

Nota 'Vooroverleg bestemmingsplan De Hoge Boght'

Veldhoven, 24 februari 2015

1. Inleiding

Het concept ontwerpbestemmingsplan 'De Hoge Boght' is op 10 september 2014 in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro toegezonden aan de overleginstanties. In totaal hebben twee overlegpartners een reactie op het concept ontwerpbestemmingsplan ingediend.

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 'De Hoge Boght'.

2. Vooroverlegreacties

Van de provincie Noord-Brabant en het Waterschap de Dommel is een inhoudelijke reactie ontvangen op het concept-ontwerpbestemmingsplan 'De Hoge Boght'. In het navolgende wordt op deze reacties ingegaan.

1. Provincie Noord-Brabant

Overlegreactie

- a. Het plan voorziet in een zelfstandig bouwperceel binnen de bestemming 'Maatschappelijk', grotendeels gelegen binnen het ter plaatse vigerende bouwperceel met dezelfde bestemming. Vanuit planologisch oogpunt ontstaat hierdoor nieuwvestiging, op basis waarvan het plan in strijd is met artikel 3.1 van de Verordening ruimte. Geadviseerd wordt dan ook om het plan binnen het vigerende bouwperceel tbv de begraafplaats een bouwvlak op te nemen.
- b. De verantwoording als bedoeld in artikel 3.2 van de Verordening ruimte inzake de kwaliteitsverbetering is onvoldoende gelet op de ruimtelijke ontwikkeling die ter plaatse wordt beoogd. Om tot een passende kwaliteitsverbetering te komen wordt geadviseerd om een regeling conform de LIR de Kempen toe te passen. Hierin wordt uitgegaan van een basisinpassing van 20% van de waardevermeerdering van de ondergrond, ter plaatse waar (extra) bebouwing en bijbehorende voorzieningen zoals parkeerplaatsen worden toegelaten.
- c. Op basis van artikel 36.5, eerste lid van de Verordening ruimte 2014 dient de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan zowel een gebiedsaanduiding van de te verwijderen gebiedscategorie te bevatten als die van de toegevoegde gebiedscategorie. De huidige verbeelding bevat enkel een aanduiding van de verwijderde EHS. Advies om het verzoek aan te passen en ter plaatse van de te verwijderen EHS de gebiedsaanduiding (toe te voegen) 'gemengd landelijk gebied' op te nemen.
- d. Op basis van artikel 7.10, lid 1d van de Verordening ruimte 2014 kan binnen gemengd landelijk gebied enkel worden voorzien in de vestiging van een niet-agrarische functie, mits de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een bedrijf, behorend tot de milieucategorie 3 of hoger. Er dient nader verantwoord / onderzocht te worden dat een crematorium in voorliggend geval, eventueel door specifieke maatregelen, minder milieubelasting heeft waardoor het bedrijf in een lagere milieucategorie behoort.

Gemeentelijk standpunt overlegreactie

- a. Het bestemmingsplan is zodanig aangepast dat de toekomstige uitvaartfaciliteit onderdeel is van het bouwperceel van de begraafplaats. Hiertoe is de begrenzing van het concept-ontwerpbestemmingsplan aangepast. De bestaande begraafplaats zal dus ook onderdeel uit gaan maken van voorliggend bestemmingsplan, zodat duidelijk is dat er geen sprake is van planologische nieuwvestiging.
- b. In het kader van de ruimtelijke kwaliteitsverbetering is paragraaf 3.3, kopje ruimtelijke kwaliteitsverbetering, van de toelichting aangepast. Hieruit volgt dat op basis van de Landschapsinvesteringsregeling minimaal een bedrag van € 59.365 in de landschappelijke kwaliteitsverbetering moet worden geïnvesteerd. Door het creëren van een natuurlijke overgang van de begraafplaats naar het bos, het verbeteren van de kwaliteit van de bosrand en het verbeteren van de toegankelijkheid van het gebied voor extensieve recreatie met een totale investering van € 82.041 wordt ruimschoots aan deze verplichting voldaan.
- c. Het ontwerpbestemmingsplan is dusdanig aangepast dat de toe te voegen gebiedsaanduiding 'gemengd landelijk gebied' wordt opgenomen ter plaatse van de te verwijderen ehs.
- d. In een nadere notitie, wat als bijlage bij het ontwerpbestemmingsplan is gevoegd, is onderbouwd dat de geurbelasting van het geplande crematorium op 30 meter afstand voldoet aan de richt- en grenswaarden voor geurhinder en daarmee als een categorie 2-bedrijf kan worden beschouwd.

2. Waterschap De Dommel

Overlegreactie

- a. Toelichting, paragraaf 4.3: In de waterparagraaf ontbreekt een beschrijving van welk type gemeentelijk rioleringstelsel nabij het plangebied ligt en of het desbetreffende stelsel voldoende capaciteit heeft om het afvalwater in de nieuwe situatie te verwerken.
- b. Toelichting, paragraaf 4.3: het verzoek om in de waterparagraaf de waterberging graag op hoofdlijnen uit te werken middels een situatieschets en/of dwarsdoorsnede. Daaruit moet blijken waar de voorzieningen gesitueerd worden (waar is de genoemde ruimte gereserveerd?). Verder dient ingegaan te worden op het benodigd ruimtebeslag en de wijze waarop wateroverlast wordt voorkomen tijdens een extreme neerslagsituaties (noodoverloop). Er is namelijk geen oppervlaktewater aanwezig in de omgeving van de uitvaartfaciliteit.
- c. Regels, Artikel 3 Maatschappelijk: Graag in de regels de volgende voorwaarde opnemen: "*Het gebruik conform de bestemming 'maatschappelijk' is alleen toegestaan indien de in de waterparagraaf opgenomen compenserende waterberging wordt gerealiseerd en in stand gehouden*".

Gemeentelijk standpunt overlegreactie

- a. In paragraaf 4.3 van de toelichting wordt een nadere beschrijving gegeven van de riolering. Er is een drukriolering gelegen aan de Eindhovensebaan. De capaciteit van deze riolering in samenhang met de aanwezige pomp is voldoende om de afvoer van de uitvaartfaciliteit af te kunnen voeren. Voor het geval er een tijdelijke piek is in de afvoer wordt er nog met een buffer gewerkt.

- b. Naar aanleiding van deze opmerking van het Waterschap wordt in paragraaf 4.3 van de toelichting van het bestemmingsplan de locatie en een situatieschets van de waterberging nader toegelicht.
- c. Het ontwerpbestemmingsplan zal overeenkomstig het verzoek van het Waterschap worden aangepast.