



**WEGING VAN HET WATERBELANG
KWELDAM/SMIDSTRAAT 15A TE DEEST**

De Roever Omgevingsadvies

Rembrandtlaan 4
5462 CH Veghel
T 073 594 10 11
E info@deroever.nl
W www.deroever.nl

NL97 RABO 0122 6903 11
Advies- en ingenieursbureau
J.G. de Roever B.V.
KvK 16068733
BTW NL 8015.63.136.B.01

Titel document: Weging van het waterbelang, Kweldam/Smidstraat 15a te Deest
Datum: 21 november 2025
Opdrachtgever: VP Ontwikkeling

INHOUDSOPGAVE

| | |
|--|-----------|
| 1. INLEIDING | 4 |
| 1.1. Opdrachtverlening | 4 |
| 1.2. Aanleiding | 4 |
| 1.3. Doel | 4 |
| 1.4. Betrouwbaarheid..... | 4 |
| 2. ONDERZOEKSLOCATIE | 5 |
| 2.1. Locatiegegevens..... | 5 |
| 2.2. Ruimtelijk plan of voornemen | 5 |
| 3. BELEID WATERTOETS | 7 |
| 3.1. Rijksoverheid | 7 |
| 3.2. Provinciaal beleid..... | 7 |
| 3.3. Waterschapsbeleid | 8 |
| 3.4. Gemeentelijk beleid | 9 |
| 4. WATERHUISHOUDING | 11 |
| 4.1. Geohydrologie | 11 |
| 4.2. 4.5 Peilbeheer..... | 13 |
| 4.3. Ontwatering en drooglegging | 14 |
| 4.4. Waterveiligheid | 15 |
| 5. WATERADVIES | 17 |
| 5.1. Bevoegd gezag..... | 17 |
| 5.2. Dimensionering infiltratie- of bergingsvoorziening..... | 17 |
| 6. UITGANGSPUNTEN EN RANDVOORWAARDEN | 18 |
| 7. SAMENVATTING EN CONCLUSIES | 19 |

Bijlagen:

1. Topografische kaart
2. Structuurontwerp
3. foto's en weergave sloot en duiker

1. INLEIDING

1.1. Opdrachtverlening

Op 12 december 2024 heeft De Roever Omgevingsadvies B.V te Veghel schriftelijk opdracht gekregen van VP Ontwikkeling voor het uitvoeren van een weging van het waterbelang. De onderzoekslocatie is gelegen aan de Kweldam/Smidstraat 15a te Deest. Het onderzoek is op zorgvuldige wijze uitgevoerd volgens de algemeen gebruikelijke inzichten en methoden.

1.2. Aanleiding

De aanleiding voor het uitvoeren van de weging van het waterbelang wordt gevormd door de voorgenomen woningbouw op locatie.

1.3. Doel

De watertoets heeft als doel om water als ordenend principe een rol te laten spelen bij ruimtelijke plannen en besluiten, door alle relevante waterhuishoudkundige aspecten vroegtijdig te betrekken bij de planvorming.

1.4. Betrouwbaarheid

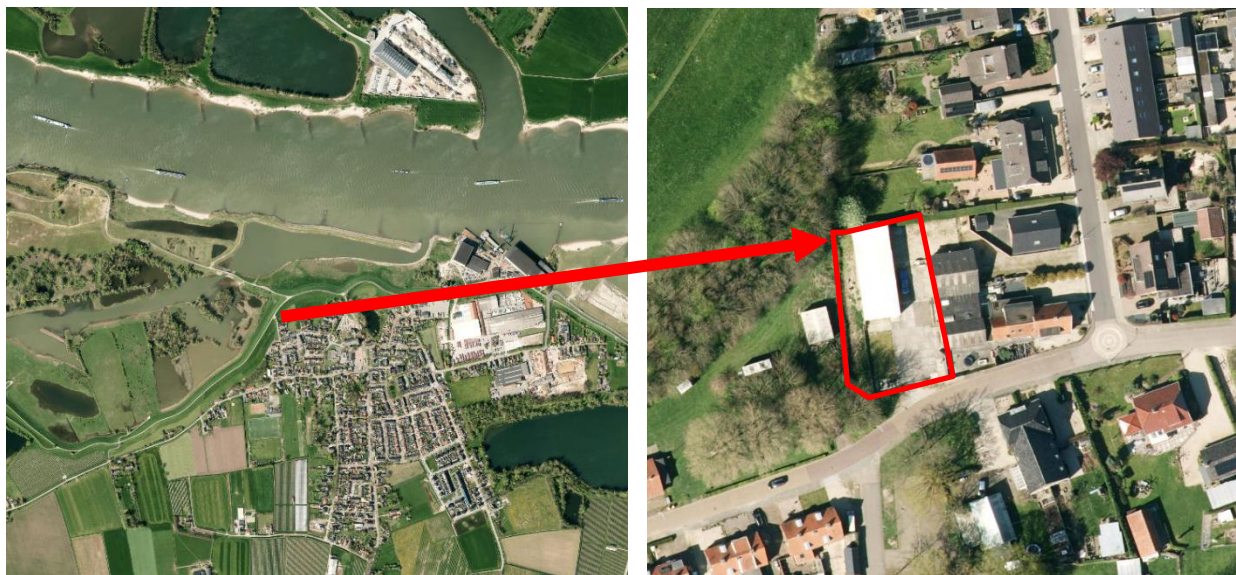
Het onderzoek is onafhankelijk uitgevoerd. De Roever Omgevingsadvies is geen eigenaar van de onderzoekslocatie en financieel niet gelieerd aan de opdrachtgever. Het onderzoek is met de grootst mogelijke nauwkeurigheid en conform de daarvoor opgestelde normen en richtlijnen uitgevoerd. De Roever Omgevingsadvies bv acht zich niet aansprakelijk voor eventueel hieruit voortvloeiende (financiële) schade.

2. Onderzoekslocatie

2.1. Locatiegegevens

De onderzoekslocatie is kadastraal bekend als gemeente Druten sectie E met nummer 650 (gedeeltelijk). De oppervlakte van de gehele locatie bedraagt circa 696 m². De locatie is in de huidige situatie bijna volledig verhard en bebouwd met een schuur.

Op de onderstaande afbeelding wordt een luchtfoto van de onderzoekslocatie getoond.



Figuren 1 en 2. Ligging onderzoekslocatie (Bron: PDOK)

Overig terrein en omgeving

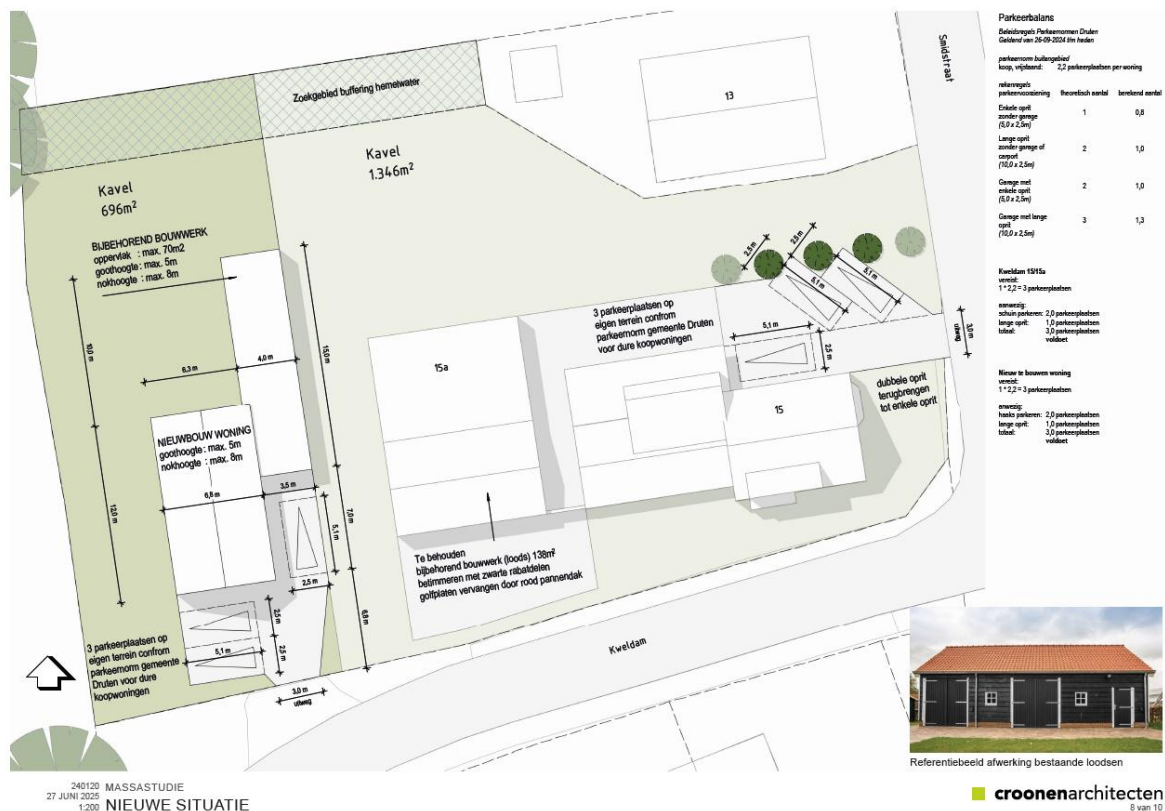
De onderzoekslocatie ligt aan de noordzijde van Deest. De omgeving wordt rondom gekenmerkt door woonhuizen met siertuin, buitensportfaciliteiten en de uiterwaarden van de Waal .

Voormalig gebruik

Volgens historisch topografisch kaartmateriaal is de aanwezige bebouwing in 1936 gerealiseerd. Vanaf de jaren 70' is de bebouwingsgraad in de omgeving van de onderzoekslocatie gestaag toegenomen. De sportfaciliteiten zijn in 2006 uitgebreid met de tennisvelden. Echter heeft de onderzoekslocatie grotendeels zijn landschappelijke karakter weten te behouden.

2.2. Ruimtelijk plan of voornemen

De aanwezige schuur op locatie wordt gesloopt. Op vrijgekomen grond wordt een nieuw vrijstaand woonhuis gebouwd.



Figuur 3: Ontwerptekening plangebied

In onderstaande tabel is weergegeven hoe de verhardingssituatie er in de huidige en toekomstige situatie uitziet. Als uitgangspunt is gehanteerd dat 70% van het perceel aan de nieuwe kavel verhard zal worden.

Tabel 1. verhardingssituatie huidige en toekomstige situatie

| | Huidig m ² (circa) | Toekomstig m ² (circa) |
|--------------------------|-------------------------------|-----------------------------------|
| Bebouwing | 185 | 152 |
| Verharde tuin | - | 363 |
| Onverharde tuin | | 156 |
| Parkeren | - | 25 |
| Terreinverharding | 511 | |
| Totaal verhard | 696 | 696 |
| Totaal plangebied | | |

De ontwikkeling op de locatie heeft zoals blijkt uit de tabel tot gevolg dat het verhard oppervlak afneemt met circa 156 m².

3. **Beleid watertoets**

3.1. **Rijksoverheid**

Omgevingswet

Vanaf 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Met ingang van de Omgevingswet vervangt het begrip 'weging van het waterbelang' de term watertoets. De procedure is onder dit nieuwe wetgevingsstelsel onveranderd gebleven. Zo moeten gemeenten bij de totstandkoming van het omgevingsplan, de opvolger van het bestemmingsplan, rekening houden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. De opvattingen van de waterbeheerder moeten daarbij worden betrokken

De Omgevingswet vervangt onder andere de Waterwet – één van de 26 wetten die in de Omgevingswet is opgegaan. De oude Waterwet bevatte veel normen die rechtstreeks voortvloeien uit Europese richtlijnen, zoals de Kaderrichtlijn Water, de Grondwaterrichtlijn en Drinkwaterrichtlijn. De bepalingen ter implementatie van deze richtlijnen zijn grotendeels ongewijzigd in de Omgevingswet opgenomen, omdat Nederland zich moet houden aan de Europese verplichtingen.

In paragraaf 5.1.3. van het Besluit kwaliteit leefomgeving is het borgen van het beheer van het watersysteem vastgelegd voor omgevingsplannen.

Nationaal Waterprogramma 2022-2027

Het programma geeft een overzicht van de ontwikkelingen binnen het waterdomein en legt nieuw ontwikkeld beleid vast voor de periode 2022-2027 om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterprogramma richt zich op schoon, veilig en voldoende water dat klimaatadaptief en toekomstbestendig is. Belangrijke punten uit het nationaal waterprogramma 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.

Met deze punten zal rekening gehouden worden bij de uitvoering van de plannen.

3.2. **Provinciaal beleid**

Regionaal waterprogramma Gelderland

Het Regionaal waterprogramma Gelderland is de strategische basis voor het Gelderse waterbeleid en -beheer voor de korte en de lange termijn, rekening houdend met Europese, landelijke, provinciale en regionale doelen, duurzaamheid en klimaatveranderingen. Het zet de nieuwe koers uit voor de provinciale inzet met betrekking tot waterhuishouding, waterveiligheid, natuurbehoud en de bescherming van kwantiteit en kwaliteit van het water. Het is een breed gedragen, integraal beleidsplan, omdat het tot stand is gekomen in nauwe samenwerking met talloze belanghebbende (water)partijen in Gelderland.

Omgevingsvisie Gelderland

In de omgevingsvisie wordt de ambitie en de rol van de provincie voor het aspect water aangegeven. De provincie stuurt op een veerkrachtig en duurzaam water- en bodemsysteem. Dit bestaat uit bodem en ondergrond, grondwater en oppervlaktewater. Een veerkrachtig en duurzaam water- en bodemsysteem helpt mee aan een optimale en duurzame driedimensionale inrichting van Gelderland. Een systeem is veerkrachtig als het onder normale omstandigheden alle functies goed kan uitvoeren, (tijdelijke) over- en onderbelasting goed op kan vangen zonder dat maatschappelijke overlast of ecologische schade optreedt en hiervan snel kan herstellen zonder blijvende negatieve effecten. Een systeem is duurzaam als het ook in de toekomst kan blijven functioneren en in stand kan worden gehouden tegen maatschappelijk aanvaardbare kosten. Om de veerkracht van het water- en bodemsysteem te vergroten is het belangrijk om meer ruimte te maken voor beken, te zorgen voor stedelijk waterbeheer en voor goed bodembeheer. Dat betekent bijvoorbeeld dat de bodem zodanig wordt beheerd en gebruikt dat de bodem meer water kan opnemen in perioden van regen en dus ook weer water kan afgeven in perioden van droogte. Zowel bewoonde gebieden, natuurgebieden als landbouwgronden zullen hieraan een bijdrage moeten leveren. Daarnaast is het van belang om ervoor te zorgen dat het water- en bodemsysteem duurzaam is en ook in de toekomst kan blijven functioneren tegen maatschappelijk aanvaardbare kosten.

De provincie streeft naar een duurzaam gebruik van de ondergrond. Zij zoekt naar een balans tussen het benutten van de kansen die de ondergrond biedt en het behouden van de waarde van de ondergrond voor toekomstige generaties. Doel is te komen tot een integrale, efficiënte en duurzame benutting zonder onomkeerbare gevolgen voor de ondergrond. Dit betekent dat de provincie moet afwegen wat op een bepaalde plek in de ondergrond of bovengronds wel of niet mag.

3.3. Waterschapsbeleid

Het waterschapsbeleid is eveneens gericht op het voorkomen, beperken of tot een aanvaardbaar risico terugbrengen van wateroverlast en schade aan milieu en volksgezondheid. Het Waterbeheerprogramma 2022-2027 beschrijft wat het waterschap in de planperiode wil bereiken en hoe ze dat wil doen. In de Waterschapverordening Waterschap Rivierenland 2024 met bijbehorende beleidsregels staan alle regels die bepalen, welke activiteiten, waar in het beheergebied mogen plaatsvinden en onder welke voorwaarden.

Zorgplicht afvalwater

Een perceeleigenaar moet het huishoudelijk afvalwater of het bedrijfsafvalwater op de openbare riolering lozen (Omgevingswet art. 1.7, 1.7a, Omgevingsbesluit 1.3 en Besluit activiteit leefomgeving). Als dit niet mogelijk (doelmatig) is, zorgt de perceeleigenaar voor een zo milieuvriendelijk mogelijke manier van verwerking of verwijdering van het afvalwater. De gemeente heeft voor zover doelmatig een zorgplicht voor de inzameling en transport van stedelijk afvalwater dat binnen de gemeente vrijkomt (Omgevingswet art. 2.16 lid 1.a.3).

Zorgplicht hemelwater

Een perceelegeenaar is zelf verantwoordelijk voor het verwerken van het hemelwater op het eigen terrein of voor het eventueel lozen van hemelwater op oppervlaktewater. Als dit niet mogelijk is zorgt de gemeente voor het inzamelen, transporteren en verwerken van het hemelwater, mits doelmatig (Omgevingswet art. 2.16 lid 1.a.1).

Zorgplicht grondwater

Een perceelegeenaren is zelf verantwoordelijk voor het treffen van maatregelen op eigen terrein om structurele nadelige gevolgen van grondwater voor de aan de grond gegeven bestemming te voorkomen of beperken. Als dit niet mogelijk is treft de gemeente maatregelen in openbaar gebied, voor zover doelmatig en geen verantwoordelijkheid van provincie of waterschap (Omgevingswet art. 2.16 lid 1.a.2).

Zorgplicht oppervlaktewater

De gemeente valt binnen het beheersgebied van Waterschap Rivierenland. Voor lozing op oppervlaktewater (primair, secundair en tertiair water) heeft de perceelegeenaar een vergunning van het waterschap nodig (Omgevingswet art. 1.7, 1.7a, en Omgevingsbesluit art. 1.3 en Besluit activiteit leefomgeving hoofdstuk 3). Een perceelegeenaar (of aanliggende perceelegeenaar) is verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud van oppervlaktewater (secundair en tertiair water volgens de legger van het waterschap) dat op eigen terrein ligt. Het waterschap draagt zorg voor het onderhoud van primair oppervlaktewater. Voor ingrepen of activiteiten in of nabij watergangen dan wel in of nabij een waterkering heeft een perceelegeenaar een ontheffing op de Waterschapsverordening nodig.

3.4. Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk waterbeleid is gericht op het voorkomen, beperken of tot een aanvaardbaar risico terugbrengen van wateroverlast en schade aan milieu en volksgezondheid. In de Strategische waternota Wijchen 2019-2028 zijn thema's en uitgangspunten voor duurzaam waterbeheer omschreven. Het Beleidsplan water en riolering 2023-2027 beschrijft de gemeentelijke zorgplicht voor afvalwater, hemelwater, grondwater en oppervlaktewater.

In het kader van de weging van het waterbelang wordt een vertaalslag gemaakt naar de concrete plansituatie.

Beleidsuitgangspunten ten aanzien van waterberging

De gemeente streeft naar het vasthouden van gebiedseigen water door benutting van de natuurlijke bergingscapaciteit van bodem en oppervlaktewater. Natuurlijke grondwater- en oppervlaktewaterstanden worden beschermd of hersteld.

Hemelwater afkomstig van verharde oppervlakken afkoppelen van of niet aankoppelen aan de riolering met de voorkeursvolgorde: 1) Benutting, 2) Infiltratie binnen het gebied, 3) Vasthouden binnen het gebied, 4) Vertraagde afvoer naar oppervlaktewater buiten het plangebied en 5) Vertraagde afvoer naar riool.

Voor de hierboven genoemde voorkeursvolgorde geldt:

Bij nieuw verhard oppervlak moet altijd berging op eigen terrein voor al het hemelwater worden gerealiseerd. Bijvoorbeeld door het maaiveld plaatselijk te verlagen, de aanleg van oppervlaktewater, het toepassen van groene daken, enz.

Infiltratie- en bergingsvoorzieningen, zoals bodempassages en open water, moeten voldoende capaciteit hebben om het hemelwater te kunnen verwerken. En zodanig ruimtelijk ingepast (ruimtebeslag, ligging) dat adequaat functioneren is gewaarborgd.

Gevolgen van/voor het plan

- Aangeven hoe het hemelwater binnen het plangebied wordt verwerkt (bergen, infiltreren, afvoeren).
- Eventueel motiveren waarom infiltreren niet mogelijk is en aangeven op welke wijze het hemelwater dan in het plangebied wordt verwerkt.
- Aangeven omvang van en waar de bergings- en infiltratievoorziening(en) in het plangebied komen.

4. Waterhuishouding

Om de waterbelangen in een zo vroeg mogelijk stadium in beeld te hebben heeft het waterschap de Watertoets ontwikkeld. In het kader van het watertoetsproces worden hierbij de relevante en beschikbare wateraspecten bekeken.

4.1. Geohydrologie

Globale hoogteligging

De onderzoekslocatie heeft een globale hoogteligging van 7,6 m+NAP. Op de onderstaande figuur is te zien dat de omgeving in zuidelijke richting afloopt. Het wegpeil van de Kweldam is gelegen op circa 7,4 m+NAP. Het verschil in hoogte tussen het bouwpeil en wegpeil is voldoende om ervoor te zorgen dat hemelwater niet vanaf de straat het pand instroomt.



Figuur 5. Hoogteverschil onderzoekslocatie (bron: Ahn)

Regionale bodemopbouw

De gegevens van de bodemsamenstelling en de hydrologische gegevens zijn verkregen uit DINOloket. Vanaf maaiveld tot circa 4,5 m-mv is een zandige, complexe holocene afzetting aanwezig, bestaande uit een afwisseling van zandige klei, midden en fijn zand, klei en veen en een weinig grof zand.

Onder de deklaag tot circa 10,0 m-mv bevindt zich de Formatie van Kreftenheye, hoofdzakelijk bestaande uit midden en grof zand, weinig zandige klei, fijn zand en grind en een spoor klei en veen. Vanaf 10,0 tot 70, meter is de formatie van Waalre aanwezig, hoofdzakelijk bestaande uit midden en grof zand, met weinig zandige klei, fijn zand en grind en een spoor klei en veen. In deze laag bevinden zich 3 kleilagen die elk enkele meters dik zijn.

Geohydrologie

Naar opgave van de provincie Gelderland het onderzoeksgebied niet in een grondwaterbeschermingsgebied. Op de onderzoekslocatie wordt voor zover bekend geen grondwater onttrokken. Het aanwezig zijn van ongeregistreerde onttrekkingen in de directe omgeving is niet bekend en wordt derhalve niet uitgesloten.

Kwel/infiltratie

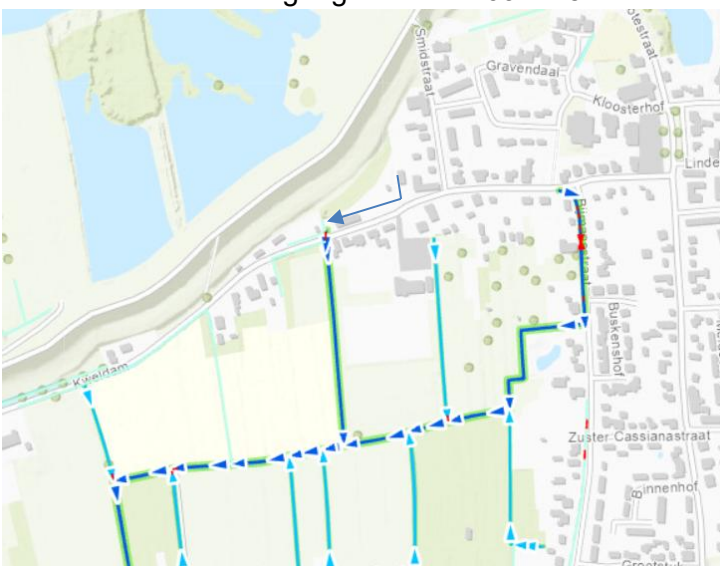
In de Digitale Wateratlas van de provincie Gelderland is te herleiden dat de locatie is gelegen in een gebied waar voornamelijk kwel voorkomt.



Figuur 6. Kwel/infiltratiekaart

Oppervlaktewater in de omgeving

Uit de Leggerkaart van waterschap Rivierenland is te zien dat ten zuiden van de onderzoekslocatie primaire, secundaire en tertiaire watergangen zijn gelegen. Parallel aan de westzijde van het perceel is een sloot gelegen die middels een lange duiker verbonden is met de tertiaire watergang met code 092715.



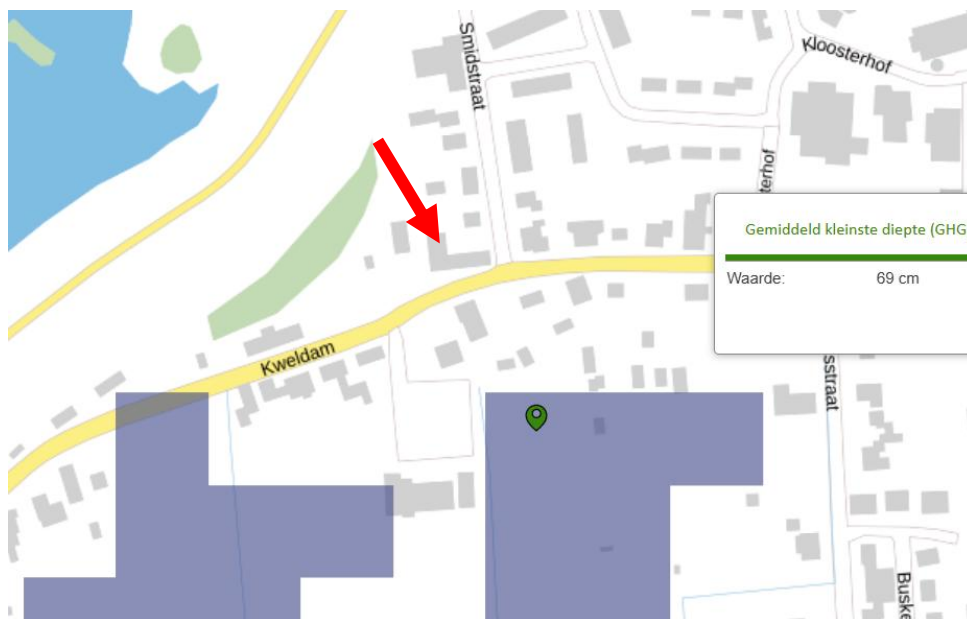
Figuur 7. Leggerkaart (Rivierenland)

Regenwater en overige neerslag

Het plangebied is gelegen aan de westelijke rand van de bebouwde kom van Deest. Hemelwater dat op de onderzoekslocatie valt watert voornamelijk af via het aanwezige rioolstelsel.

Gemiddelde grondwaterstand

Het BRO-model “BRO Grondwaterspiegeldiepte 2023-1” op dinoloket.nl geeft in de omgeving van de onderzoekslocatie een GHG van 0,7 m-mv aan.



Figuur 8: Gemiddeld hoogste grondwaterstand onderzoekslocatie

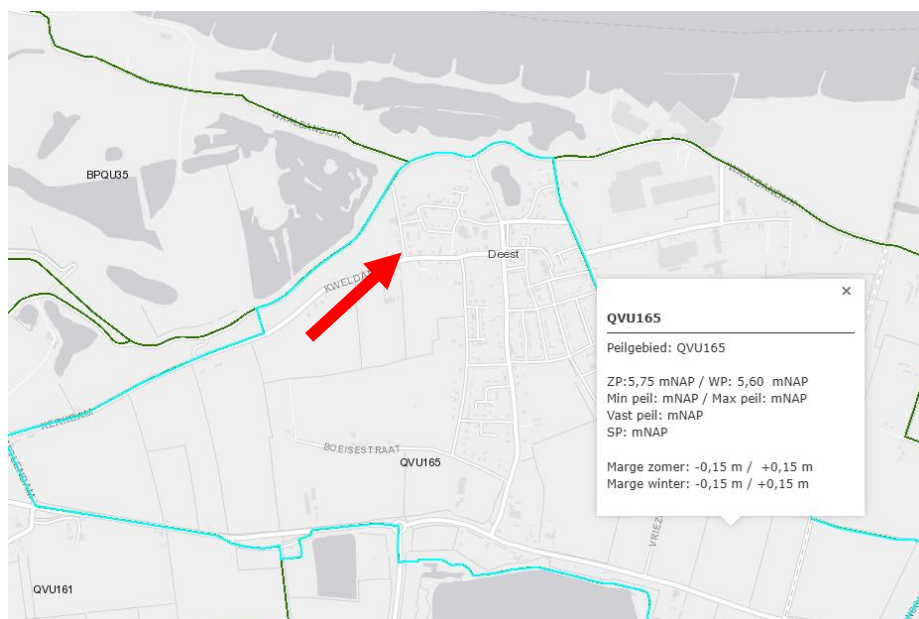
De gemiddeld laagste grondwaterstand (GLG) wordt aangeven op 1,3 m-mv. Om meer inzicht te krijgen in de lokale GHG en GLG zijn de BRO-gegevens aanwezig op Dinoloket geraadpleegd. In deze databank is informatie gevonden van 2 actuele grondwatermonitoringen in de omgeving van het plangebied.

Tabel 3: *Overzicht grondwaterpeilputten*

| Grondwaterpeilput | Afstand en windrichting | Meetperiode | Maaiveldniveau (m+ NAP) | GLG (m+ NAP) | GHG (m + NAP) |
|-------------------|-------------------------|--------------------|-------------------------|--------------|---------------|
| GMW00000009113 | 335 meter (W) | 01-03-2015 / heden | 7,61 | 5,0 | 7,0 |
| GMW00000009112 | 700 meter (Z) | 01-03-2015 / heden | 7,14 | 5,0 | 6,6 |

4.2. Peilbeheer

De planlocatie is gelegen in peilgebied QVU165. In dit peilgebied geldt een zomerpeil van 5,75 m +NAP en een winterpeil van 5,60 m +NAP. In figuur 10 is een uitsnede van peilgebied QVU145 weergegeven.



Figuur 10 : Uitsnede peilgebieden waterschap Rivierenland

4.3. Ontwatering en drooglegging

De ontwateringsdiepte is het verschil in hoogte tussen het maaiveld en de maximaal optredende grondwaterstand. De normen van de gemeente Druten ten aanzien van de ontwateringsdiepte zijn:

- $\geq 1,00$ m onder vloerpeil begane grond;
- $\geq 0,70$ m onder straatpeil;
- $\geq 0,50$ m onder groenvoorzieningen.

De grondwaterstand (ontwateringsdiepte) wordt mede bepaald door de drooglegging van een gebied. Drooglegging is het verschil tussen het oppervlaktewaterpeil en de maaiveldhoogte. De normen van de gemeente Druten ten aanzien van de drooglegging zijn:

- $\geq 1,30$ m onder vloerpeil begane grond;
- $\geq 1,00$ m onder straatpeil;
- $\geq 0,50$ m onder groenvoorzieningen

Conclusie

Het maaiveldniveau op de onderzoekslocatie kent weinig hoogteverschillen. Het gemiddelde maaiveldniveau is gelegen op circa 7,6 m +NAP. Op basis van de grondwatermonitoring is de GHG vastgesteld op 7,0 m+ NAP. Om te voldoen aan de ontwateringsnormen voor het vloerpeil van de begane grond zal het maaiveld lokaal circa 0,4 m opgehoogd moeten worden om te kunnen voldoen aan de ontwateringsnormen.

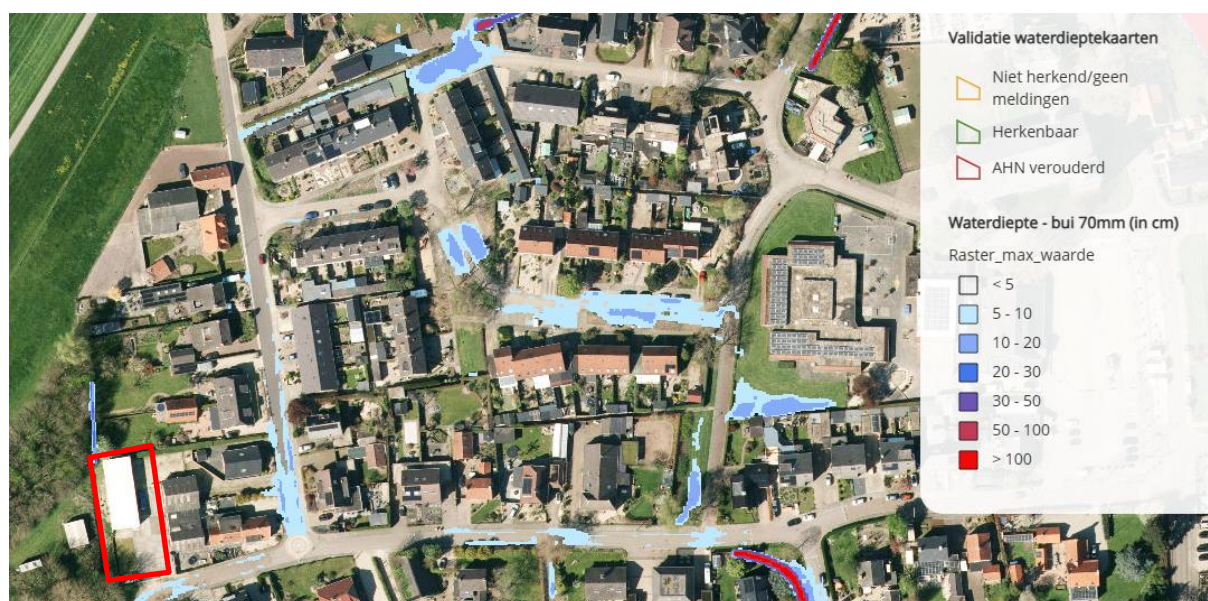
De drooglegging bedraagt, uitgaande van zomerpeil van 5,75 m +NAP. Om een drooglegging van 1,3 m te behalen hoeft het plangebied niet te worden opgehoogd.

4.4. Waterveiligheid

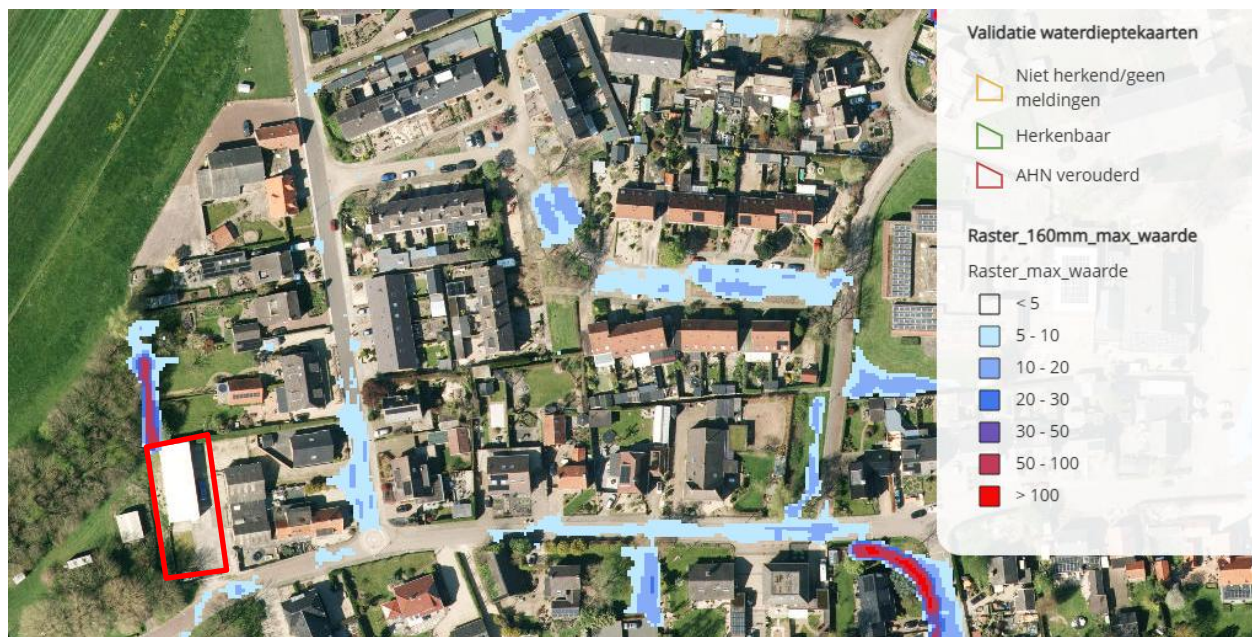
Korte, hevige buien zullen naar verwachting steeds vaker voorkomen. Dit klimaateffect kan een grote impact hebben. In dat kader is binnen de werkorganisatie Druten Wijchen een gestandaardiseerde stresstest voor o.a. wateroverlast uitgevoerd³ 'Maaiveldanalyse wateroverlast gemeente Druten en Wijchen, 30 maart 2021.

Door deze stresstest kan inzicht worden verkregen in de kwetsbaarheid van de omgeving ten gevolge van extreme regenval. Het is mogelijk dat de gepresenteerde wateroverlast niet altijd in de praktijk (in die mate) herkend wordt. Aan de resultaten kunnen geen rechten worden ontleend, maar geven wel een goede indicatie van de te verwachten overlastlocaties bij hevige neerslag.

De kaarten in figuren 11 en 12 laten voor de planlocatie het resultaat van de stresstest zien voor respectievelijk een extreme bui van 70 millimeter en 160 mm. Beide testen laten zien er het plangebied niet bovenmatig risicogevoelig is voor wateroverlast ten tijde van hevige regenval. De noordwestelijke grens van het plangebied is het meest gevoelig voor wateroverlast.



Figuur 11: Stresstest bui 70 mm (bron: Maaiveldanalyse wateroverlast gemeente Druten en Wijchen)



Figuur 12 : Stresstest bui 160 mm (bron: Maaiveldanalyse wateroverlast gemeente Druten en Wijchen)

4.5. Overige aspecten

Afvalwater

Voor de nieuw te bouwen woning zal nieuwe riolering aangelegd moeten worden.

Milieuhygiënische bodemkwaliteit

Op 24 juli 2023 heeft MBH Consult b.v. een bodemonderzoek uitgevoerd op de onderzoekslocatie (projectnummer B2024112). Uit de analyseresultaten is gebleken dat de toplaag van de bodem verhoogde gehalten aan zware metalen, minerale olie, bestrijdingsmiddelen en PAK bevat. In de ondergrond zijn verhoogde concentraties van zware metalen en PAK aangetoond.

In de onderstaande tabel 2 zijn de veldmetingen weergegeven die zijn aangetroffen ten aanzien van het grondwater. De grondwaterstand ter plaatse wordt niet gemonitord.

Tabel 2: Veldmetingen en zintuiglijke waarnemingen grondwater

| Peilbuis | Filterstelling (m-mv) | Grondwaterstand (m-mv) | pH | EGV (µS/cm) | Troebelheid (NTU) |
|----------|-----------------------|------------------------|-----|-------------|-------------------|
| 01 | 2,2 - 3,2 | 1,56 | 6,7 | 1850 | 9,82 |

Waterschapsverordening Rivierenland

Het plangebied is gelegen in de buitenbeschermingszone van het nabijgelegen dijklichaam. (Grond)werkzaamheden t.b.v. het bouwrijp maken van de grond en/of het graven van een retentievoorziening zijn daardoor mogelijk meldings- en of vergunningsplichtig.

5. Wateradvies

5.1. Bevoegd gezag

Volgens het beleid van waterschap Rivierenland en gemeente Druten dient in bepaalde gevallen, de benodigde compensatie te worden berekend.

5.2. Dimensionering infiltratie- of bergingsvoorziening

De watertoets wordt uitgevoerd in verband met de voorgenomen herontwikkeling van de onderzoekslocatie.

Tabel 3. verhardingssituatie huidige en toekomstige situatie

| | Huidig m ² (circa) | Toekomstig m ² (circa) |
|--------------------------|-------------------------------|-----------------------------------|
| Bebouwing | 185 | 152 |
| Verharde tuin | - | 363 |
| Onverharde tuin | | 156 |
| Parkeren | - | 25 |
| Terreinverharding | 511 | |
| Totaal verhard | | |
| Totaal plangebied | 696 | 696 |

De ontwikkeling op de locatie heeft tot gevolg dat het verhard oppervlak afneemt met circa 156 m².

Uit de tabel kan opgemaakt worden dat in beoogde situatie circa 540 m² van het perceel verhard zal zijn. De compensatie-opgave wordt ingevuld door nieuw open water te graven en deze aan te sluiten op oppervlaktewater-stelsel van het waterschap. Derhalve is voor de bergingsopgave gerekend met de vuistregel van 436 m³ per hectare verharding. In dat geval dient 79 m² ($540 * 0,0436 / 0,3 \text{ m peilstijging} = 79 \text{ m}^2$) nieuw open water gegraven te worden.

Initiatiefnemer heeft aan de noordzijde van het plangebied een strook van circa 93 m² vrijgehouden voor het aanleggen van nieuw open water, ruim voldoende om te kunnen voldoen aan de opgave. Geadviseerd wordt om het nieuwe water aan te sluiten op de reeds aanwezige sloot, welke parallel langs de westzijde van het perceel is gelegen, zodat hemelwater ook tijdens extreme regenval het plangebied kan verlaten. Deze sloot is via een duiker aangesloten op de tertiaire watergang van het waterschap.

Om een ontwatering van een meter te bereiken ten opzichte van de GHG zou het plangebied gemiddeld met 0,4 meter opgehoogd moeten worden naar 8,0 m + NAP.

6. Uitgangspunten en randvoorwaarden

Hierna worden de overige uitgangspunten aangegeven voor de infiltratie- of bergingsvoorziening.

Wateroverlast

Om wateroverlast op de locatie en de omgeving te voorkomen moet men rekening houden met:

- het afstromende hemelwater wordt zoveel mogelijk oppervlakkig (bovengronds) naar de infiltratie- of bergingsvoorziening afgevoerd;
- wateroverlast ter plaatse van de toekomstige bebouwing wordt mede voorkomen door een drempelhoogte van enkele decimeters boven maaiveld. Hemelwater zal zo in geen geval de panden instromen;
- indien wenselijk dient een overstortvoorziening naar het riool of oppervlaktewater opgenomen te worden om overlast te voorkomen tijdens extreem weer.

Milieuhygiënische voorwaarden

Om neerslag die van de daken en overige verharde oppervlakken afstroomt te mogen infiltreren/bergen, dient onder meer aan de volgende voorwaarden te worden voldaan:

- vereist is de toepassing van niet-uitlogbare bouwmaterialen als kunststoffen en geen zink, lood, koper of asfalt. Staal, aluminium en zink voorzien van een duurzame coating kan wel worden toegepast. Hierbij ontstaan geen verhoogde concentraties verontreinigende stoffen (DuBo-maatregelen);
- neerslag van (afgekoppelde) verhardingen zoals opritten en/of terrassen bij woningen mag niet verontreinigd zijn met chemische bestrijdingsmiddelen, olie, agressieve reinigingsmiddelen of andere verontreinigende stoffen. Bij de communicatie met de toekomstige bewoners van het plangebied moet duidelijk worden gewezen op de risico's van het toepassen van chemicaliën en dergelijke, en de gevolgen van het niet naleven van deze regels;
- het is nooit toegestaan afvalwater in de bodem te infiltreren of via infiltratievoorzieningen in de bodem te lozen.

Onderhoud en vervuiling

Om de werking van de infiltratie- of bergingsvoorziening in stand te houden dient men rekening te houden met:

- regelmatig onderhoud van de aanvoer- en afvoerszijde van de voorzieningen zal noodzakelijk zijn om te garanderen dat de systemen blijven functioneren;
- het is onwenselijk chemische bestrijdingsmiddelen toe te passen of agressieve reinigingsmiddelen te gebruiken op de verharde oppervlakken. Het is niet wenselijk tijdens gladheid door bevriezing of sneeuwval zout en dergelijke gladheidsbestrijdingsmiddelen op de bestrating en parkeerplaatsen e.d. toe te passen. Een alternatief kan zand zijn;
- Op de afgekoppelde "buitenverhardingen" mogen geen handelingen worden uitgevoerd die vervuiling van het oppervlak veroorzaken. Wil men toch buitenactiviteiten verrichten waarbij vervuiling van verhard oppervlak ontstaat bv. het reinigen van voertuigen of het schoonmaken van onderdelen, dan moet het gedeelte waar deze activiteit(en) plaatsvindt voorzien worden van de juiste bodembeschermende maatregelen (Nederlandse Richtlijn voor Bodembescherming).

7. Samenvatting en conclusies

Op 12 december 2024 heeft De Roever Omgevingsadvies B.V te Veghel schriftelijk opdracht gekregen van VP Ontwikkeling voor het uitvoeren van een weging van het waterbelang. De onderzoekslocatie is gelegen aan de Kweldam/Smidstraat 15a te Deest. Het onderzoek is op zorgvuldige wijze uitgevoerd volgens de algemeen gebruikelijke inzichten en methoden.

Onderzoekslocatie

De onderzoekslocatie is kadastraal bekend als gemeente Druten sectie E met nummer 650 (gedeeltelijk). De oppervlakte van de gehele locatie bedraagt circa 696 m². De locatie is in de huidige situatie bijna volledig verhard en bebouwd met een schuur.

Watertoets

De ontwikkeling op de locatie heeft tot gevolg dat het verhard oppervlak afneemt met circa 156 m². Uit de verhardingsanalyse blijkt dat in beoogde situatie circa 540 m² van het perceel verhard zal zijn. De compensatie-opgave wordt ingevuld door nieuw open water te graven en deze aan te sluiten op oppervlaktewater-stelsel van het waterschap. Derhalve is voor de bergingsopgave gerekend met de vuistregel van 436 m³ per hectare verharding. In dat geval dient 79 m² ($540 * 0,0436 / 0,3 \text{ m peilstijging} = 79 \text{ m}^2$) nieuw open water gegraven te worden.

Initiatiefnemer heeft aan de noordzijde van het plangebied een strook van circa 93 m² vrijgehouden voor het aanleggen van nieuw open water, ruim voldoende om te kunnen voldoen aan de opgave. Geadviseerd wordt om het nieuwe water aan te sluiten op de reeds aanwezige sloot, welke parallel langs de westzijde van het perceel is gelegen, zodat hemelwater ook tijdens extreme regenval het plangebied kan verlaten. Deze sloot is via een duiker aangesloten op de tertiaire watergang van het waterschap.

Om aan de ontwateringseisen voor het bouwpeil te kunnen voldoen, zal het bouwvlak enkele centimeters worden opgehoogd.

Deze sloot is via een duiker aangesloten op de tertiaire watergang van het waterschap.

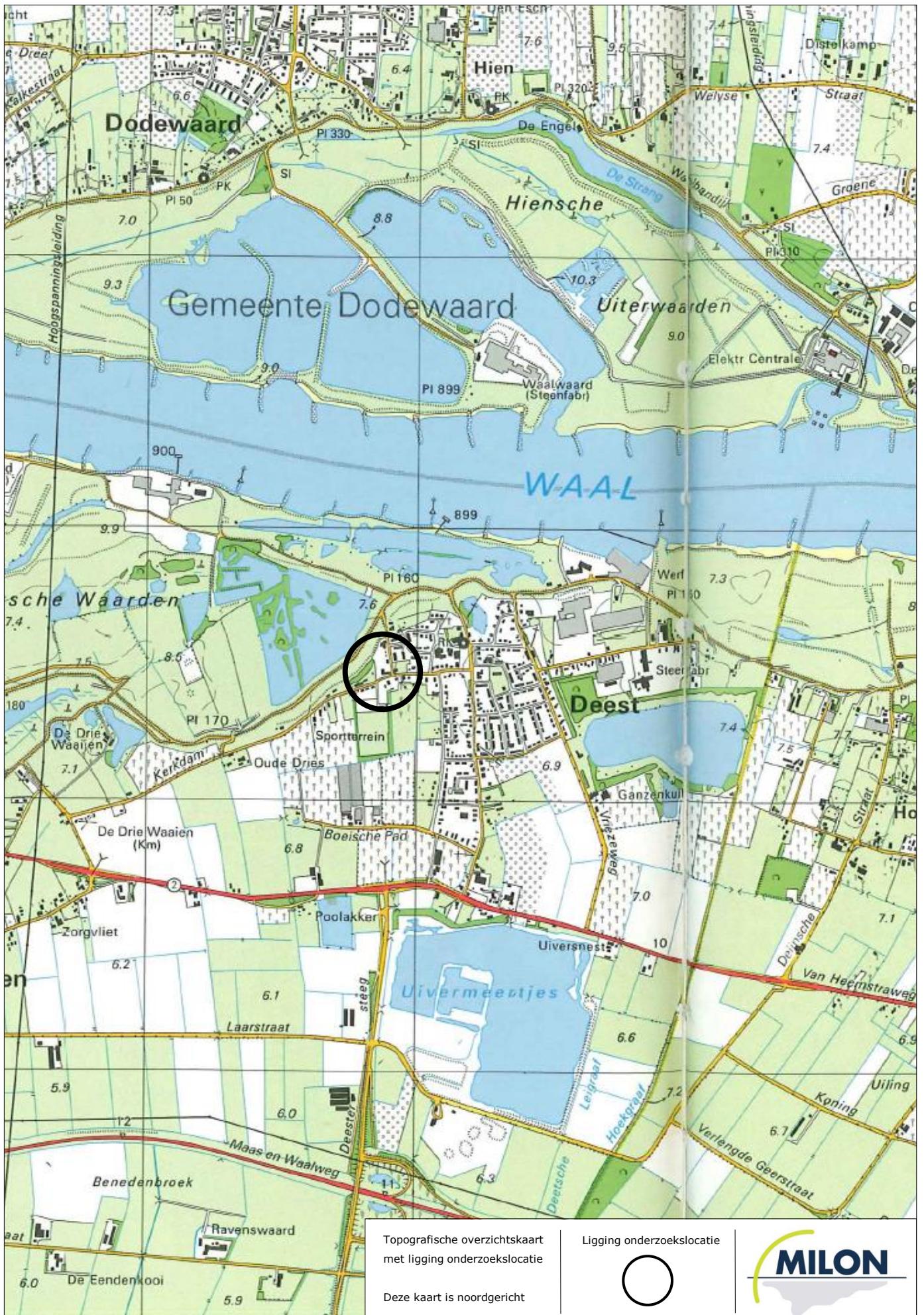


Figuur 13: Huidige watergang en duiker naar tertiaire watergang uit de legger

Om een ontwatering van een meter te bereiken ten opzichte van de GHG zou het plangebied gemiddeld met 0,4 meter opgehoogd moeten worden naar 8,0 m + NAP.

Bijlagen

Bijlage 1



Topografische overzichtskaart met ligging onderzoekslocatie

Deze kaart is noordgericht

Ligging onderzoekslocatie



Bijlage 2



B O U W K A V E L K W E L D A M D E E S T

PRESENTATIE VAN EEN MASSASTUDIE VOOR DE REALISATIE VAN
EEN BOUWKAVEL AAN DE KWELDAM TE DEEST IN OPDRACHT VAN
VP ONTWIKKELING B.V.

240120_P-01C_SO

27 JUNI 2025











kadastrale gemeente: Druten
sectie : E
perceelnummer : 650

Sloop bestaand bijbehorend bouwwerk
(loods) 204m²

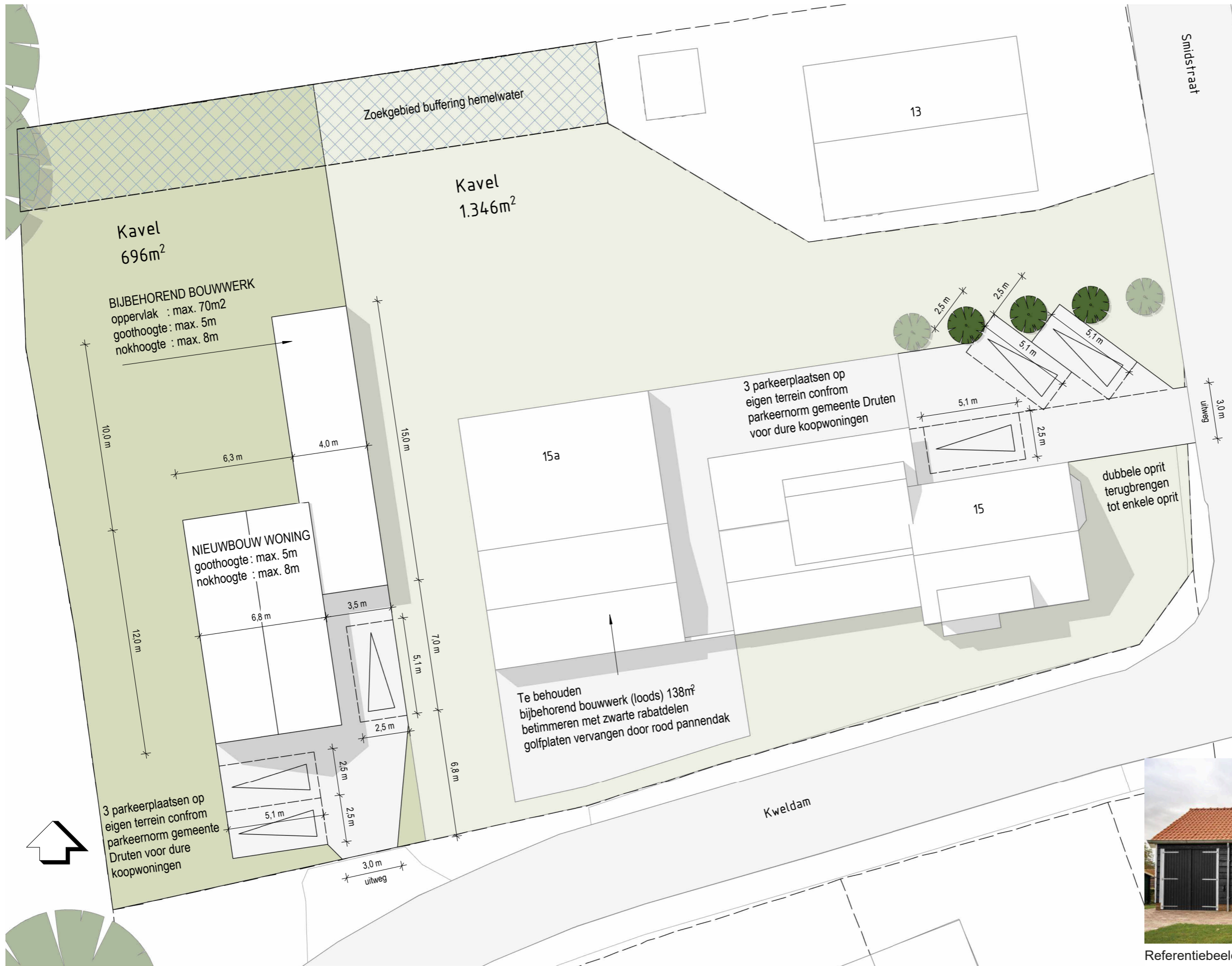
Sloop bestaand bijbehorend bouwwerk
(loods) 96m²

Behouden bestaande bedrijfswoning

Behouden 138m² van de bestaande
bijbehorende bouwwerken (loods)



Optie: Extra perceeloppervlak voor Smidstraat nr. 13



Parkeerbalans
 Beleidsregels Parkeernormen Druten
 Geldend van 26-09-2024 t/m heden

parkeernorm buitengebied
 koop, vrijstaand: 2,2 parkeerplaatsen per woning

| rekenregels parkeervoorziening | theoretisch aantal | berekend aantal |
|--|--------------------|-----------------|
| Enkele oprit zonder garage (5,0 x 2,5m) | 1 | 0,8 |
| Lange oprit zonder garage of carport (10,0 x 2,5m) | 2 | 1,0 |
| Garage met enkele oprit (5,0 x 2,5m) | 2 | 1,0 |
| Garage met lange oprit (10,0 x 2,5m) | 3 | 1,3 |

Kweldam 15/15a
 vereist:
 1 * 2,2 = 3 parkeerplaatsen

aanwezig:
 schuin parkeren: 2,0 parkeerplaatsen
 lange oprit: 1,0 parkeerplaatsen
 totaal: 3,0 parkeerplaatsen
voldoet

Nieuw te bouwen woning
 vereist:
 1 * 2,2 = 3 parkeerplaatsen

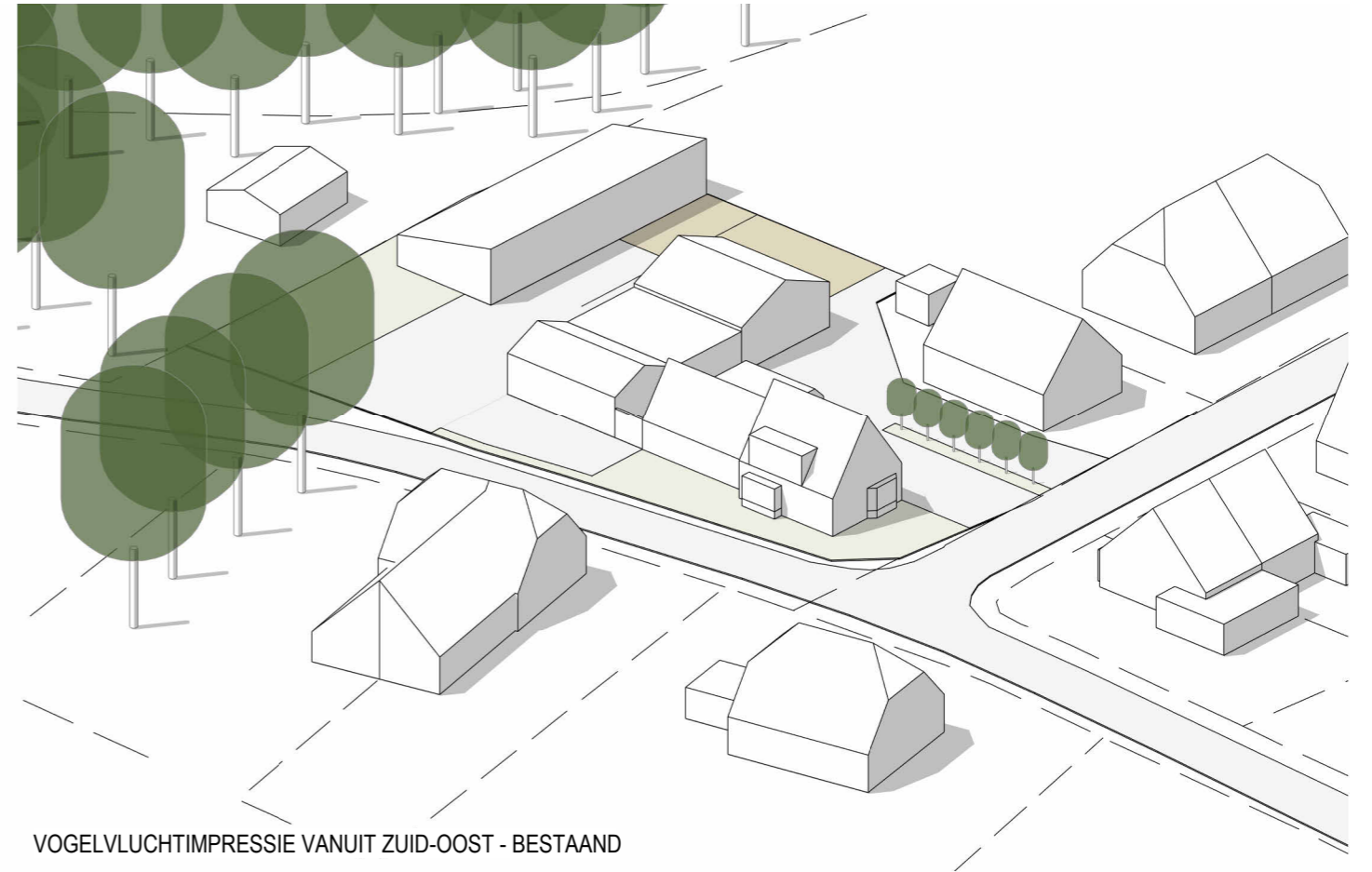
aanwezig:
 haaks parkeren: 2,0 parkeerplaatsen
 lange oprit: 1,0 parkeerplaatsen
 totaal: 3,0 parkeerplaatsen
voldoet



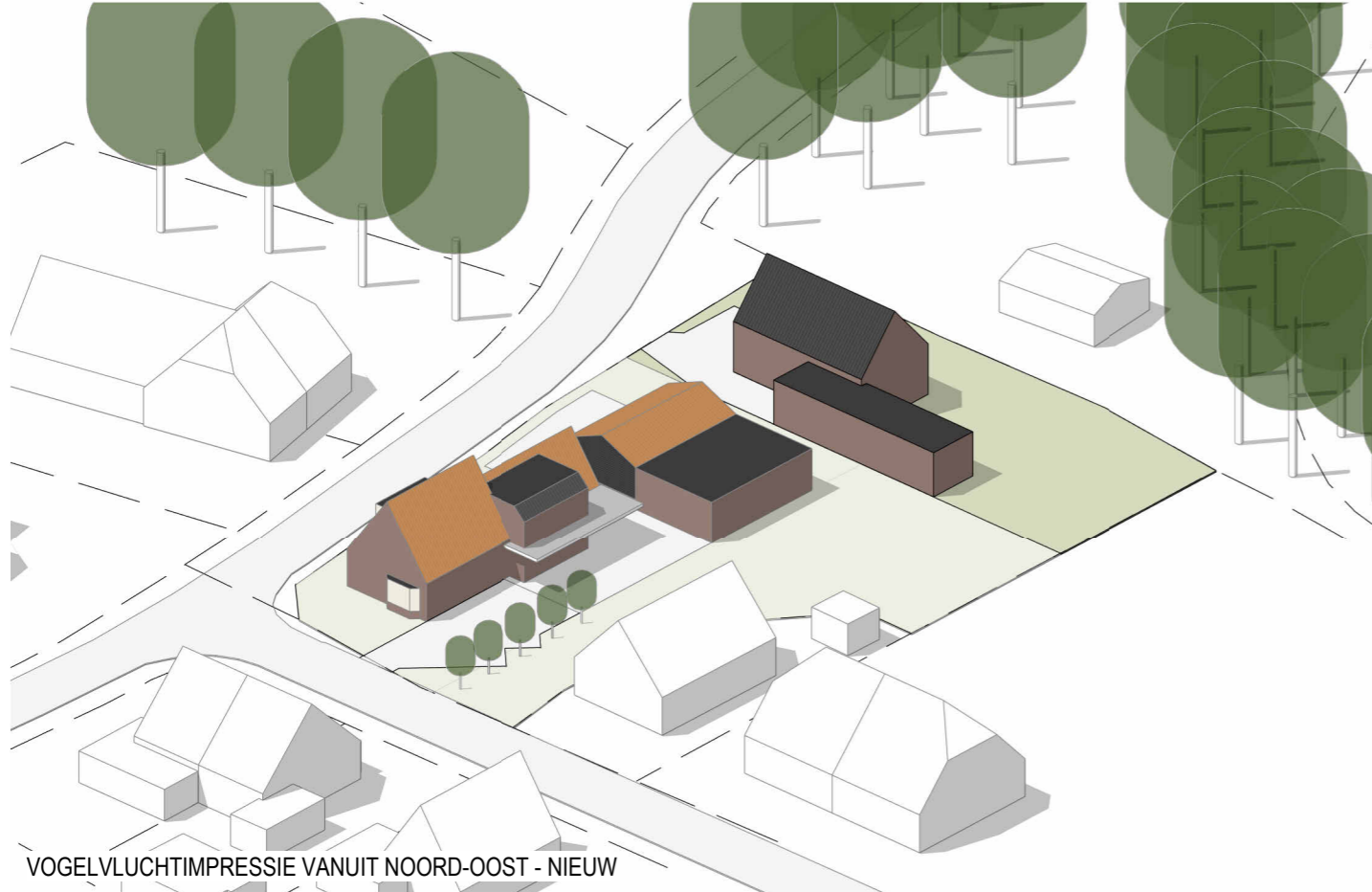
Referentiebeeld afwerking bestaande loodsen



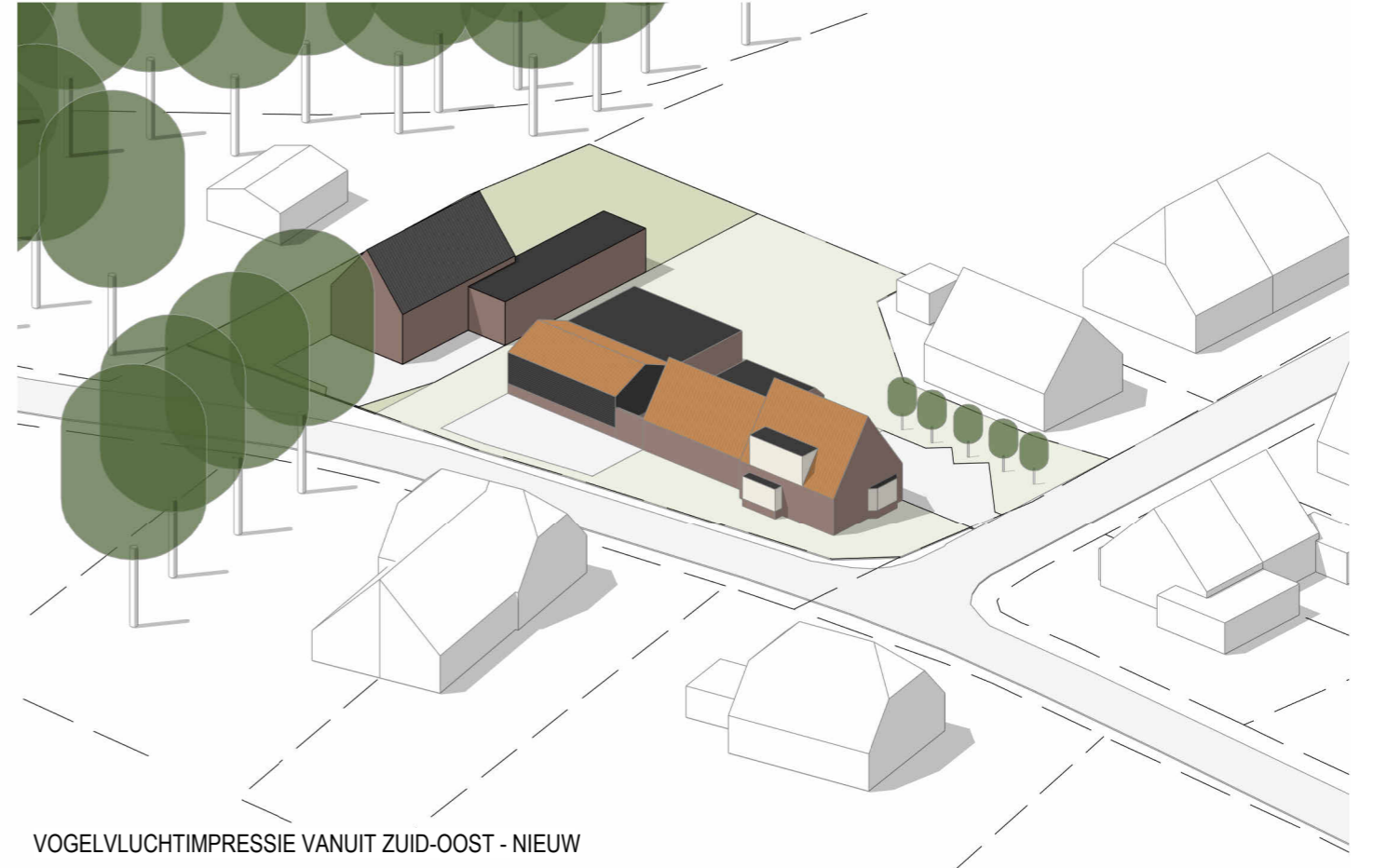
VOGELVLUCHTIMPRESSIE VANUIT NOORD-OOST - BESTAAND



VOGELVLUCHTIMPRESSIE VANUIT ZUID-OOST - BESTAAND



VOGELVLUCHTIMPRESSIE VANUIT NOORD-OOST - NIEUW



VOGELVLUCHTIMPRESSIE VANUIT ZUID-OOST - NIEUW



B O U W K A V E L KWELDAM DEEST

OPDRACHTGEVER

VP Ontwikkeling B.V.
contactpersoon: Jochem Velthuis

ARCHITECT

Croonen architecten
contactpersoon: Bram van Oosteren
Heyendaalseweg 121
6525 AJ Nijmegen
T. 024 354 02 22
E. postbus@croonenarchitecten.nl
WWW.CROONENARCHITECTEN.NL

Bijlage 3





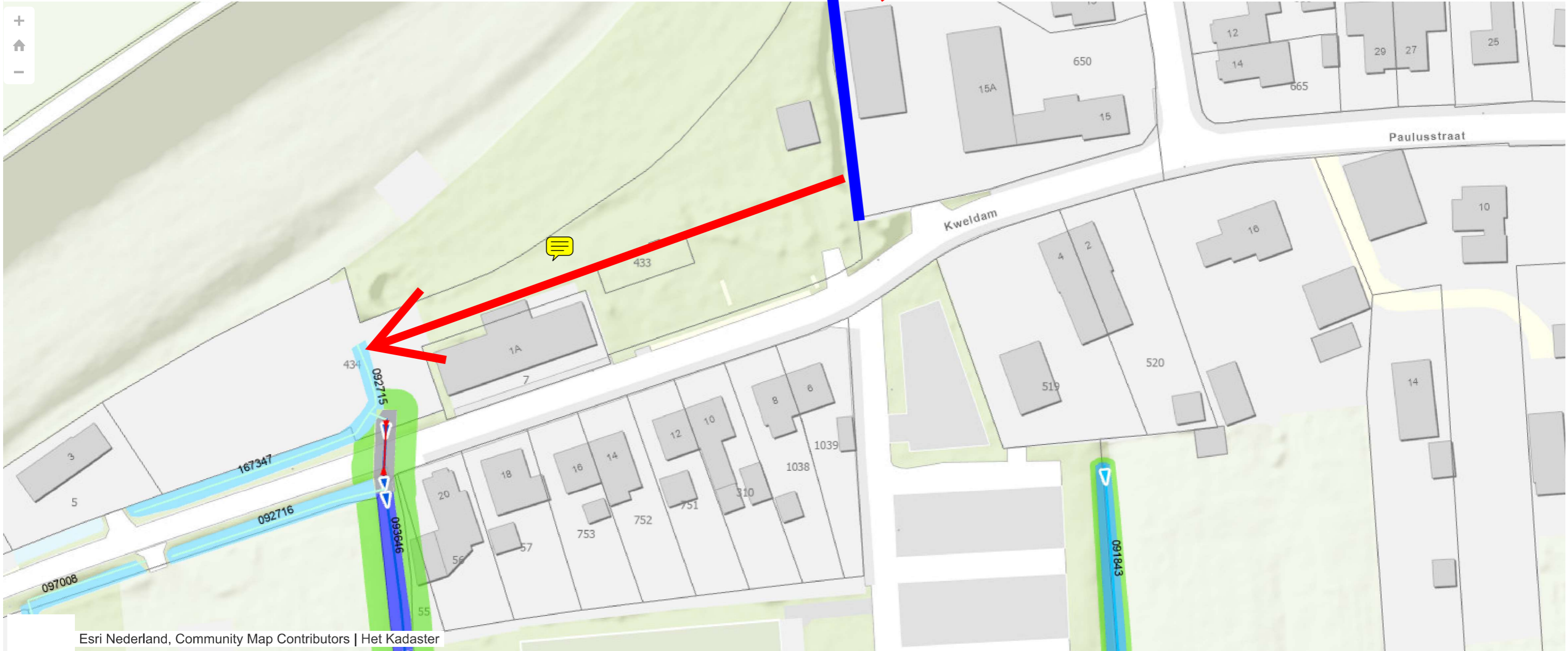




Vastgestelde legger wat...

30 juli 2024

Legenda Kaartlagen basiskaartgalerij Meten Details Afdrukken



0 10 20m

Gebied: 93 meters² | 0.000 km² | 1001 feet² | 111 yards² | 0.023 acres

