

Aanvulling wateraspect Uitwerkingsplan Bemmer IV- Noordwest en Zuid Beek en Donk

Opdrachtgever

BRO
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel

Projectnummer

Aeres Milieu projectnummer AM19266

Status rapport

Concept

Contactgegevens

Aeres Milieu B.V.
Postbus 1015
6040 KA ROERMOND
(t) 0475 – 320 000
e-mail: info@aeres-milieu.nl
www.aeres-milieu.nl

Autorisatie

Opsteller rapport:	paraaf	datum
Dhr. M. Vrolix, bc.		8 juli 2019
Kwaliteitscontrole:	paraaf	datum
ing. J.M.G. Reuver		8 juli 2019

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	3
2. BUREAUSTUDIE	6
2.1 Watersystemen	7
Grondwater.....	7
Oppervlaktewater	8
Hemel- en afvalwater.....	9
2.2 Andere aspecten	10
3 SAMENVATTING AFWEGING	11
4. OVERIGE AANDACHTSPUNTEN	13

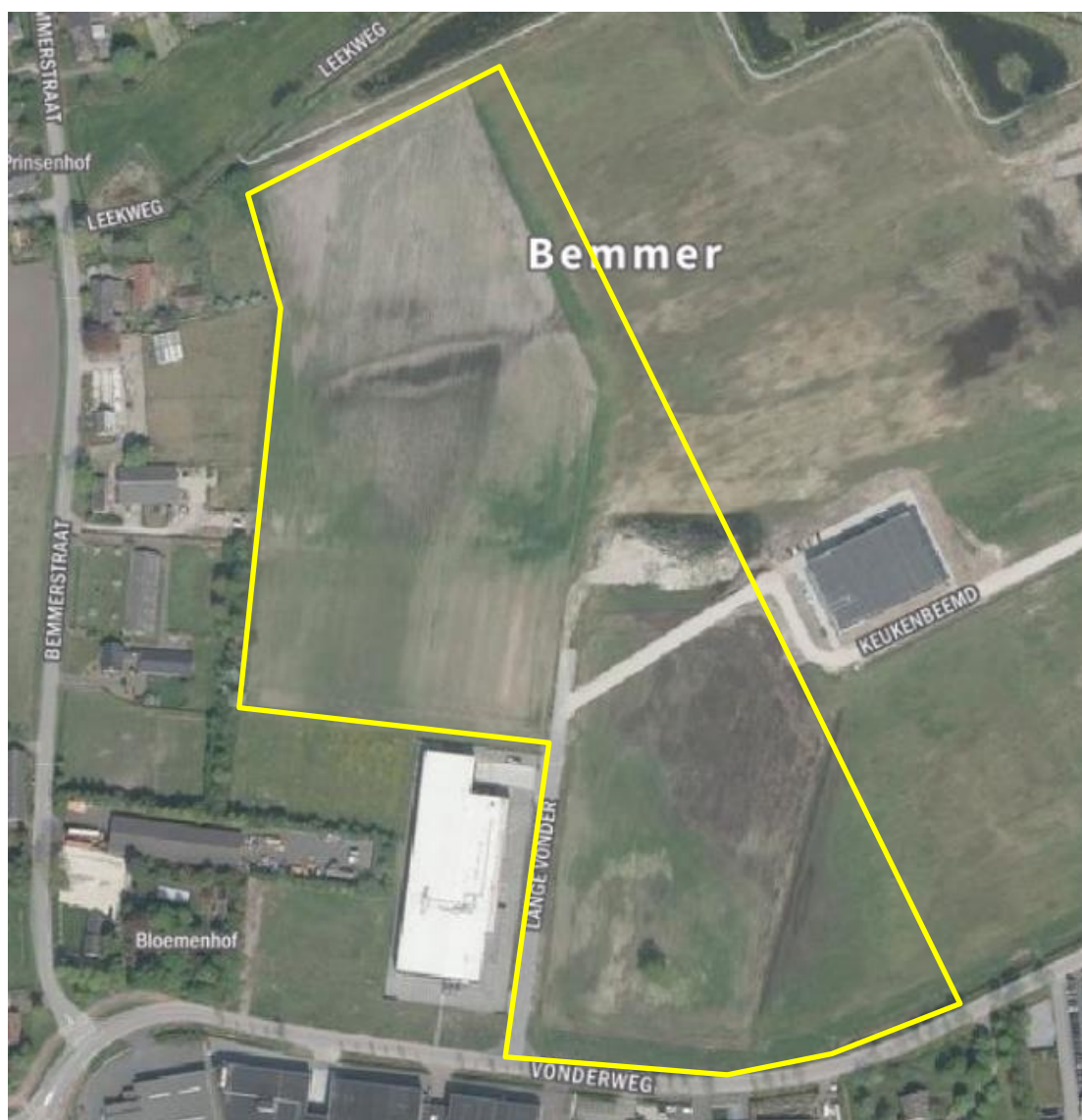
Bijlagen:

- 1 Topografische overzichtskaart
- 2 Literatuurlijst

1. INLEIDING

In opdracht van BRO heeft Aeres Milieu B.V. een waterparagraaf geactualiseerd voor 'Uitwerkingsplan Bemmer IV- Noordwest en Zuid' te Beek en Donk (gemeente Laarbeek).

Aan de Vonderweg ten noordoosten van de kern van Beek en Donk heeft de gemeente Laarbeek een grootschalig bedrijventerrein, Bemmer IV, in ontwikkeling. Dit terrein heeft een bruto oppervlak van 28,5 hectare. Voor een gedeelte hiervan, ca. 8,1 hectare, is voorliggend uitwerkingsplan opgesteld om nieuwbouw effectief mogelijk te maken. Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de N279 en aan de zuidzijde door de Vonderweg. Ten zuiden van de Vonderweg is het bestaande bedrijventerrein Bemmer gelegen. De westgrens betreft bestaande bedrijfs- en woonpercelen met in de zuidwesthoek Banket-, biscuit- en chocoladefabriek Jeurgens. Oostelijk ligt reeds een bedrijf aan de Keukenbeemd en diverse nog uit te geven bedrijfspercelen. Op onderstaande luchtfoto is de globale grens van de onderzoekslocatie aangegeven. In bijlage 1 is tevens een topografische overzichtstekening opgenomen.



Afbeelding 1: Luchtfoto met rood omlijnd de globale afbakening plangebied [bron: pdokviewer.nl]

Beleid

Sinds 1 november 2003 is het wettelijk verplicht, in het kader van het Besluit Ruimtelijke Ordening, een watertoets te verrichten. In de toelichting bij ruimtelijke besluiten en plannen, waarop bovengenoemd besluit van toepassing is, is het noodzakelijk een beschrijving te geven van de manier waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding.

In aansluiting op het landelijk beleid hanteert het waterschap Aa en Maas het beleid dat bij nieuwe plannen altijd onderzocht behoort te worden hoe omgegaan kan worden met het schone hemelwater. Hierbij worden de afwegingsstappen “hergebruik – infiltratie – buffering – afvoer” doorlopen. Het waterschap hanteert bij nieuwe ontwikkelingen het principe van waterneutraal bouwen, waarbij gestreefd wordt naar het behoud of herstel van de ‘natuurlijke’ waterhuishoudkundige situatie. De online ‘watertoets’ is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen op een evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. De eerste toetsing voor de benodigde procedure kan digitaal doorlopen worden.

De waterhuishoudkundige situatie van het plangebied is onderzocht in het kader van de watertoets. Aeres Milieu B.V. werkt voor de opdrachtgever als onafhankelijk onderzoek- en adviesbureau, en heeft geen binding met de onderzoekslocatie.

In het waterhuishoudkundige onderzoek is beknopt aandacht besteed aan de huidige bodemkundige- en (geo)hydrologische situatie, de gehanteerde uitgangspunten en randvoorwaarden, en de (on)mogelijkheden voor de verwerking van neerslag bij de (her)ontwikkeling. Het onderzoek is op zorgvuldige wijze uitgevoerd volgens de algemeen gebruikelijke inzichten en methoden. De adviezen in dit rapport voldoen aan vigerende wet- en regelgeving van lokaal tot en met Europees niveau (zie bijlage 2).

De Europese Commissie verplicht alle lidstaten elke zes jaar over het watersysteem te rapporteren in een beheerplan per stroomgebied, het SGBP. Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap Aa en Maas. Voor waterschap Aa en Maas gaat dit om het SGBP voor het Nederlandse deel van het Maasstroomgebied. Het tweede SGBP is van kracht van 2016 tot en met 2021. Naast dit beleidskader is in het Provinciaal Milieu- en Waterplan Noord-Brabant (2016 - 2021) ook het toetsingskader voor de taakuitoefening van lagere overheden op het gebied van water opgenomen.

De waterbeheerders werken daarvoor integraal samen met gemeenten, die het beheer over de ruimtelijke ordening en openbare ruimte hebben, om deze doelstellingen te halen. Voor de periode 2016-2021 is een nieuw Waterbeheerplan (WBP) opgesteld met de te bereiken doelen, hoe te bereiken en met welke partners (gemeenten, ondernemers, natuurverenigingen, de provincie en het Rijk).

In de afgelopen jaren is reeds veel werk verzet (versterking dijken, bijkomende waterberging, natuurlijke ontwikkeling van het watersysteem en optimaliseren/vernieuwen van de waterzuiveringsinstallaties). Het nieuwe WBP is daarmee geen grote koerswijziging. De ontwikkelingen om ons heen, zoals de klimaatverandering en de veranderende economische situatie, vragen wel om nieuwe accenten op voornamelijk waterveiligheid en -kwaliteit.

Het gemeentelijk beleid is opgenomen in het GRP 2019-2023, Onweerstaanbaar Laarbeek. De zes gemeenten binnen de samenwerkingsregio Brabantse Peel (Asten, Deurne, Gemert-Bakel, Helmond, Laarbeek, Someren) en het waterschap Aa en Maas hebben voor dit GRP een gezamenlijk proces doorlopen.

Dit heeft geleid tot gezamenlijke standpunten die zijn verwerkt in de visie, ambitie en strategieën en kennisuitwisseling. In het proces is ruimte gelaten voor de gemeenten om op onderdelen het beleid lokaal in te kleuren. Vooruitkijken naar uitdagingen is essentieel in waterbeheer. Het GRP is een goed en wettelijk verplicht planinstrument om mee te kunnen bewegen met de trends en ontwikkelingen binnen dit vakgebied. Het GRP wordt gebruikt om nu en in de toekomst aan de gemeentelijke zorgplichten te kunnen voldoen en als toetsingskader voor nieuwe ontwikkelingen.

De zorg voor riolering draagt bij aan een gezonde leefomgeving en is uitgewerkt in zorgplichten. Volgens deze zorgplichten draagt de gemeente, vanuit het oogpunt van volksgezondheid en veiligheid, zorg voor een doelmatige inzameling, berging, transport en/of lokale zuivering van afvalwater, hemelwater (regenwater) en grondwater. De kans op overlast dient hierbij te worden beperkt tot maatschappelijk aanvaardbare normen.

Deze taakverantwoordelijkheid geldt alleen indien de burger niet zelf op eigen terrein het hemel- en grondwater doelmatig kan verwerken.

Stedelijk afvalwater wordt in de gemeente Laarbeek op een doelmatige en efficiënte wijze ingezameld en getransporteerd. Om dit te bereiken wordt gestreefd naar een zodanige bouwkundige kwaliteit van het rioolstelsel, en een zodanig beheer daarvan, dat het hydraulisch functioneren niet belemmerd wordt.

Op het gebied van hemelwater streeft de gemeente Laarbeek naar het zoveel mogelijk afkoppelen van hemelwater ten behoeve van het realiseren van een robuust rioolstelsel. Op openbaar terrein worden voorzieningen voor de opvang van hemelwater gerealiseerd afkomstig van openbaar gebied, maar ook van particulieren. Een en ander is zo ook opgenomen in het waterplan van de gemeente Laarbeek. In de visie tot 2050 worden de volgende uitgangspunten genoemd die ook van invloed zijn op het plangebied:

1. *Waterkwantiteit*: Het op orde hebben van het watersysteem (voorkomen wateroverlast door afkoppelen van bebouwd gebied en zo veel mogelijk vastgehouden/borgen in het systeem).
2. *Watergebruik en waterketen*: waterstromen zoveel mogelijk van elkaar gescheiden.
3. *Natuur, ecologie en waterkwaliteit*: de visie is gericht op schoon water en een schone waterbodem met verwaarloosbare risico's voor het aquatisch-ecologisch functioneren van het ecosysteem. De wateren hebben (minimaal) een inrichting met natuurvriendelijke oevers. Het water in bebouwd gebied wordt in de visie gekenmerkt door een goede ecologische ontwikkeling en belevingswaarde.
4. *Water als ordenend principe*: bij nieuwe ruimtelijk ontwikkelingen zijn zowel het grond- als het oppervlaktewater een belangrijk sturend principe bij de locatiekeuze en het bepalen van de randvoorwaarden bij de inrichting. Uitgangspunt is dat duurzaam wordt gebouwd.
5. *Recreatie, beleving en cultuurhistorie van water*: waar mogelijk wordt recreatief (mede) gebruik van water ondersteund.

Voor het oppervlaktewater is voornamelijk het waterschap verantwoordelijk. Hiervoor geldt de gezamenlijke Keur van de drie Brabantse waterschappen Aa en Maas, Brabantse Delta en de Dommel. De regels in de Keur hebben betrekking op het lozen, afvoeren, onttrekken of aanvoeren van grondwater en water uit sloten en andere watergangen. Iedereen die werkzaamheden uitvoert of activiteiten plant in en om waterlopen of dijken, heeft met de Keur te maken. Als voldaan wordt aan de Algemene Regels, kan volstaan worden met een melding. In andere gevallen dient een watervergunning aangevraagd te worden via het online Omgevingsloket.

Het waterschap maakt bij het beoordelen van plannen met een toenemend verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Voor plannen met een bijkomend verhard oppervlak kleiner dan 2.000 m², groene daken en afkoppelplannen kleiner dan 10.000 m² geldt een vrijstelling tot de realisatie van compensatie. Voor een toename van het verhard oppervlak van tenminste 2.000 m² is compensatie noodzakelijk. Aan de hand van de Algemene Regel (Artikel 15: Afvoer hemelwater door verhard oppervlak), behorend bij de vernieuwde Keuren van de drie Brabantse waterschappen, kan de vereiste compensatie voor een specifieke locatie berekend worden. Voor plannen met een toename groter als 10.000 m² is de gewone watertoetsprocedure van toepassing. Hiervoor dient in samenspraak met het waterschap afspraken gemaakt te worden middels de waterparagraaf om te komen tot een hemelwater neutrale ontwikkeling.

Leeswijzer

In hoofdstuk 2 is het bestaande waterstelsel kort beschreven. In hoofdstuk 3 zijn de afwegingen en eventuele belemmeringen voor de voorgenomen realisatie beschreven. In hoofdstuk 4 tenslotte worden nog enige aandachtspunten opgesomd.

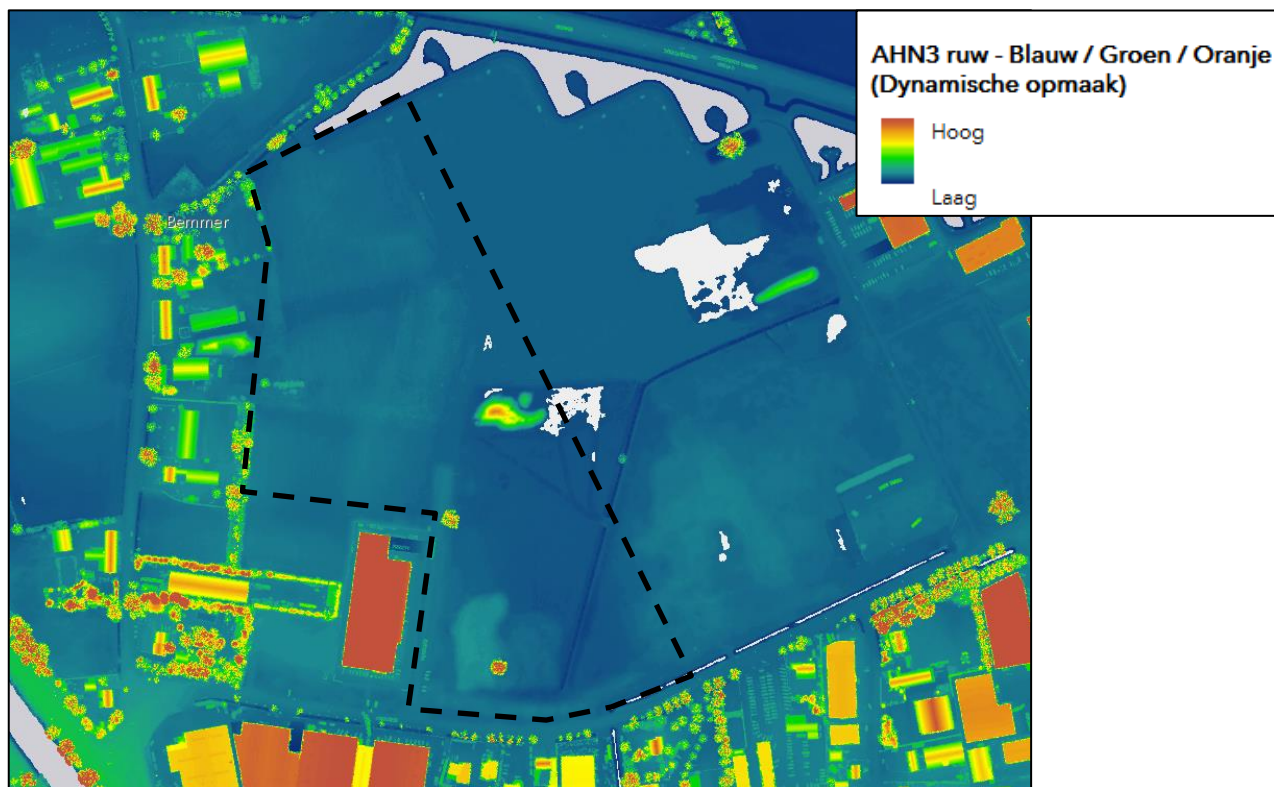
2. BUREAUSTUDIE

Ten behoeve van de voorgenomen planontwikkeling heeft gemeente Laarbeek op 16 september 2010 het globaal bestemmingsplan met uitwerkingsverplichting 'Bemmer IV' vastgesteld. Het bestemmingsplan Bemmer IV is een globaal bestemmingsplan met uitwerkingsverplichting. Dit heeft tot gevolg dat voordat gebouwd mag worden een nadere uitwerking benodigd is. Hiervoor is deze onderbouwing opgesteld waarbij een mogelijke invulling opgenomen is in een concept verkavelingsplan (zie bijlage 9 uitwerkingsplan BRO).

Het verkavelingsplan geeft de hoofdstructuur van de wegen en verkaveling van het beoogde bedrijventerrein weer. Dit plan kent een hoofdstructuur van wegen waarlangs de kavels zijn gesitueerd. Aan de noordzijde van het gebied bevinden zich de zichtlocaties waarbij een groene buffer is aangebracht om het groene karakter van het bedrijventerrein te accentueren. Tussen de percelen zijn groene hagen beoogd en op het bedrijventerrein komen groene bermen, gras, bomen en riet. Hierbij zijn ruimte en kwaliteit van groot belang.

Aan de zijde van de percelen aan de Bemmerstraat is een strook van 3 meter onbebouwde ruimte voorzien en komt direct langs de perceelsgrens een strook van 5 meter die wordt aangeplant met groen. Hiervoor is een plan voor landschappelijke inpassing opgesteld (zie bijlage 1 uitwerkingsplan BRO). Deze landschappelijke inpassing vormt een voorwaarde voor de ingebruikname van het terrein als bedrijfsperceel.

Hieronder is kort het bestaande watersysteem en de diverse relevante randvoorwaarden voor het aspect water omschreven. Van belang voor de nieuwe ontwikkelingen is de bestaande maaiveldhoogte van het gebied omdat dit in relatie staat met de optredende grondwaterstanden. Tegenover de eerste plannen in 2010 is het maaiveld en inrichting reeds deels aangepast aan de gewenste invulling van het bedrijventerrein. Noordelijk is waterberging ingepast en ten behoeve de drooglegging is het terrein opgehoogd. Het maaiveld ligt westelijk op ca. 13,8 m +NAP en is aflopend in oostelijke richting tot ca. 13,4 m +NAP. Zuidoostelijk is het maaiveld nog het laagst gelegen op ca. 13,2 m +NAP. Tevens is in deze hoek een watergang zichtbaar (diepte ca. 12,5 m +NAP). Genoemde hoogteverschillen zijn zichtbaar op onderstaande afbeelding 1.



Afbeelding 1: Uitsnede hoogtekarta met aanduiding plangebied (bron: Hoogtekarta Nederland)

Bij de keuze van nieuwe bouwlocaties of vitale/belangrijke infrastructuur dient, voor zover mogelijk, het bouwen op lager gelegen (grond)wateroverlastgevoelige locaties vermeden te worden. Voorts mag geen extra risico op (grond)wateroverlast optreden in nabij gelegen lagere gebieden. Indien een ruimtelijke ontwikkeling in lager gelegen gebieden plaatsvindt, dient extra aandacht aan het bouwpeil besteed te worden.

Volgens de gekende data uit “Data en Informatie van de Nederlandse Ondergrond (DINO)” en de eerdere onderzoeken is de grondwaterstand naar verwachting op ca. 0,3-1,4 meter beneden maaiveld te verwachten (ca. 11,5-12,8 meter +NAP). Ter plaatse van het plangebied is hierbij grondwatertrap IIIa tot VI te verwachten.

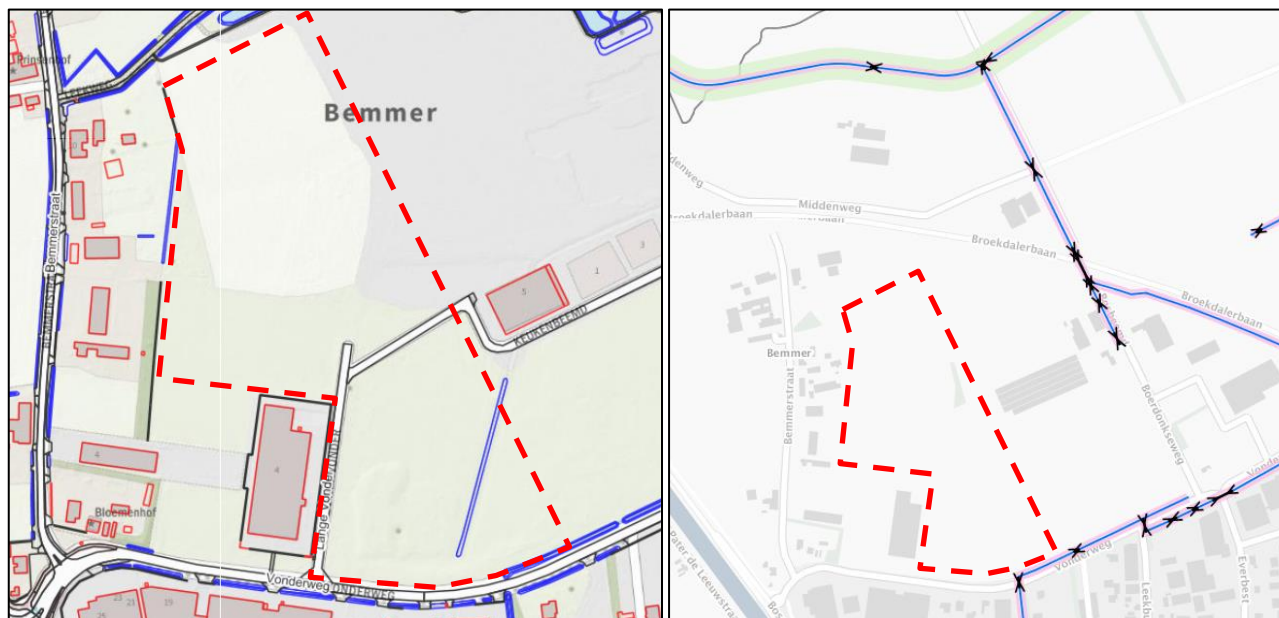
Opgemerkt wordt dat deze gegevens niet meer actueel zijn door de ophoging van het terrein tot ca. 13,4-13,8 meter +NAP. De bestaande wegen en bebouwing hebben een voldoende/minimale drooglegging van 1 meter. Bij de toekomstige nieuwbouw dient hiermee rekening gehouden te worden (vloerpeil ca. 20 cm boven nabijgelegen wegpeil).

Wanneer een bronnering nodig is voor de bouwwerkzaamheden of bij andere ingrepen op de plaatselijke waterhuishouding (lozing / infiltratie of werkzaamheden in de buurt van een watergang), moeten in het kader van de Waterwet vergunningen/meldingen worden aangevraagd via de daarvoor bedoelde procedure.

Oppervlaktewater

Circa 300 meter ten westen van het uitwerkingsgebied loopt de Zuid-Willemsvaart. Het waterpeil van de Zuid-Willemsvaart heeft slechts een zeer beperkte invloed op de stijghoogte van grondwater in het eerste watervoerende pakket. De invloed van de Zuid-Willemsvaart is daarmee te verwaarlozen. Ten noorden van het uitwerkingsgebied stroomt de Boerdonkse Aa. Dit is een hoofdwatgang van het waterschap. Het gehele gebied (Bemmer IV) watert af via deze watergang. Het peil in de Boerdonkse Aa ligt op circa 11,3 m + NAP.

Zuidoostelijk binnen het plangebied is een primaire watergang met een beschermingszone (5 meter uit de insteek) aanwezig (bodemhoogte ca. 12,4 m +NAP). Tenslotte is nog een droogvallende sloot aanwezig vanaf de Vonderweg naar de Keukenbeemd.



Afbeeldingen 3 en 4: Uitsneden ondergrond PDOK-viewer en leggerkaart Aa en Maas met aanduiding plangebied

Conform het geldende beleid en eerdere afspraken wordt het bedrijventerrein uitgevoerd met een gescheiden rioleringssysteem waarbij regenwater niet via de riolering wordt afgevoerd. Het plangebied zal daarom moeten worden voorzien van (enkele) bergingsvoorziening(en) die hemelwater tijdelijk vasthouden, alvorens het water kan worden afgevoerd naar het watersysteem (zie ook aspect hemelwater).

Het ontwikkelingsgebied Bemmer IV watert af naar de nieuw gerealiseerde waterbergingsvijvers nabij de N279. Nabij de Boerdonkseweg hebben deze vijvers een 'brievenbusafvoer' naar de leggerwatergang en de bestaande duiker onder de N279 door. Deze brievenbus ligt op een niveau van circa 12,75 m +NAP. De brievenbus zorgt ervoor dat de vijvers in normale omstandigheden de maatgevende landbouwkundige afvoer kunnen afvoeren. Op een niveau van circa 13,15 m +NAP ligt een overstortraam. De waterbergingsvijvers vormen een zelfstandig functionerend systeem ten opzichte van de leggerwatergang langs de N279.

Hemel- en afvalwater

Momenteel is het industrieterrein nog grotendeels onverhard. Hemelwater infiltreert ter plaatse of stroomt af naar het oppervlaktewater. De bestaande wegen (Lange Vonder en Keukenbeemd) zijn voorzien van een gescheiden stelsel. Zover bekend was en is er geen wateroverlast op en nabij het plangebied aanwezig.

Ter plaatse wordt een gescheiden stelsel aangelegd. Vuilwater van de toekomstige nieuwbouw zal via een DWA-riolering verzameld en afgevoerd naar de RWZI. Dit stelsel wordt aangelegd met voldoende capaciteit. Bij de nadere uitwerking van de bouwplannen dient een aansluiting bij de gemeente Laarbeek aangevraagd te worden.

Door de realisatie van het industrieterrein en bijhorende toename aan verharding is een compenserende voorziening benodigd. Binnen het industrieterrein wordt hemelwater separaat gehouden en kan deze oppervlakkig afgevoerd worden naar een bergingsvoorziening (bijvoorbeeld via molgoten). Op het bedrijventerrein Bemmer IV wordt voorzien van enkele bergingsvoorzieningen die hemelwater tijdelijk vasthouden, alvorens het water kan worden afgevoerd naar het watersysteem.

Nieuwbouw leidt tot een toename van afvoerend oppervlak en daardoor versnelde afvoer van regenwater. Bij nieuwbouw is er vaak voldoende ruimte en flexibiliteit om water te bergen en de openbare ruimte waterproof in te richten. Gestreefd wordt naar robuuste watersystemen, waarbij het regenwater bij voorkeur bovengronds wordt geïnfiltreerd in de bodem. Op plaatsen waar infiltratie in de bodem mogelijk is, zijn de beleidsregels van de gemeente leidend. Als er sprake is van afvoeren naar oppervlaktewater met een belangrijke functie voor de waterhuishouding zijn de beleidsregels van het waterschap van toepassing.

Los van deze beleidsregels worden plannen getoetst aan een bui die eenmaal per 100 jaar voorkomt, of aan de landelijke toetsbui, zodra deze beschikbaar is. Bij een dergelijke bui mag geen schade optreden aan eigendommen en/of mogen geen essentiële gebruiksfuncties uitvallen. Als ontwerpnorm wordt de 60 mm bergingsnorm van de Brabantse waterschappen gehanteerd.

In voorgaand bestemmingsplan is reeds opgenomen dat de benodigde watercompensatie aan de noordzijde van het plangebied van het globale bestemmingsplan Bemmer IV aangebracht wordt.

In 2010 is voor de toename aan verhard oppervlak ($T_{10}+10\% \times 70\%$ bruto verhard oppervlak van 282.000 m²), het dempen van de watergang parallel aan de Bosbeemd en het vervallen van de leggerwatergang langs de N279 de benodigde bergingscapaciteit bepaald op ongeveer 8.500 m³. Vanuit het plan Bemmer III (aangrenzende bedrijventerrein) resteert een bergingsopgave van 1600 m³. Deze resterende bergingsopgave is meegenomen in de (nader uit te werken) plannen van Bemmer IV. Noordelijk (zichtzone van bedrijventerrein Bemmer IV nabij de N279) wordt een belangrijk deel van de bergingsopgave aangelegd.

Om hydrologische en financiële redenen is een nieuwe berekening van de bergingscapaciteit van de retentiezones uitgevoerd. Hieruit volgt dat het waterpeil in de bergingsvijvers 10 cm verlaagd moet worden. De hoeveelheid waterberging binnen het plangebied wordt daarmee verkleind waardoor er dus een restopgave van 3.600 m³ aanwezig is.

Onderzocht is of het mogelijk is om de bergingsvijver te vergroten door het weglaten van de bomeneilanden in de retentievijver, het versmallen van het onderhoudspad, het verkleinen van het uitgeefbare bedrijventerrein of door het verwerven van nieuwe gronden. Dit blijkt niet mogelijk. In samenspraak met Waterschap Aa en Maas is gemotiveerd besloten om deze restopgave aan te sluiten op de beoogde waterhouderij aan de noordoostzijde van Beek en Donk (De Blauwe Poort). Hiervoor is een sifon onder de N279 door benodigd.

De Blauwe Poort, een waterberging in de driehoek tussen de riviertjes Aa, Boerdonkse Aa en Snelle Loop en de N279, is een samenwerkingsproject van het waterschap, de gemeente Laarbeek en de provincie. In tijden van overvloed wordt het water er vastgehouden om het in droge tijden weer in te zetten. Naast de belangen zoals beekherstel, waterkwaliteit, het opheffen van enkele knelpunten in vismigratie, de recreatieve mogelijkheden wordt in het project bijkomende waterberging gerealiseerd om (toekomstige) wateroverlast tegen te gaan. De gewenste bergingscapaciteit is 25.000 m³. Dit omvat de landelijke (5.000 m³) en stedelijke waterbergingsopgave (ca. 19.600 m³). In de stedelijke wateropgave is tevens de nog benodigde hoeveelheid voor bedrijventerrein de Bemmer IV op de reeds gerealiseerde waterberging nabij de N279 meegenomen.

Deze waterhouderij noordelijk van de N279 is in de tussentijd reeds gerealiseerd. Hierdoor wordt het hemelwater duurzaam verwerkt en zijn er geen restopgaves meer aanwezig. De voorgenomen realisatie van industrieterrein Bemmer IV vindt hemelneutraal plaats en is er geen wateroverlast te verwachten.

In verband met de afstroming wordt een gelijkaardig vloerpeil als de bestaande bebouwing of minimaal 10 cm boven het nabijgelegen wegpeil geadviseerd en dient het buitenterrein zo aangelegd te worden dat overtollig water afstroomt naar een hemelwatervoorziening of een laagte waar geen (grote) overlast ervaren wordt.

2.2 Andere aspecten

Kabels en leidingen

Zuidelijk van het uitwerkingsgebied is een omgelegde waterleiding van Brabant Water aanwezig. Voorts is zuidoostelijk een riooltransportleiding van het waterschap aanwezig. Geadviseerd wordt om deze leidingen op de bestemmingstekening met een bestemming Leiding te vermelden. Voor de riooltransportleiding dient een zone van 3,5 meter aan weerszijden van het hart van deze leiding aangehouden te worden. Voor de waterleiding is dit 3 meter. Binnen deze bestemming dienen bebouwing en werken, geen bouwwerken zijnde, gekoppeld te worden aan een omgevingsvergunning waarbij het waterschap of Brabant Water adviesplichtig is.

Eventueel benodigde vergunningen worden niet met deze waterparagraaf geregeld en zullen via daarvoor bedoelde procedures verkregen moeten worden. Wanneer een bronnering nodig is voor de bouwwerkzaamheden of bij ingrepen op de plaatselijke waterhuishouding (lozing/infiltratie of werkzaamheden in de buurt van een watergang), moeten in het kader van de Waterwet vergunningen/meldingen aangevraagd worden middels de daarvoor bedoelde procedure (Omgevingsvergunning).

3 SAMENVATTING AFWEGING

Het plangebied is in het verleden bestemd als uit te werken industrieterrein Bemmer IV. Middels voorliggend uitwerkingsplan wordt op circa 8,1 hectare hiervan, noordwest tot zuidelijk nabij de Vonderweg, daadwerkelijke nieuwbouw mogelijk gemaakt.

Het plangebied is momenteel grotendeels braakliggend. Ter plaatse worden industriekavels aangelegd waarop een maximale bebouwing van 80 % toegestaan is (zie Herziening Bemmer IV, vastgesteld op 20-04-2017).

Ontwikkelingen dienen waterneutraal plaats te vinden. Gezien de grootte van de herontwikkeling (>10.000 m²) is Algemene Regel 15 uit de Keur van toepassing. Als het waterschap na 1 augustus 2015 schriftelijk akkoord gegeven heeft op het planvoornemen en de in de waterparagraaf genoemde maatregelen zijn uitgevoerd, is geen vergunning benodigd voor de ontwikkeling. Zover bekend zijn er tussen gemeente Laarbeek en waterschap Aa en Maas afspraken gemaakt over de waterberging voor o.a. industrieterrein Bemmer bij projectplan De Blauwe Poort, noordelijk van de N279.

In deze waterparagraaf zijn de relevante aspecten toegelicht. Hieronder is een korte samenvatting opgenomen.

Bij nieuwbouw dient grondwateroverlast voorkomen te worden. Ter plaatse van het plangebied is de GHG op ca. 12,8 meter +NAP. Tegenover de situatie in 2010 is het plangebied reeds grotendeels opgehoogd tot ca. 13,4-13,8 meter +NAP. De bestaande wegen en bebouwing hebben een minimale drooglegging van 1 meter. Bij de toekomstige nieuwbouw dient hiermee rekening gehouden te worden (vloerpeil ca. 20 cm boven nabijgelegen wegpeil).

Zuidoostelijk binnen het uitwerkingsgebied is een primaire watergang met beschermingszone aanwezig. Hierbinnen zijn geen objecten of werkzaamheden toegestaan zonder watervergunning. Deze watergang en beschermingszone dient op de bestemmingsplantekening aangegeven te worden. Samenhangend hiermee loopt parallel ten noorden van de Vonderweg (en de primaire watergang) een Waterleiding van Brabant Water en riooltransportleiding van Waterschap Aa en Maas. Ter plaatse dient bij werkzaamheden rekening gehouden met de hiervoor van toepassing zijnde eisen en randvoorwaarden. Geadviseerd wordt om deze leidingen tevens op de bestemmingsplantekening middels een dubbelbestemming te vermelden.

Ter plaatse van het industrieterrein wordt een gescheiden stelsel aangelegd. Afvalwater wordt separaat verzameld en getransporteerd naar de RWZI. Dit stelsel heeft hiervoor voldoende capaciteit. Voor het hemelwater is compensatie vereist om wateroverlast te vermijden. In het voortraject (tussen 2010 en 2018) is berekend dat voor het stedelijk gebied van Beek en Donk, met name voor de ontwikkeling van de nieuwe bedrijventerreinen Bemmer IV en V, een extra waterberging noodzakelijk is met een capaciteit van 19.600 m³. Deze hoeveelheid is aanvullend op de gerealiseerde waterberging bij Bemmer IV aan de zuidzijde van de N279. Naast de eventuele verbreding van de N279 is extra waterberging ten behoeve van het landbouwgebied gevraagd, (ca. 5000 m³). Deze opgaven worden gezamenlijk verwerkt in een gezamenlijk project; de Blauwe Poort.

Voor de uitwerking/realisatie is een samenwerkingsovereenkomst gesloten tussen de gemeente Laarbeek en waterschap Aa en Maas. De gemeente Laarbeek is eigenaar van 2 ha. grond in de blauwe poort waar een waterberging gerealiseerd wordt t.b.v. Bemmer III, IV en (toekomstig) V. Hiervoor is een projectplan uitgewerkt.

Op dit moment is nog geen concreet bouwplan bekend voor Bemmer IV Noordwest-Zuid. Daarom is voor de bestemmingswijziging aangesloten op de bouw mogelijkheden die in het bestemmingsplan 'Bemmer IV' worden geboden (maximaal 80% bebouwing). Westelijk is een groenstrook van 5 meter en een onbebouwde zone van 3 meter voorzien. Er vinden geen wijzigingen in (toekomstig) verhard oppervlak plaats waardoor geen nieuwe afspraken gemaakt dienen te worden.

Het dakwater binnen het plangebied zal niet of zeer gering verontreinigd zijn. Deze neerslag kan zonder beperkingen rechtstreeks via bijvoorbeeld lijnafwatering of traditionele afvoermaterialen, rechtstreeks op een hemelwatervoorziening worden geloosd. Afhankelijk van de buiteninrichting (vb. losplaats etc.) zijn aanvullende zuiverende voorzieningen (bezinkputten of bermsloten) geadviseerd voordat het hemelwater van de overige verhardingen afgevoerd mag worden naar de retentievoorziening. Het hemelwater mag vanaf het bedrijfsperceel bovengronds of ondergronds via een RWA-stelsel afvoeren naar de aangelegde retentievoorziening.

Hergebruik van hemelwater kan overwogen worden maar is geen strikte eis. Bij hergebruik dient in voldoende mate met de omgeving rekening gehouden te worden en mag geen wateroverlast op eigen terrein of bij derden ontstaan. Het eventueel hergebruiken van hemelwater voor toiletspoeling vraagt een hogere investering en wordt vanuit milieu-hygiënisch opzicht niet aangeraden. Afhankelijk van het productieproces kan hemelwater opgevangen worden voor hergebruik (bijvoorbeeld koeling etc.). Voorafgaand wordt het uitvoeren van een kosten-batenanalyse geadviseerd.

Door rekening te houden met de opgenomen aandachtspunten, de reeds deels uitgevoerde ophoging, de reeds aangelegde waterberging noordelijk nabij de N279 en aan de overzijde in De Blauwe Poort, is bij het planvoornemen geen (grond)wateroverlast te verwachten en vindt de planontwikkeling waterneutraal plaats. Indien de nadere afspraken ivm de hemelwateropgave niet nader afgestemd zijn met het waterschap, dient hiervoor een watervergunning aangevraagd te worden voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden in het plangebied.

Wanneer een bronnering nodig is voor de bouwwerkzaamheden of bij andere ingrepen op de plaatselijke waterhuishouding (lozing / infiltratie of werkzaamheden in de buurt van een watergang), moeten in het kader van de Waterwet vergunningen/meldingen worden aangevraagd via de reguliere procedure (Omgevingsvergunning).

Voor de uiteindelijke realisatie van het bedrijfsterrein dient een herberekening van de waterretentie plaats te vinden en dient het RWA- en DWA-stelsel nader uitgewerkt te worden (al dan niet in overleg met de gemeente). Tevens dient rekening gehouden te worden met de afstromingsrichting van het hemelwater.

4. OVERIGE AANDACHTSPUNTEN

Toe te passen duurzame materialen:

- Hellende daken: dakpannen van beton of keramisch materiaal.
- Platte daken: beton of bekleed met EPDM rubber; APP en/of SBS gemodificeerd bitumen.
- Dakgoten en afvoerpijpen; PVC/PP/PE/ staal, aluminium of zink, alle gecoat.
- Ontsluitingspaden / wegen / terrassen; voorzien van niet-uitloogbare materialen zoals keramische of betonproducten.

Bij het voldoen aan de milieuhygiënische randvoorwaarden (dubo-materialen etc.) kan de afgekoppelde afstromende neerslag rechtstreeks via (mol)goten, lijnafwatering of ander traditioneel afvoermateriaal naar een aan te leggen voorziening stromen om in de bodem te infiltreren. Wel moeten in de afvoersystemen voorzieningen worden gerealiseerd die blad, zand e.d., die verstoppingen kunnen veroorzaken, achterhouden. Deze voorzieningen moeten goed bereikbaar blijven ten behoeve het reinigen en het onderhoud. Regelmatig onderhoud van de aanvoerzijde van de voorzieningen zal noodzakelijk zijn om te garanderen dat de systemen blijven functioneren. Ook moet de (nood)overloop regelmatig worden onderhouden.

Indien onvoldoende aandacht wordt gegeven aan het ontwerp en dimensionering, kan wateroverlast ontstaan. Het moet ten alle tijden worden voorkomen dat ter plaatse en bij derden wateroverlast ontstaat. Het gebruik en het overlopen van de voorziening of stelsel mag niet leiden tot schade aan in de nabijheid liggende percelen, gewassen en opstallen. Schade, direct en/ of indirect, die eventueel ontstaat is en blijft voor rekening van de ontwikkelaar/eigenaar van het plangebied. In geen geval mag de afvalwaterriolering op een hemelwatervoorziening worden aangesloten. Ondergrondse voorzieningen dienen altijd voorzien te zijn van een goed bereikbare blad- en zandvanger en ontluchtingspunt/overloop.

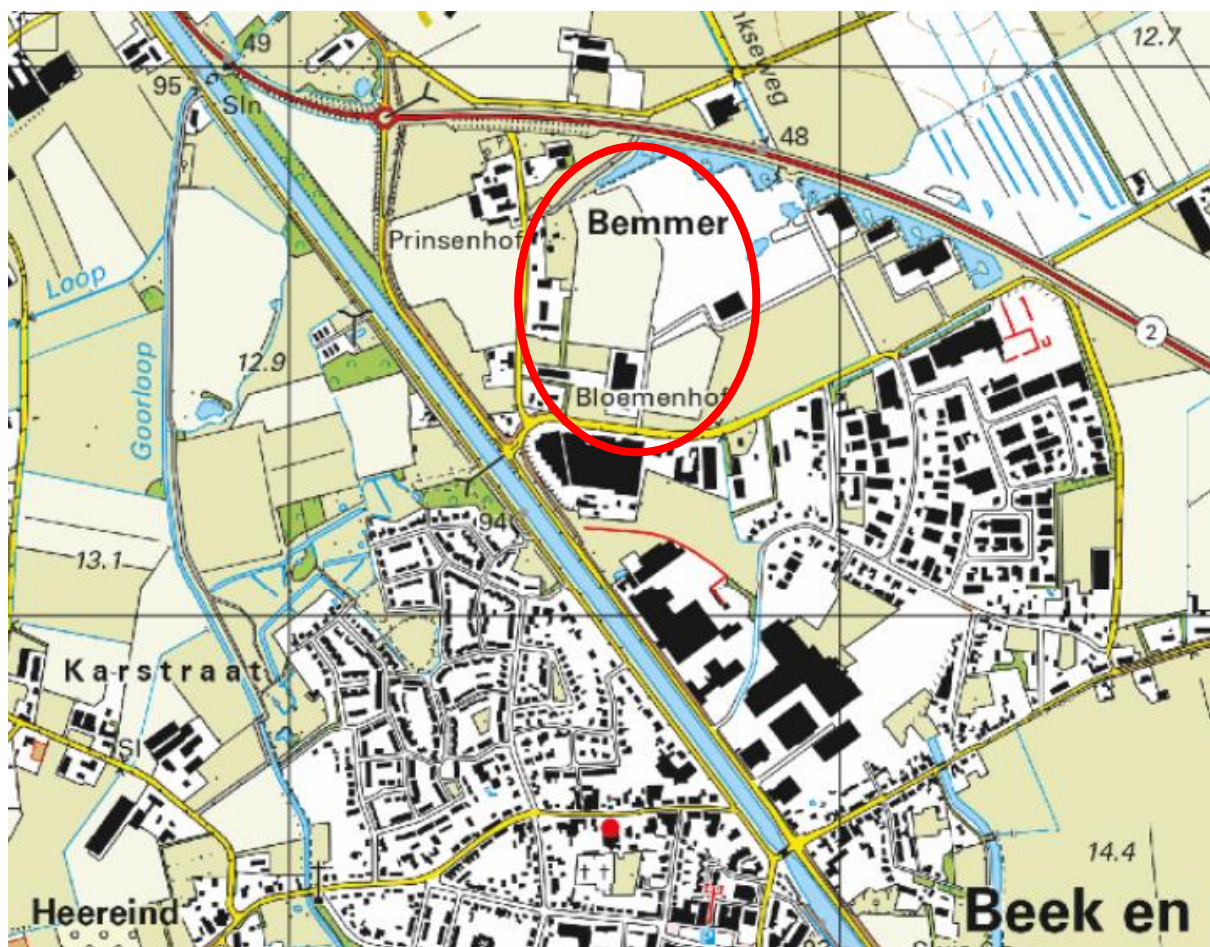
Eventueel benodigde vergunningen worden niet met deze waterparagraaf geregeld en zullen via daarvoor bedoelde procedures verkregen moeten worden. Wanneer een bronnering nodig is voor de bouwwerkzaamheden of bij andere ingrepen op de plaatselijke waterhuishouding (lozing / infiltratie of werkzaamheden in de buurt van een watergang), moeten in het kader van de Waterwet vergunningen/meldingen worden aangevraagd via de reguliere procedure (Omgevingsvergunning).

Op de afgekoppelde "buitenverhardingen" mogen geen handelingen worden uitgevoerd die vervuiling van het oppervlak veroorzaken. Wil men toch buitenactiviteiten verrichten waarbij vervuiling van verhard oppervlak ontstaat b.v. het reinigen van voertuigen of het schoonmaken van onderdelen, dan moet het gedeelte waar deze activiteit(en) plaatsvindt voorzien worden van de juiste bodembeschermende maatregelen (Nederlandse Richtlijn voor Bodembescherming). Dit betekent dat het vrijkomende afvalwater al dan niet via een olie/benzine-afscheider of andere noodzakelijke (reiniging)voorziening naar het afvalwaterriool moet worden getransporteerd of geloosd, en niet in de bodem mag worden geïnfilteerd of op oppervlaktewater worden geloosd.

Het is onwenselijk chemische bestrijdingsmiddelen toe te passen of agressieve reinigingsmiddelen te gebruiken op de verharde oppervlakken. Geadviseerd wordt alternatieve middelen te gebruiken. Daarnaast is toepassing van gladheidsbestrijding middels zout minder gewenst, aangezien zout met het hemelwater afstroomt naar een infiltratievoorziening en de bodem ter plaatse kan verontreinigen. Indien toepassing van zout benodigd is, wordt geadviseerd dit zo effectief mogelijk te doen.

BIJLAGE 1

Topografische overzichtskaart



BEBOUWING a bebouwd gebied b gebouwen c hoogbouw d kas WEGEN autosnelweg hoofdweg met gescheiden rijbanen hoofdweg regionale weg met gescheiden rijbanen regionale weg lokale weg met gescheiden rijbanen lokale weg weg met losse of slechte verharding onverharde weg straat/overige weg voetgangersgebied fietspad pad, voetpad weg in aanleg viaduct aquaduct tunnel vaste brug beweegbare brug brug op pijlers	WEGEN autosnelweg hoofdweg met gescheiden rijbanen hoofdweg regionale weg met gescheiden rijbanen regionale weg lokale weg met gescheiden rijbanen lokale weg weg met losse of slechte verharding onverharde weg straat/overige weg voetgangersgebied fietspad pad, voetpad weg in aanleg viaduct aquaduct tunnel vaste brug beweegbare brug brug op pijlers	SPOORWEGEN spoorweg: enkelspoor spoorweg: meersporig a station b spoorweg in tunnel tramweg a sneltram b sneltramhalte a metro bovengronds b metrostation HYDROGRAFIE waterloop: smaller dan 3 m waterloop: 3-6 m breed waterloop: breder dan 6 m a schutsluis b stuwen c koedam a duiker b grondduiker c afsluitbare duiker BODEMGEBRUIK a grasland met sloten b akkerland met greppels c boomgaard d fruitkwekerij e boomkwekerij f grasland met populierenopstand g loofbos h naaldbos i gemengd bos j griend k heide l zand m drasland, moeras n rietland o dodenakker, begraafplaats p overig bodemgebruik	OVERIGE SYMBOLEN a religieus gebouw b toren, hoge koepel c religieus gebouw met toren d markant object e watertoren f vuurtoren a gemeentehuis b postkantoor c politiebureau d wegwijzer a kapel b kruis c vlampijp d telescoop a windmolen b waterradmolen c windmotor d windturbine a oliepompinstallatie b seinmast c zendmast a hunebed b monument c gemaal a kampeerterrein b sportcomplex c ziekenhuis a paal b grenspunt c boom schietbaan afrastrering hoogspanningsleiding met mast muur geluidswering	OVERIGE SYMBOLEN a religieus gebouw b toren, hoge koepel c religieus gebouw met toren d markant object e watertoren f vuurtoren a gemeentehuis b postkantoor c politiebureau d wegwijzer a kapel b kruis c vlampijp d telescoop a windmolen b waterradmolen c windmotor d windturbine a oliepompinstallatie b seinmast c zendmast a hunebed b monument c gemaal a kampeerterrein b sportcomplex c ziekenhuis a paal b grenspunt c boom schietbaan afrastrering hoogspanningsleiding met mast muur geluidswering
--	--	---	--	--

BIJLAGE 2

Overzicht geraadpleegde literatuur

Wettelijke kaders

- Gemeentelijk RioleringsPlan 2019-2023, Gemeente Laarbeek;
- Waterbeheerplan 2016-2021, Waterschap Aa en Maas;
- Keur, Brabantse waterschappen, maart 2015;
- Provinciaal Waterplan Noord-Brabant (2016-2021);
- Provinciale Milieuverordening Noord-Brabant (PMV);
- Handreiking watertoets;
- Bestuurlijke notitie Watertoets, Publicatie: Ministerie van Verkeer en Waterstaat, 2001;
- Waterbeleid voor de 21^e eeuw, Commissie Waterbeheer 21^e eeuw, 2000;
- Nationaal Bestuurakkoord Water, Publicatie Nederland leeft met water, 2003, actualisatie 2008;
- Waterwet, Rijksoverheid;
- Het Nationaal Waterplan, 2016-2021.

Aanvullende informatie

- Handleiding alternatieve materialen voor bouwmetalen, DuBo Consulenten, 2006;
- Ruimtelijkeplannen Nederland;
- Bodematlas provincie Noord-Brabant;
- PDOK-viewer;
- Bodemdata Nederland

Internet

<http://www.laarbeek.nl>
<http://www.aaenmaas.nl>
<http://www.brabant.nl/>