

Nota vooroverleg

Concept ontwerpbestemmingsplan 'Djept'

1 Inleiding

Het concept ontwerpbestemmingsplan 'Djept' is op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden aan verschillende instanties. De provincie Noord-Brabant heeft naar aanleiding van het ingevulde e-formulier geen aanleiding gezien tot het maken van opmerkingen. Ook de Gasunie heeft laten weten geen opmerkingen te hebben op het plan. Waterschap De Dommel heeft een inhoudelijke reactie gegeven. In deze nota is de vooroverlegreactie van het waterschap weergegeven en beantwoord. Daarbij is aangegeven welke aanpassingen zijn gedaan naar aanleiding van de vooroverlegreactie.

2 Vooroverlegreactie

2.1 Waterschap De Dommel

a. Verhard oppervlak

De toelichting en de watertoets in de bijlage geven nog geen volledig beeld van het verhard oppervlak. Weliswaar worden enkele toegangswegen in het bestemmingsvlak 'Groen' benoemd en weergegeven, het is onduidelijk of de parkeerplaatsen die geprojecteerd zijn in het groen meegenomen zijn. Graag de complete voorziene verharding in het groen benoemen en concretiseren in de tabellen.

Beantwoording

Het bestemmingsplan 'Djept' heeft een globale plansystematiek. Er is gewerkt met ruime bestemmingsvlakken (zonder gedetailleerde bouwvlakken) en binnen de bestemming 'Groen' is door middel van de aanduiding 'verkeer' aangegeven op welke gronden wegen en parkeerplaatsen mogen worden aangelegd. In het plan is niet gedetailleerd vastgelegd waar bebouwing wordt gerealiseerd en waar verharding wordt aangelegd. Hierdoor is bij de verdere uitwerking van de plannen nog enige flexibiliteit mogelijk. In de watertoets die bij het concept ontwerpbestemmingsplan is gevoegd, was daarom op basis van de verbeelding van het concept ontwerpbestemmingsplan indicatief berekend hoe groot de waterbergingsopgave is. Daarbij is een inschatting gemaakt van de toename aan verharding.

Inmiddels zijn het stedenbouwkundig plan en het landschapsplan voor Djept verder uitgewerkt. Als onderdeel van de uitwerking van het landschapsplan is een overzicht gemaakt van de toename aan verharding die in het plangebied wordt verwacht. Uit het overzicht blijken de volgende toenames:

- nieuwe wegen: circa 5.070 m²
- nieuwe paden: circa 4.515 m²
- nieuwe parkeerplaatsen (buiten de woonvelden): circa 2.600 m²
- nieuwe gebouwen in het landschapspark: circa 10.310 m²
- dek tussen gebouwen in het landschapspark: circa 3.700 m²
- uitgeefbare kavels grondgebonden woningen: circa 8.940 m²

Indien voor de uitgeefbare kavels voor grondgebonden woningen (worst case) wordt uitgegaan van 90% verharding en voor de overige toenames (worst case) van 100% verharding, bedraagt de toename van verharding in totaal circa 34.250 m². De watertoets wordt aangepast door deze actuele oppervlaktes te vermelden.

b. Watersysteem

Er wordt nu gestuurd op een absoluut systeem: hemelwater zal infiltreren in de ondergrond en bij extreme neerslag (meer dan 60mm) zal het water in de ruimte worden geborgen. Dit is een goed en duurzaam uitgangspunt. Let wel dat Veldhoven een bodemstructuur met vele leemlagen kent, dit vraagt aandacht voor infiltratie en lediging van de voorzieningen. Het bestaande watersysteem van c-watergangen naast de bestaande wegen, zo ook naast de Heerbaan, is niet in beeld gebracht. Dit verdient echter wel aandacht in verband met het instandhouden van de bestaande berging en afwatering maar kan eventueel ook kansen bieden voor een landbouwkundige afvoer mits dit noodzakelijk blijkt te zijn.

Beantwoording

Omdat de toename van verharding meer dan 10.000 m² bedraagt, is voor de ontwikkeling van Djept een vergunning van het waterschap benodigd. In het kader van die vergunning moet een waterhuishoudkundig plan worden opgesteld, waarin gedetailleerd wordt uitgewerkt hoe het nieuwe watersysteem wordt ingericht en hoe dat systeem functioneert. In het kader van het opstellen van het waterhuishoudkundig plan wordt te zijner tijd meer in detail in beeld gebracht hoe het watersysteem wordt vormgegeven en wat de rol van c-watergangen daarin is. Voor de watertoets die nu bij het bestemmingsplan is gevoegd, is zo'n detailniveau niet nodig. Die watertoets geeft op hoofdlijnen inzicht in de huidige en toekomstige situatie in het plangebied en onderbouwt dat het plan uit waterhuishoudkundig oogpunt uitvoerbaar is. De uitwerking van het waterhuishoudkundig systeem vindt op een later moment plaats. Het waterschap wordt hier opnieuw bij betrokken.

c. Grondwater

De grondwaterstand wordt ingeschat om circa 1 m-mv. Let wel dat het terrein niet vlak is, er zijn enkele laaggelegen delen waar de grondwaterstanden hoger zullen zijn ten opzichte van het maaiveld. Graag hier rekening mee houden.

Beantwoording

In de watertoets is een afbeelding van de AHN-viewer opgenomen, waaruit blijkt dat de maaiveldhoogte varieert van 20,0 tot 21,5 meter boven NAP. Het hoogteverschil wordt in het landschapsplan benut, onder meer door waterbergingsvoorzieningen aan te leggen in de lagere delen van het plangebied. Dit is niet alleen logisch uit waterhuishoudkundig oogpunt, maar biedt ook de mogelijkheid om in het plangebied te differentiëren in drogere en nattere gebieden met bijbehorende landschappelijke en natuurlijke elementen. Bij de verdere uitwerking in een waterhuishoudkundig plan wordt rekening gehouden met de verschillen in maaiveldhoogte en grondwaterstand.

d. Waterbergingsopgave

Goed dat nu rekening wordt gehouden met het afkoppelen van de bestaande verhardingen, dit is een duurzaam en slim uitgangspunt. Graag wel nog het oppervlak van de totale benodigde waterberging projecteren in de groenbestemming. Rekening houdende met de verhardingen in het groen en de benodigde taluds is de impact waarschijnlijk een stuk groter dan dat de genoemde percentages doen vermoeden.

Beantwoording

Op de kaart met de toename van verharding die is uitgewerkt als onderdeel van het landschapsplan is ook inzicht gegeven in de oppervlakte van te renoveren infrastructuur. Als wordt uitgegaan van reconstructie van de Polderstraat, de Djept (ten zuiden van de kruising met de Polderstraat) en het fietspad langs de Heerbaan, bedraagt de oppervlakte van af te koppelen verharding circa 3.720 m². Voor de overige bestemmingen in het plangebied geldt dat afkoppeling plaatsvindt als herontwikkeling aan de orde is.

e. Voorkomen wateroverlast

Voor het parkeren wordt halfverdiept als mogelijke richting gegeven. Bij de uitwerking graag aandacht voor het voorkomen van wateroverlast, zeker gezien bij extreme neerslag de ruimte in het plan wordt gezocht. Dit geldt ook voor de aansluitingen van het plangebied op de bestaande omgeving (met een vast hoogte), ook hier moet wateroverlast voorkomen worden.

Beantwoording

In de toelichting van het concept ontwerpbestemmingsplan is aangegeven dat parkeren op verschillende manieren kan worden uitgewerkt, waaronder halfverdiept, onder een dek of anderszins ingepast in het landschap. Inmiddels zijn het stedenbouwkundig plan en het landschapsplan verder uitgewerkt. In het actuele stedenbouwkundig plan voor Djept wordt niet uitgegaan van verdiept of halfverdiept parkeren onder de bebouwing. Uitgangspunt is dat parkeren zoveel mogelijk plaatsvindt op het huidige maaiveldniveau, bijvoorbeeld in (een deel van) de eerste bouwlaag van de appartementengebouwen of onder een verhoogd dek tussen de gebouwen. Aanvullend is parkeren mogelijk in het landschapspark. Daarbij is veel aandacht voor de inpassing van de parkeerplaatsen. Om auto's aan het zicht te onttrekken kan onder meer worden gedacht aan de toepassing van opgaand groen, grondwallen of een geaccidenteerd maaiveld. De exacte vormgeving vergt nog nadere uitwerking. Als ervoor wordt gekozen om parkeerplaatsen (iets) verdiept aan te leggen, dan wordt daarmee rekening gehouden in het ontwerp van die parkeerplaatsen. In het waterhuishoudkundig plan wordt vanzelfsprekend ook rekening gehouden met het voorkomen van overlast op de omgeving. Het uitgangspunt is dat al het hemelwater binnen het plangebied wordt geborgen en dat geen afwenteling plaatsvindt op de omgeving.

f. Beleid waterschap

Het benoemde beleid van het waterschap en de provincie is inmiddels niet meer actueel. Indien gewenst kan een samenvatting van het waterbeheerplan worden aangeleverd.

Beantwoording

De watertoets en de waterparagraaf in de toelichting worden geactualiseerd door daarin te verwijzen naar actueel beleid van de provincie en het waterschap.

g. Waterparagraaf toelichting

De waterparagraaf in de toelichting komt niet overeen met de bijlage bij de toelichting, graag in overeenstemming met elkaar brengen.

Beantwoording

Naar aanleiding van de aanpassingen in de watertoets wordt ook de waterparagraaf in de toelichting geactualiseerd. De waterparagraaf wordt afgestemd op de watertoets.

h. Watervergunning

Let op dat voor de ontwikkeling uiteindelijk nog een watervergunning nodig is met bijbehorend waterhuishoudkundig plan.

Beantwoording

Het is bekend dat nog een vergunning van het waterschap nodig is voor de ontwikkeling van Djept. Hiervoor wordt, als het stedenbouwkundig plan en landschapsplan daarvoor voldoende zijn uitgewerkt, in overleg met het waterschap een waterhuishoudkundig plan opgesteld.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

Naar aanleiding van de vooroverlegreactie wordt de watertoets op onderdelen aangepast en geactualiseerd. In de watertoets wordt een actueel overzicht van de toename aan verharding opgenomen en er wordt verwezen naar het actuele beleid van de provincie en het waterschap. De waterparagraaf in de toelichting wordt overeenkomstig aangepast.