

NOTITIE VOOROVERLEG

Datum : 25 juni 2020
Betreft : Nota van vooroverleg
Opsteller : Harm Arts

Het plan aan Laarbroek – Laagveld te Asten is in het kader van het vooroverleg toegezonden aan de partners.

In het kader van het vooroverleg zijn de volgende reactie binnengekomen.

1. Waterschap, mail d.d. 23 april 2020
2. Provincie Noord Brabant, brief d.d. 11 mei 2020
3. Brandweer, reactie via gemeentelijke beoordeling

1. Waterschap Aa en Maas

- I. Het Waterschap geeft in haar reactie aan dat zij inhoudelijk geen opmerkingen heeft ten aanzien van het plan. Het aspect water is goed meegenomen. Het waterschap stelt wel dat de voorgestelde waterberging juridisch meer geborgd kan worden in de planregels.

Reactie:

- I. De planregels zijn aangepast op dit punt.

2. Provincie Noord Brabant

- I. De Provincie Noord Brabant geeft in haar reactie aan dat zij van mening is dat het plan zich nog onvoldoende verhoudt met de voorwaarden genoemd in artikel 3.43 IOV. Momenteel worden binnen subregio de Peel bedrijventerreinafspraken voorbereid, waarbij afspraken worden gemaakt over de te ontwikkelen plancapaciteit in de subregio. Wij constateren dat voorliggende ontwikkeling weliswaar is besproken tijdens deze voorbereiding, maar dat het plan nog niet definitief is meegenomen in de regionale programmering. Ten tijde van de vaststelling van dit plan zal er derhalve een definitief positief regiobesluit moeten liggen. Pas dan wordt volledig voldaan aan de voorwaarde zoals genoemd in artikel 3.43, sub c IOV.
- II. De provincie stelt dat het plan zich nog onvoldoende verhoudt met een duurzame afronding van stedelijk gebied. Het plan geeft onvoldoende inzicht in een samenhangend duurzaam ontwikkelperspectief.
- III. De provincie stelt dat de stedenbouwkundige- en landschappelijke inrichting zich nog onvoldoende verhoudt met het basisprincipe zorgplicht voor omgevingskwaliteit (artikel 3.5 IOV). De provincie verzoekt de toedeling van functies te heroverwegen om invulling te geven aan een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving.
- IV. De provincie stelt dat de stedenbouwkundige- en landschappelijke inrichting zich nog onvoldoende verhoudt met het basisprincipe kwaliteitsverbetering van het landschap (artikel 3.9 IOV).

Reactie:

- I. De ontwikkeling c.q. het planvoornemen is in nauw overleg met de gemeente Asten tot stand gekomen. De gemeente heeft de ontwikkeling sinds medio 2019 op de agenda gezet van het regionaal overleg. In het bestuurlijk overleg subregio De Peel d.d. 28 mei 2020 is regionaal positief besloten ten aanzien van onderhavige ontwikkeling. Het verslag van dit regionaal overleg is als bijlage bij de toelichting opgenomen.
- II. Het plan geeft invulling aan de gemeentelijke structuurvisie 'Avance', waarin voor het gebied een stedelijke ontwikkeling is voorzien in de vorm van een bedrijventerrein. Eerder is besloten Florapark tot ontwikkeling te brengen. De ontwikkelwens van het bedrijf SHI heeft aanleiding gegeven om nu alsnog invulling te geven aan de structuurvisie, waarbij onderhavige ontwikkeling de eerste concrete invulling is. De planlocatie is gelegen aan de noordwestelijke kernrand van Asten. In de structuurvisie "De Avance" is deze omgeving (Laarbroek) aangewezen als grootschalige toekomstige uitbreidingsrichting voor bedrijventerrein. De ontwikkeling van onderhavig plan past in deze visie, maar staat niet op zichzelf. De ontwikkeling is onderdeel van een verdere ontwikkeling van het bedrijventerrein aan deze zijde van de kern Asten, waarin op de korte en middellange termijn nogmaals noordelijk van de planlocatie 3 tot 6 hectare bedrijvigheid is voorzien. De verdere ontwikkeling van het bedrijventerrein kan niet ineens worden gerealiseerd. Onderhavig plan kan als een eerste fase beschouwd worden en is mogelijk, omdat er concrete vraag is naar bedrijfsruimte, die naar aard en omvang zo compact en ruimte-efficiënt als mogelijk wordt ingevuld.

In overleg met de gemeente is deze ontwikkeling tot stand gekomen. Gezien de huidige ruimtelijke, functionele en milieukundige situatie, is de verdere groei van bedrijventerrein aan een aantal randvoorwaarden gebonden. Belangrijk is dat sprake is van een aantal historisch bepalende elementen, dat ruimtelijk structurerend is. De gemeente wenst deze structuren ook bij de toekomstige gebiedsontwikkeling leidend en ruimtelijk structurerend te laten zijn bij de verdere ontwikkeling van het noordelijke gebied richting A67 in één of meerdere fases. Onderhavig plan laat daartoe de ruimte om ontsluitingen door te trekken, watersystemen te verbinden, ecologische structuren te koppelen en ruimtelijke structuren door te zetten in noordelijke richting. Door een noordelijke uitbreiding ook aan de westzijde te voorzien van de robuuste groene beëindiging, die dan door dient te lopen tot aan de Beekerloop en A67, zal ook hier een beter ingepaste kernrandafronding ontstaan die het zicht vanuit het landschap naar de nu rafelige en open bedrijvenrand zal afschermen.

Aan de noord en noordwestzijde wordt een afronding gerealiseerd middels landschappelijke maatregelen. Daarmee wordt in dit plan voorzien in een duurzame afronding van stedelijk gebied. Om toekomstige bedrijventerreinontwikkeling conform de gemeentelijke structuurvisie alsnog te waarborgen is grond gereserveerd voor infrastructuur ter ontsluiting van het gebied gelegen ten noorden van het plangebied. De reactie van de provincie alsmede de discussie in de gemeentelijke raadscommissie Ruimte geven aanleiding om het plan alsnog nader te motiveren en het stedenbouwkundig en landschappelijk plan op dit punt aan te vullen.

- III. De locatiekeuze en de functietoedeling binnen het plangebied is tot stand gekomen vanuit de bestaande stedenbouwkundige, functionele en milieukundige situatie en de planologisch milieukundige en financiële mogelijkheden vanuit de ontwikkelvraag om te komen tot een duurzame stedelijke ontwikkeling. De ontwikkelvraag is gekoppeld aan een bestaande milieukundig overbelaste milieusituatie (denk aan geur, fijnstof, endotoxine), waarbij een aantal bestaande woningen (enclave van gevoelige bestemmingen) omsloten is door bedrijventerrein, enerzijds regulier bedrijventerrein, anderzijds intensieve veehouderij en een rundveebedrijf.

De financiële middelen maken het mogelijk om de huidige milieubelasting aan te pakken, minder gewenste bedrijvigheid (2 veehouderijen) op dergelijk korte afstand van gevoelige bestemmingen te saneren en het gebied opnieuw in te richten. De middelen zijn echter niet dusdanig onbeperkt dat burgerwoningen kunnen worden opgekocht en burgers verplaatst. De ontwikkelvraag in combinatie met warme sanering veehouderij biedt de mogelijkheid om in het plangebied enerzijds een ontwikkelvraag naar een bedrijfslocatie te faciliteren en anderzijds een overbelaste milieukundige situatie voor een groter gebied dan het buurtschap te saneren. Daarbij is gekozen om aan het Laarbroek – Oliemolen, dat van oudsher een lintbebouwing vormt met wonen en werken aan-een-geschakeld, de bestaande woningen een woonfunctie toe te kennen. Ook ingegeven door het feit dat na functiewijziging geen sprake meer is van een functionele binding tussen de eigenaar/bewoner en de nieuwe bedrijven, dit in tegenstelling tot het agrarisch bedrijf, waarbij de oude generatie nog betrokken is bij de bedrijfsvoering. De woonbestemmingen worden van de nieuwe bedrijfslocaties gescheiden door een groene zone. Hiermee wordt een voldoende grote afstand gecreëerd tussen enerzijds wonen en anderzijds werken. In plaats van een reguliere uitbreiding van stedelijk gebied op een akker, realiseert het plan een nieuw samenhangend en voldoende evenwichtig geheel met een veilig, gezonde leefomgeving in een gebied dat in de huidige situatie een zware milieubelasting kent als gevolg van de bestaande bedrijvigheid.

Hoe dan ook leidt voorliggend plan ertoe dat een goede en definitieve scheiding wordt gemaakt tussen de lintbebouwing van Laarbroek en Oliemolen, waarbij de kwaliteiten van de linten worden versterkt door grootschalige en milieubelastende agrarische bebouwing te saneren, woningen te behouden en als burgerwoningen in te passen in de woonstraten en het bedrijventerrein op ruimtelijk en milieukundig voldoende afstand te realiseren en te oriënteren op het bestaande bedrijventerrein. Tegelijkertijd sluit de structuur en omvang van de nieuwe bedrijvigheid aan bij de eisen en wensen van een toekomstbestendige bedrijfslocatie en wordt deze milieukundig goed ingepast naast en op voldoende afstand van de woonomgeving.

- IV. Het stedenbouwkundig en landschapsplan is aangepast. Daarbij is invulling gegeven aan een afronding van het stedelijk gebied, is opgenomen hoe invulling wordt gegeven aan de kwaliteitsverbetering van het landschap in relatie tot de berekende bijdrage. Naast een goede en afgeronde landschappelijke inpassing van SHI aan de noordzijde, wordt in het plan ook rekening gehouden met een mogelijkheid om op langere termijn het bedrijventerrein verder in noordelijke richting door te laten groeien, zonder dat daarbij de nu ter realiseren inrichting weer teniet gedaan moet worden. Zo wordt de randbeplanting aan de noord- en westzijde op de hoogte van het bouwrijpe bedrijfsterrein aangelegd, waardoor deze ook behouden kan blijven als structurerend groen binnen het bedrijventerrein bij toekomstige uitbreiding. Ook de ontsluitingsmogelijkheid in noordelijke richting wordt aan de oostzijde van SHI open gehouden.

3. Brandweer

- I. In het kader van het vooroverleg is door de brandweer aangegeven dat er een particuliere bluswatervoorziening moet komen bijvoorbeeld in de vorm van een extra geboorde put om te kunnen voorzien in voldoende bluswater.

Reactie:

- I. Toelichting is op dit punt aangevuld. De borging geschiedt op basis van het bouwbesluit bij omgevingsvergunningverlening bouwen middels voorschriften.