

Nota zienswijze ontwerp BP 'Hogelandstraat'.

1. Inleiding

In de kern Giessen ligt aan de Hogelandstraat een onbebouwd perceel dat in aanmerking komt voor het realiseren van enkele woningen. In 2009 is een ruimtelijk onderbouwing opgesteld om, met toepassing van artikel 19, lid 2 WRO (oud) een omgevingsvergunning te verlenen, voor de bouw van 10 eengezinswoningen op deze locatie. Tegen deze procedure is door omwonenden bezwaar aangetekend. In 2015 heeft de rechter naar aanleiding van het beroep bepaald dat de omgevingsvergunning niet verleend had mogen worden op grond van artikel 19 lid 2 Wro. Na deze uitspraak is in samenspraak met de omwonenden gewerkt aan een realiseerbaar aangepast bouwplan.

De verdere realisatie van dit woningbouwplan is ter hand genomen door een projectontwikkelaar. De woningbouwontwikkeling wordt met voorliggend bestemmingsplan juridisch-planologisch mogelijk gemaakt.

1.2 Plangebied

Het plangebied betreft het perceel aan de Hogelandstraat (kadastraal nummer 3823 t/m 3832 en gedeeltelijk 3833) in de kern van Giessen, gemeente Woudrichem. Het perceel is ca. 1.800 m² groot en betreft een oude, vervallen boomgaard. De locatie wordt begrensd door bestaande woonbebouwing aan de oost-, zuid- en westzijde. Ten noorden van de locatie bevindt zich het terrein van HAK.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt bestemmingsplan 'Giessen-Rijswijk 2003'. Het gebied heeft de bestemming 'Wonen'. Omdat voor het perceel geen bouwvlak is opgenomen, is het bouwen van gebouwen niet toegestaan.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Hogelandstraat' heeft vanaf vrijdag 29 juni 2018 tot en met donderdag 9 augustus 2018 voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende die termijn is 1 zienswijze ontvangen.

2. Zienswijze en ontvankelijkheidsbeoordeling

Naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan 'Hogelandstraat' is 1 zienswijze ontvangen. Deze zienswijze, afkomstig van het Waterschap Rivierenland, is op 10 augustus 2018 binnengekomen en binnen de gestelde termijn aan de gemeente Woudrichem toegezonden. Daarmee is deze zienswijze ontvankelijk en dient deze verder in behandeling te worden genomen.

3. Beoordeling zienswijze

Over de zienswijze, zoals die van het Waterschap Rivierenland is ontvangen, heeft nadien overleg tussen de gemeente Woudrichem en het Waterschap Rivierenland plaatsgevonden. Dit heeft geresulteerd in een aanpassing van de tekst van de waterparagraaf in de toelichting van het onderhavige bestemmingsplan. Door opname van de gewijzigde tekst van de waterparagraaf in de toelichting van het vast te stellen bestemmingsplan 'Hogelandstraat' wordt volledig tegemoet gekomen aan de zienswijze van het Waterschap Rivierenland en is ook de uitvoering van het onderhavige bestemmingsplan in voldoende mate verzekerd. Van het Waterschap Rivierenland is inmiddels schriftelijk bericht ontvangen dat zij haar zienswijze intrekt. Dit betekent tevens dat deze zienswijze nu verder buiten beschouwing kan blijven, behoudens de opname van de nieuwe waterparagraaf in de toelichting van het bestemmingsplan 'Hogelandstraat'. Deze nieuwe waterparagraaf komt in de plaats van de waterparagraaf, zoals die is opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan 'Hogelandstraat', en dat van vrijdag 29 juni 2018 tot en met donderdag 9 augustus 2018 voor een ieder ter inzage heeft gelegen. In paragraaf 4 van deze Nota zienswijze is de nieuwe tekst van de waterparagraaf in de toelichting van het bestemmingsplan 'Hogelandstraat' integraal weergegeven. Deze tekst kan via een ambtshalve wijziging worden toegevoegd aan het bestemmingsplan 'Hogelandstraat'.

4. Ambtshalve wijziging

Naar aanleiding van het gevoerd overleg tussen de gemeente Woudrichem en het Waterschap Riviervierland is de tekst van de waterparagraaf in de toelichting van het bestemmingsplan 'Hogelandstraat' aangepast. De nieuwe tekst van de waterparagraaf in de toelichting van het bestemmingsplan 'Hogelandstraat' is hierna integraal opgenomen en weergegeven. Deze nieuwe tekst kan door middel van een ambtshalve wijziging worden toegevoegd aan het bestemmingsplan 'Hogelandstraat', zoals dit nu ter vaststelling voorligt.

De huidige tekst van de waterparagraaf in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan 'Hogelandstraat', zoals dit voor een ieder ter inzage heeft gelegen, wordt in het bestemmingsplan 'Hogelandstraat' vervangen door de volgende nieuwe waterparagraaf:

“

4.4 Water

Waterbeheer en watertoets

De initiatiefnemer dient in een vroeg stadium overleg te voeren met de waterbeheerder over een ruimtelijk planvoornemen. Hiermee wordt voorkomen dat ruimtelijke ontwikkelingen in strijd zijn met duurzaam waterbeheer. De waterhuishoudkundige belangen worden hiermee gewaarborgd, zodat de waterhuishouding niet verslechtert en kansen om bestaande ongewenste situaties te verbeteren worden zoveel mogelijk benut.

Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van waterschap Rivierenland, verantwoordelijk voor de waterveiligheid en het waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheer. Bij het tot stand komen van het bestemmingsplan is overleg gevoerd met de waterbeheerder over deze waterparagraaf. Het positief wateradvies is opgenomen in bijlage X.

Waterschapsbeleid

Met het Waterbeheerplan 2016-2021 'Koers houden, kansen benutten' blijft het waterschap op koers om het rivierengebied veilig te houden tegen overstromingen, om voldoende schoon water te hebben en om het afvalwater effectief te zuiveren. Hiermee trekt het Waterschap Rivierenland de lijn door van het vorige waterbeheerplan. Bij de uitvoering van het programma beweegt het waterschap mee met veranderingen en benutten zij de kansen die zich voordoen in de regio. Om inhoudelijke ambities te bereiken ligt het accent in de periode 2016-2021 onder meer op:

- Gebiedsgericht werken;
- Waterbewustzijn ;
- Innovatie.

Het waterbeheerprogramma is het centrale beleidsdocument van het waterschap. Het programma biedt houvast voor bestuurders en ambtenaren. De doelen en maatregelen in het waterbeheerprogramma zijn opgesteld samen met provincies, gemeenten en andere partijen. Het

waterschap houdt rekening met provinciale functies en werkt mee aan het realiseren van provinciale doelen.

In de Beleidsregels van het waterschap is de vuistregel opgenomen voor de compensatie van toename aan verhard oppervlak. Deze vuistregel houdt in dat voor elke hectare nieuw verhard oppervlak er 436 m³ waterberging in open water gerealiseerd moet worden (gebaseerd op de T=10+10% bui). Daarbij mag het waterpeil niet meer dan 30 cm stijgen. Voor wadi's of ondergrondse berging geldt dat de T=100 bui maatgevend is en dus 664m³ compensatie per toegenomen hectare aan nieuw verhard oppervlak moet worden gerealiseerd.

Gemeentelijk beleid

Het beleid van de gemeente Woudrichem is vastgelegd in de Beleidsvisie riolering en water Alتنا vastgesteld door de gemeenteraad in december 2017. De belangrijkste aspecten uit het beleid voor de ontwikkeling zijn hieronder benoemd.

Vertaling klimaatbestendig in hydrologisch neutraal bouwen

De gemeente sluit aan bij het beleid van het waterschap om bij ruimtelijke ingrepen hydrologisch neutraal te bouwen. Dit betekent dat zodanig wordt gebouwd dat geen (grond)wateroverlast optreedt en kwel niet toeneemt in het plangebied of omliggend gebied. De trits 'vasthouden (1) – bergen (2) – vertraagd afvoeren (3)' uit het Nationaal Bestuursakkoord Water wordt gehanteerd. Bij uitbreidingen van verhard oppervlak wil de gemeente dat al het verhard oppervlak wordt gecompenseerd.

Hemelwater bij nieuwbouw

De perceeleigenaar is primair zelf verantwoordelijk voor de verwerking van het hemelwater en dient dan ook zelf, voor zover dat redelijk mogelijk is, het afstromend hemelwater in de bodem of oppervlaktewater te brengen. Alleen wanneer verwerking op eigen terrein niet mogelijk is (aan te tonen door de perceeleigenaar of projectontwikkelaar), is afvoer via een gemeentelijke voorziening toegestaan. Voor de berging van het hemelwater wordt de voorkeursvolgorde open water of waterberging in het groen gehanteerd. Pas wanneer dat niet mogelijk is, kan worden gekozen voor ondergrondse voorzieningen zoals waterberging onder wegen en parkeerterreinen.

Dimensionering nieuwbouwlocaties

Bij uitbreidingen van verhard oppervlak wil de gemeente in principe dat al het volledig verhard oppervlak wordt gecompenseerd en dat geen vrijstelling (door het waterschap) wordt verleend. Voor het dimensioneren van het (hemel)watersysteem en bepalen compensatieplicht bij nieuwbouwlocaties wordt een verhard oppervlak van 80% voor percelen tot 250 m² en 65% voor percelen tot 600 m² gehanteerd. Zijn de percelen groter dan 600 m², dan wordt het werkelijke verhard oppervlak met een minimum van 400 m² verhard oppervlak gehanteerd.

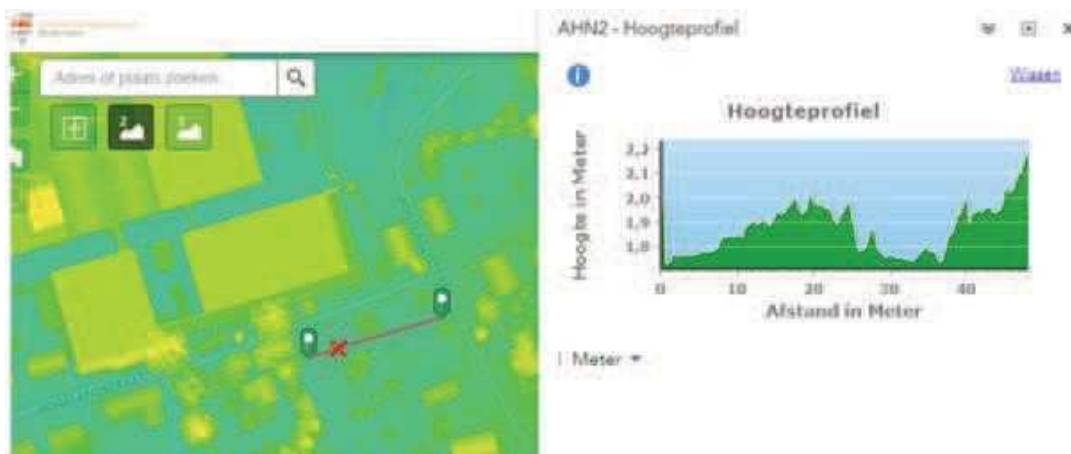
Huidige situatie

Algemeen

Het plangebied betreft het perceel aan de Hogelandstraat (kadastraal nummer 3823 t/m 3832) in de kern Giessen, gemeente Woudrichem. Het perceel is ruim 1.800 m² groot en betreft een oude, vervallen boomgaard. De locatie wordt begrensd door bestaande woonbebouwing aan de oost-, zuid- en westzijde. Ten noorden van de locatie bevindt zich het terrein van HAK. In de directe omgeving wordt reeds overlast ervaren van afstromend hemelwater.

Bodem en grondwater

Volgens de Bodemkaart van Nederland bestaat de bodem ter plaatse uit lichte klei met homogeen profiel. Er is sprake van grondwatertrap H 40-80, L > 120 (VI). Dat wil zeggen dat de hoogste grondwaterstand tussen de 40 en 80 cm beneden de maaiveldhoogte bevindt en de laagste >120 cm beneden het maaiveld. De maaiveldhoogte ter plaatse bedraagt tussen de NAP +1,6 (west) en de NAP + 2,20 (oost).



Figuur 4.2 Hoogte profiel Actueel hoogtebestand Nederland (AHN2)

Waterkwantiteit

Uit de Legger blijkt dat er in en in de directe omgeving van het plangebied geen watergangen zijn gelegen.



Figuur 4.3 Legger wateren, Waterschap Rivierenland

Veiligheid en waterkeringen

Het plangebied is niet gelegen binnen de kern- of beschermingszone van een waterkering.

Afvalwaterketen en riolering

In de huidige situatie is het plangebied niet aangesloten op de gemeentelijke riolering. In het basisrioleringsplan is echter wel rekening gehouden met de aansluiting van vuilwater van de voorgenomen uitbreiding. In het plangebied is geen rioolwaterpersleiding van het waterschap gelegen.

Toekomstige situatie

Algemeen

De beoogde ontwikkeling betreft de realisatie van 6 senioren woningen met tuin, parkeerplaatsen en trottoir. Het plangebied heeft een oppervlakte van 1.800 m². Na de realisatie bedraagt op basis van onderstaande tabel het verhard oppervlak 1.660 m². Hierbij is bij de percelen uitgegaan van 80% verharding.

	Woning	Rest perceel
1	82	146
2	82	85
3	82	77
4	82	79
5	82	81
6	82	143
Fv uitgeefbaar percelen m2	1103	
Fv openbaar gebied m2	557	
Totaal Fv m2	1660	

Bij de technische uitwerking kan het aantal nog worden teruggebracht door bijvoorbeeld het achterpad in halfverharding toe te passen.

Bodem en grondwater

De afdekkende kleilaag is matig tot slecht doorlatend. Infiltratie is daardoor slecht mogelijk. Tevens wordt aangeraden om kruipruimte loos te bouwen. Uitgaande van ophoging met zand is de kans groot dat infiltrerende neerslag stagneert op de onderliggende kleilaag. Dit regen water zal dan over de kleilaag tot afstroming komen richting lager gelegen terreinen. Het westelijk deel van het terrein wordt met circa 40 cm opgehoogd om het maaiveld op gelijke niveau te brengen. Hiervoor wordt dan ook een damwand aangelegd en een grindkoffer met drainage aangelegd om wateroverlast bij het omliggende terrein te voorkomen.

Waterkwantiteit

De toename van het verhard oppervlak bedraagt 1.660 m². Hiervoor geldt een compensatie van 110 m³. Dit wordt geborgen in een ondergrondse berging en vervolgens vertraagd afgevoerd. Op grond van het waterschapsbeleid mag ook watercompensatie worden gezocht binnen het peilgebied. Echter doordat in de huidige situatie al wateroverlast ervaren, wordt de watercompensatie gerealiseerd binnen het projectgebied.

Gemeente zal de uitwerking en aanleg van de watercompensatie zelf uitvoeren, omdat de openbare ruimte aan de Hogelandstraat eveneens wordt aangepakt. Er wordt dan eveneens gekeken of er meerdere klimaatadaptieve maatregelen meegenomen kunnen worden.

Veiligheid en waterkeringen

De ontwikkeling heeft geen invloed op de waterveiligheid in de omgeving.

Afvalwaterketen en riolering

Conform de gemeentelijke Beleidsvisie riolering en water Alتنا moet voor nieuwbouw een gescheiden rioleringsstelsel worden aangelegd zodat schoon hemelwater in principe niet bij een rioolzuiveringsinstallatie terecht komt. Afvalwater wordt aangesloten op de bestaande gemeentelijke riolering. Voor hemelwater wordt de volgende voorkeursvolgorde aangehouden:

- hemelwater vasthouden voor benutting,
- (in-) filtratie van afstromend hemelwater,
- afstromend hemelwater afvoeren naar oppervlaktewater,

- afstromend hemelwater afvoeren naar AWZI.

Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling wordt een gescheiden rioolstelsel aangelegd. Omdat infiltratie niet goed mogelijk is, zal het hemelwater worden afgevoerd naar een ondergrondse berging. Gemeente bekijkt in de uitwerking waar aansluiting het beste plaats kan vinden. Vanwege de relatieve grote afstand van het HWA-riool, kan namelijk opstuwning worden veroorzaakt.

Watervergunning

Voor het lozen van nieuw verhard oppervlak is op basis van de keur een watervergunning nodig.

Conclusie

Indien rekening wordt gehouden met het bovenstaande, zal de ontwikkeling naar verwachting geen negatieve gevolgen hebben op het waterhuishoudkundige systeem ter plaatse.”