

Gemeente Midden-Delfland

Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders

met kenmerk : D2025-00009498

zaaknummer : Z2023-00000853

besluitdatum : 24-11-2025

Leehove 19A
2678 MA De Lier
+31 - 652 61 43 27
+31 - 653 45 67 44
info@butekadvies.nl

Weging Waterbelang omgevingsvergunning

Vervanging woonhuis en berging Kwakelweg 7b Maasland.

- Waterschapverordening
- Watersleutel

STATUS: VERGUNNING

DATUM

22-09-2025

KENMERK

2023101-WWB-1c

OPGESTELD

Butek Bouwkundig Adviesbureau

[Redacted]

INITIATIEFNEMER

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

Inhoud

1. Algemeen	2
2. Beschrijving van het plan	2
3. Weging Waterbelang	2
4. Waterhuishoudkundige aspecten	3
5. Conclusie.....	10
6. Bijlage	10

1. Algemeen

Projectlocatie: Kwakelweg 7b te Maasland
 Gemeente: Midden-Delfland
 Peil gebied: DUI 3 -3.15
 Gemiddeld NAP maaiveld: -1,89

2. Beschrijving van het plan

Dit rapport is opgesteld naar aanleiding van het voorgenomen plan om een bestaande woning en berging op de betreffende locatie te vervangen. De nieuwe bebouwing wordt grotendeels binnen de bestaande bouwcontouren gerealiseerd. Echter, de inhoud van de woning neemt toe ten opzichte van de huidige situatie. Hierdoor voldoet het plan niet aan de regels van het geldende bestemmingsplan. Om deze reden is een ruimtelijke onderbouwing vereist, waarin onder andere een afweging van het waterbelang wordt meegenomen. De toename van de woninginhoud wordt gecompenseerd door een kleiner bijgebouw, waardoor de ruimtelijke impact beperkt blijft.

Het plan leidt tevens tot een afname van het verharde oppervlak op het perceel. Doordat de nieuwe bebouwing compacter is dan de bestaande situatie, is er minder verharding nodig. Dit heeft een positief effect op de waterhuishouding en draagt bij aan een meer groene en duurzame inrichting van het perceel. De vermindering van verharding sluit aan bij beleidsdoelstellingen op het gebied van klimaatadaptatie en ruimtelijke kwaliteit.

3. Weging Waterbelang

Bij ruimtelijke (her)ontwikkelingen is het essentieel om vanaf het begin rekening te houden met de waterhuishouding. Om dit te waarborgen is de verplichte Weging Waterbelang geïntroduceerd. Deze weging heeft als doel een goede en evenwichtige afstemming te realiseren tussen waterbeheer (zowel kwantitatief als kwalitatief) en ruimtelijke plannen. Het vormt daarmee een belangrijk onderdeel van de ruimtelijke paragraaf.

Binnen de Weging Waterbelang worden diverse waterthema's behandeld, waaronder:

- waterkwantiteit,
- waterkwaliteit,
- waterkeringen,
- de afvalwaterketen,
- en het beheer en onderhoud van nieuw oppervlaktewater.

Wanneer tijdens de projectvoorbereiding knelpunten worden gesignaleerd, dienen in de planontwikkeling en uitvoering passende alternatieve en/of compenserende maatregelen te worden getroffen. De rapportage is opgesteld conform de richtlijnen uit de Handreiking weging van het waterbelang voor gemeenten, te vinden via:

<https://www.hhdelfland.nl/over-ons/beleid/weging-waterbelang-plannen-fysieke/>

Voor dit plan is de waterhuishouding beoordeeld op basis van deze handreiking.

4. Waterhuishoudkundige aspecten

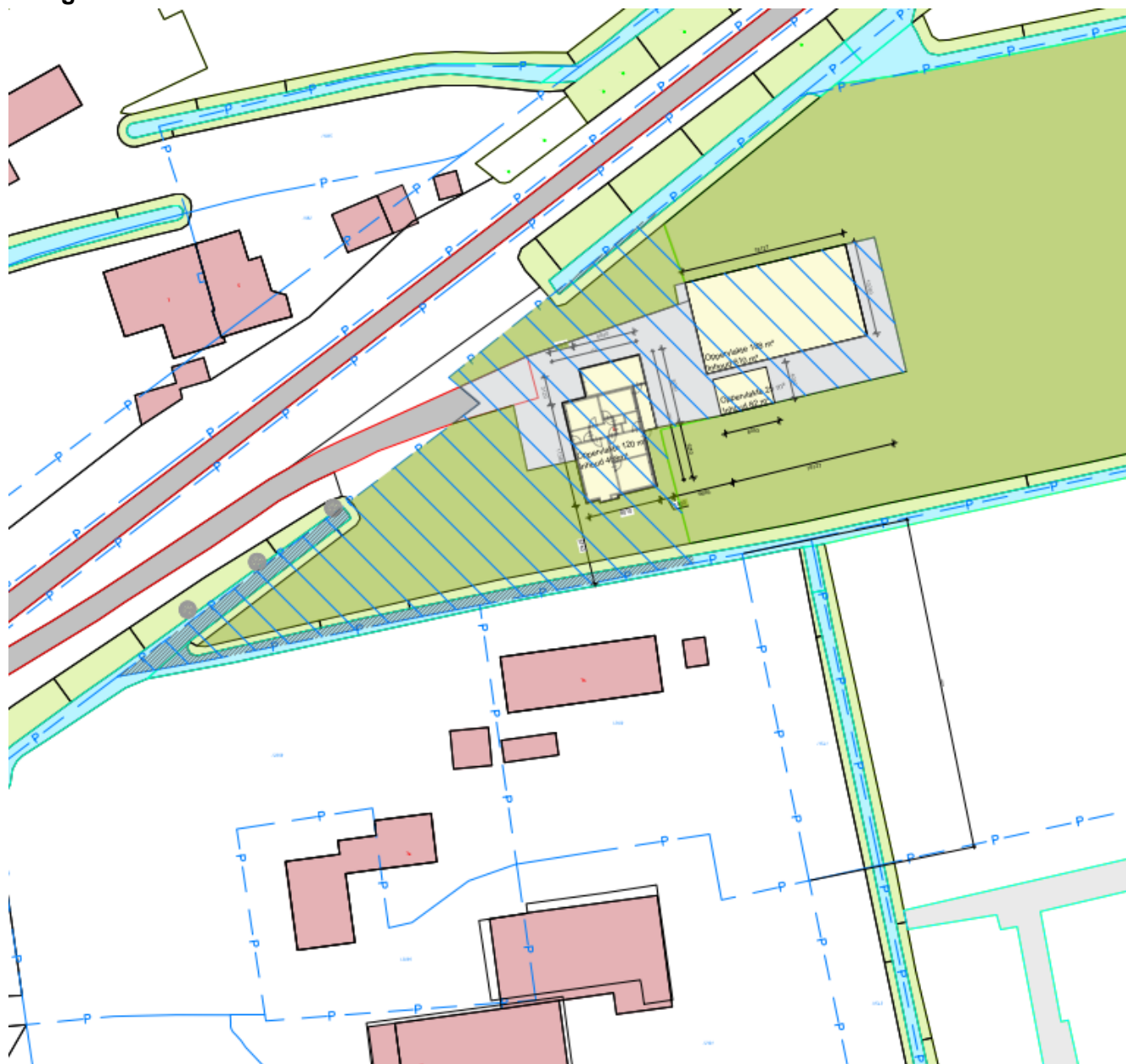
Veiligheid en waterkeringen

Ruimtelijke plannen kunnen van invloed zijn op het (veilig) functioneren en het beheer en onderhoud van waterkeringen. Om die reden is het van belang, dat initiatiefnemers van ruimtelijke plannen rekening houden met de effecten van die plannen op de aanwezige waterkeringen.

In de legger van het Hoogheemraadschap van Delfland zijn de ligging en de minimale afmetingen van de waterkeringen vastgelegd. Rondom de keringen is een keurzone vastgesteld. Deze bestaat uit het waterstaatswerk (de daadwerkelijke kering) en een beschermingszone. Binnen het waterstaatswerk en de beschermingszone zijn op basis van de Waterschapsverordening Delfland beperkingen gesteld aan activiteiten die het waterkerend vermogen van de kering nu en in de toekomst kunnen aantasten.

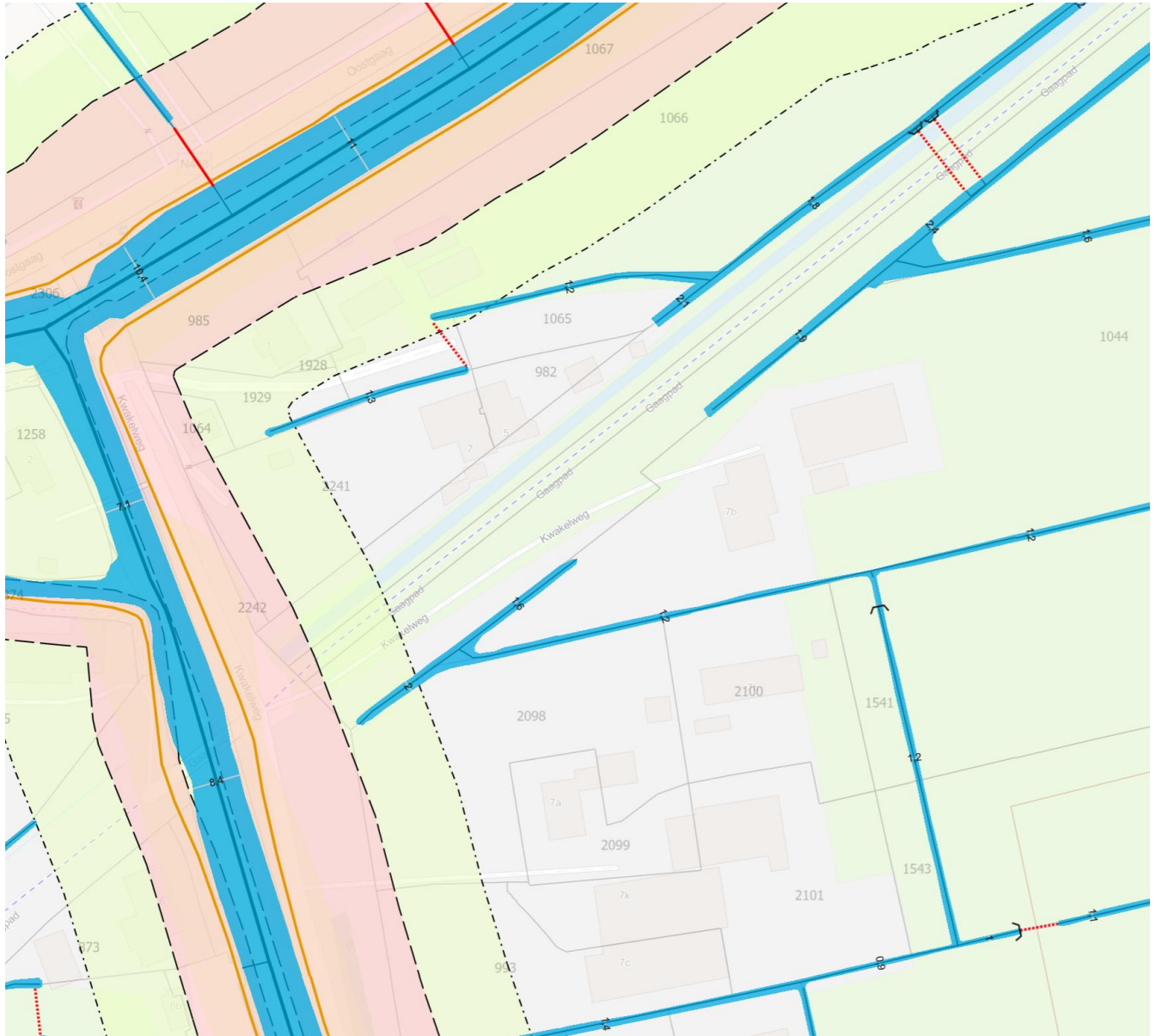
Het plangebied ligt niet in of nabij een waterkering of beschermingszone.

Plangebied situatie Bestaand:



[illegible]

Plangebied legger:



Waterkwantiteit

Delfland streeft naar een duurzame, robuuste waterstructuur met voldoende mogelijkheden voor waterberging. Dit streven heeft uiteindelijk tot doel wateroverlast voor de nieuwe en de al aanwezige functies in het gebied te voorkomen. Bij het voorkomen van wateroverlast en het verwerken van hemelwater hebben perceeleigenaar, gemeente en Delfland elk een verantwoordelijkheid. De perceeleigenaar moet het hemelwater zoveel mogelijk zelf verwerken en vasthouden bij de plaats waar het valt, bijvoorbeeld een (slimme)regenton. De gemeente draag zorg voor de inzameling en verwerking van het afstromend hemelwater. Dit betekent, dat de gemeente in eerste instantie en initiatiefnemers/perceel eigenaren inspanning moet doen om dit hemelwater vast te houden of terug te brengen in de bodem. Vervolgens kan het (al dan niet na zuivering) worden afgevoerd naar het oppervlaktewater. Delfland is vervolgens verantwoordelijk voor de ontvangst van hemelwater in het oppervlaktewater.

In het plangebied bevinden zich een waterkering en meerdere watergangen. Binnen de verschillende zones, zoals de beschermingszone en onderhoudsstrook, worden geen wijzigingen aangebracht.

Watersleutel

Het Hoogheemraadschap van Delfland heeft de Watersleutel ontwikkeld: een rekentool die op basis van relevante kenmerken van een ruimtelijke ontwikkeling en het omliggende watersysteem bepaalt hoeveel waterberging noodzakelijk is. Uit de berekening blijkt dat watercompensatie vereist is. Deze compensatie wordt gerealiseerd door het aanleggen van een wadi op het voorerf.

Watersleutel

Beweeg cursor over begrippen voor toelichting.

Blauwe vakjes invullen. Druk vervolgens op update.

Projectnaam & omschrijving

16-9-2025

20 242 0 0 44

Kwakelweg 7B 16-09-2025

variant na overleg

Watersysteem

<i>polder/boezem</i>		Duifpolder
<i>gemaalcapaciteit</i>	<i>mm/etmaal</i>	18,6
<i>peilgebied</i>	kaart	DUI 3 -3.15 

Oppervlakteverdeling plangebied

HUDIG

TOEKOMSTIG

<u>Stedelijk en/of natuur</u>				
<i>verhard infrastr./bebouwing</i>	<i>m²</i>	0	0	
<i>onverhard stedelijk en/of natuur</i>	<i>m²</i>	0	0	
<u>Agrarisch glastuinbouw</u>				
<i>verhard glasgebied</i>	<i>m²</i>	0	0	
<i>onverhard glasgebied</i>	<i>m²</i>	0	0	
<u>Agrarisch gras, akkerbouw</u>				
<i>verhard landelijk</i>	<i>m²</i>	655	582	
<i>onverhard landelijk</i>	<i>m²</i>	668	741	
<u>Water</u>				
<i>huidig aanwezig water</i>	<i>m²</i>	110	110	
<u>Totaal</u>				
<i>oppervlakte plangebied</i>	<i>m²</i>	1433	1433	

Gebiedskenmerken

HUDIG

TOEKOMSTIG

<i>aangepast</i>	<i>gemiddeld maaiveld</i>	<i>NAP m</i>	-1,89	-1,79
	<i>maatgevend peil</i>	<i>NAP m</i>	-3,1	-3,1
	<i>gemiddelde drooglegging</i>	<i>m</i>	1,21	1,31

Oppervlaktewater in m²

	Totaal	Ontwikkeling	Klimaat 2050
<u>extra</u> te realiseren	21	-19	40
huidig aanwezig	110	110	
<u>totaal</u> te realiseren	131	91	40
<i>aandeel plangebied</i>	9,1%	6,4%	2,8%

Waterberging in m³

	Totaal	Ontwikkeling	Klimaat 2050
<u>extra</u> te realiseren	7,6	-6,7	14,2

Zie tekening: 2023101-W-Sit-1f, d.d. 22-09-2025.

Wijze van compensatie

Ter voorkoming van wateroverlast wordt een wadi aangelegd die lager ligt dan het omliggende maaiveld, zodat regenwater hier naartoe kan afstromen. Het hemelwater afkomstig van het woonhuis wordt via een buizensysteem afgevoerd naar de wadi. Dit is mogelijk doordat de wadi op een lager gelegen deel van het perceel wordt geplaatst.

Aan de achterzijde van de wadi wordt een drainagebuis omhoog gebracht, voorzien van een onstopningsstuk. Hierdoor kan de drain eenvoudig worden doorgespoeld. Deze voorziening draagt bij aan een versnelde leeglooptijd van de wadi, met als doel dat deze binnen 2 tot 7 dagen volledig is leeggelopen.

Inhoud wadi

Volgens de berekening op basis van de Rekentool Hemelwaterverordening Gemeente Westland heeft de wadi een effectief bergingsvolume van 8,4 m³. Hiermee wordt voldaan aan de vereiste capaciteit van 7,6 m³ zoals berekend met de Watersleutel.

Voorschriften aan de wadi

De aanleg van de wadi zal plaatsvinden volgens de onderstaande voorwaarden:

- Indien de voorziening volledig gevuld is, leegt hij in minimaal 1 en maximaal 7 dagen. Delfland adviseert hierbij te zorgen voor een bodem met voldoende doorlatendheid, eventueel via bodemverbetering.
- De bodem van de voorziening ligt boven de gemiddeld hoogste grondwaterstand.
- Leeglopen geschiedt op natuurlijke wijze via de ondergrond. Alleen in extreme neerslagsituaties waarbij de aanvoer groter is dan het ontwerpvolume mag, ter voorkoming van overlast vanuit de voorziening, op het watersysteem of de riolering worden geloosd.
- Minimaal 90% van het oppervlak van de voorziening is groen ingericht, dus begroeid en doorworteld. Hierbij gaat de voorkeur uit naar gevarieerde vegetatie die tegen zowel droge als natte situaties bestand is.

Voorkomen van wateroverlast

Volgens de provinciale verordening is het beschermingsniveau tegen wateroverlast voor wonen eens in de 100 jaar, voor bedrijfsterreinen eens in de 50 jaar en voor agrarisch, eens in de 10 jaar. Bij kleinschalige bestemmingswijzigingen wordt het watersysteem echter niet aangepast. Daarom wordt nadrukkelijk geadviseerd om, zover mogelijk, de praktijksituatie hierop aan te passen. Dit kan bijvoorbeeld door het maaiveld ter plekke van de woning voldoende op te hogen. Meer informatie hierover is te vinden in de Handreiking watertoets voor gemeenten, de meest actuele versie van deze handreiking is te vinden op de website www.hhdelfland.nl/overheid/ruimtelijke-plannen.



Watersysteemkwaliteit en ecologie

Delfland en gemeenten zijn in de KRW Delfland overeengekomen om de toestand van de waterlichamen te verbeteren. Onderdeel van deze overeenkomst is dat daar waar langs waterlichamen ruimtelijke mogelijkheden zijn om invulling te geven aan de KRW-opgave, deze worden benut, en dat bij ruimtelijke ontwikkelingen wordt onderzocht of een deel van de ruimtelijke KRW-opgave hieraan kan worden gekoppeld. Er mag bij de opvang en afvoer van hemelwater geen gebruik worden gemaakt van uitlogende of andere materialen die een negatief effect op de waterkwaliteit kunnen hebben. De huidige functie is "Wonen" en dit blijft zo, er zijn daarom geen negatieve effecten voor de waterkwaliteit te verwachten. De waterbalans (oppervlaktewater) blijft gelijk.

Omdat het gebruik van het plangebied niet wijzigt, worden geen negatieve effecten op het watersysteem verwacht.

Biodiversiteit

De huidige woning en de bijgebouwen worden vervangen. Voor de biodiversiteit hebben de beoogde ontwikkelingen geen negatief effect.

Onderhoud en bagger

Delfland is verantwoordelijk voor het onderhoud van het primaire watersysteem en de waterkeringen. Voor secundair boezemwater en polderwateren zijn veelal andere partijen (gemeente, grondeigenaar) onderhoudsplichtig. Onderhoudsplichtigen zijn in de Legger Delfland vastgesteld. Onderhoud aan water en waterkering betekent dat deze toegankelijk moeten zijn voor onderhoud. Ook houdt Delfland ruimte die eventueel nodig is voor dijk- of kadeverzwaring, vrij van andere, conflicterende functies. Het beheer en onderhoud van het watersysteem binnen het plangebied is vastgelegd in de Keur Delfland en Legger Delfland.

Voor onderhoud van watergangen is het van belang rekening te houden met de benodigde onderhoudsstroken. Onderhoudsstroken zijn noodzakelijk voor onderhoudsmateriaal en werkruimte, en er kan bagger op de onderhoudsstroken worden gezet.

Er gelden de volgende criteria:

- als er sprake is van 'varend' onderhoud van watergangen, natuurvriendelijke oevers en waterkeringen zijn de dimensionering van het doorstromingsprofiel en van de kunstwerken aan specifieke ontwerpeisen gebonden, bijvoorbeeld een vaardiepte en doorvaarthoogte van 1,0 m en een minimale doorvaarbreedte van 3,1 m bij bruggen. Dit is zeker het geval bij een breedte van meer dan 10 m (gemeten op de waterlijn).
- voor onderhoudsdoeleinden langs primaire watergangen is aan weerszijde een onderhoudsstrook (4 m) vrij van bebouwing en obstakels. Is de primaire watergang 5 m of smaller, dan kan in veel gevallen volstaan met een strook van 5 m aan één zijde en 1 m aan de andere zijde.
- voor natuurvriendelijke oevers langs watergangen, bijvoorbeeld in verband met de Kaderrichtlijn Water, is ruimte nodig om onderhoud te plegen. Hierbij geldt hetzelfde als voor primaire watergangen.

Wanneer onderhoudsstroken niet of moeilijk realiseerbaar of te behouden zijn, overleg dan met Delfland over alternatieven of maatregelen.

De sloten op eigen terrein worden onderhouden en gebaggerd door de eigenaar van het perceel. De onderhoudsstroken zijn breed genoeg (4 meter) voor het onderhoud van watergangen e.d.. de eigenaar van het perceel draagt hier zorg voor.

Rondom de wadi bevindt zich een vlakke strook van 1,5 meter, waardoor de aangrenzende watergangen goed bereikbaar en eenvoudig te onderhouden zijn. Dit vormt geen belemmering voor het onderhoud van de watergangen.

Bodem en grondwater

Bij nieuwe ontwikkelingen/initiatieven is het van belang om rekening te houden met een voldoende drooglegging om grondwateroverlast te voorkomen. Het bouwpeil moet daarom hoog genoeg boven het waterpeil liggen. Een voldoende hoog bouwpeil helpt niet alleen tegen grondwateroverlast, maar ook tegen wateroverlast algemeen. Het peil van het woonhuis komt minimaal 0,15 meter boven het maaiveld te liggen.

Er zullen geen ondergrondse constructies, zoals kelders, worden gemaakt.

Afvalwater en riolering

De bestaande woning is aangesloten op het gemeentelijke rioleringsstelsel en de nog te bouwen woning zal hier ook op worden aangesloten. Afvalwater wordt afgevoerd naar de dichtstbijzijnde afvalwaterzuivering. Voor zover bekend zijn er geen problemen bekend omtrent de capaciteit van riolering of zuivering.

Voor de afvoer van het hemelwater zijn creatieve en efficiënte maatregelen mogelijk, in dit geval worden daartoe de volgende maatregelen genomen:

- ophogen van gronden,
- een hoger bouwpeil van de woning,
- water vasthouden op particulier terrein, er worden wadi's aangelegd.

5. Conclusie

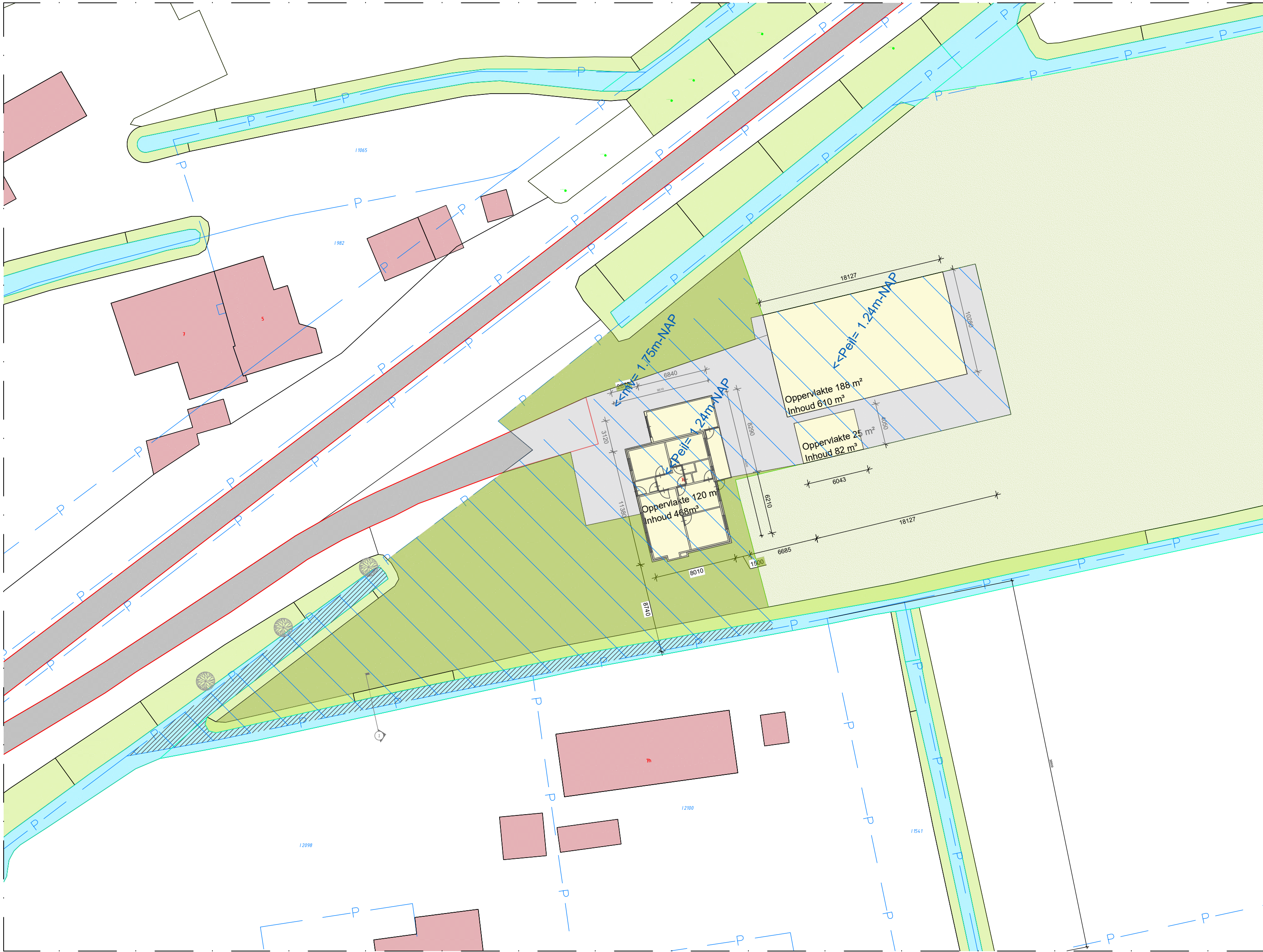
Het voorgenumen plan voor vervanging van de woning en berging aan de Kwakelweg 7b te Maasland is zorgvuldig getoetst aan de waterhuishoudkundige eisen en beleidsdoelstellingen van het Hoogheemraadschap van Delfland. Door de compacte bouw en vermindering van verhard oppervlak draagt het plan bij aan een duurzame en klimaatadaptieve inrichting van het perceel.

De aanleg van een wadi op het voorerf voorziet in de noodzakelijke watercompensatie en voldoet aan de gestelde eisen voor bergingscapaciteit, infiltratie en onderhoud. Er zijn geen negatieve effecten te verwachten op waterkwaliteit, ecologie of biodiversiteit. Ook is rekening gehouden met onderhoudsstroken, bodemgesteldheid en aansluiting op het rioleringsstelsel.

Gezien de genomen maatregelen en de positieve effecten op de waterhuishouding, kan worden geconcludeerd dat het waterbelang op evenwichtige wijze is meegewogen in het plan. Het project voldoet aan de richtlijnen van de Weging Waterbelang en vormt geen belemmering voor de verlening van de omgevingsvergunning.

6. Bijlage

Bijlage 1: 2023101-W-Sit-1f 22-09-2025



Legenda - bestaand

Perceel grenzen
1433,0 m²

Bebouwing op perceel
333,0 m²

Verharding op eigen terrein
322,0 m²

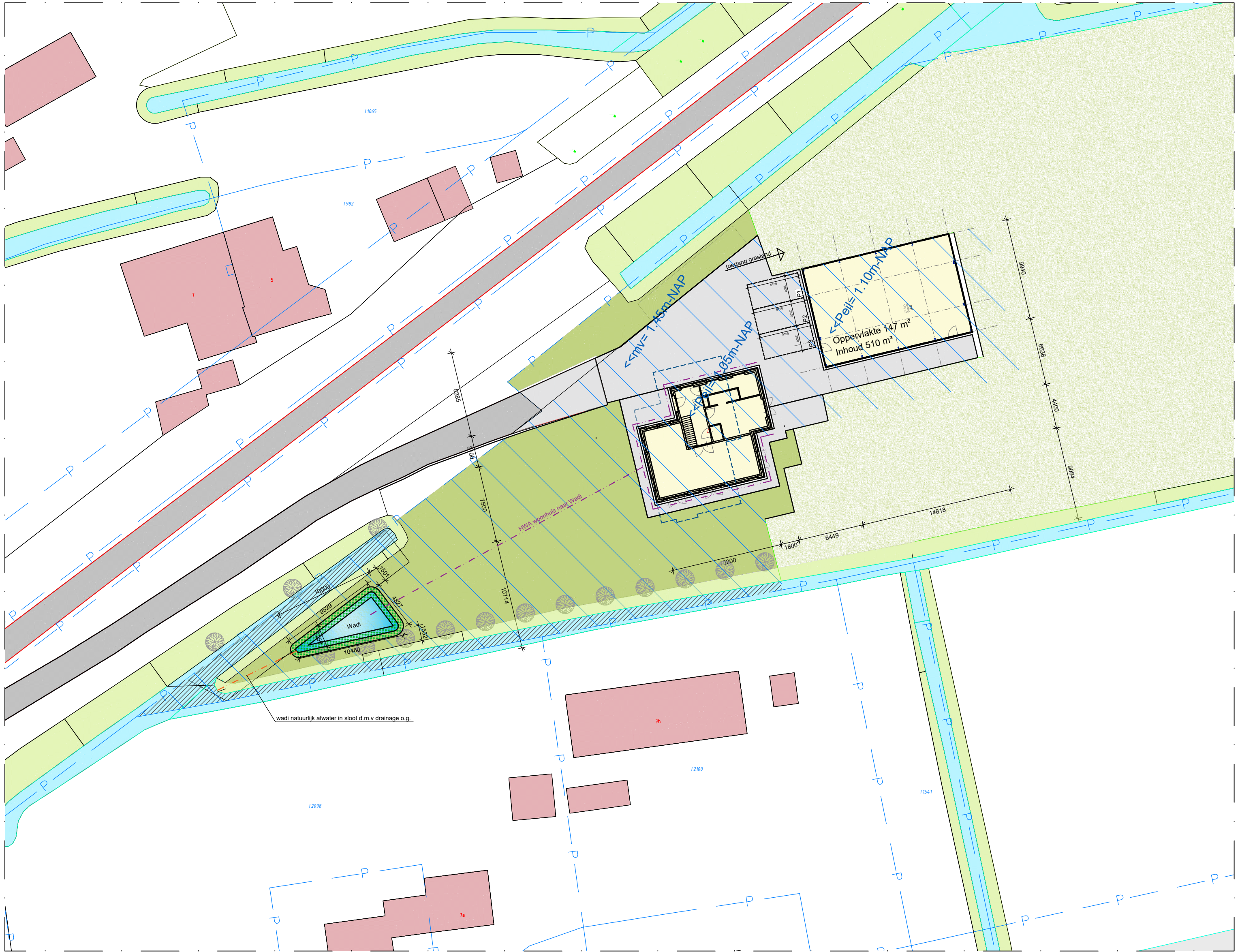
Totaal bebouwing op perceel
655,0 m²

Water/sloot
110 m²

Groen / niet bebouwd op perceel

Situatie - Bestaand

gemeente Midden Delfland
schaal 1:300
locatie Kwakelweg 7b
Maasland



Legenda - Nieuw

Perceel grenzen
1433,0 m²

Bebouwing op perceel
262,0 m²

Verharding op eigen terrein
320,0 m²

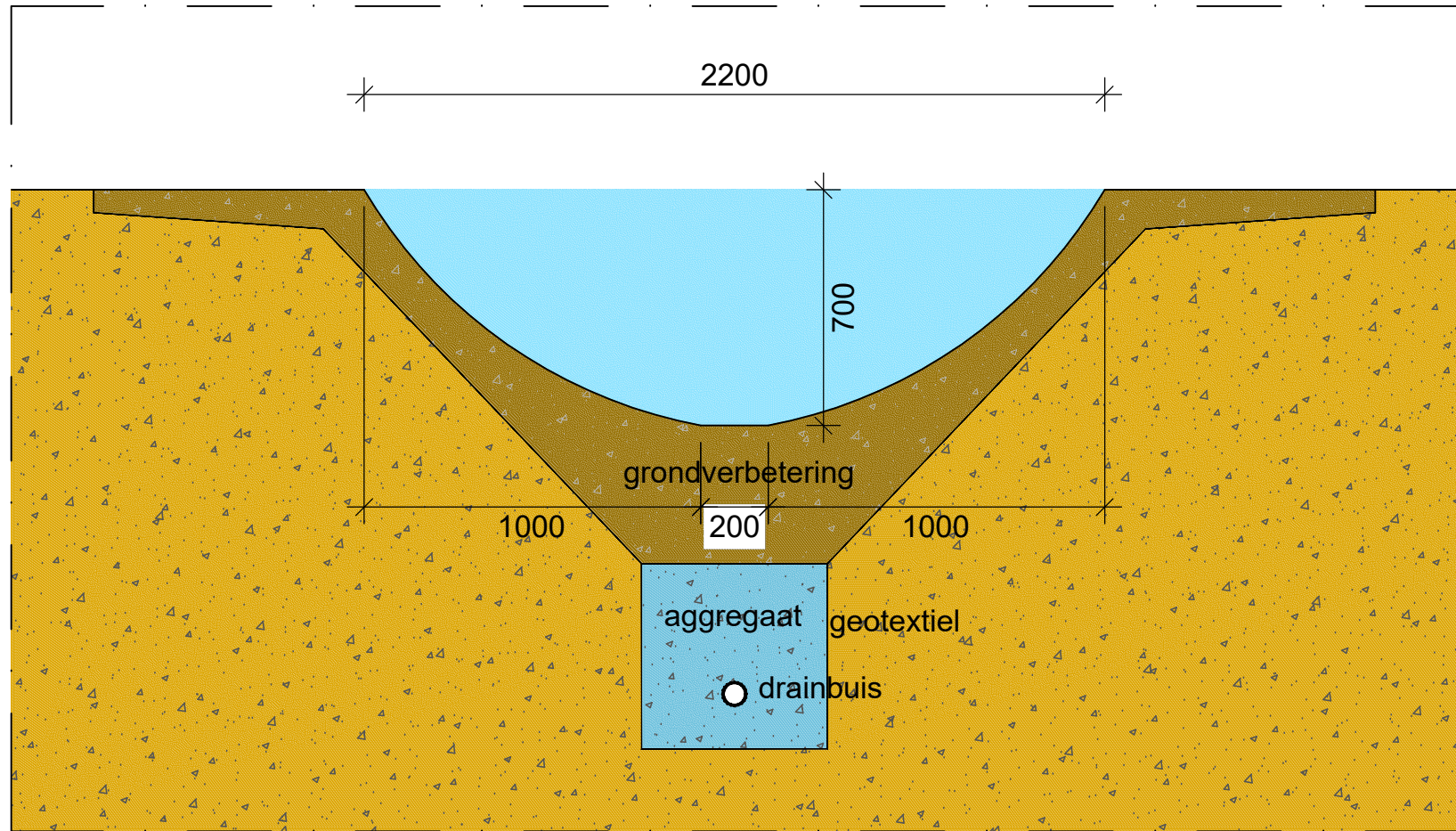
Totaal bebouwing op perceel
582,0 m²

Water/sloot
110 m²

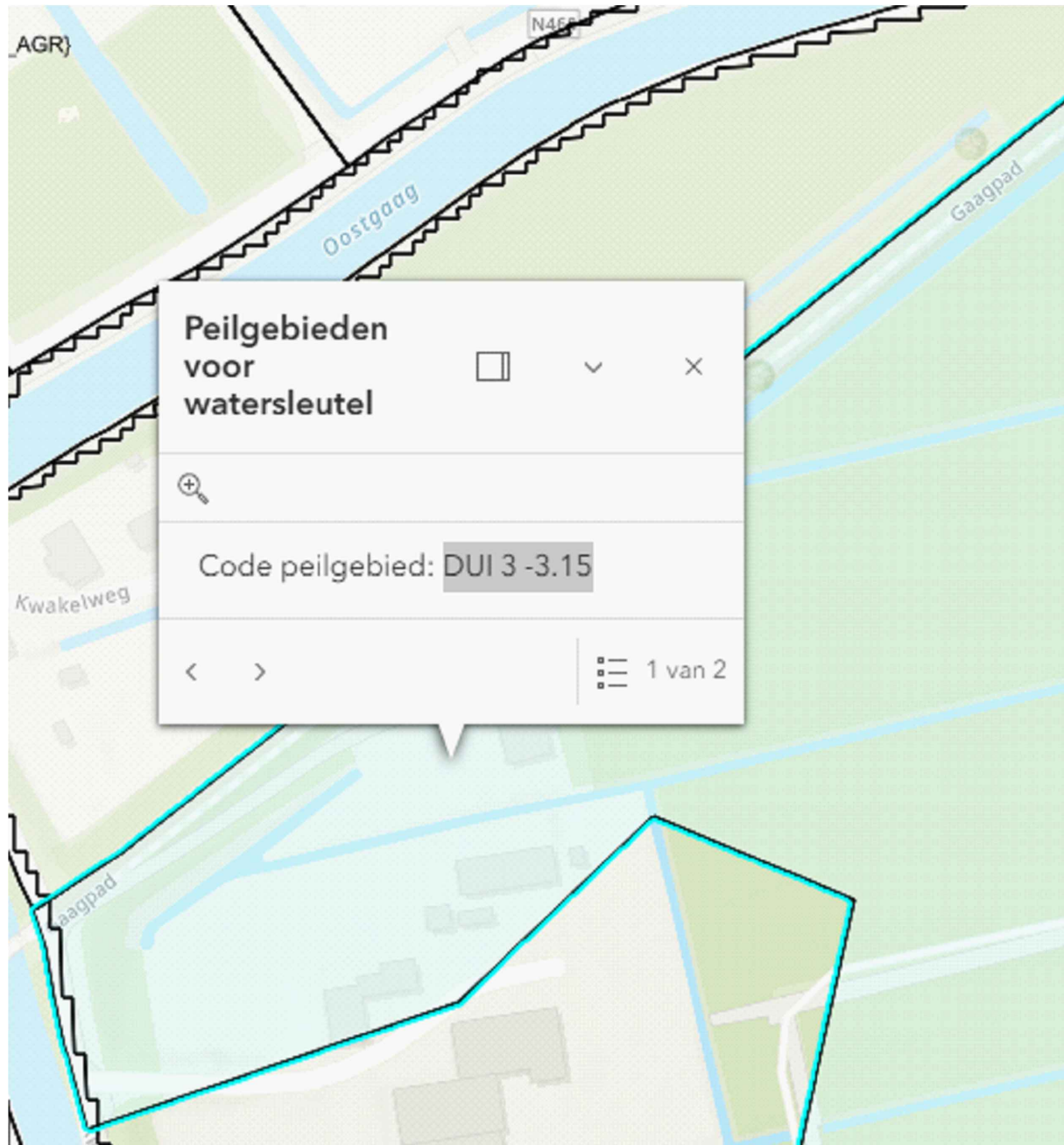
Groen / niet bebouwd op perceel

Situatie - Nieuw

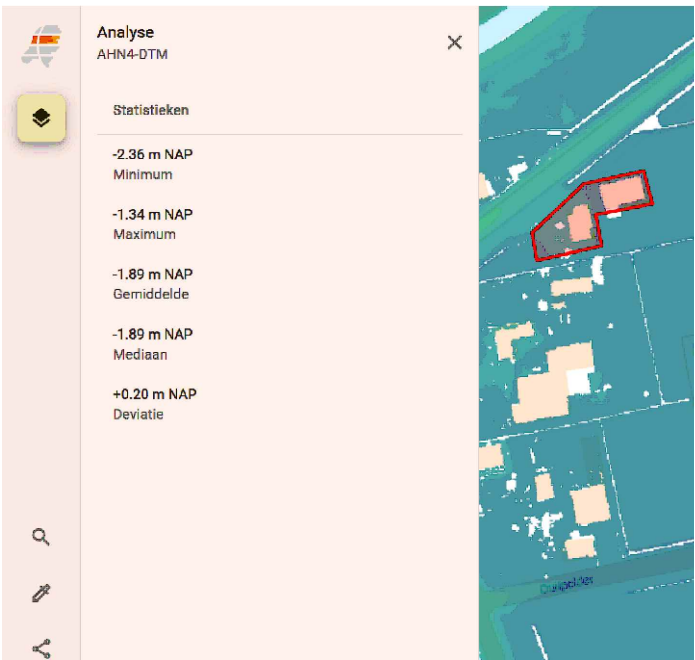
gemeente Midden Delfland
schaal 1:300
locatie Kwakelweg 7b
Maasland



Principe doorsnede wadi



Peil gebied



NAP hoogte

		Leenhove 19A 2678 MA De Lier	
opdrachtgever		datum	getekend wijziging
		10-09-2025	E B
		16-09-2025	E B
		22-09-2025	E B
betreft		schaal	formaat
Het vervangen van een woonhuis, Kwakelweg 7b te Maasland.		1 : 300	A1
onderwerp		ordernr.	tekeningnr.
Watersleutel situatie.		2023101	W-1f

AANSPRAKELIJKHEID

Dit rapport is opgesteld door Butek, aan de hand van de door opdrachtgever opgegeven gegevens. Butek is niet aansprakelijk voor schade voortkomend uit deze gegevens.

AUTEURSRECHTEN

Op dit document zijn alle rechten voorbehouden. Niets uit dit document mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd bestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotocopieën, opnamen of door enig andere manier zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de uitgever (Butek).

© Butek

