

Nota 'Vooroverleg bestemmingsplan Eindhovensebaan'

Veldhoven, 24 juli 2018

1. Inleiding

Het concept ontwerpbestemmingsplan 'Eindhovensebaan' is op 8 december 2017 in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro toegezonden aan de volgende instanties: Gasunie, Veiligheidsregio, Waterschap de Dommel, provincie Noord-Brabant en het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties met het verzoek op het concept ontwerpbestemmingsplan te reageren.

Deze Nota heeft tot doel belangstellenden in de gelegenheid te stellen om kennis te nemen van de reacties van de instanties en het standpunt daarover van de gemeente Veldhoven. In deze nota zijn de overlegreacties samengevat en beantwoord.

2. Vooroverlegreacties

De Veiligheidsregio en het ministerie hebben geen reactie gegeven en Gasunie en Waterschap de Dommel hebben aangegeven in te kunnen stemmen met het concept-ontwerpbestemmingsplan.

Door de provincie Noord-Brabant is een inhoudelijke reactie ingediend. In het navolgende is (cursief gedrukt) de reactie samengevat en vervolgens het standpunt hierover van de gemeente weergegeven:

- a. *Volgens de bepalingen van de verordening dient een Ruimte-voor-ruimte woning te liggen op een planologisch aanvaardbare locatie in een bebouwingsconcentratie. Op dit moment is het nog onvoldoende inzichtelijk dat de voorgenomen realisatie van de woonwijk ook daadwerkelijk concreet is en of er ook sprake is van een bebouwingsconcentratie. Verzoek om nader te onderbouwen.*

Reactie gemeente:

De locatie aan de Eindhovensebaan is gelegen aan de rand van Veldhoven in het overgangsgebied van het stedelijk gebied naar het buitengebied. Direct grenzend aan de locatie is een bestaande burgerwoning gelegen en schuin aan de overzijde van de locatie zijn enkele bedrijven en burgerwoningen gelegen. Dit kan gezien worden als een bebouwingslint. Bovendien is het gebied een duidelijk overgangsgebied, wat nog versterkt zal worden door de ligging van de Zilverbaan. De Zilverbaan vormt immers een duidelijkere scheiding met het buitengebied. Door de ligging van het plangebied in dit overgangsgebied (kernrandzone) en aan het bebouwingslint, is er naar onze mening sprake van een bebouwingsconcentratie zoals bedoeld in de Verordening ruimte.

Hierbij is bovendien van belang dat direct grenzend aan het perceel de aanduiding 'bestaand stedelijk gebied' is gelegen. Deze aanduiding is gebaseerd op de ligging van het toekomstige uitbreidingsgebied Zilverackers. De aanvang van de bouw van het eerste dorp Huysackers zal in 2018 plaatsvinden. Over de verdere invulling van Zilverackers wordt op dit moment een strategische verkenning uitgevoerd en beslist de gemeenteraad in het derde kwartaal van 2018 over het vaststellen van een Ontwikkelvisie. In deze ontwikkelvisie grenst de locatie van de Eindhovensebaan direct aan het uitbreidingsgebied. Mede vanwege deze constatering is het duidelijk dat de locatie ook in de toekomst in een bebouwingsconcentratie zal zijn gelegen.

Naar aanleiding van de reactie van de provincie wordt de toelichting op dit onderdeel aangescherpt.

- b. *Verzoek om inzichtelijk te maken of de locatie en/of het aangrenzende gebied passend is binnen de eerder voorgestelde afspraken die zijn gemaakt in het kader van de invulling/uitwerking stad-land (rood-groen-blauw).*

Reactie gemeente:

De afspraken in het kader van de invulling/uitwerking stad-land hebben geen betrekking op het plangebied van het bestemmingsplan 'Eindhovensebaan'. De gemaakte afspraken hebben immers betrekking op de kwalitatieve verbetering van het aansluitend gelegen landschap in de groene zones tussen de drie te realiseren dorpen. De groene zones tussen de dorpen hebben, conform de gemaakte afspraken, in het onherroepelijke bestemmingsplan 'De drie dorpen, fase 2 Zilverackers' de bestemming 'Groen-uit te werken' gekregen. Voor deze gebieden zijn de groene afspraken van toepassing en dus niet voor het voorliggende plangebied.

- c. *Er ontbreekt een onderbouwing ten aanzien van de conclusie Natura 2000. Er wordt niet aangetoond dat er geen significant negatieve effecten plaatsvinden op de instandhoudingsdoelstellingen voor de Natura 2000-gebieden. Verzoek om deze conclusie alsnog in het plan op te nemen.*

Reactie gemeente:

Doordat het plangebied buiten een Natura 2000-gebied ligt, kunnen alleen effecten optreden als gevolg van externe werking. Gezien de relatief grote afstand tussen het plangebied (2,9 en 3,9 km) en de Natura 2000-gebieden en de lokale, kleinschalige aard van de voorgenomen plannen, is uit te sluiten dat negatieve effecten ontstaan op Natura 2000-gebieden.

- d. *Advies om een Aerius-berekening uit te voeren, waarmee eventuele negatieve effecten kunnen worden uitgesloten.*

Reactie gemeente:

Vervolgonderzoek in het kader van de Wet natuurbescherming, waaronder een stikstofberekening, wordt niet noodzakelijk geacht. Stikstofdepositie bij woningen wordt bepaald door de uitstoot van het verkeer van en naar het plan en de uitstoot ten gevolge van de verwarming e.d. van de woningen. Door het RIVM zijn de emissiegegevens van woningen bepaald. Uit deze kengetallen blijkt dat een nieuwe vrijstaande woning een NOX-emissie heeft van slechts 3,03 kg/jaar. Ecologisch gezien zijn er geen aantoonbare verschillen in de kwaliteit van een habitat door een dermate lage stikstofdepositie.

Gezien de relatief grote afstand tussen het plangebied en de Natura-2000 gebieden en de beperkte emissie van 1 woning is de toename zeer gering en verwaarloosbaar. Een eventuele toename blijft ver onder de 0,05 mol/ha/jaar en valt feitelijk binnen de jaarlijkse fluctuatie van stikstofdepositie. Bij een dergelijke zeer geringe toename kan een aantasting van de natuurlijke kenmerken van stikstofgevoelige habitattypen met zekerheid worden uitgesloten.

- e. *Verzoek om in het ontwerpbestemmingsplan het formulier met de bewijslast voor de ruimte voor ruimte woning op te nemen, conform artikel 7.8 van de Verordening.*

Reactie gemeente:

De bedoeling is om een ruimte voor ruimte titel te kopen bij een te saneren IV-locatie in Eersel. De betreffende belanghebbende heeft nog een bouwtitel over welke niet op eigen grond wordt ontwikkeld, maar op de locatie aan de Eindhovensebaan. De gemeente Eersel heeft ter voorbereiding hiervan al een voorbereidingsbesluit genomen. Hiermee is er zekerheid dat ongewenste ontwikkelingen op de locaties in Eersel worden voorkomen en kan de bouwtitel voor voorliggend plangebied worden

benut. De benodigde bewijslast zal in voorliggend ontwerpbestemmingsplan worden opgenomen.

f. In artikel 7.8, lid 1 c is bepaald dat een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen ruimte-voor-ruimtewoning dient te zijn verzekerd. Verzoek om te voorzien in deze landschappelijke inpassing en de aanleg en instandhouding hiervan planologisch-juridisch te borgen in het ontwerp-bestemmingsplan.

Reactie gemeente:

Op dit moment is het perceel aan de Eindhovensebaan landschappelijk al goed ingepast. Aan de randen van de oost- en westzijde van het perceel zijn bestaande bosschages cq bomen. Aan de oost- en zuidzijde van het perceel staan eveneens sporadisch diverse bomen. Deze landschapselementen zullen behouden blijven en benut worden. Slechts één boom wordt tbv de herontwikkeling verwijderd omdat deze midden op het perceel staat waar de nieuwe woning wordt gerealiseerd.

Om te garanderen dat de bestaande bosschages en bomen ook behouden blijven, zal dit in het bestemmingsplan worden geborgd door het opnemen van een specifieke aanduiding op de verbeelding en hieraan gekoppeld een instandhoudingsplicht in de gebruiksregels.