



Gemeente Breda
De heer J. van de Huygevoort
Postbus 90156
4800 RH BREDA



Uw schrijven van : 16 november 2017
Uw kenmerk : 2017/2000-47-01
Zaaknummer : 17.ZK07547
Ons kenmerk : 17UT013449
Barcode : 
Behandeld door : de heer M. van Brenk
Doorkiesnummer : 076 564 18 06
Datum : 13 december 2017
Verzenddatum : 13 december 2017

Onderwerp: wateradvies omgevingsvergunning Landgoed Klokkenberg te Breda

Geachte heer Van de Huygevoort,

Op 14 november 2017 heeft u ons gevraagd een wateradvies te geven over de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de herontwikkeling van de vrouwen vleugel en het zusterhuis op Landgoed Klokkenberg te Breda, zoals bedoeld in artikel 3.1.1 lid 1 van het Besluit ruimtelijke ordening. In deze brief geven wij ons advies op de toegezonden stukken in het kader van de omgevingsvergunning en een voorstel hoe het vervolgproces er ons inziens uit ziet in het licht van de voormalige ontwikkeling in de periode 2011 tot 2013 en de ontwerpvisie Klokkenberg.

Ontwikkeling 2011-2013

In 2011 heeft de toenmalige eigenaar Vitalis een watervergunning gekregen om het terrein van de Klokkenberg te herontwikkelen. In het toenmalige plan zou het totale terrein een oppervlakte van 24.600 m² worden afgekoppeld van de gemengde riolering en zou plaatselijk wat nieuwe woningbouw plaatsvinden. Om te voldoen aan de geldende afvoernormen is daarbij een stelsel van watergangen en retenties ontworpen in het gebied ten zuidoosten van het hoofdgebouw. De retentievoorzieningen en waterstructuur zijn voorafgaand aan de ontwikkeling van het terrein reeds uitgevoerd.

Advies Omgevingsvergunning

De omgevingsvergunning beperkt zich tot de herontwikkeling van de zogenaamde vrouwen vleugel en het zusterhuis. De aanvraag voor een omgevingsvergunning is op waterhuishoudkundig vlak onvoldoende. Een tekstuele onderbouwing van de wijze waarop met water wordt omgegaan ontbreekt. Daardoor wordt niet helder in hoeverre het plan voldoet aan ons beleid. De conclusies in deze paragraaf zijn getrokken op basis van de aangeleverde tekeningen.

Op het landgoed zijn twee b-watergangen aanwezig. Deze worden met de ontwikkeling van het zusterhuis en de vrouwen vleugel niet beïnvloed.

Uit de tekeningen blijkt dat de ontwikkeling van de vrouwen vleugel en het zusterhuis leidt tot een toename van verharding. Dit is minder dan 2.000 m² en op basis van ons waterbeleid is geen compensatie verplicht.

Er is door de aanvrager een locatie opgegeven waar een retentie van regenwater aangelegd wordt. Door het ontbreken van een onderbouwing kunnen wij niet bepalen waarom er een retentie wordt gerealiseerd.

Daarnaast zien wij de aangewezen locatie (nabij de meander) als onrealistisch. De locatie ligt laag, heeft een hoge grondwaterstand en een overstromingsfrequentie van 1 à 2 jaar en is daardoor technisch ongeschikt voor een retentie. Het betreft tevens een bosgebied in eigendom van Staatsbosbeheer, waardoor het onzeker is of realisatie wordt toegestaan.

Het landgoed 'de Klokkenberg' ligt gedeeltelijk in een 'beschermde gebied waterhuishouding' en gedeeltelijk in 'attentiegebied'. In deze gebieden gelden regels ter bescherming van kwetsbare hydrologische waarden. Het bebouwde deel van het complex is gelegen in het attentiegebied. De regels in het attentiegebied hebben betrekking op de onttrekking van grondwater voor de bouw van bijvoorbeeld de garages en aanleg van riolering bij het zusterhuis en de vrouwenvleugel.

Ontwerpvisie

De aanvraag van de omgevingsvergunning heeft betrekking op een klein deel van het landgoed. Om de effecten van de totale ontwikkeling van de Klokkenberg op het watersysteem te kunnen beoordelen is een waterhuishoudingsplan nodig voor het gehele landgoed. In de ontwerpvisie wordt het gehele complex belicht, maar wordt niet ingegaan op de transformatie van de bebouwing en aspecten van ruimtelijke kwaliteit. Een onderbouwing op het gebied van waterhuishouding ontbreekt. Vooruitlopend op het op te stellen waterhuishoudkundig plan gaan we in de onderstaande paragraaf alvast in op relevante aandachtspunten.

Watersysteem

Het landgoed ligt in het stroomdal van de Mark. Periodiek treden hoge waterstanden op waarbij de omliggende gronden kunnen overstromen. Het complex van de Klokkenberg ligt voldoende hoog om niet te overstromen, hoewel er geen garanties zijn af te geven. Bij de ontwikkeling van de lager gelegen hoeve Schoondonck is hoogteligging in relatie tot de waterstanden in de Mark een belangrijk aandachtspunt.

Grondwater en beschermd gebied waterhuishouding

Op de Klokkenberg komen hogere grondwaterstanden voor. Op dit moment zijn er daarom al problemen bekend in bestaande kelders van het complex. Bij de bouw van (half)verdiepte garages is dit een belangrijk aspect om rekening mee te houden.

Zoals in voorgaande paragraaf is opgemerkt ligt landgoed 'de Klokkenberg' gedeeltelijk in een 'beschermde gebied waterhuishouding' en gedeeltelijk in 'attentiegebied'. Dit is een aandachtspunt voor de overige ontwikkeling bij de aanleg van (half)verdiepte garages en andere ondergrondse werken, zoals bijvoorbeeld riolering. De Hoeve Schoondonck ligt in volledig beschermd gebied waar grondwateronttrekking geen verdrogende effecten mag veroorzaken.

Verhard oppervlak

Uit de ontvangen stukken blijkt dat het verhard oppervlak toeneemt voor de aangevraagde ontwikkeling. Als het project in totaliteit wordt beoordeeld is het echter de vraag of er sprake is van een toename aan verhard oppervlak en of er aanvullende maatregelen noodzakelijk zijn.

Met de huidige onderbouwing is het onduidelijk of bestaande dakoppervlakken worden afgekoppeld. Op basis van duurzaamheid is het afkoppelen van bestaande verharde oppervlakken wenselijk. Bij een oppervlak van meer dan 1 hectare geldt echter wel een watercompensatieverplichting. In de vergunning van de vorige eigenaar is destijds uitgegaan van het afkoppelen van circa 2,5 hectare. De retentievoorziening hierop gedimensioneerd en aan de zuidoostzijde van het complex reeds gerealiseerd.

Brug

In de ontwikkelingsvisie is een nieuwe brug over de Mark geprojecteerd. Het plaatsen van een brug over de Mark is vergunningsplichtig en dient hydraulisch getoetst te worden aan ons vigerende beleid. Daarnaast hechten wij sterk aan afstemming door de initiatiefnemer met de Vereniging Markdal rondom de inpassing van de brug in relatie tot het plan voor herinrichting van het Markdal.

Conclusie

De ontwikkeling waarop de omgevingsvergunning betrekking heeft leidt niet tot negatieve effecten op het watersysteem. Op basis van ons waterbeleid is de ontwikkeling daarom toegestaan. Een kanttekening daarbij is dat bij grondwateronttrekking aanvullende regels gelden. Wij adviseren de initiatiefnemer hier kennis van te nemen via de website van het waterschap.

Voorts dringen wij erop aan dat er een waterhuishoudingsplan noodzakelijk is voor de complete ontwikkeling, zodat er een samenhangend waterhuishoudkundig beeld ontstaat. Daarbij adviseren wij om het waterhuishoudingsplan van de vorige eigenaar Vitalis als basis te gebruiken en dit te actualiseren. De retentievoorzieningen van dit plan zijn al gerealiseerd. In het kader van het watertoetsproces verwachten wij van de initiatiefnemer dat deze ons betreft bij het opstellen van het waterhuishoudingsplan.

Tot slot maken wij met dit wateradvies van de gelegenheid gebruik om de initiatiefnemer te wijzen op kansen die er liggen voor een duurzame herontwikkeling van het terrein. Deze kansen liggen met name in het vasthouden van afstromend regenwater. Door de gunstige verhouding tussen groen en verharding kan met een slimme maaiveldinrichting veel regenwater via het groen in de bodem infiltreren en kan het gebruik van riolering sterk gereduceerd worden.

Tot slot

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Voor nadere informatie over dit wateradvies en afstemming over de vervolgstappen die de initiatiefnemer moet nemen, kan contact worden opgenomen met de heer M. van Brenk van het waterschap via telefoonnummer 076 564 18 06 of mail naar m.van.brenk@brabantsedelta.nl.

Hoogachtend,
Namens het dagelijks bestuur,
Hoofd afdeling vergunningen

ir. A.H.J. Bouten