



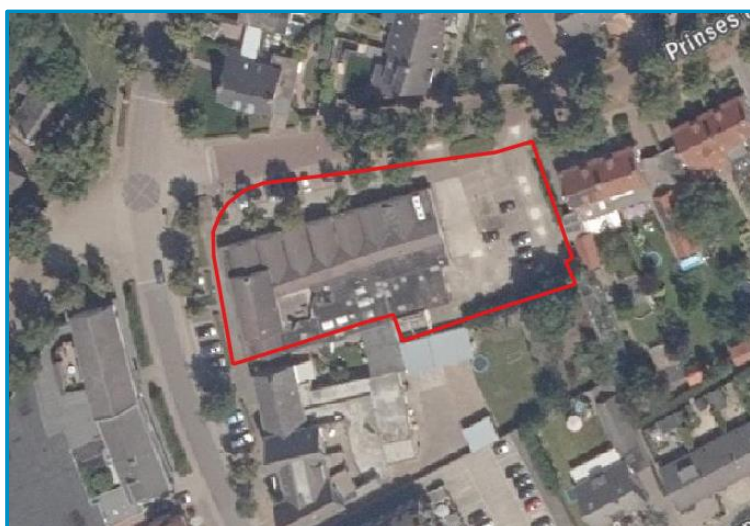
aeres milieu

ingenieursbureau voor bodem, archeologie, geohydrologie, ecologie

Waterparagraaf Burgermeester Magneestraat 57

Waterparagraaf

Burgermeester Magneestraat 57



Aeres Milieu Projectnummer : AM22212
Status rapport : Definitief (versie 1)
Datum : 8 september 2022

Opdrachtgever : BRO
Sarphati Plaza Rhijnspoorplein 38
1018 TX Amsterdam

Opgesteld door : L. de Graaff, MSc.
Paraaf :

Gecontroleerd door : dhr. M. Vrolix bc.
Paraaf :

Aeres Milieu B.V.
Noordhoven 4
6042 NW ROERMOND
(t) 0475 – 320 000
e-mail: info@aeres-milieu.nl
www.aeres-milieu.nl

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING.....	4
2.	WATERHUISHOUDKUNDIG SYSTEEM	7
2.1.	Inleiding.....	7
2.2.	Watersystemen	8
	<i>Grondwater</i>	8
	<i>Oppervlaktewater</i>	9
	<i>Afvalwater</i>	9
	<i>Hemelwater</i>	9
2.3.	Samenvatting toekomstig watersysteem	10
3.	OVERIGE AANDACHTSPUNTEN EN RANDVOORWAARDEN.....	12

Bijlage:

Bijlage 1: Topografische overzichtskaart

Bijlage 2: Concepttekening planvoornemen

Bijlage 3: Geraadpleegde literatuur

1. INLEIDING

In opdracht van BRO heeft Aeres Milieu een waterparagraaf opgesteld voor de voorgenomen nieuwbouw van een Aldi op de hoek van de Prinses Marijkestraat en de Burgemeester Magneestraat in Bergeijk. Momenteel is de het plangebied reeds bebouwd met een Aldi met oostelijk parkeerplaatsen. Een deel van het kadastraal perceel is tevens openbaar in gebruik. Het huidige pand zal worden gesloopt en de nieuwbouw zal enigszins groter zijn dan de bestaande situatie. De ligging van de onderzoekslocatie is weergegeven op afbeelding 1.

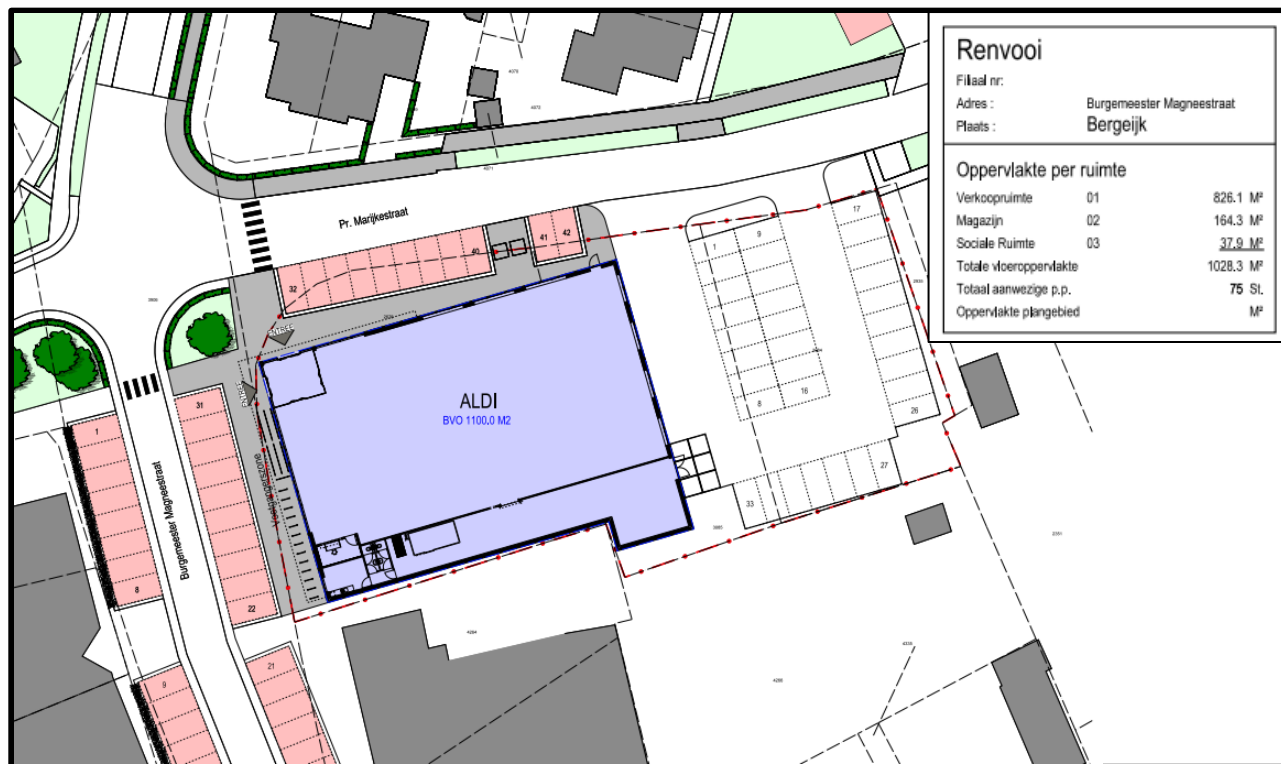
Adres onderzoekslocatie	: Burgermeester Magneestraat 57
Gemeente	: Bergeijk
Waterschap	: De Dommel
Kadastrale registratie	: Bergeijk, sectie B, nummers 2676, 3084 en 3085
Oppervlakte	: circa 2.357 m ²
Peil maaiveld	: 31,5 m +NAP
Peil grondwater	: 28-29 m +NAP



Afbeelding 1.: Begrenzing onderzoekslocatie (rood omlijnd) en kadastrale situatie. Bron luchtfoto: PDOKViewer

Aanleiding

De aanleiding voor het opstellen van deze waterparagraaf is de voorgenomen planontwikkeling op het perceel en de verplichting om aan te geven hoe omgegaan wordt met de toekomstige (afval)waterstromen en toekomstige wateroverlast vermeden wordt. Afbeelding 2 geeft het planvoornemen weer. Een grote tekening is opgenomen in bijlage 2.



Afbeelding 2: Voorgenomen planontwikkeling 13-04-2022 (bron: opdrachtgever)

Doel

Het doel van deze rapportage is een beschrijving te geven van de manier waarop rekening wordt gehouden met de gevolgen van de voorgenomen nieuwbouw op het perceel voor de waterhuishouding. Hiervoor zijn de bestaande waterhuishouding, gehanteerde uitgangspunten en randvoorwaarden tot het bekomen van een duurzame herontwikkeling kort beschreven.

Onderzoek

Aeres Milieu B.V. werkt voor de opdrachtgever als onafhankelijk onderzoek- en adviesbureau, en heeft geen binding met de onderzoekslocatie.

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.

Het onderzoek is op zorgvuldige wijze uitgevoerd volgens de algemeen gebruikelijke inzichten en methoden. De adviezen in dit rapport voldoen aan vigerende waterwet- en regelgeving. Het waterbeleid in Nederland wordt van Europees niveau (Europese Kaderrichtlijn Water; 22 december 2004) vertaald via rijks-, provinciaal, waterschaps- naar gemeentelijk beleid om samen de waterproblematiek in Nederland aan te pakken. Dit resulteert in de verplichting een watertoets uit (te) laten voeren om te komen door samenwerking met de verschillende bevoegdheden te komen tot een duurzaam watersysteem, zie ook bijlage 3.

Naast dit beleidskader en wat de provincie wil bereiken en wat ze wil doen om dat te bereiken is in de Provinciaal Omgevingsvisie en de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant ook het toetsingskader voor de taakuitoefening van lagere overheden op het gebied van water opgenomen. Deze is opgesteld in verband met de Omgevingswet die in werking gaat treden. De definitieve verordening wordt tegelijk met de Omgevingswet van kracht.

Voor het grotere oppervlaktewater zijn er in Nederland diverse waterschappen actief die zich richten op een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde, duurzame watersystemen. De waterbeheerders werken daarom integraal samen met gemeenten, die het beheer over de ruimtelijke ordening en openbare ruimte hebben, om deze doelstellingen te halen.

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap De Dommel. De doelen van het waterschap voor de periode 2022-2027 staan beschreven in het Waterbeheerprogramma. Deze doelen zijn gericht op een veilig en bewoonbaar beheergebied, voldoende, schoon, natuurlijk en recreatief water. Bij ruimtelijke ontwikkelingen, waaronder ver- en nieuwbouwplannen, hanteert het waterschap een aantal uitgangspunten ten aanzien van het duurzaam omgaan met water, die van belang zijn als vertrekpunt bij het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder.

De drie Brabantse waterschappen De Dommel, Aa en Maas en Brabantse Delta hebben hiervoor een gezamenlijke Keur opgesteld. 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 en moet afhankelijk van de werkzaamheden een vergunning aanvragen. In sommige gevallen volstaat een melding. De uitzonderingen staan beschreven in de Algemene regels.

De gemeente Bergeijk heeft een Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2020-2024 opgesteld, waarin het gemeentelijk beleid ten aanzien van vuil-, grond- en hemelwater is vastgelegd. Dit beleid is overeenkomstig met het beleid van het waterschap De Dommel. Binnen dit beleid speelt onder ander een goed functionerend rioolstelsel en klimaatadaptief inrichten van de gemeente een grote rol. Hiermee dient rekening gehouden te worden bij planontwikkelingen.

Inrichtingen van waterhuishoudingen voor nieuw(her/ver)bouwplannen worden door het bevoegd gezag getoetst en gekeurd. De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen op een evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten.

Door middel van deze rapportage wordt het planvoornemen hydrologisch beschreven, waarna toetsing plaatsvindt door het bevoegd gezag. Eventuele watercompensatie dient plaats te vinden volgens de voorkeursvolgorde: infiltreren, retentie binnen plangebied, retentie buiten plangebied of berging in bestaand watersysteem.

Leeswijzer

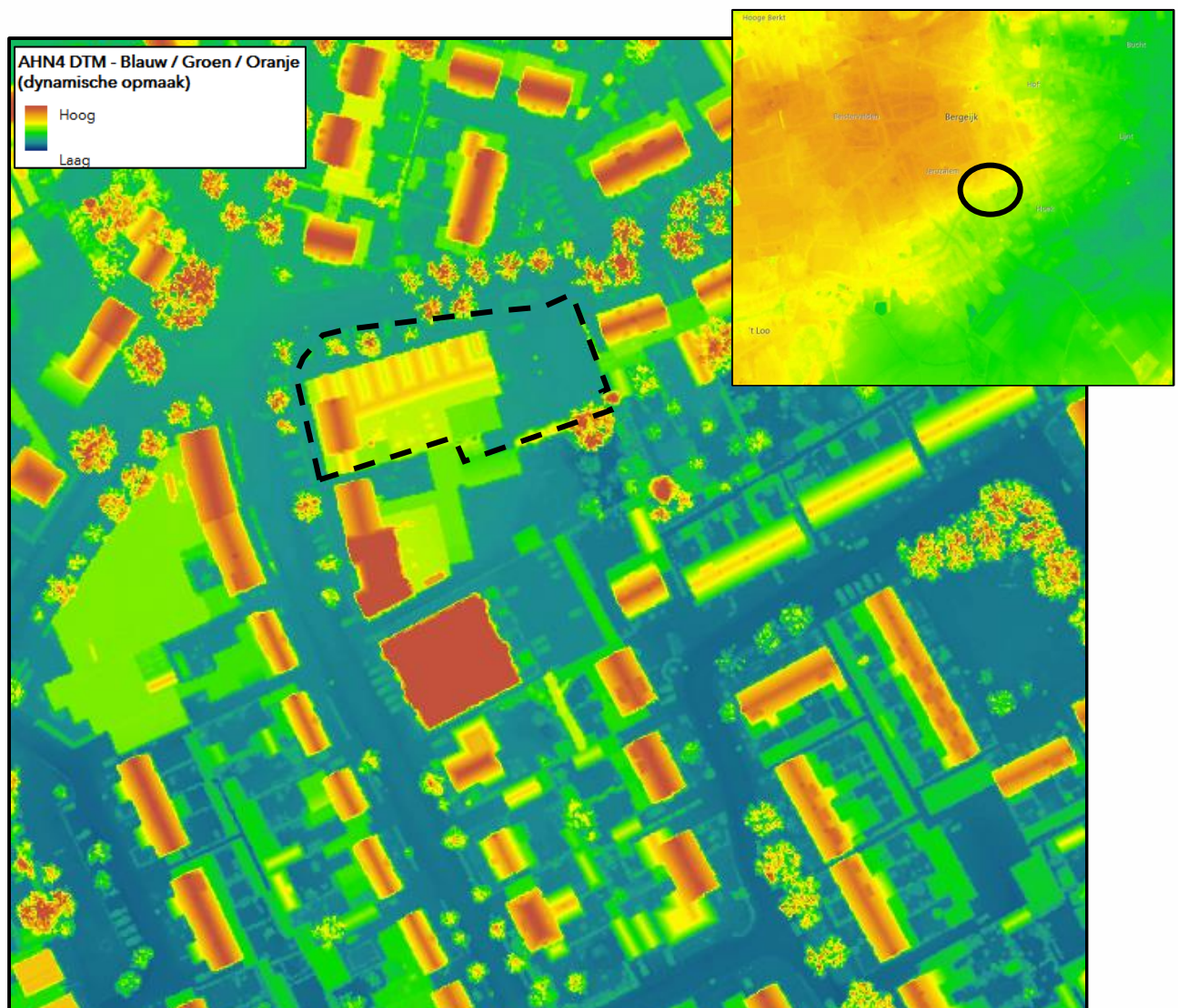
In hoofdstuk 2 wordt het waterhuishoudkundige systeem beschreven en in hoofdstuk 2.3 worden de gevolgen van het planvoornemen op het waterhuishoudkundige systeem samengevat. Tot slot wordt er in hoofdstuk 3 nog enkele algemene aandachtspunten en randvoorwaarden ten aanzien van (hemel)waterverwerking beschreven.

2. WATERHUISHOUDKUNDIG SYSTEEM

2.1. Inleiding

Het plangebied ligt in de bebouwde kom van Bergeijk en is momenteel deels bebouwd met een winkelpand met oostelijk parkeerplaatsen. Aan de noordzijde grenst het plangebied aan de Prinses Marijkestraat, aan de oostzijde aan de Prinses Marijkestraat 8, aan de zuidzijde aan de Burgemeester Magneestraat 61 en aan de westzijde aan de Burgemeester Magneestraat. Afbeelding 1 geeft de huidige situatie weer en in bijlage 1 is een topografisch overzicht opgenomen.

Bij nieuwbouw is voldoende ontwatering benodigd om grondwateroverlast in de toekomst te vermijden. Hierbij is o.a. de bestaande hoogteligging van belang. Het plangebied ligt op de overgang van een relatief hoog gelegen maaiveld (noord) en een lager gelegen maaiveld (zuid). Binnen het plangebied is geen hoogteverschil aanwezig. Het maaiveld ligt gemiddeld op circa 31,5 m +NAP. De aangrenzende straten hebben een hoogteligging tussen de 30 en 32 m +NAP. Zuidelijk bevindt zich een lager gelegen tuin op ca. 31,1-30,6 m +NAP. Afbeelding 3 geeft de genoemde hoogteverschillen weer.



Afbeelding 3: Hoogtekaart plangebied en omgeving met aanduiding plangebied (bron: AHN Nederland)

2.2. Watersystemen

De (water)systemen zoals die in het plangebied en omgeving voorkomen, worden onderverdeeld in grond-, oppervlakte-, afval- en hemelwater. Van de onderzoekslocatie is diverse informatie beschikbaar in onder andere het Dinoloket, bodematlas Noord-Brabant, bodemdata Nederland en ons eigen archief.

Grondwater

Het plangebied ligt morfologisch gezien naar verwachting op de overgang van een dekzandwieling noord met de zuidelijk gelegen vlakte met ten dele verspoelde dekzanden. Naar verwachting heeft zich ter plaatse een hoge zwarte enkeerdgrond gevormd met leemarm en zwak lemig fijn zand. Op basis van (model)gegevens uit het Dinoloket kan een verwachte bodemsamenstelling worden vastgesteld. Deze bodemopbouw wordt schematisch weergegeven in tabel 1.

Diepte [m-mv.]	Lithostratigrafie	Lithologie
0-0,5	Antropogene afzettingen	Zand, zeer fijn tot zeer grof; klei, siltig tot zandig, humeus; huisafval; puin
0,5-1,0	Formatie van Boxtel, Laagpakket van Wierden en Laagpakket van Kootwijk	Zand, zeer fijn tot matig grof, lokaal siltig
1,0-2,5	Formatie van Boxtel	Zand, zeer fijn tot zeer grof, lokaal kleiig, grindig of humeus; leem, lokaal zandig; klei, siltig tot zandig, humeus; veen, kleiig
2,5-16,0	Formatie van Sterksel	Zand, matig fijn tot uiterst grof, lokaal grindig; grind, lokaal zandig; klei, lokaal siltig tot zandig
16,0-50,0	Formatie van Stramproy	Zand, uiterst fijn tot zeer grof, lokaal humeus; klei, lokaal siltig tot zandig, lokaal humeus

Tabel 1: Geo(hydro)logische indeling (bron: Dinoloket)

Op basis van grondwatermeetgegevens uit de omgeving welke bekend zijn bij het Dino-loket kan een inschatting worden gemaakt van de lokale grondwaterstanden. Uit de gekende gegevens wordt ingeschat dat de gemiddelde grondwaterstand voorkomt rond de 28,3 m +NAP en de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) op circa 28,9 m +NAP. Dit komt overeen met een minimale ontwateringsdiepte van circa 2,5 meter wat afdoende is om geen grondwateroverlast te verwachten in de toekomst.

Uitgangspunt is hydrologisch neutraal bouwen, waarbij de huidige grondwaterstanden en het oppervlaktewatersysteem in het gebied worden gehandhaafd. Bij de nieuwbouw is geen kelder gepland waardoor ter plaatse geen grondwateroverlast te verwachten is. Geadviseerd wordt om het vloerpeil van de nieuwbouw ca. 20 cm boven de kruin van de weg aan te leggen zodat eventuele instroom in het pand bij hevige neerslag vermeden wordt. Door het aanhouden van een vloerpeil zoals bestaand (minimaal 31,6-31,7 m NAP) is geen grondwateroverlast te verwachten.

Binnen of vlakbij het onderzoeksgebied zijn geen grondwateronttrekkingen bekend. De onderzoekslocatie ligt niet in een (grond)waterbeschermingsgebied. Door het planvoornemen (winkelpand met parkeerterrein) is geen toekomstige (grond)waterverontreiniging te verwachten.

Oppervlaktewater

Binnen en nabij de onderzoekslocatie is geen oppervlaktewater aanwezig door de ligging nabij het centrum van Bergeijk. Hierdoor kan niet rechtstreeks aangesloten worden op het oppervlaktewater en is geen direct nadelig effect te verwachten door de planontwikkeling op het bestaande oppervlaktewaterstelsel.

Afvalwater

Het bestaande pand is aangesloten op het gemengd rioolstelsel van de gemeente. De wijk noordwestelijk van het plangebied is aangesloten op een gescheiden rioolstelsel. Voor zover bekend zijn er nog geen concrete plannen om het rioolstelsel in de omgeving van het plangebied aan te passen naar een gescheiden rioolstelsel.

Bij de nieuwbouw van het pand zal een gescheiden rioolstelsel worden aangelegd om in te spelen op de toekomstige scheiding van het gemeentelijk rioolstelsel. Door het scheiden van de waterstromen neemt de druk op het rioolstelsel af en wordt de kans op een overbelast stelsel kleiner. De toestroom van vuilwater naar het gemeentelijk stelsel zal nagenoeg gelijk blijven doordat het plangebied eenzelfde functie krijgt als het huidige gebruik.

Hemelwater

Momenteel is het plangebied nagenoeg geheel verhard met het huidige winkelpand, omliggende bestrating en parkeerplaatsen. In de toekomstige situatie zal het plangebied wederom volledig worden verhard.

Het planvoornemen betreft volgens het vGRP 2020-2024 van de gemeente Bergeijk onder een herstructurering. Hiervoor hanteert de gemeente als uitgangspunt 60 mm hemelwaterberging per vierkante meter gewijzigd verhard oppervlak gerekend over het te herstructureren gebied en worden dezelfde gebiedsfactoren gehanteerd als voor herinrichting. Als gevolg van lokale verschillen in de bodemopbouw kan de gemaakte indeling leiden tot een onevenredig grote inspanning voor het realiseren van de benodigde hoeveelheid hemelwaterberging. In dat geval dient de perceeleigenaar aantoonbaar te maken dat de lokale infiltratiecapaciteit van de bodem afwijkt van de aangegeven doorlatendheid. Hierbij kan gebruik worden gemaakt van de bij onze gemeente eventueel beschikbare K-waarde metingen of dienen praktijkmetingen te worden uitgevoerd. De omrekenfactor wordt in dat geval gebaseerd op de gemeten K-waarde. Het plangebied ligt binnen een gereduceerd gebied (factor 0,5) waardoor ter plaatse van de ontwikkeling een waterberging van 30mm aangelegd dient te worden met een bovengrondse noodoverloop.

Momenteel is de gemeente ook bezig met een herinrichting van de Burgemeester Magneestraat. Het planvoornemen houdt hiermee rekening en zal hierop aansluiten. Het nieuwe pand krijgt een oppervlak van circa 1.100 m² en wordt anders ingedeeld. Voorts wordt het parkeerterrein oostelijk heraangelegd waarbij een paar kleine groenvakken verdwijnen en het groen aan de (zuid)oostelijk iets groter wordt.

Over het algemeen wordt geadviseerd om verhard oppervlak, waar mogelijk, zoveel mogelijk te beperken. Hergebruik is gezien het toekomstig gebruik als winkelpand moeilijk toepasbaar. Er kan overwogen worden om op de nieuwbouw een groendak aan te brengen. Dit heeft naast een waterbergende functie ook isolerende en hittestressverlagende voordelen.

Vanuit het waterschap is voor deze herontwikkeling geen compensatie vereist. Vanuit de gemeente dient voor de toekomstige verharding een hemelwatercompensatie aangelegd te worden van ca. 2.300 m² x 30 mm = 69 m³.

Gezien de nagenoeg gehele verharding van het perceel zal voor het verwerken van het hemelwater een ondergrondse voorziening aangelegd dienen te worden of deels door gebruik te maken van een groen dak op de nieuwbouw. Bij een ondergrondse hemelwatervoorziening dient tevens rekening gehouden te worden met de verwachte GHG op 28,9 m +NAP of ca. 1,6 m-mv. Derhalve is ter plaatse ruimte voor een ondergrondse infiltratievoorziening.

Het benodigde oppervlak en afmetingen van deze ondergrondse voorziening zijn afhankelijk van het type voorziening (IT-kratten, grindkoffers, Rockflow, ect.) en de lokale bodemdoorlatendheid. Hiervoor is ongeveer een ondergronds oppervlak van circa 170 m² benodigd om voldoende berging te creëren en een bui lokaal te verwerken. Er kan van de benodigde 30 mm waterberging afgeweken worden als ter plaatse een hogere k-waarde aanwezig is. Dit dient dan aangetoond te worden middels een infiltratievoorziening.

Op de hemelwatervoorziening dient een bovengrondse noodoverloop gerealiseerd te worden welke afstroomt naar de openbare ruimte. Tevens wordt geadviseerd om gebruik te maken van een voorzuivering zoals zand- en slibvanger. Voorts dient rekening gehouden te worden met de benodigde gronddekking voor een ondergrondse voorziening.

2.3. Samenvatting toekomstig watersysteem

Het plangebied is op enkele plantvakken na volledig verhard (ca. 50% bebouwd met een winkelpand en 47% bestraat). Ter plaatse wil men het winkelpand slopen voor een iets groter nieuw winkelpand en het parkeerterrein oostelijk wordt heringericht. In de toekomstige situatie zal het plangebied wederom nagenoeg geheel verhard worden. De gemeente is tevens bezig met de herinrichting van de Burgemeester Magneestraat. Kadastraal ligt het plangebied deels binnen het openbaar gebied. Bij de ontwikkeling wordt hierop aangesloten.

Ter plaatse is geen grondwateroverlast te verwachten (GHG op ca. 1,6 m-mv). Bij aanhouden van een vloerpeil zoals bestaand of minimaal 30 cm boven de kruin van de nabijgelegen weg is geen grondwateroverlast of inundatie in het pand te verwachten. De toekomstige waterstromen binnen het perceel dienen en zullen separaat gehouden te worden. Door het voldoen aan de milieuhygiënische randvoorwaarden, zie ook hoofdstuk 3, is het hemelwater als schoon te beschouwen en kan dit lokaal verwerkt worden. Vanuit het gemeentelijk beleid dient ter plaatse hemelwaterberging aangelegd te worden. Door de ligging in een reductiegebied mag een voorziening voor een bui van 30 mm aangelegd worden, zijnde een benodigde waterberging van ca. 69 m³. Gezien de toekomstige indeling zal dit ondergronds ingepast dienen te worden. Hiervoor is ongeveer een ondergronds oppervlak van circa 170 m² benodigd om voldoende berging te creëren en een bui lokaal te verwerken. Hiervoor is op het perceel afdoende ruimte aanwezig, bijvoorbeeld centraal onder de parkeervakken. De aanvoer kan mogelijk bovengronds onder vrij verval plaatsvinden. Op de voorziening kan dan ook eenvoudig een bovengrondse noodoverlaat naar het openbaar gebied voorzien worden. Aanvullend kan overwogen worden om een groendak toe te passen op de nieuwbouw welke naast waterberging ook een isolerende en hittestress verminderend effect heeft.

Het verzamelde afvalwater vanuit de winkel dient net als bestaand op het gemeentelijk stelsel aangesloten te worden. Door de ontwikkeling met een nieuwbouw winkelpand is geen significante toename aan afvalwater te verwachten. Bij wijzigingen aan de aansluiting dient hiervoor een gewijzigde aansluiting bij de gemeente aangevraagd te worden.

Door rekening te houden met de genoemde aandachtspunten, de aanleg van een hemelwatervoorziening en rekening te houden met het maaiveldverloop zodat boven normatieve neerslag bovengronds naar het openbaar gebied kan overlopen, wordt hydrologisch gezien positief ontwikkeld en is geen verhoogd risico op wateroverlast te verwachten. Bij het definitieve bouwplan dienen de uiteindelijke afval- en hemelwatervoorzieningen gedetailleerder opgenomen te worden.

Eventueel benodigde vergunningen worden niet middels deze waterparagraaf geregeld en zullen via daarvoor bedoelde procedures verkregen moeten worden zoals onder andere het Omgevingsloket.

3. OVERIGE AANDACHTSPUNTEN EN RANDVOORWAARDEN

Afkoppelen/niet aankoppelen staat voor het scheiden van hemelwater- en afvalwaterafvoer, op een afgewogen manier zodat een duurzaam watersysteem ontstaat. Daarbij moet men rekening houden met de waterhuishouding, de inrichting van de openbare ruimte, de milieuhygiënische gevolgen en de zorg voor de volksgezondheid en welzijn.

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 van 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. Ondergrondse voorzieningen dienen altijd voorzien te zijn van een goed bereikbare blad- en zandvanger en/of ontluchtingspunt/overloop.

Toe te passen duurzame materialen:

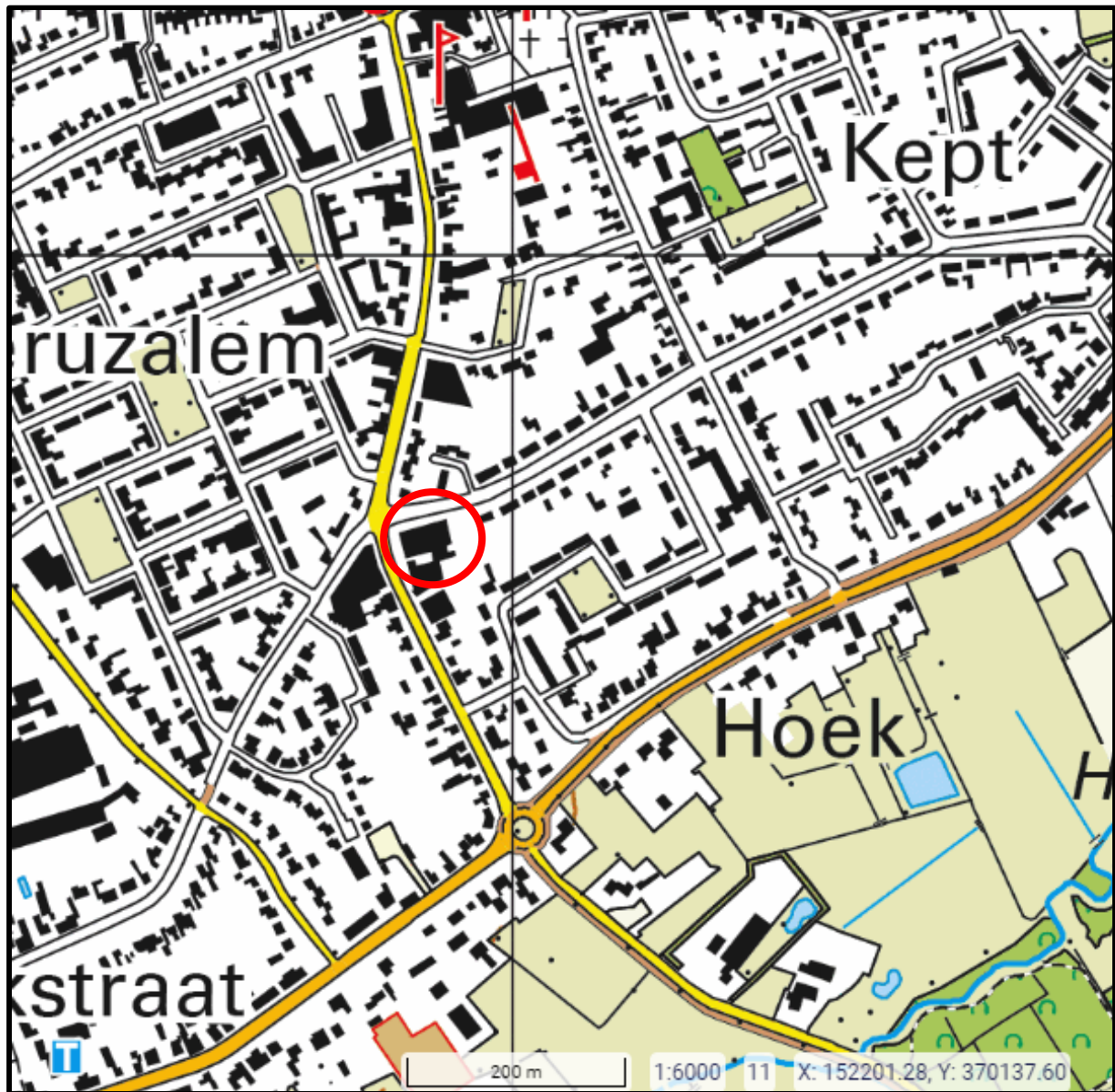
- Daken: dakpannen van natuurlijk, beton of keramisch materiaal of bekleed met (EPDM) rubber.
- Dakgoten en afvoerpijpen; PVC/PP/PE/ staal, aluminium, bij voorkeur ook geen gecoate materialen i.v.m. verwerking.
- Ontsluitingspaden / wegen / terrassen; voorzien van natuurlijk of niet-uitloogbare materialen zoals keramische of betonproducten.

Indien onvoldoende aandacht wordt gegeven aan het ontwerp en dimensionering, kan wateroverlast ontstaan. Het moet te allen tijde worden voorkomen dat wateroverlast bij bebouwing en bij derden ontstaat. Het gebruik en het overlopen van de hemelwatervoorziening 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 infiltratie- en/of bergingsvoorziening worden aangesloten.

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. Daarnaast is toepassing van gladheidsbestrijding middels zout minder wenselijk geacht. Bij toepassing kunnen deze stoffen met het hemelwater afstromen naar de bodem of het oppervlaktewater en deze nadelig beïnvloeden. Indien toepassing noodzakelijk blijkt, wordt geadviseerd dit zo effectief mogelijk te doen.

Bijlage 1: Topografische overzichtskaart

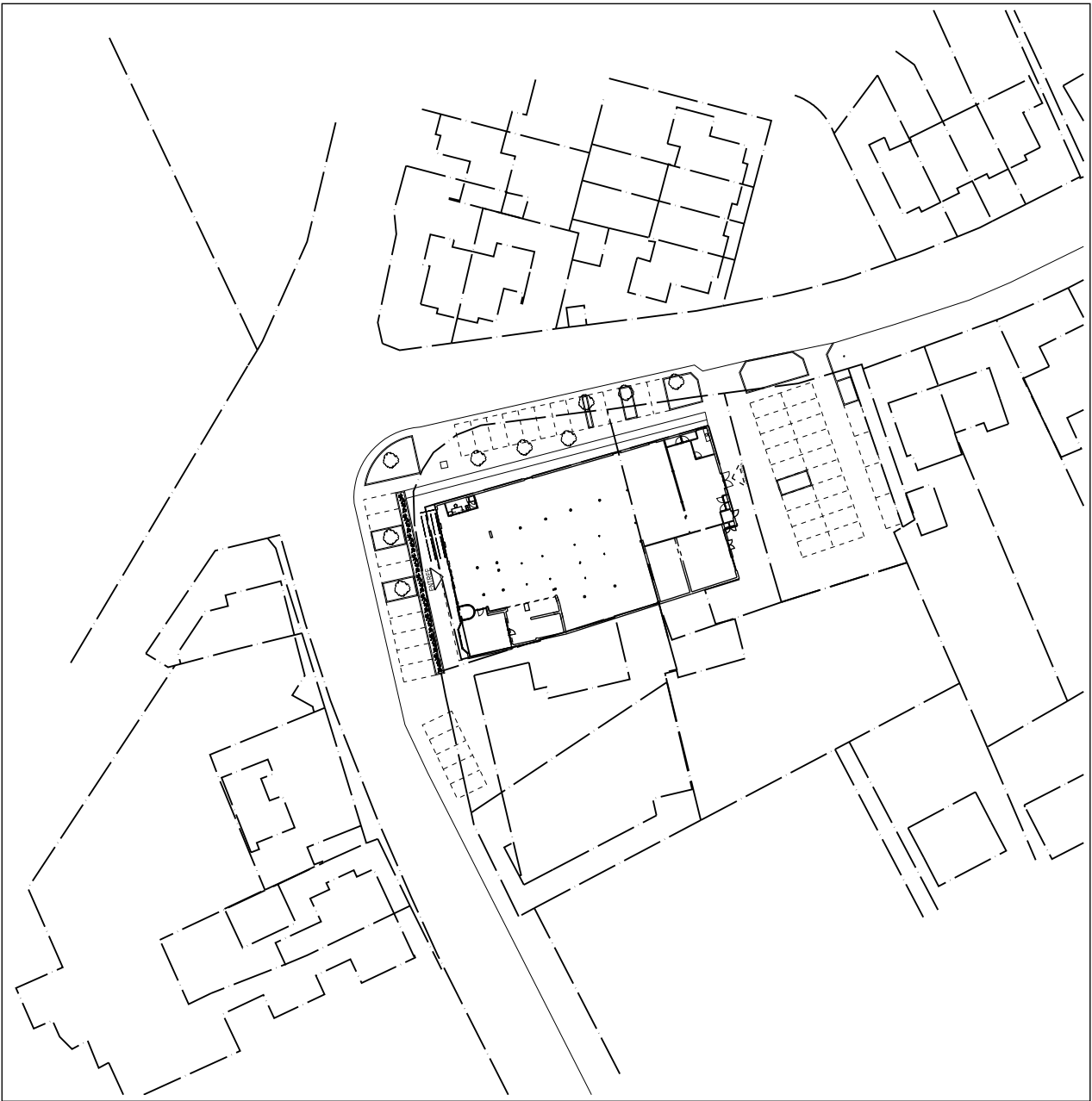


BEBOUWING a bebouwd gebied b gebouwen c hoogbouw d kas WEGEN autosnelweg hoofdweg met gescheiden rijbanen hoofdweg regionale weg met gescheiden rijbanen regionale weg lokale weg met gescheiden rijbanen lokale weg weg met losse of slechte verharding onverharde weg straat/overige weg voetgangersgebied fietspad pad, voetpad weg in aanleg viaduct aquaduct tunnel vaste brug beweegbare brug brug op pijlers	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 fruitwekerij e boomwekerij 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 oliepompijnstallatie b seinmast c zendmast a hunebed b monument c gemaal a kampeertrein b sportcomplex c ziekenhuis a paal b grenspunt c boom schietbaan afrostering hoogspanningsleiding met mast muur geluidswering
--	---	--

Bijlage 2: Concepttekening planvoornemen

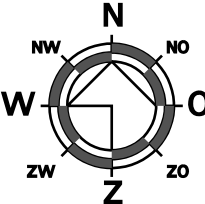


Renvooi		
Filiaal nr:	085	
Adres :	Burg. Magneestraat	
Plaats :	Bergeijk	
Oppervlakte per ruimte		
Verkoopruimte	01	720.6 M²
Magazijn	02	269.2 M²
Sociale Ruimte	03	<u>16.2 M²</u>
Totale vloeroppervlakte		1006.0 M²
Totaal aanwezige p.p.		- M²
Oppervlakte plangebied		- M²

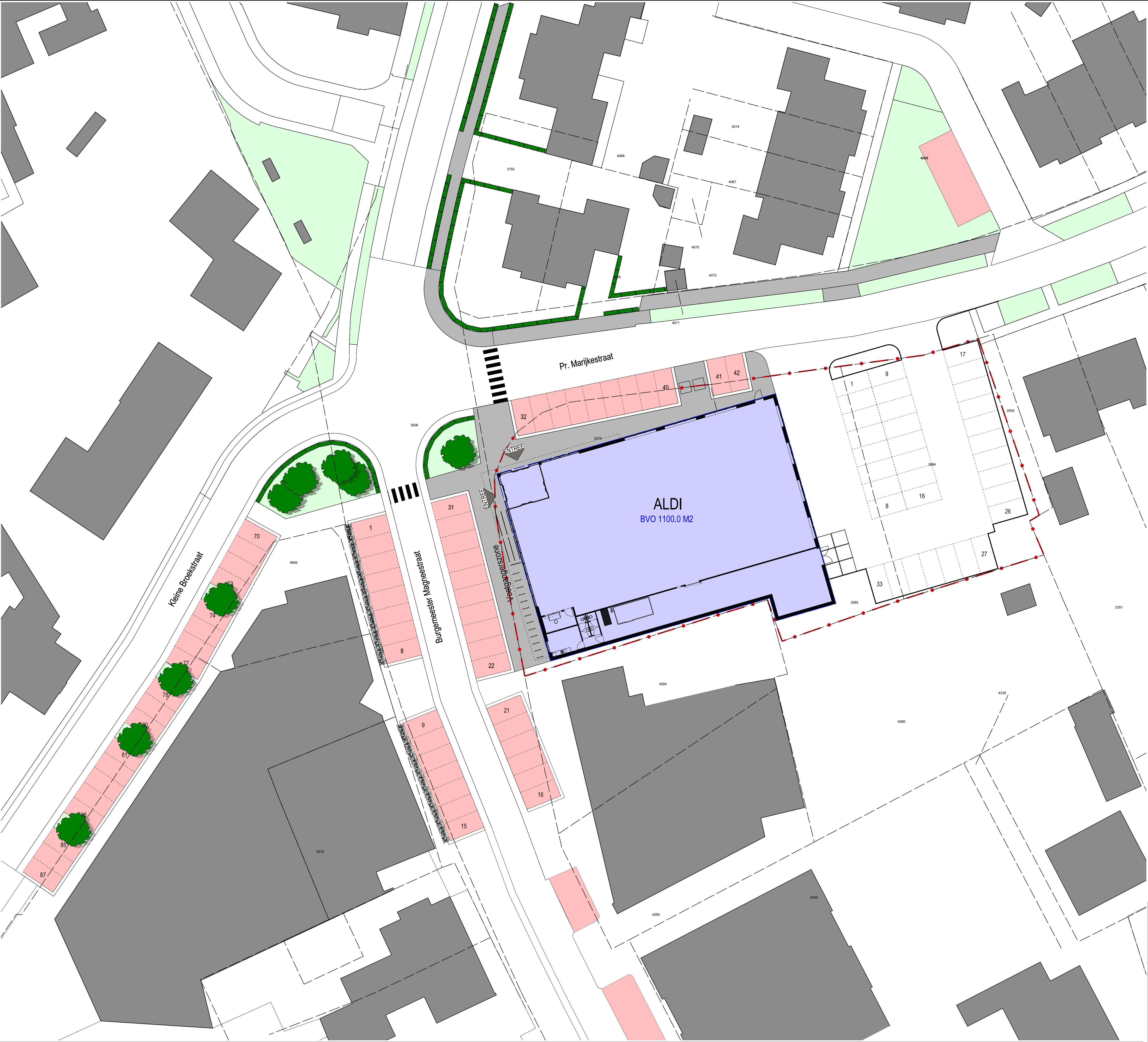


Situatie

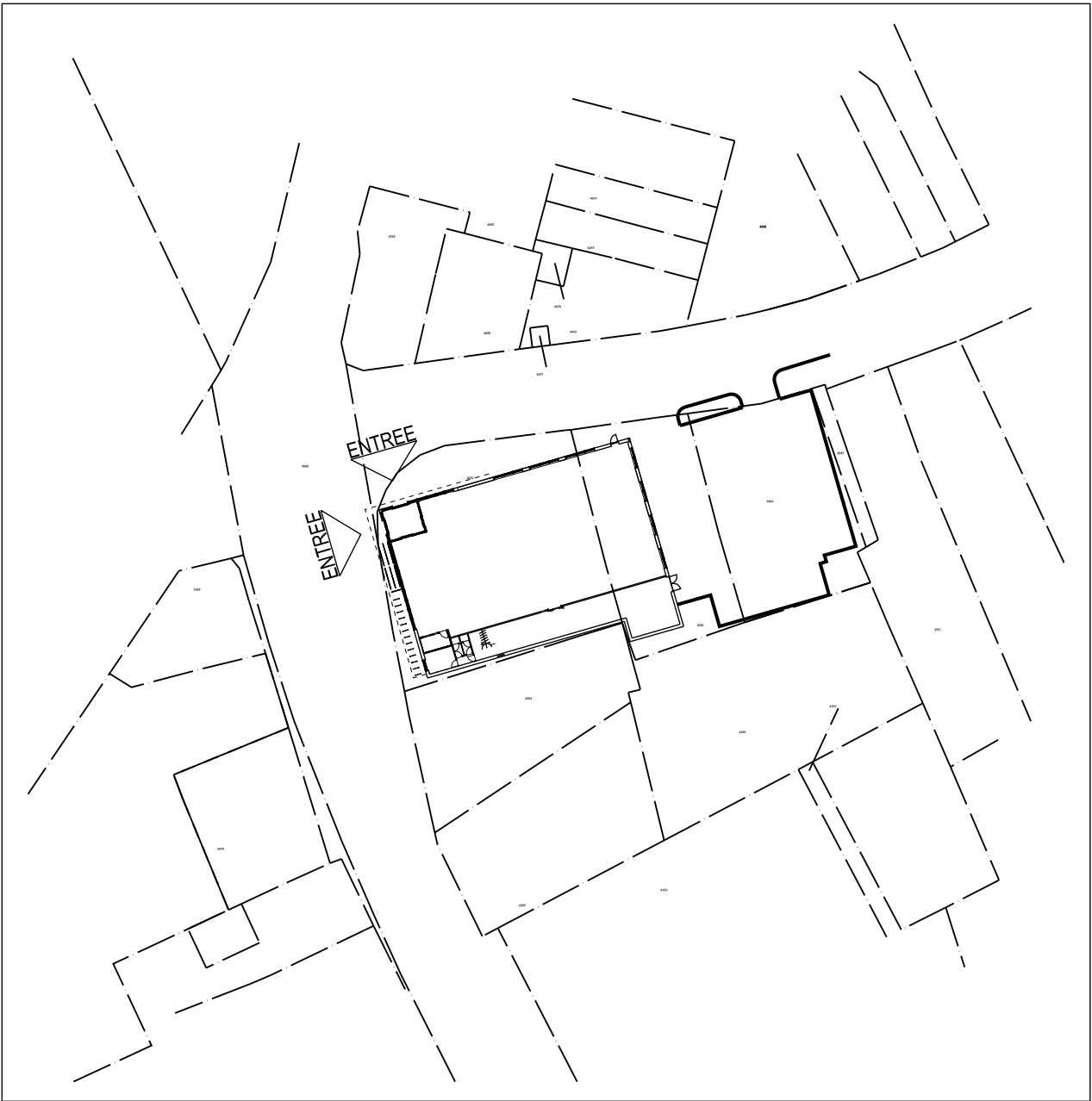
Schaal : 1:1000
Kadastrale gemeente : Bergeijk
Sectie : B
Nummer : 2676



projectAldi aan de Burg. Magneestraat, te Bergeijk		datum21-01-2019	
opdrachtgeverAldi Best BV Postbus 304, 5680 AH Best Tel 0499 - 367020, Fax 0499 - 367001		revisiedatum	
Aldi		getekendgecontroleerdRHPC	
A1		formatschaalA11:250	
projectnaamINT. AANVRAAG		werknr.BES-085	
Den Hollander BOUWADVIES EN ONTWERP		statyreviseD100	
Kerkring 17 Postbus 139 Tel. 0168 - 403041 E-mail: info@dhbouwadvies.nl Internet: www.dhbouwadvies.nl		4791 HG Klundert 4790 AC Klundert Fax: 0168 - 403165 info@dhbouwadvies.nl www.dhbouwadvies.nl	

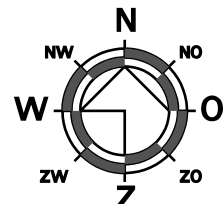


Renvooi		
Filiaal nr:		
Adres :	Burgemeester Magneestraat	
Plaats :	Bergeijk	
Oppervlakte per ruimte		
Verkoopruimte	01	826.1 M²
Magazijn	02	164.3 M²
Sociale Ruimte	03	<u>37.9</u> M²
Totale vloeroppervlakte		1028.3 M²
Totaal aanwezige p.p.		75 St.
Oppervlakte plangebied		M²



Situatie

Schaal	:	1:500
Kadastrale gemeente	:	Bergeijk
Sectie	:	B
Nummer	:	2676, 3085, 3085, 4266

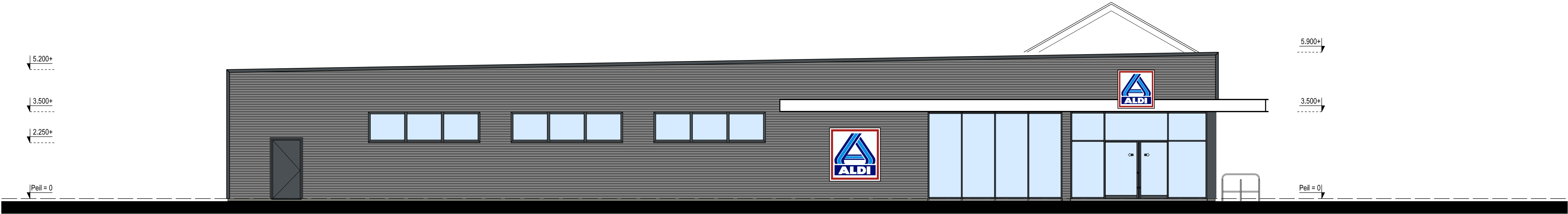


project		Nieuwbouw Aldi aan de Burgemeester Magneestraat te Bergeijk		datum	13-04-2022
opdrachtgever		Aldi Best BV Postbus 304, 5680 AH Best Tel 0499 - 367020, Fax 0499 - 367001		revisiedatum	
				getekend	gecontroleerd
				HvdK	
				formaat	schaal
				A1	1:250
				projectnaam	
				VOOROVERLEG	
				werkt.	
				DH15-213	
				revisie	
				C100.1	

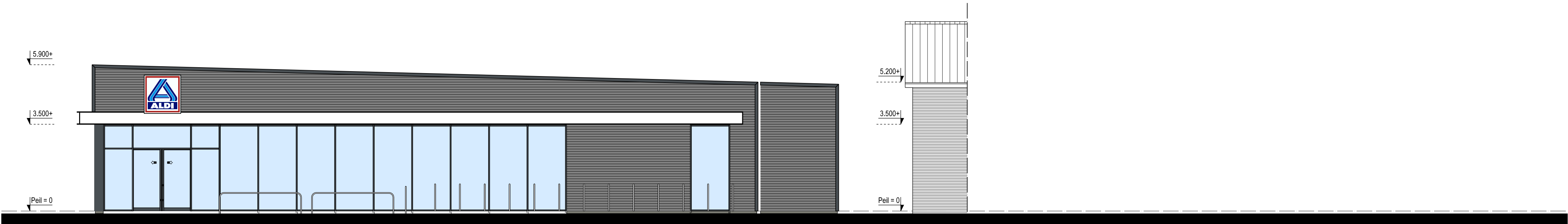
Den Hollander
 **BOUWADVIES
EN ONTWERP**

Kerkring 17
Postbus 139
Tel: 0168 - 403041
E-mail:
Internet:

4791 HG Klundert
4790 AC Klundert
Fax: 0168 - 403165
info@dhbouwadvies.nl
www.dhbouwadvies.nl



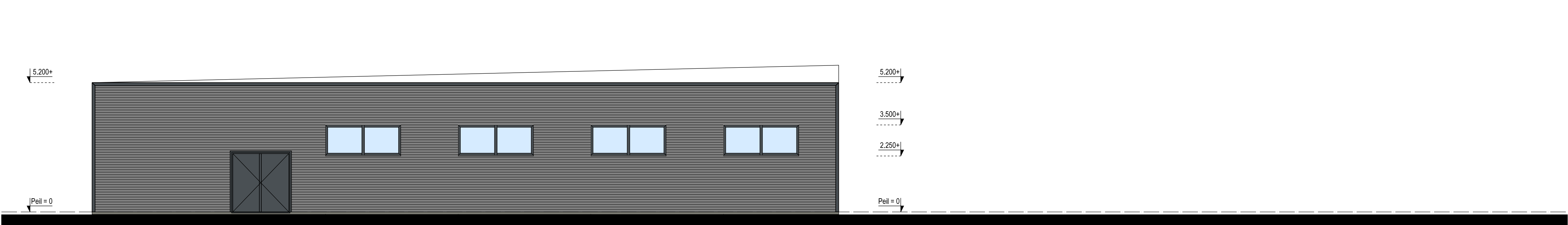
Linkergevel



Voorgevel



Rechtergevel



Achtergevel

project		Nieuwbouw Aldi aan de Burgemeester Magneestraat te Bergeijk		datum		13-04-2022	
				revisiedatum			
opdrachtgever		Aldi Best BV Postbus 304, 5680 AH Best Tel 0499 - 367020, Fax 0499 - 367001		getekend		gecontroleerd	
				HvdK			
				format		schaal	
				A1		1:100	
				projectfase			
				VOOROVERLEG			
				werknr.		DH15-213	
				bladnr.		revisie	
				C200.1			

Den Hollander

BOUWADVIES
EN ONTWERP

oorderboel

Gevens

Kerkring 17
Postbus 139
Tel: 0168 - 403041
E-mail:
Internet:

4791 HG Klundert
4790 AC Klundert
Fax: 0168 - 403165
info@dhbouwadvies.nl
www.dhbouwadvies.nl

Bijlage 3: Geraadpleegde literatuur

Wet- en regelgeving

- Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2020-2024, Gemeente Bergeijk;
- Waterbeheerprogramma 2022-2027, Waterschap De Dommel;
- Keur en legger, Waterschap De Dommel;
- Provinciale omgevingsvisie Noord-Brabant;
- Provinciale interim omgevingsverordening 2019;
- Landelijke Handreiking Watertoets;
- Waterbeleid voor de 21e eeuw, Commissie Waterbeheer 21e eeuw;
- Nationaal Bestuurakkoord Water, 2003 en actueel 2008;
- Waterwet;
- Het Nationaal Water Programma, 2022-2027;
- Kader Richtlijn Water;
- Wet en Besluit op de ruimtelijke ordening.

Overige literatuur

- Handleiding alternatieve materialen voor bouwmetalen, DuBo Consulenten, 2006;
- Ruimtelijke plannen Nederland;
- Bodematlas provincie Noord-Brabant.

Internet

- www.bergeijk.nl
- www.dommel.nl
- www.brabant.nl
- www.dinoloket.nl
- www.ahn.nl
- www.pdok.nl