cliënt alsmede andere omwonenden hier zo min mogelijk overlast van ondervinden. Tenslotte wordt hierover nog opgemerkt dat deze groenvoorziening niet is opgenomen in de bijlage 'Verbeelding', behorend bij het onderhavige plan. De groenvoorziening dient op de plankaart, alsmede de bijlage 'Verbeelding' te worden ingetekend.

Aan de zijde van de N279 zijn locaties gekenmerkt als zijnde 'niet-zicht locatie'. Het is cliënt niet duidelijk hoe de gemeente denkt te voorkomen dat aan de zijde van de N279 reclame uitingen, verlichtingen, verlichte reclame borden, neon verlichtingen etc. worden toegepast/ aangebracht. Dergelijke uitingen en lichtoverlast zouden een –verdere- verslechtering van de woonomgeving voor de woningen gesitueerd aan de oostzijde van het plangebied teweeg brengen.



Blad 6

Ons kenmerk

In het onderhavige ontwerp-plan is wat betreft de wateropvang voorzien in een bergruimte van 6000m³. Cliënt vraagt zich af of dit voldoende is bij extreme regenval, dit zeker gezien de klimaatsverandering welke gaande is. Tevens vraagt cliënt zich af in hoeverre rekening is gehouden met de laatste inzichten in de ontwikkeling van het klimaat.

Wat betreft de in het ontwerp-plan voorziene bouwhoogte van 12 meter (zelfs uit te breiden tot 13,2 meter) wordt opgemerkt dat dit in het geheel niet passend is op een bedrijventerrein dat wordt ingepast in de landelijke omgeving van een dorp als Asten. Dit geldt eveneens voor het toestaan van bouwwerken, geen gebouw zijnde, met een maximale bouwhoogte van 15 meter. Cliënt is van mening dat, zoals ook was aangegeven tijdens de presentatie van de plannen op een informatiebijeenkomst d.d. 9 september 2013, de bebouwing beperkt dient te worden tot één bouwlaag, inhoudende een maximale bouwhoogte van 6 meter. Dit om de inpassing in het landschap te verbeteren. Zeker ook gezien deze bouwhoogte van 12 meter wordt het landelijke karakter van De Stegen volledig vernield. Het voorziene bedrijventerrein met een maximale bouwhoogte van 12 meter leidt dan ook tot een ernstige aantasting van het woon- en leefgenot voor de omwonenden alsmede tot flinke overlast. Zeker gezien de situering van de bedrijfsbebouwing op korte afstand van zijn woning zal, zeker in de herfst- en winterperiode –in welke periode de zon laag staat-, sprake zijn van een flinke afname van dag- en zonlichttoetreding aan de voorzijde van de woning.

Het in de vorige alinea aangehaald geldt ook voor de in het onderhavige ontwerp-plan toegestane lichtmasten tot een hoogte van 20 meter. Het spreekt voor zich dat deze, naast ontsierend voor de omgeving etc, tevens zorgen voor lichtoverlast voor omwonenden tijdens de avond- en nachturen.

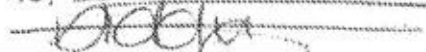
Tenslotte, de middels het onderhavige ontwerp-plan mogelijk gemaakte bedrijvigheid in de directe nabijheid van de woning (en tuin) van cliënt leidt tot een flinke waardedaling hiervan. Potentiële kopers zullen zeker worden afgeschrikt hierdoor. Cliënt geeft dan ook nu reeds aan planschade te claimen mocht onderhavige ontwikkeling onverhoopt toch doorgang vinden.

Conclusie

Namens cliënt verzoek ik u, in acht nemende bovenstaande bezwaren, het onderhavige bestemmingsplan dan ook niet vast te stellen.

Hoogachtend,
ARAG Rechtsbijstand

i.o.



Medewerker Rechtshulp

KOPIE

College van Burgemeester en wethouders
van de gemeente Asten
Postbus 290
5720 AG ASTEN

Tevens per fax: 0493-671213

Ons kenmerk 2013039804-01/ mhoc

Uw kenmerk

Behandeld door

Doorkiesnummer

Faxnummer

E-mail

Onderwerp: Inspraakreactie

Roermond, 17 februari 2014

Geacht college,

Hierbij dien ik namens cliënt de heer [REDACTED] wonende te [REDACTED] Asten, aan [REDACTED] een inspraakreactie in tegen het voorontwerp-bestemmingsplan 'Bedrijventerrein De Stegen 2013', welk voorontwerp vanaf 7 februari 2014 gedurende 6 weken ter inzage ligt.

Bovengenoemd voorontwerp-bestemmingsplan betreft de planologische inpassing van het voorziene bedrijventerrein 'De Stegen', waarvan het plangebied is gelegen direct tegenover de woning van cliënt.

Het plangebied is nu gelegen binnen het bestemmingsplan "Buitengebied", en heeft hierin een agrarische bestemming. In de huidige situatie heeft cliënt vrij uitzicht over agrarische percelen. Dit in schril contrast tot het onderhavige voorontwerp-bestemmingsplan, waarin bedrijfsbebouwing tot 8 meter hoog is voorzien op korte afstand van de woning van cliënt.

Cliënt kan zich niet verenigen met het onderhavige voorontwerp-bestemmingsplan en voert hiertoe aan als volgt.

In de eerste plaats wordt opgemerkt dat –uit de stukken behorend bij– het onderhavige voorontwerp-bestemmingsplan onvoldoende wordt inzichtelijk gemaakt dat binnen de planperiode behoefte bestaat aan een nieuw bedrijventerrein met een (bruto) oppervlakte van 11,2 hectare. Hiertoe wordt opgemerkt dat een mogelijke behoefte aan bedrijfsruimte primair bekeken dient te worden op regionaal niveau, in casu binnen het Samenwerkingsverband Regio Eindhoven (SRE), waarvan de gemeente Asten ook deel uitmaakt.

Blad 2

Ons kenmerk

Voorop dient hierbij herstructurering van bestaande bedrijventerreinen te staan binnen deze regio. Zeker gezien de huidige economische crisis is cliënt van mening dat nog voldoende –bestaand- bedrijventerrein in de regio voorhanden is, en dat deze eerst benut dient te worden alvorens tot realisering van nieuw bedrijventerrein over te gaan.

Wat betreft bovenstaande wordt nog opgemerkt dat in paragraaf 2.1 van de toelichting behorend bij het voorontwerp-bestemmingsplan wordt verwezen naar de bijlage "Vraag-aanbod analyse bedrijventerreinen Gemeente Asten en Someren"; deze bijlage is bij de stukken niet aangetroffen.

Dan merkt cliënt op dat tijdens de presentatie van de plannen op een informatiebijeenkomst d.d. 9 september 2013 is gesproken over een maximale bouwhoogte aan de Stegen van 6 meter. Op de plankaart staat echter een maximale bouwhoogte van 8 meter ingetekend. In –de toelichting behorend bij– het onderhavige voorontwerp-bestemmingsplan wordt niet dan wel onvoldoende gemotiveerd waarom uiteindelijk, aldus in tegenspraak met hetgeen cliënt altijd is voorgehouden (maximale bouwhoogte van 6 meter), een maximale bouwhoogte van 8 meter is opgenomen.

Tevens is cliënt in de stellige overtuiging dat de voorziene bebouwing aan de overzijde van zijn woning niet is toegestaan als gevolg van de ter plaatse aanwezige geurcontour vanwege de veehouderij gelegen aan Achterbos 24. De hiertoe opgenomen redenatie in paragraaf 6.10.2 van de toelichting behorend bij het onderhavige voorontwerp-bestemmingsplan kan in het geheel niet worden gevolgd. Immers, dat het aldaar aanwezige bedrijf niet meer kan uitbreiden staat "los" van de (bestaande) geurcontour van dit bestaande bedrijf. Ook het gestelde dat "niemand onevenredig in zijn belangen wordt geschaad" kan niet worden volgehouden, immers de bestaande geurbelasting op de woning van cliënt zal alleen maar toenemen mocht het onderhavige plan doorgang vinden. Van een goed woon- en leefklimaat zal dan ook, zeker ook gezien de korte afstand tot de N279 –alsmede genoemde geurcontour-, geen sprake meer zijn ter plaatse van de woning van cliënt. Zeker ook gezien voorstaande is cliënt van mening dat met zijn belangen niet of niet voldoende rekening is gehouden bij het opstellen van het onderhavige voorontwerp-bestemmingsplan. Dit is in strijd met artikel 3: 4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

Cliënt heeft begrepen dat voor de woningen gelegen aan Stegen 64 en 68 zichttekeningen zijn opgesteld door de gemeente. Het bevreemdt cliënt dat dit niet ook voor zijn woning is gedaan.

Tijdens genoemde informatie-bijeenkomst d.d. 9 september 2013 heeft cliënt voorgesteld om het voorziene bedrijventerrein –zeker voor het gedeelte gelegen aan Stegen- te voorzien van een geluidswal, met hierop groene aanplant. Zowel qua geluidsbelasting, alsmede ook uit visueel oogpunt, zou dit voor cliënt veel bezwaren wegnemen. Op de plankaart behorend bij het onderhavige voorontwerp-bestemmingsplan ziet cliënt hiervan niets terug.

Tenslotte, bovengenoemde middels het onderhavige voorontwerp-bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkeling van de realisering van een bedrijventerrein direct tegenover de woning van cliënt leidt tot een flinke waardedaling hiervan. Potentiële kopers zullen zeker worden afgeschrikt hierdoor. Cliënt geeft dan ook nu reeds aan planschade te claimen mocht onderhavige ontwikkeling onverhoopt toch doorgang vinden.

Blad 3

Ons kenmerk

Conclusie

Namens cliënt verzoek ik u, in acht nemende bovenstaande bezwaren, het onderhavige plan niet verder in procedure te brengen.

Hoogachtend,
ARAG Rechtsbijstand


[Redacted signature area]

[Redacted name]
Medewerker Rechtshulp



Goed voor elkaar

Per Fax

Aan: 0493671213

Faxnummer: 0493671213

Aantal pagina's: 10

Onderwerp:

ARAG SE Nederland

Postadres: Postbus 230, 3830 AE Leusden

Bezoekadres: Lindanusstraat 5, 6041 EC Roermond

Behandeld door:

Doorkiesnummer :

Faxnummer:





Het college van Burgemeester en Wethouders van de
gemeente Asten
Postbus 290
5720 AG ASTEN

Per fax verzonden (0493-671213)

Stichting Achmea Rechtsbijstand
Postbus 10100
5000 JC Tilburg

Dr. Hub van Doorneweg 195
Tilburg

Telefoon 088 462 3700
Fax 088 462 2799
klantenservice@achmearechtsbijstand.nl
www.achmearechtsbijstand.nl

Datum
23 oktober 2014
Onderwerp
Zienswijze ontwerpbestemmingsplan Asten
bedrijventerrein Florapark 2013

Ons zaaknummer
R208562722
Uw kenmerk

Behandeld door
[redacted]
aanwezig op maandag tot en met donderdag

Geacht College,

Tot mij wendden zich de heer [redacted] en [redacted] wonend op [redacted]
in ASTEN (hierna: cliënten).

Het betreft het door u ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan Asten Bedrijventerrein Florapark 2013. Dit ontwerpbestemmingsplan ligt tot en met 23 oktober 2014 ter inzage.

Cliënten zijn het niet eens met dit ontwerpbestemmingsplan. Hun zienswijze licht ik toe in deze brief.

Factelijke situatie

Cliënten zijn woonachtig op [redacted]. Hun woning grenst aan het plangebied. Het plangebied valt dan ook binnen de directe woon- en leefomgeving van cliënten. In zoverre zijn cliënten dan ook belanghebbende bij deze planologische wijziging en bij de beoogde ontwikkelingen binnen het plangebied. Dit geldt ook voor alle wijzigingen in de openbare ruimte van en naar dit plangebied die het gevolg zijn van dit nieuwe bestemmingsplan, zoals de toename van verkeer, geluidsoverlast en overige hinder.

Inspraakreactie herhaald en ingelast

Voor de inhoudelijke bezwaren van cliënten wordt in de eerste plaats verwezen naar de namens hen ingediende inspraakreactie op het voorontwerp bestemmingsplan, waarvan de inhoud als herhaald en ingelast dient te worden beschouwd.

Vervolg op de brief van
23 oktober 2014

Bestemd voor

Bladnummer
2

Nut en noodzaak

Cliënten zijn überhaupt tegen de realisatie van een industrieterrein op de beoogde locatie. Het is hen daarbij niet gebleken dat u voldoende hebt onderzocht wat de behoefte is van met name de bestaande ondernemers in de gemeenten Asten en Someren die willen uitbreiden.

Uit de toelichting van het voorontwerp blijkt dat er is gekeken naar de aanwezigheid van verschillende doelgroepen (waaronder bestaande ondernemers en nieuwkomers) en of hier een behoefte tot uitbreiding of vestiging uit volgt. Hieruit volgt dat vooral de bestaande ondernemers willen uitbreiden en dus hiertoe ruimte zoeken.

Niet duidelijk is echter of er ook is onderzocht of deze ondernemers niet ook zouden willen uitbreiden of zich zouden willen vestigen in bestaande en leegstaande bedrijven of bedrijfsruimtes in de omgeving. Cliënten is immers gebleken dat er in de regio Eindhoven op diverse industrieterreinen percelen te koop staan en dat er veel bedrijfsruimten te koop en te huur staan. Het getuigt van een goede ruimtelijke ordening om als eerste te bezien of deze aanwezige ruimten benut kunnen worden alvorens hiertoe een compleet nieuw industrieterrein op te tuigen. Meer concreet, het is cliënten gebleken dat zowel in Asten als in Someren ruimte aanwezig is om de bedrijven te vestigen, te weten op het Nobisterrein in Asten (grenzend aan de Floralaan), op het Ommelsveld (grenzend aan andere zijde Nobisterrein), bij de Oliemolen en achter het terrein van de voormalige Edah in Someren (terrein Sluis Elf).

Nu u in de nota inspraak slechts aangeeft dat is voldaan aan de ladder voor duurzame verstedelijking zonder dit nader te motiveren, achten cliënten het ontwerpbestemmingsplan in strijd met artikel 3.1.6 lid 2 Bro. Het ontwerpbestemmingsplan voldoet niet aan het principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik, aangezien elders op bestaande bedrijventerreinen nog voldoende ruimte beschikbaar is voor de ontwikkeling, althans onvoldoende is gebleken dat die ruimte er niet in voldoende mate is.

Nu niet dan wel onvoldoende blijkt dat dit is onderzocht, achten cliënten de besluitvorming in strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel dan wel het motiveringsbeginsel.

Vormvrije m.e.r. beoordeling

In de bijlage 'vormvrije m.e.r. beoordeling' is gesteld dat er geen cumulatie is met andere in de buurt gelegen grootschalige ontwikkelingen. Cliënten achten dit opmerkelijk, nu de aanpak van de N279 in het kader van de Noordoostcorridor ('Ruit om Eindhoven') toch zeker als een grootschalige ontwikkeling in de nabijheid van dit plangebied is te beschouwen.

Vervolg op de brief van
23 oktober 2014

Bestemd voor

Bladnummer
3

Bovendien wordt de A67 opgewaardeerd, deze wordt verbreed van een weg van 2x2 rijstroken naar een weg met 2x3 rijstroken; de locatie van het Florapark is gesitueerd direct naast deze A67. Tevens is sprake van de ontwikkeling betreffende woongebied Loverbosch in de directe omgeving van het onderhavige plan(-gebied). Had het dan ook niet meer in de rede gelegen om toch een MER te laten opstellen?

Clënten vrezen immers dat met name genoemde cumulatie van deze ontwikkelingen er toe zal leiden dat hun woon- en leefklimaat op onaanvaardbare wijze zal verslechteren, doelend op de aspecten geur, geluid en fijnstof. U had dan ook beter moeten onderzoeken of dat een gegronde vrees is.

Bouwhoogte

Clënten vrezen dat ze als gevolg van de in het plan opgenomen bouwhoogte van 12 meter (plus 10%) onevenredig nadelig zullen worden geschaad in hun woon- en leefomgeving. Clënten zijn van mening dat de maximale bouwhoogte van 8 meter voor het gehele plangebied zou moeten gelden. U stelt slechts dat de maximale bouwhoogte binnen de gemeente 12 meter is en dat er sprake dient te zijn van een evenwicht tussen de door ondernemers gewenste ruimte en de belangen van omwonenden. Clënten is het echter niet gebleken dat er bij de ondernemers een concrete behoefte bestaat aan een dergelijke bouwhoogte.

Uit het bestemmingsplan is niet op te maken wat de reden is om een bouwhoogte van 12 meter toe te staan. Hiertoe is geen enkele noodzaak. Daarnaast is in het bestemmingsplan niet gemotiveerd waarom deze hoogte planologisch moet worden vastgelegd en niet kan worden volstaan met een lagere bouwhoogte. In vergelijking, binnen de bestemming 'bedrijf' is een maximale bouwhoogte van 10 meter toegestaan, dit in tegenstelling tot de maximale bouwhoogte binnen de bestemming 'bedrijventerrein'. Het bestemmingsplan geeft geen motivering voor dit onderscheid. Gelet op het vermoeden van clënten dat er ook geen onderzoek is gedaan naar de behoefte bij de ondernemers naar een dergelijke bouwhoogte, is het plan in strijd met het motiveringsbeginsel en met het zorgvuldigheidsbeginsel.

Luchtkwaliteit

Het is clënten gebleken dat er binnen het door Grontmij verrichte luchtkwaliteitsonderzoek d.d. 21 november 2013 wordt uitgegaan binnen de worst case benadering van de in het ontwerpbestemmingsplan maximaal toelaatbare milieucategorie 3.2. De afwijkingsbevoegdheid voor hogere milieu categorieën (zie artikel 4.6.1 voorschriften) wordt hier ten onrechte buiten gelaten. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft reeds meerdere malen aangegeven dat ook die afwijkingsmogelijkheden meegenomen dienen te worden bij het bepalen van de luchtkwaliteit en geluid (zie hieronder).

Vervolg op de brief van
23 oktober 2014

Bestemd voor

Bladnummer
4

Geluid

Hetgeen cliënten hierboven aangeven over de luchtkwaliteit, geldt eveneens voor geluid. In het akoestisch onderzoek van Grontmij wordt de afwijkmogelijkheid uit het ontwerpbestemmingsplan buiten beschouwing gelaten, nu van die bevoegdheid volgens Grontmij slechts gebruik gemaakt zal worden als er sprake zal zijn van een acceptabel woon- en leefklimaat.

Behoud landelijke karakter van de Stegen

Cliënten zijn van mening dat er in het ontwerpbestemmingsplan en in het beeldkwaliteitsplan onvoldoende maatregelen getroffen zijn om het landelijke karakter van de Stegen te behouden; er is veel aandacht voor de welstandtechnische aspecten van de bedrijfsgebouwen in vergelijking met de minimale aandacht voor de toepassing van voldoende afschermend groen.

Cliënten verzoeken u dan ook de groenzone in het onder het bestemmingsplan liggende beeldkwaliteitsplan evenals de in het plan opgenomen begroeiing op de groenwal uit te breiden met in de winter groenblijvende struiken en bomen.

Uitbreiding Primasta

Het is cliënten gebleken dat er binnen de grondverwerving voor dit bestemmingsplan ook grond is aangekocht door de gemeente van het bedrijf Primasta, welk bedrijf recht tegenover cliënten is gevestigd. Dit bedrijf zal ook gaan uitbreiden binnen het plangebied, aangrenzend aan het bestaande terrein van Primasta.

Dit wordt ook vermeld in het beeldkwaliteitsplan (p. 7): 'De al eerder ingediende wens tot uitbreiding van het bedrijf Primasta wordt bij voorkeur in het ontwerp ingepast'. Dit is terug te lezen op p. 59 en 62 in het ontwerpbestemmingsplan.

Cliënten zijn benieuwd wat deze uitbreiding van Primasta voor hen voor gevolgen zal hebben. Door nu het mogelijk te maken voor Primasta om uit te breiden op grond binnen het plangebied, vrezen ze dat dit straks ertoe zal leiden dat dit bedrijf op haar bestaande terrein eveneens hoger zal mogen gaan bouwen, bijvoorbeeld tot een hoogte van 12 meter.

Aanvullend onderzoek asbest

Cliënten hebben geconstateerd dat in de toelichting op p. 84 wordt gesproken over het volgende:

"Voor het erf van Stegen 65 en het perceel ten noordoosten van de bestaande loods van Primasta is nog geen verkennend asbestonderzoek uitgevoerd vanwege de huidige eigendomsverhoudingen. Dit zal op een later tijdstip alsnog gebeuren.

Vervolg op de brief van
23 oktober 2014

Bestemd voor

Bladnummer
5

Op basis van het verrichte bodemonderzoeken bestaat een aantal aandachtspunten waar bij de vervolgitwerking rekening mee dient te worden gehouden. Vooralsnog vormen deze aspecten geen belemmering voor de haalbaarheid van het plan."

Ze vragen zich af wat er gebeurt als er op het moment van aanvang sloop en verdere uitvoering van het bestemmingsplan nog geen zekerheid is over de mogelijkheid van asbestverontreiniging.

Lichtvervuiling

Cliënten vrezen voor lichthinder als gevolg van de mogelijkheid tot plaatsing van hoge lichtmasten. Ze verzoeken u dan ook hier rekening mee te houden door het gebruik ervan te beperken tot de bedrijfsuren en ook te voorkomen in het bestemmingsplan dat ze geplaatst worden in de parkzone.

Verzoek

Namens cliënten verzoek ik u het ontwerpbestemmingsplan aan te passen tegemoetkomend aan deze zienswijze.

Hoogachtend,

