

Nota van zienswijzen wijzigingsplan Pater Aartslaan, behorende bij besluit van 26 juli 2022

Het wijzigingsplan 'Pater Aartslaan' heeft gedurende een periode van 6 weken, van 19 mei 2022 tot en met 29 juni 2022, ter inzage gelegen. Het plan was te raadplegen op de websites www.ruimtelijkeplannen.nl en www.valkenswaard.nl/ruimtelijkeplannen. Daarnaast was het plan digitaal in te zien via de computers bij de bibliotheek in Valkenswaard en bij ontmoetingscentrum De Belleman in Dommelen of op de digitale informatiezuil in het Dorpshuis in Borkel en Schaft. Deze locaties waren onder voorwaarden geopend. Verder was het mogelijk om het plan op afspraak in te zien op het gemeentehuis van Valkenswaard.

Van de terinzagelegging is openbare kennisgeving gedaan in het Valkenswaard Weekblad en op internet. Daarnaast zijn de direct omwonenden aangeschreven. Gedurende deze periode zijn twee zienswijzen binnengekomen.

Het plan is op grond van artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening voor overleg tevens toegezonden aan de daartoe in aanmerking komende instanties. Uit het vooroverleg met de provincie Noord-Brabant is gebleken dat het wijzigingsplan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen. Waterschap de Dommel heeft ook geen opmerkingen gemaakt naar aanleiding van het vooroverleg.

Hieronder worden de zienswijzen weergegeven. De zienswijze is cursief weergegeven, waarna een reactie van de gemeente is geformuleerd.

1. Reclamant 1, 24 juni 2022, ontvangen 27 juni 2022

Tijdens de omgevingsdialog op 10 december 2021 hebben wij onze zorgen geuit over de parkeersituatie die gaan ontstaan als de huidige parkeerplaats komt te vervallen. Wat ons betreft is er geen passende oplossing voor parkeren.

De huidige parkeerplaats is voorzien als een tijdelijke parkeerplaats. Conform artikel 11 van het Bestemmingsplan 'Borkel en Schaft' (vastgesteld 26-10-2017) is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming te wijzigen naar wonen. Dit wordt nu mogelijk gemaakt middels het wijzigingsplan 'Pater Aartslaan'. Het plan 'Pater Aartslaan' voldoet aan het huidige parkeerbeleid van de gemeente Valkenswaard. Daarnaast wordt er door de wijkcoördinator in samenspraak met het dorpsinitiatief gekeken naar de huidige parkeersituatie in Borkel en Schaft, echter heeft dat geen betrekking of invloed op het wijzigingsplan 'Pater Aartslaan'.

De zienswijze geeft geen aanleiding om het wijzigingsplan aan te passen.

Wat ons betreft is er zeker noodzaak voor nieuwbouw in Borkel en Schaft, maar hiervoor zijn geschiktere locaties bijvoorbeeld aan het braakliggend terrein van Smolders.

Deze suggestie wordt voor kennisgeving aangenomen, maar geeft geen reden tot aanpassing van het wijzigingsplan. Daarnaast verkent de gemeente Valkenswaard op regelmatige basis samen met het dorpsinitiatief Borkel & Schaft waar overige bouw mogelijkheden in Borkel & Schaft aanwezig zijn. Deze verkenning zal ook in de toekomst op regelmatige basis blijven plaatsvinden.

De zienswijze geeft geen aanleiding om het wijzigingsplan aan te passen.

Op de plattegrond hebben wij gezien dat er bij de sloot (dwarsprofiel CC) een betonnen keerwand komt van 2 meter. Vanuit ons terras is er een mooie groene slootkant. Dit is beter dan een betonnen keerwand.

In verband met de wegprofilering en de gewenste parkeerplaatsen is er ter plaatse van de sloot een betonnen keerwand noodzakelijk. Deze zal in de praktijk circa 80 cm boven maaiveld uitsteken en op ruime afstand van het zicht veld (circa 6 meter) verwijderd staan en groen begroeid raken, waardoor de keerwand, naar verwachting, nauwelijks zichtbaar zal zijn. Mocht dit onverhoopt niet het geval zijn, zal de gemeente na realisatie en oplevering van de keerwand een gepaste oplossing hiervoor zoeken. De gemeente neemt na oplevering van het werk contact op met reclamant 1.

De zienswijze geeft geen aanleiding om het wijzigingsplan aan te passen.

2. Reclamant 2, 13 juni 2022, ontvangen 13 juni 2022

Deze sloot is momenteel een open sloot die zonder belemmering afwatert op de achtergelegen hoofdsloot. Deze sloot doet dienst als water afvoer voor de westzijde van mijn weiland grenzend aan de beoogde bouwlocatie, alsmede van de achtersloot/greppel achter de huizen aan de Dorpsstraat, grenzend aan mijn weiland. Als deze sloot wordt afgesloten of beperkt wordt in zijn afvoer, om als waterreservoir te dienen is er geen afwatering meer beschikbaar aan die zijde van mijn weiland alsmede voor de achtertuinen van de vermelde huizen aan de Dorpsstraat, met onvermijdelijke wateroverlast ten gevolge bij heftige en /of langdurige regenval.

Er zal nog een leegloopvoorziening worden aangebracht in het stelsel, dan voldoet het in de nieuwe situatie aan de eisen die gesteld worden vanuit het beleid rondom waterberging. Gezien het terrein in de huidige situatie ook al verhard (puin verharding) is, zal vanuit daar de kans op wateroverlast alleen maar afnemen. In de huidige situatie is er namelijk geen berging met vertraagde afvoer. Naar aanleiding van dit argument wordt paragraaf 5.3 aangepast; de waterberging capaciteit op het projectgebied is vergroot en wordt dus binnen het projectgebied aangelegd en niet meer in de aanliggende watergang.

De zienswijze geeft wel aanleiding om het wijzigingsplan aan te passen. In paragraaf 5.3 wordt de waterparagraaf aangepast op het onderdeel waterberging en zijn onderliggende tekeningen aangepast, conform bijlage I van deze nota.

Daarnaast neemt deze betonnen wand geen water op in de bodem/zijwand, met als gevolg dat het water volledig door het perceel aan de andere zijde (mijn weiland) geabsorbeerd moet worden. Dit wordt nog versterkt doordat van Gisbergen het grondpeil op de bouwlocatie wil optrekken, waardoor de betonnen keerwal meer dan 2 meter hoog wordt en in geval van een waterbuffer nog meer water in mijn weiland beland. De gevolgen laten zich raden: afkalvende slootoever, overstromingen en onbegaanbare wei bij zware regenval en wateroverlast in de achtertuinen van de huizen aan de Dorpsstraat alsmede ook aan deze zijde van mijn weiland.

In de huidige situatie voert de sloot ook onbelemmerd af, daarnaast zal er een leegloopvoorziening worden aangebracht in het stelsel, dan voldoet het in de nieuwe situatie aan de eisen die gesteld worden vanuit het beleid rondom waterberging. Gezien het terrein in de huidige situatie ook al verhard (puin verharding) is en afwatert op de zijslot zal vanuit daar de kans op wateroverlast alleen maar afnemen omdat het nieuwe terrein alleen maar op de andere sloot afwatert die stroomafwaarts ligt en dieper gelegen. Ons inziens zal de overlast eerder meevallen t.o.v. de huidige situatie. Tevens zullen bij extreem weer alle sloten naar alle waarschijnlijkheid verzadigd zijn.

Daarnaast heeft bouwbedrijf Gisbergen aangeboden aan de reclamant om zijn land te herprofilen, aangezien in de huidige situatie al last heeft van wateroverlast omdat de grond niet goed afwatert. Hier is reclamant 2 destijds niet op in gegaan.

De zienswijze geeft geen aanleiding om het wijzigingsplan aan te passen.

Mijn voorstel zou zijn om de bestaande sloot aan de westzijde, zijde C-C te handhaven zoals die nu is, dus begroeit aan beide zijden, zonder plaatsing van een betonnen keerwand erin zodat het regenwater via de sloot de bodem en beide zijkanten in kan en het overtollige water geleidelijk in de achtergelegen hoofdsloot kan worden afgevoerd.

Het gedeelte van de sloot dat wordt gebruikt voor het plan Pater Aartsiaan wordt opgelost en afgewaterd op eigen terrein, conform de aangepaste paragraaf 5.3 (bijlage I van deze nota). Daarnaast watert het bestaande parkeerterrein in de huidige situatie af naar de sloot. Straks wordt het water van dit terrein afgewaterd via de achtergelegen sloot, dit zal voor minder overlast zorgen i.p.v. meer overlast.

De zienswijze geeft geen aanleiding om het wijzigingsplan aan te passen.

Van Gisbergen zou voorzieningen kunnen treffen om op eigen terrein water her te gebruiken zoals de wet voorschrijft als keuze 1, bijvoorbeeld als spoelwater voor WC,s voor de nieuwe huizen. Hiervoor zijn goede oplossingen (buffertank van 5000 liter onder elk huts met koppeling om toilet te spoelen) beschikbaar die in België inmiddels a1 verplicht zijn bij de bouw van nieuwe woningen omdat ze dan zeer gemakkelijk en goedkoop kunnen worden aangebracht. Daarnaast kan Gisbergen regenwater opslaan op de eigen locatie en eventueel resterend overtollig regenwater direct op de achtergelegen hoofdsloot afvoeren en niet via een omweg middels de sloot grenzend aan mijn weiland. Dit kan gemakkelijk door een buis naar de achterhoofdsloot te plaatsen onder het ingetekende wandelpad in het plan.

Deze suggestie zal worden doorgezet naar het bouwbedrijf en betreft een uitvoerings-mogelijkheid, maar geeft geen reden tot aanpassing van het wijzigingsplan.

De zienswijze geeft geen aanleiding om het wijzigingsplan aan te passen.

Verder zou ik graag zien dat de toegankelijkheid vanaf de parkeerplaats naar de huidige inrit van mijn wei qua breedte, talud en toegankelijkheid gehandhaafd en gewaarborgd blijft in het Ontwerpwijzigingsplan, zo danig dat landbouwvoertuigen en vrachtwagens zonder problemen de wei in en uit kunnen rijden, net zoals nu. Een 2e inrit in de wei in het verlengde van de beoogde weg zoals voorgesteld door van Gisbergen in het plan is bespreekbaar mits gewaarborgd is dat de toerit vrijblijft voor mij en dat daartoe maatregelen getroffen worden middels markering en/of slagboom om dit te waarborgen.

De bestaande inrit over het parkeerterrein blijft qua positie bestaan, maar zal in de nieuwe situatie ook over de nieuwe parkeerplaatsen gaan plaatsvinden. Van Gisbergen zal geen tweede inrit realiseren, daar dit niet binnen de projectgrenzen ligt en er niet tot overeenstemming over het gebruik van aanliggende gronden kon worden gekomen.

De zienswijze geeft geen aanleiding om het wijzigingsplan aan te passen.

Bijlagen

<i>Bijlage I</i>	<i>Aanpassing waterparagraaf en bijbehorende tekening wijzigingsplan 'Pater Aartslaan'.</i>
------------------	---

MEMO

Aan : Bouwbedrijf Gebr. Van Gisbergen BV

Van : H. (Harrie) van Zalingen

Kopie : -

Bijlage : -

Datum : 14 juni 2022

Onze referentie : 21018.1 D14 mem01-B hza

Betreft : Notitie waterhuishouding Uitbreidingsplan de Oude School te Borkel

1. Introductie

Bouwbedrijf Gebr. Van Gisbergen BV is gestart met de ontwikkeling van uitbreidingsplan De Oude School te Borkel (gemeente Valkenswaard). In dit plan worden twaalf nieuwe woningen gerealiseerd op een locatie waar nu een parkeerterrein en braakliggende grond aanwezig is. RA+ is gevraagd de infrastructuur en openbare ruimte nader uit te werken. Onderdeel van deze uitwerking is het uitwerken van de waterhuishouding.

2. Uitgangspunten waterhuishouding

Woensdag 1 december is de waterhuishouding besproken met Daan van Grieken van de gemeente Valkenswaard en Thijs Janssen van Waterschap De Dommel. In de periode daarna zijn er nog meerdere contacten geweest tussen alle partijen. In principe zou het plan moeten voldoen aan de eisen die worden gesteld door Waterschap De Dommel, maar door onder andere de hoge grondwaterstand is afgesproken dat de eisen van de gemeente Valkenswaard kunnen worden aangehouden.

Dit betekent dat er 15 mm moet worden geborgen over het totale verhard oppervlak in de toekomstige situatie. De te realiseren berging kan in verbinding staan met de watergang aan de noordzijde van het plan om het overtollige water te lozen. Hierdoor wordt een vertraagde afvoer bereikt.

3. Analyse nieuw verhard oppervlak

Het dakoppervlak van de twaalf nieuwe woningen bedraagt 570 m² met een aantal garages en bergingen met een dakoppervlak van 165 m². Daarnaast wordt er nieuwe verharding aangebracht in rijbanen en achterpaden. De oppervlakte van deze verharding bedraagt 635 m². Tenslotte worden op particulier terrein alleen de inritten naar de garageboxen (in overleg met de gemeente Valkenswaard) meegenomen als verharding welke afwatert op het regenwaterriool. Deze oppervlakte is 95 m².

Het totaal nieuw verhard oppervlak bedraagt dus 1465 m².

Hierbij is als uitgangspunt meegenomen dat de nieuwe parkeerplaatsen worden uitgevoerd in grasbetontegels, waardoor deze oppervlak als onverhard wordt gezien. Tevens is meegenomen dat de paden in de tuinen afwateren op de tuinen zelf en niet op de nieuwe riolering.

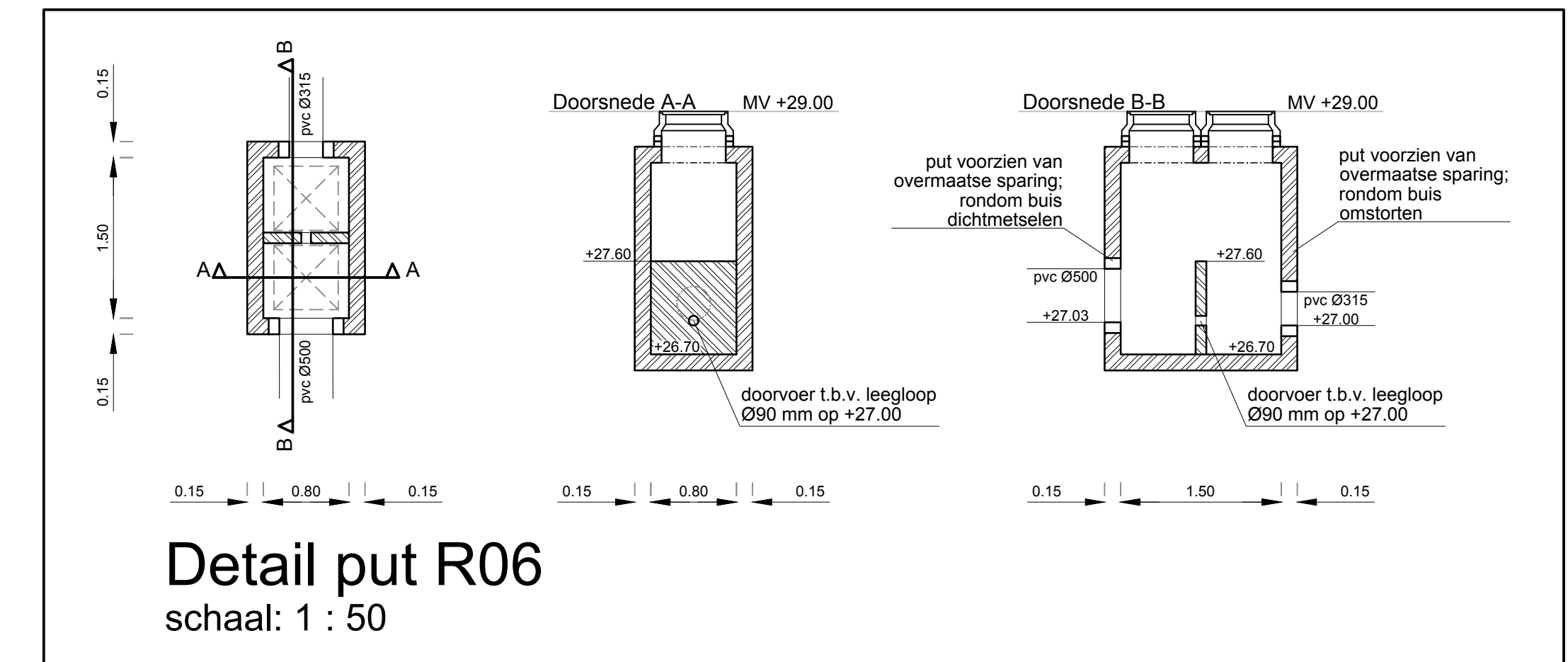
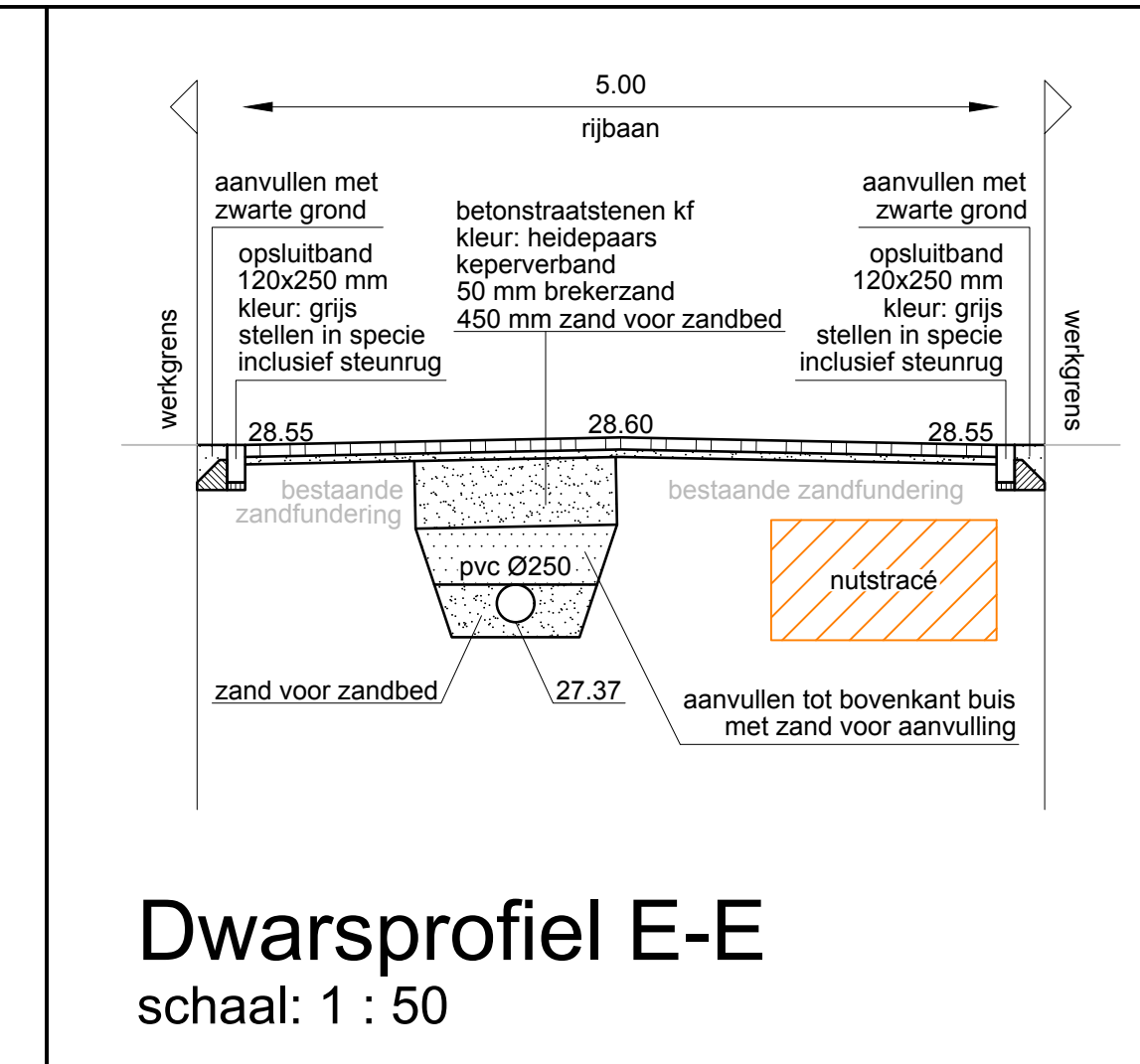
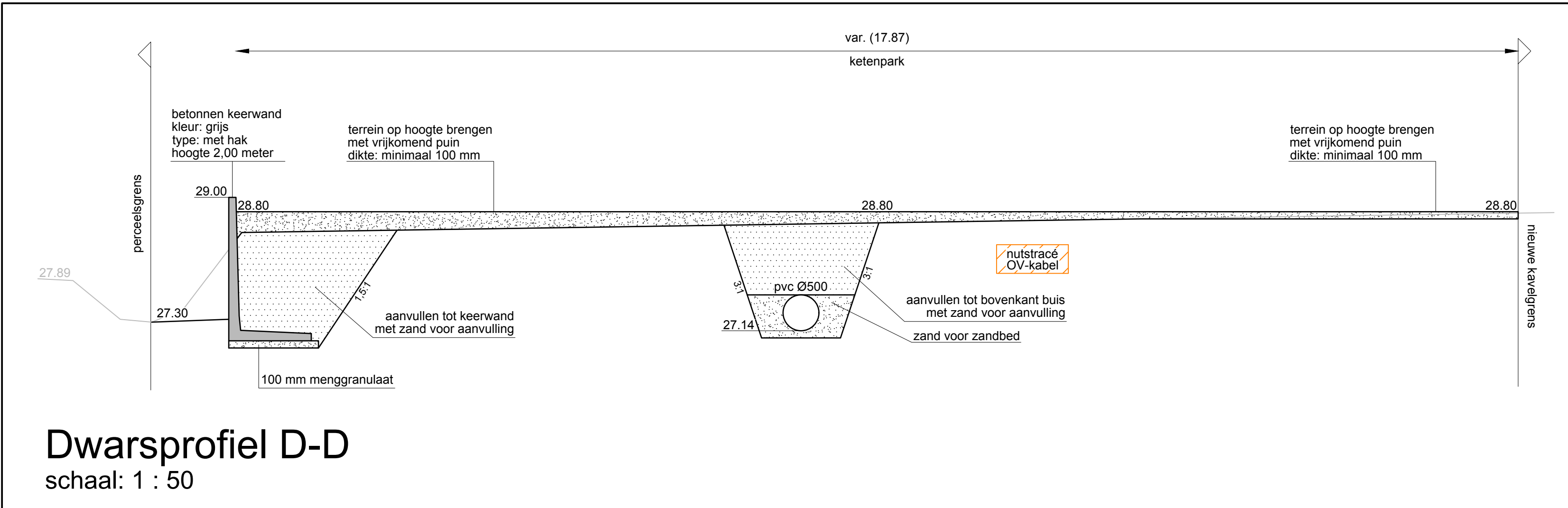
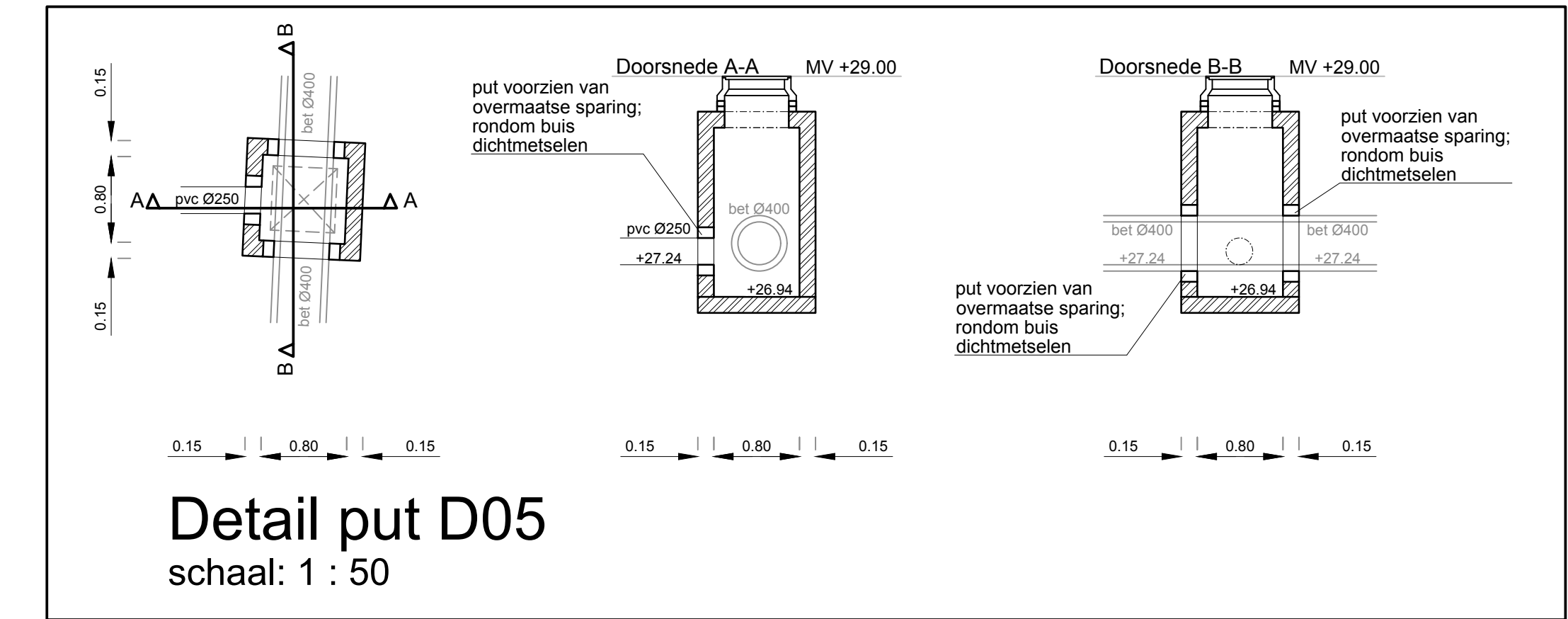
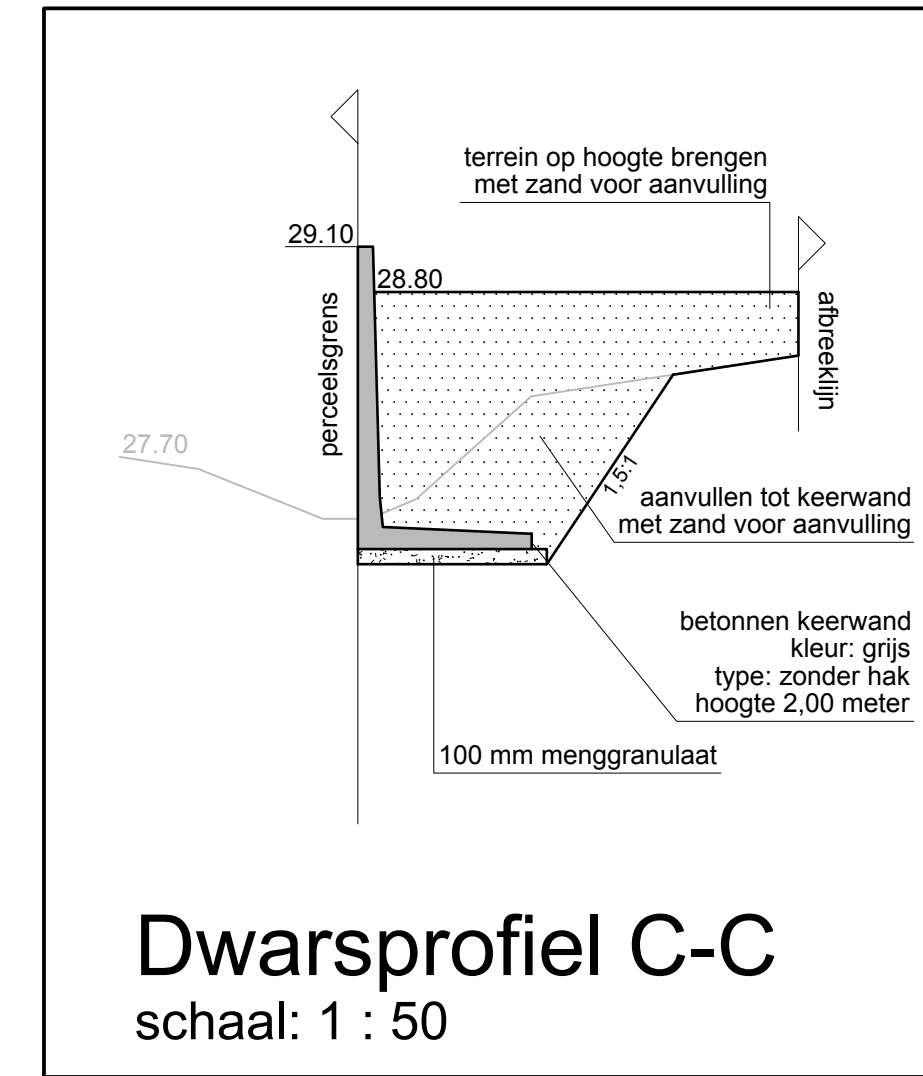
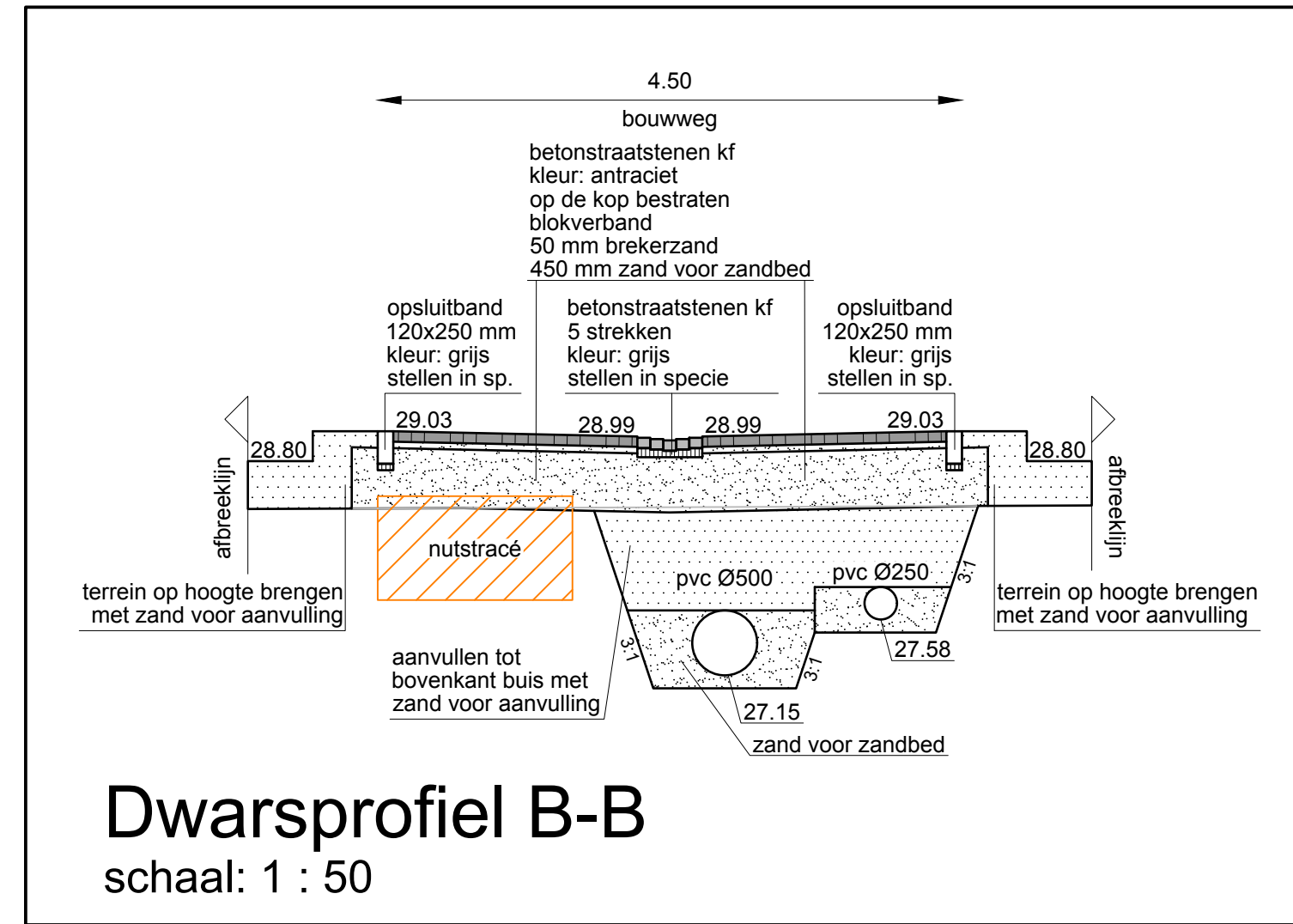
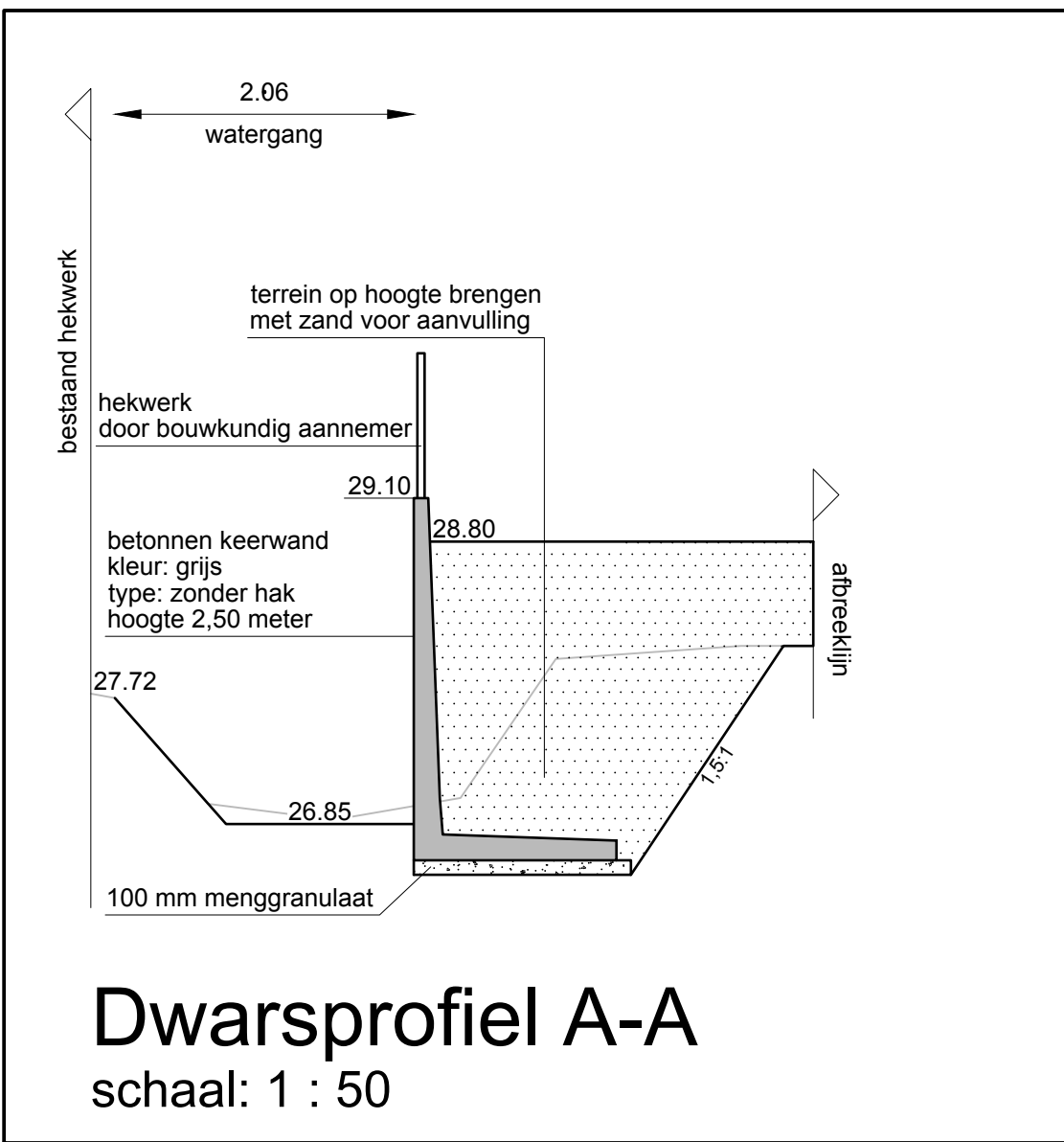
4. Realiseren berging

Conform de gestelde eisen van de gemeente Valkenswaard dient in het plan 15 mm per m² verhard oppervlak te worden geborgen. Voor dit plan komt dat dus neer op 22 m³.

Het uitgangspunt voor deze berging is om dit te voorzien in de RWA-riolering in het plangebied. Dit nieuwe riool heeft een lengte van circa 120 meter. Om de berging te behalen is een rioolbuis nodig met een nat oppervlak van $22/120=0,183$ m². Een rioolbuis van PVC Ø500 heeft een nat oppervlak van 0,196 m², wat in deze situatie dus voldoet.

5. Conclusie

Door het bergen in het riool kan de benodigde berging worden behaald. Een rioolbuis van PVC Ø500 is hiervoor voldoende. Het feit dat de eisen van de gemeente Valkenswaard kunnen worden aangehouden, zorgt ervoor dat dit mogelijk is.



		Vestiging Valkenswaard Den Dries 4 5552 CL Valkenswaard 040-207 6163 ra-plus.nl	
Opdrachtgever:	Gebr. Van Gisbergen		
Project:	Uitbreidingsplan de Oude School te Borkel		
Onderdeel:	Dwarsprofielen BRM-fase		
Getekend: S.Bo	d.d. 19-04-2022	Schaal: 1:200	Projectnr.: 21018.1
Revisie: B	d.d. 18-07-2022	Formaat: A2+	Blad 1 van 1
Status: Definitief	Gec.: H.Za	Gez.: R.We	Dir.: P:121018.1\F:121121018.1-DWP01-B.dwg
			Tekeningnr.: 21018.1-DWP01-B