

Van: "[REDACTED]"
Verzonden: woensdag 8 januari 2025 08:58
Aan: "[REDACTED] | Molenlanden" <[REDACTED]@jouwgemeente.nl>
Cc: "[REDACTED] | Molenlanden" <[REDACTED]@jouwgemeente.nl>
Onderwerp: FW: 1231132 - Advies Waterschap - 11 tiny houses Parallelweg te Arkel

Hoi [REDACTED],

We hebben het toegestuurde principeverzoek voor 11 tiny houses aan de Parallelweg (perceel C 1006) in Arkel bekeken. Tevens een voorzieningengebouw (met wasruimte) en parkeerplaatsen op eigen terrein. In juni 2023 hebben hiervoor ook al een principeverzoek ontvangen dat nu verder uitgewerkt is. Onze eerdere reactie hebben we daarom in blauw in dit advies terug laten komen.

Hieronder hebben we een aantal zaken opgesomd waar de initiatiefnemer rekening mee moet houden bij de verdere uitwerking. Houd er rekening mee dat onderstaande geen compleet overzicht is. Voor alle regels verwijzen we u graag naar <https://www.waterschaprivierenland.nl/waterschapsverordening-onderhoudsverordening-en-leggers>.

Algemeen

In de waterparagraaf willen wij graag dat er wordt verwezen naar ons waterbeheerprogramma en onze Waterschapsverordening. Tevens vinden wij het belangrijk als er in deze paragraaf rekening wordt gehouden met klimaatadaptatie. Hiervoor kan gebruik worden gemaakt van de kernpunten van Deltaprogramma Ruimtelijke adaptatie (DPRA).

Waterkering

Het perceel grenst aan de zuidoostzijde aan de regionale waterkering langs het Merwedekanaal, waardoor er nog een smalle strook in de beschermingszone van de waterkering ligt (deze loopt tot ca 7 meter uit insteek B-watergang oostzijde).

Het plangebied is gelegen nabij een regionale waterkering. In het waterstaatswerk (=kernzone) staat het waterschap geen nieuwe bebouwing toe. In de beschermingszone kan er worden gebouwd buiten het profiel van vrije ruimte (=pvvr).

De zuidoostelijke rand van het perceel is nog voor ca 5 meter gelegen in de beschermingszone van de waterkering. In deze zone wordt volgens de bijgevoegde tekening verwachten wij geen tiny houses geplaatst en anders is ons advies om de positie van de tiny house iets aan te passen zodat deze er buiten blijft. Er gelden in de beschermingszone van de waterkering beperkingen en hier is voor werkzaamheden (ook voor de aanplant van bomen/groen) een vergunning van het waterschap nodig.

De data van onze vastgestelde leggers is voor iedereen te downloaden vanaf onze website:

<https://www.waterschaprivierenland.nl/kaarten>

Onderaan staan de downloadbare datasets en dwarsprofielen en voor keringen ook in dwg formaat.

Watercompensatie

- Wat is toename verhard oppervlak en van wie komt het initiatief? In huidige situatie is hele plangebied onverhard, dus alle verharding die wordt aangebracht is een toename. Halfverharding hoeft maar voor 50% meegerekend te worden, maar dat mag er geen fundering onder zitten die werkt als verhard (dus geen menggranulaat of puinverharding).

In paragraaf 4.5 is de toekomstige verharding in een verhardingsbalans gezet. Elk huisje komt op stelconplaten te staan, daarnaast komt er een voorzieningengebouw en parkeerplaatsen. De parkeerplaatsen en paden worden uitgevoerd in Padvast welke waterdoorlatend is en een halfverharding is.

Bij een toename van verhard oppervlakte moet watercompensatie worden gemaakt. Dit kan door het creëren van extra waterberging op het eigen terrein bijvoorbeeld door het graven of vergroten van een oppervlaktewaterlichaam.

Dit perceel ligt buiten de bebouwde kom. Mogelijk heeft de initiatiefnemer nog recht op inzet van een eenmalige vrijstelling voor watercompensatie; dit hangt mede af van wie de aanvrager/ontwikkelaar is. Dit zal worden beoordeeld door onze afdeling vergunningen.

Voor meer informatie over het compenseren van verhard oppervlakte zie beleidsregel 5.16.

Watergangen

Aan de noord- en westzijde van het perceel liggen C-watergangen, aan de oost- en zuidzijde liggen B-watergangen.

In het plangebied liggen watergangen. Bij het graven of vergraven van watergangen moet er aan een aantal zaken worden voldaan. Zie hiervoor onze beleidsregel 5.14.

Het dempen van watergangen moet 1 op 1 worden gecompenseerd, maar dit lijkt niet aan de orde in dit plan.

Riolering/hemelwater

- Is de initiatiefnemer verplicht om voor wat betreft het huishoudelijk afvalwater aan te sluiten op het riool? 11 tiny houses, dat is 11x3=33 vuileenheden (én een wasruimte in het voorzieningengebouw). Dan geldt een aansluitplicht wanneer er binnen een straal van 600 meter een aansluitmogelijkheid is op het gemeentelijk riool. We hebben het niet nagemeten, maar die is er vast en zeker op het nabijgelegen bedrijventerrein. Dus die vraag lijkt beantwoord.

Alleen de vraag nog of men dat accepteert en of de gemeente dit ook wil.

R

- Hoe willen ze met riolering en hemelwater om gaan? Er komt in de legenda een wadi voor, is die voor opvang van hemelwater en/of als watercompensatie voor toename verhard oppervlak?

In de onderbouwing van het plan staat een aantal keren onder de noemer "technische uitgangspunten" vermeld dat wanneer "de afstand tussen het perceel waarop het Tiny House wordt gebouwd en het riool meer bedraagt dan 40 meter er geloosd mag worden via (een vorm van) Alternatieve Sanitatie". Hier gaat het echter om een plan met 11 Tiny Houses en geldt een wettelijke aansluitplicht op het riool wanneer de afstand tussen de grens van het kadastraal perceel en het gemeentelijk riool minder dan 600 meter bedraagt. Graag zouden wij dan ook zien dat in plaats van de huidige tekst deze wettelijke verplichting wordt opgenomen in de voor dit plan geldende lijst met technische uitgangspunten.

Daarbij gaat het dan wat ons betreft om in principe om de afvoer van al het afvalwater, zowel zwart als grijs. Dus al het afvalwater dient in principe te worden afgevoerd via het gemeentelijk riool. Mochten de toekomstige bewoners echter gebruik willen maken van een droogtoilet, is dat hun keuze. Uiteraard wel onder de voorwaarde dat het afval uit het droogtoilet op de juiste wijze wordt gebruikt of afgevoerd. Mochten eventuele gebruikers van droogtoiletten en/of eventuele nieuwe bewoners in de toekomst afscheid willen nemen van hun droogtoilet, dient ook de zwarte afvalwaterstroom te worden afgevoerd via het gemeentelijk riool.

In paragraaf 3.9 wordt R duidelijk dat in dit plan de keuze is gemaakt om alle 11 Tiny Houses aan te sluiten op het (gemeentelijk) riool. Daarmee wordt dus voldaan aan de eerder genoemde wettelijke verplichtingen. Dat is dus wat ons betreft akkoord. Daarbij tekenen wij aan dat de aan te leggen voorzieningen capaciteit genoeg moeten hebben voor de afvoer van al het zwarte en grijze afvalwater uit de 11 Tiny Houses. Zodat wanneer niemand meer droogtoiletten gebruikt, al het afvalwater uit dit plangebied ordentelijk kan worden afgevoerd richting één van onze rioolwaterzuiveringsinstallaties.

De verwerking van hemelwater zal ook in het plan opgenomen moeten worden. Dat is nu nog niet/onvoldoende het geval. De aanleg van nieuwe woningen biedt mogelijkheden voor het duurzaam verwerken van regenwater. Graag zien wij terug dat er rekening wordt gehouden met de voorkeursvolgorde van het waterschap voor het verwerken van hemelwater; 'hergebruik, bergen, afvoeren'. Bij nieuwbouw moet gebruik worden gemaakt van niet uitlogende materialen.

Bij afvoer van hemelwater naar open water heeft het sterk onze voorkeur dit middels een bodempassage te doen om de waterkwaliteit niet negatief te beïnvloeden. Door klimaatverandering zullen langere periodes van droogte afwisselen met piekbuien, waardoor de belasting met nutriënten en overige stoffen bij het lozen van hemelwater op open water toeneemt. Om die reden heeft een toepassing van een bodempassage onze voorkeur.

Wegen

Onze eerdere reactie:

- Locatie ligt aan een openbare weg bij ons in beheer. De parallelweg is smal maar een paar extra autoritten zal passen, met passeermogelijkheid bij de verschillende inritten.
- Er is een inrit naar het perceel maar de functie zal wijzigen met 11 tijdelijke woningen. Dit via melding /vergunning van het waterschap laten lopen (qua breedte, verharding etc.).
- De 'ontsluiting woningen in halfverharding' op eigen terrein wordt geen openbare weg.
- Is het aantal parkeerplaatsen op eigen terrein voldoende? R want er zijn er maar 8 ingetekend, maar parkeernorm ligt bij gemeente vast in het parkeerbeleid dus dat kunnen jullie checken. Er is voldoende mogelijkheid op eigen terrein voor eventuele uitbreiding van het aantal parkeerplaatsen. Op 1km ligt station Arkel (kan ook optie zijn voor (jonge) bewoners). **à er is nu 1 parkeerplaats per tiny house opgenomen, dus 11 in totaal.**

De ontwikkeling sluit aan op een weg van het waterschap. De parkeeropgave is zoals ze aangeven ingepast op het eigen terrein, als blijkt dat toch meer parkeerplaatsen nodig zijn als waar nu van uit is gegaan moet hier op eigen terrein in worden voorzien. Als de inrit wordt aangepast is hier een vergunning van het waterschap voor nodig.

Als er een definitief ontwerp gereed is adviseren we de initiatiefnemer/adviseur om een vooroverleg met het waterschap in te plannen.

Met vriendelijke groet,

J

Tel: 06-
E-mail: J@wsrl.nl

Van: | Molenlanden <@jouwgemeente.nl>

Verzonden: donderdag 12 december 2024 12:48

Aan: J, J <@wsrl.nl>

CC: J | Molenlanden <@jouwgemeente.nl>

Onderwerp: 1231132 - Advies Waterschap - Parallelweg te Arkel

Goedemiddag ,

Zojuist bovenstaande zaak op uw naam gezet.

Zou u hiernaar willen kijken voor het Waterschap?

Mochten er inhoudelijke vragen zijn, wil ik u vragen deze bij het advies te voegen zodat een komende behandelaar deze kan beantwoorden.

Met vriendelijke groet,



Administratief Medewerker Ruimtelijke Ordening
Gemeente Molenlanden

W www.molenlanden.nl

Werkdagen: Maandag (0745 – 1500), Dinsdag (0745 – 1500), Woensdag (0745 – 1200), Donderdag (0745 – 1530)



Molenlanden

Gemeente Molenlanden
Postbus 5
2970 AA Bleskensgraaf
T 088 75 15 000

Op social media zijn we ook te vinden:



Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

R Art. 5.2 lid 1

De informatie uit documenten betreft persoonlijke beleidsopvattingen. Onder persoonlijke beleidsopvattingen worden verstaan ambtelijke adviezen, visies, standpunten en overwegingen ten behoeve van intern beraad, niet zijnde feiten, prognoses, beleidsalternatieven, de gevolgen van een bepaald beleidsalternatief of andere onderdelen met een overwegend objectief karakter