

MEMO

Onderwerp:

Waterparagraaf Rosada fase 2

Voorlopig definitief

Den Bosch,
2 maart 2011

Projectnummer:
110502.201762

DIVISIE WATER

Van:
Nieke van den Bedem

Opgesteld door:
Nieke van den Bedem

Afdeling:
Waterbeheer en Groene Ruimte

Ons kenmerk:
:

Aan:
I.Sep (gemeente Roosendaal)
P.Backx (gemeente Roosendaal)
N. Rijsdijk (waterschap Brabantse Delta)

Kopieën aan:
I. van Fessem (RMD)

Aanleiding

Sinds 1 november 2003 is het wettelijk geregeld dat in alle ruimtelijke plannen een watertoets dient te worden doorlopen. Het doel van de watertoets is de waterhuishoudkundige doelstelling zichtbaar te maken en evenwichtig mee te nemen bij ruimtelijke plannen. Er wordt met name ingegaan op de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding en de beschrijving van de maatregelen die worden getroffen.

Men is voornemens om de locatie Rosada verder te ontwikkelen. Op dezelfde locatie is eerder al tijdens fase 1 van de ontwikkeling een Factory Outlet Center gerealiseerd. In de huidige ontwikkeling: Rosada fase 2 wordt het Factory Outlet Center uitgebreid. Voor deze ontwikkeling wordt een omgevingsvergunning met ruimtelijke onderbouwing opgesteld. Hiermee is het plan Watertoetsplichtig. Het plangebied ligt in het beheersgebied van het waterschap Brabantse Delta.

Proces

Sinds het voorjaar van 2003 worden in de gemeente Roosendaal alle nieuwe gemeentelijke ruimtelijke plannen besproken in het "Waterpanel Roosendaal". De werkwijze van het waterpanel is vastgelegd in het "Handboek bij de watertoets bij de Gemeente Roosendaal". Naast enkele gemeentelijke afdelingen nemen het waterschap en de vaste adviseurs van de Gemeente Roosendaal éénmaal per kwartaal deel aan het overleg. Het waterschap levert in dit overleg alle relevante waterhuishoudkundige informatie over het projectgebied en haar omgeving aan. Aan de hand van opmerkingen en aanvullingen van de waterbeheerder formuleert de gemeente een waterparagraaf bij de RO-procedure. Ook wordt de waterbeheerder (via overleg of e-mail) de mogelijkheid geboden om tijdig zijn zienswijze te geven op concepten. Het definitieve wateradvies van de waterbeheerder zal door middel van een brief plaatsvinden. Bovenstaande is nader vastgelegd in werkafspraken tussen waterschap, gemeente en ARCADIS.

Indien de gemeente in de definitieve waterparagraaf afwijkt van het advies van het waterschap, wordt deze afwijking in de waterparagraaf expliciet gemotiveerd. Voor het opstellen van een waterparagraaf heeft het waterschap Brabantse Delta een 'checklist Watertoets' opgesteld. Deze checklist is opgenomen in het door het waterschap opgestelde document 'Op weg naar het waterschap'. Alle in de checklist genoemde aspecten zijn beoordeeld en afgewogen en indien relevant beschreven in voorliggende waterparagraaf.

In juli 2008 is een watertoetsprocedure doorlopen voor de tweede fase van het plangebied de Stok/Rosada. Aangezien sindsdien de plannen zijn gewijzigd wordt een nieuwe watertoets uitgevoerd. Voorliggende waterparagraaf is in concept per e-mail voorgelegd aan het waterschap. De opmerkingen van het waterschap van 14-2-2011 zijn in deze waterparagraaf verwerkt. Vervolgens is de waterparagraaf opnieuw ter inzage gegeven aan het waterschap. Op 2 maart 2011 heeft het waterschap laten weten geen verdere opmerkingen te hebben.

Huidige situatie

Aan de westzijde van het plangebied stroomt de Engebeek. Deze beek heeft een licht drainerende werking op de planlocatie en maakt deel uit van het stroomgebied van de Molenbeek. Langs de Engebeek is een EVZ ingericht. Het plangebied ligt niet in kwetsbaar gebied.

Voor het plangebied is reeds een bodemkundig/hydrologisch onderzoek uitgevoerd. Hieruit blijkt dat het onderzochte gebied niet geschikt is voor infiltratie van regenwater. De maatgevend hoogste grondwaterstand ligt tussen de 0,0 en 0,6 meter beneden maaiveld en de doorlatendheid is slecht.

Op het plangebied is in het kader van de ontwikkeling De Stok fase 1 een Factory Outlet Center gerealiseerd. Voor de aanleg van fase 1 van het Factory Outlet Center is destijds een keuraanvraag ingediend. Hierbij is rekening gehouden met de volgende oppervlaktes :

Groen	8.513 m ²
Water	4.424 m ²
Bebouwing	16.000 m ²
Terreinverharding	43.663 m ²
Totaal	72.600 m²

Ter compensatie van deze toename in het verhard oppervlak is een retentievoorziening gerealiseerd met een bergingscapaciteit van 2.335 m³. De retentievoorziening ligt aan de voorzijde van het FOC en bestaat uit een viertal waterpartijen en een ringsloot. Bij realisatie van fase 1 is tevens de Engebeek verlegd om ruimte te maken voor de ontwikkeling.

Het uiterste noorden van het plangebied is gelegen in rioleringsgebied A4. Dit gebied heeft een verbeterd gemengd rioolstelsel. Ter plaatse van het Factory Outlet Center ligt het verbeterd gescheiden stelsel van rioleringsgebied A8. Hemelwater dat valt op de wegen en parkeervoorzieningen van het FOC is op het verbeterd gescheiden stelsel aangesloten, dat overstort op de retentievoorziening. Water van de schone verharding (dakoppervlak) loost rechtstreeks op deze retentie.

Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie wordt fase 2 van het FOC gerealiseerd. Hierbij wordt het Factory Outlet Center uitgebreid, door middel van nieuwbouw tussen de voorzijde van het FOC en de Wouwbaan, ter plaatse van de huidige parkeer- en hemelwaterretentie- voorzieningen. Volgens het meest recente plan (02-07-2010) wordt hierbij 7160 m² bruto vloeroppervlak gerealiseerd op de begane grond en nog eens 720 m² op de eerste verdieping. Het dakoppervlak van deze uitbreiding bedraagt 7.130 m². De eerder gerealiseerde retentievoorziening zal hierbij worden verplaatst naar de noordoosthoek van het plangebied. Daarnaast zal op de bestaande parkeerplaats ten zuiden van het FOC een meerlaagse parkeervoorziening worden gerealiseerd van 7.530 m².

Voor het totale plangebied staan de verharde oppervlaktes en oppervlaktes groen en water in onderstaande tabel weergegeven.

Groen	10.050 m ²	
Water	4.580 m ²	(waarvan 4300 m ² nieuw, 280 m ² bestaand)
Bebouwing	23.130 m ²	(waarvan 7130 m ² nieuwbouw, en 16000 m ² bestaand)
Terreinverharding	34.840 m ²	(inclusief parkeerdek)
Totaal	72.600 m²	

Het beleid is erop gericht om het watersysteem op orde te brengen en vervolgens op orde te houden. De voorkeursvolgorde voor het omgaan met hemelwater is 'vasthouden, bergen, afvoeren'. Ten aanzien van de waterkwaliteit is de voorkeursvolgorde: 'schoonhouden, scheiden en zuiveren'.

Het huishoudelijk afvalwater van de toekomstige bebouwing dient middels aparte vuilwaterleidingen afgevoerd te worden op de aanwezige riolering.

De neerslag die afvloeit van "schone" oppervlakken (daken, schone verharding) dient afzonderlijk ingezameld te worden. Omdat infiltratie niet mogelijk is dient het hemelwater te worden geloosd op de retentievoorziening. Het hemelwater kan hierin worden geborgen en vertraagd worden afgevoerd op de Engebeek.

Als gevolg van de ontwikkeling neemt het bebouwd oppervlak, dat rechtstreeks zal lozen op de retentievoorziening toe van 16.000 naar 23.130 m². Daarnaast loost via het VGS stelsel 34.840 m² op de retentievoorziening. Berging in het hemelwaterriool is op de retentiebehoefte in mindering gebracht. Conform de beleidsregel hydraulische randvoorwaarden 2009 dient circa 2.992 m³ retentie te worden gerealiseerd (60,4 m³/ha). De retentievoorziening staat los van het watersysteem en vanuit de voorziening mag op het oppervlaktewater de Engebeek worden geloosd met een landbouwkundige afvoer van 3,34 l/sec/ha.

De huidige retentie in de vorm van viertal waterpartijen wordt gedempt. De retentie in de vorm van de ringsloot wordt deels opgeheven. Voor het dempen van de huidige retentievoorziening (vijverpartij en ringsloot), het realiseren van een nieuwe retentie inclusief knijpvoorziening en lozingsconstructie dient een vergunning in het kader van de Waterwet te worden aangevraagd bij het waterschap.

Wanneer wordt uitgegaan van een waterdiepte van 0,5 m betekent dit dat er in totaal ca 5.985 m² water dient te worden gerealiseerd. Het oppervlak van de retentievoorziening op de huidige plankaarten is daarmee te beperkt. Binnen het plangebied dient te worden gezocht naar extra ruimte voor water. Ook

is het mogelijk de retentiebehoefte te beperken door bijvoorbeeld vegetatiedaken toe te passen. Retentie onder het verhard oppervlak is gezien de beperkte ontwatering niet mogelijk.

Ter plaatse van de toekomstige retentievoorziening is momenteel een rioleringsgemaal aanwezig. Bij de planvorming dient hier rekening te worden gehouden.

Ten aanzien van het materiaalgebruik dienen geen uitlogende bouwmaterialen zoals lood, koper, zink en zacht PVC te worden toegepast. Dit om verontreiniging van het hemelwater te voorkomen. Eén en ander dient langs privaatrechtelijke weg te worden geregeld.

Ten behoeve van de Europese Kaderrichtlijn Water zijn de vragen zoals eerder vermeld onderstaand beantwoord. Gezien de omvang en de aard van het plan, is het project niet riskant en heeft geen relevante chemische gevolgen. Daarnaast biedt de ontwikkeling geen kansen om de ecologische doelen dichterbij te brengen.

Randvoorwaarden naar aanleiding van waterparagraaf

→ Het huishoudelijk- en bedrijfsafvalwater dient middels aparte vuilwaterleiding te worden afgevoerd naar het gemengde stelsel (de Stok bemalingsgebied A4).

→ Het afstromend hemelwater van daken dient middels afzonderlijke leidingen afgevoerd te worden naar de retentievoorziening.

→ Het afstromend hemelwater van verhard terrein oppervlak dient middels een verbeterd gescheiden stelsel te worden afgevoerd (0,2 mm/uur POC en 2 mm berging).

→ De nieuwe retentievoorziening dient een inhoud te hebben van circa 2.992 m³ met een geknepen afvoer van 3,34 l/s/ha naar de Engebeek.

→ Opnemen van retentievoorziening op plankaart en in voorschriften.

→ Voor het dempen van de huidige retentievoorziening (vijverpartij en ringsloot), het realiseren van een nieuwe retentie inclusief knijpvoorziening en lozingsconstructie dient een vergunning in het kader van de Waterwet te worden aangevraagd bij het waterschap.

→ Ten aanzien van het materiaalgebruik dienen geen uitlogende bouwmaterialen zoals lood, koper, zink en zacht PVC te worden toegepast. Dit om verontreiniging van het hemelwater te voorkomen. Eén en ander dient langs privaatrechtelijke weg te worden geregeld.