

Nota 'Vooroverleg bestemmingsplan Veldhoven-Noord'

1. Inleiding

1. Doel van deze nota

Het concept ontwerpbestemmingsplan 'Veldhoven-Noord' is op 12 september 2012 in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro toegezonden aan de overleginstanties. In totaal hebben drie overlegpartners een reactie op het concept ontwerpbestemmingsplan ingediend.

Deze Nota vooroverleg inzake het bestemmingsplan Veldhoven-Noord heeft tot doel belangstellenden in de gelegenheid te stellen om kennis te nemen van de overlegreacties en het standpunt daarover van de gemeente Veldhoven. In deze nota zijn de overlegreacties samengevat en beantwoord. Per reactie is aangegeven of en in welke mate de reactie aanleiding geeft tot aanpassing van het concept ontwerpbestemmingsplan Veldhoven-Noord. Daarnaast geven voortschrijdend inzicht en actuele ontwikkelingen aanleiding om het voorontwerpbestemmingsplan op ondergeschikte onderdelen aan te passen. Deze wijzigingen zijn als ambtshalve aanpassingen in de nota weergegeven.

1.2 Leeswijzer

De Nota vooroverleg is als volgt opgebouwd

In hoofdstuk 2 komen de reacties van de instanties uit het overleg ex artikel 3.1.1 Bro aan bod. De reactie zijn kort samengevat, gevolgd door een beantwoording. Na elke beantwoording is aangegeven of en in welke mate de reactie leidt tot aanpassingen van het concept ontwerpbestemmingsplan.

Op grond van nieuwe gegevens en inzichten die losstaan van de overlegreacties is het gewenst om het bestemmingsplan op onderdelen te wijzigen. Deze ambtshalve aanpassingen zijn weergegeven in hoofdstuk 3.

2. Overlegreacties

Het concept ontwerpbestemmingsplan 'Veldhoven-Noord' is op 12 september 2012 in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro toegezonden aan:

1. Provincie Noord-Brabant;
2. Ministerie van defensie;
3. Waterschap De Dommel;
4. Gemeente Eindhoven;
5. Brandweer Veldhoven;
6. Gasunie.

Van de instanties onder 2, 3, 5 en 6 is een inhoudelijke reactie ontvangen. In het navolgende wordt op deze reacties ingegaan. De instanties onder 1, 3 en 4 hebben niet gereageerd. Aangenomen wordt dat deze instantie geen op- of aanmerkingen op het voorontwerpbestemmingsplan hebben.

1. Ministerie van Defensie

Overlegreactie

- a. In de toelichting is vermeld, dat het plangebied niet gelegen is binnen de 50 dB(A) zonegrens van het gezoneerd industrieterrein vliegbasis Eindhoven. Dit is niet correct. Een klein deel aan de noordzijde van het plangebied is gelegen binnen deze zonegrens. Verzocht wordt dit in de toelichting, op de verbeelding en in de regels aan te passen.
- b. Het gehele plangebied is gelegen binnen het 'horizontale vlak' van de IHCS (Inner Horizontal en Conical Surface) van de vliegbasis Eindhoven. Op pagina 60 van de toelichting is dit ook vermeld. Hoewel het bestemmingsplan niet voorziet in het bouwen van door dit horizontale vlak, wordt verzocht in de regels en op de verbeelding op te nemen dat niet hoger gebouwd mag worden dan 65 m+NAP.

Beoordeling overlegreactie

- a. Een deel van het plangebied gelegen is binnen de 50 dB(A) zonegrens van het gezoneerd industrieterrein vliegbasis Eindhoven. In de toelichting zal dit worden aangepast. Tevens zal in de regels worden opgenomen dat binnen de 50 dB(A) zonegrens geen nieuwe geluidsgevoelige objecten mogen worden gerealiseerd.
- b. Hoewel het bestemmingsplan geen mogelijkheden biedt om hoger te bouwen dan 65 m +NAP zal het 'horizontale vlak' van de IHCS op de verbeelding en in de regels worden opgenomen ten einde de ligging van het 'horizontale vlak' van de IHCS veilig te stellen.

Conclusie

De reactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. De regels, verbeelding en toelichting worden aangepast.

2. Waterschap De Dommel

Overlegreactie

- a. In paragraaf 4.2.6 wordt het beleidsuitgangspunt 'Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen' beschreven. Hierin wordt uitgegaan van dat het BRP een bui van T=2 moet kunnen bergen en voor extreme gevallen met een T=5 buis. Echter, bui T=2 en T=5 zijn niet de concrete uitgangspunten van 'Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen'. De te bergen hoeveelheid hemelwater dient namelijk te worden berekend met een neerslagreeks T=10+10%. De initiatiefnemer dient deze berging op eigen terrein te realiseren en boven de GHG. De afvoer vanuit de berging mag niet meer bedragen dan de afvoer in de oorspronkelijke situatie (voor de nieuwe stedelijke ontwikkeling). Daarnaast dient te worden aangetoond dat erin een T=100+10% situatie geen schade ten gevolge wateroverlast optreedt op eigen terrein en ij derden. Verzocht wordt de toelichting hierop aan te passen.

- b. Het tracé van de A-watgang RG 7A is niet correct op de verbeelding weergegeven. Verzocht wordt juiste tracé van de waterhang op de verbeelding op te nemen en de bestemming 'Water' er aan toe te kennen.

Beoordeling overlegreactie

- a. Met het verzoek wordt ingestemd. De toelichting wordt op het gevraagde punt aangepast.
- b. Met het verzoek wordt ingestemd. Het tracé van de A-watgang RG 7A wordt overeenkomstig het verzoek aangepast.

Conclusie

De reactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. De regels, verbeelding en toelichting worden aangepast.

3. Brandweer Veldhoven

Overlegreactie

- a. In de toelichting is een verwijzing opgenomen naar de beleidsregels ten aanzien van de bluswatervoorziening en bereikbaarheid. Aanvullende voorwaarden zijn niet noodzakelijk.
- b. Over de externe veiligheid zal intern vanuit de gemeente worden geadviseerd. Er zal daarom geen aanvullend advies vanuit de Veiligheidsregio worden gevraagd.
- c. In het Bouwbesluit 2012 zijn regels opgenomen ten aanzien van de bluswatervoorziening en bereikbaarheid. Voor zover deze strijdig zijn met de Beleidsregel bluswatervoorziening en bereikbaarheid 2006, prevaleert het Bouwbesluit 2012.
- d. De openbare bluswatervoorziening voor het plangebied voldoet momenteel niet aan de eisen uit het Bouwbesluit 2012.

Beoordeling overlegreactie

- a. De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.
- b. De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.
- c. De eisen die vanuit onder andere het Bouwbesluit 2012 aan blusvoorzieningen worden gesteld zijn niet ruimtelijk relevant en kunnen daarom niet in een bestemmingsplan worden vastgelegd. De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.
- d. De eisen die vanuit onder andere het Bouwbesluit 2012 aan blusvoorzieningen worden gesteld zijn niet ruimtelijk relevant en kunnen daarom niet in een bestemmingsplan worden vastgelegd. De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Conclusie

De overlegreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

4. Gasunie

Overlegreactie

- a. De in het plangebied aanwezige aardgastransportleidingen hebben een ontwerpdruk van 40 bar. Een belemmeringstrook van 4 meter ter weerszijden van het hart van de leiding is derhalve voldoende. Thans is een belemmeringstrook opgenomen van 5 meter ter weerszijden van het hart van de leiding. Verzocht wordt de belemmeringstrook hierop aan te passen.
- b. Binnen de dubbelbestemming Leiding-Gas is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor bouwactiviteiten. Deze afwijkingsbevoegdheid is in strijd met het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Verzocht wordt de afwijkingsbevoegdheid zodanig aan te passen dat deze voldoet aan het Bevb.

- c. De bepalingen in artikel 24, lid 24.3 en 24.4.3 maken het mogelijk om onder voorwaarden binnen de dubbelbestemming "Leiding-Gas", bouwwerken op te richten alsmede een omgevingsvergunning te verlenen voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden zonder dat hierover de Gasunie om advies wordt gevraagd. Verzocht wordt de regeling zodanig aan te passen, dat alvorens een omgevingsvergunning wordt verleend eerst schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de leidingbeheerder.
- d. Inspreker is van mening dat de opgenomen werken of werkzaamheden in artikel 24, lid 24.4.2 onvoldoende zijn om een veilig en bedrijfszeker gastransport te waarborgen en gevaar voor personen en goederen in de directe omgeving van de leiding te beperken. Inspreker verzoekt het rooien van hoogopgaande en/of diepgewortelde beplantingen en bomen en het permanent opslaan van goederen ook op te nemen.
- e. Inspreker geeft aan dat de voorrangsbepaling in artikel 24 ontbreekt. Dit betekent dat onduidelijk is welke (dubbel)bestemming voorgaat bij samenloop. Inspreker verzoekt de dubbelbestemming zodanig aan te passen dat dit artikel bij samenloop voorrang heeft.

Beoordeling overlegreactie

- a. De breedte van de belemmeringsstrook zal worden afgestemd op de aangegeven maat van 4 m ter weerszijden van de hartlijn van de leiding.
- b. Met het verzoek wordt ingestemd. De regels worden in de gevraagde zin aangepast.
- c. Met het verzoek wordt ingestemd. De regels worden in de gevraagde zin aangepast.
- d. Met het verzoek wordt ingestemd. De regels worden in de gevraagde zin aangepast.
- e. Juridisch gezien is het niet mogelijk om een voorrangsbepaling betreffende (dubbel)bestemmingen op te nemen. Als er voor een perceel meerdere dubbelbestemmingen gelden, dan dienen alle belangen van de verschillende dubbelbestemmingen afgewogen te worden. De ene dubbelbestemming kan geen voorrang boven de andere dubbelbestemming krijgen.

Conclusie

De reactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. De regels, verbeelding en toelichting worden aangepast.

3. Ambtshalve aanpassingen

In dit hoofdstuk wordt een overzicht gegeven van de belangrijkste ambtshalve wijzigingen die in het bestemmingsplan worden doorgevoerd. Deze wijzigingen zijn enerzijds een gevolg van voortschrijdend en gewijzigde inzichten en anderzijds van geconstateerde omissies en tekortkomingen in het plan. Deze omissies en tekortkomingen zijn onder andere geconstateerd naar aanleiding van reacties op de informatieavond die op 2 oktober 2012 voor belanghebbenden is georganiseerd. Kleine redactionele aanpassingen van de tekst worden hier niet afzonderlijk vermeld.

3.1 De toelichting

- a. Aan het overzicht van geldende bestemmingsplannen zijn de bestemmingsplannen Cobbeek 2005, Centrum De Reijenborg en Zeelst toegevoegd.
- b. De overzichtskaart met functies in de wijk De Kelen is in overeenstemming gebracht met de verbeelding.
- c. De overzichtskaart 'zoning industrieterrein vliegbasis Eindhoven' is geactualiseerd.

3.2 Regels

- a. De goothoogte van carports is verhoogd van 3 meter naar 3,20 meter zodat deze gelijk is aan de toegestane bouwhoogte
- b. Binnen de bestemming 'Maatschappelijk' is de hoogte van erfafscheidingen achter het verlengde van de voorgevellijn verhoogd van 2 meter naar 2,4 meter zodat deze in overeenstemming is met de geldende regeling.
- c. Aan de bestemming 'Wonen-8' is bij de bouwregels voor het hoofdgebouw toegevoegd, dat het hoofdgebouw ter plaatse van de aanduiding 'kap' voorzien dient te zijn van een plat dak. De aanduiding kwam al voor op de verbeelding maar had nog geen juridische vertaling gevonden in de regels.
- d. De regels voor de dubbelbestemming 'Leiding-Water' zijn in overeenstemming gebracht met die van de dubbelbestemming 'Leiding-Gas' (zie overlegreactie Gasunie).
- e. De regeling dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – afwijkende goothoogte' is zodanig aangepast dat de regeling ook van toepassing is voor woningen waar de afwijkende goothoogte op[een andere locatie is gelegen dan de achtergevel.

3.3 Verbeelding

- a. Voor enkele woningen aan de Ekster en de Sabelmarter is de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – afwijkende goothoogte' opgenomen aangezien de goothoogte aan de achterzijde van de woningen 1,5 meter hoger is dan de goothoogte aan de voorzijde. Dit is in overeenstemming met de regeling voor vergelijkbare woningen in het plangebied.
- b. Voor diverse woningen is de aanduiding 'bijgebouwen' aangepast zodat aan-uitbouwen en bijgebouwen binnen de zone bijgebouwen zijn gelegen.
- c. Bij de woningen aan de Ree 9-115 zijn de tussen de woningen gelegen openbare gebieden gewijzigd in de bestemming 'Groen' in plaats van de bestemming 'Verkeer'.
- d. De bestemming 'Verkeer' tussen de woningen Vos 1-49 en Smelen 44-78 is gewijzigd in 'Wonen'.
- e. De bestemming 'Verkeer' voor de langs de Meerstraat aanwezige groenstrook is gewijzigd in 'Groen'.
- f. Ter hoogte van de kruising van de St. Jorisstraat en de Rundgraaf is voor de aanwezige groenstroken de bestemming 'Groen' toegekend.

- g. Voor de woningen aan de Ree (ronde) is de minimale-maximale dakhelling gewijzigd in plat dak, is het maximaal aantal woningen vermeld en zijn naast geschakelde woningen ook vrijstaande woningen toegestaan.
- h. De bestemming van de nog te ontwikkelen gronden aan de Smelen, Ree en Vos is gewijzigd in 'Woongebied'. Binnen de ze bestemming zijn onder voorwaarden rijwoningen, geschakelde woningen, twee-onder-een kapwoningen en vrijstaande woningen toegestaan. Hiermee kan flexibel worden ingespeeld op de veranderende woningbehoefte.
- i. Aan de Hopperven is een MFA gerealiseerd. Aan de MFA is de bestemming 'Maatschappelijk' toegekend en is een bouwvlak opgenomen.
- j. Voor het perceel Linde 17 is een bouwvergunning verleend voor het realiseren van een woning. Er is daarom een bouwvlak opgenomen.