

Gemeente Valkenswaard
Mevrouw E. van den Boom
Postbus 10100
5550 GA VALKENSWAARD

Postbus 10.001
5280 DA Boxtel
Bosscheweg 56
5283 WB Boxtel

Tel. (0411) 618 618
Fax (0411) 618 688
info@dommel.nl
www.dommel.nl

Boxtel	: 7 mei 2021	behandeld door	: Hermine Verheul
ons kenmerk	: Z64769/U134224	doorkiesnummer	: (0411) 618 618
uw kenmerk	: Email 1 april 2021	e-mailadres	: HVerheul@dommel.nl
onderwerp	: Reactie concept bestemmingsplan Kromstraat – Luikerweg (Luikerweg 100) te Valkenswaard	bijlagen	: -
		verzonden	: 7 mei 2021

Geachte mevrouw Van den Boom,

Op 1 april 2021 stuurde u ons een e-mail waarin u vraagt, in het kader van het vooroverleg, het concept bestemmingsplan Kromstraat – Luikerweg (Luikerweg 100) te Valkenswaard te bekijken. Dit plan voorziet in het realiseren van 11 nieuwbouw woningen. Het plangebied is circa 19.499 m². Hierbij geef ik mijn reactie op dit plan.

Ik vraag u de onderstaande opmerkingen in het bestemmingsplan te verwerken:

Verbeelding

1. Een stukje plangebied dat wordt bestemd als 'Groen' ligt volgens de Interim Omgevingsverordening (IOV) in reservering waterbergingsgebied, zie bijlage 1 maar ook afbeelding 3.6 van de toelichting. Bij het waterschap is ook nog een stukje aangemerkt als regionale waterbergingsgebied en inunderend gebied. Overeenkomstig de IOV is het reservering waterbergingsgebied normloos gebied. Nu het de bestemming 'groen' gaat krijgen en de waterbergingsvoorziening in het centrale deel wordt geprojecteerd denk ik dat dit geen probleem gaat vormen voor dit plan. Intern zet ik deze vraag nog uit bij hydrologie voor verder onderzoek. Voor de volledigheid zou het beter zijn als het reservering waterbergingsgebied ook op de verbeelding zou komen.

Regels

2. Ik verzoek u om een voorwaardelijke verplichting waterberging op te nemen. Regels, Artikel 4 en 5 voor de Bestemming 'Wonen' en 'Verkeer': Ik vraag u in de regels de volgende tekst op te nemen.
"Het gebruik conform de bestemming Wonen en Verkeer is alleen toegestaan indien voldoende waterberging wordt gerealiseerd en in stand gehouden."
Daarnaast in de toelichting (waterparagraaf) opnemen wat de juiste omvang van de berging is.

3. Zoals benoemd bij punt 1 graag 'Reservering waterberging' opnemen en borgen in de regels.

Toelichting

4. Graag in de toelichting vernoemen dat het bekend is dat het reservering waterbergingsgebied normloos gebied is en de uitleg daarover opnemen. Onderstaande tekst zou daarvoor gebruikt kunnen worden.
Het stuk plangebied dat ligt in waterbergingsgebied (reservering en regionale waterberging) is "Normvrij Gebied". Op grond van de Interim Omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant (artikel 4.6) betekent dat er geen verplichting voor het waterschap is om een genormeerd beschermingsniveau te bieden. In deze gebieden zal het waterschap in beginsel geen aanvullende maatregelen nemen om wateroverlast weg te nemen.
5. Het is goed om te lezen dat de waterbergingsopgave wordt gezocht in het centraal gelegen gebied en niet in reserveringwaterbergingsgebied en inonderend gebied. De grondwaterstand ligt ten westen van het plangebied ook duidelijk hoger.
6. Ik vermoed dat een gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) van circa 23,5 m+NAP redelijk realistisch kan zijn (bijlage 2).
Het laagste deel van het plangebied ligt op circa 24,0 m+NAP (bijlage 3).
Het meest westelijk gelegen geplande nieuwbouw huis ligt op circa 24,5 m+NAP.
Het midden van het plangebied ligt duidelijk hoger op circa 25.4 m+NAP dus de grondwaterstand zal ook wel opbollen. Graag een kaart van de ingeschatte GHG opnemen en rekening houden met voldoende ontwateringsdiepte.
7. Graag een hoogtekaart opnemen in de toelichting en verder verduidelijken wat te doen met eventueel ophogen van het plangebied. Voornamelijk de toekomstige meest westelijke woning heeft extra aandacht nodig. Zoals al staat in de tekst zal de nieuwbouw aansluiten bij de omgeving zodat er geen wateroverlast ontstaat. Het lager gelegen gebied leent zich niet zo goed voor ophoging gezien de monumentale bomen en als reservering waterbergingsgebied (omdat er dan minder ruimte voor water ontstaat).
8. Tabel 7 'Gegevens toekomstig verhard oppervlak' heeft aandacht nodig want 10% verharding lijkt me niet realistisch. Als ik het oppervlak meet op ruimtelijke plannen, lijken zowel de daken, bijgebouwen en verkeer hoger uit te pakken als aangegeven in de tabel, ook als je dit vergelijkt met afbeelding 5.3 'uitgeefbaar woonkavels' van de toelichting (bijlage 4). Graag de tabel 'toename verhard oppervlak' realistisch maken.
Uiteraard wordt het realiseren van groene daken niet gezien als verhard oppervlak.
9. Het verdient de voorkeur van het waterschap om de waterbergingsopgave bovengronds te zoeken in een natuurlijke en robuuste voorziening in plaats van ondergronds wat ook een optie is. Ondergronds water bergen is meer risicovol. Een bovengrondse voorziening draagt bij aan biodiversiteit, voorkomen van hittestress, en zichtbaar water.

10. Het toekomstige ruimtebeslag van de waterbergingsopgave heeft nog extra aandacht nodig zodat inzichtelijk wordt dat water een goede plaats krijgt in dit plan.
11. De noodoverloop en de leegloopvoorziening wil het waterschap niet op het gemengde rioolstelsel hebben. Wat schoon water is, moet schoon blijven. We willen graag dat dit water gaat naar het oppervlaktewater in de omgeving. De a-watergang de DL 32 'De Blauwe Loop' ligt aan de andere kant van de Kromstraat en dus van het plangebied. Graag deze optie verder uitwerken.
12. De omvang van het plangebied in de toelichting komt niet overeen met de bijlage 2 'watertoets'. Ik vermoed dat de getallen zijn omgewisseld. Als ik het meet past een oppervlak van 19.499 m² beter dan zoals benoemd is in paragraaf 2.1 van 14.999 m². Graag de tekst aanpassen.
13. In de toelichting van het bestemmingsplan paragraaf 6.2 wordt het oude gemeentelijk rioleringsplan genoemd uit 2012-2019. Graag dit aanpassen en in overeenstemming brengen met bijlage 2 van de watertoets.
14. Zo ook de tabel 'eisen aan in- en uitbreidingen' van het gemeentelijk beleid uit paragraaf 6.2 van de toelichting komt niet overeen met de watertoets. Het getal 2 ha hoort 0,2 ha te zijn. Echter het waterschapsbeleid is strenger omdat dit is aangepast. De keurregels zijn aangepast per 1 april 2021. De grenswaarde in de algemene regels voor het compenseren van nieuw verhard oppervlak is aangepast van 2.000 m² naar 500 m². Ik verzoek u dit aan te passen in paragraaf 6.2 van de toelichting en de watertoets.
15. In paragraaf 7.1 "Randvoorwaarden en uitgangspunten" staat beschreven dat de waterberging binnen 24 uur gelegeerd dient te worden. Dit is niet op basis van de algemene regel van de Keur en uitgangspunten hydrologisch neutraal ontwikkelen. De norm is binnen 5 dagen. Graag hierover afspraken maken met de gemeente.

Heeft u nog vragen, neem dan gerust contact met mij op.

Met vriendelijke groet,
Waterschap De Dommel

Hans Roelofs
Planvormer stedelijk gebied

Bijlage 1: Reservering waterbergingsgebied en normloos gebied



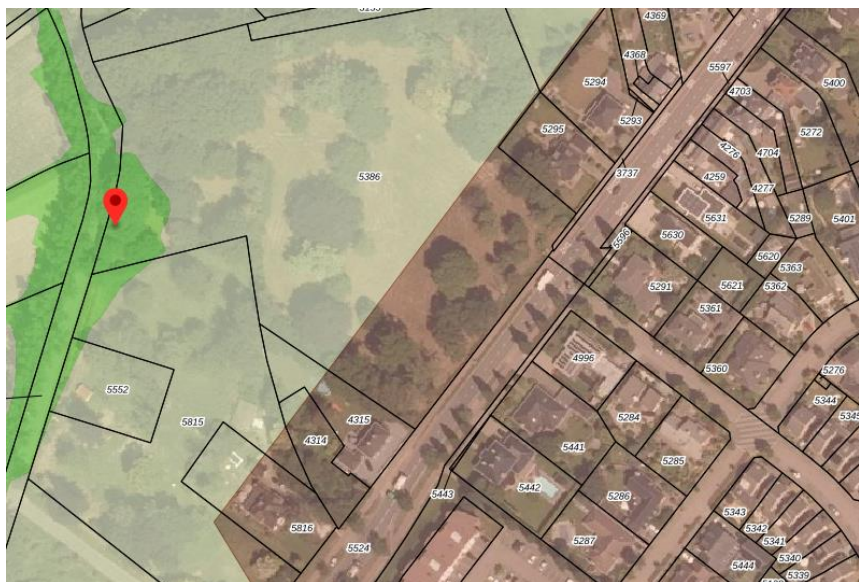
Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (geconsolideerd 08-12-2020)
provincie Noord-Brabant
provinciale verordening geconsolideerd (2020-12-08)

PLEKINFO DOCUMENTEN KENMERKEN

159247.8, 372847.2

Kaart 5: Instructieregels gemeenten: grondwaterbescherming, waterveiligheid en -berging

- Reservering waterberging**
Thema: waterkwantiteit
Gebiedsbegrenzing: exact
- Rechtstreeks werkende regels voor activiteiten**
Thema: activiteiten
Gebiedsbegrenzing: exact
- Instructieregels voor gemeenten**
Thema: instructieregels
Gebiedsbegrenzing: exact
- Instructieregels voor waterschappen**
Thema: instructieregels
Gebiedsbegrenzing: exact



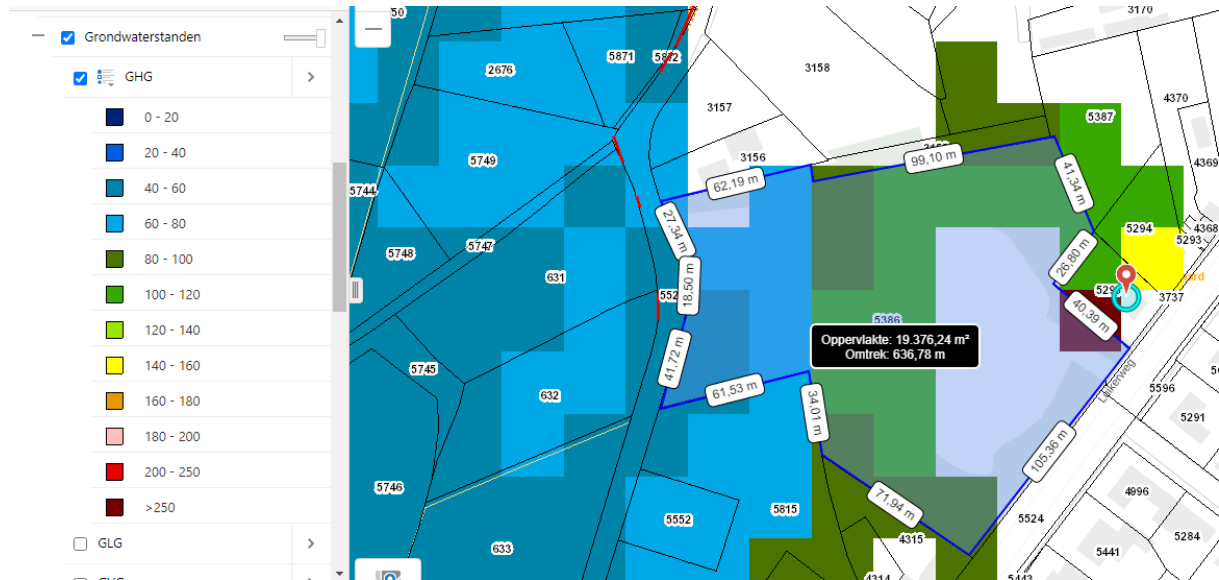
PLEKINFO DOCUMENTEN KENMERKEN

159247.8, 372847.2

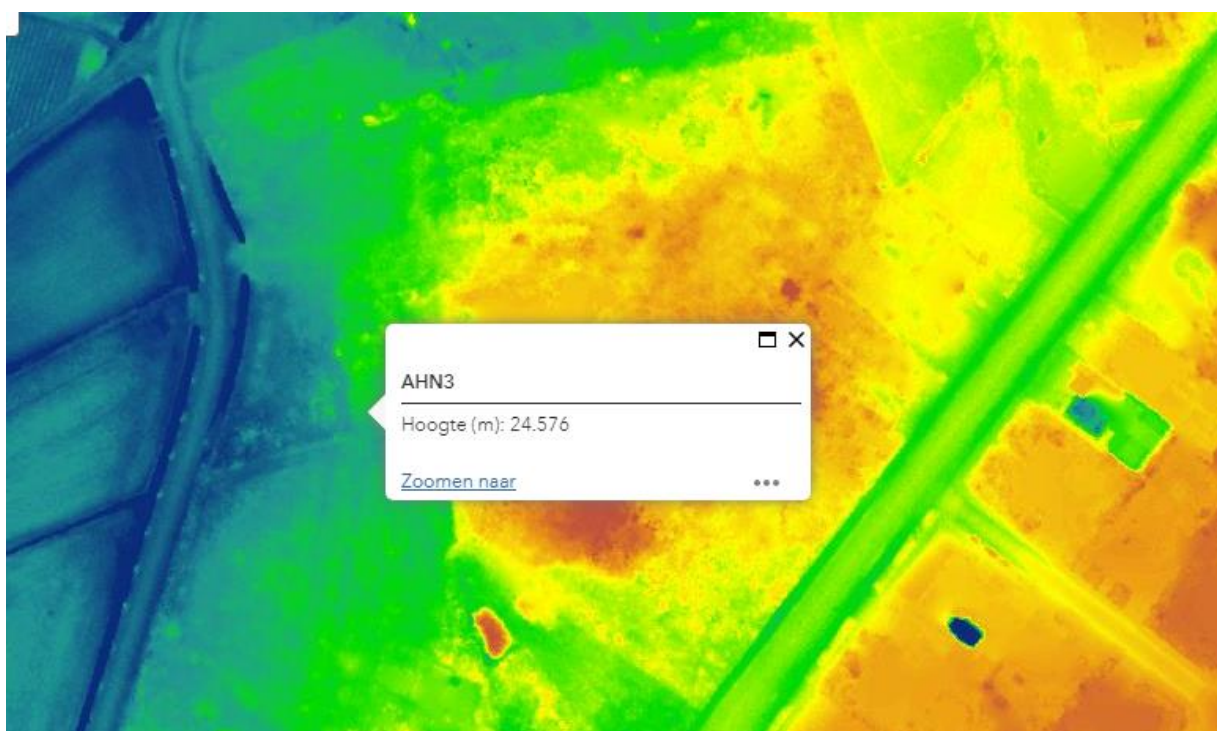
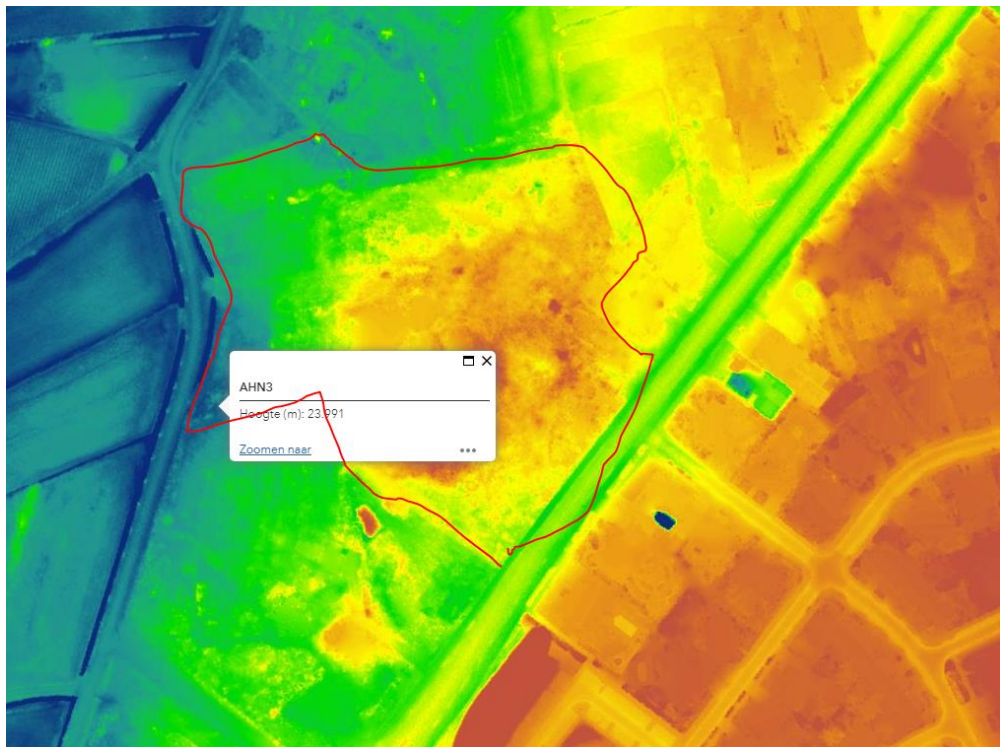
Kaart 8: Instructieregels voor waterschappen: watersystemen, -veiligheid en -berging

- Normvrij gebied**
Thema: waterkwaliteit
Gebiedsbegrenzing: exact
- Normen wateroverlast**
Thema: waterkwantiteit
Gebiedsbegrenzing: exact
- Rechtstreeks werkende regels voor activiteiten**
Thema: activiteiten
Gebiedsbegrenzing: exact
- Instructieregels voor gemeenten**

Bijlage 2: Gemiddelde hoogste grondwaterstand



Bijlage 3: Algemene hoogtekaart van Nederland (AHN)



Bijlage 4: verkavelingsplan en toename verhard oppervlak



Afbeelding 5.3: uitgeefbaar ten behoeve van woonkavels

6.2 Verhard oppervlak

Om een indicatie te geven van het toekomstig verhard oppervlak is uitgegaan het stedenbouwwerk ‘Luikerweg Valkenswaard’ (d.d. 13-07-2020) zoals opgenomen in bijlage 5. In het kader van de watertoets wordt 10% van het tuinoppervlak beschouwd als aannahme voor de toekomstige omvang van de oprit en tuin/erfverhardingen aan de voorzijde van de woningen. Eventuele bijgebouwen en tuin/erfverhardingen aan de achterzijde van de woningen dienen in eigen tuin verwerkt te worden. In tabel 7 staan de oppervlakten van de toekomstige bebouwing(en) en verhardingen weergegeven.

Tabel 7. Gegevens toekomstig verhard oppervlak

Type verharding	Toekomstig verhard oppervlak (m²)
Dak	± 1.450
Tuin/erfverharding	± 1.000*
Ontsluiting	± 1.260
Totaal	± 3.710

*10% verhard

Het verhard oppervlak in de toekomstige situatie bedraagt circa 3.710 m².

6.3 Waterbergingsopgave

Op basis van de toekomstig verhard oppervlak en de bergingseis bedraagt de waterbergingsopgave voor het plangebied in totaal circa 223 m³ (3.710 m² x 0,06 m).