



College van Burgemeester en Wethouders van Gemeente Bronckhorst
t.a.v. Cluster Omgeving / afd Ruimtelijke Ontwikkeling

Postbus 200
7255 ZJ Hengelo

MEMO	MEMO	MEMO	MEMO	MEMO
------	------	------	------	------

Datum	: 25 juni 2025
Onderwerp	: Watertoets realisatie appartementen Doetinchemseweg 31, Zelhem 'Plan Smeeshof'
Uw kenmerk	: Z2025-1503
Ons kenmerk	: 150805SE.m019
Behandeld door	
Kopie naar	: Blokker Investors BV

Waterhuishoudkundige toets – 11 appartementen Doetinchemseweg 31 (Zelhem)

Planbeschrijving: Herontwikkeling van een grotendeels verhard bedrijfsterrein tot een groen woonerf met 11 levensloopbestendige appartementen. Het verharde oppervlak neemt af van ca. 843 m² naar 390 m² (plus 254 m² halfverharding met grastegels). Er worden hagen, bomen en plantsoen aangelegd en parkeerplaatsen worden uitgevoerd in grastegels. Dit plan wordt getoetst aan de Waterverordening Bronckhorst 2022 (Hemelwaterverordening) en de toelichting daarop. De verordening is door de gemeenteraad ingesteld om duurzaam om te gaan met klimaatbestendige waterhuishouding (toename extreme buien, droogte) en legt verplichtingen op voor regenwaterafvoer en -infiltratie. Hieronder volgt een beoordeling per aspect uit de verordening:

Hemelwaterafvoer: Conform de verordening mag hemelwater van nieuwe bebouwing of verharding in de bebouwde kom niet langer worden aangesloten op de gemeentelijke vuilwaterriolering; het regenwater moet op eigen terrein worden verwerkt

- Het plan geeft hier invulling aan doordat al het hemelwater van daken en terreinen op het eigen perceel infiltreert in de bodem in plaats van te lozen op het riool of de straat. In geval van deze inbreidingslocatie wordt bovendien geëist dat álle afstroming binnen het plangebied blijft
- Het plan voldoet daaraan: er is voorzien in lokale infiltratie op het groene erf, zodat afvoer naar openbaar riool/stelsel niet nodig is.

Adviseur voor ruimtelijk omgevingsrecht (milieu & ruimtelijke ordening)

- | | |
|--|--|
| • bouw- & milieuvergunningen (omgevingsvergunningen) | • akoestiek- |
| • KAM zorg | • bodem- & hydrologisch onderzoek |
| • afvalstoffenrecht | • flora- & fauna-onderzoek |
| • bestemmingsplannen | • landschapadvies |
| • energie-, afval- & brandpreventie | • adviezen over duurzaamheid en leefbaarheid |
| • externe veiligheid | • juridische begeleiding & procesbegeleiding |
| • licht- & geurhinderadvies | • bedrijven- & milieuzonering, |
| • MER advies | • trainingen Wabo, Mer & Activiteitenbesluit |

Infiltratie: Het hemelwater wordt zoveel mogelijk ter plaatse geïnfiltreerd via de bodem. De verordening verlangt dat per m² afwaterend oppervlak voldoende infiltrerende berging wordt gerealiseerd, waarbij het geborgen water binnen 48 uur in de bodem moet zijn weggezakt

- Het plan maakt dit mogelijk door de grote toename aan onverhard/groen oppervlak en het gebruik van doorlatende verharding. Hemelwater kan bijvoorbeeld afstromen naar gazons, plantvakken en de open ruimtes in de grastegels, zodat het ter plekke de grond in zakt. Dit is geheel in lijn met de verordening, die aangeeft dat men regenwater op eigen terrein vrij mag infiltreren – bijvoorbeeld via infiltratiekragen, -putten of simpelweg over het gras
- Uitgangspunt is wel dat geen wateroverlast bij burens ontstaat (het water mag niet ongecontroleerd naar aangrenzende percelen stromen zonder toestemming), maar doordat het plan veel groenvoorziening op eigen terrein aanlegt, wordt hieraan voldaan.

Hemelwaterberging: Op basis van de verordening moet de ontwikkeling voldoende waterberging realiseren om extreme buien op te vangen. De benodigde bergingscapaciteit is afhankelijk van de toename van verharding; bij in-/uitbreidingsplannen gelden strengere eisen volgens een vastgesteld schema

- In dit geval neemt het totaal verharde oppervlak echter juist sterk af, wat betekent dat de afvoerende oppervlakken kleiner worden dan voorheen. Daarmee verbetert de situatie ten opzichte van de oude bedrijfsfunctie. Voor de nieuwe (half)verhardingen en dakoppervlakken zal alsnog voldaan moeten worden aan de bergingseis per m² (minimaal ~20 liter per m², gelijk aan 20 mm neerslag, als basisnorm)
- Gezien de flinke vergroening en infiltreerbaarheid van het terrein kan verwacht worden dat aan de vereiste bergingscapaciteit ruimschoots wordt voldaan. Het water zal binnen 48 uur zijn geïnfiltreerd, zodat de voorzieningen tijdig weer beschikbaar zijn voor een volgende bui.

Afkoppeling: Het afkoppelen van hemelwater (scheiden van regenwater en vuilwater) is een expliciet beleidsdoel van de gemeente

- In dit plan wordt bestaand verhard oppervlak dat vermoedelijk voorheen op een gemengd riool was aangesloten, juist losgekoppeld. Geen van de nieuwe verhardingen of dakvlakken wordt aangesloten op het vuilwaterriool. Daarmee wordt volledig tegemoetgekomen aan de afkoppelverplichting: schoon regenwater wordt gescheiden gehouden van het rioleringsysteem
- Dit ontlast het gemeentelijk rioolstelsel aanzienlijk en voorkomt dat regenwater onnodig naar de waterzuivering gaat of bij piekbuien tot gemengde overstorten leidt. Het plan sluit naadloos aan bij de speerpunten van het gemeentelijk waterbeleid, waarin afkoppeling van hemelwater hoog is opgenomen.

Verhard oppervlak (oppervlakte en verhardingsgraad): De verordening stelt dat nieuwe ontwikkelingen hun hemelwater op eigen terrein moeten verwerken; met name uitbreidingen in verharding triggeren de bergingsplicht

- Het onderhavige plan gaat echter in de richting van minder verharding. Het volledig verhard bedrijfsperceel (843 m² harde verharding) wordt omgevormd tot een semi-open leefomgeving met aanzienlijk minder aaneengesloten verhard oppervlak (390 m² verhard + 254 m² halfverhard). Dit betekent dat de waterafstroming sterk

vermindert en vertraagt. In beleidsmatige zin draagt het plan bij aan het reduceren van verharding en het vergroten van groen, wat positief uitpakt voor de lokale waterhuishouding. Het plan voldoet daarmee gemakkelijk aan de norm: er is geen toename van onvertraagd afstromend oppervlak; integendeel, de ontlasting van het watersysteem is duidelijk. Eventuele nieuwe daken en bestratingen vallen uiteraard onder de verordening, maar door de directe infiltratievoorzieningen (grastegels, groenstroken) wordt voldaan aan de gestelde eisen voor nieuwe verharding.

Waterkwaliteit: De waterkwaliteit is gebaat bij dit plan. Door regenwater niet meer via het vuilwaterriool af te voeren, wordt voorkomen dat schoon hemelwater vermengd raakt met afvalwater. Dit volgt het principe "schoonhouden – scheiden – schoonmaken" voor waterkwaliteit, waarbij schone en vuile waterstromen zoveel mogelijk gescheiden worden gehouden

- Infiltratie ter plaatse betekent dat regenwater de bodem intrekt en op natuurlijke wijze wordt gefilterd, in plaats van dat het bij hevige neerslag bijdraagt aan overstort van verontreinigd rioolwater op oppervlaktewater. Het gebruik van groene infiltratievoorzieningen (gras, beplanting) sluit bovendien aan bij de voorkeur in de verordening voor bovengrondse, groene oplossingen
- Dergelijke oplossingen verbeteren niet alleen de infiltratie, maar ook de ecologische kwaliteit en dragen bij aan het beperken van hittestress en droogte. Er worden in het plan geen negatieve effecten op de waterkwaliteit verwacht; integendeel, het scheiden en lokaal vasthouden van hemelwater voorkomt verontreiniging en komt de kwaliteit van grond- en oppervlaktewater ten goede.

Conclusie: Het plan voldoet aantoonbaar aan de normen en beleidsdoelen van de Waterverordening Bronckhorst 2022. Alle relevante verplichtingen – van afkoppeling en berging tot infiltratie – zijn in de opzet van het plan geborgd. Het regenwater wordt duurzaam op eigen terrein opgevangen en verwerkt, zonder extra belasting van het gemeentelijke riool of watersysteem. De voorgenomen ontwikkeling is daarmee waterhuishoudkundig goed inpasbaar in de omgeving en draagt zelfs bij aan een robuustere, klimaatbestendige waterhuishouding ter plaatse.

Wij hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Indien er nog vragen of onduidelijkheden zijn, kunt u zich wenden tot ondergetekende.

