

Watertoets en toetsing aan de regeling ruimte voor ruimte

Ten behoeve van het verzoek voor
oprichting van een ruimte-voor-ruimte
woning.

Datum: 29 september 2009

Aanvrager

P.A.A. van der Heijden
Klein Kantje 13
5388 XD Nistelrode

Projectadviseur

Exitus
P. van Iperen
Postbus 158
5460AD Veghel
Tel.; 06-23935851

3.4. Water

3.4.1. Algemeen

In het kader van de watertoets, dient ieder ruimtelijk relevant plan een beschrijving van het plan voor de waterhuishouding te bevatten, een zogenaamde waterparagraaf. Het opnemen van een dergelijke beschrijving is vanaf 1 november 2003 wettelijk verplicht volgens een recente wijziging van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Besluit van 3 juli 2003, Stb. 2003, nr. 294). In de provincie Noord-Brabant is de watertoets in het streekplan verankerd.

Bij de watertoets gaat het om het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het is geen éénmalig toetsmoment zoals de term doet vermoeden. In de praktijk wordt de term 'toetsen' wel gebruikt voor het werk dat de waterbeheerder doet in zijn advisering. De waterbeheerder 'toetst' het (voor)ontwerpplan aan de afgesproken criteria, maar de status van deze toets is een advies.

Ten aanzien van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, waaronder ver- en nieuwbouwplannen, hanteert het waterschap een aantal beleidsuitgangspunten met betrekking tot het duurzaam omgaan met water. Bij de nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient de initiatiefnemer hier invulling aan te geven. Nieuwe ontwikkelingen dienen te voldoen aan het principe van hydrologisch neutraal bouwen. De hydrologische situatie moet minimaal gelijk blijven aan de uitgangssituatie. De initiatieflocatie is gelegen op het grondgebied van Waterschap Aa en Maas. Het waterschap hanteert de volgende principes als uitgangspunt bij de watertoets.

Gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater

Het streefbeeld is het afvoeren van het vuile water via de riolering en het binnen het plangebied verwerken van het schone hemelwater. Er dienen geen nieuwe gemengde rioolstelsels te worden aangelegd.

Doorlopen van de afwegingsstappen: 'hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer'

Onderdeel van de watertoets is het omgaan met het schone hemelwater. De afwegingsstappen diene te zijn: hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer. Deze afwegingsstappen zijn afgeleid van de trits vasthouden-bergen-afvoeren.

Hydrologisch neutraal bouwen

Bij nieuwe ontwikkelingen dient de hydrologische situatie minimaal gelijk te blijven aan de uitgangssituatie. Hierbij mag de Gemiddelde Hoogste Grondwaterstand (GHG) niet verlaagd worden.

Meervoudig Ruimtegebruik

Bij de inrichting van een gebied kan het verlies van het aantal m² beperkt worden door een ruimte voor twee of meer doeleinden te gebruiken. Het verlies van het aantal m² als gevolg van de toegenomen ruimtevraag vanuit water kan zo worden beperkt.

Water als kans

Water wordt door stedenbouwkundigen bij inrichtingsvraagstukken vaak benaderd als een probleem ("er moet ook ruimte voor water gecreëerd worden, en m² zijn duur). Dat is jammer, want water kan ook een meerwaarde geven aan het plan, bijvoorbeeld door gebruik te maken van de belevingswaarde van water.

Voorkoming van vervuiling

Bij de inrichting, het bouwen en het beheer van gebieden wordt het milieu belast. Het waterschap streeft ernaar om verontreiniging zoveel mogelijk te voorkomen. Dit aspect wordt dan ook meegenomen in de watertoets.

3.5. Waterparagraaf

Verhard oppervlak

De woning wordt opgericht op de locatie van het te slopen intensieve veehouderijbedrijf van initiatiefnemer. In totaal wordt meer dan 1.800 m² aan stalruimte gesaneerd. Ook zal de erfverharding en een sleufsilos van samen circa 2250 m² ten dienste van de veehouderijlocatie worden gesaneerd.

De woning heeft een maximale inhoud van 1000 m³ en het bijgebouw heeft een oppervlakte van 100 m². Uitgaande van vier parkeerplaatsen op de eigen kavel kan worden gesteld dat het totale verharde oppervlak gemiddeld circa 600 m² zal bedragen. Het huidige aantal m² verhard oppervlak bedraagt 1800 m² + 2250 m² = 4050 m². Het toekomstige verharde oppervlak zal circa 600 m² bedragen. Hiermee zal het verharde oppervlak afnemen met circa 3450 m².

Gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater.

Het huishoudelijk afvalwater wordt zal op de bestaande drukriolering worden geloosd. Het schoon hemelwater wordt afgekoppeld en wordt lokaal geïnfiltreerd in de bodem.

Ondanks het feit dat ter plaatse een afname van afkoppeling van 4000 m² verhard oppervlak plaatsvindt, zal het nieuwe verharde oppervlak van de nieuwe woning ten behoeve van infiltratie worden geborgen in een nieuw aan te leggen infiltratiesloot.

Hydrologisch neutraal bouwen

Wanneer vrijstelling voor de bouw van een woning verleend is zal de toekomstige bewoner binnen de daarvoor aangegeven randvoorwaarden een bouwvergunning bij de gemeente aanvragen. Bij de bouw van de woning dient gebruik te worden gemaakt van niet-uitlogende materialen in verband met de kwaliteit van het te infiltreren hemelwater. Zaken als riolering en hemelwaterafvoer dienen tijdens de bouwvergunningsfase bekend te zijn. De

dient de bouwer/architect dan ook aan te geven in de bouwvergunningsaanvraag. Met de netto afnamen van het bebouwd oppervlak wordt de hydrologische situatie verbeterd.

Volgens het waterschap is het plangebied op de waterkansenkaart aangeduid als locatie waar extra maatregelen voor hydrologisch neutraal bouwen nodig zijn. Het hemelwater wordt daarom in het gebied geïnfiltreerd door middel van een infiltratiesloot. Bij piekafvoeren dient in het gebied circa 24 m³ water te worden geborgen (zie onderstaande tabel). De initiatiefnemer wil daartoe een sloot aanleggen met een lengte van circa 32 meter, 1,5 meter breed en 0,5 meter diep, in de lengterichting van het perceel. De diepte van de sloot is beperkt tot 0,5 meter omdat de gemiddelde hoogste grondwaterstand ter plaatse tussen de 60 en 80 cm is. Om te voorkomen dat het grondwater in de sloot aan de oppervlakte komt en vervolgens verdampt dient het profiel van de sloot boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand te liggen.

De projectlocatie is gelegen op een Laarpodzolgrond. Betreffende grond is een kalkloze zandgrond met een minerale eerdlaag van 30-50 cm. De bodem bestaat uit grof rivierzand en grind (Formatie van Beegden, afzettingen van de Maas), onder dun dekzand (Formatie van Twente). Laarpodzolgrond gronden zijn kalkloze zandgronden met hydromorfe kenmerken. Door de aanwezigheid van dit grof rivierzand en grind is lokale infiltratie van hemelwater goed mogelijk.

Resultaten toetsinstrumentarium hydrologis...

Resultaten

Totale benodigde berging in projectgebied

Berging voor infiltratie	2	m³
Berging bij extreme neerslag T=10 jaar	15	m³
Berging bij extreme neerslag T=100 jaar	24	m³

Ontwerp infiltratievoorziening

Ruimtebeslag	6	m²
Maximale berging in normaal nat jaar	2	m³
Maximale ledigingstijd in normaal nat jaar	5	uren
Berging bij extreme neerslag		
T=10 jaar	3	m³
T=100 jaar	3	m³

Ontwerp bergingsvoorziening voor extreme neerslagsituaties

Ruimtebeslag	32	m²
Berging bij T=10 jaar	15	m³
Berging bij T=100 jaar	24	m³
Afvoercapaciteit bij T=10 jaar	0	m³/uur

Berging 'tussen de stoepranden'

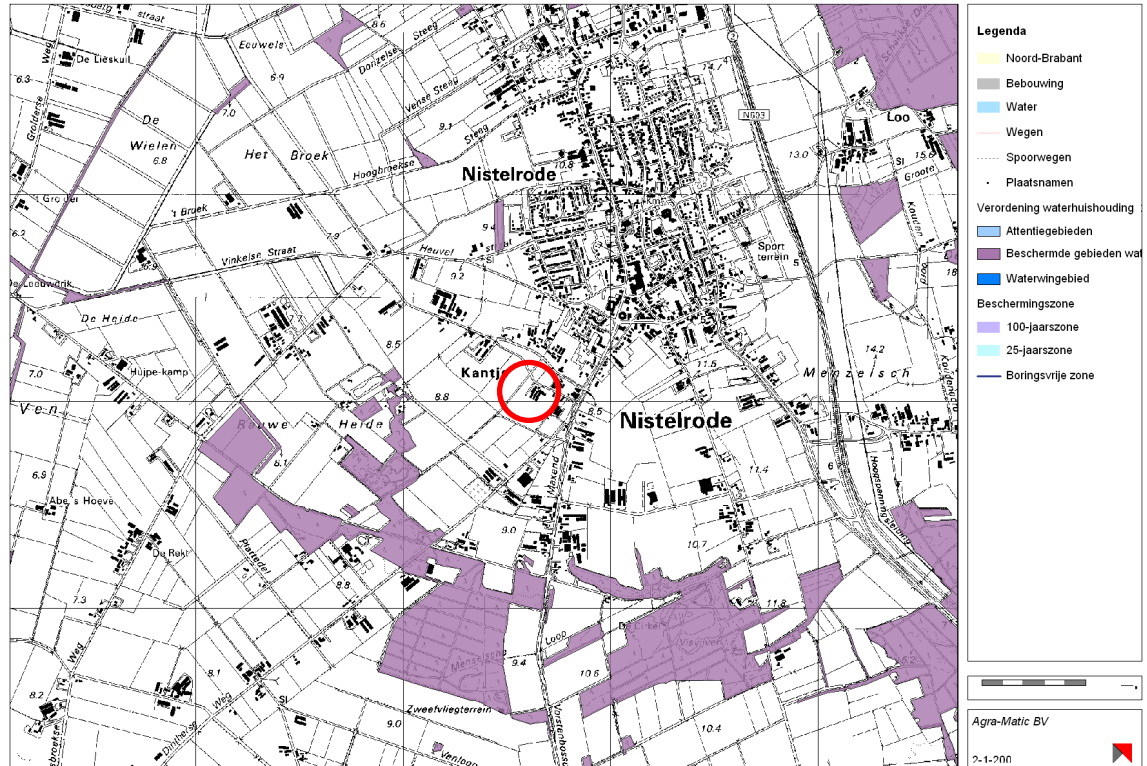
Berging bij T=100 jaar	5	m³
------------------------	---	----

Info Sluiten Afdrukken

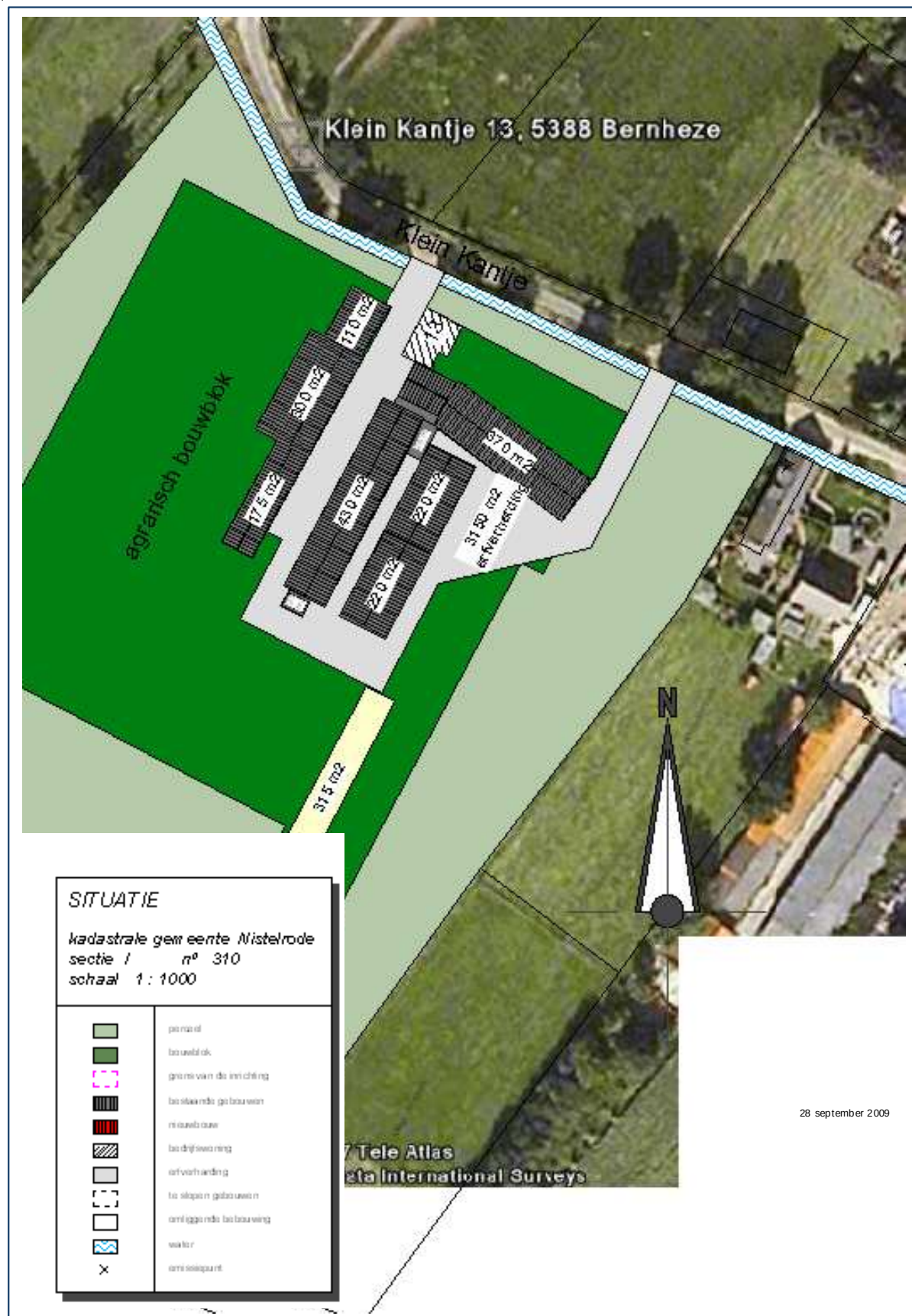
De sloot zal afgedamd worden met een overloop naar de waterschapsloot langs Klein Kantje. Gedurende het grootste deel van het jaar, voorjaar zomer en najaar, zal het water wat in deze sloot wordt opgevangen in de bodem infiltreren. Ook in de wintermaanden zal de sloot als infiltratie dienst doen. Slechts bij piekafvoeren zal het water via een overloopvoorziening in de waterschapsloot overlopen. Voor het realiseren van de overloopvoorziening is een ontheffing van de Keur van Waterschap Aa en Maas benodigd. Deze

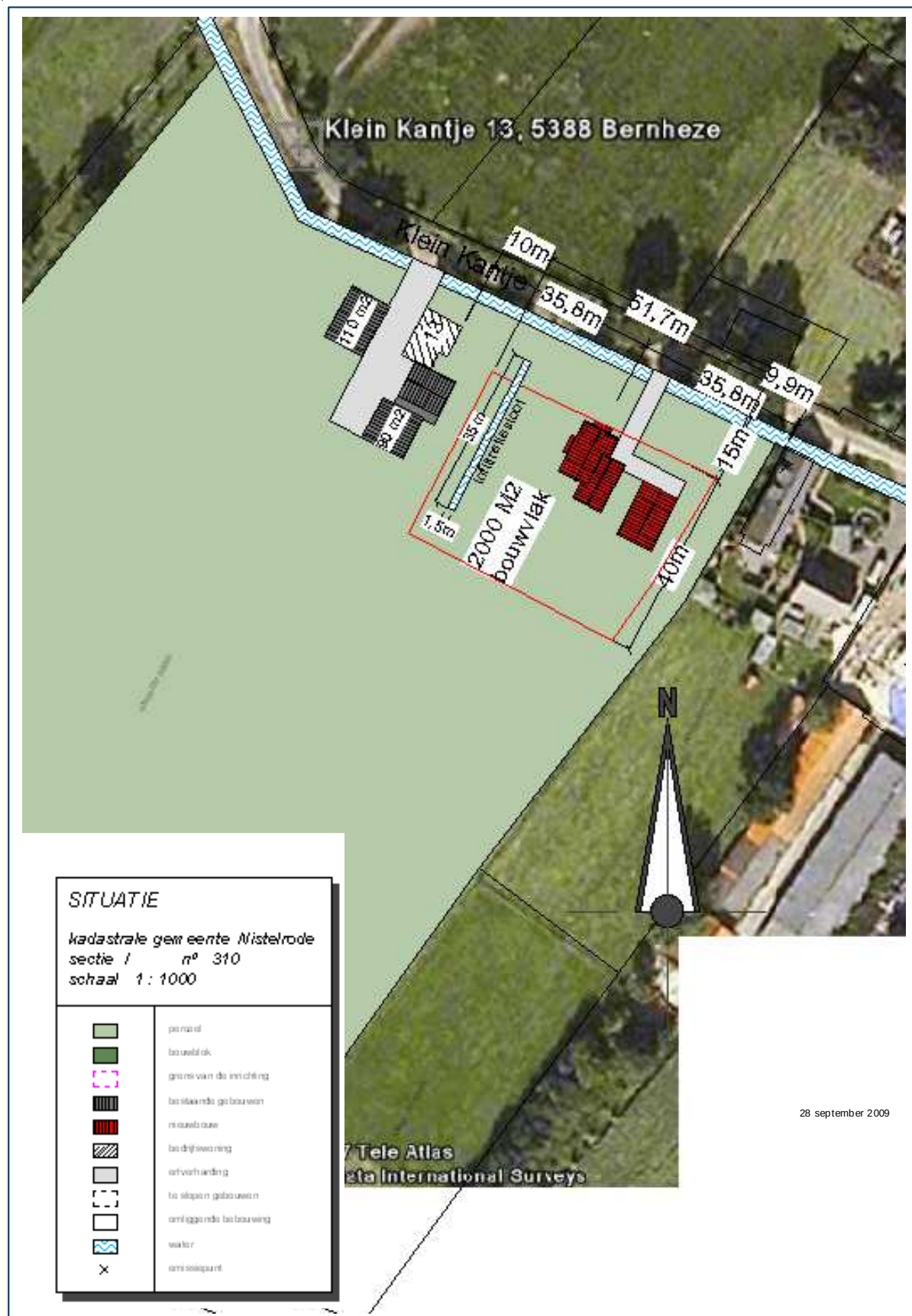
ontheffing zal gedurende de bouwvergunningsprocedure worden aangevraagd.

Omgeving Klein Kantje



Figuur 3.4.1 Waterhuishouding van de betreffende locatie





6 Bijlagen

6.1. Toetsing aan de regeling Ruimte voor Ruimte

In deze paragraaf wordt het initiatief getoetst aan de voorwaarden welke gesteld worden aan de voorwaarden welke voor toepassing zijn van woningbouw in het kader van ruimte voor Ruimte regeling.

1. Sloop van minimaal 1.000 m² aan agrarische bedrijfsgebouwen per woning die gebouwd wordt, met een ondergrens van 200 m² aan saldering.

Op de locatie aan Klein Kantje 13 staat in totaal 1800 m² aan bedrijfsgebouwen welke in gebruik waren voor de intensieve veehouderij. Sanering van deze bedrijfsgebouwen geeft derhalve het recht op minimaal 1 Ruimte voor Ruimte contingent. Deze woning zal worden gerealiseerd op de plaats van de gesaneerde bedrijfsgebouwen.

2. De woning dient te passen binnen de ruimtelijke structuur van de gemeente.

In het Streekplan Brabant in Balans en in het vigerende bestemmingsplan op de initiatieflocatie zijn geen belemmeringen opgenomen voor woningbouw op de onderhavige locatie Het college van B en W van Bernheze heeft besloten om medewerking te verlenen aan de wijziging van het bestemmingsplan. De wijziging wordt meegenomen in de procedure van het nieuwe bestemmingsplan buitengebied. De woning wordt opgericht in de kernrandzone. Bij het opstellen van de bebouwingsvoorschriften is rekening gehouden met de uitstraling van de in directe nabijheid gelegen woningen.

3. Cultuurhistorische, landschappelijk en ecologische waarden moeten behouden dan wel versterkt worden. De milieuhygiënische en waterhuishoudkundige situatie ter plaatse moet zoveel mogelijk worden verbeterd.

Het betreffende plangebied heeft een lage archeologische verwachting en volgens Monumentenhuis Brabant is er geen onderzoeksverplichting zodat gewaarborgd wordt dat er geen cultuurhistorische waarden verloren gaan. Door de initiatiefnemer is een bodemonderzoek uitgevoerd waaruit blijkt dat de bodem geschikt is voor woningbouw. In een waterparagraaf wordt vastgelegd hoe met het water moet worden omgegaan op de initiatieflocatie. Gesteld kan worden dat de afname in verharding een positief effect zal hebben op de waterhuishouding van het gebied. Ook het wegvallen van een intensieve veehouderij zal een afname van de milieubelasting op de directe omgeving tot gevolg hebben.

4. Een goede landschappelijke en architectonische inpassing van de woning in de omgeving dient gewaarborgd te zijn door middel van een beeldkwaliteitsplan dan wel een vergelijkbaar instrumentarium.

De woning zal gebouwd worden volgens de voorwaarden die gesteld worden in de welstandsnota buitengebied van Bernheze. Te zijner tijd zal een beeldkwaliteitsplan opgesteld worden waardoor landschappelijke en architectonische inpassing van de woning wordt gewaarborgd.

5. De te slopen bedrijfsgebouwen mogen geen bijzondere cultuurhistorische waarde hebben.

De te saneren bedrijfsgebouwen kennen geen bijzondere cultuurhistorische waarde. Zij zijn ook niet aangewezen als rijks- of gemeentelijk monument.

- 6. Zeker gesteld moet zijn, dat de realisering van de woning plaatvindt in samenhang met de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen en met de inlevering van de milieurechten van de agrarische activiteit ter plaatse. Per woning dient te worden aangetoond, dat ten minste 1000 m² agrarische bedrijfsgebouwen zijn gesloopt en milieuwinst op de desbetreffende locatie is bereikt (minimaal 3500 kg fosfaat inleveren). Op 9 september 1999 moest het bedrijf in werking zijn.**

Door de initiatiefnemer zal afzonderlijk een bewijspakket worden aangeleverd waaruit blijkt dat de stalruimte is gesloopt en de milieuvergunning is doorgehaald. De initiatiefnemer heeft reeds 1601 kg fosfaat laten doorhalen in het kader van de ruimte voor ruimte regeling.(zie bijlage 3) 1899 kg fosfaatrechten worden aangekocht en worden ook doorgehaald. Uit bijlage 2 blijkt dat het bedrijf in werking was op 9 september 1999.

- 7. Zeker gesteld moet zijn dat de te slopen bedrijfsgebouwen niet worden vervangen door nieuwe bebouwing en dat aan de voormalige bedrijfslocatie een passende andere bestemming wordt toegekend.**

De huidige bedrijfslocatie zal worden omgezet naar een burgerwoning met de daarbij behorende gebruiks- en bebouwingsvoorschriften. De mogelijkheid tot het oprichten van agrarische bedrijfsbebouwing komt daarmee te vervallen.

- 8. Planologische medewerking wordt niet verleend als in redelijkheid langs andere wijze tot sanering van de bedrijfsgebouwen kan worden gekomen.**

Het woningbouwcontingent word verkregen voor de initiatieflocatie aan het Klein Kantje in het kader van de Ruimte voor Ruimte regeling. In ruil voor de sanering van een intensief veehouderijbedrijf wordt de mogelijkheid geboden deze woning te realiseren. Dit woningcontingent maakt de sanering financieel mogelijk. Langs enige andere wijze kan niet tot

sanering

worden

gekomen.

9. De woning mag pas gebouwd worden als de agrarische bedrijfsgebouwen gesloopt zijn.

Vrijstelling kan pas verleend worden indien is aangetoond dat de bedrijfsgebouwen daadwerkelijk gesloopt zijn. Daartoe zal initiatiefnemer bewijsstukken aanleveren waaruit blijkt dat de stallen inderdaad gesloopt zijn. De benodigde verklaring van geen bezwaar wordt pas verleend indien is aangetoond dat de stallen inderdaad zijn gesloopt. In de provinciale beleidsregels Ruimte voor Ruimte is aangegeven welke bewijsstukken dienen te worden aangeleverd.

10. Er dient voldaan te worden aan de aanvullende 'Beleidsregeling Ruimte voor Ruimte' van de provincie. Hierin wordt onder andere gesteld dat voldoende milieuwinst wordt behaald indien de aanvrager, voor de te ontwikkelen 'Ruimte voor Ruimte'- kavel, middels een kennisgeving Bureau Heffingen kan aantonen dat tenminste 3500 kilo fosfaat als gevolg van doorhaling van de op de slooplocatie geregistreerde dier- en mestproductierechten op of na 10 september 1999 uit de markt zijn genomen. De hoeveelheid van tenminste 3500 kg fosfaat moet afkomstig zijn van niet-grondgebonden dier- en of mestproductierechten. De doorhaling van de benodigde rechten zal worden aangetoond middels een kennisgeving van Bureau Heffingen.

11. Er dient voldaan te worden aan gemeentelijke beleidsregels Ruimte voor Ruimte vastgesteld door de gemeenteraad op 18 maart 2003.

Uit dit planvoorstel blijkt dat de locatie past binnen de beleidsregels Ruimte voor Ruimte vastgesteld door de gemeenteraad op 18 maart 2003.

12. De aanvrager dient een ruimtelijke onderbouwing aan te leveren voor het volgen van de benodigde artikel 19 lid 1 WRO procedure.

Deze ruimtelijke onderbouwing wordt aangeleverd ten behoeve van de wijziging van de bestemming in het nieuwe bestemmingsplan. Er hoeft daardoor geen artikel 19 lid 1 WRO procedure gevolgd te worden.

13. Voorbehoud goedkeuring provincie