

MEMO



Aan: - Gemeente Gemert-Bakel
Van: - Buro SRO
Datum: - 20-11-2012
Onderwerp: - Watermemo De Hoef 16 Gemert

Sweerts de Landasstraat 50
6814 DG Arnhem
026 – 35 23 125
arnhem@buro-sro.nl
www.buro-sro.nl

Inleiding

Bouwbedrijf Raaijmakers heeft het initiatief genomen om de voormalige leegstaande bedrijfsruimte schuin achter de woning aan De Hoef 16 in Gemert om te vormen tot twee woningen. Het betreft hier een historisch pand, dat vroeger onderdeel was van een fabriekscomplex (bontweverij) en stamt oorspronkelijk uit 1881. Behoud van dit cultuurhistorisch waardevolle pand is voor de gemeente Gemert-Bakel reden om mee te werken aan het plan.

In het kader van de noodzakelijke bestemmingsplanprocedure moet aangetoond worden dat het initiatief uitvoerbaar is op het gebied van water. Dit betekent dat er onderzoek nodig is naar alle watergerelateerde aspecten, zoals afkoppeling van hemelwater en infiltratiemogelijkheden op het terrein en aansluiting op riolering. In deze memo wordt hiervan een overzicht gegeven. Enerzijds wordt aangegeven wat het beleid aangeeft voor de locatie (is de locatie geschikt voor waterberging of zijn er problemen op de locatie?) en anderzijds wordt de watertoets uitgevoerd (wat is de toename van de verharding?).

Huidige situatie

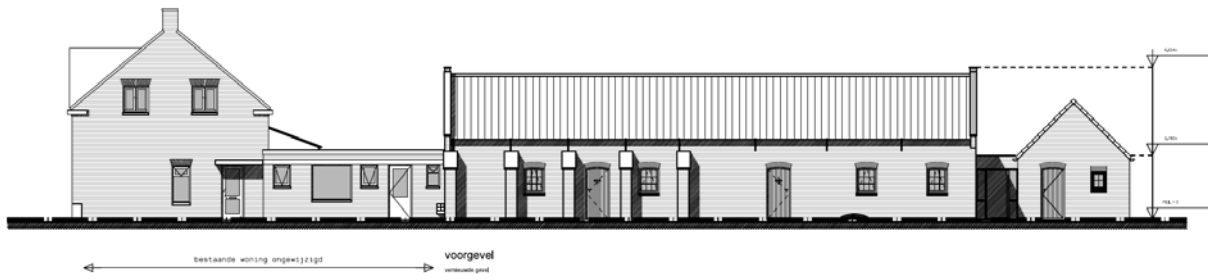
De locatie is gelegen aan de westzijde van de bebouwde kom van Gemert. De locatie maakt onderdeel uit van het fraaie landschap dat achter het kasteel van Gemert is gelegen. Zoals eerder opgemerkt maakt het pand onderdeel uit van een voormalig fabriekscomplex. Hiervan is het gedeelte dat langs De Hoef ligt, al in de jaren '30 omgevormd tot woningen. Aan de noordzijde van De Hoef loopt de Rips, een beek die een belangrijke functie vervult in de waterhuishouding van het gebied. Bijgevoegd is een luchtfoto met een globale weergave van het plangebied en de omgeving.



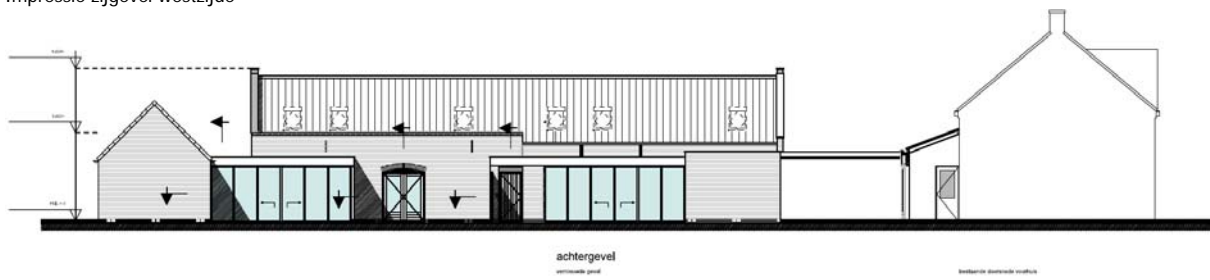
Luchtfoto locatie De Hoef 16

Beschrijving initiatief

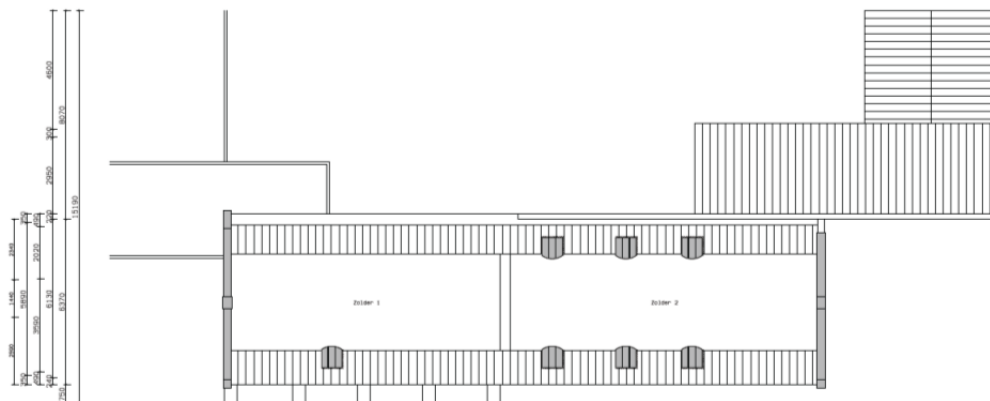
Initiatiefnemer heeft een ontwerp gemaakt voor het realiseren van twee woningen in het bestaande pand. Daartoe zijn op enkele plekken aanbouwen voorzien, die zorgen voor voldoende gebruiksruimte en lichtinval. Bijgevoegd zijn enkele impressies van het pand.



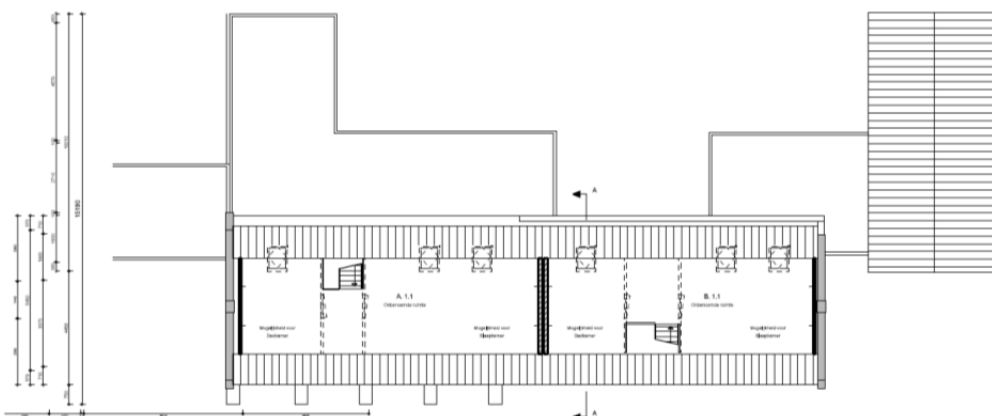
Impressie zijgevel westzijde



Impressie zijgevel met uitbouwen (oostzijde)



Plattegrond oude situatie



Plattegrond nieuwe situatie

De aanbouwen worden gerealiseerd aan de oostzijde van het pand. Het betreft hier kleine aanbouwen, met een maximale toename van de oppervlakte van 60 m². Het gaat hierbij om de netto toename van het aantal m². De aanbouwen zijn groter maar er is ook gebruik gemaakt van reeds bestaande aanbouwen. De buitenruimte wordt voor een deel verhard, aangezien er ook parkeerruimte op eigen terrein nodig is. Voorgesteld is om dit met halfverharding of grind te doen. Naast deze inrit is een groene ruimte aanwezig met een semi-openbaar karakter. De woningen hebben een eigen privé buitenruimte in de vorm van een patio. De groene ruimte wordt dus niet gebruikt als tuin.

Waterbeleid Gemert en Waterschap

De Europese Kaderrichtlijn Water stimuleert (en eist in sommige gevallen) integratie van beleidsplannen en maatregelen die kunnen bijdragen tot verbetering van de waterkwaliteit. De aandacht dient uit te gaan naar een samenhang tussen water en de ruimtelijke ontwikkeling. De Kaderrichtlijn water heeft op gemeentelijk niveau haar uitwerking in een Maatregelenplan (2008). Dit Maatregelenplan is gezamenlijk bevestigd in het Stroomgebiedbeheerplan Aa en Maas (22/12/2009).

Het Waterplan Gemert-Bakel vormt de basis voor het streven naar een duurzaam watersysteem binnen de gemeentegrens van Gemert-Bakel. Hierin zijn een achttal streefbeelden vastgelegd. Deze streefbeelden beschrijven de gewenste richting waarin ontwikkelingen zich dienen te begeven. De benoemde streefbeelden zijn:

1. Water als (mede)ordenend principe. Bij toekomstige uitbreidingen moet rekening gehouden worden met de situering daarvan in het watersysteem. Water moet zonder allerlei technische maatregelen kunnen functioneren;
2. Water vasthouden. Waarbij het watersysteem de drietrapsstrategie volgt: overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms vasthouden in de bodem en in oppervlaktewater, water zonodig tijdelijk bergen in retentiegebieden langs de waterlopen, waarvoor ruimte moet worden gecreëerd, als de eerste twee punten niet of niet geheel haalbaar blijken, water afvoeren naar elders;
3. Waterkwaliteit;
4. Waterketen. De afvalwaterketen is optimaal ingericht zodat zo min mogelijk vermenging van schoon (hemel) water met afvalwater plaatsvindt;
5. Landschap, natuur en recreatie. Water is een belangrijke drager voor ecologische waarden voor ecologische waarden. Waterlopen met de functie waternatuur of ecologische verbindingzone dient optimaal als zodanig ingericht te worden.
6. Beperken van wateroverlast;
7. De belevingswaarde van water in de bebouwde omgeving. Water vormt een aantrekkelijk element in bebouwde gebieden.
8. Betrokkenheid. Door actieve voorlichting zijn alle inwoners zich goed bewust van het water in hun directe omgeving.

Structuurvisie Water en Riolering kern Gemert

De gemeente Gemert-Bakel heeft in de kern Gemert regelmatig te kampen met wateroverlast, veroorzaakt door een te krap gedimensioneerd afwateringssysteem. De gemeente heeft daarom de Structuurvisie Water en riolering kern Gemert opgesteld.

Het heeft de voorkeur van Waterschap Aa en Maas zo veel mogelijk water vast te houden in het gebied waar het valt. Voor het stedelijke gebied betekent dit bewuste keuzes om in de kern te zoeken naar c.q. gebruik te maken van ruimte voor infiltratie / waterberging (bijv. verlaagde speelveldjes, waterpleinen, groenstroken e.d.). Dit is ook gunstig voor de belasting van riool, aangezien hemelwater niet meer direct op het riool wordt aangesloten. Er is geen grondwateroverlast aanwezig, maar dit vormt wel een aandachtspunt voor de toekomst.

Watertoets

Het doel van de watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen.

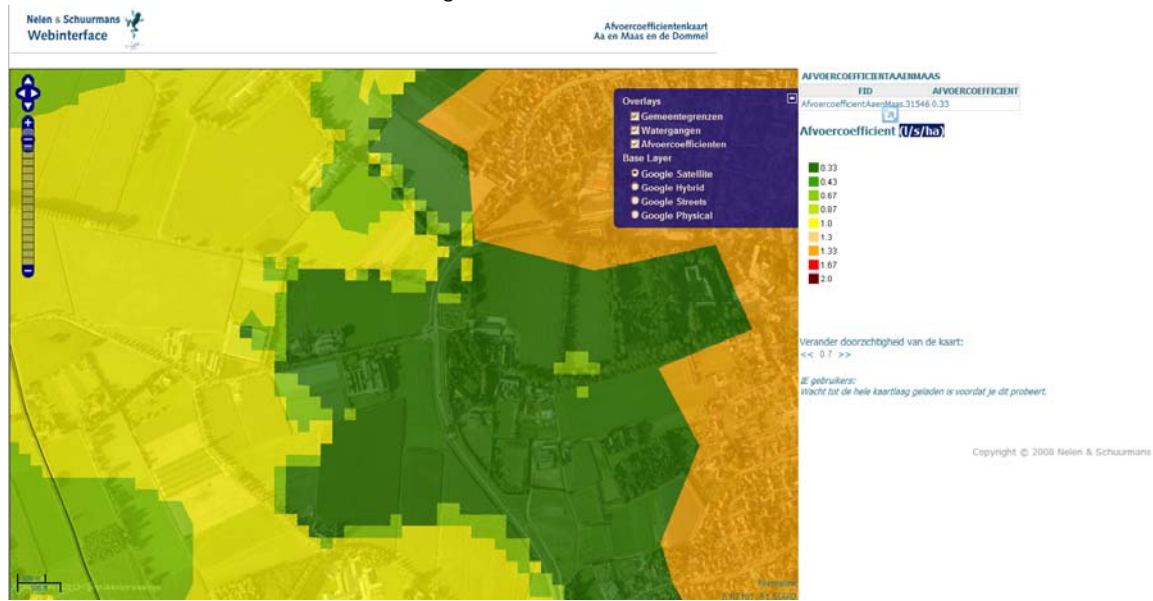
Daarvoor is het van belang om te weten met welke oppervlaktes gewerkt wordt. Op bijgevoegde afbeelding is een globale indicatieve inrichtingsschets van het terrein te zien. In donker oranje is de uitbreiding van de bebouwing te zien. In felgroen de groene ruimte, in minder fel groen de inrit en voorruimte van het gebouw.



Overzichtsk kaartje voorstel terreininrichting

Waterberging hemelwater

Uitgangspunt van dit project is dat regenwater op het eigen terrein wordt opgevangen, net zoals in de huidige situatie het geval is. Daarbij is het toetsinstrumentarium voor Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen belangrijk. Om te berekenen hoeveel m³ geborgen moet worden, is de HNO-tool van het Waterschap Aa en Maas geraadpleegd. Volgens de afvoercoëfficiëntiekaart is de afvoercoëfficiëntie op de locatie De Hoef 16 0,33 (l/s/ha). De HNO-tool geeft dan aan dat de te bergen en/of infiltreren hoeveelheid hemelwater bij T10+10%: 3 m³ is. Hierbij is uitgegaan van een toename van de verharding van 60 m². Deze 60 m² bestaat uit de toename van de bebouwing.



Afvoercoëfficiëntiekaart Aa en Maas

In de berekening is enkel gerekend met de toename van het oppervlak bebouwing. Voor de inrit wordt uitgegaan van waterdoorlatende bestrating of grind. Op het terrein is naast deze inrit een groene ruimte aanwezig die wordt benut voor de benodigde waterberging. Deze ruimte is ruim 170 m² groot. Hierin is ruimte voldoende om de waterberging in te passen. Dit kan op verschillende manieren:

- Ondergrondse infiltratievoorziening (grindkoffer, ondergrondse bergingskelder, kratten, of waterdoorlatende bestrating)
- Bovengrondse infiltratievoorziening (leegloopveld, vloeiveld, infiltratiegreppel of wadi)
- IT-riool

Aan de noordzijde van De Hoef loopt de Rips, die een belangrijke functie vervult in de waterhuishouding van het gebied. Bij zeer grote buien kan het hemelwater van het terrein op deze Rips overstorten. In overleg met de deskundige van gemeente en/of waterschap zal bepaald worden welke oplossing het beste kan worden gebruikt bij de locatie De Hoef 16 en welke consequenties dit heeft voor de terreininrichting. Het is bekend dat er ten westen van de kom Gemert enkele lemlagen in de grond aanwezig zijn. Dit zal ter plekke moeten worden bekeken en dit kan consequenties hebben voor het type waterberging dat wordt gekozen. Technische maatregelen kunnen daarbij noodzakelijk zijn.

Aansluiting op riool

Er ligt riolering onder vrij verval onder de weg. Er kan aangesloten worden ter hoogte van de rioleringsput gelegen ter hoogte van Hoef 16. Het riool is voldoende ruim bemeten om de toename van twee woningen te verwerken.

Uitlopende materialen

Om verontreiniging van het (grond) water te voorkomen worden bij de bouw geen uitlogbare bouwmaterialen toegepast.

Conclusie

Concluderend kan worden gesteld dat in onderhavig initiatief afkoppeling van hemelwater uitgangspunt is, waarbij het water op het eigen terrein wordt opgevangen en daarna wordt geïnfilterd (en waar nodig vertraagd afgevoerd). Via de HNO-tool is berekend hoeveel m³ berging nodig is en geconcludeerd is dat het perceel ruim genoeg is om voorzieningen hiervoor aan te brengen. Realisatie van het initiatief past binnen de uitgangspunten van het Waterschap Aa en Maas en de gemeente Gemert - Bakel en is daarmee uitvoerbaar.