

Nota 'Vooroverleg bestemmingsplan Habraken, regulier'

Veldhoven, juni 2023

1. Inleiding

Het concept-ontwerpbestemmingsplan 'Habraken, regulier' is op 21 juli 2022 in het kader van het vooroverleg toegezonden aan Provincie Noord-Brabant, Waterschap de Dommel, de Gasunie, Veiligheidsregio Brabant Zuidoost, Ministerie van Defensie en Gemeente Eindhoven. Alle partijen, met uitzondering van de Veiligheidsregio, hebben gereageerd. Provincie Noord-Brabant, Waterschap de Dommel en Gasunie hebben een inhoudelijke reactie gegeven. De overige partijen geven aan dat hun belangen niet worden geraakt.

In deze nota zijn de vooroverlegreacties samengevat en beantwoord. Per reactie is een conclusie opgenomen waarin staat beschreven op welke onderdelen het bestemmingsplan wordt aangepast.

2. Vooroverlegreacties

1. Provincie Noord-Brabant

Provincie Noord-Brabant geeft aan dat het concept-ontwerpbestemmingsplan op de volgende onderdelen nog niet voldoet aan de uitgangspunten van het provinciaal beleid en de regels van de Interim omgevingsverordening:

- a. Het bestemmingsplan staat op 'lichtgroen' en moet zodoende nog (verder) worden afgestemd in het Poho economie SGE. In de toelichting moet verwerkt worden wanneer deze afstemming heeft plaatsgevonden.
- b. In het regionaal verband is afgesproken dat nieuwe bedrijventerreinen aan de Brainport Principes moeten voldoen. Nu wordt nog niet uitgelegd of (en zo ja, hoe) deze uitgangspunten/ambities hier zijn toegepast.
- c. Er moet sprake zijn van een kavelomvang die past bij de aard van het bedrijventerrein. Dit bedrijventerrein is geprogrammeerd als 'functioneel grootschalig' werkmilieu, bedoeld voor bedrijfskavels tussen 5.000 m² en 5 ha. Op basis van de regels wordt echter 1.000 m² als minimale kavelomvang gehanteerd. Als dit de wens is, dan moet dit eerst regionaal worden afgestemd.
- d. Negatieve effecten van ontwikkeling op Natuur Netwerk Brabant (hierna: NNB) moeten worden beperkt/gecompenseerd. De nu opgenomen conclusie dat negatieve effecten zijn uitgesloten is onvoldoende en bovendien niet correct. Het dichtstbijzijnde NNB-gebied ligt niet op circa 500 meter afstand, maar eerder op 50 meter. Het gaat om beheertype 'droog bos met productie', waar ook geen externe werking mag plaatsvinden. Verzoek is om de getrokken conclusie beter te onderbouwen. De afstand tot het NNB ten westen van de ontwikkeling (kruiden- en faunarijk grasland) is 300 meter.
- e. Opvallend is dat zowel het circulaire gedeelte als het reguliere gedeelte uit twee uit elkaar gelegen delen bestaat (afbeelding 8 van de toelichting). De vraag is of dit een bewuste keuze is. Het lijkt logischer om deze gedeeltes als thematisch cluster binnen het terrein te concentreren, ook voor de synergie die je met deze bedrijven wil bereiken. De onderbouwing waarom voor deze indeling is gekozen ontbreekt.

Reactie gemeente Veldhoven

- a. In de 'Programmering werklocaties SGE 2021' is voor Habraken B + C 5 hectare regulier opgenomen en als lichtgroen bestempeld. Voor alle groene terreinen (lichtgroen en donkergroen) geldt dat deze regionaal akkoord zijn. Voor lichtgroene terreinen geldt dat deze niet direct beschikbaar zijn. Voor Habraken B + C geldt: Alleen uitgeefbaar als het gaat om specifieke vragen van aanpalende bedrijven en voor echt lokaal aan Veldhoven gebonden bedrijven. Afspraak is dat bij het Poho

economie SGE melding moet worden gemaakt hoe hiermee wordt omgegaan. Veldhoven heeft hiertoe een voorstel ingebracht in het Poho economie SGE van 6 oktober 2022. Hiermee kan bestemmingsplantraject nu verder en dat is gelet op de behoefte vanuit bedrijven ook wenselijk. Concreet zijn de volgende besluiten genomen:

- Het Poho economie SGE neemt kennis van het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan Habraken Regulier;
 - Zodra het uitgifteprotocol gereed is wordt dit aan het Poho economie SGE ter kennisname voorgelegd.
- b. Een onderbouwing in hoeverre het bedrijventerrein voldoet aan de Brainport Principes is opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan.
 - c. Ondertussen is een beter beeld ontstaan welke bedrijven zich zullen gaan vestigen op het reguliere gedeelte van Habraken. Deze bedrijven kunnen goed uit de voeten met een kavelomvang vanaf 5.000 m². Het kan zijn dat er nog een restkavel overblijft die kleiner is. Volgens de huidige inzichten is dit restkavel ca. 1.000 m². Een dergelijke kavel valt buiten de programmeringsafspraken, maar moet wel mogelijk zijn op basis van het bestemmingsplan. De bepaling dat kavels minimaal 1.000 m² mogen bedragen wordt geschrapt. Er wordt een afwijkingmogelijkheid opgenomen om kleinere kavels te kunnen uitgeven, mits deze passen binnen de regionale afspraken (aan de orde bij een restkavel) of mits dit regionaal is afgestemd (eventuele andere uitzonderingen).
 - d. De inconsequente afstandsnormen tot het NNB worden aangepast en op elkaar afgestemd. Ook is het natuuronderzoek hierop aangevuld. De eerder getrokken conclusie in relatie tot de effecten op NNN/NNB is ecologisch nader onderbouwd. Het aangepaste rapport van november 2022 wordt verwerkt in de toelichting van het bestemmingsplan.
 - e. Uitgangspunt is/was om de strook aan de Oerse Baan (zichtlocatie) tot ontwikkeling te brengen. Dit om de locatie een beeld te geven van een volwaardig/volwassen bedrijventerrein. In de regionale programmering van 2016 is er 30 hectare van het bedrijventerrein in het zogenaamde stoplichtmodel op oranje en rood gezet. Dit was meer dan de helft van de totale oppervlakte van terrein. Hierdoor heeft het bedrijventerrein nog steeds veel open vlaktes en heeft het de uitstraling van een terrein dat niet 'af' is. Door nu de strook langs de Oerse Baan, de hoofdweg van het bedrijventerrein, tot ontwikkeling te brengen verandert dit beeld. Waar straks het circulaire gedeelte over de andere gronden exact wordt gepositioneerd is op dit moment nog een punt van nadere uitwerking dat los staat van dit bestemmingsplantraject.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze reactie als volgt aangepast:

- Er wordt (duidelijker) beschreven hoe de ontwikkeling regionaal is afgestemd.
- Een toets aan de Brainport Principes wordt toegevoegd.
- Het natuuronderzoek wordt aangevuld een onderbouwing waarom er geen nadelige gevolgen voor het NNB te verwacht zijn.
- De omvang van bedrijfskavels aangepast naar 5.000 m², met een afwijkingmogelijkheid om kleinere kavels toe te staan (mits dit mogelijk is op basis van regionale afspraken).

2. Waterschap De Dommel

- a. Het waterschap zou graag zien dat er zo weinig mogen versteend wordt en adviseert om zoveel mogelijk vergroening toe te passen, bovengrondse waterberging, groene daken, gevelbegroeiing, groen afscheidingen en groenrijkere parkeerplaatsen etc.
- b. De Keurfactor is niet van toepassing in stedelijk gebied. De uitgewerkte waterbergingsopgave is dan ook met factor 4 te klein ingeschat. De opgave is bij deze omvang dan ook 3.060 m³. Er zijn zorgen omdat het gehele terrein verhard

gaat worden en water dus wel ruimtelijk een goede plaats moet krijgen. Graag de opgave beter inzichtelijk maken en inschatting maken waar deze ruimte gevonden kan worden.

- c. De grondwaterstand/ de gemiddelde hoogste grondwaterstand wijkt bij het waterschap erg veel af. De GHG is bij het waterschap erg nat in tegenstelling zoals beschreven in plantoelichting. De wateratlas is ook minder nat en varieert van 1,00-1,40 m-mv. Bij de nadere uitwerking is nog extra aandacht nodig voor de juiste GHG over een voldoende lange reeks anders dient er vanuit worst case/het ergste uit te worden gegaan. In de toelichting in paragraaf 4.8.4 pdf 39 is ook een meting geweest van 60 cm-mv. De gemeente beschikt over meer informatie (diverse peilbuisgegevens). Het uitgangspunt zoals beschreven in de toelichting klopt dus niet. De juiste grondwaterstand is bepalend om de juiste hoogte van de waterbergingsopgave te kunnen bepalen en daarmee ook het ruimtebeslag.
- d. Bij de nadere uitwerking waarin waterschap en gemeente worden betrokken is extra aandacht nodig voor de infiltratiecapaciteit en de oplossingsrichting om water vast te houden op eigen terrein. Omdat alles verhard wordt is er geen plaats om water bovengronds een goede plek te geven. De enige oplossing is dan onder de grond wat niet de voorkeur heeft van het waterschap en ook niet van de gemeente. Komen er dan groene daken, halfverharding of stukjes groen bij de parkeerplaatsen, gevelbegroeiing, groene daken of groene planafscheiding die dan ook goed worden aangelegd?
- e. Het moederplan is oud en diverse malen aangepast zo ook de uitvoering. Er is volgens de gemeente geen ruimte over in het bestaande watersysteem dus er is een opgave vanwege nieuwe inzichten en nieuwe ontwikkelingen wat betreft klimaatverandering waardoor een druk komt te liggen bij de perceeleigenaren zelf om dit verschil op te lossen. Er is gelukkig en terecht een voorwaardelijke verplichting in artikel 3.2.3 opgenomen om 20 mm op eigen terrein te gaan bergen. Dit gaat alleen goed werken als het ook het goed wordt aangelegd en daar gaat de toelichting momenteel nog niet over en is wel vereist om aan te tonen dat water een goede plaats krijgt.
- f. Het is op dit moment niet duidelijk hoe dit plan (dat bestaat uit twee gedeeltes) in relatie tot andere plannen vergunningtechnisch geregeld worden. Hoe gaan we dit integraal oppakken?
- g. Het plangebied ligt in een laagte ten opzichte van de omgeving. Graag een goede wateroplossing zodat er geen wateroverlast op eigen terrein en bij derden veroorzaakt. Op eigen terrein is de perceeleigenaar verantwoordelijk. In openbaar gebied is de gemeente aan zet voor grondwater. Ook zorgplicht is van toepassing. Als het plangebied wordt opgehoogd ligt dit plangebied op een terp in zijn omgeving dit betekent weer iets voor de omgeving. Je komt wel verder van de GHG af te liggen waardoor er meer afstand tot maaiveld is voor een ondergrondse waterberging. Bepaald nu dus wat je in de toekomst wil.
- h. Het gehele plangebied heeft de bestemming 'bedrijven' (paars). Er is niets groen te bekennen en sluit dit nog wel aan bij de omgevingsvisie, toekomstvisie en de transitie die we met elkaar hebben op het vlak hitte stress, verdroging tegen gaan, omgaan met klimaatverandering, fijne leef en werkomgeving en een bedrijventerrein voor in de toekomst.

Reactie gemeente Veldhoven

- a. De ambities van het waterschap worden zeker gedeeld, maar komen beperkt in uiting binnen het plangebied van dit bestemmingsplan zelf, omdat dit hoofdzakelijk de uit te geven bedrijfskavels zijn. Bij de nog op te stellen uitgifteprotocol wordt zeker aandacht besteed aan de benoemde thema's. Binnen het bestemmingsplangebied is het verhard en bebouwen van de gronden slechts toegestaan als binnen het bestemmingsplangebied is voorzien in de realisatie en instandhouding van een waterberging met een bergingscapaciteit van ten minste 60 mm water (60 liter) per m² afvoerend verhard oppervlak, waarvan

ten minste 20 mm op eigen terrein dient te worden geborgd. Hiervoor is een regeling in de vorm van een voorwaardelijke verplichting opgenomen.

- b. Het verharde oppervlak neemt toe met maximaal 51.000 m². Om de verhardingstoename op een hydrologische neutrale manier te realiseren dienen er eveneens compenserende voorzieningen te worden gerealiseerd. Voor het toekomstige verhard oppervlak wordt de vereiste compensatie berekend door het toekomstige verhard oppervlak (m²) te vermenigvuldigen met een waterschijf van 60 mm (0,06 m) en met de plaatselijke gevoeligheidsfactor (1). Daaruit volgt de omvang van de vereiste compensatie in kubieke meters (m³). Op de planlocatie bedraagt de benodigde waterbergingscompensatie maximaal 3.060 m³ (51.000 m² x 0,06 x 1). Ten behoeve van het bestemmingsplan Habraken, regulier dient dus maximaal 3.060 m³ hemelwater geïnfiltreerd/geborgen te worden. De gemeente heeft in het totale plan van Habraken ruimte om 40 mm water ten opzichte van het totale verhard oppervlak te bergen in het omliggende openbare gebied. Wat voor de nieuwe ontwikkelingen betekent dat ze op hun eigen perceel 20 mm dienen te bergen om in het totale systeem 60 mm water te kunnen bergen.
- c. Naast de gegevens die we in ons huidige meetnet hebben, hebben we ook nog gegevens omdat er nog een peilbuis heeft gestaan die de volgende resultaten heeft:
- NAP peilbuis + 21.56
 - 2007: ghg 18.71 hoogste grwst 19.61
 - 2008: ghg 18.76 hoogste grwst 19.32
 - 2009: ghg 18.42 hoogste grwst 18.91
 - 2010 ghg 18.55 hoogste grwst 19.02
- Daarnaast is er nog informatie bekend die is opgenomen in ons waterhuishoudkundigplan van Habraken 2001. Hieruit blijkt dat de gemeten grondwaterstanden in deze periode tussen de 1.20 m-mv tot > 2.5 m-mv liggen. Op basis van deze informatie wordt de waterparagraaf geoptimaliseerd.
- d. In het kader van het bestemmingsplan hoeft niet alles compleet uitgewerkt te zijn. Uiteraard vindt de nadere uitwerking van het watersysteem in overleg met het waterschap plaats.
- e. De exacte vormgeving van het watersysteem wordt in het kader van het uitvoeringstraject bepaald, uiteraard in overleg met het waterschap.
- f. Hierover voert het waterschap nauw overleg met onze gemeente. Samen bespreken we hoe we dit slim, praktisch, doelmatig, efficiënt en overzichtelijk aanpakken.
- g. Voor het plan Habraken is in 2001 een waterhuishoudkundig plan opgesteld en in 2007 een update. In beide plannen is naar de aanleghoogte en ontwateringseisen gekeken en de aansluiting op de bestaande bebouwing en wegennet.

De gemeente zal dit jaar een nieuw waterhuishoudkundig plan laten opstellen. Hierin moet duidelijk worden of de gemeente kan vasthouden aan de collectieve inzameling van hemelwater en daarmee een robuust beheersbaar systeem te houden waar we groen en blauw kunnen integreren. De totale inpasbaarheid naar de nieuwe normen is hierbij een belangrijke factor. Het nieuwe waterhuishoudkundige plan zal in gezamenlijkheid met het waterschap worden opgesteld om zo een goed plan te krijgen dat zal voldoen aan de huidige normen inclusief de raakvlakken met het oppervlaktewater.

- h. Zie antwoord onder a.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze reactie aangescherpt door wat meer detailgegevens op te nemen.

3. Gasunie

- a. De Gasunie verzoekt om te controleren of de gasleiding correct is ingetekend op de verbeelding en zendt digitale bestanden toe.

Reactie gemeente Veldhoven

- a. Het tracé van de op de verbeelding opgenomen gasleiding komt overal overeen met de aangereikte digitale bestanden. Het bestemmingsplan hoeft op dit onderdeel daarom niet aangepast te worden.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze reactie niet aangepast.