Hoogheemraadschap van Delfland

Aan de gemeenteraad van Midden-Delfland
Postbus 1
2636 ZG SCHIPLUIDEN

UW BRIEF
22 oktober 2020
ONS KENMERK
1483918
DELFT
1 december 2020

ONDERWERP

Zienswijze ontwerpbestemmingsplan Zwethkade Zuid 54, Den Hoorn

Geachte raad,

In het kader van artikel 3.8, lid 1 onder b van de Wet ruimtelijke ordening heeft u het ontwerpbestemmingsplan Zwethkade Zuid 54, Den Hoorn ter inzage gelegd. Het ontwerpbestemmingsplan ligt van 23 oktober 2020 tot en met 3 december 2020 ter inzage.

Het ontwerpbestemmingsplan geeft ons aanleiding een zienswijze in te dienen. Onze zienswijze heeft betrekking op het volgende.

In juni 2020 hebben wij advies over de waterbelangen binnen dit plan gegeven. Deze opmerkingen zijn onvoldoende in de waterparagraaf verwerkt. Wij verzoeken u nogmaals deze opmerkingen in de toelichting en de regels en op de verbeelding te verwerken. Wat van belang voor de opmerkingen is, is dat inderdaad, zoals ook beschreven in de toelichting, er geen fysieke wijzigingen zijn. Dit betekent voor nu nauwelijks tot geen verandering, maar betekent wel, dat er in de toekomst nieuwe mogelijkheden op het perceel zijn. Deze wijzigingen zijn van groot belang en verwachten wij dus nadrukkelijk in de waterparagraaf beschreven.

Verharding
De bestemming "Wonen" laat meer verharding binnen de regels van het bestemmingplan toe. Wij zien een risico, dat in de toekomst het bouwvlak bijvoorbeeld uitgebreid wordt. Daarom verzoeken wij u onderstaande voorwaardelijke bepaling aan de regels toe te voegen. Wordt de mogelijkheid tot verharding met deze bestemmingswijziging niet vergroot, dan verzoeken wij u daarover een argumentatie aan de toelichting toe te voegen.

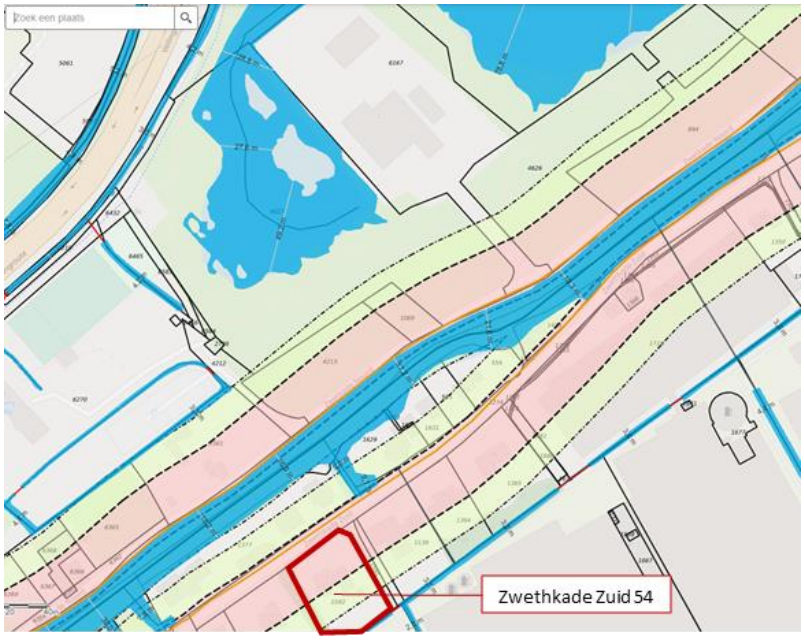
"Op de gronden met de bestemming "…" is het bebouwen van de gronden, meer dan het huidige bouwvlak slechts toegestaan als is voorzien in de aanleg van voldoende waterberging. Hiervoor dient overlegd te worden met het waterschap.".

BIJLAGE(N) -
CONTACT mevrouw F. Speet • T 06 27060819 • E fspeet@hhdelfland.nl
POSTADRES Postbus 3061, 2601 DB Delft • WEBSITE www.hhdelfland.nl
DIRECTIEPORTEFEUILLE Ontwikkeling • AFDELING Planvorming

Waterveiligheid en wateroverlast
Hierbij valt eraan te denken, als er in de toekomst wel gaat worden verbouwd, of dingen aan de woning (zoals bijvoorbeeld een kelder) toegevoegd worden, dat het plangebied in een waterkering en beschermingszone van een waterkering ligt (Figuur 1). In het verstuurde plan wordt geen onderscheid tussen de twee zones gemaakt, terwijl hier wel andere regels gelden. Wij verzoeken u op de verbeelding een onderscheid in deze zones te maken.

Daarnaast is de Zwethkade een veendijk. Hiervoor gelden strengere regels, zie hiervoor de Beleidsregels Veendijken van Delfland. In de keur van Delfland staat, welke activiteiten wel of niet in deze gebieden mogen plaatsvinden en of er een vergunning moet worden aangevraagd of dat een melding voldoende is. Wij verzoeken u aan de toelichting toe te voegen, dat dit een veendijk betreft.

Bovendien bevindt het plangebied zich in het buitengebied. Het beschermings-niveau van overstromingen is daarom gelijk aan die van het buitengebied. Het beschermingsniveau verandert uiteraard niet door de bestemmingswijziging. Wij raden u daarom aan, als u in de toekomst gaat verbouwen, de bebouwing op een verhoging aan te leggen. Op die manier wordt een eigen bescherming gecreëerd. Wij verzoeken u dit aan de waterparagraaf toe te voegen, of om de beoogde drooglegging en het verschil tussen het waterpeil en vloerpeil van de bebouwing in de waterparagraaf te benoemen.



Figuur 1: De rood omlijnde objecten zijn het plangebied. Het roze oppervlak geeft de waterkering aan en het groene oppervlak is de beschermingszone van de waterkering (Bron: legger Hoogheemraadschap van Delfland, 2 juni 2020).

Afvalwater
In de waterparagraaf geeft u aan, hoe de afvoer van het vuilwater geregeld is. Hierbij beschrijft u, of het via gescheiden of gemengde riolering afgevoerd wordt en of het een persdrukrioleringssysteem is. Wij verzoeken u ook toe te voegen, dat toekomstige bebouwing met een gescheiden rioleringssysteem aangelegd wordt.

Grondwater
De wijziging van “Agrarisch” naar “Wonen” leidt tot de mogelijkheid tot ondergronds bouwen. Dit mag geen nadelig effect op het grondwater hebben. Wij vragen u hiervoor een voorwaarde in de regels toe te voegen.

Klimaat
In verband met het veranderende klimaat, en daarmee hevigere regenval en meer hitte, is dit een steeds belangrijker punt. Wij zien graag in de waterparagraaf terug, hoe u van plan bent met klimaatverandering rekening te houden. Sinds kort hebben wij een nieuwe rekenmethode, om de verplichte watercompensatie te berekenen. Daarbij is ook waterberging bij het gelijk blijven van het verhard oppervlak vereist. Door nieuwe bebouwing te plaatsen wordt namelijk gezegd, dat op deze locatie weer voor een nieuwe periode onder deze omstandigheden gewoond wordt.

Wij vertrouwen erop, dat u bij de vaststelling van het bestemmingsplan rekening houdt met onze zienswijze.

Hoogachtend,
Dijkgraaf en Hoogheemraden van Delfland,
namens deze,
de Afdelingsmanager Planvorming,



ir. W. van der Vliet