



Waterparagraaf Gageldonksestraat 20 te breda

OPGESTELD VOOR:
STICHTING ALWEL

OPGESTELD DOOR:
STANTEC BV

4-5-2022
20210519



Waterparagraaf
Gageldonksestraat 20 te breda

In opdracht van:
Stichting Alwel

Opgesteld door:
ing. Lennart Droppert

Projectnummer:
20210519

Documentnaam:
Waterparagraaf 20210519 Gageldonksestraat 20 te breda

Datum:
4 mei 2022

Versie D01	Vrijgegeven door	Paraaf	Datum
Waterparagraaf 20210519 Gageldonksestraat 20 te breda	R.van Dongen		4 mei 2022

Bezoekadres
Hoevestein 20b
4903 SC OOSTERHOUT
www.stantec.com/nl

KVK Haaglanden 27 18 43 23
BNP Paribas 022 77 40 432
IBAN NL11BNPA0227740432 BIC BNPANL2A
Stantec BV is ISO 9001:2015, ISO 14001:2015, ISO 45001:2018 en VCA** gecertificeerd

Het is niet toegestaan de inhoud en/of vorm van door Stantec opgestelde rapportages aan te passen

Inhoudsopgave

1.0 Inleiding	1
1.1 Aanleiding	1
1.2 Onderzoek	1
1.3 Leeswijzer	1
2.0 Beleid	2
2.1 Beleid waterschap Brabantse Delta	2
2.2 Beleid gemeente Breda	3
3.0 Ontwikkeling	5
3.1 Ligging plangebied	5
3.2 Planbeschrijving	5
3.3 Bodemkundige gesteldheid	5
3.4 Oppervlaktewaterlichamen	6
3.5 Grondwater	6
3.6 Riolering	6
4.0 Beoordeling	7
4.1 Oppervlakteverdeling	7
4.2 Waterbezwaar	7
5.0 Conclusie	8

1.0 INLEIDING

1.1 AANLEIDING

De opdrachtgever heeft het voornemen de locatie aan de Gageldonksestraat 20 in Breda, dat kadastraal bekend staat als gemeente Breda, sectie H, nummer 8833, te herontwikkelen. De locatie heeft een oppervlakte van circa 3.055 m². De bestaande woning wordt gesloopt en ter plaatse wordt een appartementengebouw gerealiseerd van circa drie bouwlagen. Het gebouw biedt ruimte aan circa 24 appartementen. Omdat de beoogde ontwikkeling niet past binnen de regels van het geldende bestemmingsplan is een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Ten behoeve van dit bestemmingsplan zijn verschillende omgevingsaspecten nader onderzocht.

1.2 ONDERZOEK

Om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken, wordt een bestemmingsplanprocedure doorlopen. De noodzakelijk geachte omgevingsonderzoeken dienen als onderbouwing voor de bestemmingsplanprocedure. In het kader van deze procedure dient er een wateradvies van het waterschap te komen in de vorm van een goedgekeurde waterparagraaf.

1.3 LEESWIJZER

In de waterparagraaf worden mogelijke adviezen gegeven voor de toekomstige waterhuishouding van het plangebied. Deze adviezen zijn daarbij gebaseerd op:

1. Het beleid van het voerende waterschap Brabantse Delta en de gemeente Breda;
2. Resultaten bureauonderzoek.

2.0 BELEID

2.1 BELEID WATERSCHAP BRABANTSE DELTA

Het waterschap Brabantse Delta is verantwoordelijk voor de waterstaatkundige verzorging in de gemeente Breda. Haar taken zijn waterkwantiteits en -kwaliteitsbeheer, de waterkeringzorg, waterzuivering, het grondwaterbeheer, het waterbodembeheer en vaak ook het scheepvaartbeheer. Het beleid en de daarmee samenhangende doelen van het waterschap zijn opgenomen in het waterbeheerplan 2022-2027. Zo zijn bijvoorbeeld relevante waterthema's gekoppeld aan de belangrijkste ruimtelijke ontwikkelingen in de regio. Daarnaast heeft het waterschap, waar nodig, nog specifiek beleid en beleidsregels op de verschillende thema's/speerpunten uit het waterbeheerplan.

Naast het waterbeheerplan 2016-2021 heeft waterschap Brabantse Delta een eigen Keur, legger en verordeningen. De Keur bevat gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. De Keur is onder andere te raadplegen via de website van waterschap Brabantse Delta.

De drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta, hebben hun keuren geharmoniseerd. Als onderdeel van dit harmonisatietraject hanteren de waterschappen sinds 1 maart 2015 dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van ruimtelijke (her)ontwikkelingen waarbij het verhard oppervlak toeneemt, zoals het hydraulisch neutraal ontwikkelen.

De legger geeft aan waar de waterstaatswerken liggen, aan welke afmetingen en eisen die moeten voldoen en wie onderhoudsplichtig is. Veelal is voor deze ingrepen een watervergunning van het waterschap benodigd.

Aanvullend op de Keur heeft het waterschap haar eigen algemene regels vastgelegd in de "Algemene regels waterschap Brabantse Delta". In de algemene regels vinden zich regels voor het toestaan van veel voorkomende werkzaamheden waardoor een vergunning onnodig is. Als de werkzaamheden buiten de algemene regels vallen is er de mogelijkheid om een vergunning aan te vragen. De beleidsregels zijn vastgelegd binnen de "Beleidsregels voor waterkering, waterkwantiteit en grondwater" van waterschap Brabantse Delta. In de beleidsregels staan de uitgangspunten waar een vergunning op zal worden gebaseerd. Voor de planontwikkeling is beleidsregel 13 "Hydrologische uitgangspunten bij de keurregel voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen" relevant. Vanuit de beleidsregel maakt het waterschap bij het beoordelen van het toegenomen verhard oppervlak onderscheid in de mate van toename van het verhard oppervlak. De grenswaarden voor het toenemen aan verhard oppervlak waaraan getoetst wordt zijn:

- < 500 m²;
- tussen de 500 m² en 10.000 m²;
- 10.000 m².

Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat ruimtelijke (her)ontwikkelingen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal moeten worden uitgevoerd. Om aan dit uitgangspunt te kunnen voldoen wordt bij uitbreiding van verhard oppervlak voor de omgang met hemelwater uitgegaan van de voorkeursvolgorde infiltreren, bergen en afvoeren.

2.2 BELEID GEMEENTE BREDA

2.2.1 Hemel- en grondwaterbeleid

De gemeente Breda heeft haar beleid van het stedelijk water opgenomen in het stedelijk waterplan 2019-2023; 'Breda water bewust'. Uit dit stedelijk waterplan volgen de voorwaarden bij aanpassingen van het watersysteem:

- Pas als de schop in de grond gaat, gelden extra eisen;
- Bij elke (her)ontwikkeling dient het water van kleine buien daar waar het valt te worden verwerkt (in plaats van directe afvoer naar de riolering);
- Voor een toename van verhard oppervlak gelden zwaardere eisen, ook extreem zware buien moeten ter plaatse kunnen worden opgevangen;
- Grondwater leidt niet tot structurele grondwateroverlast en vormt geen belemmering voor het grondgebruik;
- De systeemkeuze en uitgangspunten worden in een rapportage vastgelegd en onderbouwd.

2.2.2 Duurzaam omgaan met hemelwater

De omgang met hemelwater in Breda is gericht op het zoveel mogelijk zichtbaar in de bodem brengen en vasthouden van schoon hemelwater, daar waar het valt. Het heeft de eerste voorkeur dat wordt gestreefd naar infiltreren waar het kan, tweede voorkeur is bergen en vertraagd afvoeren waar infiltratie niet kan en als laatste afvoeren naar een andere bergings- afvoervoorziening. Deze voorkeursvolgorde geldt zowel bij een toename van als bij een ongewijzigd afwaterend verhard oppervlak. Er is geen toename van afwaterend verhard oppervlak bij het opbreken van bestrating, terugplaatsen van dezelfde of nieuwe bestrating en sloop-nieuwbouw van gebouwen. Verhard oppervlak wat niet afvoert op het riool of open water maar het water infiltreert in de bodem wordt gelijk gesteld aan onverhard oppervlak. Ook groene daken worden beschouwd als onverhard. In het algemeen geldt, zuiveren waar nodig (afstromend regenwater van verontreinigde ondergronden).

2.2.3 Bij toename van verhard oppervlak

Binnen ruimtelijke (her)ontwikkelingen moeten kleine buien op een zo'n natuurlijke wijze worden verwerkt en schone en vuile waterstromen gescheiden worden aangeleverd aan de perceelsgrens. De gemeente Breda hanteert de norm dat op eigen terrein moet worden verwerkt:

- Voor het vervangen van bestaand afwaterend verhard oppervlak 7 mm/m²;
- Voor toename van afwaterend verhard oppervlak 78 mm/m²;
- Bij een duurzame invulling van de waterberging is de norm lager, namelijk 60 mm/m².

Bij een dergelijke hoeveelheid berging in de hemelwater voorziening wordt jaarlijks ca. 80% van alle buien afgevangen en waar mogelijk geïnfiltreerd in de bodem. Om de bergingscapaciteit voor een volgende bui weer beschikbaar te hebben moet het hemelwater binnen 3 dagen (op natuurlijke wijze) zijn weggezakt in de bodem.

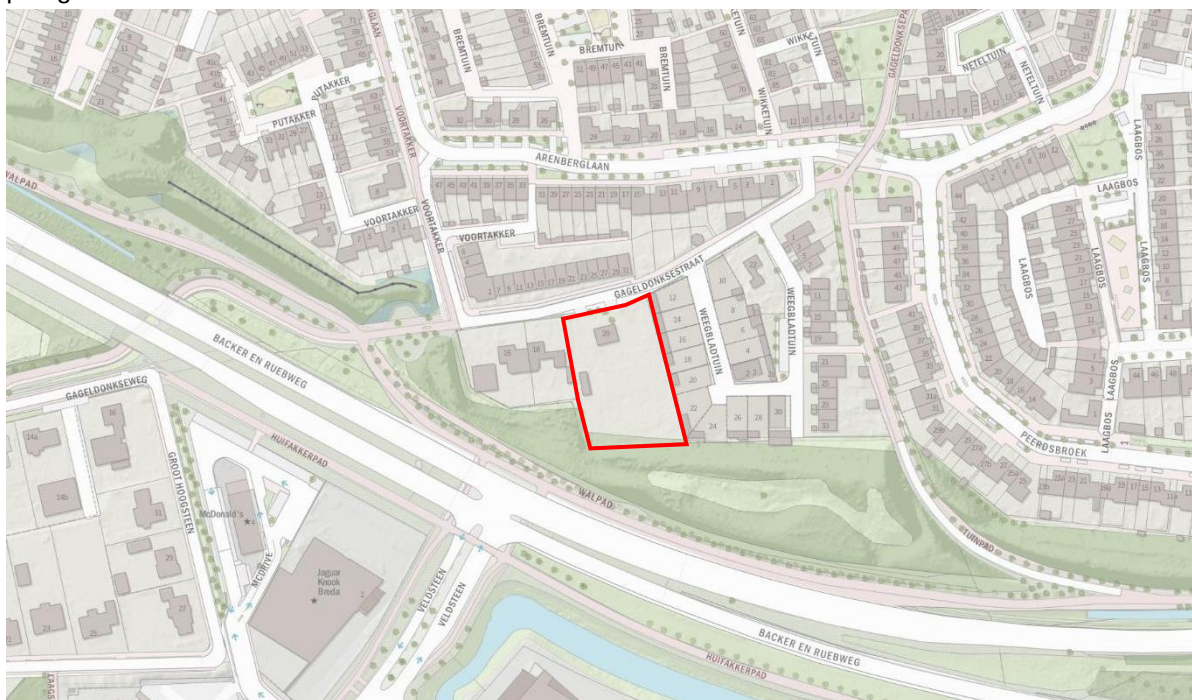
2.2.4 Duurzaam omgaan met grondwater

De gemeente Breda streeft via haar grondwaterbeleid naar een situatie waarbij het grondwater niet tot structurele grondwateroverlast leidt en geen belemmering vormt voor het gebruik van de grond. Binnen ruimtelijke (her)ontwikkelingen moet bij (her)inrichting van het plangebied in een zo vroeg mogelijk stadium rekening worden gehouden met grondwater. Dit betekent dat de toekomstige bestemmingen dienen te voldoen aan een minimale ontwateringsdiepte van 0,70 m–mv.

3.0 ONTWIKKELING

3.1 LIGGING PLANGEBIED

Het plangebied ligt aan de Gageldonksestraat 20 in Breda en betreft het kadastrale perceel met de kadastrale aanduiding 'gemeente Breda, sectie H, nummer 8833'. Het totale plangebied heeft een omvang van circa 3.055 m². In figuur 3.1.1 toont een luchtfoto met daarop een aanduiding van het plangebied.



Figuur 3.1.1 planlocatie in rood aangegeven

3.2 PLANBESCHRIJVING

De bestaande woning wordt gesloopt en ter plaatse wordt een appartementengebouw gerealiseerd van circa drie bouwlagen. Het gebouw biedt ruimte aan circa 24 appartementen. Daarnaast wordt het perceel aangevuld met parkeerplekken, een toegangsweg en bergingen.

3.3 BODEMKUNDIGE GESTELDHEID

Ter plaatse van de locatie kan de bodemopbouw voornamelijk gecategoriseerd worden als de formatie van Boxtel (Fijn tot matig grof zand) (bron: DINOloket. d.d. 04-01-2022). Door de zandige bodemopbouw op de planlocatie is er een hoge infiltratie snelheid te verwachten. Hierdoor is er een mogelijkheid om het hemelwater te laten infiltreren in de bodem.

Het maaiveld ter hoogte van het plangebied bevindt zich op 3,36 m +NAP (Bron: AHN d.d. 04-01-2022).

3.4 OPPERVLAKTEWATERLICHAMEN

Nabij het plangebied bevinden zich twee A-watergangen. Op een afstand van 150 meter ten zuiden van het plangebied en ten noorden van het plangebied op een afstand van 300 meter. (bron: legger waterschap Brabantse Delta, d.d. 04-01-2022).

3.5 GRONDWATER

Door de zandige bodemopbouw bevinden de GHG en de GLG zich zeer diep ten opzichte van het maaiveld. Hier geldt de grondwatertrap VIII (GHG > 1,4 m-mv) (bron: DINOloket. d.d. 04-01-2022). Vanwege de forse ontwateringsdiepte wordt er geen grondwateroverlast verwacht.

3.6 RIOLERING

Het huidige rioleringsstelsel in de Gageldonksestraat betreft een gescheiden stelsel.

4.0 BEOORDELING

4.1 OPPERVLAKEVERDELING

De verdeling van de oppervlaktes ten opzichte van de huidige en toekomstige situatie zijn weergegeven in tabel 4.1

Tabel 4.1: Oppervlakteverdeling bestaande vs. toekomstige situatie

Oppervlaktes	Huidige situatie [m2]	Toekomstige situatie [m2]
Verharding (100% verhard)	200	519
Dakoppervlak (100% verhard)	120	768
Parkeren (100% verhard)	0	390
Groen oppervlak (100% onverhard)	0	480
Onverhard oppervlak (100% onverhard)	2.765	898
Totaal	3.055	3.055

Bron: 2021-11-30 SO Situatie Gageldonk nieuw (d.d. 04-01-2022)

Op basis van deze gegevens is er sprake van een verhardingstoename van $(519 + 768 + 390 - 120)$
=> 1.557 m².

4.2 WATERBEZWAAR

Bij ruimtelijke (her)ontwikkelingen is vaak sprake van een toename van het verhard oppervlak en daarmee een afname van het infiltratieoppervlak. Er wordt meer hemelwater versneld afgevoerd naar de riolering of het oppervlaktewater. Dit is ongewenst en dient zoveel mogelijk te worden voorkomen. Uitgangspunt is dat het hemelwater zoveel mogelijk in het plangebied blijft. De wijze waarop kan per situatie verschillen en is gebiedsafhankelijk.

Met een toename van het verhard oppervlak van 1.357 m² valt de planontwikkeling binnen de grenswaarde van meer dan 500 m² en minder dan 10.000 m². Vanuit de Algemene Regel van het waterschap Brabantse Delta is er een verplichting tot aanleg van een bergingsvoorziening.

De gemeente Breda hanteert echter een zwaarder wegend beleid over watercompensatie. Zij maakt onderscheid tussen de verhardingstoename en bestaand afwaterend verhard oppervlak. Voor de verhardingstoename is er een verplichting voor het aanbrengen van 60 mm per m², voor bestaand afwaterend verhard oppervlak is er een verplichting voor het aanbrengen van 7 mm per m². Voor het plangebied is de rekensom te maken:

$$1.557 \text{ m}^2 * 60 \text{ mm} + 120 \text{ m}^2 * 7 \text{ mm} = 94,26 \text{ m}^3.$$

5.0 CONCLUSIE

Het voornemen is om op de locatie aan de Gageldonksestraat 20 in Breda de bestaande woning te slopen en er een appartementengebouw te realiseren van circa drie bouwlagen. Het gebouw biedt ruimte aan circa 24 appartementen. Daarnaast word het perceel aangevuld met parkeerplekken, een toegangsweg en bergingen.

Door de (her)ontwikkeling zal er 1.557 m² aan extra verhard oppervlak ontstaan. Uitgaande van deze toename aan extra verhard oppervlak en gelet op het beleid van Waterschap Brabantse Delta, kan er geconcludeerd worden dat er een watercompensatie nodig is. De gemeente Breda hanteert echter een strenger beleid voor een watercompensatie. Gekeken naar de toename van het afwaterend verhard oppervlak, het bestaand afwaterend verhard oppervlak en het beleid van gemeente Breda, kan er geconcludeerd worden dat er een watercompensatie van 94,26 m³ nodig is.

Om te voldoen aan de watertoets dient deze waterparagraaf formeel ter beoordeling te worden voorgelegd aan het waterschap Brabantse Delta en de gemeente Breda voor een wateradvies. De uitkomsten hiervan worden te zijner tijd verwerkt in deze toelichting.