

Nota Vooroverleg bestemmingsplan 'Kernrandgebied'

1. Inleiding

Het concept-ontwerp bestemmingsplan 'Kernrandgebied' is op 9 januari 2013 in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) toegezonden aan diverse van belang zijnde instanties. In totaal hebben vijf overlegpartners een reactie op het concept-ontwerp bestemmingsplan gegeven.

Voorliggende nota heeft als doel belangstellenden in de gelegenheid te stellen om kennis te nemen van de vooroverlegreacties en het standpunt daarover van de gemeente Veldhoven. In deze nota zijn de vooroverlegreacties samengevat en beantwoord. Per reactie is aangegeven of en in welke mate de reactie aanleiding geeft tot aanpassing van het concept ontwerpbestemmingsplan Kernrandgebied.

2. Ontvangen vooroverleg reacties

Van de mogelijkheid een reactie in het kader van het vooroverleg in te dienen, is gebruik gemaakt door:

1. Waterschap de Dommel (brief d.d. 19 maart 2013)
2. Brandweer, gemeente Veldhoven (brief d.d. 18 januari 2013)
3. Gasunie (e-mail van 4 februari 2013)
4. Ministerie van Defensie (e-mail van 5 februari 2013)
5. Provincie Noord-Brabant (brief d.d. 11 februari 2013)

2.1. Waterschap de Dommel

2.1.1. Inhoud vooroverleg

- a. In paragraaf 7.4 van de toelichting van het bestemmingsplan staat vermeld dat in het plangebied een rioolwatertransportleiding loopt. Deze dient ook op de verbeelding te worden opgenomen en dient voorzien te worden van beschermingsregels.
- b. Verzoek om het begrip 'water' in de begrippenlijst op te nemen.
- c. In de regels van het bestemmingsplan welke direct of indirect (wijzigingsbevoegdheid) de mogelijkheid bieden tot het verharderen van meer dan 250 m² oppervlak, zijn diverse verschillende voorwaarden genoemd wat betreft de omgang met water en de terugkoppeling met de waterbeheerder. Verzoek om een eenduidige voorwaarde op te nemen bij gebruikmaking van deze mogelijkheden.
- d. Op de verbeelding ontbreekt een riooltransportleiding. Verzoek om deze inclusief vrijwaringszones op de verbeelding op te nemen.
- e. Op de verbeelding ontbreekt een A-watergang. Verzoek om deze op de verbeelding op te nemen.
- f. Op de verbeelding is een meanderzone opgenomen rondom de Poelenloop. Deze is niet gebaseerd op het beleid van Waterschap de Dommel.

2.1.2. Reactie gemeente: aanpassingen bestemmingsplan

- a. Conform het verzoek zal de rioolwatertransportleiding ook op de verbeelding worden opgenomen en in de regels zal er een passende bescherming voor worden opgenomen.
- b. Voor het begrip 'water' zal in overeenstemming met hetgeen het Waterschap voorstelt het volgende in de begripsbepaling worden opgenomen: 'Al het

- oppervlaktewater zoals sloten, greppels, (infiltratie)vijvers, kanalen, beken en andere waterlopen, ook als deze incidenteel of structureel droog vallen'.
- c. De verschillende voorwaarden zullen worden vervangen door de volgende voorwaarde: 'de ontwikkeling dient hydrologisch neutraal plaats te vinden. Om de aard en de omvang van de benodigde maatregelen vast te stellen dient advies te worden ingewonnen bij Waterschap de Dommel'. In de begripsbepaling zal een omschrijving voor 'hydrologisch neutraal ontwikkelen' worden opgenomen, namelijk: 'een ontwikkeling welke geen hydrologische achteruitgang ten opzichte van de referentiesituatie tot gevolg heeft'.
 - d. Conform het verzoek zal de riooltransportleiding met vrijwaringszone worden opgenomen.
 - e. Conform het verzoek zal de A-watergang worden opgenomen en bestemd worden als water.
 - f. Zoals in de Gebiedsvisie Zilverackers en het Landschapsplan Zilverackers is opgenomen is de doelstelling van de gemeente om het beekdal te herstellen en het beekdallandschap te versterken. Juist hierom is een meanderzone om de beek opgenomen. Door deze aanduiding is natuurontwikkeling en meandering van de A-watergang toegestaan. Dit past goed in de beleidsdoelstellingen zoals verwoord in het Landschapsplan Zilverackers en dient inderdaad niet direct ter uitvoering van het beleid van het Waterschap de Dommel.

2.2. Brandweer Veldhoven

2.2.1. Inhoud vooroverleg

Verzoek om in het bestemmingsplan ook de 'Bluswatervoorziening en bereikbaarheid conform de beleidsregels gemeente Veldhoven' in de toelichting van het bestemmingsplan op te nemen.

2.2.2. Reactie gemeente: aanpassing bestemmingsplan

Abusievelijk is in de toelichting niet verwezen naar de genoemde beleidsregels. Het bestemmingsplan zal hierop worden aangepast.

2.3. Gasunie

2.3.1. Inhoud vooroverleg

- a. Door de schaal van de verbeelding kan niet goed gecontroleerd worden of de belemmeringenstrook voor beide leidingen 4 meter bedraagt.
- b. Verzoek om artikel 13.2.1 als volgt aan te passen: 'Op of in de in lid 1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bedoelde leiding(en) worden gebouwd. Overige gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn niet toegestaan uit oogpunt van externe veiligheid en energieleveringszekerheid.
- c. De gestelde informatie in paragraaf 8.7 van de toelichting over de gasleiding is niet juist. Verzoek om dit aan te passen.

2.3.2. Reactie gemeente: aanpassingen bestemmingsplan

- a. De belemmeringenstrook op de verbeelding bedraagt 4 meter aan weerszijden.
- b. Artikel 13.2.1 zal conform het voorstel van de Gasunie worden aangepast.
- c. De informatie over de gasleiding zal als volgt worden aangepast: de 100%-letaanalgrens bij nummer Z-506-01 zal gesteld worden op 40 m² en de 1%-letaanalgrens invloedsgebied bij nummer Z-506-04 zal gesteld worden op 100 meter.

2.4. Ministerie van Defensie

2.4.1. Inhoud vooroverleg

- a. Het plangebied is naast de 35 Ke geluidscontour ook gelegen in de 40 en 45 Ke geluidscontour van Eindhoven Airport. Verzoek om deze op te nemen.
- b. Boven de gemeente Veldhoven is een zogeheten radarverstoringgebied gelegen van een radar op de vliegbasis Woensdrecht. Dit verstoringgebied ligt in de gemeente Veldhoven op een hoogte van 113 meter boven NAP en heeft betrekking op het voorkomen van verstoring op deze radar door windturbines. In overweging wordt gegeven om dit aspect op te nemen in het ontwerp bestemmingsplan.

2.4.2. Reactie gemeente: aanpassingen bestemmingsplan

- a. De 40 en 45 Ke geluidscontouren zullen op de verbeelding worden opgenomen.
- b. In artikel 2.6.9 van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening is in lid 2 bepaald dat in een bestemmingsplan geen bestemmingen mogen worden opgenomen die het oprichten van bouwwerken mogelijk maken die door hun hoogte onaanvaardbare gevolgen kunnen hebben voor de werking van de radar. Aangezien dit in voorliggend bestemmingsplan niet het geval is, zal er geen nadere aanduiding op de kaart worden opgenomen dan wel aanvullende regels worden gesteld. Wel zal er in de toelichting van het bestemmingsplan aandacht worden besteed aan het radarverstoringgebied van de radar op vliegbasis Woensdrecht.

2.5. Provincie Noord-Brabant

2.5.1. Inhoud vooroverleg

Een aantal percelen waren volgens het bestemmingsplan 'Buitengebied 1988' nog bestemd als agrarische bedrijven en zijn in het voorliggende bestemmingsplan bestemd als burgerwoning. Conform het bepaalde in artikel 11.1, lid 4 onder b van de Verordening ruimte kan een voormalige bedrijfswoning worden bestemd als burgerwoning mits is verzekerd dat overtollige bebouwing wordt gesloopt. Zowel luchtfoto's als de topografische ondergrond van de verbeelding geven de indruk dat de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing op een aantal locaties nog aanwezig is. Verzoek om hier inzicht in te geven.

2.5.2. Reactie gemeente: geen aanpassing bestemmingsplan

Het bestemmingsplan Kernrandgebied is opgesteld omdat de gemeente dient te voldoen aan de actualiseringsplicht. Voor de betreffende gronden gold nog een oud bestemmingsplan, namelijk het bestemmingsplan Buitengebied 1988. Dit bestemmingsplan is op 13 februari 1990 door de gemeenteraad vastgesteld. Gelet op de ontwikkelingen in de agrarische sector is het niet vreemd dat 23 jaar later een groot aantal agrarische bedrijven niet meer als dusdanig in gebruik is.

Het uitgangspunt voor voorliggend bestemmingsplan is geweest om de huidige bestaande situatie als dusdanig te bestemmen. Bij de inventarisatie kwam naar voren dat veel agrarische bedrijven niet meer als dusdanig in gebruik zijn. Gelet op de ligging van het plangebied tegen de kern van Veldhoven en het uitbreidingsgebied Zilverackers heeft een burgerwoning de voorkeur boven een agrarisch bedrijf. Er is dus bewust voor gekozen om de voorheen tot agrarische bedrijven bestemde panden nu als burgerwoning te bestemmen. Zouden deze voormalige agrarische bedrijven nog steeds een agrarische bedrijvenbestemming krijgen, dan zou er sprake zijn van strijdig gebruik. De betreffende percelen vallen in dat geval onder het overgangsrecht. Indien iets onder het overgangsrecht wordt geplaatst is dit volgens vaste jurisprudentie slechts aanvaardbaar indien ten tijde van de vaststelling van het plan aannemelijk is dat dit gebruik binnen de planperiode ook zal worden beëindigd.

Aangezien het niet wenselijk is dat deze percelen een agrarische bedrijvenbestemming krijgen en wij niet voornemens zijn handhavend op te treden tegen het gebruik van deze percelen als burgerwoning is het niet juist deze percelen onder het overgangsrecht te plaatsen.

Aangezien voorliggend bestemmingsplan enkel is opgesteld in het kader van de actualiseringsplicht, vinden wij het niet realistisch en ook niet redelijk om de betreffende eigenaren/bewoners de plicht op te leggen de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen te slopen. Bovendien is er in voorliggend bestemmingsplan een passende woonbestemming opgenomen, waar qua maatvoering bijpassende bouwregels zijn gesteld.