

Watertoets

bestemmingsplan “Hofstede aan de Dreef, Achtmaalseweg 111 te Zundert”

Datum:

2022-07-28

III SCHOENMAKERS III

Colofon

Titel: Watertoets
Bestemmingsplan 'Hofstede aan de Dreef, Achtmaalseweg 111 te Zundert'

Ontwerp: III SCHOENMAKERS III
Molenzicht 2
4881 BW ZUNDERT
Tel: 076-5990340
www.schoenmakersadvies.nl

Projectnummer: 180350

Rapportnummer 180350.01

Datum: 28 juli 2022

Copyright ©

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, elektronisch of op welke wijze dan ook, zonder schriftelijke toestemming van de auteurs.

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding & doel	4
1.2	Leeswijzer	4
Hoofdstuk 2	Bestaande situatie.....	5
2.1	Beschrijving plangebied.....	5
2.2	Verhard en onverhard oppervlak	6
2.3	Bodemkundige gesteldheid	6
2.4	Oppervlakte waterlichamen	7
2.5	Maaiveldhoogte.....	7
2.6	Grondwater	8
2.7	Hemel- en vuilwaterafvoer	9
Hoofdstuk 3	Beleidskader.....	10
3.1	Europees, Rijksbeleid.....	10
3.2	Beleid waterschap Brabantse Delta.....	10
3.3	Gemeentelijk beleid.....	11
Hoofdstuk 4	Toekomstige situatie	12
4.1	Toekomstige situatie	12
4.2	Verhard en onverhard oppervlak	12
4.3	Riolering en infiltratie	12

Hoofdstuk 1 Inleiding

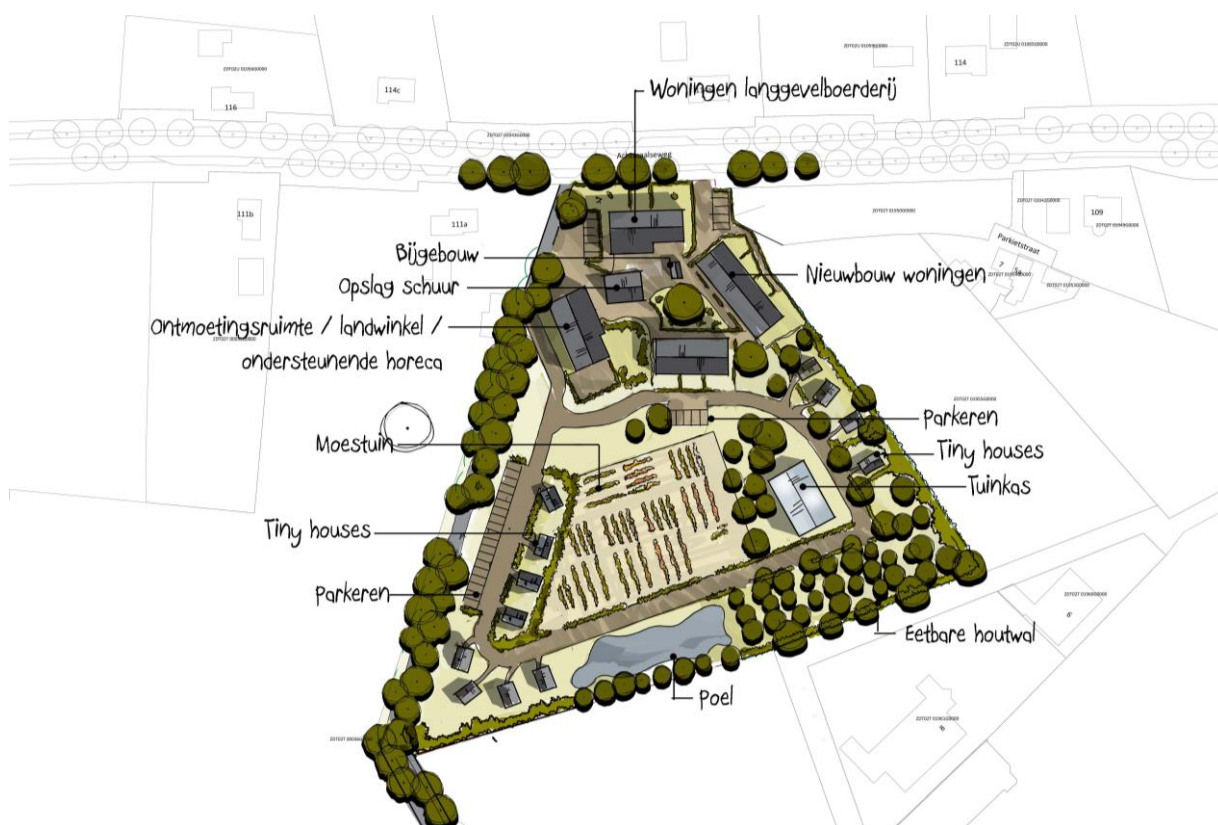
1.1 Aanleiding & doel

In het plangebied Hofstede aan de Dreef is het voornemen om een allesomvattend totaalconcept in de vorm van een boerenerf te realiseren. Dit totaalconcept zal gerealiseerd worden op de locatie Achtmaalseweg 111, Zundert.

Het boerenerf zal bestaan uit 12 wooneenheden in diverse bebouwing, een natuurlijke tuin bestaande uit diverse elementen zoals een moestuin, wandelpaden en een waterpoel, en een ruimte die ingezet wordt als ontmoetingsruimte, een landwinkel met eigen- en streekproducten en daarbij ondersteunende horeca. Tot slot bevinden zich in de tuin 12 Tiny Houses waar men tijdelijk kan verblijven. Om tot realisatie van het totaalconcept 'Hofstede aan de Dreef' te komen, worden elders binnen het buitengebied van de gemeente Zundert overtollige agrarische gebouwen gesloopt. Dit gebeurt op locaties die op dit moment op slot staan (VAB locaties).

Een onderdeel van het bestemmingsplan is het aspect 'water'. Voor het aspect 'water' is het watertoetsproces een belangrijk instrument om het waterbelang in ruimtelijke plannen en besluiten te waarborgen.

In voorliggend rapport wordt een watertoets uitgevoerd voor de planontwikkeling Hofstede aan de Dreef te Zundert.



Figuur 1: Planontwikkeling Hofstede aan de Dreef te Zundert

1.2 Leeswijzer

In het voorliggend rapport is als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk 2: Beschrijving huidige situatie
- Hoofdstuk 3: Beleidskader
- Hoofdstuk 4 : Toekomstige situatie

Hoofdstuk 2 Bestaande situatie

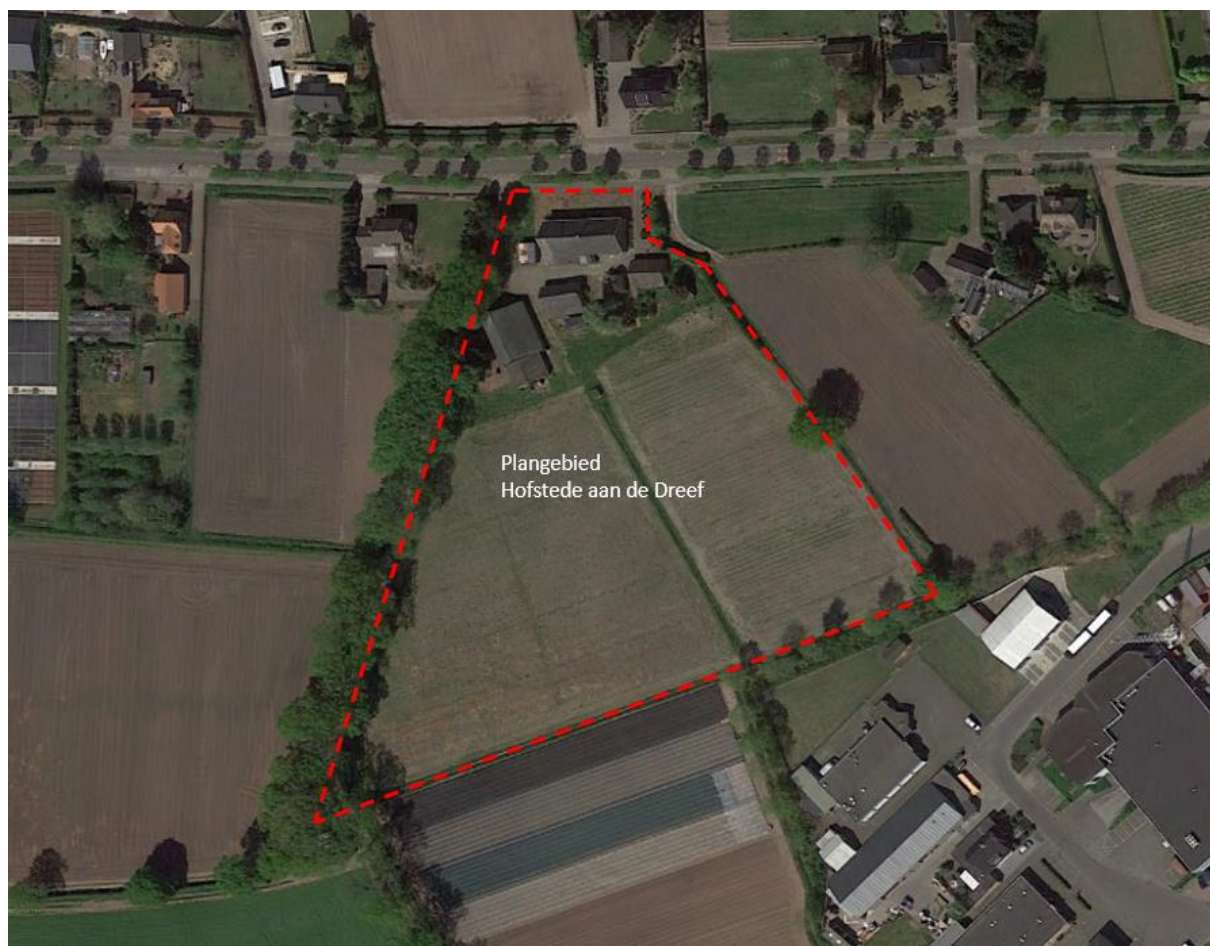
2.1 Beschrijving plangebied

Het plangebied Hofstede aan de dreef is aan de westzijde van de kern Zundert gelegen in het buitengebied van gemeente Zundert. Het plangebied wordt omsloten door de Achtmaalseweg en landbouwgrond. In de huidige situatie is ter plaatse van het plangebied een 'voormalig agrarisch bedrijf' gevestigd. De bebouwing in de huidige situatie bestaat uit:

- Cultuurhistorische langgevelboerderij;
- Schuurtje;
- Waardevol schuurtje;
- Vlaamse schuur;
- Drie bijgebouwen.

Naast de bebouwing zijn op het plangebied in de huidige situatie graslanden aanwezig met enkele waterlopen. Binnen het plangebied is verhard oppervlakte aanwezig in de vorm van bebouwing en bestrating. In het verleden was de locatie een agrarisch bedrijf.

Het plangebied grenst aan de zuidoostzijde van het plangebied, waar Tiny houses gerealiseerd gaan worden, aan het industrieterrein 'De Ambachten'. Daarnaast grenst het plangebied direct aan en wordt ontsloten door de Achtmaalseweg. Het plangebied is gelegen in het buitengebied.



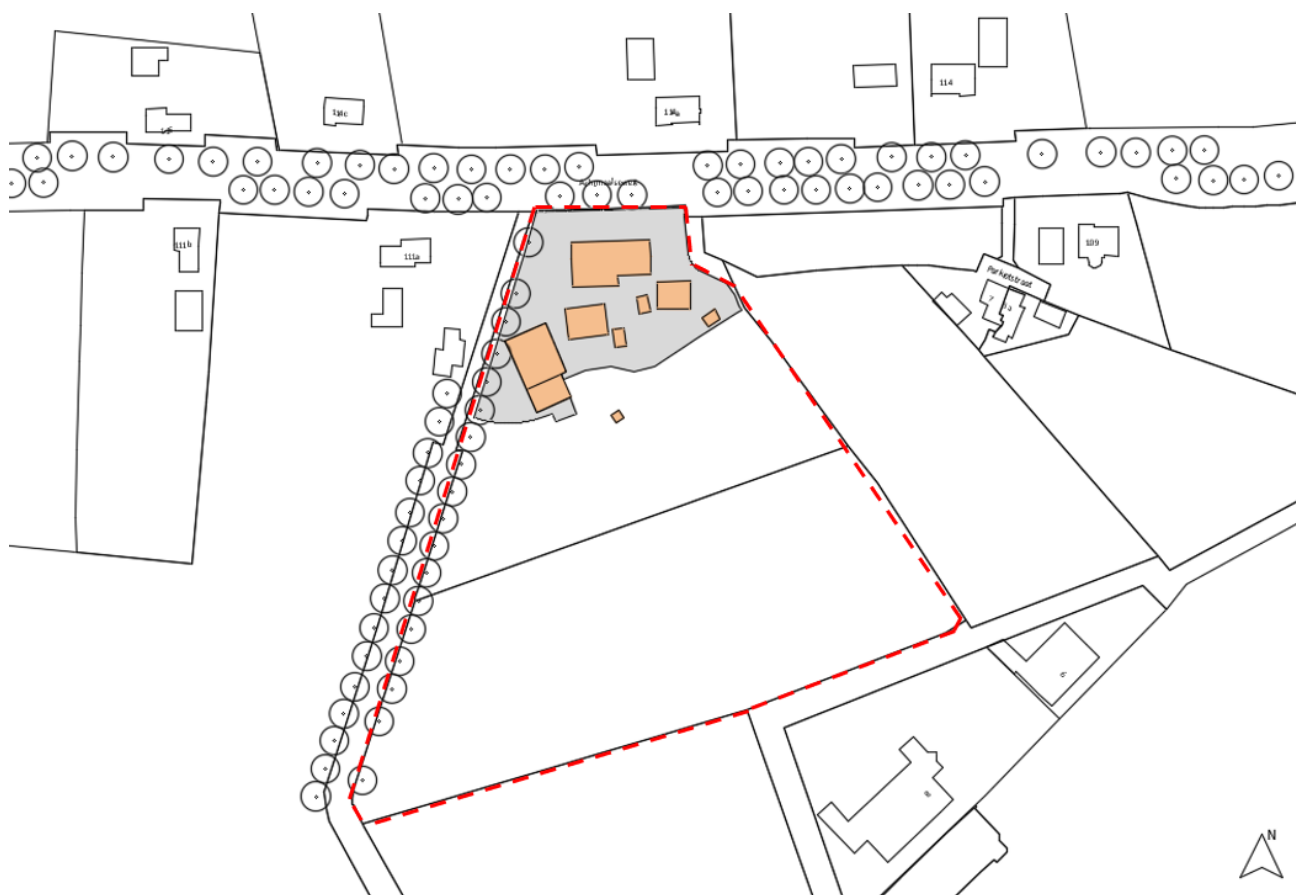
Figuur 2: Luchtfoto plangebied Hofstede aan de Dreef te Zundert

2.2 Verhard en onverhard oppervlak

De verdeling van het verhard en onverhard oppervlak binnen het plangebied Hofstede aan de Dreef is als volgt:

Tabel 1: Overzicht verhard / onverhard huidige situatie

Overzicht huidige situatie	
Verhard oppervlak	2.994 m ²
Onverhard oppervlak	15.008 m ²
Totaal	18.001 m²



Figuur 3: Overzicht bestand verhard oppervlak

2.3 Bodemkundige gesteldheid

Binnen het plangebied zijn drie peilbuizen geplaatst. Uit de veldgegevens van het bodemonderzoek, wat Moerdijk Bodem Sanering heeft uitgevoerd is de grondwaterstand (m-mv) gemeten op respectievelijk 1.90, 1.70 en 1.37 meter.

De bodemprofielen zijn middels boringen in beeld gebracht. Vanaf maaiveld is tot circa 3,5 m – mv een zandpakket aangetroffen. Plaatselijk is in de ondergrond een leem- of veenlaag aangetroffen. Voor alle bodemprofielen wordt korthedshalve verwezen naar het uitgevoerd bodemonderzoek, Moerdijk Bodem Sanering, kenmerk rapport 2410.70.211.r1.

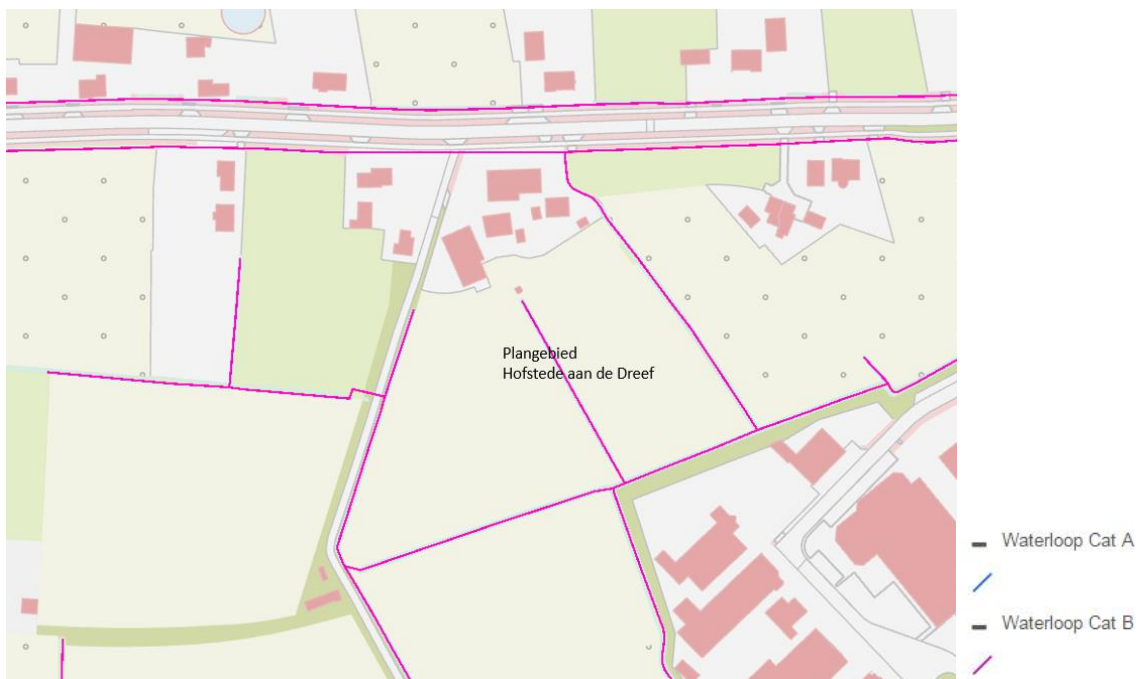
Het plangebied is op de kwel- en infiltratiekaart aangeduid als infiltratiegebied.



Figuur 4: Uitsnede Kwel- en infiltratiekaart- Wateratlas Noord-Brabant

2.4 Oppervlakte waterlichamen

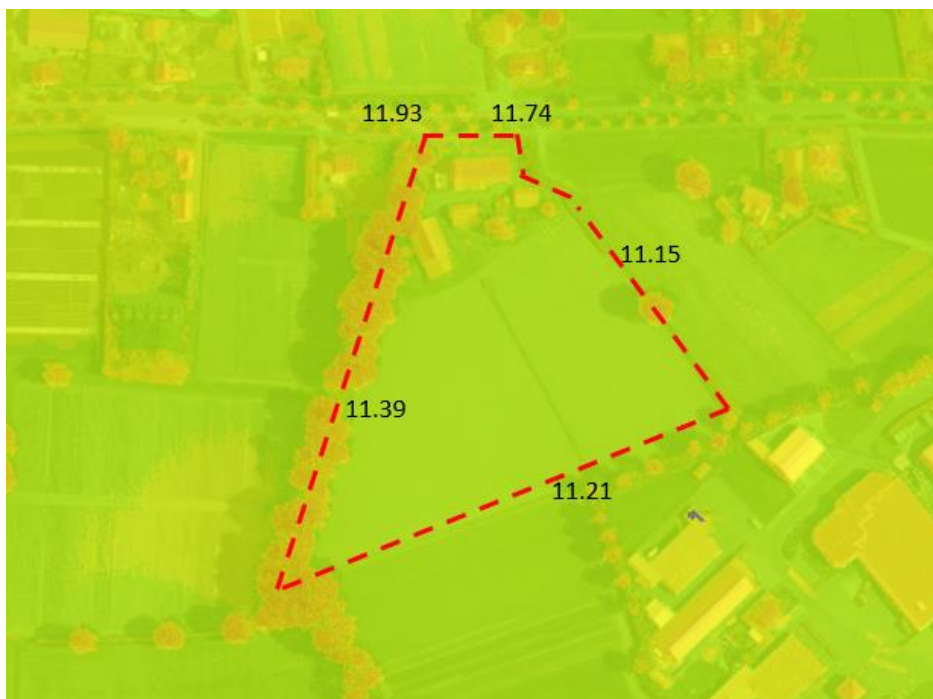
Uit beoordeling van de Leggerkaart van het Waterschap Brabantse Delta blijkt dat aan de zuid-, oost- en westzijde van het plangebied een categorie B waterloop gelegen. Ook in het midden van het plangebied is een categorie B watergang gelegen. Daarnaast ligt verderop ten zuiden van het plangebied een categorie A waterloop welke uitkomt in de 'Aa of Weerij's'.



Figuur 5: Uitsnede Leggerkaart Waterschap Brabantse Delta

2.5 Maaiveldhoogte

De maaiveldhoogte is bepaald aan de AHN-viewer. Op de hoogtekarte zijn de hoogtes opgezet, zie de onderstaande figuur. Uit onderstaande figuur blijkt dat het plangebied aan de noordwestzijde iets hoger is gelegen dan de oost- en zuidzijde. In de oostzijde van het plangebied ligt het maaiveld het laagst (circa 11.15 + NAP). Gemiddeld ligt het plangebied op een hoogte van circa 11.5 +NAP.

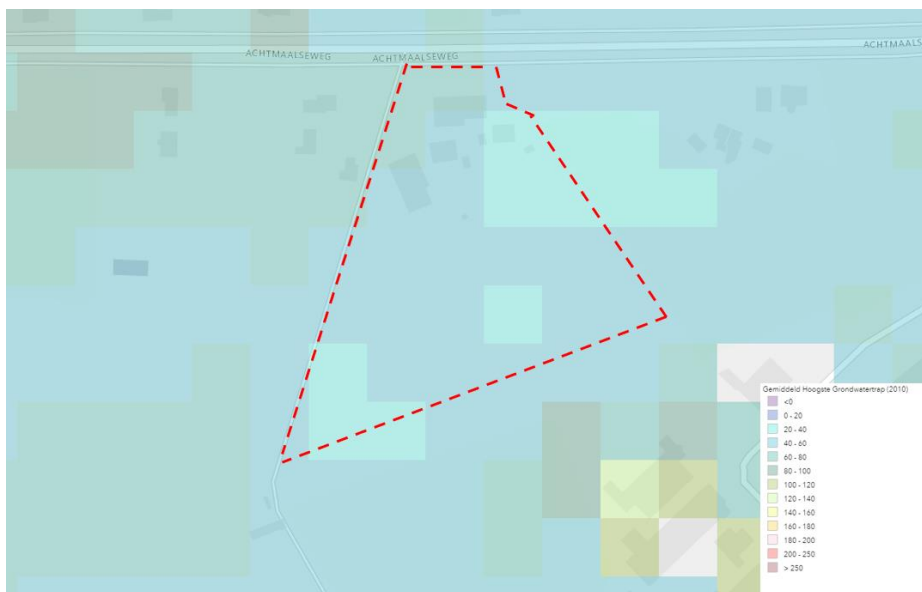


Figuur 6: Maaiveldhoogte (inmeting + AHN-viewer)

2.6 Grondwater

2.6.1. Grondwaterstand (GHG)

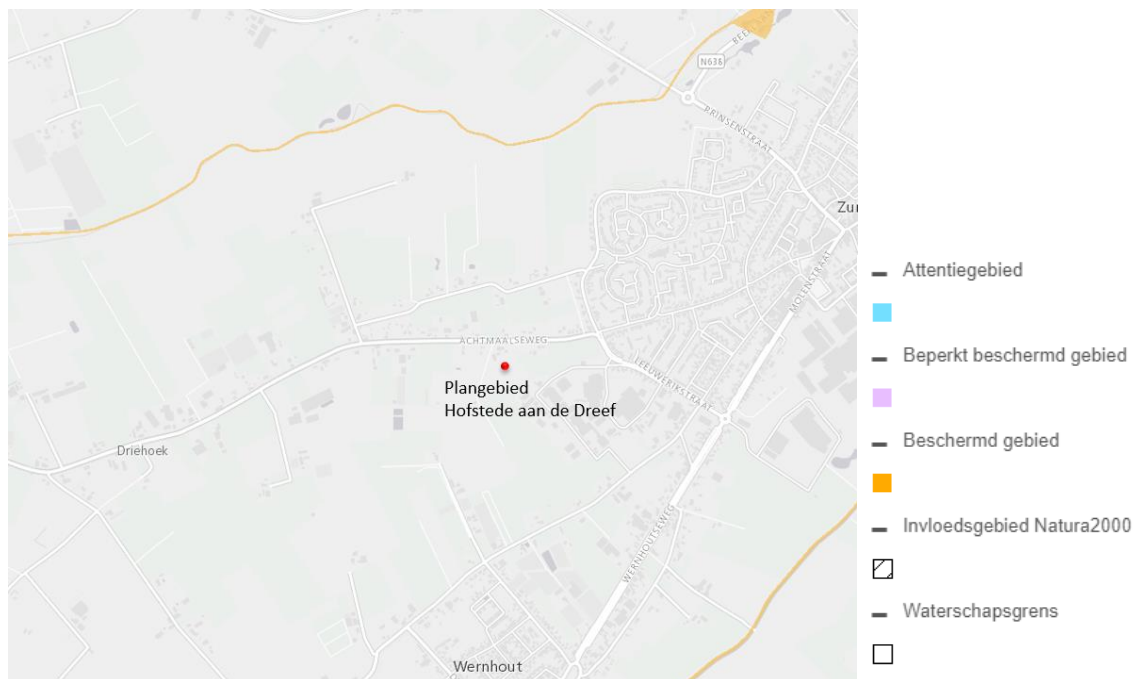
In de onderstaande figuur is de GHG-stand weergegeven van de planlocatie. De grondwaterstanden variëren van -20 tot -100. Voor het gebied kan een gemiddeld grondwaterstand aangehouden worden van 40-60 cm onder maaiveld.



Figuur 7: GHG-standen, waterschap Brabantse Delta

2.6.2. Grondwaterbeschermingsgebied

Het plangebied Hofstede aan de Dreef is niet gelegen binnen een grondwaterbeschermingsgebied, beperkt grondwaterbeschermingsgebied of binnen het invloedsgebied Natura 2000, zie figuur 8. Door de planontwikkelingen in het plangebied wordt er geen grondwater onttrokken in het gebied. De ontwikkeling heeft geen invloed op bovengenoemde beschermingsgebieden.



Figuur 8: Uitsnede Keurkaart Waterschap Brabantse Delta

2.7 Hemel- en vuilwaterafvoer

De woningen gelegen aan de Achtmaalseweg zijn aangesloten op een gescheiden rioleringsstelsel. Uitgangspunt voor het plan is aan te sluiten op dit rioleringsstelsel. Het uitgangspunt voor nieuwe ontwikkelingen is een duurzaam afvoeringssysteem. De voorkeur van het waterschap gaat naar het gescheiden afvoeren van de hemel- en vuilwater. Dit houdt in dat het hemelwater opgevangen wordt in het gebied en het vuilwater wordt via het riool afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie. In het latere proces worden afspraken gemaakt over de uitvoering van de riolering binnen het plan Hofstede aan de Dreef.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Europees, Rijksbeleid

Het Nationaal Waterplan (NWP)

In december 2009 heeft het kabinet het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan (NWP) is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

Watertoets

Met het ondertekenen van het Nationaal Bestuursakkoord Water (juli 2003) hebben de betrokken partijen (het Rijk, IPO, VNG en UvW) afgesproken de watertoets toe te passen bij alle nieuwe ruimtelijke - waterhuishoudkundig relevante- plannen en besluiten op alle bestuursniveaus. De watertoets is met ingang van 1 november 2003 wettelijk verplicht voor structuurvisies, bestemmingsplannen, van de Wet Ruimtelijke Ordening (Wro). Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) regelt een verplichte waterparagraaf in de toelichting bij de genoemde ruimtelijke plannen en het vooroverleg op grond van artikel 3.1.1 Bro met het waterschap.

De watertoets omvat het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen.

Europese Kaderrichtlijn Water

De Europese Kaderrichtlijn Water is sinds december 2010 van kracht en is gericht op het realiseren van duurzaam waterbeheer. De Europese Kaderrichtlijn Water beoogt de bescherming van aquatische ecosystemen en het duurzaam gebruik van water. Daarvoor wordt de Kaderrichtlijn eerst in landelijke wet- en regelgeving omgezet. Momenteel wordt hier hard aan gewerkt. De Europese Kaderrichtlijn heeft, waar het de gemeente betreft, consequenties voor riolering, afkoppelen, toepassing van bouwmaterialen en het ruimtelijke beleid. Er worden ecologische en fysisch-chemische doelen geformuleerd die afhankelijk zijn van de functie van een watergang.

3.2 Beleid waterschap Brabantse Delta

Het waterschap Brabantse Delta is verantwoordelijk voor het waterbeheer in de gemeente op basis van de volgende wettelijke kerntaken: het zuiveringsbeheer, watersysteembeheer, beheer van dijken en beheer van vaarwegen. Het watersysteembeheer -waaronder grondwater- heeft daarbij twee doelen: zowel de zorg voor gezond water als de zorg voor voldoende water van voldoende kwaliteit.

Het beleid en de daarmee samenhangende doelen van het waterschap zijn opgenomen in het waterbeheerplan 2016-2021, wat tot stand is gekomen in samenspraak met de waterpartners. Zo zijn bijvoorbeeld relevante waterthema's gekoppeld aan de belangrijkste ruimtelijke ontwikkelingen in de regio. Daarnaast heeft het waterschap waar nodig nog toegespitst beleid en beleidsregels op de verschillende thema's/speerpunten uit het waterbeheersplan en heeft het waterschap een eigen verordening; De Keur en de Legger.

De Keur bevat gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. De legger geeft aan waar de waterstaatswerken plus bijbehorende beschermingszones liggen, aan welke afmetingen en vorm die moeten voldoen en wie onderhoudsplichtig is. Veelal is voor deze ingrepen een watervergunning van het waterschap benodigd. In sommige gevallen vallen de werkzaamheden onder een Algemene regel. Dan kan er onder voorwaarden sprake zijn van vrijstelling van de vergunningsplicht. De Keur en de Algemene regels zijn te raadplegen via de site van waterschap Brabantse Delta.

Het waterschap hanteert bij nieuwe ontwikkelingen het principe van waterneutraal bouwen, waarbij gestreefd wordt naar het behoud of herstel van de 'natuurlijke' waterhuishoudkundige situatie. Vanwege dit principe wordt bij uitbreiding van verhard oppervlak voor de omgang met hemelwater uitgegaan van de

voorkeursvolgorde infiltreren, bergen, afvoeren. De technische eisen en uitgangspunten voor het ontwerp van watersystemen zijn opgenomen in de 'beleidsregel Afvoer hemelwater door toename en afkoppelen van verhard oppervlak en de hydrologische uitgangspunten bij de keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'.

Riolering en infiltratie

Uitgangspunt voor de waterhuishouding in met name nieuwbouwprojecten, is een duurzaam gescheiden systeem. Dit betekent dat schoon hemelwater, wat valt op daken en terreinverharding, zoveel mogelijk in het gebied opgevangen en geïnfiltreerd dient te worden en alleen het vervuilde afvalwater via het riool wordt afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie. De hoeveelheid afvalwater, die getransporteerd wordt naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie zal hiermee afnemen, wat uit het oogpunt van milieu een positieve ontwikkeling betekend.

Het waterschap is geen voorstander van het toepassen van uitlogende bouwmaterialen zoals lood, koper, zink en zacht PVC. Bij voorkeur het gebruik hiervan reguleren door middel van een privaatrechtelijke overeenkomst. Voor de geprojecteerde bebouwing op het plangebied geldt derhalve dat het realiseren van een gescheiden stelsel uitgangspunt is, het huishoudelijke afvalwater van de geprojecteerde bebouwing wordt aangesloten op het bestaande rioolstelsel.

Het Waterschap Brabantse Delta heeft in haar beleid aangegeven dat voor locaties de toename van het verhard oppervlak van 500 m² tot 10.000 m², infiltratie dan wel retentie toegepast dient te worden. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het toename van het verhard oppervlak.

Watertoets

Het watertoets proces is een belangrijk instrument om het waterbelang in ruimtelijke plannen en besluiten te waarborgen. Het gaat daarbij om alle waterhuishoudkundige aspecten, waaronder veiligheid, wateroverlast, watertekort, waterkwaliteit en verdroging, en om alle wateren: Rijkswateren, regionale wateren en grondwater. De watertoets zorgt er voor dat bij alle ruimtelijke plannen aandacht is voor de kwaliteit én kwantiteit van water. De watertoets is verplicht bij alle plannen voor landelijk én stedelijk gebied. De gemeente doorloopt met het waterschap het watertoets proces, dat bestaat uit advisering, toetsing en goedkeuring door het waterschap. Dit bestemmingsplan wordt voorgelegd aan het waterschap Brabantse Delta. Die zal in het kader van het overleg ex. Artikel 3.1.1 Bro het wateradvies uitbrengen.

3.3 Gemeentelijk beleid

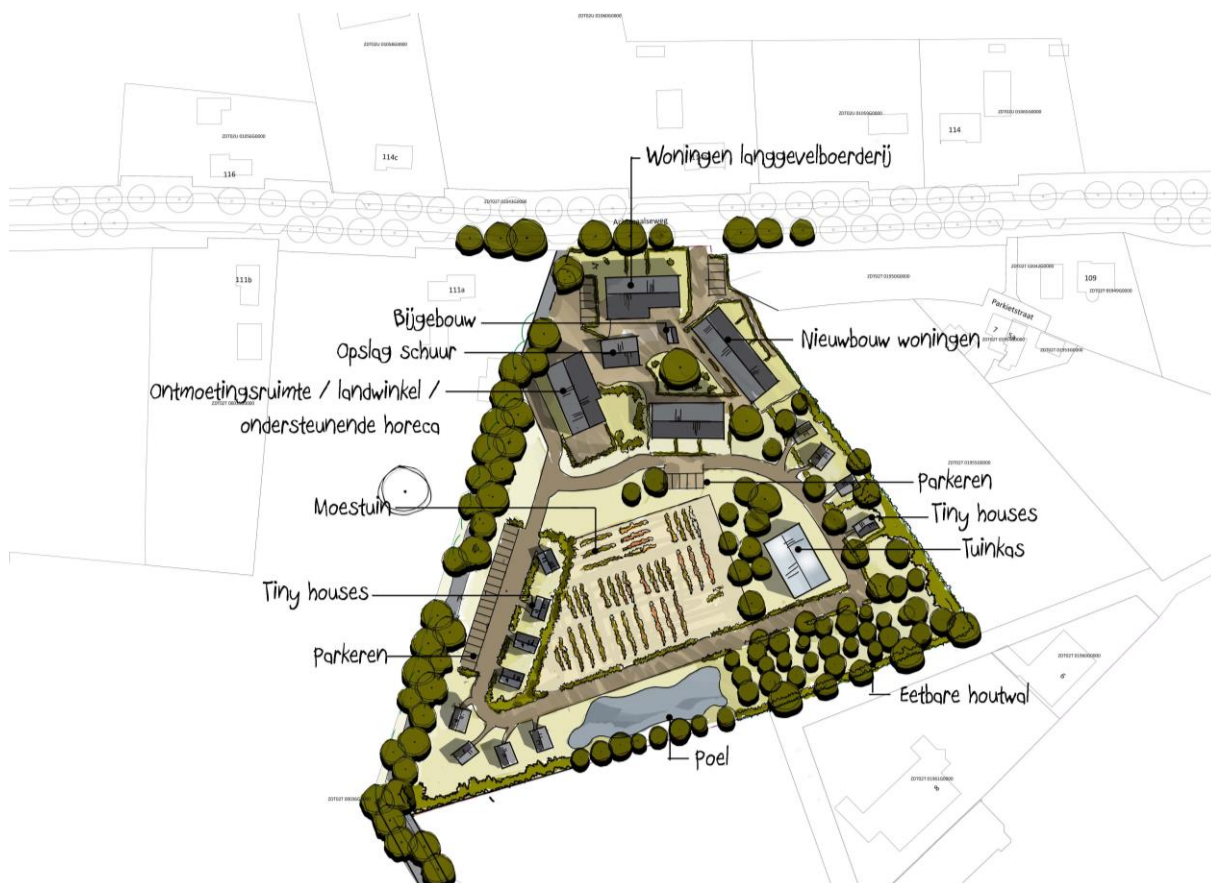
Nieuw Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan (2016-2020)

Het gemeentelijk beleid voor riolering is vastgelegd in dit vGRP. Met de verbreding van de gemeentelijke watertaken en de veranderende omgeving, zoals het niet normatief denken en handelen of de klimaatverandering zijn de koppelingen van andere taakvelden steeds belangrijker geworden. Het simpelweg afvoeren van regenwater via de ondergrond is niet de enige oplossing voor het houden van droge voeten. Ook het infiltreren in de ondergrond, het oppervlakkig afvoeren van regenwater of het bufferen van water zijn mogelijkheden.

Hoofdstuk 4 Toekomstige situatie

4.1 Toekomstige situatie

Het voornemen is om een allesomvattend totaalconcept in de vorm van een boerenerf op de locatie Achtmaalseweg 111 te Zundert. Het plangebied heeft een omvang van circa 18.002 m². In onderstaande figuur is de toekomstige situatie weergegeven.



Figuur 9: Planontwikkeling Hofstede aan de Dreef te Zundert

4.2 Verhard en onverhard oppervlak

In het plangebied is de verdeling van het verhard en onverhard oppervlak (circa) als volgt:

Overzicht toekomstige situatie	m ² (circa)	Percentage verhard	verhard	onverhard
Verhard oppervlak (bebouwing, bestrating)	3.664	100 %	3.664	0
Verhard oppervlak (halfverharding)	1.767	50 %	883,5	883,5
Onverhard oppervlak (groen)	12.571	0 %	0	12.571
Totaal	18.002 m²		4.547,5	13.454,5

4.3 Riolering en infiltratie

4.3.1 Vuilwater

Het vuilwater wordt aangesloten op het gemeentelijk rioleringsstelsel. In de verdere uitwerking van het plan wordt het vuilwaterafvoer (DWA) verder ontworpen. Het voornemen is om een ontvangstput voor het riool te realiseren op het terrein van waaruit het afvalwater al dan niet gedoseerd op het gemeentelijk riool geloosd kan worden.

4.3.2 Hemelwater

De definitieve indeling van de infrastructuur van het boerenerf is nog niet bekend. Om toch een beeld te kunnen geven van de benodigde compensatie van de toename van het verhard oppervlak is uitgegaan van de volgende uitgangspunten:

- De bestaande verharding (in totaal 2.994 m²) blijft gehandhaafd;
- de Tiny houses hebben een maximaal oppervlak van 35 m² per Tiny house;
- maximaal worden er 12 Tiny houses gerealiseerd;
- de toevoeging van de kas met een oppervlakte van maximaal 250 m²;
- de verharding richting de Tiny houses en de moestuin wordt uitgevoerd als halfverharding;
- de parkeerplaatsen worden uitgevoerd als halfverharding.

De toename van verhard oppervlak welke plaats vindt is circa 1.553,5 m². Deze hoeveelheid toename verhard oppervlak is op basis van de bebouwing van de Tiny houses en kas. Doordat er halfverharding wordt toegepast bij de nieuw aan te leggen paden kan het water op deze plaatsen infiltreren en dient deze toename niet meegenomen te worden. Op het moment dat de definitieve inrichting van het plangebied duidelijk is zal opnieuw getoetst worden aan de regels voor de toename van het verhard oppervlak.

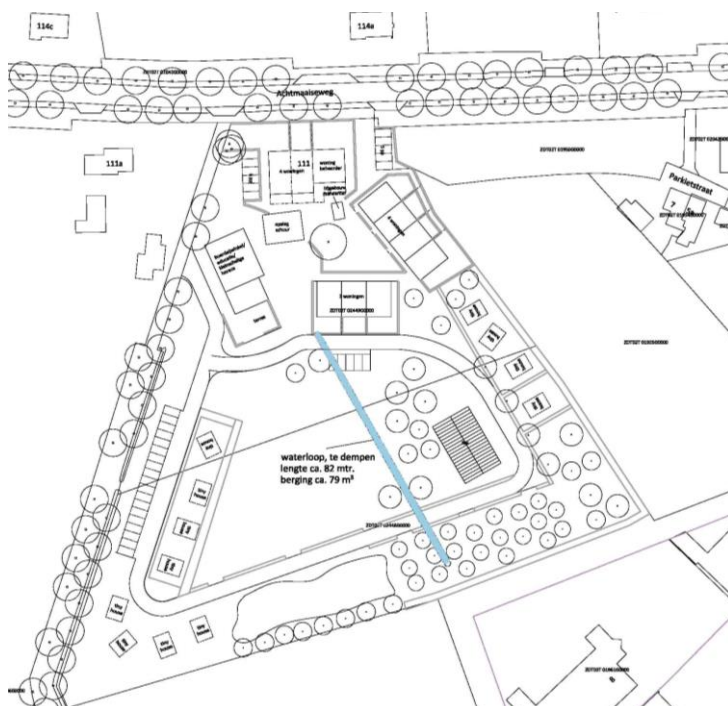
Voor een toename van verhard oppervlak tussen de 500 m² en 10.000 m² kan de vereiste compensatie berekend worden door de toename van het verhard oppervlak (m²) te vermenigvuldigen met een waterschijf van 60 mm (0,06 m). De rekenregel luidt als volgt:

*Benodigde compensatie (in m³) = Toename verhard oppervlak (in m²) * Gevoeligheidsfactor * 0,06 (in m)*

Benodigde compensatie (in m³) = 1.553,5 * 1 * 0,06 = 93,2 m³ = **93 m³**.

4.3.3 Berging

Voor de nieuwe ontwikkeling is een waterberging van 93 m³ benodigd. Door de planvorming is het uitgangspunt om de bestaande waterlopen zoveel mogelijk te behouden. Eén watergang die in het plangebied is gelegen, wordt dichtgelegd. In de onderstaande figuur is met lichtblauw aangegeven, welke waterloop er dicht wordt gelegd. De berging van deze watergang (79 m³) wordt 1 op 1 gecompenseerd in een nieuw aan te leggen poel.



Figuur 10: Overzicht waterlopen die dicht worden gelegd

In figuur 11 is de beoogde situatie weergegeven waarbij de poel in het donkerblauw is aangegeven.



Pagina 14 van 14