



**Nota beoordeling zienswijze en ambtelijke aanpassingen
Bestemmingsplan Kerkebogten, eerste herziening**

***Gemeente Eersel
team Ruimte afdeling Ontwikkeling
juli 2012***

ZIENSWIJZEN

Het ontwerpbestemmingsplan Kerkebogten, eerste herziening heeft op basis van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening vanaf 24 mei 2012 gedurende zes weken ter inzage gelegen (en dus tot en met woensdag 4 juli 2012).

De bekendmaking daarvan heeft plaatsgevonden op 23 mei 2012 in de Hint en de Staatscourant, waarbij gewezen is op de mogelijkheid om naar keuze mondeling of schriftelijk een zienswijze in te dienen bij de gemeenteraad.

Tegen het ontwerpbestemmingsplan Kerkebogten, eerste herziening zijn twee schriftelijke zienswijzen ingediend.

Een zienswijze is ingediend door:

1. Provincie Noord-Brabant, Postbus 90151, 5200 MC 's-Hertogenbosch;
2. Waterschap De Dommel, Postbus 10.001, 5280 DA Boxtel.

De zienswijzen zijn samengevat, maar wel volledig beoordeeld. Daarna is ingegaan op de ontvankelijkheid. Vervolgens hebben wij per zienswijze (cursief) onze reactie en het voorstel weergegeven.

1. Provincie Noord-Brabant, Postbus 90151, 5200 MC 's-Hertogenbosch

In de toelichting is aangegeven dat behalve het aanpassen van de bouwvlakken tevens meer woningen komen in de driehoek tussen de Padakker, Spieker en de Poten. Uit de toelichting, noch de verbeelding blijkt hoeveel woningen worden toegevoegd aan het volgens het vigerende bestemmingsplan geplande aantal. Nu dit inzicht en een verantwoording ontbreekt, is het plan in strijd met artikel 3.5 van de Verordening.

Ontvankelijkheid:

De zienswijze is ontvangen binnen de daarvoor gestelde termijn. De zienswijze is gelet daarop ontvankelijk.

Beoordeling:

De herziening voorziet in een zodanige aanpassing van de bouwstroken dat meer woningen kunnen worden gerealiseerd die beter inspelen op de huidige vraag op de woningmarkt. Eveneens zijn appartementen voor een begeleid wonen project gepland.

Aan de Klokstaart waren bouwstroken voor 16 huurwoningen geprojecteerd (4 + 8 + 4) Dit is in deze herziening gewijzigd in 3 bouwstroken voor elk 6 woningen. Dit betekent een toename met 2 woningen.

In de driehoek tussen Padakker, Spieker en de Poten waren, afgezien van de reeds aanwezige starterswoningen, in de bouwstroken 26 woningen geprojecteerd (2 + 3 + 3 + 2 + 4 + 2 + 8 + 2).

De herziening voorziet in ruimte voor 14 huurwoningen, 15 koopwoningen en 11 zorgappartementen. De appartementen worden bewoond door jongeren met een beperking die niet volledig zelfstandig kunnen wonen en wonen onder begeleiding. Derhalve maken deze appartementen geen deel uit van de reguliere voorraad zodat hier sprake is van een toename met 3 woningen. In totaal wordt dus de capaciteit met 5 verhoogd.

Terecht wordt opgemerkt dat de toename verder niet is verantwoord. Daarom zal het bestemmingsplan gewijzigd worden vastgesteld.

In een eveneens aan de Padakker gelegen bouwstrook is een appartementencomplex met 36 eenheden geprojecteerd. (4 lagen van 9 woningen) De omvang van dit plan zal met één bouwlaag worden verminderd tot 27 woningen. Om dit te waarborgen worden de bouwhoogten van het complex van respectievelijk 17 en 14 m1 gewijzigd in 14 en 11 m1. Door deze aanpassing is geen sprake meer van een toename van de capaciteit. Het is wel noodzakelijk dat het appartementencomplex aan het plangebied van de herziening wordt toegevoegd.

Hierdoor is er sprake van een afname van de capaciteit met 4 woningen.

Ten aanzien van de opmerking dat de toelichting een verantwoording bevat over de wijze waarop de afspraken uit het regionaal ruimtelijk overleg worden nagekomen en hoe de beoogde nieuwbouw zich verhoudt tot de beschikbare harde plancapaciteit, merken wij het volgende op.

De gemeente Eersel heeft met alle gemeenten in de SRE-regio eind 2009 het Regionaal Woningbouwprogramma vastgesteld. Het Regionaal Woningbouwprogramma wordt in 2012 geactualiseerd, waarbij de volgende uitgangspunten zullen gelden:

- Het woningbouwprogramma betreft de periode 1-1-2012 tot 1-1-2022*
- Uitgangspunt voor het woningbouwprogramma is de provinciale prognose 2011*
- Afwijking van de aantallen van een gemeente zullen eerst subregionaal worden afgestemd.*

Blijkens de gegevens van het CBS bedraagt de woningvoorraad op 1-1-2012 in Eersel 7.341 woningen. Op grond van de provinciale prognose heeft Eersel in 2022 een woningbehoefte van 8.165 woningen. Dit houdt in dat er tussen 1-1-2012 en 1-1-2022 824 woningen gebouwd moeten worden.

Eind maart 2012 zijn in het kader van de prioritering woningbouw door de raad alle woningbouwplannen tegen het licht gehouden. Dit heeft geleid tot de aanpassing van een aantal plannen en het laten vervallen van een aantal plannen. In de matrix die wij vervolgens hebben toegestuurd aan de provincie, zijn alle woningbouwplannen- en aantallen aangepast conform het besluit van de raad.

Zoals uit de matrix blijkt heeft de gemeente Eersel tot 1-1-2022 plannen voor 667 woningen. Er is reeds sprake van een harde plancapaciteit van 518 woningen en zachte plancapaciteit voor 149 woningen.

Om het aantal van 824 in 2022 te realiseren dienen bovenop de bestaande plannen voor 667 woningen nog 157 woningen meer gerealiseerd te worden.

Dit betekent dus dat ook een eventuele toevoeging van 7 woningen in het plan Kerkebogten niet tot gevolg heeft dat wij meer zullen bouwen dan de geprognosticeerde 824 woningen, aangezien er nog ruimte is voor 157 woningen binnen onze gemeentelijke woningbouwplanning. Ook subregionale afstemming voor dit bestemmingsplan is niet nodig, aangezien het plan voldoet aan de uitgangspunten van het Regionaal Woningbouwprogramma.

De toelichting van het plan zal overeenkomstig worden aangepast.

Voorstel:

De zienswijze over nemen en het bestemmingsplan aanpassen.

2. Waterschap De Dommel, Postbus 10.001, 5280 DA Boxtel

Het plan voorziet in een juridisch-planologische regeling voor een deel van het moederplan Kerkebogten. Tussen de Padakker, Spieker en de Poten worden meer woningen gerealiseerd, die beter anticiperen op de vraag op de huidige woningmarkt. Daarnaast worden op het binnenterrein parkeerplaatsen gerealiseerd. In het onderhavige bestemmingsplan is de waterparagraaf nog niet ingevuld. Het aangepaste plan zal hoogstwaarschijnlijk leiden tot een toename van het afvoerend verhard oppervlak. Het is daarom van belang om in de waterparagraaf inzichtelijk te maken hoeveel het verschil in verhard oppervlak is tussen het oorspronkelijke en aangepaste plan. Daarnaast opnemen of en hoe de gewijzigde wateropgave in het plangebied wordt geborgen.

Ontvankelijkheid:

De zienswijze is ontvangen binnen de daarvoor gestelde termijn. De zienswijze is gelet daarop ontvankelijk.

Beoordeling:

Op 27 juli 2010 is een "Notitie wijziging op het goedgekeurde rioolplan" opgesteld (zie bijlage). Voor fase 2 van Kerkebogten, waar de herziening is gelegen is uitgegaan van de volgende oppervlakten:

Verharding	18.443 m ²
Dak	17.318 m ²
Verharding tuinen (30% van 25.071 m ²)	7.521 m ²
Totaal afvoerend oppervlak	43.282 m²

Dit levert volgens de notitie een benodigde berging op van 1.532 m³.

De eerste planherziening zorgt samen met de gevraagde ambtelijke aanpassingen voor de volgende cijfers.

Verharding	19.008 m ²	+ 565 m ²
Dak	17.222 m ²	- 96 m ²
Verharding tuinen (30% van 24.961 m ²)	7.488 m ²	- 33 m ²
Totaal afvoerend oppervlak	43.718 m²	+ 436 m²

De vermindering van het dakoppervlak is te verklaren, doordat de bouwvlakken minder diep zijn. De vermindering van het oppervlak aan tuinen is te verklaren door de toename van de verkeersbestemming.

De planaanpassing zorgt voor een vermeerdering van het watervoerend oppervlak, waardoor er meer berging nodig is. Volgens de HNO-tool (zie bijlage) is de benodigde extra berging 20 m³ groot. Binnen de te realiseren bergingsvoorzieningen in Kerkebogten is een overcapaciteit van 413 m³. Er zijn dus geen aanvullende voorzieningen noodzakelijk.

In fase 2 van het plan Kerkebogten is de berging als volgt opgebouwd:

Open water/wadi	1.682 m ³
Riool	222 m ³
Infiltratie in riool	41 m ³
Totaal aanwezige berging in het ontwerp	1.945 m³

Samenvattend het bestemmingsplan Kerkebogten, eerste herziening zorgt voor een toename van het verhard oppervlak, maar binnen de te realiseren bergingen is voldoende bergingscapaciteit voor de toename.

Voorstel:

De zienswijze over nemen en het bestemmingsplan aanpassen.

AMBTELIJKE AANPASSINGEN

De aanduiding voor bijgebouwen is niet opgenomen overeenkomstig het bestemmingsplan Kerkebogten, dit moet overeenkomstig het bestemmingsplan Kerkebogten 5 meter achter de voorgevel zijn.

Voor de eenduidigheid en om meer ruimte te creëren is het wenselijk om voor alle bouwvlakken dezelfde diepte op te nemen van 10 meter.

Gedeeltelijk zijn de bouwaanduidingen vervallen, deze moeten opgenomen worden.

Het gedeelte tussen de Padakker en de Spieker is geografisch verschoven, dit zal op de juiste locatie geplaatst worden.

Bijlage "Notitie wijziging op het goedgekeurde rioolplan"



NOTITIE

Onderwerp:
Ontwikkeling Kerkebogten te Eersel
Notitie wijziging op het goedgekeurde rioolplan

Datum:
27 juli 2010

Ons kenmerk:
0413/BvH/R02

Opgesteld door:
B. van Hest

Verzenddatum:
28-07-2010

Kopieën aan:
Dhr. T. van Ham (waterschap De Dommel)
Dhr. H. van Stiphout (Okko projecten)
Dhr. P. Stabel (gemeente Eersel)
Dhr. F. Meijer (gemeente Eersel)

1. Inleiding

Deze notitie betreft een wijziging op het goedgekeurd rioolplan d.d. 30-06-2006 en is opgesteld n.a.v. overleg met de gemeente Eersel (dhr. Stabel en dhr. Meijer) en het overleg met dhr. T. van Ham (Waterschap de Dommel). Het goedgekeurde rioolplan is bij deze notitie bijgevoegd.

In 2006 is een rioolplan opgesteld voor het gehele plangebied. Op dit rioolplan is destijds door het waterschap, gemeente en gebruiker (RSZK) goedkeuring verleend. RSZK heeft haar eisen bijgesteld en staat toe dat waterberging d.m.v. open berging wordt gerealiseerd binnen het plangebied.

Naar aanleiding van deze bijstelling is onderzocht of de mogelijkheid bestaat de watershell in fase 2 te vervangen door een open berging. Een open waterberging is beter beheersbaar en te onderhouden dan een ondergrondse waterberging en is financieel aantrekkelijker.

Fase 1 is reeds gerealiseerd en uitgevoerd conform het goedgekeurde rioolplan. De wijziging die in deze notitie wordt beschreven heeft alleen betrekking op fase 2.

2. Karakterisering plangebied fase 2

Algemeen

Het plangebied ligt aan de zuidzijde van Eersel en grenst aan een bestaande woonwijk. Het plangebied wordt aan de oostzijde begrensd door de Hoogstraat, aan de zuidzijde door een zandpad, westelijk door fase 1 (gerealiseerd) en aan de noordzijde door particuliere percelen en de Schadewijkstraat.

Het plangebied van fase 2 heeft een oppervlakte van ca. 8 ha.

De ontwikkelingslocatie wordt momenteel grotendeels gebruikt als agrarisch gebied.

Oppervlakte verdeling nieuwe situatie fase 2	Toekomstige situatie
Bebouwing	17.318 m ²
Terrein verharding	18.443 m ²
Tuinen	25.071 m ²
Groenvoorzieningen	17.181 m ²
Totaal oppervlakte fase 2	78.013 m²

3. Riolering

Gescheiden riolering

Het plangebied wordt voorzien van een gescheiden rioleringsstelsel.

Ten behoeve van het regenwater zal een IT-riool worden aangelegd dat via een bergingsvoorziening zal afvoeren op de aanwezige watergang aan de oostzijde van het plangebied. De benodigde berging wordt gerealiseerd in droogvallende retenties. Door het aanbrengen van overstortdrempels en een stuw kan voldoende water in het plan worden geborgen.

Het plangebied is te verdelen in 3 gebieden. (zie tek. R39)

Het noordelijk gebied A voert middels een duiker af op de geprojecteerde wadi's langs de Hoogstraat.

Het gebied B aan de zuidzijde voert middels een duiker af op de watergang aan de zuidzijde van het plangebied.

Het gebied C aan de zuidoostzijde voert middels een duiker af op de wadi aan de zuidzijde.

Bij extreme regenval kan het totale stelsel middels een overstort lozen op de A-watergang gelegen aan de oostzijde van het plangebied.

Het RWA-stelsel voor fase 2 wordt niet gekoppeld aan het reeds gerealiseerde stelsel van fase 1.

Ten behoeve van de droogweer afvoer wordt een vrijvalstelsel aangelegd wat middels een pompgemaal loost op het gemeentelijk riool in de Schadewijkstraat. De woningen direct grenzend aan de Schadewijkstraat zullen rechtstreeks op het bestaande gemeentelijke rioleringsstelsel worden aangesloten en zijn niet meegenomen in het rioolplan.

Uitgangspunten

Ontwerp

Zoals met dhr. Van Ham (waterschap de Dommel), d.d. 7 juli 2010 en de gemeente is besproken worden dezelfde uitgangspunten als het destijds goedgekeurde rioolplan gehanteerd. Om voldoende water in het plan gebied te kunnen bergen worden overstortdrempels en een stuw aangebracht.

RWA

Algemeen

Het water afkomstig van daken en verhardingen wordt middels kolken en huisaansluitingen aangesloten op het IT-riool. Het IT riool voert af op een retentie voorziening in de vorm van open water en meerdere wadi's.

Berging

In het stelsel moet een bui T=10 kunnen worden geborgen 35,4 mm

Afvoerend verhard oppervlak bedraagt:

Verharding	18.443 m ²
Dak	17.318 m ²
Verharding tuinen (30% van 25.071 m ²)	7.521 m ²
Totaal afvoerend oppervlak	43.882 m²

Benodigde berging: $43.882 \text{ m}^2 \times 0,0354 \text{ m} = 1.532 \text{ m}^3$

De berging conform het gewijzigde ontwerp bedraagt:

Open water /wadi	1.682 m ³
Riool	222 m ³
Infiltratie in riool	41 m ³
Totaal aanwezige berging in het ontwerp	1.945 m³

Er is meer berging in het ontwerp voorzien als benodigd.

Infiltratie

Het water in het gebied wordt geïnfilteerd d.m.v. het IT-riool en de wadi's.

Beheer en onderhoud

Het beheer en onderhoud van zowel de riolering als het open water en de wadi's wordt door de gemeente Eersel verzorgd.

4. Samenvatting/ conclusie

Binnen het plangebied wordt voorzien in een gescheiden rioleringsstelsel.

Het dwa stelsel voert onder vrijverval af naar een pompgemaal en wordt t.p.v. de Schadewijkstraat aangesloten op het gemeentelijk stelsel.

Het rwa stelsel is opgebouwd uit een IT-riool in combinatie met wadi's en openwater.

Om de benodigde berging te creëren wordt gebruik gemaakt van het IT-riool, wadi's en openwater, waarin overstorten en een stuw zijn aangebracht.

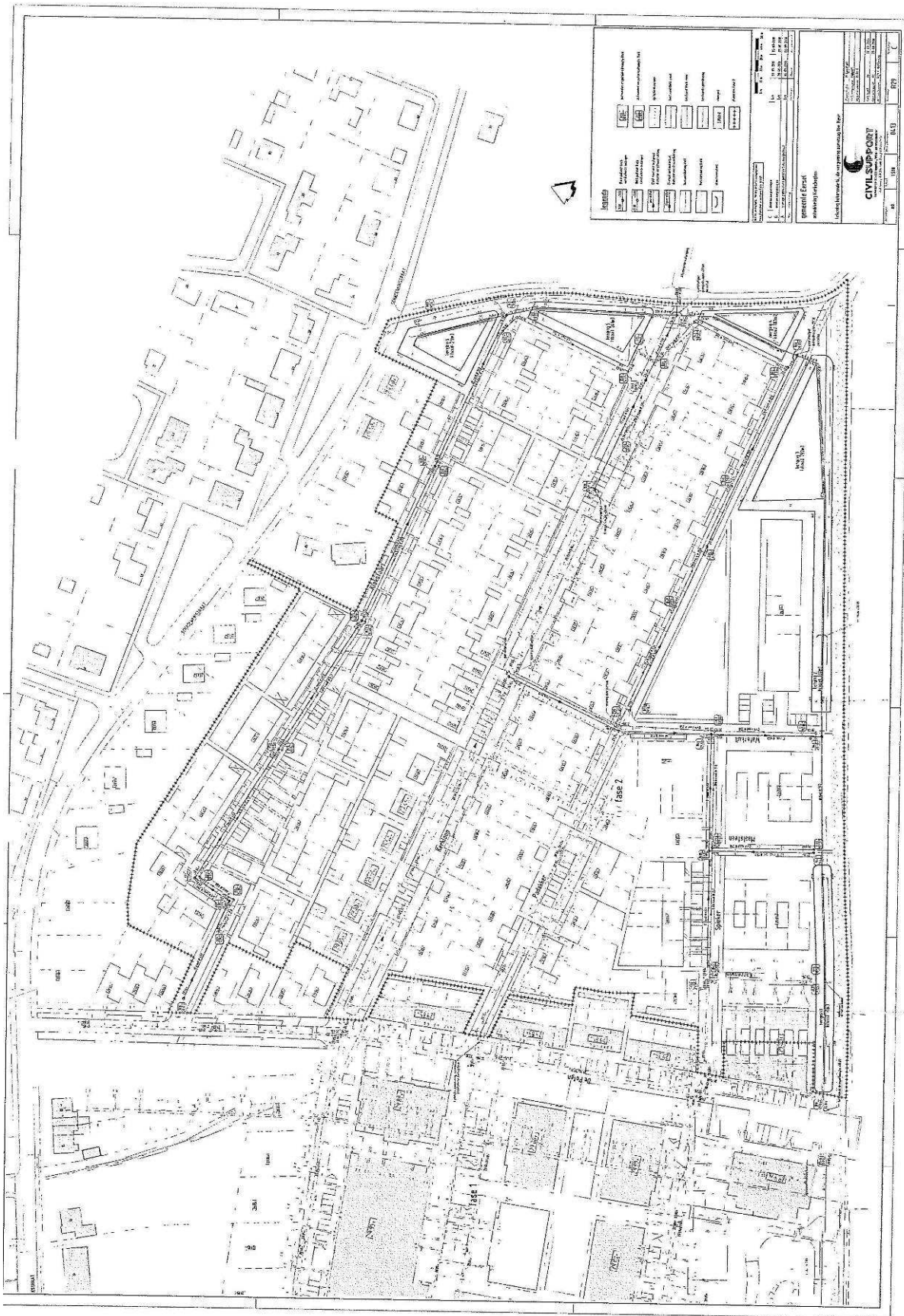
Hiermee kan een bui T=10 ruimschoots worden geborgen. Bij extreme regenval kan het stelsel middels een overstort lozen op de A-watgang gelegen aan de oostzijde van het plangebied.

Beheer en onderhoud wordt door de gemeente Eersel verzorgd.

5. Bijlagen

- Tekening R29, wijz. C, d.d. 22-07-2010;
- Tekening R39, d.d. 27-07-2010;
- Rioolplan R01, d.d. 30-06-2006.





Toetsinstrumentarium Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen

Compenserende berging voor nieuw verhard gebied

Algemeen

Naam project	Kerkebogten, eerste herziening
Contactpersoon initiatiefnemer	Gemeente Eersel
Contactpersoon waterschap	T. van Ham
Datum	13-07-2012



Kenmerken projectgebied

Bestaand verhard oppervlak	43282	m ²
Toekomstig verhard oppervlak	43718	m ²
Afvoercoëfficiënt projectgebied	1	l/s/ha
Te bergen en/of infiltreren volume T10+10%	20	m ³

Hydrologisch neutraal ontwikkelen

De waterschappen Aa en Maas en De Dommel willen met deze berekening in een vroeg stadium de betrokkenen adviseren over de eisen die de waterschappen stellen ten aanzien van hydrologisch neutraal ontwikkelen.

Het berekende wateradvies is richtinggevend. Aan de berekening kunnen geen rechten worden ontleend.

Waterschap
De Dommel
Postbus 10.001
5280 DA Boxtel
Bosscheweg 56
5283 WB Boxtel

Tel: 0411-61 86 18
Fax: 0411-61 86 88
<http://www.dommel.nl/>

Waterschap
Aa en Maas
Postbus 5049
5201 GA 's-Hertogenbosch
Pettelaarpark 70
5216 PP 's-Hertogenbosch

Tel: 073-61 566 66
Fax: 073-61 566 00
<http://www.aaenmaas.nl/>