

Nota 'Vooroverleg bestemmingsplannen 'Baetsen' en 'Baetsen, geluid'

Veldhoven, februari 2016

1. Inleiding

De concept ontwerpbestemmingsplannen 'Baetsen' en 'Baetsen, geluid' zijn eind 2014 in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro toegezonden aan diverse overleginstanties. In totaal hebben vijf overlegpartners een reactie op een of beide concept ontwerpbestemmingsplannen ingediend.

Deze Nota vooroverleg 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 'Baetsen' en/of 'Baetsen, geluid'.

2. Vooroverlegreacties bestemmingsplan 'Baetsen'

- 2.1 Gasunie

Reactie: Het voornoemde plan is door ons getoetst aan het huidige externe veiligheidsbeleid. Op grond van deze toetsing komen wij tot de conclusie dat het plangebied buiten de 1% letaliteitgrens van onze dichtst bij gelegen aardgastransportleiding valt. Daarmee staat vast dat deze leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling.

Beoordeling reactie: De reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

- 2.2 Waterschap de Dommel

Reactie Toelichting

1. Verzocht wordt om in de waterparagraaf (4.2) op te nemen dat de betreffende uitbreiding van verhard oppervlak in het verleden is gerealiseerd en dat de maatgevende hoeveelheid hemelwater van deze uitbreiding nog gerealiseerd dient te worden. Een en ander wordt geborgd in bestemmingsplan Baetsen 2014.

2. Het is van groot belang, dat voor het water afkomstig van perceel 3083, sectie B een passend alternatief wordt geboden. Dit alternatief moet zowel in de huidige situatie als in de situatie na de aanleg van de N69 inpasbaar zijn. Het is van belang om eerst een alternatief te realiseren alvorens de bergingsvoorziening bij Baetsen kan worden aangelegd.

Beoordeling reactie:

1. De waterparagraaf zal in de toelichting nader op dit punt worden aangepast. De borging zal plaatsvinden middels een te sluiten overeenkomst met Baetsen.

2. Er wordt momenteel bestudeerd welke mogelijkheden er zijn voor het genoemde perceel. Hier zal bij de uitwerking van de N69 en aansluiting op de A67 rekening mee worden gehouden.

Reactie: Verbeelding en regels

3. Gelet op de functie en het waterhuishoudkundige belang van de leggerwatergang langs het perceel van Baetsen (langs de Locht en Klein Goor) KD95, wordt verzocht deze watergang als water te bestemmen op de verbeelding. In de regels dient de bestemming water te worden toegevoegd.

4. Onder de bestemmingen "groen" en "water" in de regels moet ook de waterberging mogelijk gemaakt worden. De beoogde locatie voor waterberging is juist gelegen ter plaatse van de bestaande watergang/groenzone.

5. De berging is een opgave uit het oude bestemmingsplan. De bergingsopgave is in dat plan slechts in de toelichting opgenomen, waarmee een en ander niet juridisch hard is. Uiteindelijk is de voorziening ook niet gerealiseerd. In het nu voorliggende plan zou ik de bergingsopgave om voorgaande reden graag borgen in de regels van het bestemmingsplan. Tekstvoorstel: *"Het gebruik conform de bestemming Bedrijf-, Recycling-, transport- en kraanbedrijf is alleen toegestaan indien voldoende waterberging (conform waterparagraaf) wordt gerealiseerd en in stand gehouden."*

Beoordeling reactie:

3. De watergang evenwijdig aan de Locht maakt geen deel uit van het plangebied. De watergang evenwijdig aan het Klein Goor is gelegen binnen de bestemming 'Groen'. Binnen deze bestemming wordt een aanduiding water op de verbeelding opgenomen (wa) zodat de borging ervan verzekerd is.

4. De functiewaterberging zal in bestemmingsomschrijving van de bestemming 'Groen' worden opgenomen.

5. Het is correct dat de bergingsopgave voortvloeiende uit het bestemmingsplan 'Buitengebied 1988, partiële herziening 2007 Transport- en sorteerbedrijf aan de Locht' nog niet is gerealiseerd.

Het bovengenoemde cursieve tekstvoorstel houdt een voorwaardelijk verplichting in. Een dergelijke verplichting is niet gewenst om in de regels op te nemen. De gronden zijn immers al in gebruik conform de bestemming. Een voorwaardelijke verplichting ziet toe op gebruik wat nog moet gaan plaatsvinden. Nu er publiekrechtelijk niet goed geborgd kan worden dat de waterberging ook daadwerkelijk zal worden gerealiseerd, is dit privaatrechtelijk vastgelegd middels een addendum op de reeds ondertekende anterieure exploitatie-overeenkomst.

- 2.3 Provincie Noord-Brabant

Reactie: Bouwvlakregeling ivm zwevend bouwvlak

Uit de toelichting valt niet duidelijk op te maken hoe het maximale bebouwingsoppervlakte voor gebouwen tot stand is gekomen/samengesteld en wat de gevolgen zijn van het opnieuw toevoegen van het zgn. zwevend bouwvlak van 4500m². Verzocht wordt om de verantwoording hierop aan te vullen en meer inzicht te geven in het maximale bebouwingspercentage dat op de verbeelding is vastgelegd.

Beoordeling reactie:

De bouwrechten voor het zwevend bouwvlak voor het westelijk deel van het terrein waren opgenomen in het voorheen geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 1988, partiële herziening transport en sorteerbedrijf aan de Locht'. Op grond van dit bestemmingsplan was er een totale bebouwingsmogelijkheid van 11.350m². Van dit totaal aantal vierkante meters was 4.500m² aangewezen ten behoeve van een zwevend bouwvlak (artikel 3, lid 2 onder a sub 2: bebouwing buiten de aangegeven bebouwingszone). Aan deze bebouwingsmogelijkheid is geen invulling gegeven. Aan de overige bebouwingsmogelijkheden wel, hetgeen betekent dat er voor 6.850m² aan bebouwing is opgericht.

Het voornoemde bestemmingsplan is vervangen door het nu geldende bestemmingplan 'Buitengebied 2009'. In dit bestemmingsplan is per abuis het

'zwevend' bouwvlak van 4.500m² niet opgenomen. Met het bestemmingsplan 'Baetsen' wordt deze omissie hersteld.

Het vigerende bestemmingsplan voor het westelijk deel van het terrein 'Buitengebied 1988, partiële herziening 2007 transport en sorteerbedrijf aan de Locht', geeft een maximale bebouwingsmogelijkheid van 2.698m².

De opbouw van het maximale bebouwingsoppervlakte voor het nieuwe bestemmingsplan 'Baetsen' is derhalve als volgt opgebouwd:

- Voor westelijk terrein op grond van huidig bestemmingsplan 'Buitengebied, 2009' en herstel van bouwrechten zwevend bouwvlak: $6.850\text{m}^2 + 4.500\text{m}^2 = 11.350\text{m}^2$.
- Voor oostelijk terrein op grond van huidig bestemmingsplan 'Buitengebied 1988, partiële herziening 2007 transport en sorteerbedrijf aan de Locht': $1.500\text{m}^2 + 1000\text{m}^2 + 198\text{m}^2 = 2698\text{m}^2$
- Totaal: $11.350 + 2698 = \mathbf{14.048\text{m}^2}$

In de voorontwerp versie van het bestemmingsplan 'Baetsen' was op de verbeelding 14.350m² aangegeven. Dit is niet correct. De verbeelding zal hierop worden aangepast.

Reactie: Bestaande landschappelijke inpassing

Een aantal bestaande planologisch beschermende elementen voor landschappelijke inpassing ontbreekt op de verbeelding. De instandhouding van de elementen is noodzakelijk voor behoud van de ruimtelijke kwaliteit. Verzocht wordt om de instandhouding van deze elementen planologisch juridisch te borgen en de op de verbeelding over te nemen uit het bestemmingsplan 'Buitengebied, 2009'.

Beoordeling reactie:

De verbeelding is op grond van bovenstaande reactie aangepast zodat de instandhouding van deze elementen gewaarborgd is.

Reactie: Nieuwe afspraken voor noordwestzijde en gebiedsdeel 'tweede herz. 2007'

De landschappelijke inpassing van de tweede uitbreiding uit 2007 wordt anders uitgevoerd dan oorspronkelijk is afgesproken en geborgd in de regels. Onduidelijk is waarom op de verbeelding de groenstrook aan het Klein Goor wordt onderbroken. De bestemming 'Groen' aan de noord-westzijde komt geheel te vervallen omdat deze gronden in gebruik zijn genomen ten behoeve van bedrijfsactiviteiten.

De toelichting verantwoordt onvoldoende waarom het nieuwe beheer in combinatie met de aanleg van 13 zware zomereiken aan de Locht leidt tot een gelijkwaardige compensatie van de onvolledig uitgevoerde landschappelijke inpassing. Het bestaande bos/struweel buiten het bestemmingsvlak is overigens in eigendom en beheer van derden en kan niet als landschappelijke inpassing van het bedrijf Baetsen worden opgevoerd.

Er is zowel in kwalitatief als kwantitatief opzicht geen sprake van een gelijkwaardige landschappelijke inpassing als oorspronkelijk voorzien.

Tot slot wordt verzocht om inzicht te geven in de wijze waarop de bijdrage in het kader van de 'rood met groen' koppeling is besteed.

Beoordeling reactie:

Geconstateerd is dat er totaal aan de noordzijde 1.597m² van de bestemming 'Groen' in gebruik is ten behoeve van bedrijfsactiviteiten. In het nieuwe bestemmingsplan 'Baetsen' is voor deze gronden de bestemming 'Groen' gewijzigd in de bestemming 'Bedrijf- Recycling- transport- en kraanbedrijf'. In het kader van de landschappelijke kwaliteitsverbetering is in dit verband de Landschappelijke investeringsregeling (LIR) De Kempen relevant. Op basis van deze regeling betreft deze wijziging een

ruimtelijke ontwikkeling waarbij de basisinspanning voor kwaliteitsverbetering wordt genormeerd in euro's (Categorie 3).

Op grond van het bovenstaande kan de volgende berekening worden gemaakt:

De waarde van de grond voordat het als bedrijfsterrein in gebruik is genomen, bedraagt volgens de regeling € 5,-/m².

De waarde van de grond als bedrijfsterrein zoals hiervoor genoemd, bedraagt volgens de regeling € 80,-/m².

Waarestijging: € 75,-/m².

De investering die volgens de LIR moet worden gedaan in landschappelijke kwaliteitsverbetering bedraagt 20% van de waardevermeerdering welke volgens deze regeling wordt bereikt. Het gaat hier dan om € 15,-/m² (20% * € 75,-).

Dat betekent dat voor een bedrag van 1.597 x € 15,-/m² = € 23.955,- geïnvesteerd moet worden op basis van de LIR.

Het gebruik van de gronden welke bestemd zijn als groen, heeft ertoe geleid dat het landschappelijk inpassingsplan zoals dat wat bijgevoegd bij het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 1988, partiële herziening 2007 transport en sorteerbedrijf aan de Locht' niet geheel is uitgevoerd.

Besloten is de investering ten behoeve van de LIR zijnde € 23.955,- in te zetten voor het uitvoeren van het nieuwe landschappelijk inrichtingsplan d.d. 19 augustus 2015 zoals deze bij het bestemmingsplan 'Baetsen' is toegevoegd. Dit inrichtingsplan is uitgebreid ten opzichte van de versie zoals deze was opgenomen bij het voorontwerpbestemmingsplan 'Baetsen'. Zo zijn er meer landschappelijke elementen toegevoegd en wordt de groenzone aan de voorzijde opnieuw ingericht door het verplaatsen van de keermuur ter plaatse. De toelichting van het bestemmingsplan is hierop aangepast.

De totale kosten voor de uitvoering van het landschappelijk inrichtingsplan bedragen € 47.000,-. Het betreft hier € 9.000,- voor het aanplanten van diverse bomen evenwijdig aan de Locht en € 38.000,- voor alle overige uitvoeringsmaatregelen op het terrein van Baetsen zelf (exclusief het verplaatsen van een deel van de keermuur aan de voorzijde van het terrein.) Deze afspraken zijn privaatrechtelijk gewaarborgd in een overeenkomst.

Tot slot wordt hieronder nog een toelichting gegeven op de eerder betaalde bijdrage door Baetsen in 2009 in het kader van 'rood met groen' regeling.

De bijdrage is gelabeld aan het kwalitatief verbeteren van het bos- en natuurgebied onder en rondom de HSL (Hoogspanningsleidingen) nabij het plangebied. Het project loopt nog steeds. Uitdaging hierbij is om een manier van (ontwikkelings)beheer toe te passen, waarbij de ondergrond niet verstoord raakt, omdat dit gebied als archeologisch rijksmonument is aangewezen. Het geld is met name besteed aan onderzoek op welke wijze dit in samenspraak met archeologie kan plaatsvinden. En vanaf 2014 is daadwerkelijk gestart met het toepassen van beheer (chopperen).

- 2.4 Petrochemical Pipeline Services (PPS)

Reactie: Door het plangebied loopt een 8" leiding voor transport van vloeibare koolwaterstoffen (PRB-leiding) welke in eigendom en beheer is van Petrochemical Pipeline Services BV. Met deze PRB-leiding is reeds bij de planvorming rekening gehouden.

Aanvullend verzoeken wij u echter de toelichting en de regels in het bestemmingsplan aan te vullen met / te vervangen door onderstaande recente gegevens:

1. Per 1 juli 2014 is de rekenmethodiek voor buisleidingen gewijzigd in versie 2.0. Op basis van de Handleiding Risicoberekeningen versie 2.0 is door de Adviesgroep SAVE van Antea Group op 17 juli 2014 een QRA opgesteld voor de PRB-leiding. Op basis hiervan gelden de volgende risicoafstanden:
 - a. 10^{-6} /jaar plaatsgebonden risico: 11 m aan weerszijden van de leiding.
 - b. Invloedsgebied groepsrisico (1% letaliteit): 30 m aan weerszijden van de leiding.
2. In de regels is reeds de PRB-leiding inclusief de belemmeringenstrook als (dubbel)bestemming opgenomen binnen de bestemming "Leiding – Koolwaterstoffen".
 Voor de belemmeringenstrook dient een geclausuleerd bouwverbod en het onderstaande omgevingsvergunningstelsel te worden opgenomen:
 - a. het ophogen en egaliseren, bodem verlagen, afgraven, ontginnen of anderszins wijzigen in maaiveld- of weghoogte;
 - b. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
 - c. het uitvoeren van groundbewerkingen, waartoe worden gerekend woelen, mengen, diepploegen, het aanleggen van drainage en het verrichten van graaf- en grondwerkzaamheden, dieper dan 0,30 meter;
 - d. het indrijven van voorwerpen in de bodem en het verrichten van heiwerkzaamheden;
 - e. het aanbrengen, vellen of rooien van bomen en diepwortelende beplantingen;
 - f. het aanbrengen van bovengrondse constructies, installaties, apparatuur of objecten zoals lichtmasten, wegwijzers, informatiepanelen en ander straatmeubilair;
 - g. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
 - h. het tijdelijk of permanent opslaan van goederen;
 - i. het inrichten van evenemententerreinen.
3. De reeds opgenomen "Veiligheidszone – leiding" kan nog aangevuld te worden met de mogelijkheid om af te wijken middels omgevingsvergunning:
 Het college van Burgemeester en wethouders kan met een omgevingsvergunning toestemming verlenen af te wijken van het bepaalde in artikel 2.1, met dien verstande dat:
 - a. voldaan wordt aan de normen die gelden voor het plaatsgebonden risico;
 - b. indien sprake is van toename van het groepsrisico, hiervoor een verantwoording plaatsvindt.
 - c. advies is ingewonnen door Burgemeester en wethouders bij de betreffende leidingbeheerder.
4. Het in bijlage 4 bij de toelichting opgenomen onderzoek Externe Veiligheid en de tekst uit de toelichting te actualiseren met de informatie zoals opgenomen onder 1.

Beoordeling reactie:

Bovengenoemde gegevens zijn in het bestemmingsplan verwerkt.

- 2.5 Veiligheidsregio Brabant Zuidoost

Reactie:

Onderliggend bestemmingsplan voorziet in het samenvoegen van meerdere bestemmingsplannen die gelden voor het bedrijventerrein inclusief de bedrijfswoning. Binnen het plangebied bevindt zich een K1 (vloeibare koolwaterstoffen) productieleiding. Het risicoprofiel, de hoogte van het groepsrisico alsmede de effecten van de buisleiding wijzigen niet ten opzichte van de vigerende bestemmingsplannen.

Derhalve is het niet noodzakelijk om extra maatregelen te adviseren anders dan de zakelijke rechtstrook van 5 meter aan weerszijde van de buisleiding.

Beoordeling reactie: De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3. Vooroverlegreacties bestemmingsplan 'Baetsen, geluid'

- 3.1 Gasunie

Reactie: Het voornoemde plan is door ons getoetst aan het huidige externe veiligheidsbeleid. Op grond van deze toetsing komen wij tot de conclusie dat het plangebied buiten de 1% letaliteitgrens van onze dichtst bij gelegen aardgastransportleiding valt. Daarmee staat vast dat deze leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling.

Beoordeling reactie: De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

- 3.2 Waterschap de Dommel

Reactie: Het plan voorziet in een wijziging van geluidscontour en vervangt hiermee de voormalige contour zoals vastgelegd in een aantal bestemmingsplannen met betrekking tot het buitengebied. De aanpassing van de geluidscontour is waterhuishoudkundig niet relevant.

Beoordeling reactie: De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

- 3.3 Provincie Noord-Brabant

Reactie: Wij hebben ons beperkt tot de vraag hoe het bestemmingsplan zich verhoudt tot de provinciale belangen die op basis van het provinciaal ruimtelijk beleid relevant zijn. Het voorontwerp-bestemmingsplan geeft ons geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Beoordeling reactie: De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.