



Toelichting op de watertoets

Heistraat 18, Oosteind

projectnummer 0456516.100
concept
15 juli 2020

Toelichting op de watertoets

Heistraat 18, Oosteind

projectnummer 0456516.100

concept revisie 00
15 juli 2020

Auteurs

Mathijs Koops

Opdrachtgever

datum vrijgave	beschrijving revisie 00	goedkeuring	vrijgave

Inhoudsopgave

Blz.

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Doel	1
1.3	Leeswijzer	2
2	Huidige situatie	2
2.1	Locatie	2
2.2	Maaiveld	3
2.3	Bodemopbouw	4
2.4	Grondwaterstanden	5
2.5	Oppervlaktewater	7
2.6	Watersysteem en waterafvoer	8
2.7	Waterveiligheid	8
3	Beleid en regelgeving	9
3.1	Rijksoverheid	9
3.2	Waterschap Brabantse Delta	10
3.3	Provincie Noord-Brabant	12
3.4	Gemeente Oosterhout	12
4	Toekomstige situatie	13
4.1	Watersysteem	14
4.2	Vuil- en hemelwaterafvoer	14
4.3	Waterveiligheid	14
5	Concept waterparagraaf	15
5.1	Aanleiding	15
5.2	Huidige situatie	15
5.3	Toekomstige situatie	15

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Ter hoogte van de Heistraat 18 -20 in Oosteind is het voornemen om een loonbedrijf uit te breiden met een loods en een parkeerterrein.

Het loonbedrijf aan de Heistraat 18 in Oosteind is rond 1960 ontstaan op deze locatie. Het familiebedrijf is sinds die tijd gegroeid tot het bedrijf dat het vandaag de dag is. Op het bedrijfsperceel staan op dit moment drie grote loodsen en twee bedrijfswoningen. Om de steeds groter wordende machines een plek te kunnen geven op het perceel is uitbreiding van de bedrijfsgebouwen nodig. Daarmee kan al het materiaal van het bedrijf op één plek centraal (overdekt) gestald worden. Op een nieuwe bouwkaavel wordt een loods gebouwd met een omvang van ca. 1.100 m².

Door de komst van de nieuwe N629 ontstaat er een nieuwe indeling van het gebied rondom het bedrijf. De provinciale weg komt aan de westkant van het bedrijf en krijgt een aansluiting vlak bij het loonbedrijf. Daardoor ontstaat een nieuwe kavel waarop een nieuwe loods gebouwd wordt, zoals te zien in onderstaande figuur.



Figuur 1-1, Situatieschets: locatie te realiseren loods en parkeerterrein rood kader.

Antea Group heeft opdracht gekregen om voor de nieuw te realiseren loods een nieuw bestemmingsplan op te stellen. Een verplicht onderdeel bij ruimtelijke procedures vormt de watertoets.

1.2 Doel

Het watertoetsproces 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. Het is niet een toets achteraf, maar een proces

dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerders (hier: Waterschap Brabantse Delta) in een zo vroeg mogelijk stadium met elkaar in gesprek brengt. Het resultaat van het watertoetsproces wordt samengevat in de waterparagraaf welke opgenomen kan worden in de ruimtelijke onderbouwing van het bestemmingsplan.

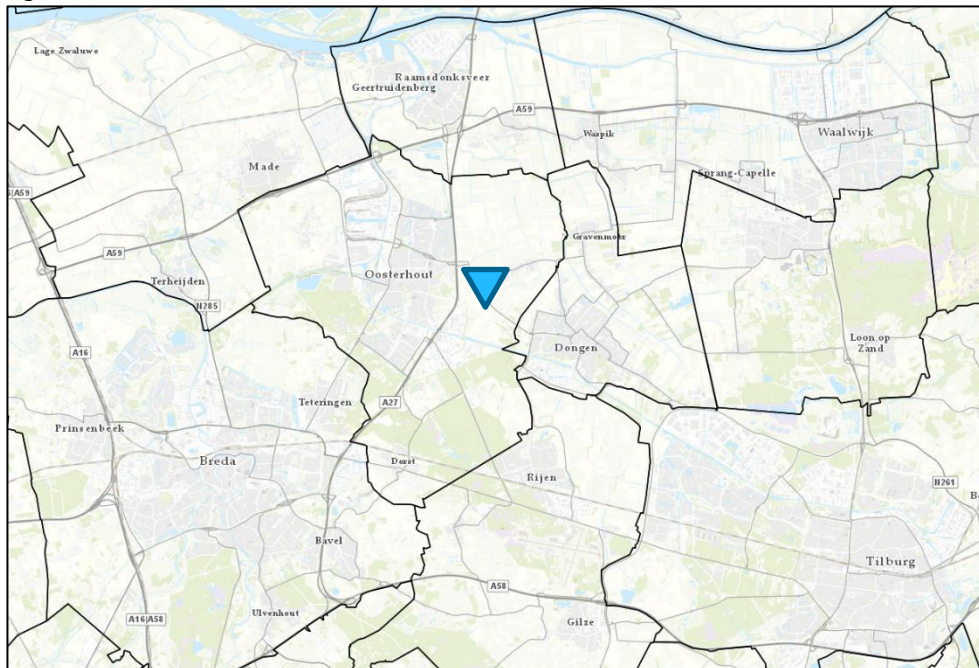
1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt de huidige situatie van het plangebied omschreven. Hoofdstuk 3 licht het actuele beleid dat relevant is voor de ontwikkeling toe. In hoofdstuk 4 wordt de toekomstige situatie toegelicht en de effecten hiervan op het watersysteem. In hoofdstuk 5 is de concept waterparagraaf opgenomen.

2 Huidige situatie

2.1 Locatie

De locatie bevindt zich aan de Heistraat 18 – 20 in Oosteind tussen Oosterhout en Dongen. Het huidige plangebied heeft een agrarische bestemming. (bron: <https://www.ruimtelijkeplannen.nl/>). Een luchtfoto van de huidige inrichting is opgenomen in Figuur 2-2



Figuur 2-1, de locatie van het plangebied (blauw symbool) tussen Oosterhout en Dongen.

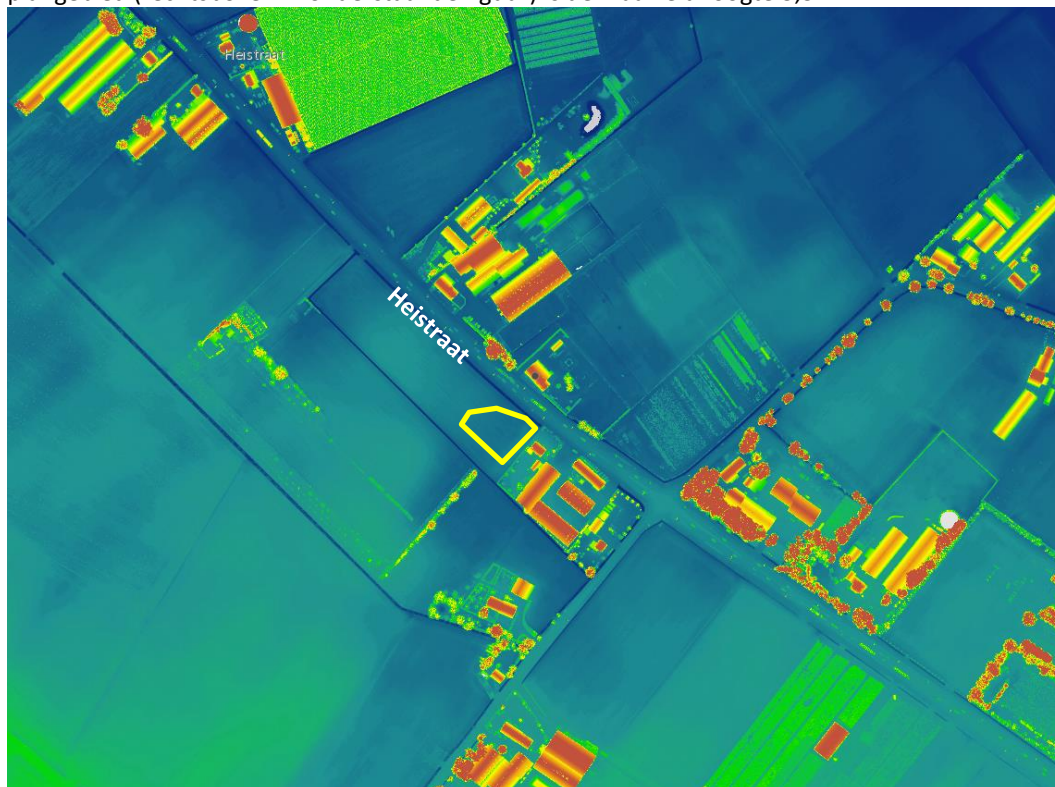


Figuur 2-2, De contouren van het plangebied (geel kader) ter hoogte van Heistraat 18-20. Bron: Luchtfoto NL 2019 © CycloMedia Technology B.V

2.2 Maaiveld

Het plangebied, in de figuur aangeduid met een geel kader, is relatief vlak, de maaiveldhoogte binnen het plangebied varieert van 3,7 m + NAP tot 4,0 m + NAP. Ten zuidwesten van het plangebied (linksonder in de figuur) is de maaiveld hoogte 5,0 m + NAP. Ten noordoosten van het

plangebied (rechtsboven in onderstaande figuur) is de maaiveldhoogte 3,3 m + NAP.



Figuur 2-3, Hoogteligging binnen het plangebied (geel kader) en omgeving. Bron: www.ahn.nl AHN 3 (dynamische opmaak)

2.3 Bodemopbouw

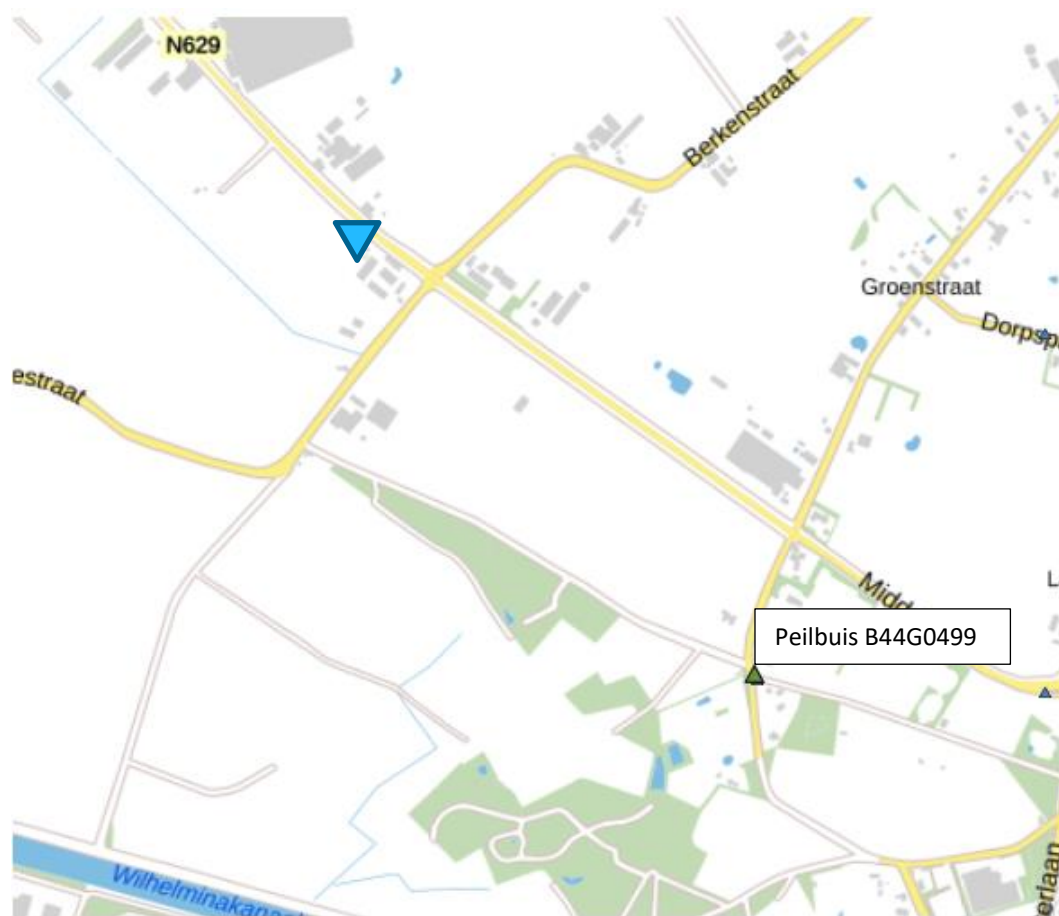
Met behulp DINOlaket is de bodemopbouw ter plaatse van het plangebied geïnventariseerd. De bodem tot 3 m – mv. varieert van normaal tot fijn zand. Tussen de 3 m – mv. en 10 m – mv. bevindt zich afwisselend fijn, normaal en grof zand.



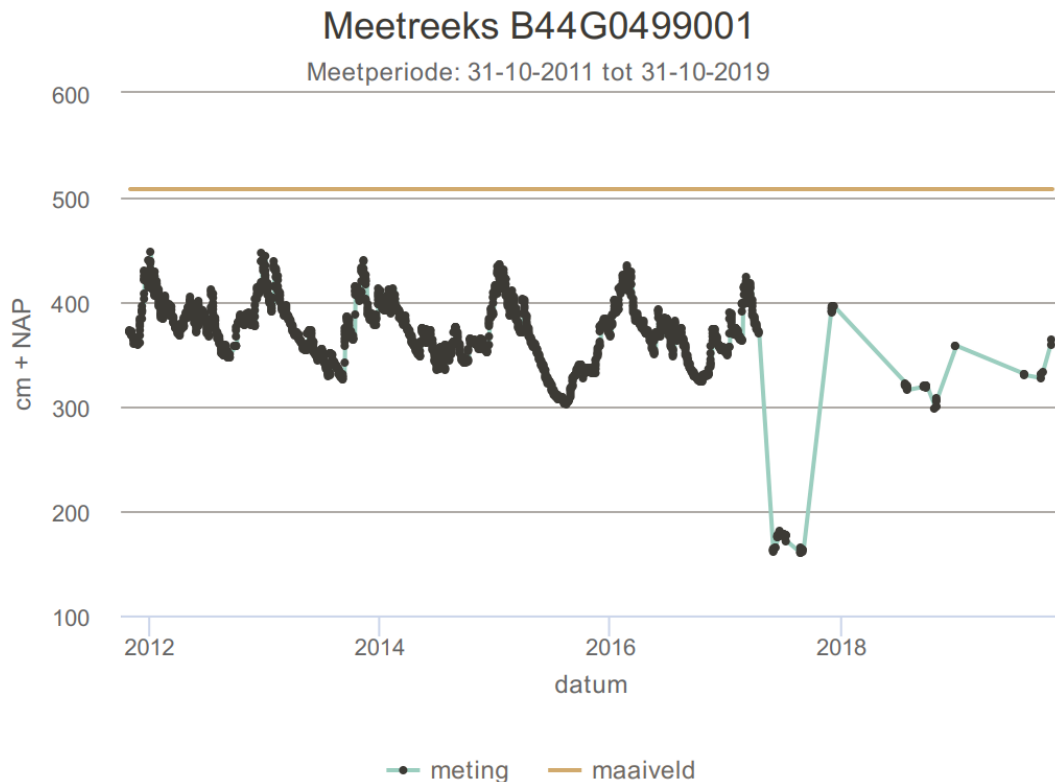
Figuur 2-4, Links: de groene marker markeert de locatie het plangebied, de oranje stippen markeren grondboringen in de omgeving van het plangebied op basis waarvan de bodemopbouw in het plangebied is bepaalt. Rechts: de bodemopbouw in het plangebied.

2.4 Grondwater

Om een beeld te krijgen van de grondwaterstanden in het plangebied is DINOloket geraadpleegd. De dichtstbijzijnde peilbuis bevindt zich op 950 meter afstand, dit betreft grondwatermonitoringsput B44G0499. Onderstaande figuren tonen de locatie van de peilbuis en de grondwatermeetreeks. De grondwaterstanden in de buurt van het plangebied variëren van 70 cm tot 300 cm – mv. Het plangebied ligt niet in een grondwaterbeschermingszone.



Figuur 2-5, De blauwe omgekeerde driehoek markeert de locatie van het plangebied, de groene driehoek markeert de locatie van de peilbuis.



Figuur 2-6, grondwaterstanden van peilbuis B44G0499001.

2.5 Oppervlaktewater

In onderstaande figuur zijn de waterlopen in de omgeving van het plangebied weergegeven. Ten noorden van het plangebied, langs de Heistraat, bevindt zich een categorie A waterloop waarvoor het waterschap onderhoudsplichtig is. Voor deze waterloop geldt aan weerszijden een beschermingszone van 5 meter, gemeten vanaf de insteek. Ten zuiden van het plangebied bevindt zich een categorie B waterloop waarvoor de aanliggende perceel eigenaar onderhoudsplichtig is.



Figuur 2-7, Legger waterschap Brabantse Delta ter plaatse van plangebied. Bron:
<https://www.brabantsedelta.nl/legger>

2.6 Watersysteem en waterafvoer

In de huidige situatie bestaat het plangebied uit grasland. Regenwater infiltreert in de bodem en/of wordt afgevoerd via de aangrenzende watergangen.

2.7 Waterveiligheid

Er zijn geen waterkeringen aanwezig in en rondom het plangebied.

3 Beleid en regelgeving

3.1 Rijksoverheid

Waterwet

Op 22 december 2009 is de Waterwet in werking getreden, waarmee een achttal wetten is samengevoegd tot één wet. De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. De Waterwet richt zich op de zorg voor waterkeringen, waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterfuncties (zoals de drinkwatervoorziening). De wet biedt de basis voor het stellen van normen ten aanzien van deze onderwerpen. Verder bevat de wet regelingen voor het beheer van water. Een belangrijk gevolg van de Waterwet is dat de huidige vergunningstelsels uit de afzonderlijke waterbeheerwetten worden gebundeld. Dit resulteert in één vergunning, de Watervergunning.

Minstens zo belangrijk is dat zoveel mogelijk activiteiten onder algemene regels vallen. In de regel komt dit neer op een meldingsplicht in plaats van een vergunningenprocedure. Niet alles is in algemene regels vast te leggen en voor deze activiteiten in, op, onder of over watersystemen is er de watervergunning.

Omgevingswet 2019

Vanaf het voorjaar 2019 wordt de leefomgeving op een andere manier benaderd dan voorheen, waarbij wordt ingezet op een duurzame economische structuur met borging van de kwaliteit en veiligheid daarvan. In de Omgevingswet worden de wetgeving en regels voor ruimte, wonen, infrastructuur, milieu natuur en water gebundeld. Deze wet regelt daarmee het beheer en de ontwikkeling met minder en overzichtelijke regels, meer ruimte voor initiatieven en lokaal maatwerk. Ingezet wordt op integraliteit, vertrouwen en participatie van alle belanghebbenden is het uitgangspunt. De wet krijgt vorm in de omgevingsvisie, waarbij de huidige provinciale plannen zullen komen te vervallen en worden geïntegreerd in deze visie.

Wet ruimtelijke ordening en de watertoets

De watertoets is per 1 november 2003 wettelijk verplicht (en vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening). De watertoets betekent dat ruimtelijke plannen (waaronder bestemmingsplannen) die vanaf deze datum ter inzage worden gelegd, voorzien moeten zijn van een waterparagraaf. Ruimtelijke plannen van de initiatiefnemer (bijv. gemeente of projectontwikkelaar) worden overlegd met de waterbeheerder.

In de waterparagraaf geeft de initiatiefnemer aan welke afwegingen in het plan ten aanzien van water zijn gemaakt. Het is een toelichting op het doorlopen proces en maakt de besluitvorming ten aanzien van water transparant. In geval van locatiekeuzes en bij herinrichting van bestaand bebouwd gebied geeft de initiatiefnemer expliciet aan welke rol de kosten en risico's van verdroging, verzilting, overstrooming en overlast hebben gespeeld bij de besluitvorming. De waterparagraaf grijpt zichtbaar terug op de afsprakennotitie en het wateradvies.

Nationaal Waterplan 2016-2021

In 2015 is het Nationaal Waterplan vastgesteld. Het plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2016-2021 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal

Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Belangrijke punten uit het nationaal waterplan zijn:
Eerst vasthouden, dan bergen en dan pas afvoeren;
Hemelwater zo veel mogelijk afkoppelen, mits schoon (anders eerst zuiveren);
Uitbreiding van verhard oppervlak zo veel mogelijk compenseren met hectares oppervlaktewater.

Nationaal Bestuursakkoord Water

Met het NBW-Actueel (2008) onderstrepen het Rijk, het Interprovinciaal Overleg, de Unie van Waterschappen en de Vereniging van Nederlandse Gemeenten de gezamenlijke opgave om het watersysteem op zo kort mogelijke termijn en tegen de laagste maatschappelijke kosten op orde te brengen en te houden. Samenwerken is de rode draad van het geactualiseerde Nationaal Bestuursakkoord. Een actualisatie van het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) uit 2003 komt voort uit de invoering van de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW), de noodzaak tot het aanscherping van een aantal begrippen en het beschikbaar komen van nieuwe klimaatscenario's. Ook is een nieuwe fase aangebroken in het samenwerkingsproces, waarbij het zwaartepunt verschuift van planvorming naar uitvoering. Het NBW is een uitwerking van de uitvoering van waterbeleid 21^e eeuw (WB21) en de KRW.

3.2 Waterschap Brabantse Delta

Brabant Keur

De keur is een verordening met de regels die het waterschap hanteert bij de bescherming van waterkeringen, watergangen (sloten, beken en rivieren) en bijbehorende kunstwerken (gemalen, stuwen). Voor sommige werkzaamheden zijn in de keur algemene regels opgesteld. Als aan deze regels wordt voldaan, is geen watervergunning nodig. De werkzaamheden moeten wel bij het waterschap worden gemeld.

Waterschap Brabantse Delta hanteert de Brabant Keur. Deze is in samenwerking met de andere Brabantse waterschappen opgesteld.

Versnelde afvoer door verhard oppervlak

De Keur verbied volgens artikel 3.6 het zonder vergunning afvoeren van neerslag door een toename van verhard oppervlak naar een oppervlaktewaterlichaam. Volgens artikel 15.1 van de Algemene Regels geldt er een vrijstelling voor het verbod, bedoeld in artikel 3.6 van de Keur, wanneer de waterparagraaf van het bestemmingsplan na 1 augustus 2019 de schriftelijke instemming heeft verkregen van het waterschap en de in de waterparagraaf genoemde maatregelen zijn uitgevoerd. Daarnaast geldt er op basis van artikel 15.2.2 van de algemene regels een vrijstelling op artikel 3.6 van de Keur wanneer de toename van verhard oppervlak maximaal 2.000 m² bedraagt of wanneer de toename verhard oppervlak bestaat uit een groen dak. De definitie van een groen dak is een dak dat bedekt is met vegetatie met een waterbergende functie.

Artikel 15.2.4 stelt dat wanneer de toename van verhard oppervlak tussen de 2.000 m² en 10.000 m² is en compenserende maatregelen zijn getroffen conform de rekenregel van artikel 15 lid 4 van de Algemene Regels geldt ook een vrijstelling van het verbod uit artikel 3.6 van de Keur. De rekenregel voor minimale compensatie luidt:

Benodigde compensatie (in m³) = toename verhard oppervlak (in m²) x gevoeligheidsfactor x 0,06 (in m)

0,06: is de waterschijf van 60 mm die overeenkomt met de vastgestelde bovengrens voor de compensatiecapaciteit van 600 m³/ha.

De gevoeligheidsfactor is ter plaatse van het plangebied 0,25 en is te vinden via De 'keur beschermde gebieden', te benaderen via de website van het waterschap (<http://brabantsedelta.webgispublisher.nl/Viewer.aspx?map=Keur-beschermde-gebieden-RD>, benaderd: 7-7-2020)

De compensatie in de vorm van een voorziening dient dan wel aan de volgende eisen te voldoen:

- De bodem van de voorziening ligt boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG);
- De afvoer uit de voorziening vindt plaats via een functionele bodempassage naar het grondwater en/of via een functionele afvoerconstructie naar het oppervlaktewater. Indien een afvoerconstructie wordt toegepast, dient deze een diameter van 4 cm te hebben;
- Daarnaast moet er altijd een overloopconstructie zijn, om beschadiging van het oppervlaktewaterlichaam te voorkomen.

De voorziening dient te voorkomen dat de extra hoeveelheid hemelwater ten gevolge van een toename van verhard oppervlak versneld wordt afgevoerd naar het ontvangende watersysteem. In de voorziening wordt water tijdelijk geborgen en/of geïnfiltreerd in de bodem.

Verharding aanbrengen nabij de watergang

Een categorie A waterloop heeft een beschermingszone van 5 meter aan weerszijden, gemeten vanaf de insteek. Het is toegestaan om verharding aan te brengen in de beschermingszone indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

1. U brengt de verharding gelijk met of onder het maaiveld aan;
2. U verandert de maaiveldhoogte niet;
3. U zorgt ervoor dat de stabiliteit van het oppervlaktewaterlichaam en beschermingszone gewaarborgd blijft;
4. U zorgt ervoor dat de verharding geen belemmeringen voor het onderhoud vormt;
5. U houdt een strook van 0,5 meter vrij, gemeten vanaf de insteek van de waterloop;
6. U zorgt ervoor dat de verharding voldoende draagkracht en stabiliteit heeft voor de manier van onderhoud;
7. U brengt bij verwijderen het maaiveld weer in oorspronkelijke staat en zaait in met een gras-en/of kruidenrijk zaadmengsel.

Verharding aanbrengen lang een categorie B waterloop is toegestaan.

Bronbemaling

Volgens artikel 34.7.1 is er geen vergunning vereist voor het onttrekken van grondwater mits de inrichting uitsluitend gebruikt wordt voor het droog houden van een bouwput ten behoeve van bouwkundige of civieltechnische werken en/of ten behoeve van bodemsanering, waarbij de te

onttrekken hoeveelheid grondwater niet meer bedraagt dan 50.000 m³ per maand en de onttrekking niet langer duurt dan 6 maanden.

Afstemming Waterschap Brabantse Delta 13-7-2020

In afstemming met de contactpersoon bij Waterschap Brabantse Delta, Peter van der Pluijm, op 13-7-2020 zijn een aantal vragen beantwoord en punten ter sprake gekomen waarmee rekening gehouden dient te worden.

Ten eerste wordt bevestigd dat de drempelwaarde waarbij verharding gecompenseerd moet worden op 2000 m² ligt en dat voor een toename van verharding onder de 2000 m² dus geen watercompensatie geldt.

Destijds was er sprake van om grasbetontegels* toe te passen als parkeerterrein. Hierover meldde de heer van der Pluijm dat grasbetontegels worden gezien als onverhard oppervlak met betrekking tot watercompensatie, omdat hemelwater tussen de tegels kan infiltreren.

** Naderhand zijn de plannen gewijzigd van het toepassen van grasbetontegels naar klinkerverharding met een open voeg. Hierover is geen contact geweest met de heer van der Pluijm, hierom en omdat het onduidelijk is wat de infiltrerende werking van de klinkerverharding is, is de klinkerverharding als reguliere verharding meegenomen in deze watertoetsprocedure.*

Naar aanleiding van een vraag over het compenseren van verharding doormiddel van het verbreden of graven van bestaande watergangen meldt hij dat dit niet de juiste wijze is om extra berging te creëren.

3.3 Provincie Noord-Brabant

Provinciaal Milieu- en Waterplan

Het Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016-2021 (PMWP) is de strategische basis voor het Brabantse milieu- en waterbeleid en -beheer voor de korte en de lange termijn, rekening houdend met Europese, landelijke, provinciale en regionale doelen, duurzaamheid en klimaatveranderingen. Het Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016-2021 integreert de milieu- en de wateropgave. Het zet de nieuwe koers uit voor de provinciale inzet met betrekking tot water, bodem, lucht en de overige milieuaspecten. Het is een breed gedragen, integraal beleidsplan, omdat het tot stand is gekomen in nauwe samenwerking met talloze belanghebbende (water)partijen in Brabant.

Verordening ruimte Noord-Brabant

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben in hun vergadering van 10 juli 2015 de Verordening ruimte 2014 vastgesteld (per 15-7-2015) en deze in juli 2017 geactualiseerd. In de Verordening Ruimte staan regels waarmee een gemeente rekening moet houden bij het ontwikkelen van bestemmingsplannen.

Op de kaart 'Water' uit de Verordening Ruimte zijn de waterwingebieden en grondwaterbeschermingsgebieden opgenomen. Daarnaast zijn de gebieden aangegeven welke zijn aangewezen als waterbergingsgebied of reserveringsgebied voor waterberging. Deze

gebieden worden ingezet om wateroverlast uit regionale watersystemen (beken, waterlopen) tegen te gaan.

Provinciale verordening water Noord-Brabant

In de Provinciale verordening water Noord-Brabant heeft de provincie normen opgenomen voor regionale waterkeringen, wateroverlast, de beoordeling van de waterveiligheid, afspraken over het beheer van wateren, waterwegen en waterkeringen, peilbesluiten en planvorming.

Provinciale milieuverordening Noord-Brabant (PMV)

In de Provinciale milieuverordening Noord-Brabant 2010 (PMV) zijn milieuregels opgenomen die het drinkwater moeten beschermen. Het grondwater rond de Brabantse drinkwaterwinningen wordt beschermd met speciale zones, waarbinnen bepaalde activiteiten beperkt of niet zijn toegestaan zonder vergunning.

3.4 Gemeente Oosterhout

Water- en Rioleringsplan (WRP) 2017- 2021

In het WRP geeft de gemeente Oosterhout aan hoe zij omgaat met haar wettelijke zorgplichten wat betreft stedelijk afvalwater, hemelwater, oppervlaktewater en grondwater. Relevant beleid met betrekking tot het in dit document beschreven plan is hieronder beschreven.

Conform het bouwbesluit 2012 moet huishoudelijk afvalwater en hemelwater bij nieuwbouwprojecten gescheiden worden aangeboden. Bij nieuwbouw zal waar mogelijk het hemelwater worden aangesloten op regenwater riolering, infiltreren in de bodem of worden afgevoerd naar oppervlaktewater. Bij bedrijfsmatige nieuwbouw in het landelijk gebied dient vuilwaterafvoer te worden aangesloten op de bestaande drukriolering, eventueel door uitbreiding van dit systeem. Uitzondering hierop is de situatie waarbij een doelmatigheidsafweging wordt gemaakt. Deze afweging heeft instemming nodig van het waterschap.

4 Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie wordt ter plaatse van het plangebied een loods gebouwd op een nieuwe kavel naast de op-/afrit van de nieuwe N627. De totale toename van verharding bedraagt 2.960 m² en bestaat uit de loods en een aangrenzend (parkeer) terrein.



Figuur 4-1, Bouwkundig plan nieuw perceel: de nieuw te realiseren loods (1100 m²); oppervlak gereserveerd voor parkeerterrein (1860 m²); overig deel perceel wordt ingericht met groen en een waterberging.

4.1 Watersysteem

In de toekomstige situatie zal een toename van verhard oppervlak zorgen voor een versnelde afvoer van hemelwater. Een deel van de verharding zal bestaan uit klinkerverharding met een waterdoorlatende voeg.

Dit moet worden gecompenseerd in naleving van het beleid van Waterschap Brabantse Delta. Ondanks dat na afstemming duidelijk was dat grasbeton tegels als onverhard worden meegerekend door het Waterschap is de klinkerverharding als reguliere verharding meegerekend, omdat niet duidelijk is in welke mate infiltratie mogelijk is tussen de verharding. Te meer omdat er al aanleg van groen is beoogd, de toename in verharding gering is en er ruimte is om waterberging te creëren is er voor gekozen om de klinkerverharding als reguliere verharding mee te nemen in de rekenregel.

De toename van verhard oppervlak bedraagt 2.960 m². Op basis van de beleidsregels van Waterschap Brabantse Delta geldt de volgende compensatie:

$$\text{Toename verhard oppervlak} = 2.960 \text{ m}^2$$

Gevoeligheidsfactor = 0,25

Compensatiecapaciteit = 0,06 m

$$\text{Benodigde compensatie(m}^3\text{)} = 2.960 \text{ m}^2 * 0,25 * 0,06 \text{ m} = 44,4 \text{ m}^3$$

Op het perceel wordt een waterberging gerealiseerd in de vorm van een wadi met een bergingscapaciteit van 50 m³.

Indien de uitstroomvoorziening uit de wadi loost op een categorie A watergang moet worden voldaan aan de algemene regel 14 van het Waterschap. Hierbij moet gedacht worden aan het niet aantasten van het talud, het doorstroomprofiel en het niet belemmeren van onderhoudsmogelijkheden. Hangende de definitieve inpassing van de op- en afrit van de N629 is nog niet duidelijk waar en of er sprake kan zijn van het lozen op een A-watergang.

4.2 Vuil- en hemelwaterafvoer

in de toekomstige situatie kan het afstromend regenwater, eventueel via aan te leggen HWA-riool, afstromen naar de waterberging. Er is in de nieuwe situatie aangenomen dat er geen vuilwaterafvoer van de loods op het riool aangelegd wordt.

4.3 Waterveiligheid

Het plangebied bevindt zich niet in of rondom een waterkering of de beschermingszone daarvan. Om deze reden worden geen effecten verwacht op de waterveiligheid.

5 Concept waterparagraaf

5.1 Aanleiding

Ter hoogte van de Heistraat 18 -20 in Oosteind is het voornemen om een loonbedrijf uit te breiden met een loods en een parkeerterrein.

Het loonbedrijf aan de Heistraat 18 in Oosteind is rond 1960 ontstaan op deze locatie. Het familiebedrijf is sinds die tijd gegroeid tot het bedrijf dat het vandaag de dag is. Op het bedrijfsperceel staan op dit moment drie grote loodsen en twee bedrijfswoningen. Om de steeds groter wordende machines een plek te kunnen geven op het perceel is uitbreiding van de bedrijfsgebouwen nodig. Daarmee kan al het materiaal van het bedrijf op één plek centraal (overdekt) gestald worden. Op een nieuwe bouwkaavel wordt een loods gebouwd met een omvang van ca. 1.100 m².

Door de komst van de nieuwe N629 ontstaat er een nieuwe indeling van het gebied rondom het bedrijf. De provinciale weg komt aan de westkant van het bedrijf en krijgt een aansluiting vlak bij het loonbedrijf. Daardoor ontstaat een nieuwe kavel waarop een nieuwe loods gebouwd wordt



Figuur 5-1, Situatieschets, locatie te realiseren loods en parkeerterrein in rood kader.

Antea Group heeft opdracht gekregen om voor de nieuw te realiseren loods een nieuw bestemmingsplan op te stellen. Een verplicht onderdeel bij ruimtelijke procedures vormt de watertoets.

5.2 Huidige situatie

De locatie bevindt zich aan de Heistraat 18 – 20 in Oosteind tussen Oosterhout en Dongen. De huidige functie van het plangebied is grasland. Maaiveldhoogte binnen het plangebied varieert van 3,7 m + NAP tot 4,0 m + NAP. De bodemopbouw bestaat uit fijn, tot grof zand. De grondwaterstanden in de buurt van het plangebied (950 m.) variëren van 70 cm tot 300 cm – mv.

Ten noorden van het plangebied, langs de Heistraat bevindt zich een categorie A waterloop. Ten zuiden van het plangebied bevindt zich een categorie B waterloop. Het plangebied bevindt zich niet in (grondwater) beschermingsgebieden of beschermingszones van keringen.

5.3 Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie zal een toename van verhard oppervlak zorgen voor een versnelde afvoer van hemelwater. Dit moet worden gecompenseerd in naleving van het beleid van Waterschap Brabantse Delta. De toename van verhard oppervlak bedraagt ongeveer 2.960 m².

Op basis van de beleidsregels van Waterschap Brabantse Delta geldt er voor dit plan een compensatie van 44,4 m³.

Op het perceel wordt een waterberging gerealiseerd in de vorm van een wadi met een bergingscapaciteit van 50 m³, waarmee wordt voldaan aan de vereiste watercompensatie. De waterberging dient aan de volgende eisen te voldoen:

- De bodem van de voorziening ligt boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG);
- De afvoer uit de voorziening vindt plaats via een functionele bodempassage naar het grondwater en/of via een functionele afvoerconstructie naar het oppervlaktewater. Indien een afvoerconstructie wordt toegepast, dient deze een diameter van 4 cm te hebben;
- Daarnaast moet er altijd een overloopconstructie zijn, om beschadiging van het oppervlaktewaterlichaam te voorkomen.

Indien de uitstroomvoorziening uit de wadi loost op een categorie A watergang moet worden voldaan aan de algemene regel 14 van het Waterschap. Hierbij moet gedacht worden aan het niet aantasten van het talud, het doorstroomprofiel en het niet belemmeren van onderhoudsmogelijkheden. Hangende de definitieve inpassing van de op- en afrit van de N629 is nog niet duidelijk waar en of er sprake kan zijn van het lozen op een A-watergang.

Er is in de nieuwe situatie geen vuilwaterafvoer meegenomen in deze toetsing. Indien dit wel het geval is dient er volgens de regels van de gemeente aangesloten te worden op de bestaande drukriolering.

Over Antea Group

Van stad tot land, van water tot lucht; de adviseurs en ingenieurs van Antea Group dragen in Nederland sinds jaar en dag bij aan onze leefomgeving. We ontwerpen bruggen en wegen, realiseren woonwijken en waterwerken. Maar we zijn ook betrokken bij thema's zoals milieu, veiligheid, assetmanagement en energie. Onder de naam Oranjewoud groeiden we uit tot een allround en onafhankelijk partner voor bedrijfsleven en overheden. Als Antea Group zetten we deze expertise ook mondiaal in. Door hoogwaardige kennis te combineren met een pragmatische aanpak maken we oplossingen haalbaar én uitvoerbaar. Doelgericht, met oog voor duurzaamheid. Op deze manier anticiperen we op de vragen van vandaag en de oplossingen van de toekomst. Al meer dan 60 jaar.

Contactgegevens

Beneluxweg 125
4904 SJ OOSTERHOUT
Postbus 40
4900 AA OOSTERHOUT
T. (0162) 48 70 00
E. roel.janssen@anteagroup.com

www.anteagroup.nl

Copyright © 2020

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.