

Gemeente Waalre
De heer K. de Jong
Postbus 10000
5580 GA WAALRE

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	: 27 oktober 2014	behandeld door	: Janco Venderbos
ons kenmerk	: Z28102/U29825	doorkiesnummer	: (0411) 618 611
uw kenmerk	: e-mail 27 augustus 2014	e-mailadres	: JVenderbos@dommel.nl
onderwerp	: Reactie Concept ontwerp bestemmingsplan Hotel Laan van Diepenvoorde te Waalre	bijlagen	: 1
		verzonden	: 27 oktober 2014

Geachte heer De Jong,

Op 27 augustus 2014 ontving ik van u per e-mail het concept ontwerp bestemmingsplan Hotel Laan van Diepenvoorde te Waalre. Op 6 oktober 2014 heeft tussen gemeente en waterschap een vooroverleg plaatsgevonden. Op basis van dit vooroverleg en de raadpleging van de archieven wat betreft de voorgeschiedenis geef ik u hierbij mijn reactie op het concept ontwerp bestemmingsplan.

Allereerst ga ik in op de resultaten van het archiefonderzoek. Informatie is vergaard uit de optimalisatiestudie riolering voor de kern Aalst (DHV, 28 maart 1995), woonrijptekeningen Park Diepenvoorde (Grontmij, 1 oktober 1999) en de ontheffing van waterschap de Dommel voor het lozen van hemelwater op de Tongelreep (Waterschap De Dommel, 19 november 1999).

1. Hemelwaterriolering Laan van Diepenvoorde

In het rioleringsplan van 1995 wordt gesproken over de toekomstige uitbreiding Diepenvoorde. Voor de uitbreiding Diepenvoorde is gebruik gemaakt van het bestemmingsplan Diepenvoorde, inrichtingsschets december 1991 (nummer: 4097007v). Hieruit is een verhard oppervlak van 2,5 ha afgeleid.

In de onderstaande figuur is het totale oppervlak van plan Diepenvoorde, inclusief de oppervlakte van het perceel waar men voornemens is het hotel te realiseren weergegeven. De totale oppervlakte bedraagt inderdaad ca. 2,5 ha.





Figuur 1: oppervlakte Plan Diepenvoorde

Eén en ander onderschrijft de verwachting dat de aanwezige hemelwaterriolering in de laan van Diepenvoorde is gedimensioneerd op basis van het totaal maximaal te verwachten verhard oppervlak in het plangebied. Wat het waterschap betreft is hiermee voldoende onderbouwd dat de riolering over voldoende afvoercapaciteit beschikt om het hemelwater van de parkeerplaatsen van het hotel af te voeren. Het is aan de gemeente als bevoegd gezag om te besluiten of zij er ook zo over denkt.

2. Bergingsvoorziening Laan van Diepenvoorde

Naar aanleiding van de aanvraag van een ontheffing namens de gemeente Waalre is op 19 november 1999 een ontheffing verleend door waterschap De Dommel voor het lozen van hemelwater afkomstig van Plan Diepenvoorde op de Tongelreep. In de aanvraag van de ontheffing is aangegeven dat het hemelwater wordt geloosd op de Tongelreep via een retentievoorziening van 500 m³.

In het veld heb ik geconstateerd dat de hemelwaterriolering daadwerkelijk uitkomt in de aangelegde retentievoorziening. De retentievoorziening heeft een in elk geval een bergende schijf van 30 cm tussen de overstorthoogte (17.30 m + NAP) en de BOB van de binnenkomende buis (17.00 m + NAP). Dit komt neer op een berging van 450 m³. Indien het waterpeil van de voorziening lager is dan 17.00 m + NAP, dan is de beschikbare berging groter. De bodem van de voorziening is gelegen op 16.65 m + NAP volgens het ontwerp.



Figuur 2: gerealiseerde retentievoorziening

In de bijlage van deze brief is de ontwerpschets van de voorziening opgenomen. Tijdens mijn veldbezoek van 6 oktober 2014 heb ik de verbindende duikers tussen de beide retentievijvers niet kunnen ontdekken. Ook de put waarin de uitstroomconstructie zich bevindt en het uitstroompunt op de Tongelreep zelf heb ik niet geconstateerd. Aan de gemeente heb ik dan ook de vraag of deze voorzieningen opgezocht en vrijgemaakt kunnen worden. Op het moment dat duidelijk is dat deze voorziening functioneert zoals deze bedoeld is, dan kan ik instemmen met het aansluiten van de verharding van het parkeerterrein van het toekomstige hotel op de riolering.

3. Inhoudelijke reactie voorontwerpbestemmingsplan

Wat betreft het ontwerpbestemmingsplan heb ik de onderstaande opmerkingen die ik graag verwerkt zie in het plan:

- a) Toelichting, paragraaf 5.7: De informatie onder punt 1 en 2 uit deze reactie wat betreft riolering en waterberging graag opnemen in de waterparagraaf. Op deze manier wordt onderbouwd dat de aanwezige voorzieningen voorzien in de toename van het verhard oppervlak door de aanleg van het parkeerterrein.
- b) Toelichting, paragraaf 5.7: Voor het toekomstig dakoppervlak graag een berekening van de maatgevende berging opnemen. Uitgangspunt is een bui van $T=10+10\%$ en een landbouwkundige afvoercoëfficiënt van 0,67 l/s/ha. Op basis van een toekomstig dakoppervlak van 900 m² bedraagt de te realiseren berging 43 m³. Een uitdraai van de HNO-tool is in bijlage 2 toegevoegd.
- c) Toelichting, paragraaf 5.7.4: De onderwerpen bodem, infiltratie en de trits voor verwerking van regenwater zie ik graag concreter uitgewerkt. Nu blijft het bij algemene verwoordingen terwijl de concrete betekenis ervan voor deze locatie van belang is. Vastgesteld moet worden van de grondwaterstanden zijn (GHG, GLG), bepaald moet worden of de ondergrond geschikt is voor infiltratie, de trits dient daadwerkelijk doorlopen worden en gemaakte keuzes moeten in de waterparagraaf terugkomen.
- d) Toelichting, paragraaf 5.7, Waterbergingsgebied: Het plangebied waar het nieuwe hotel wordt gerealiseerd, is conform de verordening ruimte aangewezen als Reserveringsgebied Waterberging. Op pagina 17 van de toelichting (paragraaf 3.3.2) is dit uiteengezet, echter komt het onderwerp niet meer terug in de waterparagraaf. Dit dient alsnog te worden opgenomen. Ik verwijs hier voor naar de inundatietoets in bijlage 3 die ik heb laten uitvoeren.
- e) Regels, Artikel 3 Horeca: Graag zie ik in de regels de volgende voorwaarde opgenomen worden: "Het gebruik conform de bestemming 'Horeca' is alleen toegestaan indien de in de waterparagraaf opgenomen compenserende waterberging wordt gerealiseerd en in stand wordt gehouden"

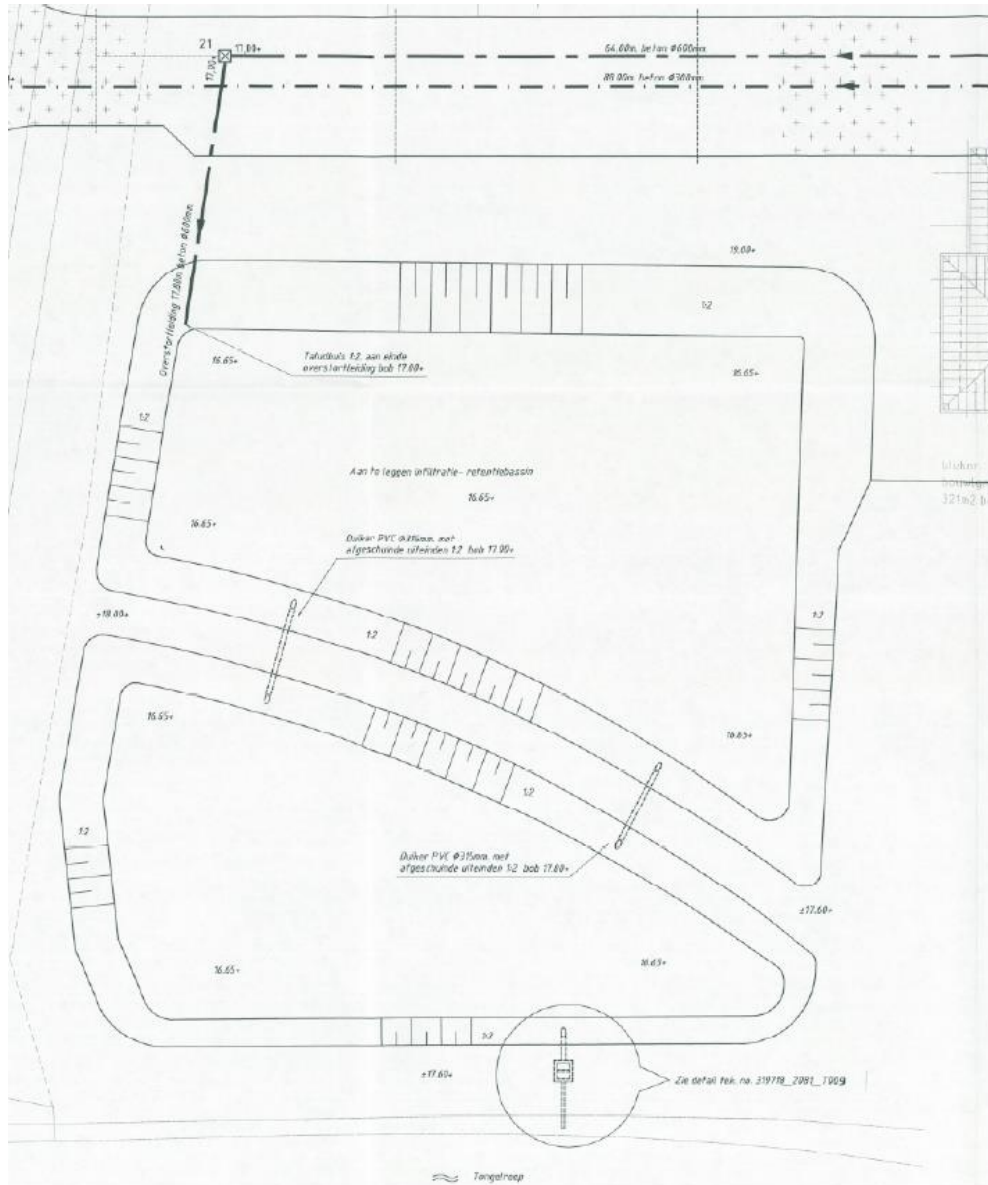
Ik ga er vanuit dat ik u hiermee voldoende heb geïnformeerd. Heeft u vragen of opmerkingen? Neem dan gerust contact op met mij via bovenstaand doorkiesnummer.

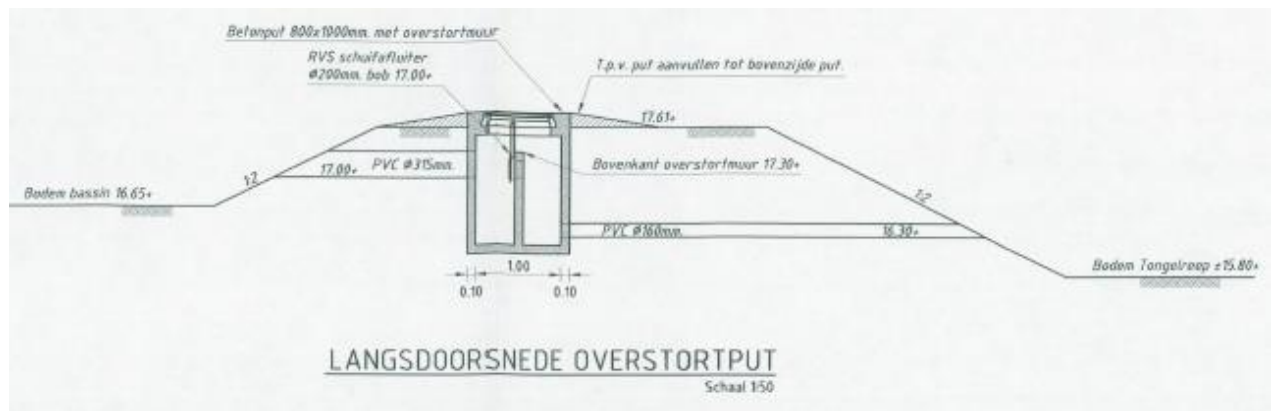
Met vriendelijke groet,
Waterschap De Dommel



Janco Venderbos
Planvormer Stedelijk Gebied

Bijlage 1 Ontwerpstukken uit archief





Het overtollige water dat niet kan infiltreren wordt middels een overstortleiding geloosd op de Tongelreep. De volgende specificatie zijn aan het systeem te geven:

Het uit te voeren plan is weergegeven op tekeningen 31.9718-2081-T001 t/m 31.9718-2081-T005 en 31.9718-2081-T007. Deze tekeningen zijn als bijlage in viervoud toegevoegd aan de aanvraag.

Hoeveelheden / resultaten berekeningen:

1. Verhard oppervlak van het gebiedca 20.000 m²
2. Neerslag90 l/s/ha;
3. Bergingscapaciteit retentie bassin
 - a) onder B.O.B invoerleidingca 450 m³; (infiltratie)
 - b) tussen B.O.B invoerleiding en B.O.B afvoerleiding.....ca 520 m³; (infiltratie en retentie)
 - c) tussen B.O.B invoerleiding en m.v.ca 630 m³; (retentie)
4. Gem. oppervlakte bergingca 1.700 m²;
5. Hoogte B.O.B invoerleiding Ø 600 mm17.00+ NAP;
6. Hoogte B.O.B afvoerleiding Ø 160 mm17.30+ NAP;
7. Hoogte bodem retentie bassin16.65+ NAP;
8. Minimale hoogte maaiveldca 17.60+ NAP;
9. Maximale waterstand Tongelreep 1 per 5 jaar17.30+ NAP.

De diameter Ø 160 mm van de afvoerleiding is de minimale maat i.v.m. verstoppingen. Het "uitlaatkunstwerk" is nader gedetailleerd op tekening 319718-2081-T003.

Bijlage 2 HNO berekening

Toetsinstrumentarium Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen

Compenserende berging voor nieuw verhard gebied

Algemeen

Naam project	Hotel Laan van Diepenvoorde
Contactpersoon initiatiefnemer	Gemeente Waalre
Contactpersoon waterschap	Janco Venderbos
Datum	27-10-2014



Kenmerken projectgebied

Bestaand verhard oppervlak	0	m ²
Toekomstig verhard oppervlak	900	m ²
Afvoercoëfficiënt projectgebied	0.67	l/s/ha
Te bergen en/of infiltreren volume T10+10%	43	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/>

Bijlage 3 Resultaten inundatietoets

Plan Aalst

In de gemeente Aalst is een bestemmingsplan wijziging aangevraagd voor de uitbreiding van een hotel Laan van Diepenvoorde te Waalre. Deze uitbreiding vindt plaats binnen het reserveringsgebied waterberging. Zie figuur 1 voor de globale ligging van de uitbreiding en het voorlopig reserveringsgebied 2050.

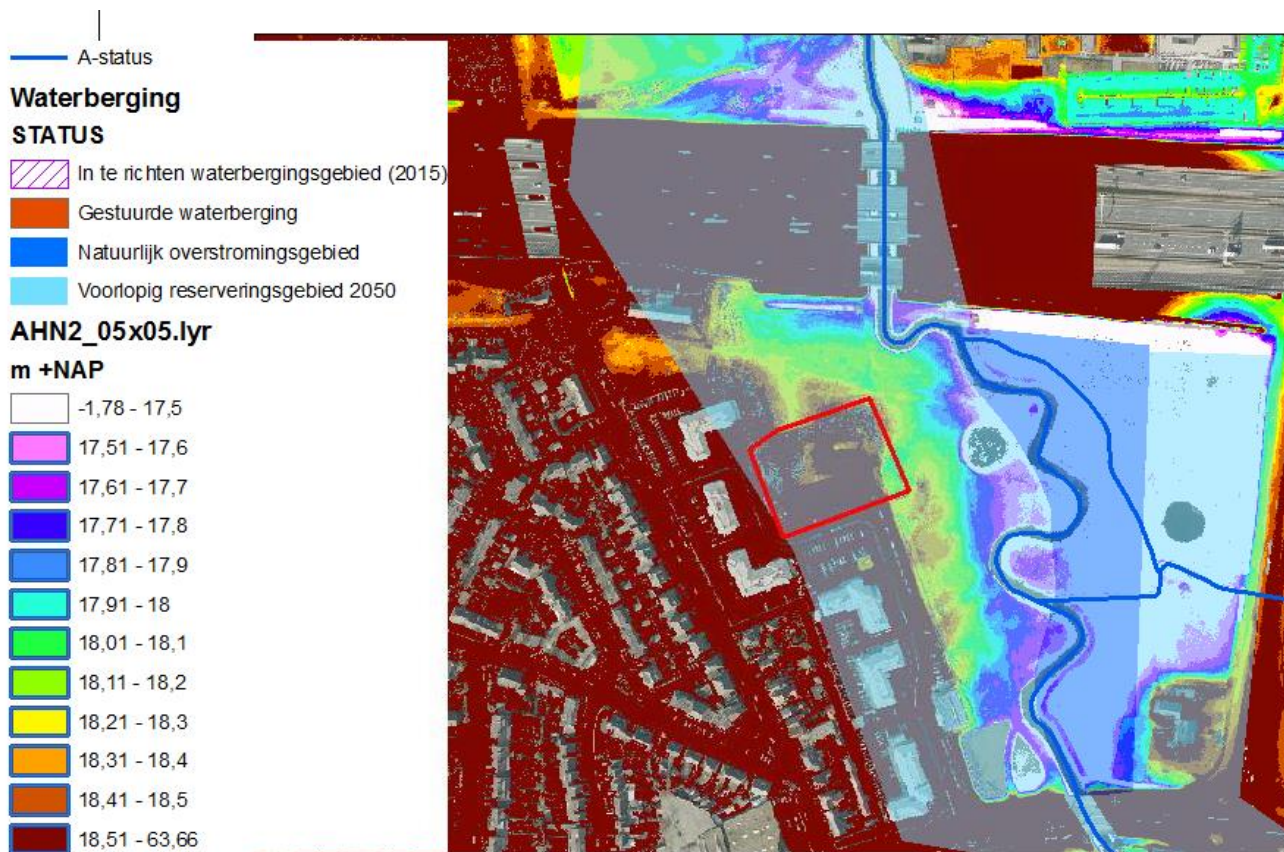


Figuur 1. In rood de globale locatie van de uitbreiding. In lichtblauwe het voorlopig reserveringsgebied 2050 zoals vastgelegd in de verordening ruimte.

Aangezien de uitbreiding valt binnen het reserveringsgebied 2050 moet getoetst worden wat de toekomstige te verwachte waterpeilen zijn. Daarnaast is een check gedaan op de aanwezige grondwaterstanden.

Toets voorlopig reserveringsgebied.

Waterschap de Dommel heeft een modelmatige toets uitgevoerd wat betreft het reserveringsgebied waterberging. Het maximale peil dat optreedt in het model is 17.90 m + NAP. In verband met mogelijke onzekerheden wordt een veiligheidsmarge van 30 cm aangehouden voor het bouwpeiladvies. Geadviseerde bouwpeil wordt dan ook 18.20 m + NAP. Uit onderstaande figuur met het algemeen hoogte bestand blijkt dat het maaiveld ter plaatse hoger is dan 17.90 m + NAP. Het grootste deel van het huidige maaiveld binnen de uitbreiding ligt boven de 18.50 m + NAP. Daarmee zijn geen redenen aanwezig om hier op te hogen. Een klein hoekje ligt lager dan 18.20 m + NAP. Als hier gebouwd gaat worden zal wel opgehoogd moeten worden. Aangezien dit terreindeel wel hoger ligt dan 17.90 m + NAP en dus binnen de veiligheidsmarge valt hoeft hiervoor niet gecompenseerd te worden.



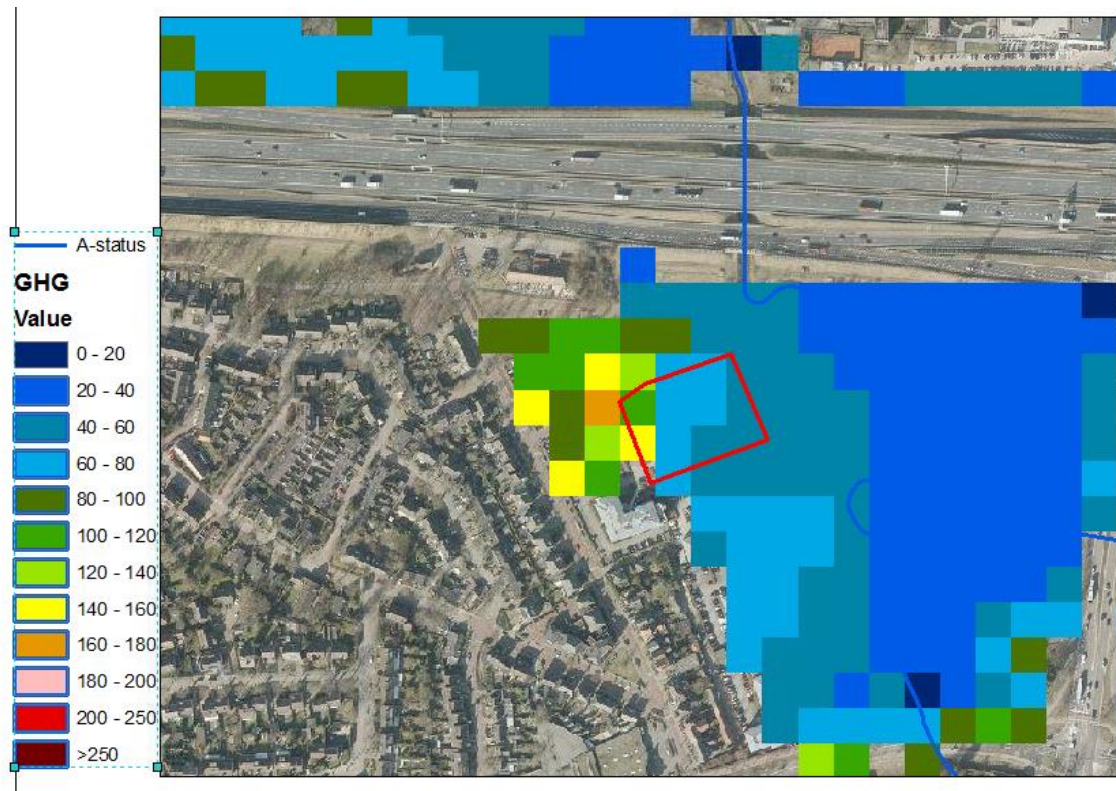
Figuur 2. Actueel hoogtebestand Nederland. Overstromingen T100 kunnen optreden vanaf een maaiveldhoogte van 17.90 m+NAP.



Figuur 3. Optredende overstroming op basis van het actueel hoogtebestand en de berekende waterstanden.

Grondwaterstanden

Uit de grondwaterdynamiekaart (gd-kaart) blijkt dat de grondwaterstanden onder een deel van het gebied vrij hoog zijn (figuur 4). Bij de ontwikkeling zal specifiek gekeken moeten worden of het hiervoor nodig is om op te hogen. De grondwaterdynamiekaart geeft een globaal beeld van de grondwaterstanden.



Figuur 4. Grondwaterdynamiek kaart .Gemiddeld hoogste grondwaterstand in cm onder maaiveld.

Conclusies.

De locatie valt op basis van de nieuwste berekeningen voor het grootste deel buiten het gebied dat bij een afvoersituatie van 1x per 100 jaar onder water komt te staan. Uitbreiding is dus mogelijk. Het reserveringsgebied kan daarmee anders begrensd worden. Er is geen compensatie nodig. Geadviseerd wordt om in ieder geval boven de 18.20 m + NAP te bouwen.

Een klein deel van het globaal begrensde te bebouwen gebied ligt wel lager dan 18.20 m + NAP, eventueel zal hier wel opgehoogd moeten worden. Compensatie van waterberging is echter niet nodig.