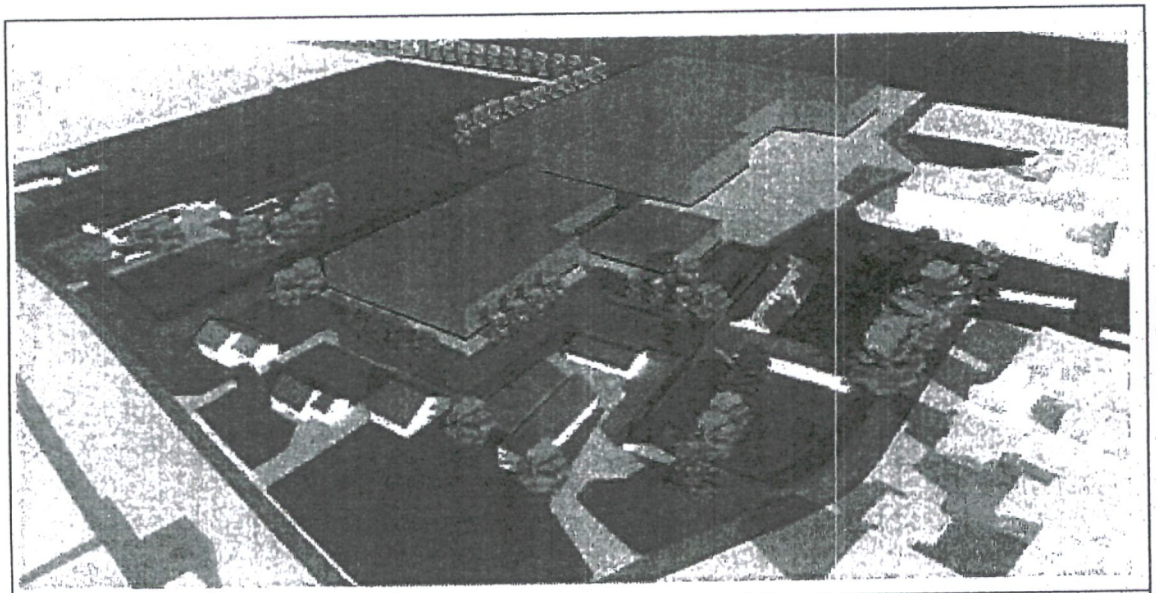
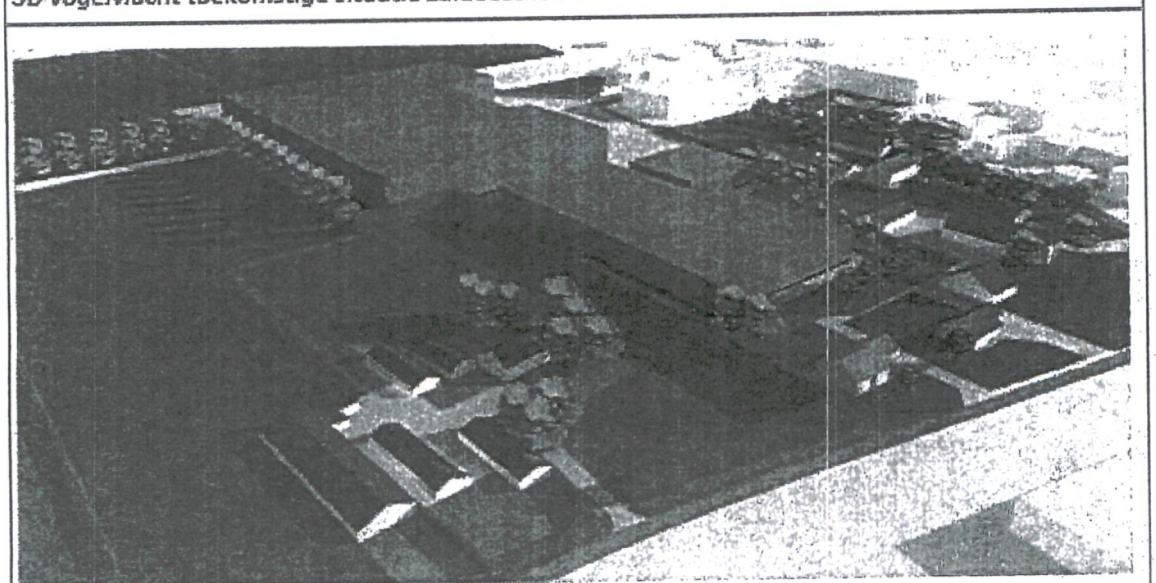
# Bijlage 2

Linssen c.s. Advocaten
Postbus 246
5000 AE TILBURG



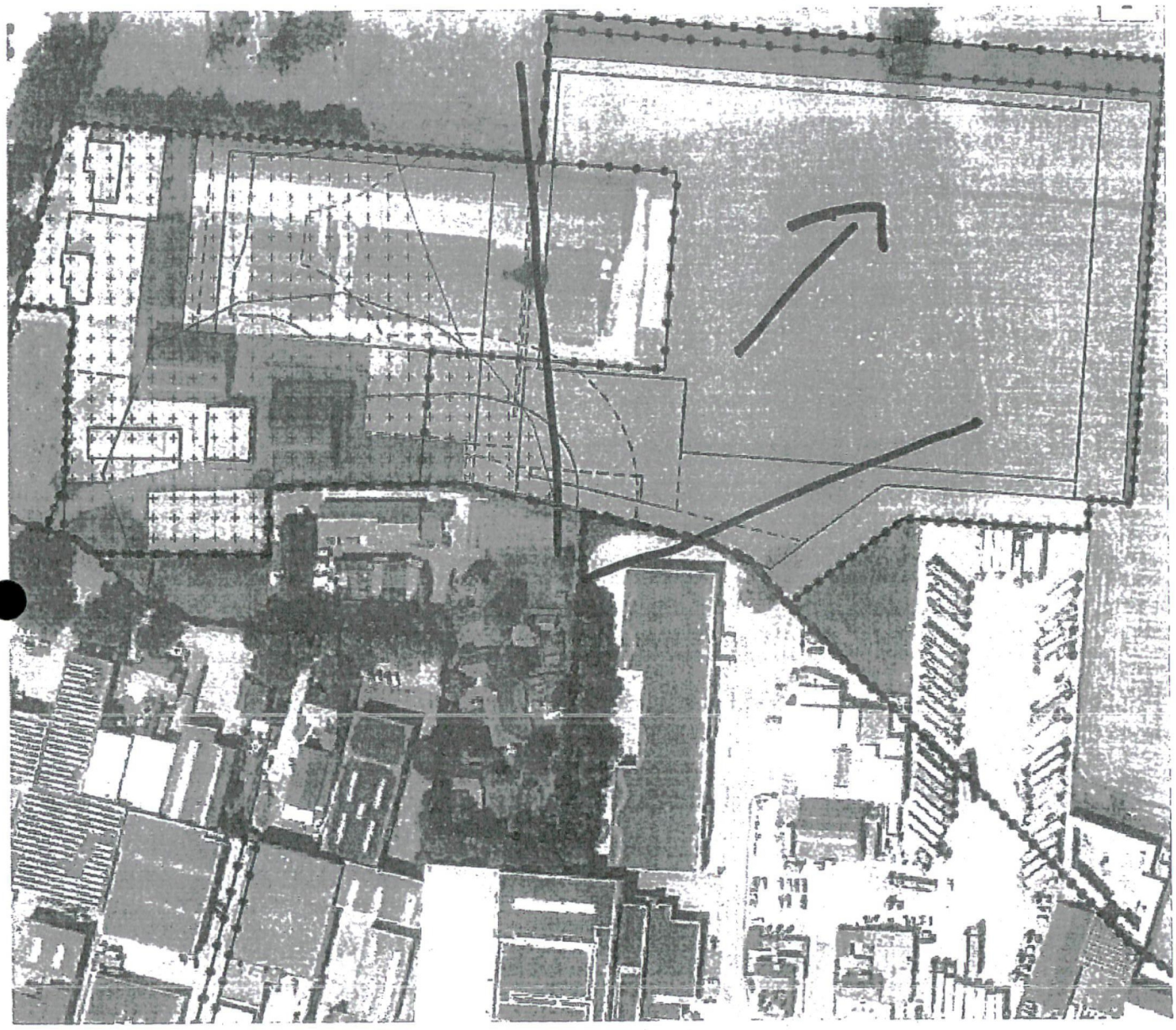
*3D vogelvlucht toekomstige situatie zuidoosthoek*



*3D vogelvlucht toekomstige situatie zuidwesthoek*

# Bijlage 3

Linssen c.s. Advocaten
Postbus 246
5000 AE TILBURG



# Bijlage 4

Linssen c.s. Advocaten
Postbus 246
5000 AE TILBURG

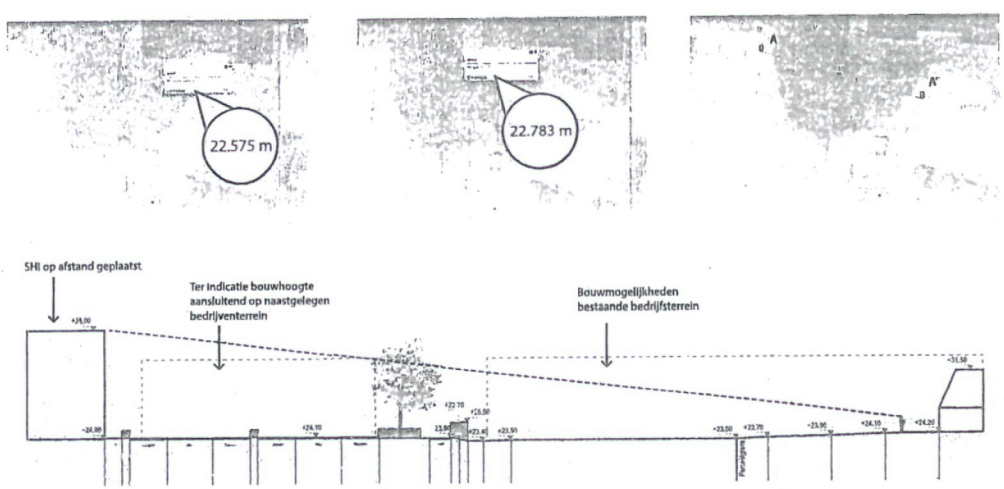
### 4.1.2. Stedenbouwkundige inpassing

**Bouwhoogten**

De schaal en hoogten van de nieuwe bedrijfspanden is gradueel bepaald. De gebouwen zijn nabij de bestaande kleinschalige woonomgeving aan de Oliemolen en het Laarbroek meer kleinschalig en hebben aan de zijde Oliemolen een hoogte van 8 meter en aan de zijde Laarbroek 10 meter. Dit zorgt er voor dat er bij de woningen nog voldoende licht en zicht behouden blijft in de aangrenzende tuinen. Aan de zijde Oliemolen, waar het bedrijfsgebouw westelijk van de tuin wordt voorzien, is deze daarom het laagst (in verband met bezonning in namiddag en avond). De gebouwen staan noordelijk van de woningen aan het Laarbroek en hebben daardoor geen invloed op de bezonning van die percelen. De bouwhoogte van 10 meter is evenwel gekozen om de bouwhoogte niet abrupt maar geleidelijk te laten oplopen.

Het grootste bedrijfsgebouw voor SHI zal 14 meter hoog zijn en wordt vanuit de zijden Laarbroek en Oliemolen grotendeels of geheel aan het zicht onttrokken door voornoemde lagere bebouwing en de (deels dubbele) bomenrij, die dichter bij de woningen aan Laarbroek en Oliemolen staan. In het plan is bewust gekozen de parkeervoorziening voor SHI aan de oostzijde van het perceel te situeren, waardoor een grotere afstand ontstaat tussen het bedrijfsgebouw en de woningen aan Oliemolen.

De schaal en maat van het SHI-gebouw is passend bij de belendingen van het bedrijventerrein aan de noordoostzijde, daar waar nu 10 meter bouwhoogte is toegestaan. Met de situering van de bebouwing (op grotere afstand) en aflopende hoogte in combinatie met het plaatsen van bomen, wordt een passende overgang gerealiseerd van bedrijventerrein aan de noordzijde naar kleinschalig woongebied aan de zuidoostzijde.




**Profiel AA': Relatie Oliemolen 10,12 met het nieuwe SHI gebouw**

# Bijlage 5

Linssen c.s. Advocaten
Postbus 246
5000 AE TILBURG

Pelican Key Legal Consultancy B.V.
PO-box 30, 3300 AA Dordrecht, The Netherlands/Europe

Gemeente Asten
T.a.v. de leden van de Gemeenteraad
Postbus 290
5720 AG Asten

Dordrecht, 27 augustus 2020

Telefoonnummer: 078-614 24 08
Email: info@pklc.com
Betreft: Zienswijze ontwerpbestemmingsplan 'Asten Laarbroek-Laagveld 2020'

Geachte leden van de gemeenteraad van Asten,

Namens mevrouw L. Hoefnagels, de heer W. van den Eijnde en mevrouw M.A. Hoefnagels-Renders, wonende aan te (5721WN) Asten aan de Oliemolen 10. (hierna: cliënten) dien ik namens hen tijdig een zienswijze in tegen het ontwerpbestemmingsplan en ontwerp omgevingsvergunning "Ontwerpbestemmingsplan 'Asten Laarbroek-Laagveld 2020' (hierna: het ontwerpbestemmingsplan).

Het voorgestelde plangebied met ongekende uitzondering op de omvang van het bouwperceel, daarmee samenhangende bebouwingsomvang en bouwhoogte is in geen relatie tot de regels zoals vastgesteld in artikel 4 van het bestemmingsplan 'Asten Bedrijventerreinen 2013', waarbij de maximale oppervlakte van een nieuw bouwperceel niet meer dan 5.000m2 kan bedragen, de maximale bouwhoogte op 12 meter is gelimiteerd en er bedrijven gevestigd kunnen worden met activiteiten zoals opgenomen in categorie 2 en 3 van de lijst van bedrijfsactiviteiten.

**Afbakening van het plangebied**

Het bestemmingsplan heeft betrekking op de percelen Laarbroek 2-2a en Oliemolen 3 en de achterliggende agrarische gronden. De totale oppervlakte van het plangebied bedraagt ca. 5,3 hectare. 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 'eindbeeld' waarin ook noordelijk van deze planlocatie 3 tot 6 hectare bedrijvigheid wordt ontwikkeld. Gezien de huidige ruimtelijke, functionele en milieukundige situatie, is de verdere groei van bedrijventerrein aan een aantal randvoorwaarden gebonden. Deze voorwaarden en de invulling daarvan is in deze paragraaf toegelicht.

Uit het beoogde planvoornemen blijkt dat dit plan is geschreven vanuit de visie van de familie Heijligers en SHI en hetgeen zij wensen te realiseren. De belangen van cliënten zijn hierbij volledig uit het oog verloren.

De realisatie van de plannen van voornoemde partijen zal het woongenot van cliënten in aanzienlijke en ontoelaatbare mate verminderen. De bezwaren van cliënten, wegens de te verwachten hinder, zijn aanzienlijk in ernst en omvang.

**Ruimtelijke Ontwikkeling**

Op het grootste deel van het plangebied ontstaan drie nieuwe gebouwen en bijbehorende parkeerplekken met voldoende manoeuvreerruimte voor zwaar vrachtverkeer.

Het grootste gebouw staat aan de noordzijde en richt zich met de entree naar de voorzijde aan het Laagveld en achterzijde van de Oliemolen.

De andere kleinere gebouwen worden geplaatst tussen voornoemd hoofdgebouw en de woningen aan de zuidzijde, om zo de bebouwingsschaal af te laten lopen en aan te laten sluiten naar de bestaande meer fijnkorrelige woonomgeving.

De gebouwen worden als eenvoudige volumes gerealiseerd, passend bij de functie en met eenvoudige en sobere gevels. De naar het buitengebied gekeerde gevels zijn achtergevels, zonder gevelopeningen van betekenis. Hier zal met erfrandbeplanting een groene en zachte overgang ontstaan naar het landelijk gebied. Daar waar voor de gevels afschermende boomaanplant staat, kunnen deze gesloten blijven. Daar waar vanuit het landschap zicht is naar de gevels van SHI, te weten in de zuidwestelijke punt en het meest noordelijke deel van de westgevel, zullen de gevels begroeid worden met beplanting, voor een groene uitstraling.

De gebouwen komen vrij dicht bij de perceelgrenzen te staan. Hierdoor is er beperkte maar voldoende ruimte voor een inpassing rondom de gebouwen. De woningen en tuinen blijven gehandhaafd. De huidige tuin beëindigingen blijven daarbij ongewijzigd en worden bepaald door achterzijden van bijgebouwen bij de woningen en tuinschermen en tuinhekken en vormen een harde grens tussen de tuinen en de groenzone. De toerit vanaf Oliemolen in de groenzone tussen de bedrijfsgebouwen en de bestaande woningen is momenteel verhard maar zal worden voorzien van solitair en clusters van bomen van verschillende soorten en gemengd struweel. De groenzone wordt ingericht als landschapszone, gericht op visuele landschappelijke afscherming en ecologische versterking.

Overig zicht vanuit het buitengebied en de rijksweg A67 is van dusdanig grote afstand, dat daarvoor de filterende werking van de landschappelijke inpassing aan de (westelijke en noordelijke) achterzijden van SHI voldoende is. Het beeld dat ontstaat is dat tussen de ruwe kniphagen van gemengde inheemse aanplant en de vrijwel aaneengesloten boomkronen van

bomenrijen van tevens gemengde aanplant beperkt doorzicht is naar de achterliggende nieuwbouw, die qua architectuur en uitstraling eenvoudig, sober en doelmatig is. Daar waar onderbrekingen van enig formaat worden gehouden in de afschermende boomaanplant, namelijk aan de zuidwestpunt van SHI (op verzoek van de aangrenzende bewoners) en aan de noordwestzijde, worden eerdergenoemde 'groene gevels' uitgevoerd.

Het terrein aan de voorzijde van SHI zal een representatieve maar ook functionele uitstraling krijgen, passend bij het bedrijf. Parkeerstroken worden met blokhagen en enkele solitairen aangekleed, rekening houdend met benodigde rijlijnen en draaicirkels voor de leveranciers, bezoekers etc.

Voorts staan op de plankaart Oliemolen 1 en Oliemolen 10 ook als bedrijventerrein. Een nadere toelichting ten aanzien hiervan ontbreekt.
Het planvoornemen werkt tevens verboxing in de hand.
Deze zeer grote bedrijfshallen zijn grootverbruikers van landschap en infrastructuur die zich moeilijk laten inpassen op bestaande bedrijventerreinen. Ook in het huidige planvoornemen is sprake van bedrijfshallen die verrijzen als enorme, raamloze dozen in een landschap dat al onder druk staat. Een landschap dat bovendien belangrijk is als recreatieomgeving, voor de natuur, energietransitie en verduurzaming van de landbouw en als een essentiële factor voor het vestigingsklimaat. Daar waar het College van Rijksadviseurs in zijn advies over (X)XL verdozing juist aanstuurt op meer regie door Rijk en regio, waarbij juist veel strengere eisen moeten gesteld en moet worden nagedacht over wat wel en niet gefaciliteerd wordt – waarbij het uitgangspunt dient te zijn minder, compacter, geconcentreerder en multifunctioneler -, blijkt uit het planvoornemen juist van het tegenovergestelde.
Er is sprake van een voorgenomen realisatie van een magazijn van 21.000 m2 op een kavel van 31.000 m2. Dit betreft zes maal de omvang van de tot op heden toegekende kavelgrootte van max. 5.000 m2.

Ten aanzien van de hoogte van de beoogde bebouwing is sprake van 14 meter bouwhoogte mét 1 meter ophogingspeil, zodat met een totale hoogte van15 meter aanzienlijk wordt afgeweken van de maximale bouwhoogte van 12 meter in de gemeente Asten. Uitgaande van de maximale toegestane afwijking van 10%, zou de bouwhoogte op maximaal 13.2 meter mogen uitkomen.

Ten aanzien van de inpassing van de voorgenomen bebouwing in het huidige landschap merkt client op dat in het planvoornemen geen rekening is gehouden met de landschappelijke inpassing. Bij de aanleg van het bedrijventerrein is aan de zijde met bebouwing een 10 meter brede groenstrook met houtril en bomen aangeplant. Op basis van het planvoornemen zal de afscheiding met het buitengebied gemarkeerd worden door een 2,5 meter hoge muur met begroeiing. Daarnaast zijn de ingetekende bomen aan diezelfde westzijde vrijwel allemaal eigendom van - en reeds geplaatst op - het perceel Oliemolen 10. Voorts is het bouwvlak van SHI vele malen groter dan de te realiseren bouw, én ligt dit tevens tegen het buitengebied aan. Het bouwvlak dient zich te bevinden op minimaal 5 meter, maar bij voorkeur nog verder, van de te realiseren weg naar de 2 loodsen op het achter terrein van Laarbroek 2/2a en Oliemolen 3.

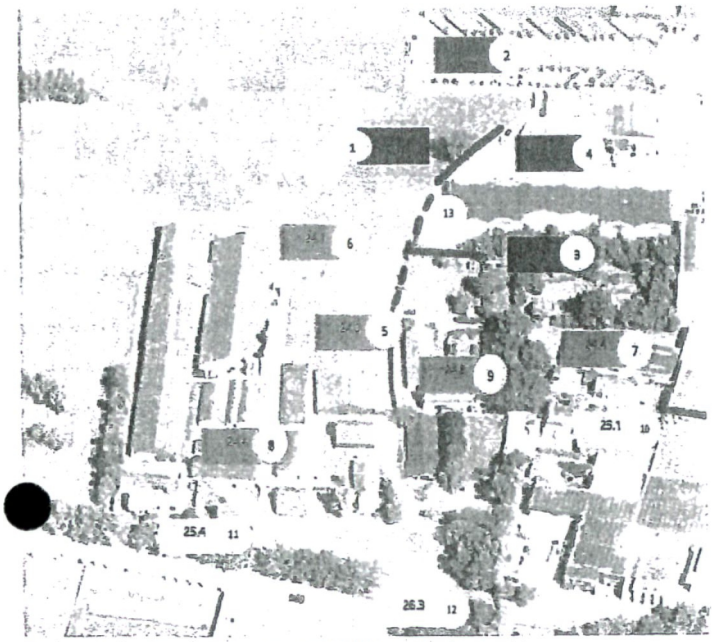
Pelican Key Legal Consultancy B.V.
PO-box 30, 3300 AA Dordrecht, The Netherlands/Europe

Uit het akoestiek onderzoek volgt dat er een geluidsscherm langs de perceelgrens aan de oostkant geplaatst dient te worden. Deze wordt ruimtelijk benut om met klimplanten te laten begroeien, waardoor de ruimtelijke beëindiging van de groene ruimten aan de bewonerszijde bij de woningen ook meteen logisch en goed wordt vormgegeven.

In 1980 zijn de gronden ten zuiden van Oliemolen 10 opgehoogd t.b.v. ontwikkeling bedrijventerrein 't Hoogvelt.
In 1990 zijn de gronden ten oosten en noorden van Oliemolen 10 opgehoogd t.b.v. ontwikkeling bedrijventerrein het Laagveld.

Wanneer ook de gronden ten westen en noordwesten van Oliemolen 10 opgehoogd worden t.b.v. ontwikkeling bedrijventerrein Laarbroek/Laagveld dan ligt Oliemolen 10 op het laagste punt (zie figuur 1).
Daarnaast is in de toelichting bij Florapark uitgegaan van een maximale bouwhoogte (en derhalve niet van de afwijking naar 12 meter) van 10 meter aan de rand met huidige woonlocaties (zoals Oliemolen 1 en Laarbroek 4 ) en wordt normaliter de op te hoge gronden van de bouwhoogte in mindering gebracht. Ophoging van het peil maakt dat Oliemolen 10 in een kuil komt te liggen. Eerst door de ophoging aan de voorzijde (1980), vervolgens aan de oost- en achterzijde (1990) en nu ook aan de westzijde.
De structuurvisie bebouwingsconcentraties verwijst naar een revitalisering van het buitengebied. Gezien de inhoud van het planvoornemen kan hiervan geen sprake zijn.

Pelican Key Legal Consultancy B.V.
PO-box 30, 3300 AA Dordrecht, The Netherlands/Europe




Figuur 1: Hoogteverschillen Laarbroek/Oliemolen/Laagveld
Bron: https://www.ahn.nl/ahn-viewer
Legenda :

1. Hoogte 22.9 + NAP : Weiland waarin Bedrijfspand 1 gebouwd wordt, wordt opgehoogd naar ? (nakijken plan): ik kijk dit vandaag nog even na
2. Hoogte 23.0 + NAP: reeds opgehoogde parkeerplaats is niet in de database van AHN opgenomen, deze ligt gelijk aan nr. 4 .
3. Hoogte 23.3 + NAP: Oliemolen 10
4. Hoogte 23.7 + NAP: Laagveld 6
5. Hoogte 24.0 + NAP: Weiland waarin Bedrijfspand 3 gebouwd wordt, wordt opgehoogd? ik kijk dit vandaag nog even na
6. Hoogte 24.1 + NAP: Peil huidige varkensstal Heijligers
7. Hoogte 24.4 + NAP: Oliemolen 8
8. Hoogte 24.4 + NAP: Locatie waar bedrijfspand 2 gebouwd wordt
9. Hoogte 24.8 + NAP: Oliemolen 1
10. Hoogte 25.1 + NAP: Oliemolen 4
11. Hoogte 25.4 + NAP: Laarbroek 2
12. Hoogte 26.3 + NAP: Kruispunt Laarbroek/'t Hoogveld/Oliemolen
13. Sloot weiland Oliemolen/Laagveld

Het herbestemmen van 'agrarische bestemming zonder bebouwing' naar een 'bedrijventerrein met 14 meter bebouwing' kan uiteraard niet worden aangemerkt als revitalisering.

In het planvoornemen wordt uitgegaan van een garantie ten aanzien van de werkgelegenheid die SHI zou bieden als voorwaarde om medewerking te verlenen aan de plannen van SHI. Waaruit deze garantie blijkt dat is echter op geen enkele wijze nader geduid. Bovendien wordt het pand eigendom van De Hooge Dennen en niet van SHI. Tevens heeft de gemeente er geen blijk van gegeven rekening te hebben gehouden met banenverlies door automatisering.
Daarenboven heeft SHI directeur Stef Jansen in een persoonlijk gesprek met cliente aangegeven dat de markt steeds meer verschuift van B2B naar B2C. B2C kan als detailhandel worden gezien. Cliente vraagt zich dan ook ten zeerste af hoe de gemeente het

standpunt kan handhaven dat het wenselijk zou zijn dat er in een pand van 21.000 m2, max. 100 m2 voor detailhandel wordt gebruikt (Asten Bedrijventerreinen 2013 art. 4.1.aa).

Bovendien schept de realisatie van de door voornoemde partijen gewenste bouwplannen ook precedent voor de toekomst. Vriescentrale Asten is overgenomen door Lineage. Dit bedrijf heeft te kennen gegeven uit te willen breiden. In een telefonisch onderhoud op 28 juli 2020 – in navolging op een gesprek op 8 juli 2020, heeft Lineage aangegeven gedurende de komende zes maanden vooralsnog af te zien van uitbreiding.

Wanneer Lineage de uitbreiding alsnog zal realiseren (ten aanzien hiervan heeft de Gemeente Asten reeds kenbaar gemaakt medewerking te willen verlenen)dan kan deze uitbreiding als 'kruimelgeval' via de korte procedure met een collegebesluit voor een omgevingsvergunning worden goedgekeurd. Hetgeen betekent dat een afwijking van 40% op de huidig toegestane bouwhoogte (van 10 meter naar 14 meter) via een collegebesluit kan worden toegekend. Dit stuit op ernstige bezwaren van cliente.

Het beoogde planvoornemen overschrijdt alle geldende normen voor de verschillende bedrijventerreinen in Asten. Als uitgangspunt heeft immers te gelden dat bedrijven die aangrenzend zijn aan woningen niet hoger zijn dan 8-10 meter. Door middel van het realiseren van een ontsluitingsweg van de twee bedrijfsgebouwen ten behoeve van de familie Heijligers langs de erfgrens, zodat SHI daar niet aan grenst, tracht de gemeente dit uitgangspunt te omzeilen. Wat de gemeente hierbij miskent is dat SHI wel nog altijd grenst aan de woonlocatie Laarbroek 4. Dit betreft een woning met een dierenpension.

Ook ten aanzien van bedrijfspand 2 bestaat de vrees voor precedentwerking. Met een perceel afmeting van 7.000 m2 in een gebied waar tot nu toe bij uitgifte van nieuwe kavelgroottes van 5.000m2 wordt gelimiteerd, bebouwing van 4.900 m2, hoogte van 10 meter waarbij ten aanzien van omliggende panden 8 meter wordt gehanteerd en milieucategorie 4.1 activiteiten worden toegelaten.[1]

Als uitgangspunt heeft immers te gelden:
*"Daar waar bedrijventerrein grenst aan rustige woonwijken zal maximaal categorie 2 blijven/worden toegestaan. Daar waar sprake is van een aangrenzend gemengd gebied, zal worden bezien of maximaal categorie 3 ruimtelijk acceptabel is."*

Van het hanteren van dergelijke uitgangspunten wordt in het voorgenomen Plan geen blijk gegeven.

Bedrijf 2 heeft reeds een Wabo omgevingsvergunning (kruimelgeval) aangevraagd.[2] Deze omgevingsvergunning Laarbroek 2 is op 14-04-2020 aangevraagd (Gemeenteblad 95691) en de verlenging beslistermijn (Gemeenteblad 116927), maar bleek op 08-08-2020 nog niet

---

[1] Toelichting pag. 22 elektrotechnisch installatie en machinebouwbedrijf: Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten SBI-code 29 met een oppervlakte van > 2.000m2 of SBI-code 31 in milieucategorie 4.1 of 4.2 waar op het bedrijventerrein Asten milieucategorie 2 en maximaal 3 (volgens art 5.4.3 Structuurvisie bedrijventerreinen, bron: https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0743.BP02013003-VS03/t_NL.IMRO.0743.BP02013003-VS03.html#_7.4_Hoofdstuk3Algemeneregels

[2] Bijlage bij Toelichting, Bijlage 3 Ladderonderbouwing pag. 11

verleend te zijn.

Het oprichten van een elektrotechnisch installatie en machinebouwbedrijf voor de vervaardiging van luchtbewassers voor met name de veehouderijbedrijven is bovendien in strijd met de subsidievoorwaarde deelname warme sanering art. 6.3.4.1.[3]

Met de deelname aan de warme sanering wordt beoogd:
"• Verbetering van het algehele leefklimaat in het buitengebied, onder meer door reductie van emissies, afname van het aantal transportbewegingen, tegengaan van verrommeling van het platteland en voorkomen van criminaliteit" (Bron: https://www.internetconsultatie.nl/varkenshouderij).

Met het voorgenomen plan om in combinatie met de deelname warme sanering en wijziging bestemmingsplan van buitengebied (Agrarische gronden) naar bedrijventerrein wordt niet voldaan aan het beoogde resultaat van de warme sanering.

De bebouwingsconcentratie van Laarbroek 2/2a is in strijd met art. 4.4.1 Structuurvisie Asten november 2010, waarin een betere doorkijk naar het achterliggende land wordt beoogd. Tevens blijkt dat wordt uitgegaan van de wenselijkheid om aansluitend aan de bestaande bedrijventerreinen 't Hoogvelt en Molenakkers de functieverandering naar klein- tot middelgrootschalige bedrijvigheid toe te staan. Daarbij kan in beperkte mate verdichting mogelijk zijn (zie Bijlage 1: Structuurvisie Asten 2010). Met het beoogde Planvoornemen wordt allerminst recht gedaan aan deze uitgangspunten.

Opgemerkt wordt dat in de voorgaande structuurvisie de bebouwingsconcentratie heel andere afmetingen heeft dan het voorgestelde plan De argumentatie hiervoor is dat een ander omvang de laaggelegen akker niet ten goede zou komen. Aangezien er geografisch geen wijzigingen hebben plaatsgevonden dient dezelfde argumentatie nog altijd op te gaan, zodat onduidelijk is waarom in het Planvoornemen andere uitgangspunten worden gehanteerd.

[3] https://zoek.officielebekendmakingen.nl/stcrt-2019-55830.html#d17e716

Pelican Key Legal Consultancy B.V.
PO-box 30, 3300 AA Dordrecht, The Netherlands/Europe

**Transformatie van het gebied**

Aan het plangebied wordt grotendeels de bestemming 'Bedrijventerrein' toegekend. Hiermee wordt de vestiging van niet-agrarische bedrijvigheid mogelijk gemaakt, waaronder de verplaatsing van een binnen de gemeente gevestigd groothandelsbedrijf. Dit bedrijf krijgt een bouwperceel van maximaal 31.000 m2. De huidige bedrijfswoningen aan de Laarbroek 2-2a en Oliemolen 3 krijgen de bestemming 'Wonen'. Tussen het bedrijventerrein en deze woningen wordt een bufferzone gerealiseerd in verband met de noodzakelijke afstand tussen deze verschillende functies. De bufferzone draagt tevens bij aan de landschappelijke inpassing van deze ontwikkeling, ook aan de west- en noordzijde is voorzien in de aanplant van bomen en struiken. De aanleg en instandhouding van deze noodzakelijke voorzieningen.

**Strijdigheid met goede ruimtelijke ordening**

*Uit art. 10 WRO (3.1 Wro) blijkt dat het in een bestemmingsplan moet gaan om bestemmingen die nodig zijn voor een goede ruimtelijke ordening. Dit wordt nog eens benadrukt in artikel 12, lid 1a Bro, waar Het zorgt ervoor dat onze in het buitengebied gesitueerde woning aan Oliemolen 10 voor 355 graden wordt wordt voorgeschreven dat een bestemmingsplan wordt vervat in – onder meer – een omschrijving van de in het plan opgenomen bestemmingen, waarbij per bestemming het doel of de doeleinden worden*

*In de MvT (Bijlagen Handelingen Tweede Kamer 1955-1956, 4233, nr. 3, blz. 14) wordt vermeld, dat het doel van het bestemmingsplan is een goede ruimtelijke ordening van het gebied, waarover het plan zich uitstrekt. Deze ruimtelijke ordening wordt verkregen door het coördineren van de verschillende belangen, die bij het gebruik van de in het plan begrepen grond zijn betrokken, tot een zo harmonisch geheel, dat een grotere waarde vertegenwoordigt dan bij het dienen van elk belang afzonderlijk te bereiken was geweest.*

*Op basis van het precedent wat het plan schept met betrekking tot perceel grootte, bebouwing en bouwhoogte alsmede de vragen die gesteld worden bij de conclusies die getrokken worden naar aanleiding van de als bijlage opgenomen onderzoeken met betrekking tot akoestiek/geluid, geur, licht, lucht, grondgebruik, hydrologie, waterberging, archeologische en cultuurhistorische waarde, effecten op flora,fauna en biodiversiteit, milieucategorie, stikstof, parkeernorm, veiligheid, verkeer en vormvrije m.e.r.-beoordeling verzoek ik u niet in te stemmen met het concept bestemmingsplan 'Asten Laarbroek-Laagveld 2020'.*

Bovenstaande gronden dienen u aanleiding te geven om niet in te stemmen met de voorliggende ontwerpbestemming, verzoek ik u nadrukkelijk om verduidelijking van onderstaande zaken alvorens tot uitvoer van het plan wordt overgegaan. Hieronder worden de bezwaren per onderwerp nader uiteengezet.

Pelican Key Legal Consultancy B.V.
PO-box 30, 3300 AA Dordrecht, The Netherlands/Europe

**1. Programmeringsoverleg met de provincie Noord Brabant**

Het provinciaal beleid is erop gericht om voor ieder type bedrijvigheid een passend terrein te kunnen aanbieden. Dit houdt echter niet in dat elke kern alle typen van bedrijvigheid moet kunnen huisvesten; intergemeentelijke en regionale afstemming is bij differentiatie van groot belang omdat hiermee thematisering en segmentering per terrein kan worden bereikt en overaanbod kan worden voorkomen. Met het oog daarop is in de verschillende regio's in 1998 een programmeringsoverleg gestart: een samenwerkingsverband tussen provincie en betrokken gemeenten. De afspraken over omvang, uitgifte en typering van bedrijventerreinen kunnen eventueel worden omgezet in een uitwerking van het streekplan. Het is ons niet duidelijk wat de uitkomsten zijn van het provinciaal overleg immers er dient een balans te zijn bij de ontwikkeling van nieuwe bedrijfsterreinen. Daarbij dienen kleine kernen niet maximale milieudruk te krijgen.

**2. Goede Ruimtelijke Ordening in het kader van dit bestemmingsplan**

In de MvT (Bijlagen Handelingen Tweede Kamer 1955-1956, 4233, nr. 3, blz. 14) wordt vermeld, dat het doel van het bestemmingsplan is een goede ruimtelijke ordening van het gebied, waarover het plan zich uitstrekt. Deze ruimtelijke ordening wordt verkregen door het coördineren van de verschillende belangen, die bij het gebruik van de in het plan begrepen grond zijn betrokken, tot een zo harmonisch geheel, dat een grotere waarde vertegenwoordigt dan bij het dienen van elk belang afzonderlijk te bereiken was geweest.

Daarmee is nog niet gezegd wat onder goede ruimtelijke ordening moet worden verstaan. Bij de coördinatie van belangen moet een harmonisch geheel worden bereikt, maar de een zal daaronder iets totaal anders verstaan dan de ander. We zouden kunnen stellen, dat ruimtelijke ordening is de coördinatie van belangen, die een claim leggen op de omgeving. Ontbreekt die coördinatie, dan is geen sprake van goede ruimtelijke ordening. De wetgever had kunnen volstaan met te vermelden, dat bestemmingen in het belang van de ruimtelijke ordening kunnen worden aangewezen. Belanghebbenden zijn als direct omwonenden stellig van oordeel dat er een slechte coördinatie is geweest van de afweging van alle belangen daarbij is hun belang nagenoeg in het geheel niet afgewogen. De inspraak is onvoldoende.

**3. Bebouwingsconcentratie**

De bebouwingsconcentratie van Laarbroek 2/2a met achterliggende terreinen is tegenstrijdig met **art. 4.4.1 Structuurvisie Asten** november 2010, die refereert naar een revitalisering van het buitengebied en waarin een betere doorkijk naar het achterliggende land en aansluitend aan de bestaande bedrijventerreinen 't Hoogvelt en Molenakkers is het wenselijk functieverandering naar klein- tot middelgrootschalige bedrijvigheid toe te staan. Tevens is aangegeven dat het buitengebied zal blijven reiken tot de huidige bebouwing van Laarbroek 2/2a (bebouwing varkenshouderij). Er is derhalve geen consistentie binnen het gemeentelijk beleid door te bouwen in strijd met de onderliggende structuurvisie en met de uitgangspunten van het voorliggende bestemmingsplan.

Jurisprudentie: De Raad van State heeft zich diverse malen over de kwaliteit van de ruimtelijke ordening en strijdigheid met een structuurvisie uitgelaten: Uit hetgeen hiervoor is overwogen volgt dat het plan is vastgesteld in strijd met het beleid als vastgelegd in de Structuurvisie. Het betoog slaagt.

Gelet op het hiervoor gegeven oordeel behoeft het betoog van appellant en anderen dat het plan niet leidt tot kwaliteitswinst voor de omgeving geen bespreking.
ECLI:NL:RVS:2015:3448

In de Structuurvisie werd meer uitgegaan van een landeschappelijke visie op de omgeving en in het bestemmingsplan meer van industriële visie. Het genoemde lint is zeer fictief omdat het wonen praktisch onmogelijk wordt gemaakt voor bewoning aan de Oliemolen 10.

**3.a. Bouwhoogten**

Het grootste bedrijfsgebouw voor SHI zal 14 meter hoog zijn en wordt vanuit de zijden Laarbroek en Oliemolen grotendeels of geheel aan het zicht onttrokken door voornoemde lagere bebouwing, die dichter bij de woningen aan Laarbroek en Oliemolen staan. De schaal en maat van het SHI-gebouw is passend bij de belendingen van het bedrijventerrein aan de noordoostzijde, daar waar ook aan Laagveld 3-17 plannen zijn voor vervangende, hogere nieuwbouw[4]. Met de situering van de bebouwing en aflopende hoogte, wordt een passende overgang gerealiseerd van bedrijventerrein aan de noordzijde naar kleinschalig woongebied aan de zuidoostzijde. **Er wordt wat betreft de gevolgen van de bouwhoogtes diverse aannames gemaakt die niet objectief worden onderbouwd. De gehele bebouwingsstructuur en de daarbij behorende hoogtes tot 14 meter hebben een grote impact op de woonomgeving.**

Hierdoor wordt Oliemolen nr. 10 als het ware volledig door een industriele omgeving bepaald. In het bestemmingsplan wordt niets over planschade gemeld maar dat kan voor Oliemolen 10 zeer aanzienlijk worden omdat het wonen en de woonomgeving aanzienlijk worden aangetast.

**Conclusie er is geen integrale afweging geweest van het conflict tussen woonbebouwing en de industriele ontwikkeling met daarbij behorende bouwhoogten. Impliciet wordt dit erkent door te stellen dat: het camoufleren van de grotere bouwmassa nodig is om daarmee een schaalconflict met meer kleinschalige bebouwing aan het lint te voorkomen**

3.b. Bedrijfsbehoefte
In het plan wordt gesteld dat SHI bedrijfsgebouwen vrijmaakt die de wenselijke schuifruimte oplevert. Dit is strijdig met de op 06-07-2020 gepubliceerde verleende omgevingsvergunningen van Oliemolen 8 en Keskesweg 15b1 t/m 15b45 en 15c, waarbij bestaande bedrijfsruimte van gelijkaardige omvang wordt gewijzigd in een bedrijfsverzamelgebouw. In bijlage 3: Ladderonderbouwing, de managementsamenvatting, worden uitspraken gedaan over de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aan bedrijventerrein en de harde plancapaciteit in het onderzoeksgebied. Het is daarbij logisch dat de omvang van de huidig aangeboden panden niet voldoet aan de behoefte van ca 40.000 m2, het is immers op het bedrijventerrein niet toegestaan om bedrijven op een

---

[4] De realisatie van de plannen aan het Laagveld zal het woongenot van cliënten in aanzienlijke en ontoelaatbare mate verminderen. De afstand tussen de woning van cliënten en de vriescentrale (rekening houdend met geluidshinder, hinder van fijnstoffen, etc.) is reeds te klein en wordt door uitbreiding van de vriescentrale nog kleiner, waardoor de hinder – die in dit stadium reeds als onrechtmatig is aan te merken, art. 5:37 BW - zal toenemen.

perceel > 5.000 m2 te realiseren. Onvoldoende is onderbouwd wat de toekomstige kwantitatieve vraag naar bedrijventerrein zal zijn wanneer het precedentscheppende plan van SHI is gerealiseerd, er zijn immers in het verleden meer bedrijven naar regionale bedrijventerreinen vertrokken (o.a. MultiBier, Kemi), welke na realisatie van het SHI plan op basis van de regelgeving in Asten gezeteld zouden kunnen blijven. Het is eveneens logisch dat de zoekgebieden ter referentie – Deurne en Someren – niet aan de vraag voldoen, het is immers regionaal beleid om bouwplannen met een dergelijke omvang naar het regionale bedrijventerrein te verwijzen, dit is verankerd in de beperking van maximale bouwomvang in m2 in de betreffende bestemmingsplannen. De omvang van de bouwplannen, in combinatie met de milieucategorie zou - evenals voornoemde bedrijven - verwezen moeten worden naar een regionaal bedrijventerrein, en niet op een bedrijventerrein in een plattelandsgemeente moeten worden gesitueerd, het ontneemt toekomstige kleine ondernemers de mogelijkheid tot realisatie van nieuwbouw die passend is met het huidige bedrijventerreinbeleid van de gemeente Asten

**4.Milieucategorie**

Naast het gebouw van SHI schept ook bedrijfspand 2 precedent: met een perceel afmeting van 7.000 m2 waar tot nu toe bij uitgifte van nieuwe kavelgroottes van 5.000m2 wordt gelimiteerd, bebouwing van 4.900 m2, hoogte van 10 meter waar bij omliggende panden 8 meter wordt gehanteerd en milieucategorie 4.1 activiteiten worden toegelaten ( Toelichting pag. 22 elektrotechnisch installatie en machinebouwbedrijf is volgens Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten SBI-code 29 met een oppervlakte van > 2.000m2 of SBI-code 31 in milieucategorie 4.1 of 4.2 waar op het bedrijventerrein Asten milieucategorie 2 en maximaal 3 (volgens art 5.4.3 Structuurvisie bedrijventerreinen, bron: maal categorie 2 blijven/worden toegestaan. Daar waar sprake is van een aangrenzend gemengd gebied, zal worden bezien of maximaal categorie 3 ruimtelijk acceptabel is."

De minimale afstand van een bedrijf tot hindergevoelige functies als woningen dient in overeenstemming te zijn met de maximale categorie van een bedrijfsactiviteit in de Staat van bedrijfsactiviteiten en de daarbij behorende minimale richtafstand, die afkomstig is uit de brochure "Bedrijven en milieuzonering" van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten van 2009.
De raad van State heeft diverse malen betoogd indien er sprake is van 'gemengd gebied' als er een matige tot sterke functiemenging is, waarin naast woningen ook andere functies voorkomen. De raad verwijst hierbij onder meer naar de uitspraken van de Afdeling van 12 juni 2019, ECLI:NL:RVS:2019:1898 en van 3 juli 2019, ECLI:NL:RVS:2019:2216.

**Dit betekent dat een uitermate zorgvuldige afweging dient plaats te vinden inzake de milieucategorie en bewoning. In onderhavig kader heeft de gemeente die afweging onvoldoende gemaakt omdat er nabij eveneens categorie 4 wordt toegestaan. Deze categorie is er pas nadien aan toegevoegd. Dit is in strijd met de goede ruimtelijke ordening**

**5. Omgevingsvergunning Laarbroek 2**

Deze vergunning is in strijd met de subsidie voor sanering van varkensbedrijven. Immers daarmee is bedoeld een verbetering van het leefklimaat en reductie van emissies. Met het

voorgenomen plan om in combinatie met de deelname warme sanering en wijziging bestemmingsplan van buitengebied (Agrarische gronden) naar bedrijventerrein wordt niet

voldaan aan het beoogde resultaat van de warme sanering. Er is geen businessplan gemaakt waaruit de noodzaak van dit bedrijf blijkt.

De omstandigheid dat een kwantitatieve behoefte ontbreekt, de omstandigheid dat een ruimtelijke ontwikkeling zal leiden tot een overaanbod in een bepaalde branche, de omstandigheid dat een ruimtelijke ontwikkeling zal leiden tot marktverschuiving in een bepaalde branche, of tot sluiting van ondernemingen, of dat deze zal leiden tot leegstand betekenen nog niet dat niet is voldaan aan het bepaalde in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro (uitspraken van 5 maart 2014, ECLI:NL:RVS:2014:743 (Son en Breugel), van 18 mei 2016, ECLI:NL:RVS:2016:1295 (Zevenaar), 28 september 2016, ECLI:NL:RVS:2016:2580 (Venlo) en van 21 december 2016, ECLI:NL:RVS:2016:3386 (Leeuwarden)).

**6. Akoestisch onderzoek industrielawaai**

art. 2.2 De voertuigbewegingen van SHI, bedrijf 1 en bedrijf 2 worden geacht op Laagveld direct op te gaan in het heersende verkeersbeeld. De drie bedrijven gaan > 1.600 motorvoertuigbewegingen (tabel par. 3.3.1) per weekdagetmaal brengen en gaat derhalve niet op in het "heersende verkeersbeeld".
art. 3.2: Er is enkel uitgegaan van categorie 3.1 en 3.2, niet van de 4.1 die bedrijf 1 van Heijligers heeft.
art 3.3.2: Het bedrijventerrein is gemodelleerd middels 6 oppervlaktebronnen met een hoogte van 1.5 meter boven het lokale maaiveld, Bij realisatie van het plan zal het maaiveld worden opgehoogd met plm. 1 meter, hiermee is in het akoestisch onderzoek geen rekening gehouden.
De Raad van State heeft zich diverse malen uitgelaten dat dergelijke onderzoeken **zorgvuldig dienen te geschieden**: Jurisprudentie ECLI:NL:RVS:2018:1843
Over de woning op het perceel overweegt de Afdeling als volgt. Uit de meetresultaten volgt dat in de bestaande situatie de bedrijfsvoering van de inrichting op het perceel leidt tot overschrijding van de geluidsnormen van het Activiteitenbesluit voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau ter plaatse van woning op het perceel in de dagperiode.
Naar het oordeel van de Afdeling heeft de raad onvoldoende gemotiveerd dat ter plaatse van de woning op het perceel een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, voor wat betreft het aspect geluid, kan worden gegarandeerd. Het standpunt van de raad dat het akoestisch klimaat ter plaatse van deze woningen aanvaardbaar is, omdat daar geen sprake is van overschrijding van de geluidsnormen van het Activiteitenbesluit voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau in de avond- en nachtperiode, leidt niet tot een ander oordeel. In casu van onderhavig bestemmingsplan is geen rekening gehouden met de hoogte waarop het bestemmingsplan gerealiseerd zal worden.

**Conclusie de rapporten zijn onzorgvuldig samengesteld in het onderhavige bestemmingsplan omdat met name geen rekening is gehouden met de verhoging van de gronden bij het samenstellen van de akoestische onderzoeken. Onvoldoende is afgewogen of er nog sprake kan zijn van een aanvaardbaar leefklimaat.**

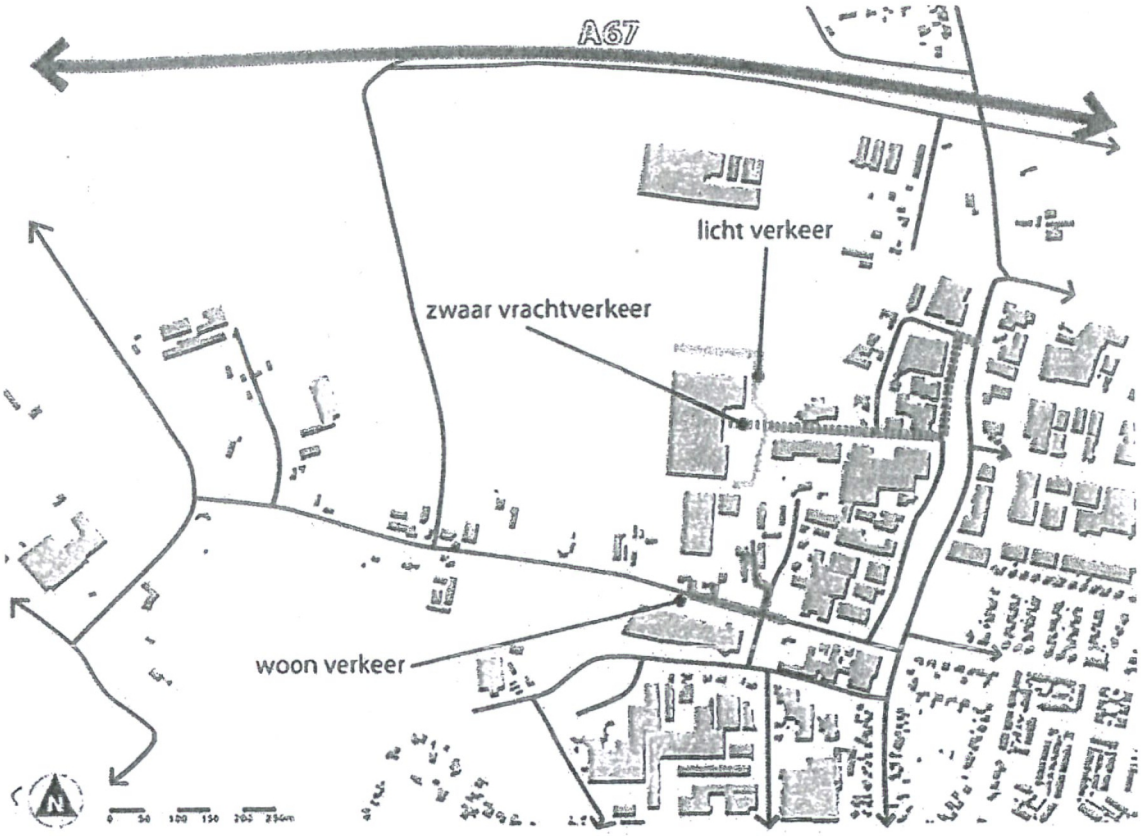
Pelican Key Legal Consultancy B.V.
PO-box 30, 3300 AA Dordrecht, The Netherlands/Europe

## 7. Verkeerstructuur

Geen rekening is gehouden met de vriescentrale. Er staat een amoniakinstallatie met alle gevaren die daarmee samenhangen. Een groot risico, dat niet is onderzocht bij het maken van de nieuwe verkeerstructuur. Er dient in ieder geval onderzoek naar gedaan worden. Nu is dit risico niet onderzocht. Tevens kan het parkeren ertoe leiden dat er lichtmasten worden aangelegd die veel effect op de woning in de naaste omgeving zullen hebben. Het genoemde mobiliteitsplan is evenmin goed doorcecijferd en berekend in het plan. Er zijn aannames en conclusies getrokken die niet verder worden onderbouwd. We achten de genoemde verkeerstructuur geheel in strijd met het Gemeentelijk verkeers- en vervoersplan Asten 2016, dat op 13 december 2016 is vastgesteld door de gemeenteraad van Asten.

art. 4.5 van de Vormvrije m.e.r. beoordeling doet de aanname dat Oliemolen 3 momenteel evenveel zwaar vrachtverkeer genereerd als Laarbroek 2/2a. Echter kan n.a.v. de vergunde PM10-emissie aangenomen worden dat deze voor Oliemolen 3 (PM10 10 kg/jaar) vele male lager ligt dan Laarbroek 2/2a (PM10 444 kg/jaar). Hiermee wordt het beeld geschetst dat er momenteel meer fijnstof wordt uitgestoten dan in realiteit gebeurt. Daarnaast zou het toekomstbeeld maatgevend moeten zijn, en niet de huidige situatie als uitgangspunt genomen moeten worden.

Eveneens zal een toename van verkeersactiviteiten aan het doodlopende gedeelte van de Oliemolen toenemen aangezien de toegangsweg tot Oliemolen 1 met de scheiding van woonfunctie en bedrijventerrein door de groenfunctie op het achtererf van Oliemolen 3 komt te vervallen. Daarmee zullen de verkeersgerelateerde activiteiten tot feest- en vakantieboerderij Logies 't Meulehuis, de verhuurde loodsen, aanleunwoning en zorgatelier Sjiek! via de ontsluitingsroute aan de Oliemolen 1 plaatsvinden (zie Bijlage 4: Stedebouwkundig- en Landschapsplan).




**8 Berekening watertoets**

Ten behoeve van het realiseren van het plan zal sprake zijn van ophogen van het gehele terrein. De bouwplannen, bouwrijp maken e.d. van het terrein zijn nog niet uitgewerkt in deze fase van het bestemmingsplan wijzigen. Bij het uitwerken en dimensioneren van de hemelwatervoorziening wordt rekening gehouden met de feitelijke GHG, de aanwezige gradiënt in het gebied, de benodigde omvang van de voorziening en het ruimtebeslag dat binnen het openbare gebied aanwezig zal zijn, zodat de hemelwateropgave voor de nieuwe verhardingen en gebouwen wordt gerealiseerd.

Op basis van de opgenomen (summiere) digitale watertoets geeft het Waterschap aan over de plannen in gesprek te willen treden. Verslaglegging hieromtrent is echter niet opgenomen in voorliggend plan. Met betrekking tot de geografische ligging de directe nabijheid van het beekdal van de Beekerloop is de hydrologie in de omgeving een belangrijk punt.
1.3 toetsing beleid: in het plangebied zijn geen waterwegen aanwezig of oppervlaktewater. Aan de oostzijde van het plangebied heeft een sloot gelegen, ervan uitgaande dat hiervoor duikers zijn geplaatst op het gedempte gedeelte, ligt tussen Laagveld 17 en de parkeerplaats van Hoefnagels Transportbedrijf nog steeds een sloot. De sloot vanuit de groenstrook tussen Oliemolen en Laagveld (figuur 1) komt hierop uit.
art. 2.1 bevindt aan de westelijke zijde van het plangebied een sloot. Tevens ook aan de oostelijke zijde (deze is deels gedempt).

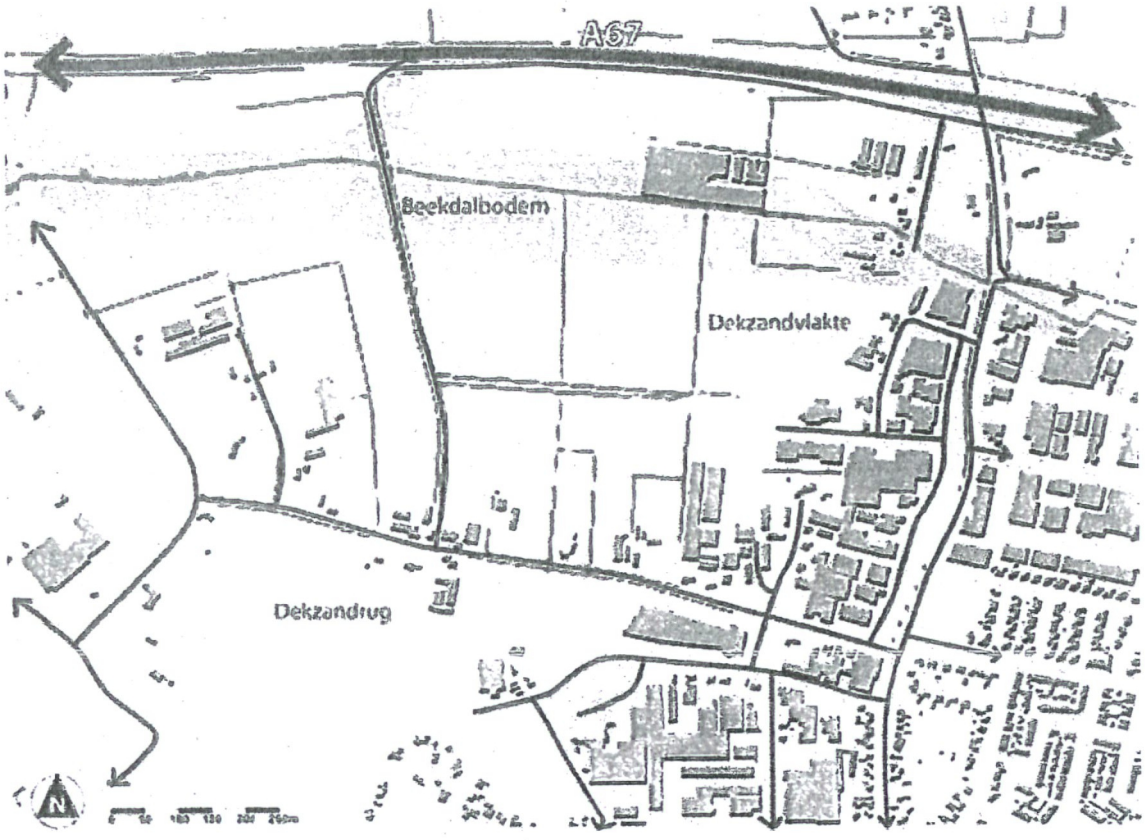
Pelican Key Legal Consultancy B.V.
PO-box 30, 3300 AA Dordrecht, The Netherlands/Europe

art. 3.1.B De bestaande erfverhardingen en agrarische bedrijfsgebouwen zullen worden gesaneerd en afgevoerd, Daarmee is sprake van een stuk ontstening en vergroening, echter worden er vervangende panden van 21.000, 4.900 en 1.050 m2 gebouwd, er is zeker geen sprake van ontstening en vergroening.

art. 3.1.C Er zal op meerdere plekken in het plangebied worden voorzien in waterbuffers, deze bevinden zich echter allenl aan de westzijde van het plangebied, waar het hoogteverschil richting Oliemolen 10 afloopt (zie figuur 1) is de waterloop in het verleden zonder compensatie (deels) gedempt, deze moet weer in originele staat hersteld worden.
art. 3.5 digitale watertoets is uitgevoerd en als bijlage bijgevoegd. Deze bijlage ontbrak en is later (17-08-2020) op verzoek toegezonden. Deze is zeer summier en er wordt nadrukkelijk aangegeven contact op te nemen met het Waterschap, verdere informatie ontbreekt.

In 1980 zijn de gronden ten zuiden van Oliemolen 10 opgehoogd t.b.v. ontwikkeling bedrijventerrein 't Hoogvelt.
In 1990 zijn de gronden ten oosten en noorden van Oliemolen 10 opgehoogd t.b.v. ontwikkeling bedrijventerrein het Laagveld
Wanneer ook de gronden ten westen en noordwesten van Oliemolen 10 opgehoogd gaan worden t.b.v. ontwikkeling bedrijventerrein Laarbroek/Laagveld dan ligt Oliemolen 10 op het laagste punt (zie figuur 1). Bij het beschouwen van het proces van de Watertoets zoals hieronder beschreven kan de conclusie worden gerechtvaardigd dat de Watertoets onvoldoende heeft plaatsgevonden in genoemd plangebied. Te meer omdat er diepere gedeelte ontstaan door de ophoging van het industriegebied die een badkuip effect hebben. De effecten van de nieuwe bebouwing op het grondwater is onvoldoende onderzocht etc.

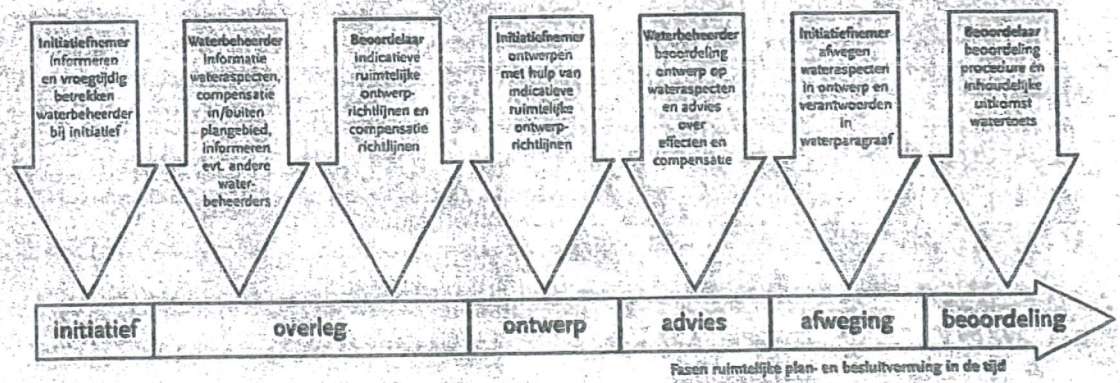
Pelican Key Legal Consultancy B.V.
PO-box 30, 3300 AA Dordrecht, The Netherlands/Europe



Pelican Key Legal Consultancy B.V.
PO-box 30, 3300 AA Dordrecht, The Netherlands/Europe

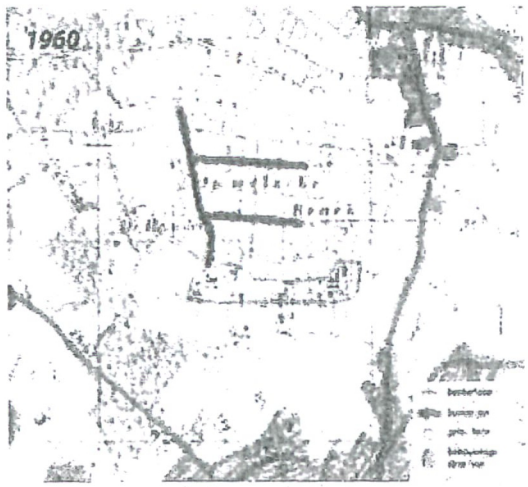
**Het proces van de Watertoets op een rij**

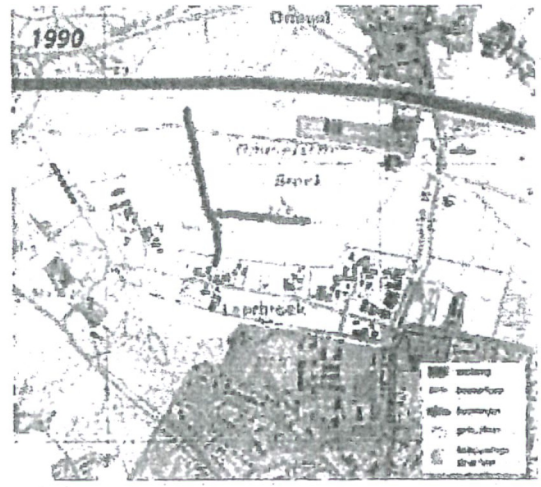
a. De initiatiefnemer stelt de waterbeheerder op de hoogte van het voorgenomen plan of besluit en betrekt deze in een vroeg stadium actief bij de planvorming
b. De waterbeheerder informeert op zijn beurt de initiatiefnemer over relevante kenmerken, mogelijkheden en beperkingen van het watersysteem ter voorbereiding van het plan of besluit.
c. Waterbeheerder en initiatiefnemer komen samen tot afbakening van de reikwijdte van de Watertoets (de relevante wateraspecten en beoordelingscriteria) tegen achtergrond van het provinciaal en rijksbeleid op het gebied van water, milieu en ruimte, zoals onder meer neergelegd in de vorm van instructies en ontwerprichtlijnen in bijvoorbeeld de provinciale nota's planbeoordeling.
d. De waterbeheerder stelt zich in alle fasen van planvorming pro-actief op en denkt mee over de wezenlijke keuzen voor omgaan met water. Aangegeven worden: nut, noodzaak en/of mogelijkheden voor mitigatie en compensatie binnen het plangebied.
e. De waterbeheerder beoordeelt het ontwerpplan of besluit aan de hand van de vooraf vastgestelde criteria.
f. De waterbeheerder geeft op basis hiervan, passend in de procedure-termijnen, een wateradvies aan de initiatiefnemer en stelt eventueel aanpassingen in het plan of besluit voor.
g. Na afweging van het wateradvies geeft de initiatiefnemer het -eventueel bijgestelde- ontwerp-plan of besluit vrij voor de formele inspraakprocedure c.q. het bestuurlijk overleg.
h. De initiatiefnemer verwerkt de resultaten van het wateradvies, inspraak en bestuurlijk overleg in het uiteindelijke plan of besluit in de vorm van een verplichte waterparagraaf.
i. De waterbeheerder stuurt zijn wateradvies ook aan de beoordelaar (bevoegd gezag).
j. De initiatiefnemer stelt het plan of besluit vast en legt dit ter goedkeuring voor aan de beoordelaar (bevoegd gezag: veelal de naast hogere overheid zoals provincie of rijk).
k. De inspectie ruimtelijke ordening en de planologische commissies toetsen het plan aan het relevante ruimtelijke beleidskader en nemen hierin het door de waterbeheerder opgestelde wateradvies mee.
l. Het bevoegd gezag (rijk of provincie) dat de verantwoordelijkheid heeft om het plan of besluit te beoordelen (bestaande wet- en regelgeving) keurt het plan of besluit al dan niet geheel of gedeeltelijk goed.

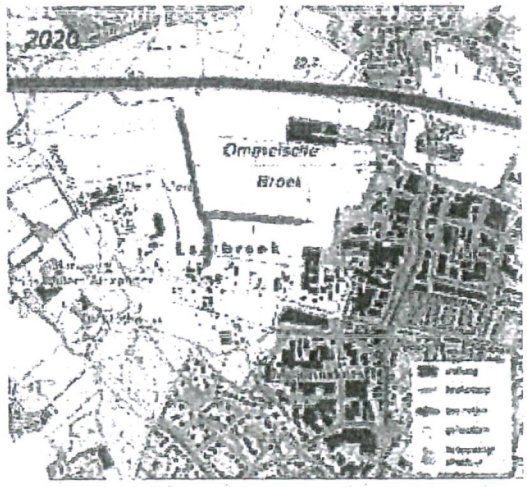


Fasen ruimtelijke plan- en besluitvorming in de tijd

## 9. Historische ontwikkeling




Het betreft de lintbebouwingen met een relatief fijnmazige bebouwing aan het Laarbroek – Oliemolen, de groene beplantingsstructuren noordelijk daarvan en de Beekerloop. Deze structuren vormen het vertrekpunt voor de bedrijfsontwikkeling, die zich daar naar voegt en inspeelt op versterking van die structuren waar mogelijk. Concreet richt voorliggend plan zich op:

Herstel van de structuur, korrel en functie van de lintbebouwing, door de woningen tot burgerwoningen om te zetten, passend bij het lint en de bedrijvigheid en meer grootschalige bedrijfsbebouwing op afstand te plaatsen en ruimtelijk en qua ontsluiting te oriënteren op het bedrijventerrein cq. in noordelijke richting;

Nieuwe bedrijfsontwikkeling aan te laten sluiten bij bestaand bedrijventerrein en deze ruimtelijk ontkoppelen van de lintbebouwing middels een tussenliggende groene zone en

door de eerste schil van bedrijfsbebouwing ook meer kleinschalig te houden en qua hoogte aan te laten sluiten bij de bestaande bouwhoogte van de aanwezige stallen;

Nieuwe kernrand aan de westzijde vormgeven als dichte groene rand (gemengde dichte bomenrij met gesloten kronendek en ondergroei van een gemengd struweel), die qua vorm en beeld aansluit bij de bestaande lijnbeplantingen zoals die in het gebied voorkomen en structurende elementen vormen tussen verschillende functionele kamers. Daarmee worden de kavelstructuren zoals die in het gebied voorkomen versterkt. Met deze nieuwe groene dorpsrand wordt het huidige beeld van de 'kale' bedrijventerreinrand opgeheven en is de overgang naar het landschap passend ingevuld.

**Deze citaten uit het bestemmingsplan proberen de nieuwe ontwikkeling in een historische context te plaatsen. Deze visie en analyse zijn echter geheel geschreven om de harde industriele ontwikkeling die afwijkt van de structuurvisie te motiveren. Daarbij is deze ontwikkeling juist een precedent om toekomstige groteren industriële ontwikkelingen mogelijk te maken in Asten.**

**De teksten passen echter in het geheel niet in een goede stedenbouwkundige en historische ontwikkeling van het gebied. De gemeente zou er goed aan doen om eerst een goede historische analyse te maken en dan deze waarden in overeenstemming te brengen met het bestemmingsplan.**

**10. Flora en Faunawet**

Uit het bestemmingsplan blijkt niet dat er met grote zorgvuldigheid een toetsing heeft plaatsgevonden in het kader van onderhavig bestemmingsplan. Een dergelijk onderzoek dient alsnog te worden toegevoegd aan het bestemmingsplan. Er worden wel wat verhalen geschreven over de steenuil maar een totale ecologische analyse ontbreekt.

Zoals in bijlage 14 Omgevingsdialoog te lezen is, is de quicksan die door Lomans Ecoworks op verzoek van de Gemeente Asten in 2018 is uitgevoerd niet opgenomen in het plan. Deze is alsnog digitaal als bijlage bijgevoegd. Tijdens dit onderzoek is een bunzing (beschermd) gefilmd. Tevens is niet aangetoond dat er zich geen vleermuizen in de te slopen gebouwen bevinden.

[1] In de Flora- en faunawet is een zorgplicht opgenomen (artikel 2, lid 1: Een ieder neemt voldoende zorg in acht voor de in het wild levende dieren en planten, alsmede voor hun directe leefomgeving. artikel 2, lid 2: De zorg, bedoeld in het eerste lid, houdt in ieder geval in dat een ieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat door zijn handelen of nalaten nadelige gevolgen voor flora of fauna kunnen worden veroorzaakt, verplicht is dergelijk handelen achterwege te laten voor zover zulks in redelijkheid kan worden gevergd, dan wel alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van hem kunnen worden gevergd teneinde die gevolgen te voorkomen of, voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen, deze zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken). De zorgplicht geldt altijd en voor alle planten en dieren, of ze beschermd zijn of niet, en in het geval dat ze beschermd zijn ook als er ontheffing of vrijstelling is verleend. De zorgplicht betekent niet dat er geen dieren mogen

worden gedood, maar wel dat dit, indien noodzakelijk, op zodanige wijze gebeurt dat het lijden zo beperkt mogelijk is.

## 11.Landschappelijke inpassing

Landschappelijke inpassing: bij de aanleg van het bedrijventerrein is in 1990 aan de zijde met bebouwing een 10 meter brede groenstrook met houtril en bomen aangeplant.

De aanvullende voorzieningen voor afscheiding met het buitengebied bestaat uit een 2,5 meter hoge muur met begroeiing (van onvoldoende lengte) met daarachter 4 bomen. De ingetekende bomen aan diezelfde westzijde zijn vrijwel allemaal eigendom van en reeds geplaatst op het perceel Oliemolen 10.

**Landschappelijke inpassing van het plan is onvoldoende**. Het 'Camoufleren' van de grotere bouwmassa om een schaalconflict met meer 'kleinschalige' bebouwing aan het lint te voorkomen komt niet overeen met het verderop genoemde 'De schaal en maat van het SHI-gebouw is passend bij de belendingen van het bedrijventerrein aan de noordzijde. Aan de noordzijde is de landschappelijke inpassing niet 'opgebouwd' deze gaat direct naar 14 meter hoogte, ditzelfde geldt vanuit het achtererf van Oliemolen 1 en Oliemolen 10.
Het grootste gedeelte van de groenvoorziening wordt tussen de woningen aan Laarbroek 2/2a en Oliemolen 3 ingepast.
Hoe kan deze groenvoorziening worden gehandhaafd, wanneer deze zich op privé gronden bevinden? Er kan dan geen bestuursrechtelijke dwang worden uitgeoefend.
Zie met name de bomenrij op Toelichting bij de Bijlage, bijlage 2, pagina 11 – bomenrij zoals deze in het verleden is aangeplant tijdens een boomplantdag t.o.v. werkelijkheid op pagina 10 van dezelfde bijlage (zou vrijwel tegen de parkeerplaats van Hoefnagels Transport aan moeten liggen maar het aantal bomen is door het toelaten van grote grazers door de familie Heijligers sterk afgenomen).

## 12. Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Aangezien de maximale bebouwing van het perceel wordt benut is het wenselijk de bouwvlakken in het bestemmingsplan aan te passen conform pag 37. Op deze manier wordt ook gegarandeerd dat de bebouwing aan de vooraf gestelde eisen blijft voldoen.
art. 4.10 m.b.t. de externe Veiligheid ontbreekt de toename van verkeersactiviteiten op de hoek Ommelseweg/Laagveld waar het machinehuis van de Vriescentrale Asten (Lineage) is gelegen, bij dit vrieshuis staan koelwagens opgesteld en is een ammonia houdende installatie gelegen. Hier is een onvoldoende risicoanalyse gemaakt.

art 4.12 Milieuzonering Bedrijf 1 van Heijligers valt onder categorie 4.1 waarbij min. 100 m afstand in 'gemengd gebied' en 200 m in 'rustig buitengebied' gehanteerd moet worden. Met de scheiding van woonvoorziening en bedrijventerrein dient een pand van 4.900 m minimaal

100 meter van omliggende woningen te worden gerealiseerd. Laarbroek 4, Laarbroek 2, Laarbroek 2a, Oliemolen 3, Oliemolen 1 en Oliemolen 10 liggen hemelsbreed binnen de afstand van 100 meter. Naar ons oordeel zijn onderstaande onderdelen die behoren bij de vormvrije mer beoordeling onvoldoende onderzocht:

- een globale beschrijving van de ingreep -effectrelaties en dosis-effectrelaties van de voorgenomen activiteit;
- wat zijn maatgevende effecten van de voorgenomen activiteit? Is er sprake van emissies (bijvoorbeeld van geluid, lucht), verkeer aantrekkende werking e.d.? Wat is het ruimtebeslag?
- wat is de afstand van de activiteit(en) tot gebieden die gevoelig zijn?
- zijn er over de activiteit indicatieve invloed afstanden bekend? (bijvoorbeeld uit het 'groene boekje')
- waarvoor zijn de gebieden gevoelig? Heeft de voorgenomen activiteit daar invloed op?

**Planologisch zou er geen relatie meer zijn tussen de woningen aan de Laarbroek/Oliemolen en de op te richten bedrijven die via het Laagveld ontsloten worden, echter wordt op pagina 21 van Bijlagen bij de Toelichting: Bijlage 13 vormvrije aanmeldnotitie m.e.r. wel gesteld dat de bedrijven voor onderhoud bereikbaar mogen zijn, waarmee voorgaande tegengesproken wordt.**

### 13. Verkennend bodemonderzoek

Bijlage bij de Toelichting, Bijlage 5: verkennend bodemonderzoek. Er worden adviezen gegeven voor nader onderzoek op plekken waar de groenstrook moet worden aangelegd, met o.a. de opmerking dat er geen freatisch grondwater te gebruiken voor consumptieve doeleinden, zoals het besproeien van gewassen en/of drenken van dieren (pijlbuis 146/180/139 waar deze activiteiten op dit moment juist wél plaatsvinden. Boringen 139 T/m 186 zijn potentieel verdacht van asbest. De weide om de woning wordt regelmatig met grondwater besproeid.
pag. 21 art 6.4: "achter de woning Laarbroek 2 is op twee plaatsen een sterke verontreininging met zware metalen aangetroffen in de bodem onder de verharding. "Het feitelijk gebruik van de locatie zal niet wijzigen, echter is hiervoor de bestemming "Groenstrook" voorzien.

### 14. Omgevingsdialoog

Omgevingsdialoog heeft zich enkel beperk tot een verkennend onderzoek, zo toont ook de bijlage 14 Omgevingsdialoog. Gewacht werd op de toelichting die bij Manege Heijligers op 19-03-2020 gepland stond, maar wegens COVID-19 maatregelen is geannuleerd. Vanaf 1-06-2020 zijn voldoende mogelijkheden om deze omgevingsdialoog alsnog plaats te laten vinden, maar deze is nooit herpland. Inspraak over de planologische ontwikkelingen zijn

Pelican Key Legal Consultancy B.V.
PO-box 30, 3300 AA Dordrecht, The Netherlands/Europe

enkel mogelijk geweest wanneer er een intentie tot aannemen vooraf vastgestelde schadevergoeding onder voorwaarde van afzien van inleveren zienswijze. Hiervoor is het nooit tot een concreet voorstel gekomen.

**15. Berekeningen in de bijlage van de toelichting**

De berekeningen en toelichting in alle bijlagen bij de toelichting hebben zich beperkt tot onderzoek op huidige uitbreiding, niet op de totale uitbreiding van 3-6 extra ha die tevens genoemd wordt. In de totale planning van de ruimtelijke ordening is het begrip meten is weten van groot belang.

Ons is volstrekt onduidelijk hoe onderhavige massieve ruimtelijke ontwikkeling zonder onderzoek te plegen name de gevolgen voor waterbergend vermogen, flora en fauna, stikstofnota, toename verkeersbewegingen, akoestiek → huidige maaiveld aangehouden i.p.v. pijl (opgehoogde grond)
Afstanden → rekening houdend met bedrijven in milieucategorie 2-3, niet met categorie 4
M.e.r. rapportage → onvoldoende op mogelijke effecten hydrologie
Flora en fauna rapportage → voldoende foerageergebied tot stand kan komen. Het bestemmingsplan is een samenraapsel van teksten zonder dat de samenhang is becijferd in deugdelijke rapporten. Er ontbreken deugdelijke rapporten in het bestemmingsplan in de bijlagen.

Bij wijziging/aanpassing van de plannen ga ik ervan uit dat een nota van wijzigingen wordt bijgehouden en gepubliceerd en houd ik me het recht voor om ook de zienswijze te wijzigen/aanvullen.

Met vriendelijke groet,

Pelican Key Legal Consultancy B.V.

Mr. E.G.J,M, Meijer

Directeur PKLC BV

En namens de bewoners van Oliemolen 10, Asten

L. Hoefnagels

L. Hoefnagels

# Bijlage 1: Structuurvisie Asten november 2010

### 4.4. Bebouwingsconcentraties Asten

Aan de westzijde van Asten liggen de bebouwingsconcentratie Laarbroek en Dijkstraat. De concentratie Weivelden ligt aan de zuid-westzijde van de kern Asten. De laatste concentratie die in het kader van deze visie wordt beschreven liggen aan de oostkant van Asten: Voordeldonk en Dennendijk.

#### 4.4.1. Laarbroek

De bebouwingcluster de Laarbroek ligt aan de westzijde van de kern Asten en bestaat uit de Laarbroek en de Hindert.

*Ruimtelijk*

Aan de noordkant van de Laarbroek ligt tussen het bebouwingslint en de Rijksweg A67 een grote open agrarische ruimte. Aan de zuidkant van de Laarbroek ligt een open ruimte (oude akker) van een kleiner formaat, met bos als decor. Langs het bebouwingslint en erven staat her en der opgaande beplanting. De landschappelijke inpassing van de bouwblokken is niet overal optimaal. De bebouwing is middelgrootschalig met enkele grootschalige agrarische opstallen. De kavels zijn veelal erg verdicht met diverse bebouwing. De afstand tot de weg verschilt per kavel. Door deze diversiteit aan bebouwing en de onderbroken beplantingsstructuren geeft de concentratie een rommelig karakter. Dit geldt ook voor de doodlopende zijweg de Hindert.


*Veel bebouwing op kavel*

*Functioneel*

Functioneel bestaat de concentratie uit agrarische bedrijven, wonen en een enkel bedrijf, waaronder een taxibedrijf. De geurhindercontouren van de veehouderijbedrijven beslaan grote delen van de cluster. Aan de Hindert liggen een paar agrarisch bedrijven en enkele woningen.


*Profiel Laarbroek*

*Infrastructuur*

De Laarbroek is een erftoegangsweg aan de westkant van Asten en ontsluit het omliggende buitengebied. Het profiel van de weg bestaat uit een asfalt rijbaan met op enkele plekken laanbeplanting. De Hindert is een doodlopende zijstraat van de Laarbroek.

*Visie*

Door de diversiteit van de bebouwing is het niet mogelijk een eenduidige advies te geven over hergebruik van de bebouwing of ontstening van de concentratie. Er zal maatwerk moeten plaatsvinden om te kijken wat per locatie de meest duurzame oplossing is. Voor de hele concentratie geldt de aanbeveling de bouwblokken landschappelijk beter in te passen in het landschap.
Aansluitend aan de bestaande bedrijventerreinen 't Hoogvelt en Molenakkers is het wenselijk functieverandering naar klein- tot middelgrootschalige bedrijvigheid toe te staan. Daarbij kan in beperkte mate verdichting mogelijk zijn. Verdichting aan de zuidkant van de cluster is niet aan de orde, daar dit de relatie met het landschap zal verslechteren en de oude akker zal aantasten. Extra mogelijkheden zijn mogelijk middels een compensatie, bij voorbeeld een storting in een fonds ruimtelijke kwaliteit /landschappelijke inpassing.

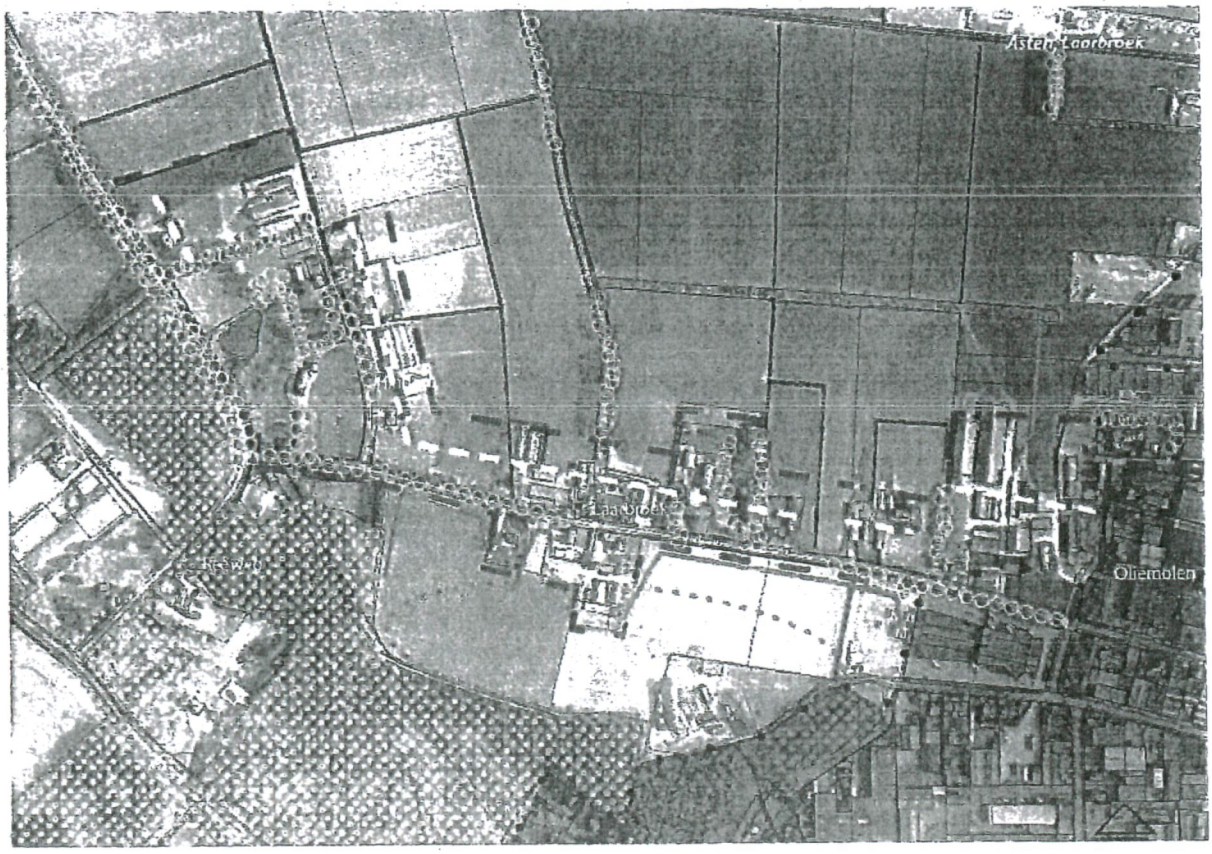
**Laarbroek**

| | |
|---|---|
| Mogelijke functies | • Ambachtelijke bedrijven in de categorie 1 en 2 met uitstraling van een lagere categorie tot max. 800 $m^2$ of de huidige bebouwingsoppervlakte (indien <800 $m^2$);<br>• Wonen. |
| Doelstellingen voor cluster | • Het beter landschappelijk inpassen van de verschillende bouwblokken;<br>• Terugbrengen bebouwingsoppervlakte van de stallen. |
| Randvoorwaarden | • Algemene voorwaarden;<br>• Sloop (gedeeltelijke) gaat voor hergebruik;<br>• Nieuwe functies moeten passen bij de woonfunctie en zich bevinden tussen de rooilijnen;<br>• Activiteiten in bijgebouwen dienen plaats te vinden aan de achterzijde van het (woon)pand;<br>• Behouden korrelgrootte van de bebouwing;<br>• Instandhouding doorzichten;<br>• Beeldkwaliteit van panden en erf;<br>• Sloop overtollige bebouwing. |
| Inzet van strategieën | • Investeren in laanbeplanting;<br>• Groen op eigen erf, inpassing van activiteiten;<br>• Ruimte voor ruimte;<br>• Sloop van stalruimte of sociale investering;<br>• Algemene (groen) investeringen in gemeentelijk fonds ruimtelijke kwaliteit. |

Pelican Key Legal Consultancy B.V.
PO-box 30, 3300 AA Dordrecht, The Netherlands/Europe

Legenda

- kern
- bebouwingsconcentratie
- achterste rooilijn
- GHS-natuur
- GHS-landbouw
- bos
- boomrij
- bomenlaan
- houtsingel
- bijzondere boom(groep)
- belangrijk zicht
- wenselijk zicht
- waardevolle openruimte
- cultuurhistorisch waardevol gebouw
- rijksmonument



**Pelican Key Legal Consultancy B.V.**
PO-box 30, 3300 AA Dordrecht, The Netherlands/Europe

# Bijlage 2: Bouwregels

- art 3.1.e oppervlakte bouwperceel max. 5.000 m2
  Florapark heeft een maximale perceel grootte van 5.000 m2 met maximale bebouwing van 70% (= 3.500 M2) en bouwhoogte van 12 meter. In dit plan wordt van alle drie afgeweken met een kavel voor SHI van 31.000 m2 en 14 meter hoogte, en bedrijf 2 van 7.000 m2. Tevens in strijd met de regels herbestemming agrarische gronden (zie Bijlage 1)
- Art 3.1.j Elektrotechnisch installatie en machinebouwbedrijf valt volgens Bijlage 1: Staat van bedrijfsactiviteiten onder milieucategorie 4.1 (SBI-code 31, 311 en 312).
  De in de bijlagen opgenomen berekeningen voor akoestiek, geur, afstanden e.a. zijn uitgegaan van een maximale milieucategorie 3, hiermee is de berekening van deze bijlagen op een foutieve grondslag gebaseerd.
- Art. 3.1.o Kantoorruimte mag max. 30% van het bvo van 21.000 m2 is 6.300 m2 -> komt niet overeen met art. 3.1 en 4.1 (...waarbij in elk geval een maximum van 1500 BVO m2 zal worden gehanteerd.), van de structuurvisie bedrijventerrein 2012 asten (https://www.asten.nl/fileadmin/Asten/PDF-formulieren_producten/Beleid/Ruimtelijke_ordening_en_volkshuisvesting/Bedrijventerreinen_Structuurvisie_2012.pdf).
- uniformeren van art. 3.2.2.b. "De afstand van de gebouwen tot minimaal 1 zijdelingse perceelgrens bedraagt mimimaal 5 meter" conform de regels ter plaatse van het bouwvlak in het bestemmingsplan Asten Bedrijventerrein 2013 art 4.2.2.b "De afstand van de gebouwen tot minimaal 1 zijdelingse perceelgrens bedraagt mimimaal 6 meter".
- Art. 3.2.2.d. "Specifieke vorm van verkeer - parkeerterrein 2" –> is niet benoemd als zodanig op de kaart?
- Art. 3.2.2.e.1. en 3.3.3.c.2 geen verlichtingsmasten toestaan wanneer maximale erfafscheiding 2.5 meter is
- 3.4.2 uitzondering melkveehouderij: d.w.z. dat de groenstrook die op de beoogde huidige melkveehouderij gepland staat pas per 01-01-2025 wordt aangelegd?
- Art 3.6.1.a beperken tot bedrijfsactiviteiten met milieucategorie 2 en 3, aangrenzend aan burgerwoningen.
- Art. 3.6.2 naast de opmerking bij art. 3.1.o is het voor SHI mogelijk om geen 6.300 m2 aan kantooroppervlak toe te kennen maar 8.400 m2?
- Art 3.6.3 geen open opslag mogelijk maken
- Art. 4.1.b verharding van de ontsluitingsweg = geen groen. Dit wil zeggen dat de ontsluitingsweg van Laagveld naar bedrijfsgebouw 2 en 3 tot de groenvoorziening wordt gerekend. Ditzelfde geldt voor de ontsluiting van de woning van Oliemolen 1?
- Art. 4.2.1.a Wanneer de ontsluitingsweg als groen wordt gezien, is dan het geluidsscherm op een groenvoorziening geplaatst waar max. 2 m. erfafscheiding toegestaan is terwijl het geluidsscherm 2.5m hoog is. ( art 3.2.2.e.2)
- Art. 4.5.2. het is niet wenselijk wanneer er (stilstaand) verkeer wordt toegestaan op de verbindingsweg of perceel ontsluitingsweg van het Laagveld naar Bedrijf 2 en 3.
- Art. 6.2.2. a. bouwvlakken aanpassen aan de werkelijke bebouwing (deze is immers maximaal), waarbij afstanden tot perceelgrens, mondelinge toezeggingen, etc. gegarandeerd worden voor de toekomst.

Pelican Key Legal Consultancy B.V.
PO-box 30, 3300 AA Dordrecht, The Netherlands/Europe

- Art. 6.2.2.g de bouwhoogte in buitengebied is 10 meter, niet 11.50 m. -> uniformeren met regels wonen buitengebied.
- Art. 7.1.1. Bedrijf 3 wordt volledig op grond met waarde Archeologie 2 gebouwd waarbij onvoldoende onderzoek is gedaan naar het archeologisch onderzoek.
- Art. 8.2.1 Bedrijf 2 wordt voor 50% op grond met waarde Archeologie 3 gebouwd, en is 4.900m2 groot (strijdig met art. 8.2.2.3 en 8.5.1 max. 2.500 m2)
- Art. 12.1 Naast de toch al grote afwijking op perceel grootte, bouwomvang en bouwhoogte mag nogmaals 10% worden afgeweken?
- Art. 14.1.1. De berekening van het aantal parkeerplaatsen in Bijlage bij de Toelichting hoofdstuk 2.2 wordt eerst een 10% korting doorgevoerd voor promotie fietsbeleid en daarna 60% parkeerbehoefte berekend omdat 40% met de fiets komt. Hiermee wordt een dubbel voordeel berekend op de omvang. Dat dit op dit moment zo is wil niet zeggen dat dit in de toekomst zo blijft, een herberekening is wenselijk.
- Art. 16 "Behoort bij het besluit van de raad van de gemeente Asten van 8 december 2020"?

1. Bijlage bij de Toelichting, Bijlage 2:
   pag. 5. Noordelijk van het plan wordt in de toekomst 3-6 ha bedrijvigheid ontwikkeld→ Dit is in geen enkele visie vermeld.
   Pag. 9. …"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." De inpassing op deze manier wordt qua afstand en milieukundig in twijfel getrokken.
   Pag. 11. Perceelnummers en genoemde activiteiten komen niet overeen, zo is op perceel 1888 een varkenshouderij en op perceel 2207 een melkveehouderij.
   Het verkeer t.b.v. de 'vakantieboerderij' gaat voornamelijk via de oprit Oliemolen 3 (ipv Oliemolen 1), met de inrichting van de Hoge beukenhaag als afscheiding van bedrijf 3 en Oliemolen 1 zal het aantal verkeersactiviteiten naar de oprit van Oliemolen 1 en daarmee dus naar het einde van doodlopende woonstraat de Oliemolen – toenemen.

Van de huidige nevenactiviteit "bouwbedrijf" is geen vergunningaanvraag beschikbaar, ook is bovenstaande strijdig met de stelling dat (bijlage 2) dat de woonfuncties aan Laarbroek en Oliemolen losgekoppeld zijn van de bedrijfsactiviteiten die vanuit het Laagveld worden ontsloten. De geluidwerende wand heeft onvoldoende lengte (moet verder noordelijk worden doorgetrokken), hoogte herberekenen n.a.v. akoestisch rapport op andere tijden hondenopvang en met inachtneming van opgehoogde gronden.
Pag. 24. Diverse aanplant van bomen vormt een divers en groen decor → de landschappelijke invulling is strijdig met de structuurvisie bebouwingsconcentraties (pag. 19, 35,36,38 en 40).

De omvang van de bebouwing van voorliggend plan is strijdig met Artikel 7.7.1 a, f, g.en h van de regels 'Buitengebied Asten 2016' .

Pelican Key Legal Consultancy B.V.
PO-box 30, 3300 AA Dordrecht, The Netherlands/Europe

# Bijlage 3: Herbestemming agrarische gronden

https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0743.BP02016002-VS02/r_NL.IMRO.0743.BP02016002-VS02.html#_7.7.1_Veranderingbestemmingsvlakagrarischbedrijf

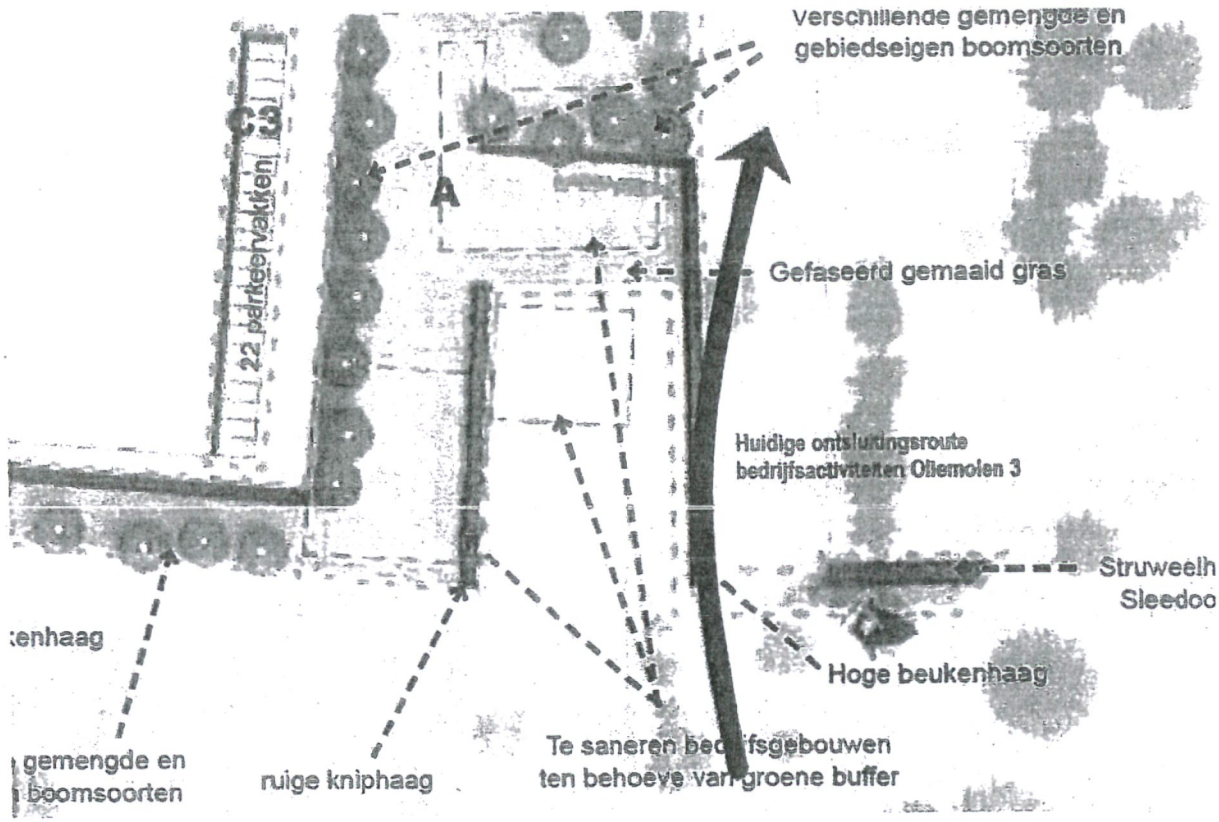
Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming wijzigen in de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' (artikel 4) ten behoeve van vergroting en/of vormverandering van het bestemmingsvlak van de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' al dan niet in combinatie met de wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in artikel 4.6.5. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden dan wel beperkingen:

a. bestemmingsvlakken van de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf', gelegen in of nabij gronden ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - ecologische verbindingszone' mogen worden vergroot, mits het functioneren van de ecologische verbindingszone niet onevenredig wordt aangetast;
b. de vergroting en/of vormverandering dient noodzakelijk te zijn uit het oogpunt van doelmatige bedrijfsvoering en/of -ontwikkeling, waaronder begrepen het kunnen plaatsen van permanente teeltondersteunende voorzieningen. Dienaangaande wordt advies van de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen ingewonnen;
c. voor veehouderijen is vergroting van het bestemmingsvlak van de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' tot een omvang van maximaal 1,5 hectare voor deze bedrijven toegestaan, met dien verstande dat deze gronden niet gelegen zijn ter plaatse van de aanduiding 'wetgeving zone - beperkingen veehouderij';
d. vergroting en/of vormverandering ten behoeve van geiten- en/of schapenhouderijen en glastuinbouwbedrijven is niet toegestaan;
e. vergroting en/of vormverandering ten behoeve van een pluimveehouderij is alleen toegestaan, mits noodzakelijk in het kader van een verplaatsing uit het -gebied ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - urgentiegebied', waarbij een knelpunt wordt opgelost;
f. er dient sprake te zijn van een passende bijdrage aan de kwaliteitsverbetering van het landschap, die in ieder geval bestaat uit een zorgvuldige landschappelijke inpassing conform een door de gemeente goedgekeurd erfbeplantingsplan;

Pelican Key Legal Consultancy B.V.
PO-box 30, 3300 AA Dordrecht, The Netherlands/Europe

# Bijlage 4: Stedebouwkundig- en Landschapsplan

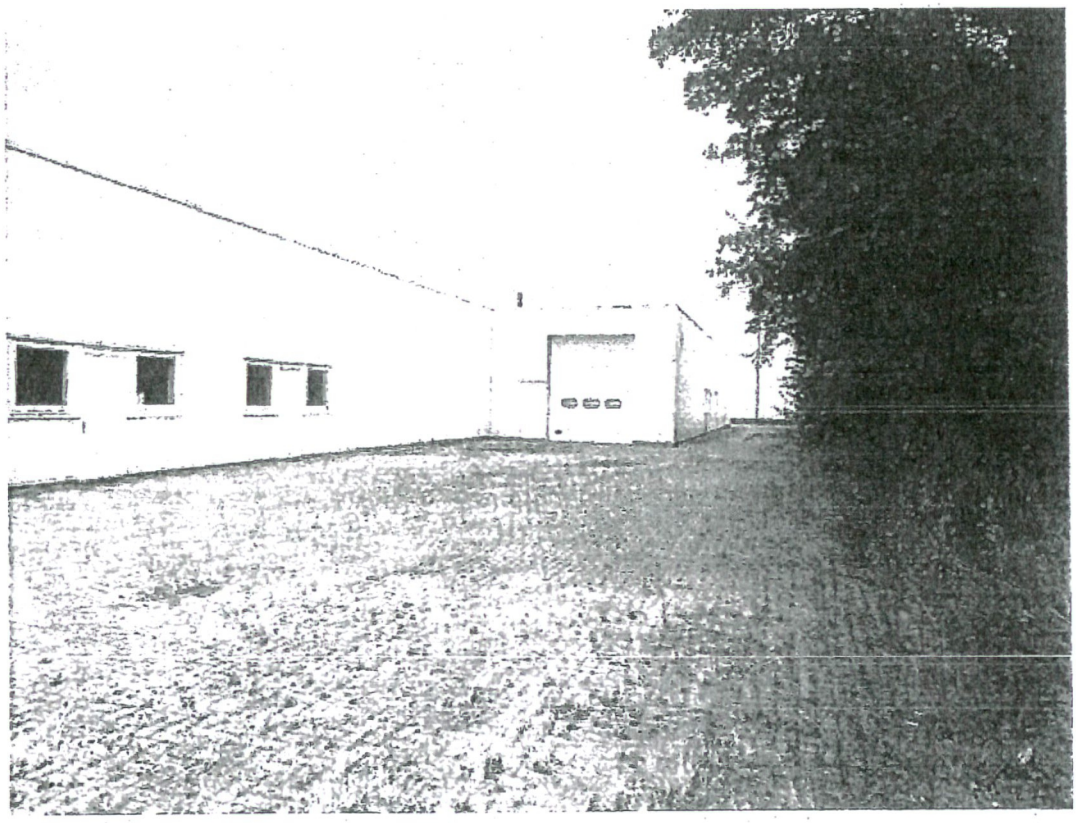
Bijlage bij de toelichting, Bijlage 1: Stedebouwkundig- en landschapsplan, paragraaf 3.4



Pelican Key Legal Consultancy B.V.
PO-box 30, 3300 AA Dordrecht, The Netherlands/Europe



Pelican Key Legal Consultancy B.V.
PO-box 30, 3300 AA Dordrecht, The Netherlands/Europe





**Pelican Key Legal Consultancy B.V.**
PO-box 30, 3300 AA Dordrecht, The Netherlands/Europe

Gemeente Asten
T.a.v. de leden van de Gemeenteraad
Postbus 290
5720 AG Asten

Dordrecht, 25 september 2020

Telefoonnummer: 078-614 24 08
Email: info@pklc.com
Betreft: Aanvulling Zienswijze ontwerpbestemmingsplan 'Asten Laarbroek-Laagveld 2020'

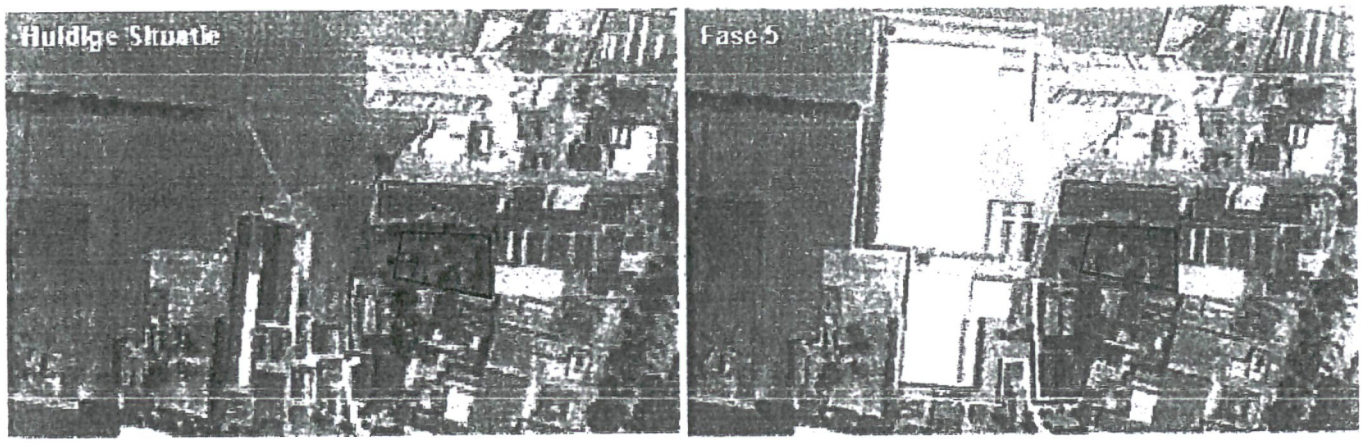
Geachte raadsleden,

Op 27 augustus 2020 is namens mevrouw L. Hoefnagels, de heer W. van den Eijnde en mevrouw M.A. Hoefnagels-Renders, wonende aan Oliemolen 10, 5721WN in Asten een zienswijze ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Asten Laarbroek-Laagveld 2020'. Deze brief betreft een aanvulling op de zienswijze van 27 augustus.

Ruimtelijke ontwikkeling
In de toelichting van het ontwerpplan is aangegeven dat de bedrijfsmatige invulling zo is vormgegeven aangezien er een concrete vraag is naar bedrijfsruimte, die naar aard en omvang zo compact en ruimte-efficiënt als mogelijk wordt ingevuld. Tegelijkertijd wordt een definitieve afronding en herstel gegeven aan de lintstructuren Laarbroek en Oliemolen. Deze compacte invulling betekent een totale omsingeling van de woningen aan de Oliemolen met bebouwing tot 14 meter hoogte in bebouwingsmassa's die het gebied nog niet kent. Percelen mogen in thans maximaal 5.000 m² groot zijn, maar in het ontwerpplan zijn percelen van 7.000 m² en zelfs 31.000 m² voorzien. Deze vorm van bebouwing met een bouwhoogte tot 14 meter past niet bij bebouwing in een lint waarbij veelal wordt gebouwd in 1 bouwlaag met kap. Daarnaast wordt het bebouwingslint aan de Oliemolen niet versterkt maar in tweeën geknipt. Reden hiervoor is een economische invulling en niet een ruimtelijk gewenste invulling. Voor nadere ontwikkeling van het terrein zou een kleinschaligere invulling met een ruime open en groene afscherming passend zijn voor het herstellen van de lintstructuren en de aangegeven open groenstructuur. De weg Laagveld kan daarbij als zuidelijke grens worden gehanteerd. Daarmee kan nog steeds een uitbreiding van het bedrijventerrein plaatsvinden en afbouw van de agrarische functie worden gerealiseerd.

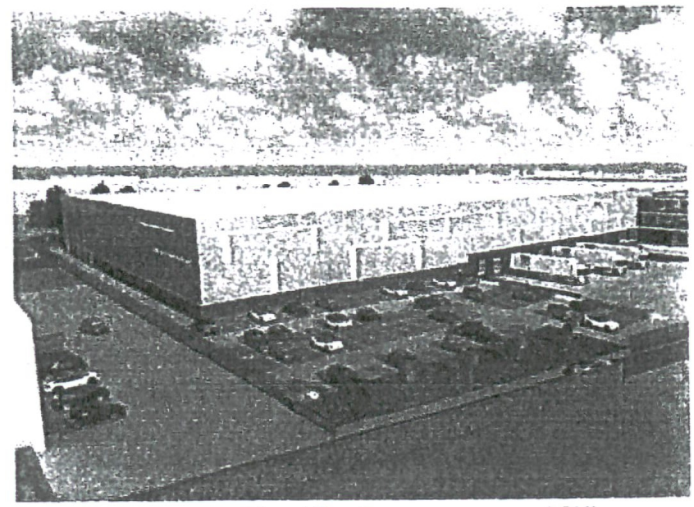
**Pelican Key Legal Consultancy B.V.**
PO-box 30, 3300 AA Dordrecht, The Netherlands/Europe

In het stedenbouwkundig en landschapsplan dat als bijlage bij de toelichting is opgenomen, wordt aangegeven dat een goede overgang naar het woongebied Laarbroek en Oliemolen wordt gemaakt. Dat wordt gedaan door de hoogte van gebouwen vanaf de Oliemolen op te laten lopen. In de nieuwe situatie worden 3 bedrijfspanden gerealiseerd met een hoogte van 8, 10 en 14 meter. Door de situering van de panden wordt de hoogte van het beoogde pand van SHI met een hoogte van 14 meter niet ervaren en afgeschermd door de andere bedrijfspanden. Dat is tenminste de theorie. Maar vanaf Oliemolen 10 is er geen overgang van bebouwing. Het pand van SHI zal in volle glorie in het zicht liggen. Op de perceelsgrens moet een geluidscherm worden gerealiseerd van 2,5 meter. Dus waar eerst een meer open agrarische structuur was, komt nu een pand van 21.000 m² en op de perceelsgrens een geluidscherm van minimaal 2,5 meter. Hierdoor kan niet meer worden gesproken van een goede overgang naar de bestaande woonbestemming. Onderstaande weergave van de huidige en toekomstige situatie illustreert de massaliteit van bebouwing en het niet afschermen van de andere bebouwing naar het perceel Oliemolen 10. In beide situaties is het perceel Oliemolen 10 globaal met een rood kader aangeduid.




Afbeelding 1: huidige en toekomstige situatie

Tevens is in afbeelding 2 een weergave van het toekomstige pand van SHI weergegeven gezien vanaf oliemolen 10. Opgemerkt wordt dat niet het gehele pand zichtbaar is. Op deze weergave is 2/3 deel van het pand zichtbaar. Duidelijk is dat hierbij geen sprake is van een zorgvuldige ruimtelijke inpassing met een groene afscherming naar de bestaande woonbebouwing.



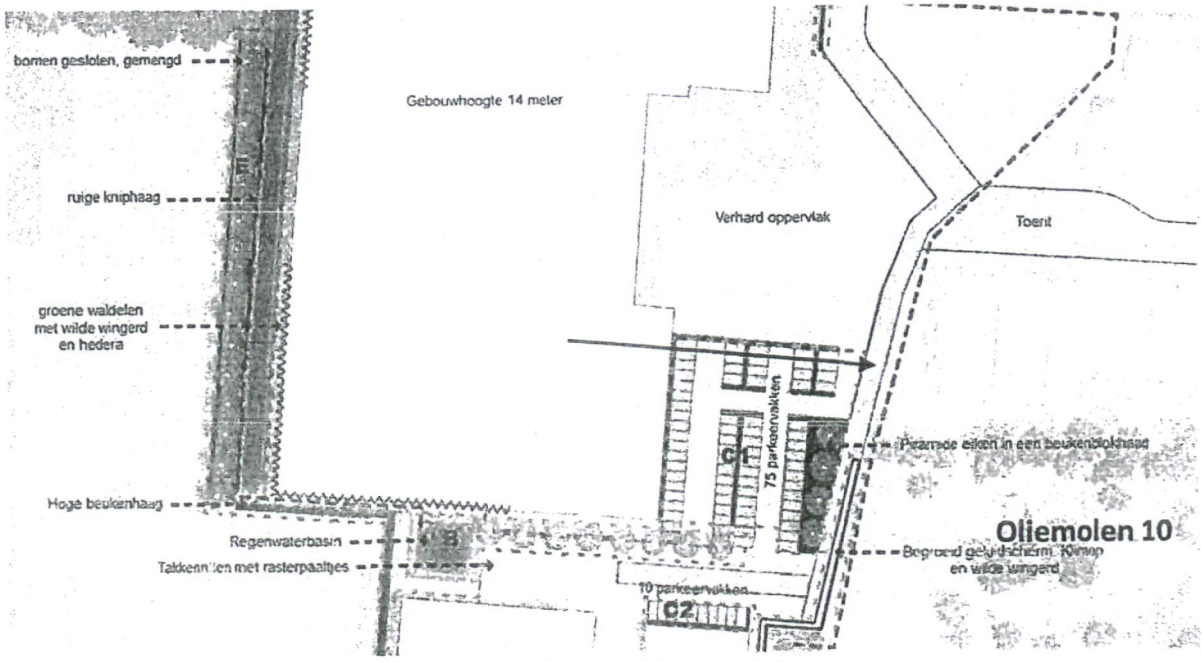
Afbeelding 2: weergave pand SHI

In de toelichting van het ontwerpplan is aangegeven dat de bouwhoogte in overeenstemming is met een wens tot uitbreiding op het bestaande bedrijventerrein. Het is opvallend dat dit als

argument wordt gebruikt om een hoogte van 14 meter toe te staan. Juist de omliggende bebouwing van de woonlocaties wordt in hoogte beperkt tot 8 of 10 meter in het geldende bestemmingsplan 'Asten Bedrijventerrein 2013'. Voor de nu gekozen hoogte is geen enkele onderbouwing gegeven.

De groene inpassing van het bedrijfsperceel wordt vormgegeven met een plantsoen op het parkeerterrein en de geluidwal. Op het zuidoostelijk deel van het perceel zelfs alleen door een geluidwal. Blijkbaar wordt van de bestaande bewoners verwacht dat die zelf een groenstructuur als overgangszone zullen aanleggen. Duidelijk is dat er geen zorgvuldige afweging heeft plaatsgevonden.

Parkeren
In het ontwerpplan is aangegeven dat het parkeergedeelte bij het pand van SHI aan de oostzijde van het pand wordt vormgegeven. Dit is juist aan de zijde waar de het perceel van Oliemolen 10 is gelegen. Tevens loopt de ontsluiting van het meest zuidelijke perceel van 7.000 m² op korte afstand van de westzijde van de perceelsgrens van Oliemolen 10. Dus direct langs het geluidsscherm (met zwarte pijl in afbeelding 3 aangegeven). Voor dit bedrijf is niet aangegeven wat de verkeersaantrekkende werking is. Alleen voor de invulling met het bedrijf SHI is een – welliswaar op verkeerde uitgangspunten gebaseerde - uitwerking van de parkeerbehoefte berekend. Daardoor is het onduidelijk of voor deze ontwikkeling voldoende parkeercapaciteit wordt gerealiseerd.

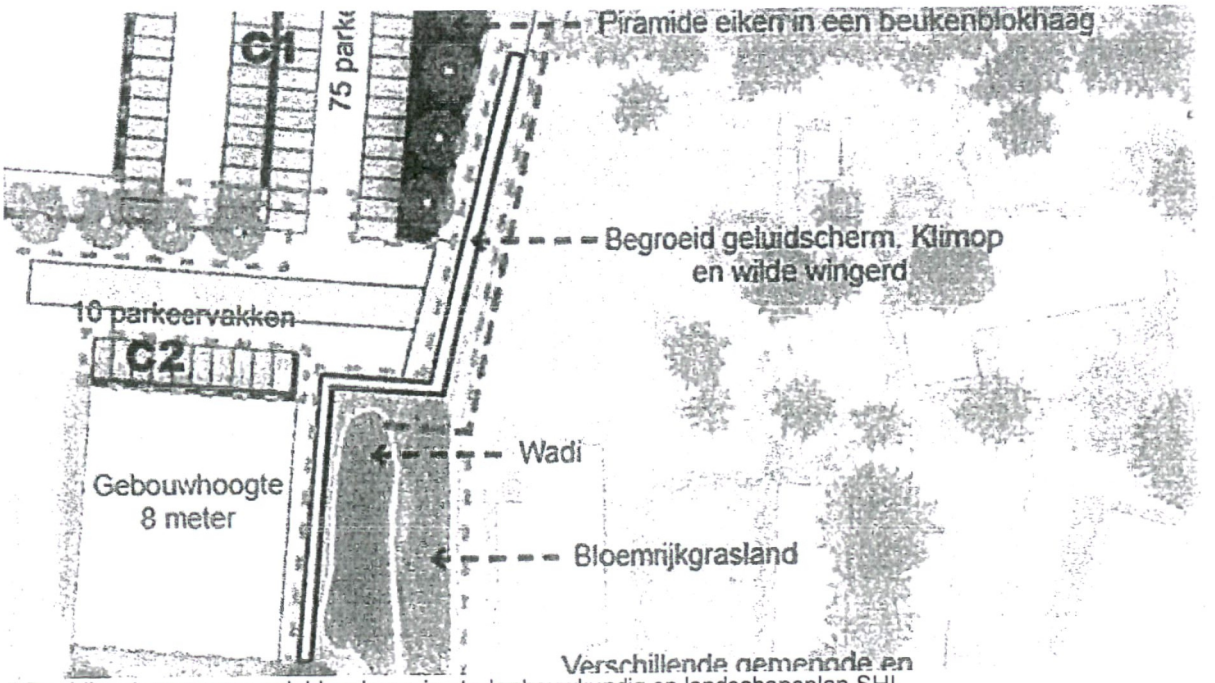



Afbeelding 3: ontsluiting langs oostgrens perceel Oliemolen 10 ( ⟶ )

Dat wordt nog verstrekt doordat naast het bedrijf specifiek ook andere bedrijven in de Staat van Inrichtingen op het perceel kunnen worden gerealiseerd. Voor zover het niet specifiek is aangegeven op de verbeelding met een aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2' of 'bedrijf tot en met categorie 3.1' zijn bedrijven uit de categorie 2 en 3 in de Staat van Inrichtingen toegestaan. Bij een maximale invulling van de mogelijkheden van het bestemmingsplan kan

daardoor ook een busremise, touringcarbedrijf, post- en koeriersdiensten, verhuurbedrijven voor transportmiddelen of een gemeentewerf met depots voor afvalinzameling worden gevestigd. In het onderzoek naar de parkeerbelasting wordt daar totaal niet op ingegaan. Daarbij is toegerekend naar de vestiging van SHI.

Geluid
Als gevolg van de ruime planologische mogelijkheden op de bedrijfslocaties die op grond van het bestemmingsplan worden toegevoegd is naast een manco in de doorrekening van de parkeer- en verkeersbelasting zoals hiervoor is aangeduid ook sprake van een beperkte berekening van geluidbelasting op de omgeving. Daarvoor is de input van de berekeningen van verkeersbelasting gebruikt. Aangezien deze berekening niet is geënt op de maximale mogelijkheden van het bestemmingsplan voldoen ook deze berekeningen niet om de maximale geluidbelasting op de omgeving en specifiek op Oliemolen 10 te onderbouwen. Dit terwijl er wordt aangegeven dat een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van omliggende bestaande woningen gewaarborgd is. Overigens moet daarvoor wel eerst een geluidsscherm van 2,5 meter hoog worden geplaatst (zie afbeelding 4). De noodzaak van deze geluidreducerende maatregel wordt benadrukt met het opnemen van een waarborging met een voorwaardelijke verplichting in artikel 3.2.4 onder b. van de regels van het ontwerpplan.



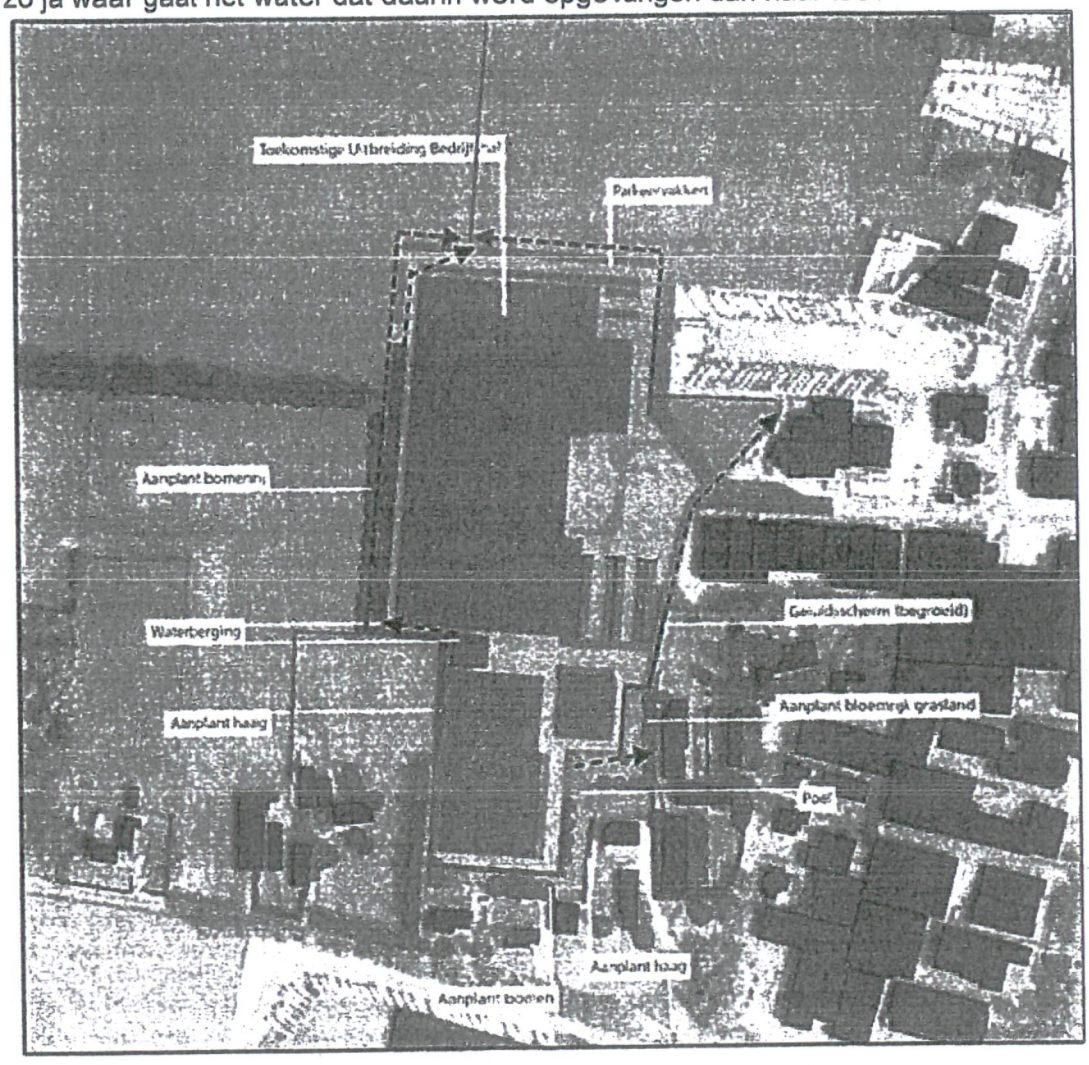
Afbeelding 4: weergave geluidsscherm in stedenbouwkundig en landschapsplan SHI

Waterhuishouding
Ten behoeve van de ontwikkeling van de nieuwe bedrijvigheid in het plan moeten een aantal watergangen worden gedempt en worden nieuwe voorzieningen voor de waterhuishouding aangelegd. Juist de karakteristiek van de waterlopen geeft het verkavelingspatroon ter plaatse weer. Doordat er grote bouwmassa's worden toegestaan verandert de verkavelingsstructuur enorm.

Pelican Key Legal Consultancy B.V.
PO-box 30, 3300 AA Dordrecht, The Netherlands/Europe

In het concept van het waterplan van 18 maart 2020 is aangegeven dat de grondwaterstand in het gebied maakt dat infiltreren van regenwater in nattere periode onvoldoende mogelijk is. Om die reden dient het water tijdens een bui te worden gebufferd en vervolgens vertraagd te worden afgevoerd met een snelheid van 2 l/s/ha. Daarvoor wordt onder andere een wadi ten zuidwesten van het perceel van Oliemolen 10 gerealiseerd. Deze wadi wordt verbonden met de andere watervoorzieningen in het noordelijk en westelijk deel van het plangebied. In afbeelding 5 is de waterhuishouding van het ontwerpplan weergegeven.

Opvallend is dat de bestaande watergang direct ten noorden van het perceel Oliemolen 10 niet meer op de kaart is opgenomen. Betekent dit dat deze watergang komt te vervallen? En zo ja waar gaat het water dat daarin werd opgevangen dan naar toe?




**Bestaande watergang** ——
**Verlegde watergang** - - - - ▶
**Regenwaterafvoer naar waterbuffer** - - - - ▶

Afbeelding 5: weergave watervoorzieningen in het plangebied (bron: waterplan)

Pelican Key Legal Consultancy B.V.
PO-box 30, 3300 AA Dordrecht, The Netherlands/Europe

De bewoners van Oliemolen vrezen dat het antwoord op deze vragen het perceel Oliemolen 10 is. Het perceel Oliemolen 10 wordt feitelijk geheel omzoomd met grote bouwmassa's. Het afvoeren van het hemelwater van de omliggende percelen is niet in het ontwerpplan benoemd. Zoals al de eerder ingediende zienswijze is aangegeven, wordt het terrein waarop de nieuwe bebouwing wordt gerealiseerd geheel verhoogd. Dat wordt in het waterplan bevestigd. Als gevolg daarvan komt het omliggende terrein hoger dan het perceel Oliemolen 10 te liggen. In het waterplan wordt tevens opgemerkt dat de bouwplannen, bouwrijp maken e.d. van het terrein nog niet zijn uitgewerkt in deze fase van het bestemmingsplan. Dat wringt en wel hierom. Het realiseren van de aangepaste waterlopen en nieuwe watervoorzieningen zijn van essentieel belang. Dat wordt benadrukt door de voorwaardelijke verplichting in artikel 3.2.4 onder d. van de regels van het ontwerpplan. Daarbij wordt verwezen naar Waterplan Laarbroek –Laagveld en de uitgangspunten uit het stedenbouwkundig- en landschapsplan. Als in combinatie naar beide plannen wordt gekeken valt op dat de aansluiting van de wadi ten zuidoosten van het perceel Oliemolen 10 op de andere waterlopen en -voorzieningen over het terrein van Oliemolen 1 voorzien. Deze ligt namelijk ten oosten van het geluidsscherm dat op de grens met het perceel westelijk van Oliemolen 10 is geprojecteerd. Als gevolg hiervan is de afwatering van de percelen niet gegarandeerd. De opgenomen voorwaarde verplichting kan daardoor niet worden aangelegd zoals in het ontwerpplan is beschreven.

Daarnaast wordt opgemerkt dat in het waterplan wordt verwezen naar de watertoets. Helaas is deze niet bij de stukken aangetroffen. Niet kan worden gecontroleerd of de bewering klopt dat deze toets goed is doorlopen. Verzocht wordt om deze watertoets toe te zenden.

Milieucategorie
Het elektrotechnische installatie en machinebouwbedrijf is te kwalificeren als een bedrijf met SBI-code 33.2 dat in de staat van inrichtingen wordt gekwalificeerd als 4.1 bedrijf. Deze milieucategorie is in het ontwerpplan niet toegestaan. Onduidelijk is op grond waarvan een bedrijf in deze categorie op deze locatie inpasbaar is.

Logies - Oliemolen - B&B
Met de voorgenomen ontwikkelingen zal de bestemming van Logies-Oliemolen-B&B waardeloos worden. Met de te verwachten omzetderving zal de schade voor de komende 20 jaar ongeveer € 600.000,- bedragen.

Zienswijze
De zienswijze van Pelican Key Legal Consultancy B.V. is pas op 15-09-2020 op schriftelijk verzoek van L. Hoefnagels opgenomen in de lijst van ingekomen stukken, met inkomstdatum 27-08-2020. In de voorgaande week stonden alle overige zienswijzen m.b.t. het ontwerpbestemmingsplan en overige stukken voor de raad met inkomstdatum tot en met 03-09-2020 reeds gepubliceerd.

Met vriendelijke groet,

Pelican Key Legal Consultancy B.V.

Mr. E.G.J.M. Meijer
Directeur PKLC BV

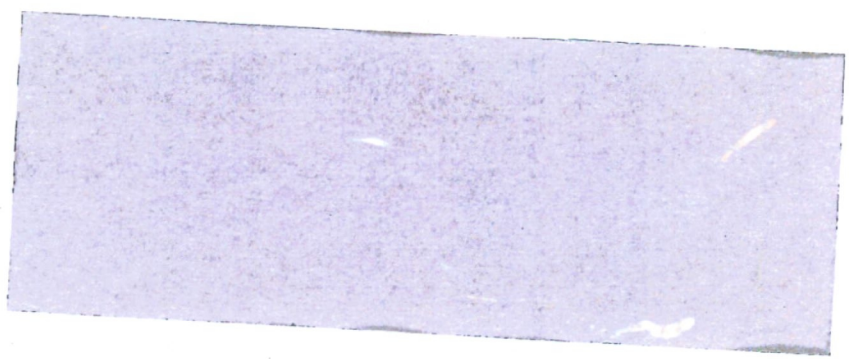
Raad van State

## RASTER SCHUTBLAD R2

Een in te scannen document begint altijd met een Raster voorloopvel, gevolgd door het document. Wanneer het type document uit meerdere documenten bestaat (bijvoorbeeld bijlagen) kunnen er één of meerdere schutbladen toegevoegd worden zodat de documenten separaat opgeslagen worden en te benaderen zijn. Een schutblad moet altijd in combinatie met een Raster voorloopblad gebruikt worden.

Postbus 246
5000 AE Tilburg

Port Payé
Pays-Bas
postnl



Post op rekening

R NL Aangetekend G-A-1

Port Betaald
Port Payé
Pays-Bas
postnl

3SRRC04473078