

Nota Vooroverleg Bestemmingsplan “Hotel Van der Valk Best”

1. Algemeen

Het concept ontwerpbestemmingsplan “Hotel van der Valk Best” is aan diverse overleginstanties gestuurd in het kader van het wettelijk vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening.

2. Wijze van behandeling

Onder 3 is een overzicht van de betrokken vooroverleginstanties opgenomen. Per vooroverleginstantie zijn opgenomen:

- naam en adres vooroverleginstantie;
- datum van indiening vooroverlegreactie (dagtekening) en datum van ontvangst;
- een samenvatting van de vooroverlegreactie;
- in de conclusie is per vooroverlegreactie aangegeven of de reactie van gemeentewege leidt tot een wijziging of aanvulling van het bestemmingsplan.

3. Overzicht aangeschreven vooroverleginstanties

Naam en adres	
Provincie Noord-Brabant Postbus 90151 5200 MC 's-Hertogenbosch	1
Waterschap De Dommel Postbus 10.001 5280 DA Boxtel	2
Gasunie Transport Services b.V. Postbus 181 9700 AD Groningen	3
Rijkswaterstaat Zuid-Nederland Postbus 25 6200 MA Maastricht	4
Rijksvastgoedbedrijf Ministerie van Binnenlandse zaken en Koninkrijksrelaties Postbus 90004 3509 AA Utrecht	5
Gemeente Eindhoven Postbus 90150 5600 RB Eindhoven	6

4. Ingekomen vooroverlegreacties

1. Provincie Noord- Brabant Ingekomen 3 mei 2016 / dagtekening 20 april 2016
<i>a. De kwaliteitsverbetering zoals deze is omschreven en onderbouwd in het document met nummer 20130173.RO4a voldoet aan de Verordening. Verzocht wordt dit document bij het indienen van het ontwerp aan de stukken toe te voegen.</i>
<i>b. Geconstateerd wordt dat het inrichtingsplan op grond van artikel 9.3, onder a, van het bestemmingsplan, de basis vormt voor de kwaliteitsverbetering van het landschap. Het inrichtingsplan dient bij het ontwerpbestemmingsplan een goede en eenduidige beschrijving te bevatten van alle te treffen maatregelen.</i>
<i>c. Artikel 9.3, onder d, is niet objectief geredigeerd en in strijd is met de noodzakelijke kwaliteitsborging. Verzocht wordt dit artikellid te verwijderen.</i>
<u>Ad a.</u> Dit document wordt als bijlage bij het (ontwerp)bestemmingsplan opgenomen. <u>Ad b.</u> Wij zijn van mening dat het inrichtingsplan een goede en eenduidige beschrijving bevat van alle te treffen maatregelen. Dit inrichtingsplan vormt hiermee een goede basis voor de voorwaardelijke verplichting in artikel 9.3, onder a van de regels. <u>Ad c.</u> Artikel 9.3, onder d wordt verwijderd.
Conclusie
1a. Dit onderdeel geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
1b. Dit onderdeel geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
1c. Dit onderdeel geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2. Waterschap De Dommel Ingekomen 29 februari 2016 / dagtekening 29 februari 2016
<i>a. In paragraaf 5.9 van de toelichting dient de Keur 2015 beschreven te worden in plaats van de Keur 2013.</i>
<i>b. In het plangebied is a-watergang ER37 aanwezig. Binnen 5 meter van de insteek van deze watergang zijn de regels van de Keur 2015 van toepassing. Voor bepaalde werkzaamheden is daarom een watervergunning nodig. Daarnaast zijn de algemene regels van de Keur 2015 van toepassing voor het verharderen van het afvoerend oppervlak.</i>
<i>c. De tabel op pagina 71 is niet juist. Er staat dat geen watergangen aanwezig zijn, maar de watergang ER37 is aanwezig in het plangebied en enkele overige watergangen.</i>
<i>d. Verzocht wordt om de gevolgen van de bemalingswerkzaamheden inzichtelijk te maken</i>

	<i>zodat bepaald kan worden of een watervergunningstraject voor de bemalingswerkzaamheden noodzakelijk is.</i>
<i>e.</i>	<i>Verzocht wordt om de toename van verhard oppervlak nader uit te werken op basis van de aangeleverde tabel. Op basis daarvan dient vervolgens de compenserende waterbergingsseis berekenend te worden.</i>
<i>f.</i>	<i>Verzocht wordt de vereiste compensatie van de waterberging inzichtelijk te maken middels een situatieschets en dwarsdoorsnede. Geadviseerd wordt om hierbij een onderscheid te maken tussen de compenserende waterberging en de inrichting van de poelen.</i>
<i>g.</i>	<i>Grondwaterstanden in beeld brengen en op basis daarvan de waterbergingsvoorzieningen en poelen nader uitwerken.</i>
<i>h.</i>	<i>Figuur 1c op pagina 6 van de toelichting verschilt van het ontwerp in bijlage 10 'Landschapsplan'. Daarnaast worden in het landschapsplan activiteiten voorgesteld op eigendom van de Staat. Het gaat hierbij om de percelen gemeente Best sectie F nummers 865, 1116 en 11186. Ten gevolge van deze voorgestelde activiteiten is mogelijk ook een watervergunning nodig. Verzoek is figuur 1c en het landschapsplan op elkaar af te stemmen en de activiteiten op terrein van derden inzichtelijk te maken.</i>
<i>i.</i>	<i>Is de inrichting van het water zoals opgenomen in het landschapsplan verplicht doordat dit onderdeel is van de voorwaardelijke verplichting voor een goede landschappelijke inpassing of is water nog vrij in te vullen?</i>
<i>j.</i>	<i>Verzocht om de regeling onder artikel 9.3 sub d aan te passen conform het voorstel van het waterschap.</i>
<u>Ad a) Keur 2015</u> De toelichting wordt hierop aangepast. <u>Ad b) A-watergang ER37</u> In de toelichting wordt de A-watergang gemeld. De mogelijke noodzaak voor een watervergunning wordt voor kennisgeving aangenomen en indien nodig aangevraagd. Initiatiefnemer is hiervan in kennis gesteld. In de toelichting van het bestemmingsplan zal dit kort worden benoemd. <u>Ad c) Tabel pagina 71 toelichting</u> De tabel wordt aangepast op de gemaakte opmerkingen. <u>Ad d) Bemalingswerkzaamheden</u> Op dit moment zijn de plannen nog onvoldoende concreet om de bemalingswerkzaamheden op dit niveau uit te werken. Wanneer de vergunningaanvraag wordt gedaan, worden ook de bemalingswerkzaamheden uitgewerkt opdat beoordeeld kan worden of een watervergunning benodigd is. Van deze insteek wordt melding gemaakt in de toelichting. Daarnaast wordt in de toelichting opgenomen waar de bemalingswerkzaamheden aan moeten voldoen. <u>Ad e) Toename verhard oppervlak uitwerken</u> De tabel zoals aangeleverd door het waterschap wordt in de toelichting opgenomen en ingevuld.	

Op basis daarvan wordt de waterbergingseis berekend en opgenomen in de toelichting.

Ad f) compensatie waterberging inzichtelijk maken

Op dit moment zijn de plannen nog onvoldoende gedetailleerd uitgewerkt om een situatieschets en dwarsdoorsnede van de waterberging te maken. In het bestemmingsplan wordt wel aangegeven wat de capaciteit van de waterberging minimaal dient te zijn en de uitgangspunten voor de waterberging worden uitgewerkt en toegevoegd middels een globale schets. In het vergunningentrajec wordt een en ander concreet uitgewerkt. Daarnaast wordt in de toelichting opgenomen waar de hemelwaterbergingsvoorziening aan moeten voldoen.

Ad g) Grondwaterstanden

In de toelichting worden de grondwaterstanden in beeld gebracht, op basis waarvan mede bepaald wordt op welke wijze waterbergingsvoorzieningen en poelen worden ingericht.

Ad h) Figuur 1c en landschapsplan

Figuur 1c en het landschapsplan worden met elkaar in overeenstemming gebracht. Daarnaast wordt de A-watergang op deze documenten opgenomen. De activiteiten die in het landschapsplan zijn opgenomen op gronden van derden, zijn geen activiteiten die in het kader van dit plan plaatsvinden. Deze gronden zijn meegenomen in het plan om inzichtelijk te maken dat de landschappelijke inpassing aansluit bij de omliggende gronden.

Ad i) Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing

Op basis van de opgenomen voorwaardelijke verplichting dient het landschapsplan uitgevoerd te worden. De kwaliteitsverbetering van het landschap bestaat in deze uit realisatie van groen en water. Op die manier waarop dit nu is opgenomen, kan niet worden afgeweken van het landschapsplan bij de inrichting van het gebied.

Ad j) Aanpassen artikel 9.3 sub d

Deze regel wordt aangepast conform het voorstel van het waterschap.

Conclusie	
2a.	Dit onderdeel geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
2b.	Dit onderdeel geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
2c.	Dit onderdeel geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
2d.	Dit onderdeel geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
2e.	Dit onderdeel geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
2f.	Dit onderdeel geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
2g.	Dit onderdeel geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
2h.	Dit onderdeel geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
2i.	Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
2j.	Dit onderdeel geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3. Gasunie Transport services BV Ingekomen 9 maart 2016 / dagtekening 9 maart 2016
a. <i>Binnen het plangebied liggen twee gasleidingen, te weten de Z-519-02 en de A-521-07. Gasleiding Z-519-02 is niet ingetekend op de verbeelding. Verzocht wordt beide leidingen met de belemmeringenstroken op te nemen in het bestemmingsplan.</i>
b. <i>Verzocht wordt om een voorrangsbepaling op te nemen in het bestemmingsplan nu er meerdere dubbelbestemmingen samenvallen. In deze bepaling dient te worden opgenomen dat de dubbelbestemming 'Leiding-Gas' voorrang krijgt op andere bestemmingen. Voor deze regeling is een tekstvoorstel gedaan.</i>
c. <i>Verzocht wordt om de bouw- en gebruiksregels in het artikel 'Leiding-Gas' aan te passen conform voorstel Gasunie.</i>
d. <i>Artikel 6 'Verkeer-Verblijf' ontbreekt op de verbeelding.</i>
e. <i>Het is niet toegestaan om bomen binnen de belemmeringenstrook te planten of verhardingen boven de gasleiding aan te brengen. Hiertoe dient vooraf advies ingewonnen te worden bij de tracébeheerder van de Gasunie.</i>
<u>Ad a) Twee gasleidingen</u> De gasleiding Z-519-02 met de daarbij behorende belemmeringenstrook van 4 meter aan weerszijden van de leiding is net gelegen binnen het plangebied van dit bestemmingsplan. Om die reden wordt de belemmeringenstrook, voor zover deze in het plangebied is gelegen, opgenomen in dit bestemmingsplan. <u>Ad b) Voorrangsbepaling</u> Nu in dit bestemmingsplan maar één dubbelbestemming is opgenomen, is het niet nodig om een voorrangsregeling op te nemen die de rangorde tussen de verschillende dubbelbestemmingen bepaalt. <u>Ad c) Bouw- en gebruiksregels 'Leiding-Gas'</u> Het voorstel dat door de Gasunie is opgenomen in de vooroverlegreactie aangaande de bouwregels en gebruiksregels voor artikel 'Leiding-Gas' worden overgenomen in dit bestemmingsplan. <u>Ad d) 'Verkeer-Verblijf'</u> Deze bestemming is niet langer opgenomen in dit bestemmingsplan. Bij het ontwerpbestemmingsplan zult u deze bestemming niet meer aantreffen. <u>Ad e) Bomen en verharding</u> Wij nemen dit voor kennisgeving aan. Initiatiefnemer is op de hoogte gesteld van het feit dat zij bij daadwerkelijk uitwerking van de plannen in contact moeten treden met de tracébeheerder van de Gasunie in verband met het eventueel treffen van maatregelen. Daarnaast wordt in de dubbelbestemming 'Leiding-Gas' opgenomen dat zowel bij bouwen als bij werkzaamheden schriftelijk advies ingewonnen dient te worden bij de leidingexploitant/beheerder. Hiermee is de

rol van de Gasunie voldoende geborgd.	
Conclusie	
3a.	Dit onderdeel geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
3b.	Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
3c.	Dit onderdeel geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
3d.	Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
3e.	Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

4. Rijkswaterstaat	
Ingekomen 25 februari 2016 / dagtekening 25 februari 2016	
a.	<i>Uit hoofde van de functie van beheerder van Rijkswaterstaat is aangegeven dat er geen bezwaren zijn tegen de planvorming. Hierbij wordt er vanuit gegaan dat eventuele reclameuitingen en verlichting niet verblindend of verkeersafleidend zijn.</i>
b.	<i>Rijkswaterstaat garandeert geen zichtlocaties.</i>
c.	<i>In figuur 1a is de plangrens te ruim ingetekend. Geadviseerd wordt deze aan te passen op de juiste plangrens.</i>
d.	<i>Verzocht wordt de toelichting te actualiseren ten aanzien van het Besluit tot wijziging van de circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen en het basisnet weg dat op 1 april 2015 in werking is getreden.</i>
<u>Ad a) Geen bezwaren tegen planvorming</u> Dit wordt voor kennisgeving aangenomen.	
<u>Ad b) Zichtlocaties</u> Dit wordt voor kennisgeving aangenomen en de initiatiefnemer wordt hiervan op de hoogte gesteld.	
<u>Ad c) Figuur 1a</u> Dit figuur wordt aangepast naar de juiste begrenzing van het plangebied.	
<u>Ad d) Basisnet weg 2015</u> De toelichting wordt geactualiseerd op het Basisnet weg 2015.	
Conclusie	
4a.	Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
4b.	Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
4c.	Dit onderdeel geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
4d.	Dit onderdeel geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

5. Rijksvastgoedbedrijf Ingekomen 23 februari 2016 / dagtekening 23 februari 2016	
a.	<i>Het Structuurschema Militaire Terreinen deel 2 is al geruime tijd niet meer van kracht. Het obstakelgebied van luchthaven Eindhoven ligt vast in het Barro en het Rarro</i>
b.	<i>De funnel ter plaatse van het plangebied kent een hoogte van 48,5 oplopend tot 58,5 meter. De zone voor de ILS ligt op een hoogte van 53,8 meter boven maaiveld. Het bestemmingsplan voorziet in een maximale bouwhoogte van 58,5 meter boven maaiveld, met een algemene afwijkingsbevoegdheid van 10%. Deze bepalingen zijn in strijd met het Barro en Rarro.</i>
<u>Ad a) Obstakelgebied</u> De toelichting wordt hierop geactualiseerd en waar nodig aangevuld.	
<u>Ad b) Funnel en Instrument Landing System (ILS)</u> De regels worden zodanig aangepast dat er niet langer sprake is van strijd met het Barro en Rarro.	
Conclusie	
5a.	Dit onderdeel geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
5b.	Dit onderdeel geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

5. Wijzigingen ten opzichte van het voorontwerp-bestemmingsplan

Hieronder wordt ingegaan op de aanpassingen die ten opzichte van het voorontwerp bestemmingsplan “Hotel Van der Valk Best” worden doorgevoerd op basis van de ingebrachte vooroverlegreacties en ambtshalve verbeteringen. De wijzigingen zijn geordend naar wijzigingen op de toelichting, de planregels en de verbeelding naar aanleiding van de ingebrachte reacties alsmede de ambtshalve verbeteringen.

Plantoelichting

De planregels

De verbeelding