

VOORBLAD

Voorstel aan de Raad

Zaaknummer: Z/20/043610/232206
Datum collegebesluit: dinsdag 16 maart 2021
Datum commissievergadering: donderdag 8 april 2021
Datum raadsvergadering: donderdag 29 april 2021

Soort Voorstel: Adviesnota
Onderwerp: Verordening afvoer hemel- en grondwater Voorschoten 2021
Portefeuillehouder: Wethouder Spil
Programma: P 7.2 Riolering

Kernboodschap: Het vaststellen van deze verordening geeft het college de kans om (extra) voorwaarden te stellen aan het lozen van hemel- en/of grondwater. De verordening moet leiden tot het beperken van wateroverlast als gevolg van de klimaatveranderingen en besparing in het schaarse drinkwater.

Bijlagen: Ja

1. Toelichting op de Verordening afvoer hemel- en grondwater Voorschoten 2021
2. Was Wordt lijst
3. Presentatie verordening Voorschoten
4. Water op straat Voorschoten

Stukken ter inzage: nee

Beslispunten:

1. De Verordening afvoer hemelwater en grondwater Gemeente Voorschoten 2021, inclusief Bijlage A vast te stellen.
2. Deze verordening twee jaar na inwerkingtreding te evalueren en de raad over de bevindingen hiervan te rapporteren.

Relatie met:

- Agendapunt:
- Toezegging:
- Amendement/motie:
- Schriftelijke vragen:

Adviesnota aan de Raad

Onderwerp

Verordening afvoer hemelwater en grondwater Gemeente Voorschoten 2021

Samenvatting

De huidige en de te verwachten toename in de intensiteit van regenbuien heeft invloed op de krappe capaciteit van het huidige rioolstelsel van Voorschoten. Het vergroten van het huidige riool en het afkoppelen van het hemelwater wordt beperkt door de benodigde ondergrondse ruimte. De doorsnede van een rioolleiding, die nodig is om de extreme buien te kunnen verwerken, zal dan minimaal 250 cm zijn. Het scenario om een buis met een dergelijke diameter in de grond aan te brengen is niet realistisch en uitermate kostbaar.

De levering van drinkwater door de drinkwaterbedrijven wordt een steeds grotere opgave door de groei van de bevolking. De bronnen voor het bereiden van drinkwater worden minder door toename in verontreinigingen. Alles bij elkaar wordt het drinkwater op langere termijn schaars en met hergebruik van regenwater wordt een bijdrage geleverd om deze schaarste te verminderen.

De toename van regenbuien en de verwachte schaarste in drinkwater hebben deelnemers van de samenwerking waterketen Leidse Regio (gemeente Leiden, Leiderdorp, Oegstgeest, Zoeterwoude, Wassenaar, Voorschoten, Hoogheemraadschap van Rijnland en drinkwaterbedrijf Dunea) doen besluiten om in het vastgestelde IWKp (Integraal Water Keten plan) een hemel- en grondwater verordening als doelstelling op te nemen. Het vaststellen van een hemel- en grondwater verordening zorgt voor een verplichting om bij nieuwe ontwikkelingen regenwater te bergen en te hergebruiken.

Met de hierboven beschreven onderbouwde verwachtingen is het college van mening om de verordening opnieuw aan te bieden aan de Raad voor vaststelling. Het nemen van maatregelen door de gemeente in het riool is niet voldoende. Maatregelen op particuliere gronden zijn hierbij ook nodig. Het oplossen van de wateroverlast is alleen mogelijk door samenwerking van een ieder in de openbare ruimte, dus ook de burger en lokale ondernemer.

Geschiedenis en ondernomen acties

Dit voorstel wordt opnieuw aan uw Raad voorgelegd. In uw vergadering van juli 2020 heeft u aangegeven (nog) niet akkoord te kunnen gaan met de voorliggende verordening, vanwege een aantal zaken die u onderbelicht achtte:

1. Te weinig participatie;
2. Te weinig inzichten in de financiële consequenties voor de bouwers;
3. Wat doen de regiogemeenten.

Ad 1.

De verordening is breed uitgezet, waarop verschillende opvattingen zijn ontvangen. Deze opvattingen zijn getoetst en meegenomen in de verordening zoals die nu voorligt.

Ad 2.

Op 7 oktober 2020 heeft de Raad een presentatie gekregen met een toelichting op de kosten gevisualiseerd met voorbeelden. De Raad was positief over de presentatie, die heeft geleid tot verduidelijking van de mogelijkheden. De Presentatie verordening Voorschoten met voorbeelden en kosten zijn opgenomen in bijlage 04. De realisatiekosten zijn voor een eenvoudige voorziening ongeveer 1.000,-- per perceel. Afhankelijk van grondsoort en ambitie kan dat bedrag oplopen tot 6.000,-- per perceel.

Ad3.

In het bestuurlijk overleg van 28 januari 2021 is in een rondje langs de deelnemende gemeenten naar voren gekomen dat de gemeente Leiden de Verordening in de huidige aangeboden vorm unaniem heeft vastgesteld in de Raad, dat de gemeente Voorschoten de Raad van 30 maart 2021 een voorstel doet voor vaststelling van de Verordening, de gemeente Leiderdorp, Zoeterwoude en Oegstgeest hebben toegezegd nog voor november 2021 de verordening aan te bieden voor vaststelling aan de Raad.

Drinkwaterbedrijf Dunea hield in dit bestuurlijk overleg een vurig pleidooi voor de bestuurders van de regiogemeenten om nu snel iets te gaan doen aan het hoge verbruik van kostbaar drinkwater voor andere doeleinden dan consumptie. Het vaststellen en in werking laten treden van een voorliggende Verordening is daarbij een stap in de goede richting.

Beoogd effect

De hemel- en grondwater verordening moet bij nieuwe ontwikkelingen en vernieuwbouw een bijdrage leveren aan het terugdringen van verbruik drinkwater tussen 15% en de 25% en tijdens een regenbui het reduceren van het direct lozen van hemel- en grondwater op het riool tussen de 25% en de 35%. Deze cijfers zijn relatief gezien voor de woningen die voldoen aan het gestelde in de Verordening.

Argumenten

1.1 Met de voorgestelde verordening kunnen wij bijsturen op een goed functionerend rioolstelsel en de kwaliteit van het oppervlaktewater

Wij kunnen verplichten tot het vasthouden, bergen en gebruiken van hemelwater op eigen grond. Zo kunnen we ervoor zorgen dat hemelwater niet (meer) direct in het openbare riool

terechtkomt, om daarmee het functioneren van de riolering te verbeteren en de emissie vanuit de riolering naar oppervlaktewater te verminderen.

1.2 Het is wenselijk om het bereik van de verordening te beperken tot nieuwe ontwikkelingen

De afvoer van hemel- en grondwater is in nieuwe ontwikkelingen en vernieuwbouw te realiseren, omdat de benodigde voorzieningen voor opvang en opslag in het ontwerp zijn op te nemen. De kosten voor de benodigde voorzieningen worden opgenomen in de totale kosten voor het realiseren van de nieuwe ontwikkeling of vernieuwbouw.

Het afvoeren van hemel- en grondwater wordt in bestaande situaties beperkt door de zeer hoge kosten van het vernieuwen van het binnenhuis leidingwerk. De kosten komen dan voor rekening van de perceelegeenaar. Het met hoge kosten belasten van een perceelegeenaar in deze is in de regelgeving niet toegestaan.

2.1 Het is een mondelinge toezegging van de wethouder

Bij de behandeling in de commissie van de verordening op 16 juli 2020 is amendement 105, luidend "Toevoeging besluit 2: Deze verordening één jaar na inwerkingtreding te evalueren en de raad over de bevindingen hiervan te rapporteren." met algemene stemmen aangenomen. Dit amendement is komen te vervallen doordat de verordening is verworpen.

De wethouder heeft tijdens de behandeling van de verordening in de commissie van 8 april 2021 toe gezegd dat het besispunt wordt toegevoegd met de aanpassing naar 2 jaar.

Kanttekeningen

1.1 Het nu vaststellen van deze Verordening wordt ingehaald door het in werking treden van de Omgevingswet

De Omgevingswet is zoals het er nu naar uitziet vanaf 1 januari 2022 van kracht. Bij de invoering zal deze niet volledig zijn. De praktijk leert ons dat dit proces gemiddeld nog 10 jaar duurt, maar de toename in hitte, droogte en intensiteit in regenbuien wacht hier niet op. Het college vindt het op grond van de verantwoordelijkheid van een ieder van belang om de te verwachte leemte te beperken.

Burgerparticipatie en communicatie

Na de verwerping van de Raad op 16 juli 2020 is de verordening breed uitgezet, waarop verschillende opvattingen zijn ontvangen. Deze opvattingen zijn getoetst en meegenomen in de verordening zoals die nu voorligt.

Er is voor alle burgers in Voorschoten een bekendmaking van de Verordening gedaan via de plaatselijke media (zie Communicatie).

Het is de intentie van het college van Voorschoten om alle perceeleigenaren actief te wijzen op het aanstaande probleem van schaarsheid van kostbaar drinkwater. Het meedenken in oplossingen samen met de burgers wordt hierbij als handreiking gegeven. Hiertoe zullen in samenwerking met communicatie campagnes worden opgezet.

De verordening wordt officieel bekendgemaakt door plaatsing van de complete tekst in het Gemeenteblad. Daardoor treedt de verordening in werking. Bovendien wordt de verordening aan het publiek beschikbaar gesteld in de decentrale regelingenbank: voorzien van bijbehorende gegevens en eventueel bijgewerkt.

Financiën

Het voorstel heeft wel een financiële consequentie bij nieuwe ontwikkelingen. Het verplicht laten aanbrengen van een (buffer)voorziening bij nieuwe ontwikkelingen resulteert in hogere bouwkosten. Echter het geeft lagere doorlopende kosten door minder gebruik van drinkwater. De intentie is om de leges gelijk te trekken met de besloten inzet van leges op het gebruik van zonnepanelen. Momenteel wordt nog onderzocht hoe deze leges op een goede wijze te borgen. U als raad wordt hier later nog over geïnformeerd.

Juridisch kader

Volgens artikelen 147 en 149 van de Gemeentewet komt de bevoegdheid tot vaststelling van gemeentelijke verordeningen in beginsel toe aan de raad. Artikel 10.32a van de Wet milieubeheer (Wm) geeft hem de bevoegdheid om een verordening vast te stellen over de afvoer van hemel- en grondwater. Met de verordening kunnen wij voorwaarden stellen aan lozingen van afvloeiend hemelwater of grondwater in de bodem of een riool én lozingen van afvloeiend hemelwater of grondwater in een vuilwaterriool beëindigen (afkoppelen). Dat is een belangrijke aanvulling op de in artikel 4 van het Besluit lozing afvalwater vastgelegde zorgplichten voor degene die loost.

Risico's

Er zijn geen risico's voor de gemeente.

Duurzaamheid

Het voorstel draagt bij aan een verduurzaming in de vorm van het opvangen, vasthouden en hergebruiken van het hemelwater op eigen terrein, waarmee een bijdrage geleverd wordt aan het besparen van schaars drinkwater.

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders,

A. R. de Graaf,
gemeentesecretaris

Ch. B. Aptroot,
burgemeester

Besluit

Zaaknummer: Z/20/043610/232206

De gemeenteraad van Voorschoten,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 16 maart 2021;

overwegende;

gelet op de artikelen 147 en 149 van de Gemeentewet;

gelet op artikel 10.32a van de Wet milieubeheer;

b e s l u i t:

1. De Verordening afvoer hemelwater en grondwater Gemeente Voorschoten 2021, inclusief Bijlage A vast te stellen.
2. Deze verordening twee jaar na inwerkingtreding te evalueren en de raad over de bevindingen hiervan te rapporteren.

VERORDENING AFVOER HEMELWATER EN GRONDWATER GEMEENTE VOORSCHOTEN 2021

HOOFDSTUK 1. ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 1 Begripsbepalingen

In deze verordening wordt verstaan onder:

- a. Beheerder: de beheerder van het openbaar riool: het college van burgemeester en wethouders;
- b. Bouwen: het nieuw plaatsen (oprichten) van een bouwwerk. Bijvoorbeeld het oprichten van een woning, tuinhuisje, serre, enz. Een bestaande schuur verplaatsen naar een andere locatie betreft ook het oprichten van een nieuw bouwwerk. Er kan in dat geval geen sprake zijn van 'verbouwen', aangezien de schuur nog niet op de betreffende locatie stond.
- c. Bouwwerk: elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die op de plaats van bestemming hetzij direct hetzij indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond, bedoeld om ter plaatse te functioneren met inbegrip van de daarvan deel uitmakende bouwwerk gebonden installaties. Hieronder valt niet een schip dat wordt gebruikt voor verblijf van personen en dat is bestemd en wordt gebruikt voor de vaart;
- d. Drainage: een systeem van doorlatende, geperforeerde pijpen in de bodem, waarin opvang en afvoer van overtollig grondwater plaatsvindt, waardoor de grondwaterstand beheerst kan worden.
- e. Drukriolering: Het openbaar riool, voor de afvoer van afvalwater, exclusief hemelwater, waarbij het transport door het riool plaats vindt door middel van met pompinstallaties veroorzaakte druk;
- f. Eigenaar: degene op wiens terrein het hemelwater valt of onder wiens terrein zich het grondwater bevindt;
- g. Onder eigenaar wordt tevens verstaan een aantal grondeigenaren verenigd in een Vereniging van Eigenaren;
- h. Groen dak: een doelbewust met planten begroeid dak;
- i. Grondwater: al het water dat zich onder het bodemoppervlak in de verzadigde zone bevindt en dat in direct contact met bodem of ondergrond staat;

- j. Hemelwatervoorziening: voorziening voor de inzameling en verdere verwerking van afvloeiend hemelwater, niet zijnde een openbaar vuilwaterriool in beheer bij een gemeente of een rechtspersoon die door een gemeente met het beheer is belast;
- k. Infiltratie: het proces waarbij hemelwater wegzakt in de bodem;
- l. Keur: de Keur van het Hoogheemraadschap van Rijnland;
- m. Nieuwbouw: een volledig nieuw te bouwen bouwwerk of uitbreiding van een bestaand gebouw met een aanbouw.
- n. Nieuw Bouwwerk: bouwwerk dat wordt opgericht na inwerkingtreding van deze verordening, inclusief vernieuwbouw;
- o. Riolering: voorziening voor de inzameling en het transport van stedelijk afvalwater, in beheer bij een gemeente of een rechtspersoon die door een gemeente met het beheer is belast;
- p. Standplaats: Onder een standplaats moet worden verstaan een kavel, bestemd voor het plaatsen van een woonwagen, waarop voorzieningen aanwezig zijn die op het leidingnet van de openbare nutsbedrijven, andere instellingen of van gemeenten kunnen worden aangesloten. Het plaatsen van een woonwagen op een standplaats moet dus worden gezien als bouwen en is bouwvergunning plichtig.
- q. Stedelijk afvalwater: huishoudelijk afvalwater of een mengsel daarvan met bedrijfsafvalwater, afvloeiend hemelwater, grondwater of ander afvalwater;
- r. Verhard oppervlak: oppervlak voorzien van verhardingen (o.a. daken, wegen, verharde terreinen, etc.), zodanig dat hemelwater van dit oppervlak niet in de bodem kan infiltreren;
- s. Verhard oppervlak, nieuw: verhard oppervlak dat wordt aangelegd na inwerkingtreding van deze verordening, inclusief aanleg na verwijdering van bestaand verhard oppervlak.
- t. Vernieuwbouw: het slopen en opnieuw bouwen van een bouwwerk.

Artikel 2 Reikwijdte van de verordening

1. Deze verordening is, voor wat betreft het lozen van hemelwater, van toepassing op:
 - a. het bouwen van bouwwerken als bedoeld in artikel 2.1 lid 1a van de Wabo;
 - b. het uitvoeren van een werk als bedoeld in artikel 2.1 lid 1b van de Wabo wat leidt tot het aanleggen van nieuw verhard oppervlak.
2. Deze verordening is, voor wat betreft het lozen van grondwater, van toepassing op alle lozingen van grondwater op de openbare riolering en/of hemelwatervoorziening.

Artikel 3 Werkingsgebied

Deze verordening is van toepassing op het grondgebied van de gemeente Voorschoten.

HOOFDSTUK 2. Lozen van hemelwater bij Nieuwbouw en Vernieuwbouw

Artikel 4 Verbod op lozen van hemelwater op de riolering

1. Het is niet toegestaan om bij nieuwbouw en vernieuwbouw vanaf een nieuw bouwwerk of een nieuw verhard oppervlak hemelwater te lozen op de riolering of openbaar terrein.
2. De eigenaar van een perceel is verplicht om, in aanvulling op de eisen vastgelegd in de Keur van het Hoogheemraadschap van Rijnland, hemelwater op zijn eigen terrein te verwerken. De eigenaar is vrij om te kiezen welke voorzieningen hij daarvoor gebruikt zolang deze voorziening maar minimaal 60 liter per m² verhard oppervlak kan vasthouden of bergen.
3. Het verbod uit het eerste lid geldt niet wanneer er, als gevolg van extreme neerslag meer hemelwater verwerkt moet worden dan de hoeveelheid die in het tweede lid genoemd wordt.
De eigenaar is daarom verplicht de overstortvoorziening, waarmee de hierboven bedoelde grotere hoeveelheid hemelwater op het (gemengde) riool wordt geloosd, zo in te richten dat de beheerder de werking en het onderhoud kan controleren. De eigenaar moet hiervoor een ontwerptekening, revisietekening en beheerplan door de beheerder laten goedkeuren.
4. De hemelwatervoorziening wordt zo ontworpen en in stand gehouden dat deze:
 - a. het opgevangen hemelwater hergebruikt of vertraagd afvoert; en
 - b. binnen vijf dagen weer volledig beschikbaar is voor het verwerken van een volgende regenbui. Dit mag langer zijn indien het systeem is aangesloten op regenradar waarbij 24 uur vooraf aan een regenbui het systeem automatisch loost op het (gemengde) riool.
5. Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het in het eerste en tweede lid gestelde als van de eigenaar van het nieuw bouwwerk of het nieuw verhard oppervlak redelijkerwijs een te grote inspanning wordt geëist in verhouding tot het doel dat met het verbod wordt gediend.
6. Bij elke (ver)nieuwbouwactiviteit geldt dat de al aanwezige totale hoeveelheid (hemel)waterberging niet af mag nemen.
7. De voorzieningen als bedoeld in het tweede lid dienen uiterlijk 10 weken na het gereedkomen van het nieuw bouwwerk of aanleg van het nieuw verhard oppervlak gerealiseerd te zijn en moeten blijvend in stand gehouden worden.

Artikel 5 Vrijstelling voor kleine en grote oppervlakken

1. Het verbod, bedoeld in artikel 4, is niet van toepassing als het totaaloppervlak van nieuwe bouwwerken en nieuw verhard oppervlak minder dan 50 m² bedraagt.
2. Het verbod, bedoeld in artikel 4, is niet van toepassing als het totaaloppervlak van nieuwe bouwwerken en nieuw verhard oppervlak meer bedraagt dan 500 m² als wordt voldaan aan beide onderstaande voorwaarden:
 - a. de aan te leggen compensatie van verharding in het watersysteem die wordt aangelegd volgens de vereisten van de Keur (artikel 11.) moet ook de vereiste hemelwaterberging van 60 mm borgen, en;
 - b. de afstroming naar het bergend oppervlaktewater bij regenval zo wordt ingericht dat er geen wateroverlast ontstaat bij een regenbui van 60 mm.

Als niet aan deze voorwaarden wordt voldaan, moet naast de compensatie in het oppervlaktewatersysteem vanuit de Keur ook de vereiste hemelwaterberging in het kader van de verordening worden aangelegd.

Artikel 6 Melding

Degene die een nieuwe bouwwerk opricht door middel van nieuwbouw of vernieuwbouw, of een nieuw verhard oppervlak aanbrengt, als bedoeld in artikel 2, meldt dit bij de beheerder en bij het Hoogheemraadschap van Rijnland, al naar gelang in welk beheergebied het perceel zich bevindt. Een aanvraag om een omgevingsvergunning bouwen of omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, wordt gelijkgesteld met een melding.

De aanvrager moet bij de melding een ontwerptekening, revisietekening en monitor- en beheerplan van de berging die wordt aangelegd ter goedkeuring voorleggen aan de beheerder.

Artikel 7 Kwaliteit af te voeren hemelwater

Het afstromende hemelwater, als bedoeld in artikel 4, mag niet verontreinigd zijn als gevolg van afspoelen of uitlogen van de gebruikte bouwmaterialen of geloosde stoffen.

HOOFDSTUK 3 Lozen van grondwater

Artikel 8 Verbod op lozen van grondwater op de riolering of openbare hemelwatervoorziening

1. Het is niet toegestaan om grondwater af te voeren naar de openbare riolering of openbare hemelwatervoorziening.
2. De beheerder kan een ontheffing verlenen van het verbod uit het eerste lid als:
 - a. het bestaande gemiddelde hoogste grondwaterpeil (GHG) op het perceel hoger ligt dan 0,50 meter minus straatpeil en de afvoer daarmee de functie heeft van drainage en het afvoeren van grondwater niet leidt tot een onaanvaardbare grondwaterstandsverlaging in de omgevende percelen;
 - b. van de perceeleigenaar redelijkerwijs geen andere wijze van afvoer van het hemelwater of grondwater kan worden gevergdAan de ontheffing kunnen voorschriften en beperkingen worden verbonden.
3. Een ontheffing als bedoeld in het tweede lid vervalt zodra het mogelijk is om te lozen op een openbaar hemelwaterstelsel of drainagesstelsel.

HOOFDSTUK 4 Overige bepalingen

Artikel 9 Strafbepaling

Overtreding van het bij of krachtens deze verordening bepaalde en de daarbij gegeven voorschriften en beperkingen wordt gestraft met een hechtenis van ten hoogste drie maanden of een geldboete van de tweede categorie.

Artikel 10 Voorbereiding, uitvoering, toezicht en handhaving

1. Aansluiting van hemelwaterleidingen op openbare voorzieningen, zoals straatkolken, leidingen en de openbare weg, dienen volgens de eisen van de beheerder uitgevoerd te worden.
2. Met het toezicht op de naleving van het bepaalde bij of krachtens deze verordening zijn belast de bij besluit van het college aan te wijzen of aangewezen personen of groep van personen.

Artikel 11 Onderhoud en beheer

1. De eigenaar is verantwoordelijk voor het onderhoud en beheer van zijn hemelwatervoorzieningen en grondwatervoorzieningen.
2. De eigenaar van de voorziening dient daarbij te voldoen aan de voorschriften van onderhoud zoals aangegeven in de handleiding van de voorziening.

Artikel 12 Inwerkingtreding

1. Deze verordening treedt in werking op de dag na bekendmaking.
2. Deze verordening is niet van toepassing op:
 - a. bouwwerken die op het moment van inwerkingtreding van deze verordening reeds bestonden;
 - b. bouwwerken waarvoor vóór inwerkingtreding van deze verordening een omgevingsvergunning voor bouwen is aangevraagd en;
 - c. tenders en ontwikkelovereenkomsten die binnen zes weken na inwerkingtreding van de verordening zijn afgesloten.
 - d. ruimtelijke activiteiten waarvoor binnen zes weken na inwerkingtreding van deze verordening door het college een ontwikkelovereenkomst, samenwerkingsovereenkomst of anterieure overeenkomst is afgesloten of een tender is uitgeschreven, en:
 - e. gebieden of projecten, waarvoor de verordening niet van toepassing is, zijn opgenomen in bijlage A.

Artikel 13 Citeertitel

De verordening wordt aangehaald als: Verordening afvoer hemelwater en grondwater gemeente Voorschoten 2021.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de gemeenteraad van Voorschoten gehouden op donderdag 29 april 2021

de griffier,



Drs. B.J. Urban

de voorzitter,



Ch. B. Aptroot

BIJLAGE A bij Verordening afvoer hemelwater en grondwater gemeente Voorschoten 2021.

GEBIEDEN WAARVOOR VRIJSTELLING IS VERLEEND

Bij de vaststelling van de Verordening zullen de onder 1 t/m 3 genoemde projecten in een procesfasering belandt. Op grond van artikel 12 van deze verordening zijn de volgende projecten vrijgesteld voor het toepassen van deze verordening

1. Intratuin Stedenbouwkundig plan Intratuin (4 december 2019) en Anterieure overeenkomst 12 december 2019