

## Vooroverleg

Het concept-ontwerpbestemmingsplan is toegezonden aan het Waterschap de Dommel, Provincie Noord-Brabant, Gasunie en het ministerie van Defensie.

### *Defensie*

Defensie heeft gereageerd dat haar belangen goed zijn opgenomen in het bestemmingsplan.

### *Gasunie*

Gasunie heeft aangegeven dat zij niet zeker weten of de gasleiding / belemmeringenstrook van 4 meter juist wel of niet in het plangebied is gelegen. Zij verzoeken ons dit voor de zekerheid te controleren.

### Reactie gemeente:

Het tracé van de nabij gelegen gasleiding alsmede de bijbehorende belemmeringenstrook is niet gelegen binnen het bestemmingsplangebied. Het bestemmingsplan hoeft op dit onderdeel daarom niet aangepast te worden.

### *Waterschap de Dommel*

Met het Waterschap de Dommel heeft een overleg plaatsgevonden over voorliggende ontwikkeling. In dit overleg is geconstateerd dat de totale ontwikkeling van Habraken voorziet in inzameling van hemelwater via een hemelwaterriool en een collectieve hemelwaterberging van 40 mm t.o.v. het totaal verhard oppervlak. Inmiddels is door klimaatverandering het vertrekpunt voor de berekening van waterberging volgens de keur van het Waterschap 60 mm geworden. Er is geen watervergunning afgegeven voor het totale verhard oppervlak van Habraken. Hierdoor ontstaat er een verschil van 20 mm waterberging. Dit betekent dat nieuwe ontwikkelingen 20 mm waterberging op eigen perceel moeten creëren.

Daarnaast is de berekening van waterberging in het voorontwerp bestemmingsplan niet juist, deze ontwikkeling kan niet rekenen met een keurfactor.

### Reactie gemeente:

In overleg met de initiatiefnemer heeft de gemeente aangegeven dat zij de waterbergingsopgave collectief zal oplossen door in het gebied rondom Habraken te zorgen voor 60 mm berging. Hiertoe is de voorwaardelijke verplichting in de regels aangepast.

De uitvoerbaarheid van de collectieve waterberging volgt uit het waterhuishoudkundig plan uit 2007, waarvan een korte beschrijving is toegevoegd aan de toelichting. Uit het waterhuishoudkundig volgt dat aan de vereiste bergingsopgave kan worden voldaan. Gezien het waterhuishoudkundige plan van 2007 is en er in de loop der jaren een andere verkaveling is ontstaan er nog een heel groot deel ontwikkeld gaat worden zal dit jaar gezamenlijk met het waterschap een nieuw waterhuishoudkundig plan worden opgesteld.

Daarnaast is de berekening van de vereiste waterberging in de toelichting aangepast.

### *Provincie Noord-Brabant*

De provincie heeft de volgende opmerkingen over het bestemmingsplan:

*a. In de programmeringsafspraken van het SGE wordt onderscheid gemaakt tussen Habraken A, B en C. In de toelichting is niet opgenomen of deze ontwikkeling nu onder A, B of C valt. Wij adviseren dit, bijvoorbeeld aan de hand van een kaart, uit te*

*werken in de toelichting. Deze delen van Habraken hebben andere profielen in de programmering en om deze ontwikkeling goed te kunnen beoordelen is het van belang te weten in welk deel deze ontwikkeling wordt voorzien. In de toelichting wordt min of meer duidelijk gemaakt dat deze valt onder het circulaire deel maar dit dient duidelijker te worden aangegeven in het plan.*

Reactie gemeente:

In 2016 zijn in het Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE) afspraken gemaakt over de programmering van nieuwe bedrijventerreinen. Op dat moment was er sprake van een overaanbod van nieuwe bedrijventerreinen in de SGE regio en een mismatch als het gaat om de aard en het soort terreinen die werden aangeboden. Dit is de reden dat in de programmering 2016 op diverse bedrijventerreinen hectare (ha) uit de markt zijn genomen. Op bedrijventerrein Habraken was dat 30 ha. Deze 30 hectare zijn in de programmering 2016 opgenomen als Habraken B en C. Hiervan is 15 ha op oranje (op termijn beschikbare gronden) en 15 ha op rood (niet uit te geven gronden) gezet. De specifieke verdeling/licging van 'rood en oranje' binnen Habraken B en C zijn niet in de programmering 2016 vastgelegd. De groene, direct uit te geven gronden, zijn opgenomen als Habraken A.

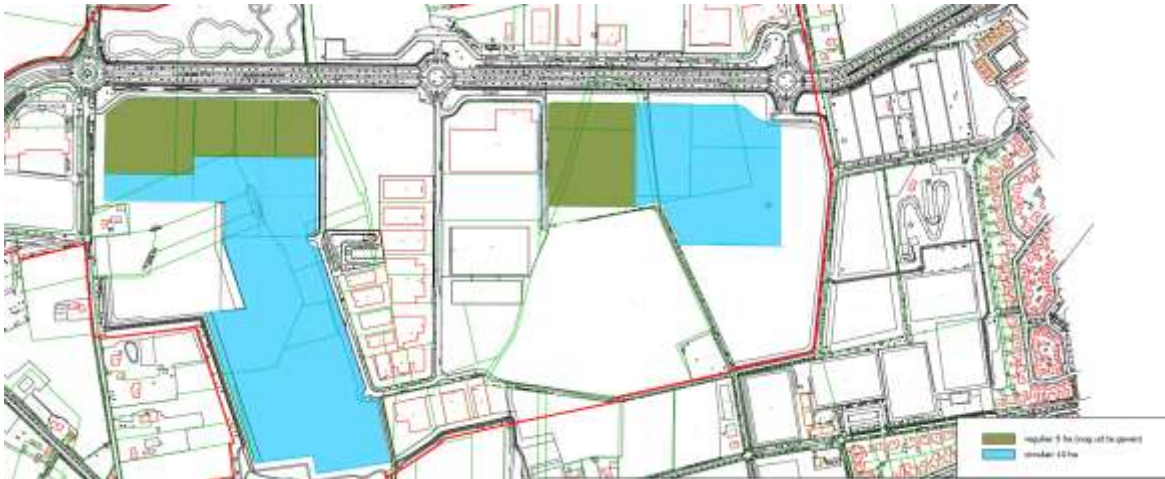
In onderstaande tekening zijn de onderverdelingen in A, B en C weergegeven.



In 2021 zijn de programmeringsafspraken herijkt. Nieuwe prognoses van de provincie toonden aan dat het huidige regionale aanbod van bedrijfslocaties onvoldoende aansluit bij de (toekomstige) vraag. In de nieuwe programmeringsafspraken (SGE 2021) is bepaald dat op Habraken B en C, 15 hectare oranje terrein verkleurt naar

groen (direct uit te geven gronden), waarvan 5 ha voor reguliere bedrijvigheid (functioneel grootschalig) en 10 ha voor circulaire bedrijvigheid.

Op onderstaande afbeelding is aangegeven welke gebieden voor de 5 ha regulier en welke gebieden voor 10 ha circulair op Habraken zijn aangewezen. Gekozen is om deze ha zoveel mogelijk in te passen aan de Oersebaan (zichtlocatie en aangesloten op de bestaande infrastructuur.)



Voorname is in de toelichting verwerkt.

*b. Op pagina 13 van de toelichting wordt stilgestaan bij de Regionale Afspraken. De toetsing hiervan is op dit moment onvolledig. Voor "lichtgroene" terreinen is regionaal afgesproken dat deze plannen geagendeerd moeten worden voor het POHO economie SGE voordat deze op "donkergroen" gezet kunnen worden. In de onderbouwing is hierover niets opgenomen. Daarnaast wordt niet onderbouwd waarom het bedrijf (Boss Machinery) past binnen het profiel van het circulaire bedrijventerrein.*

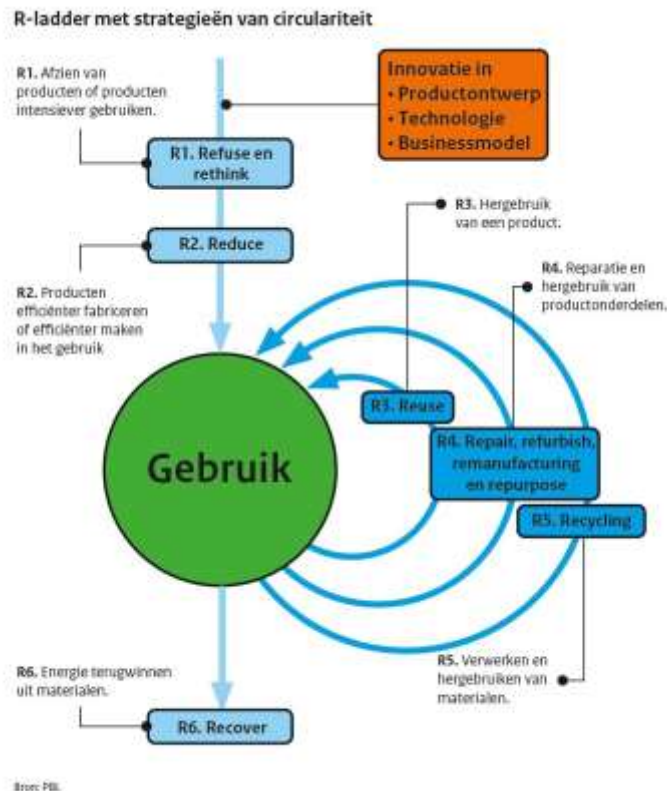
#### Reactie gemeente:

Het bestemmingsplan wordt voor de omzetting van lichtgroene terreinen naar donkergroene terreinen ter kennisname voorgelegd aan het POHO economie SGE. Dit is gebeurd op 6 oktober 2022 besproken.

Het POHO Economie heeft al eerder over deze ontwikkeling geoordeeld. Zo is op 19 maart 2022 besloten om de verplaatsing van BOSS Machinery naar bedrijventerrein Habraken mogelijk te maken. De verplaatsing van het bedrijf is noodzakelijk voor de ontwikkeling van woningen in de nieuwbouwwijk Zilverackers in Veldhoven. Vooruitlopend op de nieuwe programmering (2021) is voor de verplaatsing op Habraken grond beschikbaar gesteld die in de programmering 2016 als oranje met de titel 'circulair' was aangemerkt.

De zogenaamde R ladder vorm(t)de het kader voor het bepalen van de circulariteit: Het bedrijf moet een duurzaam product maken (R1/2), een bestaand product bewerken of hergebruiken zodat het bijdraagt aan de toekomstbestendigheid van dat product of materiaal (R3/4/5/6/7) of een product/materialen nuttig toepassen zodat het te recycleren (R8) is of te gebruiken is als brandstof (R9).

Boss Machinery houdt zich bezig met revisie, reparatie en verkoop van gebruikte machines. Deze activiteiten passen binnen trede 3 en 4 op de R ladder (Re Use e Refurbish) (zie ook: <https://www.rvo.nl/onderwerpen/r-ladder>).



De R-ladder wordt in de (concept) behoefteraming bedrijventerreinen, die onlangs (2022) in opdracht van de Provincie Noord-Brabant is uitgevoerd door de Stec Groep, ook als leidraad genomen voor de definitie van circulariteit: 'Het merendeel van de bedrijven richt zich daarbij nu op (down)recycling<sup>4</sup> of claimt zijn product of dienst nog te voorbarig als circulair<sup>5</sup>. Om flinke stappen te zetten in de circulariteit, zijn naast recycling, circulariteitsstrategieën hoger op de R-ladder nodig. Het gaat dan bijvoorbeeld om het afzien van producten of het intensiever gebruiken van producten (denk aan delen). En om het verlengen van de levensduur van producten (tweedehandsgebruik, reparatie, remanufacturing of het gebruik van modulair ontwerp).'

(bron: behoefteraming bedrijventerreinen Noord-Brabant versie 14 juli 2022)

Vornoemde is in de toelichting verwerkt.

*c. Nieuwe werklocaties in Zuidoost Brabant dienen te voldoen aan "De Brainport Principes voor werklocaties" (ook opgenomen in de nieuwe programmeringsafspraken). Dit is niet uitgewerkt in het plan.*

#### Reactie gemeente:

Onderstaand zijn de Brainport Principes voor werklocaties opgenomen en is vervolgens verantwoord dat de locatie van Boss hieraan voldoet.

1. Passende beeldkwaliteit: we stellen eisen aan de kwaliteit van bedrijfsvastgoed

Het beeldkwaliteitsplan bedrijventerrein Habraken is van toepassing.

<https://www.veldhoven.nl/data/downloadables/5/0/beeldkwaliteitsplan-bedrijventerrein-habraken.pdf>

Dit beeldkwaliteitsplan is vervolgens nader uitgewerkt in nadere beeldkwaliteitseisen, die als bijlage 2 aan de toelichting van dit bestemmingsplan zijn gevoegd.

2. Duurzame werklocaties: werklocaties in het SGE lopen voorop op de thema's duurzaam, gezond, bereikbaar en klimaatadaptief. Concreet betekent dit dat nieuwe terreinen zoveel mogelijk energiepositief moeten zijn, dat ze indien mogelijk bijdragen aan de circulaire economie, voldoende groen en water herbergen, en op alle terreinen maatregelen zijn toegepast die de biodiversiteit bevorderen. Daarnaast dient de OV potentie maximaal te worden benut op nieuwe locaties.

Conform de stedenbouwkundige opzet van Habraken komt de (zichtbare) wateropvang in combinatie met groen in de randen van het bedrijventerrein Habraken. Binnen het plangebied is er geen ruimte om water en groen te combineren en wordt het water ondergronds opgevangen en naar de randen gebracht.

Wat betreft het groen is sprake van een groenraamwerk conform het beeldkwaliteitsplan die de wegenstructuur volgt. De intentie is om zoveel mogelijk groen en biodiversiteit te creëren in het nog nieuw uit te geven gedeelte. Deze elementen dooraderen en verbinden het groen met elkaar en geven ook een impuls aan het werkklimaat zoals bv. lunchwandelen.

3. Georganiseerde werklocaties: bij nieuw te ontwikkelen locaties stellen we voorwaarden aan collectiviteit in de vorm van verplicht parkmanagement of een BIZ (Bedrijven Investing Zone).

Bedrijventerrein Habraken heeft een georganiseerd parkmanagement (zie ook <https://parkmanagementveldhoven.nl/>). Verplichte deelname aan parkmanagement wordt vastgelegd in de koopovereenkomst van bedrijfsgrond. Boss Machinery verplicht zich bij aankoop van de grond mede tot (financiële) deelname aan parkmanagement Habraken.

4. Aantrekkelijk en gevarieerd werkmilieu: nieuwe locaties bieden ruimte voor bedrijvigheid van verschillende schaalgroottes en verschillende economische activiteiten, en mogelijkheid om voorzieningen te realiseren. Uiteraard zijn er verschillen tussen typen terreinen. Binnenstedelijke werklocaties vragen een ander voorzieningenniveau dan een grootschalig functioneel terrein. Er zijn uiteraard uitzonderingen, denk aan clustering van logistieke bedrijven of thematische terreinen.

Habraken is een modern, groen en gemengd bedrijventerrein. Er is ruimte voor verschillende soorten bedrijven uit Veldhoven en de regio. Op het bedrijventerrein zijn al diverse kleine en (middel) grote MKB bedrijven gevestigd. Vestiging van Boss Machinery past binnen de aard en uitstraling van het bedrijventerrein.

5. Invloed voor bedrijven: terreinen worden vraaggericht ontwikkeld. We sluiten zo goed mogelijk aan bij de vraag van bedrijven. Vraag en aanbod worden structureel gemonitord. Er is geen sprake van kwantitatief en kwalitatief overaanbod. De eindgebruiker is bij de gronduitgifte al goed in beeld.

De eindgebruiker (Boss Machinery) is bekend. Het terrein wordt vraaggericht ontwikkeld in afstemming met de regio om verplaatsing van het bedrijf mogelijk te maken.

6. Benutting regionale schaalniveau: werklocaties kunnen een lokaal tot bovenregionaal verzorgingsgebied hebben. Een regionaal bedrijventerrein in een gemeente kan daarom ook de vraag vanuit buurgemeenten en zelfs buurregio's bedienen.

Binnen het SGE vindt binnen '9 voor 1' continue afstemming plaats over de vraag naar bedrijfsgrond met als uitgangspunt: zorgvuldig en efficiënt omgaan met schaarse bedrijfsgrond met het juiste bedrijf op de juiste plaats.

Voorname is in de toelichting verwerkt.

*d. In de planregels is niet geborgd dat er (nu en in de toekomst) alleen circulaire bedrijven gevestigd mogen worden op deze locatie. Hierdoor wordt niet voldaan aan de afspraak die is gemaakt in de regionale programmeringsafspraken om een circulair terrein van dit deel van Habraken te maken. Dit deel zou slechts bestemd zijn voor bedrijven die een relatie hebben met de circulaire economie ten dienste van het typische Brainport ecosysteem of voor bedrijven die een relatie hebben met circulaire economie en een grote ruimtevrage hebben.*

Reactie gemeente:

Boss Machinery voldoet aan de gestelde criteria voor circulariteit, zo scoort het bedrijf qua circulariteit een positie van 3 / 4 op de R-ladder en heeft het bedrijf een grote ruimtevrage door de aard van het product. De regels zullen worden aangepast om zo ervoor te zorgen dat enkel circulaire bedrijven zich hier mogen vestigen.

*e. Artikel 3.42 lid 2 sub c en d van de IOV bepalen dat een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen optimaal invulling geeft aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie en waarbij ook rekening wordt gehouden met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water. In de onderbouwing wordt niet ingegaan op deze duurzaamheidsaspecten. Een uitwerking aan de hand van deze bepalingen moet worden toegevoegd aan het plan.*

Het stedenbouwkundig plan voor Habraken is gebaseerd op een zorgvuldige ruimtelijke inpassing van een gemengd bedrijventerrein. Dit komt tot uitdrukking in de groene overgangszone van de bedrijfskavels naar het landelijke gebied en de speciale aandacht voor een duurzaam watersysteem.

Wat betreft het groen is sprake van een groenraamwerk conform het beeldkwaliteitsplan die de wegenstructuur volgt. De intentie is om zoveel mogelijk groen en biodiversiteit te creëren in het nog nieuw uit te geven gedeelte. Deze elementen dooraderen en verbinden het groen met elkaar en geven ook een impuls aan het werkklimaat zoals bv. lunchwandelen. Naast een bijdrage aan de biodiversiteit verhoogt het aanwezige groen de kwaliteit van de werkomgeving en draagt het bij aan het verminderen van eventuele hittestress.

Met het voornemen wordt voorzien in voldoende waterberging. Binnen het plangebied is er geen ruimte om water en groen te combineren en wordt het water ondergronds opgevangen en naar de randen gebracht. Conform de stedenbouwkundige opzet van Habraken komt de (zichtbare) wateropvang in combinatie met groen in de randen van het bedrijventerrein Habraken.

Daarnaast zal bij de realisatie van de bedrijfsverplaatsing zoveel mogelijk gebruikt worden gemaakt van duurzame materialen en technieken en is in het bestemmingsplan ondermeer de mogelijkheid opgenomen voor het opwekken van elektriciteit door middel van zonnepanelen (op daken van gebouwen).

Voorname is in de toelichting verwerkt.