

Nota 'Vooroverleg bestemmingsplan ZOO Veldhoven'

Veldhoven, april 2016

1. Inleiding

Het concept ontwerpbestemmingsplan 'ZOO Veldhoven', met als bijlage de MER beoordeling, is in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro toegezonden aan de overleginstanties. In totaal hebben 4 overlegpartners een reactie op het concept ontwerpbestemmingsplan ingediend, namelijk de Veiligheidsregio, Gasunie, Waterschap de Dommel en de provincie Noord-Brabant. De Veiligheidsregio heeft per brief d.d. 5 augustus 2016 aangegeven de paragraaf Externe Veiligheid te onderschrijven en geen verdere aanpassingen/aanvullingen te wensen. Gasunie, Waterschap de Dommel en de provincie Noord-Brabant hebben een inhoudelijke reactie gegeven met het verzoek aanpassingen door te voeren in het bestemmingsplan.

Deze Nota 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 'ZOO Veldhoven' dan wel de MER-beoordeling.

2. Vooroverlegreacties

2.1. Gasunie

- a. *Verzoek om een voorrangsbepaling op te nemen. De dubbelbestemming 'Leiding-Gas' valt samen met enkele andere (dubbel)bestemmingen (zoals Cultuur en ontspanning, Bos, Natuur). Op basis van jurisprudentie van de Raad van State dient een onderlinge rangorde te worden aangegeven. Alleen in de gevallen dat geen sprake is van innerlijke tegenstrijdigheid, hoeft geen rangorde te worden aangegeven. Het verzoek om een voorrangsbepaling voor de gasleiding op te nemen. Hierbij kan de volgende tekst worden gebruikt:*

'8.1 a Voorrangsbepaling

De regels van deze dubbelbestemming gelden primair ten opzichte van de regels van iedere andere bestemming, waarmee deze dubbelbestemming samenvalt.'

Reactie gemeente:

De onderlinge hiërarchie tussen de diverse (dubbel) bestemmingen die van toepassing kunnen zijn is duidelijk. De duidelijkheid wordt niet gegeven door een rangorde aan te geven, maar door de wijze waarop de regels zijn geformuleerd. In de dubbelbestemming Leiding-Gas zijn 'werken en werkzaamheden' alsmede bouwen niet toegestaan indien het leidingenbelang onevenredig wordt geschaad. Daarmee zijn de verhoudingen tussen de verschillende functies onderling duidelijk.

- b. *Verzoek om het rooien van bomen ook op te nemen in artikel 8.5.1, sub b.*

Reactie gemeente:

Het rooien van bomen zal in artikel 8.5.1, sub b worden toegevoegd in het ontwerpbestemmingsplan.

- c. *Verzoek om in artikel 8.5.2 bij onderstaande werkzaamheden toe te voegen: 'zijnde graafwerkzaamheden als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten.'*

Reactie gemeente:

In artikel 8.5.2 worden 'graafwerkzaamheden als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten' toegevoegd.

- d. *De voorwaarden voor een omgevingsvergunning in artikel 8.5.3 zijn niet compleet. Het verzoek om dit te vervangen door de volgende zinsnede:
'Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden kan worden verleend indien de betreffende werken en/of werkzaamheden de belangen van de leiding niet schaden.
Alvorens te beslissen op een aanvraag om een omgevingsvergunning, als bedoeld in artikel 8.5.1, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de leidingbeheerder omtrent de vraag of door de voorgenomen werken of werkzaamheden de belangen van de leiding niet worden geschaad en welke voorwaarden gesteld dienen te worden om eventuele schade te voorkomen.'*

Reactie gemeente:

Conform het verzoek van Gasunie zal artikel 8.5.3 worden aangepast.

- e. *Het is niet geheel duidelijk welke ontwikkelingen gepland zijn nabij de gasleiding. Het verzoek om concreet inzicht te geven in de inrichting. In dit kader het verzoek om contact op te nemen met de tracébeheerder.*

Reactie gemeente:

Met de tracébeheerder is contact opgenomen en heeft afstemming plaatsgevonden. Omdat er geen activiteiten gepland zijn binnen de belemmerende strook is verdere betrokkenheid nu niet meer nodig.

2.2. Waterschap de Dommel

- a. *In paragraaf 3.1.3 van de MER beoordeling onder het kopje 'Verwerking hemel- en afvalwater' het verzoek om een kaart op te nemen waarop de ligging van de bergingssloot die om het park heen loopt is aangeduid. Verzoek om hierin ook de stuw weer te geven waar bij grote neerslaghoeveelheden hemelwater overstort. Verder het verzoek om duidelijker uit te werken hoe de gierkelders voor het afvalwater hun werk doen.*

Reactie gemeente:

De MER beoordeling is conform het verzoek van het Waterschap aangepast.

- b. *In paragraaf 3.1.4 van de MER-beoordeling staat vermeld dat de aanwezige vijvers groot genoeg zijn om te dienen als opvang hemelwater. Dit is verplicht vanuit de Keur vanwege toename verhard oppervlak. Er wordt niet uitgelegd of de vijvers zo ook al werken. Wordt in de huidige situatie het hemelwater hier naar toe geleid?*

Reactie gemeente:

In de MER beoordeling is hier een nadere toelichting over gegeven.

- c. *In de toelichting wordt op blz. 23 verwezen naar het Provinciaal Waterplan. Graag tekst aanpassen en vervangen door Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016-2021.*

Reactie gemeente:

De toelichting is hierop aangepast.

d. *Het gestelde onder sub a en b geldt ook voor de Toelichting van het concept-ontwerpbestemmingsplan, paragraaf 3.2. Het verzoek om hierin ook duidelijker aan te geven hoe omgegaan wordt met hemelwater en vuilwater in huidige en toekomstige situatie. Hoe en in welke situatie werkt de leegloopvoorziening en noodoverloop. Hoe zit het bij extreme situaties? Verzoek om een duidelijke tekening en beschrijving in de toelichting op te nemen.*

Reactie gemeente:

De toelichting is hierop aangepast.

e. *Verzoek om artikel 6.1, sub a te vervangen door: behoud, herstel en/of ontwikkeling van de natuurwaarden en ecologische waarden.*

Reactie gemeente:

Omdat in de begripsbepaling van de regels inderdaad gesproken wordt over 'natuurwaarden' en niet over 'natuurwetenschappelijke waarden' is het verzoek overgenomen. Daarnaast is in de begripsbepaling een nadere definiëring van ecologische waarden opgenomen.

f. *Verzoek om artikel 6.1, sub b te vervangen door: behoud, herstel en/of ontwikkeling van de landschappelijke waarden.*

Reactie gemeente:

In artikel 6.1, sub b is bepaald dat ter plaatse van de aanduiding ecologische verbindingzone de gronden bestemd zijn voor een ecologische verbindingzone. Waarom het Waterschap verzoekt om de regeling te vervangen enkel ter bescherming van de landschappelijke waarden is niet duidelijk. Voor de verduidelijking is wel een begripsbepaling opgenomen voor een 'ecologische verbindingzone'. Conform de regeling in het bestemmingsplan buitengebied is de volgende begripsbepaling opgenomen: 'een ecologische verbindingzone is een zone die dienst doet als migratieroute voor planten en dieren tussen verschillende natuurgebieden. Aanleg van verbindingzones heeft als doel barrières tussen deze gebieden op te heffen.'

g. *Verzoek om artikel 6.2 te vervangen door: op of in deze gronden mogen geen gebouwen en bouwwerken worden gebouwd behoudens: eenvoudige voorzieningen in de vorm van bouwwerken, geen gebouwen zijnde voor extensief recreatief medegebruik, mits de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 2 meter.*

Reactie gemeente:

In artikel 6.2 is bepaald dat uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen worden gebouwd. Met het voorstel van het Waterschap kan niet worden ingestemd, omdat de bouwwerken niet enkel voor extensief recreatief medegebruik mogen worden opgericht, maar ook ten behoeve van de overige genoemde bestemmingsomschrijvingen als genoemd onder 6.1. Bovendien is onduidelijk wat verstaan moet worden onder 'eenvoudige voorzieningen'. Omdat in artikel 6.1 gesproken wordt over 'recreatief medegebruik' is deze wel gewijzigd in 'extensief recreatief medegebruik'. Ook is hiervoor in de begripsbepalingen de volgende definitie voor 'extensieve recreatie' opgenomen: 'die vormen van recreatie welke in hoofdzaak zijn gericht op natuur- en landschapsbeleving'.

h. *Verzoek om de A-watergang ER1 (Bruggenrijt) te bestemmen als water met een obstakelvrije zone van 5 meter er langs.*

Reactie gemeente:

Verbeelding is aangepast conform verzoek. Ook is in de regels een nadere regeling worden opgenomen voor de obstakelvrije zone.

2.3. Provincie Noord-Brabant

a. Kwaliteitsverbetering van het landschap

Het plan geeft volgens de provincie onvoldoende inzicht of wordt voldaan aan de kwaliteitsverbetering van het landschap (artikel 3.2.Verordening). Daarbij worden de volgende opmerkingen gemaakt:

- *In de stukken komen verschillende oppervlakten bebouwing voor. Het is niet duidelijk hoe deze zich tot elkaar verhouden.*

Reactie gemeente:

Voor de kwaliteitsverbetering van het landschap is het van belang wat er op basis van het vigerende bestemmingsplan mogelijk was en wat het nieuwe bestemmingsplan mogelijk maakt. In onderstaande tabel zijn de oppervlakten aangegeven. De getallen in de toelichting en de MER beoordeling zijn aan het onderstaande aangepast.

	Steen	Overig (hokken, volières, etc.)	Totaal
Bestaand	2.300 (centrale voorzieningen)	21.500	23.800
Gewenst	4.000 (centrale voorzieningen)	26.000	30.000

- *In bijlage 2 van de MER beoordeling staan voorstellen voor landschappelijke inpassing, voor de inpassing in de Groenblauwe mantel en voor de nieuwe ruimtelijke kwaliteit. De provincie adviseert een beheersplan op te stellen voor het voorgestelde ecologisch bosbeheer.*

Reactie gemeente:

Voor het ecologisch bosbeheer is een beheerplan opgesteld. Deze is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.

- *De forfaitaire waardestijging voor de bedrijfswoning is correct berekend. In deze berekening ontbreekt echter inzicht in welke oppervlakte aan gebouwen gelegaliseerd en nieuw gebouwd kan worden met toepassing in de berekening van de economische waardestijging.*

Reactie gemeente:

In het landschappelijk inpassingsplan is op bladzijde 14 een berekening opgenomen van de waardestijging als gevolg van het plan. Voor de verschillende onderdelen van het plan is bepaald welke waardestijging optreedt. De tabel op blz. 14 moet gelezen worden in combinatie met de tabel op blz. 12 waarin een vergelijking is gemaakt tussen de mogelijkheden die het vigerende bestemmingsplan biedt en het nieuwe bestemmingsplan biedt.

De provincie geeft aan dat inzicht moet worden gegeven in de oppervlakten aan gebouwen die gelegaliseerd en nieuw gebouwd worden. In de tabel op blz. 14 is aangegeven welke oppervlakte in functie (Cultuur en ontspanning) wordt uitgebreid en hoeveel m2 bebouwing extra wordt gerealiseerd. Op zich doet dat onderscheid er uiteindelijk niet toe. In beide gevallen wordt geconcludeerd dat de waardestijging voor

zowel de uitbreiding van de bestemming als de uitbreiding van bebouwing ten opzichte van de vigerende bestemmingen nihil is. In de Landschapsinvesteringsregeling de Kempen (welke de gemeente Veldhoven hanteert bij kwaliteitsverbeteringen) is in de tabel ruimtelijke ontwikkelingen geen ontwikkeling opgenomen waar de ontwikkeling van Zoo Veldhoven onder geschaard zou kunnen worden. Voor dagrecreatieve ontwikkelingen zoals deze dient dan ook maatwerk te worden geleverd. De waardestijging is als nihil beoordeeld. Daarbij spelen de volgende overwegingen een rol:

- het verdienmodel van een dierenpark/vogelpark van deze omvang. De exploitatiekosten zijn zodanig dat het opbrengend vermogen niet hoger is dan agrarische grond;
- de mogelijkheden voor doorverkoop van gronden met deze functie zijn beperkt. Agrarische gronden zijn beter verkoopbaar en verpachtbaar;
- het park is extensief, landschappelijk ingericht met paden.

Hiermee is voldoende inzicht in de waardestijging gegeven. Desalniettemin is toch een aanvullende kwaliteitsbijdrage meegenomen.

Aanvullende kwaliteitsbijdrage

In aanvulling op het landschappelijk inpassingsplan is een ecologisch bosbeheerplan opgesteld.

Om de ecologische kwaliteit van het aan de westzijde van het perceel gelegen bosperceel te verbeteren wordt een loods en het opslagterrein binnen 5 jaar in noordelijke richting verplaatst. De vrijkomende ruimte (ca 0,1 ha) wordt ingeplant met bomen en struiken (zie bosbeheerplan).



De kwaliteitsbijdrage die met het gehele plan wordt geleverd ziet er daarmee als volgt uit:

kwaliteitsverbetering	activiteit	Kosten	Totale kwaliteitsbijdrage in €
Landschappelijke inpassing			
versterken kleinschalig karakter voorweide	verplanten 17 bomen	€300,- per stuk	5.100,-
versterken groene wand	schaaldelen 4 bij 30 meter, 120 m2	€40,- per m2	4.800,-
	bosplantsoen 2 bij 30 meter, 60 m2	€10, per m2	600,-
fraaie entree	rooien coniferen 8 stuks	€100,-	800,-
	bepanting 4 x 20 meter	€10, per m2	800,-
Verbetering NNN			
ecologische bosbeheer ¹	Takkenrillen Dood hout op de grond	20 uur per jaar a €50,-	1.000,-
nestkasten ²	40 stuks, onderhoud 1 uur per stuk per jaar	40 uur a €50,-	2.000,-
migratie buizen	4 stuks	€1.000	4.000,-
opslagloods en het terrein verplaatsen naar buiten het NNN.	• Sloop loods, verwijderen verharding	• € 10.000	10.000,-
	• nieuwbouw loods elders	• € 80.000	80.000,-
	• 1000 m2 ingeplant met zomereik en winterlinde (2 x 4 ex , stamomtrek 15 cm).	• €10, per m2	10.000,-
Totaal			119.100,-

b. Onderscheid centrale en overige voorzieningen

Op de verbeelding komt het onderscheid tussen centrale voorzieningen en overige voorzieningen niet terug. Vanuit het oogpunt van ruimtelijke kwaliteit (concentratie van bebouwing) vindt de provincie het wenselijk om dit wel aan te geven.

Reactie gemeente:

In het voorontwerpbestemmingsplan is geen onderscheid gemaakt in de locaties van de centrale voorzieningen en de overige voorzieningen. Dat is gedaan vanuit de gedachte om flexibel te zijn en de inrichting van het park te kunnen aanpassen aan actuele wensen en behoeften van bezoekers. Uitgangspunt is een kwalitatief hoogwaardig ingericht park.

¹ Feitelijk jaarlijkse post

² Feitelijk jaarlijkse post

Op dit moment zijn de centrale voorzieningen geconcentreerd en er zijn geen plannen om dit anders te doen. Het bestemmingsplan wordt daarom aangepast. In het bestemmingsplan wordt geregeld dat de centrale voorzieningen geconcentreerd rondom de huidige centrale voorzieningen gerealiseerd mogen worden.