

Weging van het waterbelang

Händellaan 239 A en B, Zwolle

Weging van het waterbelang

Händellaan 239 A en B, Zwolle

Plannaam:	Händellaan 239 A en B	Datum:	9-4-2026
Projectnummer:	2024-1192	Versie:	Definitief

5.1.2e
Planoloog
5.1.2e @outlook.com
M 5.1.2e

5.1.2e
Afdelingshoofd Ruimtelijke ordening & Ecologie
5.1.2e @lycens.nl
M 5.1.2e

De vermelde medewerkers in deze rapportage zijn akkoord met openbaring van zijn of haar persoonsgegevens in het kader van de AVG-privacywetgeving.

Inhoudsopgave

1 Inleiding 4

1.1 Aanleiding en doel 4
1.2 Beschrijving van het projectgebied 4
1.3 Beschrijving weging van het waterbelang 5
1.4 Leeswijzer 6

2 Beleid en regelgeving 7

2.1 Europees beleid 7
2.2 Rijksbeleid 7
2.2.1 Omgevingswet 7
2.2.2 Nationaal Water Programma 2022-2027 7
2.3 Provinciaal beleid Overijssel 7
2.3.1 Omgevingsvisie Overijssel 7
2.3.2 Provinciale Omgevingsverordening Overijssel 8
2.4 Waterschap Drents Overijsselse Delta 8
2.4.1 Waterbeheerprogramma 2022-2027 8
2.4.2 Waterschapsverordening Drents Overijsselse Delta 9
2.4.3 Kadernotitie Stedelijk Water 9
2.5 Gemeente Zwolle 10
2.5.1 Omgevingsvisie Zwolle 10
2.5.2 Hemelwaterverordening 10

3 Weging van het waterbelang 12

3.1 Huidige situatie 12
3.2 Het wateradvies 17
3.3 Waterparagraaf 18

4 Conclusie 23

5 Bijlagen 24

5.1 Bijlage 1 – Uitgangspuntennotitie waterschap 24
5.2 Bijlage 2 – Ontwerptekeningen project 24

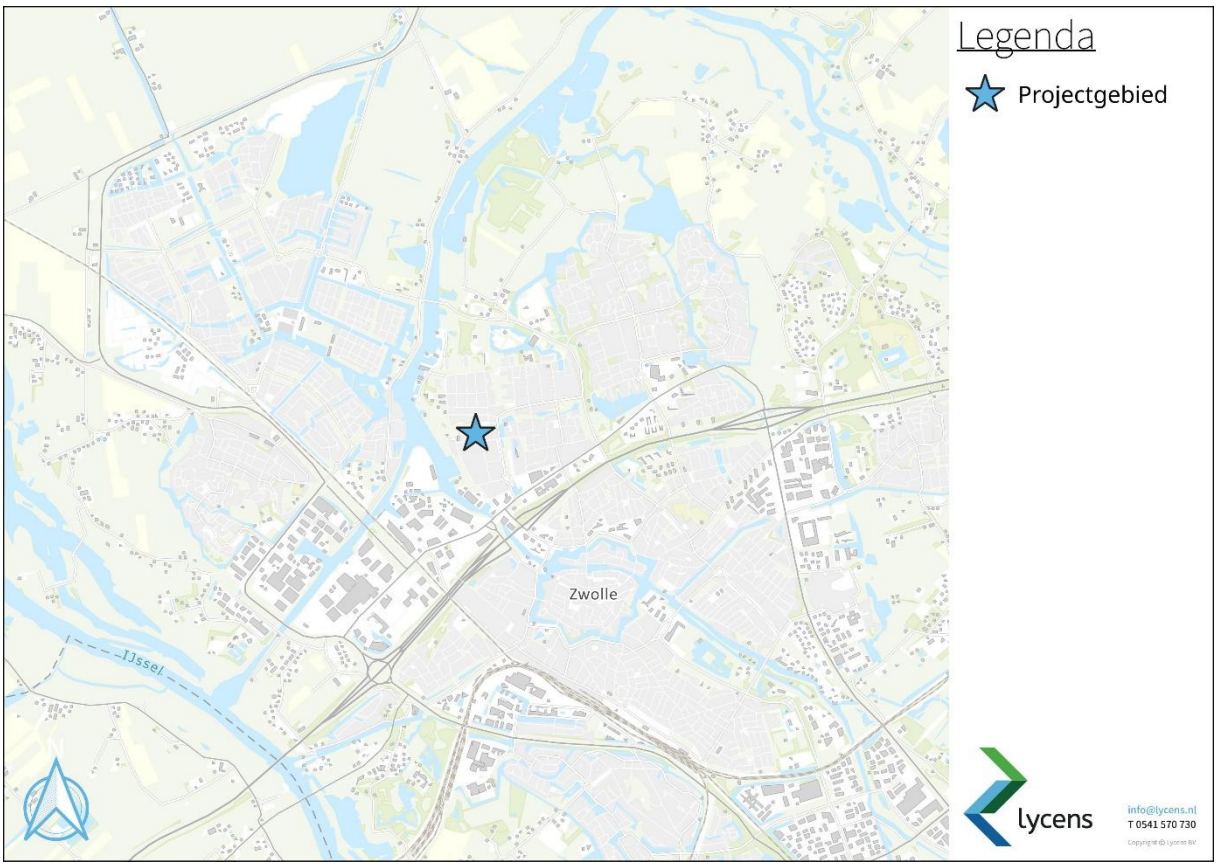
1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Bruisend Beheer is voornemens om aan de Händellaan 239 A en B, te Zwolle een appartementencomplex met 20 appartementen te realiseren. Het initiatief heeft invloed op de fysieke leefomgeving. Het plan is om de bestaande bebouwing te slopen, en 20 appartementen terug te bouwen. Het gaat om kleine zelfstandige woonruimtes voor starters (ca. 50 m^2), eventueel in combinatie met senioren voor de grotere appartementen. Het slopen en bouwen van het appartementencomplex heeft mogelijke invloeden op de waterhuishouding op en rondom het projectgebied. In het kader van de planologische procedure dient een weging van het waterbelang te worden uitgevoerd.

1.2 Beschrijving van het projectgebied

Het projectgebied ligt binnen de gemeente Zwolle. In Figuur 1 is te zien dat het projectgebied in de wijk Holtenbroek ligt wat ten noordwesten van de binnenstad van Zwolle is gelegen. Ten zuiden loopt de A28 en ten westen stroomt het Zwarte Water.



Figuur 1: Projectgebied in de omgeving

Het projectgebied wordt ontsloten door de Sibeliusstraat richting de Händellaan welke het verkeer verder afwikkelt uit Holtenbroek. Het projectgebied is gelegen naast een wijkparkje met speeltuinen en groen. Rondom het projectgebied staan appartementencomplexen en woningen met twee tot drie bouwlagen.



Figuur 2: Luchtfoto van het projectgebied

1.3 Beschrijving weging van het waterbelang

Vanaf 1 januari 2024 hebben we in de Nederlandse waterwetgeving te maken met de Omgevingswet. Hierin is de oude term “watertoets” overgegaan in “weging van het waterbelang”. De weging van het waterbelang is als instructieregel voor overheden vastgelegd in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) en luidt: ‘in een omgevingsplan wordt rekening gehouden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen en daarbij worden de opvattingen van de waterbeheerder betrokken’. Het doel is om water expliciet en evenwichtig mee te wegen in alle instrumenten van de Omgevingswet. Overheden zijn binnen het stelsel van de Omgevingswet verplicht, in het uitoefenen van al hun taken en bevoegdheden, om rekening te houden met de taken en bevoegdheden van andere overheden (Artikel 2.2. Ow). Zo nodig vindt afstemming plaats, waarbij geldt:

- **Rekening houden met** betekent in de weging van het waterbelang meer dan de overlegverplichting tussen overheden die volgde uit de watertoets. Een gemeente of provincie moet de randvoorwaarden van water en bodem expliciet opnemen in hun plannen en besluiten.
- **Zo nodig afstemmen** betekent dat de betrokken partijen ervoor zorgen dat ze er in gezamenlijk overleg uitkomen.

Aanvullende aandachtpunten zijn:

- De weging van het waterbelang vindt idealiter vroegtijdig plaats in het planproces, zodat waterbelangen niet pas achteraf worden ingebracht.
- De waterbeheerder levert een wateradvies dat inhoudelijk bijdraagt aan de afweging.
- Belangrijke wateraspecten zijn waterveiligheid, waterkwaliteit, waterkwantiteit, grondwaterbeheer en klimaatadaptatie.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 het beleid rondom de weging van het waterbelang uiteengezet. Hoofdstuk 3 beschrijft de ruimtelijke kenmerken van het projectgebied, de toekomstige waterhuishoudkundige situatie en het wateradvies met de uitgangspunten en randvoorwaarden van het waterschap. Ten slotte wordt in hoofdstuk 4 de weging van het waterbelang samengevat en geconcludeerd.

2 Beleid en regelgeving

2.1 Europees beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. Voor het uitwerken van de doelstellingen worden er op (deel)stroomgebied plannen opgesteld. In deze (deel)stroomgebiedbeheersplannen staan de ambities en maatregelen beschreven voor de verschillende (deel)stroomgebieden. Met name de ecologische ambities worden op het niveau van de deelstroomgebieden bepaald.

2.2 Rijksbeleid

2.2.1 Omgevingswet

Vanaf 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Binnen deze wet is de vroegere watertoets vervangen door de juridisch verankerde weging van het waterbelang. Deze verplichting is uitgewerkt in artikel 5.37 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Hierin staat dat bij het opstellen van een omgevingsplan rekening moet worden gehouden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen, en dat daarbij de opvattingen van de waterbeheerder moeten worden betrokken.

Deze instructieregel geldt niet alleen voor het omgevingsplan, maar ook bij buitenplanse omgevingsplanactiviteiten, waarbij van het omgevingsplan wordt afgeweken. De gemeente moet dan eveneens het waterbelang meewegen en overleg voeren met de waterbeheerder.

2.2.2 Nationaal Water Programma 2022-2027

Het Nationaal Water Programma 2022–2027 (vastgesteld op 18 maart 2022) geeft een overzicht van de ontwikkelingen binnen het waterdomein en legt nieuw ontwikkeld beleid vast. We werken aan schoon, veilig en voldoende water dat klimaatadaptief en toekomstbestendig is. Ook is er aandacht voor de raakvlakken van water met andere sectoren.

Er liggen grote opgaven voor het waterdomein:

- Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering
- We moeten blijven werken aan een goede bescherming tegen overstromingen en klimaatrobuuste zoetwatervoorziening tegen toenemende droogte.
- Ook de zorg voor goede waterkwaliteit en duurzame drinkwatervoorziening verdient aandacht.

Daarnaast zijn allerlei functies afhankelijk van water, zoals de scheepvaart, de landbouw en de natuur. Op de Noordzee moeten vele functies, waaronder de opgaven voor windenergie, natuurontwikkeling, duurzame visserij, scheepvaart en zandwinning, in balans met elkaar een plek krijgen.

2.3 Provinciaal beleid Overijssel

2.3.1 Omgevingsvisie Overijssel

Regionaal waterbeheer

Regionaal waterbeheer omvat het beheer van alle oppervlaktewateren en het grondwater in de provincie Overijssel. De waterschappen nemen een belangrijk deel van de uitvoering voor hun rekening. De beleidsverantwoordelijkheid voor zowel waterkwaliteit als -kwantiteit als -veiligheid ligt via de Omgevingswet bij de provincie.

Ambitie:
Watersystemen met een goede ecologische en chemische kwaliteit, die voor de lange termijn klimaatbestendig en veilig zijn.

Het waterbeheer in Overijssel is gericht op een goede bewoonbaarheid en bewerkbaarheid van het land door het bieden van bescherming tegen overstroming, wateroverlast en (perioden van) droogte én het in stand houden of creëren van optimale watercondities voor functies zoals landbouw, wonen, natuur en scheepvaart.

Daarbij zijn wel grenzen aan wat mogelijk is. Door de klimaatverandering is het nodig om breder naar waterbeheer te kijken dan we tot nu toe gewend zijn: er zijn op meerdere terreinen maatregelen noodzakelijk. Alleen dan is een toekomstbestendig beheer van alle oppervlaktewateren en het grondwater (de watersystemen) mogelijk.

Strekking van het beleid:
De provincie stelt kaders en strategische doelen vast voor het regionale waterbeheer. De waterschappen vertalen de kaders en doelen naar maatregelen en voeren die uit. De manier waarop de waterschappen hun taak uitoefenen is onderhevig aan provinciaal toezicht. Aan deze toezichtrelatie geeft de provincie proactief vorm. Dat wil zeggen: de provincie formuleert vooraf in het beleid wat kan (regionaal waterplan/Omgevingsvisie) en leggen in een verordening vast wat móet. De waterschappen kunnen hierbij agenderend zijn.

2.3.2 Provinciale Omgevingsverordening Overijssel

Watergebiedsreservering

Doel van deze regeling is om de negatieve gevolgen van overstroming en wateroverlast te beperken. Door klimaatverandering neemt de kans daarop toe. Het gaat in deze paragraaf niet om normen voor de regionale waterkeringen en wateroverlast die gericht zijn op het voorkomen van overstromingen en wateroverlast.

Overstromingsrisicogebieden (vrijwaringsgebieden in verband met het overstromingsrisico) zijn gebieden die niet beschermd worden door primaire keringen en daarmee wettelijk buitendijks liggen. Het gaat om de Kampereilanden in gemeenten Kampen en Zwartewaterland. De provincie heeft regionale keringen aangewezen die de Kampereilanden beschermen, maar in extreme situaties kunnen wateroverlast en overstromingen voorkomen.

Onder overstroombaar gebied verstaan we gebieden die normaal niet onder water staan, maar kunnen overstromen (tijdelijk onder water staan). Het gaat zowel om uiterwaarden die frequent onder water staan (buitendijks) als om beschermde gebieden achter de dijk (binnendijks) die alleen bij een calamiteit onder water komen te staan. Beide vallen onder het toepassingsbereik van de Europese Richtlijn Overstromingsrisico's (ROR).

In Overijssel gaat het om gebieden langs de IJssel, de Overijsselse Vecht, het Zwarte Water, het Zwartemeer, het Ketelmeer en de Dinkel en om gebieden langs de aangewezen regionale keringen in het regionale watersysteem/regionale wateren (rivieren en kanalen).

De gevolgen van een overstroming worden bepaald door de maximale waterdiepte tijdens een overstroming (is af te leiden uit de risicokaart) en de snelheid waarmee een gebied overstroomt.

Voor overstromingsrisicogebied geldt Artikel 4.90 (instructieregels overstroombaar gebied):

1. Omgevingsplannen die betrekking hebben op gebieden die zijn aangewezen als Overstroombaar gebied voorzien alleen in stedelijke functies binnen dat gebied als door het stellen van voorwaarden is verzekerd dat de veiligheid ook op lange termijn is geborgd.
2. Bij het stellen van voorwaarden bedoeld in het eerste lid is meerlaagse veiligheid het uitgangspunt.
3. De onderbouwing van een omgevingsplan bedoeld in het eerste lid bevat een overstromingsrisicoparagraaf die inzicht biedt in:
    a. de risico's bij overstroming; en
    b. de maatregelen en voorzieningen die worden getroffen om deze risico's te voorkomen of te beperken.

2.4 Waterschap Drents Overijsselse Delta

2.4.1 Waterbeheerprogramma 2022-2027

Het projectgebied is gelegen in het deelgebied Salland waarvoor specifieke opgaven voor zijn uitgewerkt. De gebiedsopbouw van Salland maakt dat er, naast de andere belangrijke thema's, vooral een uitdaging ligt op de thema's voldoende en veilig water

Watervoorziening onder druk

Door structurele verdroging op en rond de Sallandse Heuvelrug, de hoger gelegen zandgronden, staan de drinkwatervoorziening en de mogelijkheden voor voldoende wateraanvoer de komende jaren onder druk. Droge

zomers, in combinatie met een toenemende watervraag, maken het noodzakelijk oplossingen te vinden voor de korte, middellange en lange termijn. Ten aanzien van de drinkwatervoorziening zijn in 2020 verkenningen uitgevoerd en in de planperiode van dit WBP zoekt het waterschap verder naar optimale benutting van bestaande vergunningruimte. Daarnaast denkt het waterschap in samenwerking met de provincie Overijssel als vergunningverlenende instantie, drinkwaterbedrijven en andere waterschappen na over aanvullende oplossingsmogelijkheden voor de toekomst. WDODelta zet hierbij in op nauwe samenwerking met onze gebiedspartners om toekomstbestendige drinkwaterwinningen te realiseren.

Waterveiligheid, een blijvend aandachtspunt

Waterveiligheid blijft in Salland nadrukkelijk een thema. Uitdaging is om in het benedenstroomse gebied van Salland (regio Zwolle en omliggend beekdal- en weteringengebied) aan de veiligheidsnormen te blijven voldoen, terwijl het klimaat verandert en de druk op de ruimtelijke inrichting toeneemt. Het waterschap gaat door met de invulling van het HWBP programma en werkt aan de HWBP projecten Stadsdijken Zwolle, Veilige Vecht en IJsselwerken. Daarnaast benutten ze kansen via integrale planvorming tussen de thema's veiligheid en watersysteem en opgaven van bijvoorbeeld medeoverheden. In het stroomgebied van de Sallandse Weteringen liggen diverse opgaven op het gebied van droogte, klimaatadaptatie en verstedelijking. Door opgaven in samenhang en tijd te beschouwen, ontstaan kansen om deze op een slimme manier te integreren en worden ambities op een doeltreffende manier bereikt. Een hogere beschermingseis voor de keringen betekent niet altijd een dijkversterkingsopgave. Het gewenste veiligheidsniveau kan mogelijk ook met systeemmaatregelen en/ of een klimaatadaptieve inrichting worden bereikt. Hiervoor is afstemming nodig over het toetsingsproces van de regionale keringen en het planvormingsproces van inrichtingsprojecten in het watersysteem van Salland. Afstemming hierover vindt plaats in samenwerking met de gemeente Zwolle, de provincie Overijssel en de buurwaterschappen Vechtstromen en Rijn en IJssel.

2.4.2 Waterschapsverordening Drents Overijsselse Delta

Op grond van artikel 56 in combinatie met artikel 78 van de Waterschapswet stelt het waterschap verordeningen vast die het nodig oordeelt voor de behartiging van de opgedragen taken. De taken die aan waterschap worden opgedragen betreffen, volgens artikel 1 van de Waterschapswet, de zorg voor het watersysteem en zorg voor het zuiveren van afvalwater. Eventueel kunnen nog de zorg voor andere waterstaatsaangelegenheden worden opgedragen, bijvoorbeeld vaarwegbeheer. Naast de Waterschapswet, die de organisatie van de waterschappen regelt, geven de Omgevingswet en de daarop gebaseerde regelgeving allerlei bepalingen over de inhoud van het waterbeheer, bijvoorbeeld in de vorm van doelstellingen en concrete normen. In artikel 2.5 van de Omgevingswet is bepaald: "Het algemeen bestuur van het waterschap stelt één waterschapsverordening vast waarin regels over de fysieke leefomgeving worden opgenomen." De waterschapsverordening is gebaseerd op zowel de Waterschapswet als de Omgevingswet, en de daarop gebaseerde landelijke regelgeving alsook de provinciale omgevingsverordeningen van Drenthe en Overijssel.

2.4.3 Kadernotitie Stedelijk Water

De kadernotitie stedelijk water geeft aan op welke wijze het waterschap een vertaling maakt van zijn bestuurlijke taakopvatting in het stedelijk gebied, voortkomend uit de watervisie en gebaseerd op de wettelijke taken. In de kadernotitie omschrijft het waterschap de doelen voor stedelijk water, afgeleid uit het vastgestelde waterbeheerprogramma 2022–2027, en beschrijft het met welke instrumenten deze doelen gerealiseerd moeten worden.

Het waterschap kiest voor een proactieve, meer sturende en agenderende rol in de ruimtelijke planvorming. Vanuit de kennis, kunde en het inzicht in het gebied is dit ook een begrijpelijke wens vanuit de omgeving, waarin huidige functies kwetsbaar worden door veranderende klimatologische omstandigheden.

Het waterschap anticipeert op vroegtijdige betrokkenheid bij locatiekeuzes, zodat vanuit het perspectief van bodem en water de kansen en knelpunten van specifieke locaties tijdig in beeld zijn. Op inrichtingsniveau is het waterschap een stimulerende gesprekspartner, waarbij vanuit inrichtingsprincipes voor ruimtelijke ontwikkelingen een vertaling wordt gemaakt naar de gewenste inrichting.

2.5 Gemeente Zwolle

2.5.1 Omgevingsvisie Zwolle

In de omgevingsvisie 'Ons Zwolle van Morgen 2030' beschrijft de gemeente Zwolle haar visie op het watersysteem. De omgevingsvisiekaart 'streefbeeld watersysteem' toont de watergerealateerde opgaven die de gemeente identificeert ter plaatse van het onderzoeksgebied. Er zijn voor het projectgebied geen specifieke opgaven opgenomen.

In de ruimtelijke uitwerking van de groenblauwe structuur zet men in op het realiseren van voldoende sponswerking en een robuuste en complete groenblauwe structuur, zowel in de wijk, stad als in aansluiting met het buitengebied. Uit zogenaamde stresstesten komt naar voren in welke gebieden extra aandacht voor klimaatadaptatie nodig is. Deze gebieden kennen relatief veel verstening en hebben een minder goede aansluiting op het watersysteem. Dit zijn Diezepoort, Assendorp & Stationsbuurt, Berkum, Wipstrik, Kamperpoort, (delen van) Marslanden en Voorst. In deze gebieden neemt de gemeente het initiatief om de sponswerking en de groenblauwe structuur te versterken door samen met inwoners en bedrijven meerdere maatregelen versneld uit te voeren.

Holtenbroek valt niet onder een van de gebieden die extra aandacht dienen te krijgen.

2.5.2 Hemelwaterverordening

Om de realisatie van waterbergende maatregelen af te kunnen dwingen heeft de gemeente een hemelwaterverordening vastgesteld. De verordening legt de verplichting vast om een hemelwaterberging tot stand te brengen en te beheren bij een omgevingsvergunningplicht.

Artikel 3 bepaalt het toepassingsbereik van de verordening. Artikel 3 lid 2 bepaalt dat de verordening voor wat betreft het bergen en lozen van hemelwater, van toepassing op:

a. het bouwen van een nieuw bouwwerk of nieuwe bouwwerken met een totale dakoppervlakte gelijk aan of groter dan 30 m2;
b. ...

Onderhavig initiatief voorziet in de realisatie van nieuwe bouwwerken met een dakoppervlakte groter dan 30 m2. De hemelwaterverordening is daarmee van toepassing op het initiatief. Derhalve is sprake van een verplichting om hemelwaterberging tot stand te brengen.

Artikel 5 bepaalt de omvang van de hemelwaterberging die moet worden voorzien. Conform artikel 5 lid 3 wordt de omvang van de hemelwaterberging bepaalt door de omvang van het plangebied.

"Artikel 5 Verplichting tot de activiteit hemelwaterberging

1. *Het is verboden om hemelwater in het openbaar riool of op de openbare ruimte te lozen, tenzij een hemelwaterberging is aangebracht en in stand wordt gehouden, zoals bedoeld in deze verordening.*
2. *Met het oog op het beperken van wateroverlast bij een bui van 70 mm in 1 uur wordt voorzien in een hemelwaterberging om op eigen perceel hemelwater vast te houden, te bufferen en te infiltreren.*
3. *In de hele gemeente Zwolle, behoudens het bepaalde in lid 4, geldt een minimale capaciteit van hemelwaterberging die afhankelijk is van de omvang van het plangebied.*
    a. *Bij ontwikkelingen met een plangebied van maximaal 1.500 m2 geldt dat 20 liter hemelwater per m2 verhard oppervlak op perceel niveau moet worden opgevangen binnen dit plangebied. Bij ontwikkelingen met een plangebied van meer dan 1.500 m2, geldt als eis dat 60 liter hemelwater per m2 verhard oppervlak moet kunnen worden opgevangen binnen de grenzen van de totale 15 Ruimtelijke onderbouwing 14 mei 2025*
    b. *ontwikkeling. En bij verkaveling van die ontwikkeling geldt dat van de 60 liter hemelwater er minimaal 20 liter hemelwater per m2 verhard oppervlak op perceel niveau moet kunnen worden opgevangen in een hemelwaterberging.*
    c. *Bij bedrijventerreinen, geldt als eis dat er 60 liter hemelwater per m2 verhard oppervlak moet kunnen worden opgevangen binnen de grenzen van de planontwikkeling waarvan minimaal 20 liter hemelwater per m2 verhard oppervlak op het bedrijfsperceel vereist is;*

d. *Bij herinrichting (niet zijnde onderhoud) openbare ruimte moet 60 liter hemelwater per m2 verhard oppervlak kunnen worden opgevangen waarvan 20 liter hemelwater per m2 verhard oppervlak afgevoerd wordt door het bestaande rioolstelsel.*

4. *In geval er sprake is van een aandachtsgebied zoals op de kaart in de bijlage is aangeduid, moet men in contact treden met gemeente Zwolle. Er dient met de gemeente Zwolle afgestemd te worden hoe wordt omgegaan met de onder lid 3 aangegeven berging en infiltratie-eisen.*
5. *De hemelwaterberging wordt in alle gevallen zo ontworpen en in stand gehouden dat deze binnen twee dagen na de bui met 60 liter per m2 neerslag weer volledig beschikbaar is voor een volgende bui, dit water moet dan geïnfiltreerd of/en afgevoerd te zijn. Uitzondering op de eis voor de beschikbaarheid zijn de waterbuffers, buffertanks t.b.v. hergebruik hemelwater, hiervan telt de helft van de capaciteit mee in de beregeningsverplichting.*
6. *De hoeveelheid hemelwater die niet kan worden geborgen ondanks dat wordt voldaan aan lid 3, 4 en 5 van dit artikel en artikel 7, mag indirect en bovengronds door overloop naar het openbaar gebied worden geloosd op de openbare riolering, in het groen of een watergang, of een wadi."*

Het onderzoeksgebied heeft een oppervlakte van circa 1132 m2.

Op grond van artikel 5 lid 2 geldt voor de beoogde ontwikkeling een bergingsopgave van 20 liter/m2.

3 Weging van het waterbelang

3.1 Huidige situatie

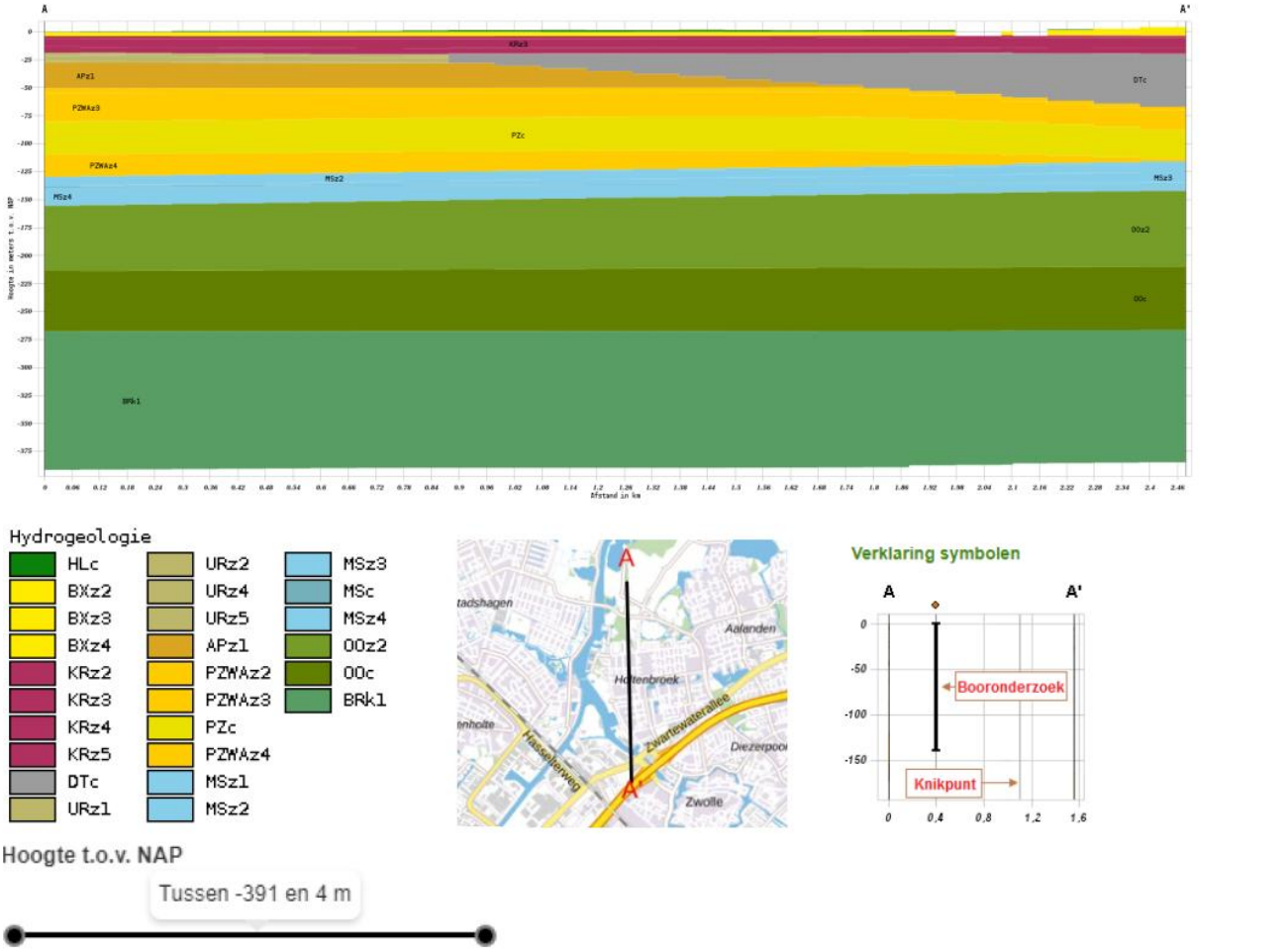
Bodem

Het projectgebied heeft een maaiveldhoogte tussen de 1,53 m NAP en 1,92 m NAP met een gemiddelde van 1,71 m NAP. Op Figuur 3 is te zien dat rondom het projectgebied het maaiveldniveau voor een groot deel lager dan 1,54 m NAP ligt. Alleen op de percelen met woningen ten zuiden en westen is het maaiveldniveau vergelijkbaar met de hoogte van het projectgebied.



Figuur 3: Hoogteverschillen rondom het projectgebied

Uit het bodemonderzoek uitgevoerd door Lycens B.V. is de bodemompobouw van het plangebied bepaald. De bodem bestaat tot circa 21 m-mv uit het eerste watervoerenpakket. Deze bestaat voornamelijk uit zand en zandige klei. Van circa 21 m-mv is een complexe eenheid aanwezig. Dieper zijn afwisselend watervoerende pakketten en scheidende lagen aanwezig. Figuur 4 laat de bodemopbouw zien.



Figuur 4: Bodemopbouw uit het bodemonderzoek

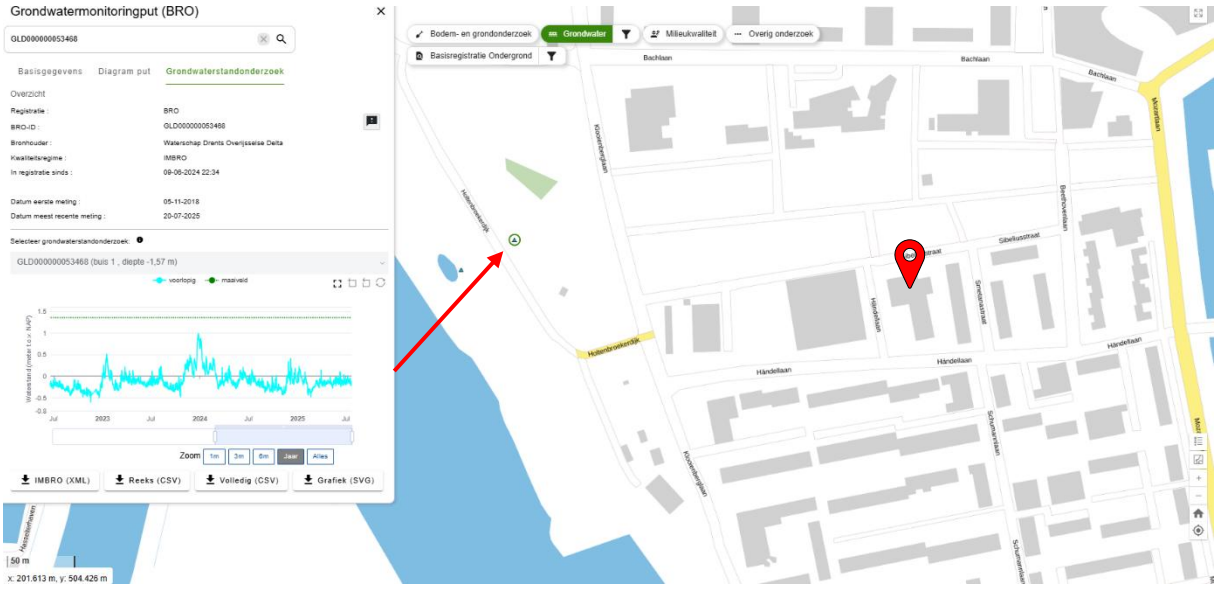
Grondwater

In juli 2025 is door Lycens B.V. een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op de projectlocatie. Hierbij is een grondwaterstand van 1,35 m -mv gemeten. In Tabel 1 staan de gemeten grondwatergegevens uit het bodemonderzoek weergegeven.

Tabel 1: Grondwatergegevens uit het bodemonderzoek

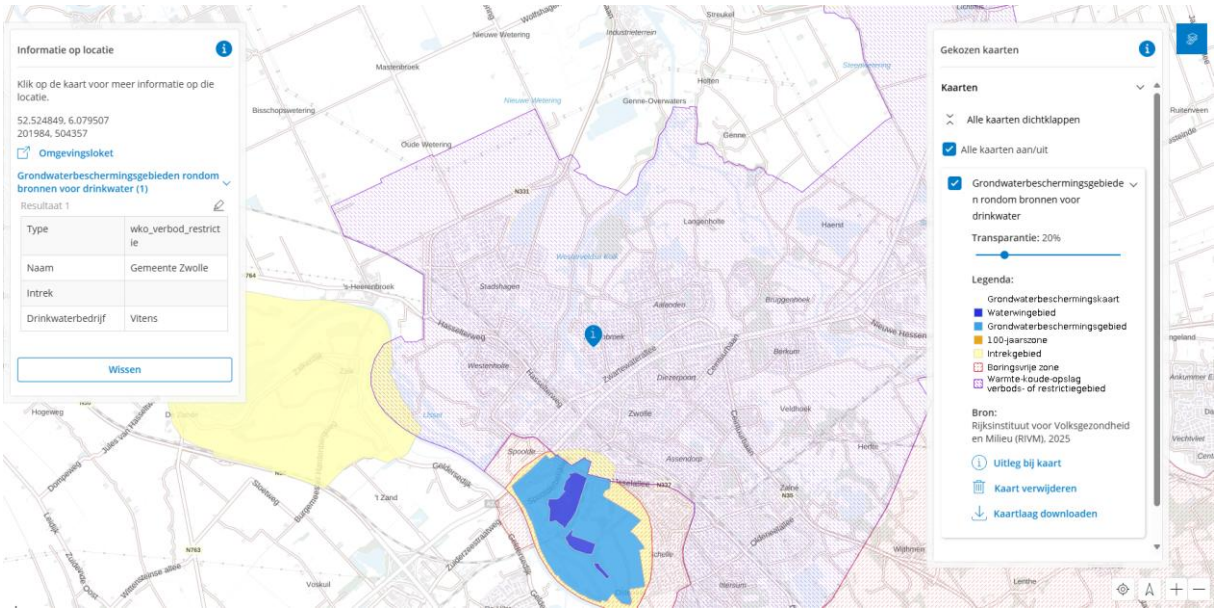
Deellocatie	Watermonster	Filterdiepte (m -mv)	Grondwater-stand (m -mv)	Troebelheid (NTU)	pH (-)	EC (µS/cm)	Waargenomen bijzonderheden
Gehele locatie	01-1-1	2,40 - 3,40	1,35	31,5#	6,6	850	Geen
	01-1-2	2,40 - 3,40	1,35	31,5#	6,6	850	Geen

Op circa 350 meter ten noorden van het plangebied is een meetpunt van gemeente Zwolle gelegen. Deze put heeft een RHG van 0,01 m NAP, een RLG van -0,36 m NAP en een gemiddeld grondwaterstrand van -0,19 NAP gemeten. Verder is nabij het projectgebied is een grondwatermonitoringsput van waterschap Drents Overijsselse Delta gelegen. Figuur 5 toont dat in de afgelopen 3 jaar een grondwaterstand tussen de 1,80 m -mv en 0,42 m -mv is gemeten.



Figuur 5: Gegevens uit grondwatermonitoringsput

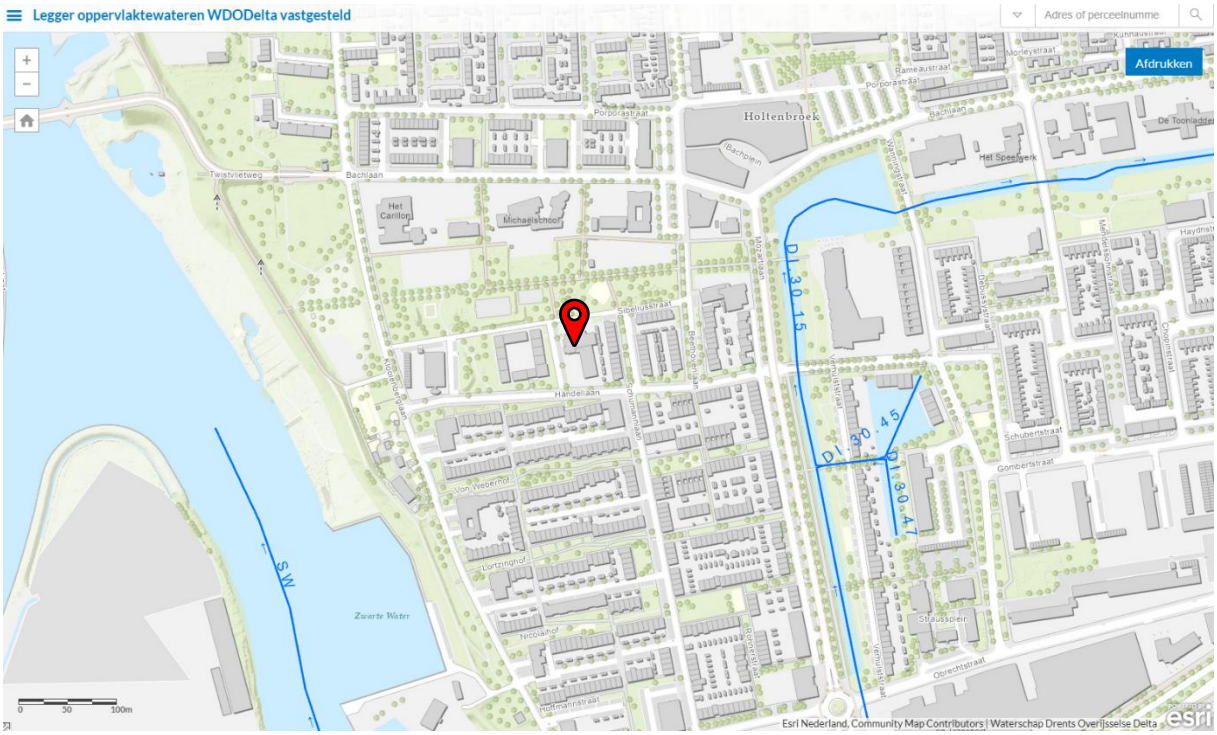
Figuur 6 toont een dat het projectgebied niet in een grondwaterbeschermingsgebied is gelegen. Wel ligt het projectgebied in een warmte-koude-opslag verbods- of restrictiegebied.



Figuur 6: Uitsnede Atlasleefomgeving grondwaterbeschermingsgebieden

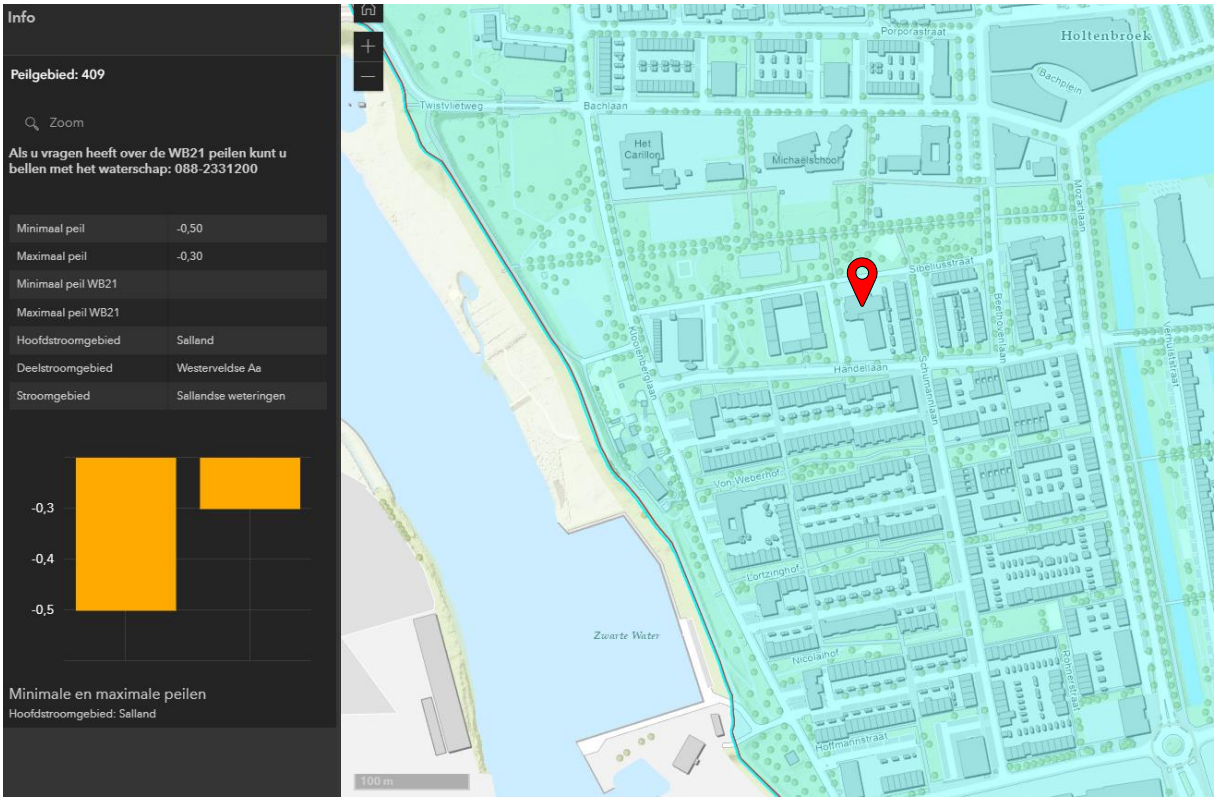
Oppervlaktewater

In het projectgebied zijn geen oppervlaktewateren gelegen. In Figuur 7 is te zien dat er rondom het projectgebied twee oppervlaktewateren gelegen zijn. Ten westen het Zwarte Water en ten oosten een sloot welke parallel loopt aan de Mozartlaan. Deze liggen respectievelijk op 295 m en 200 m van het projectgebied.



Figuur 7: Oppervlaktewateren

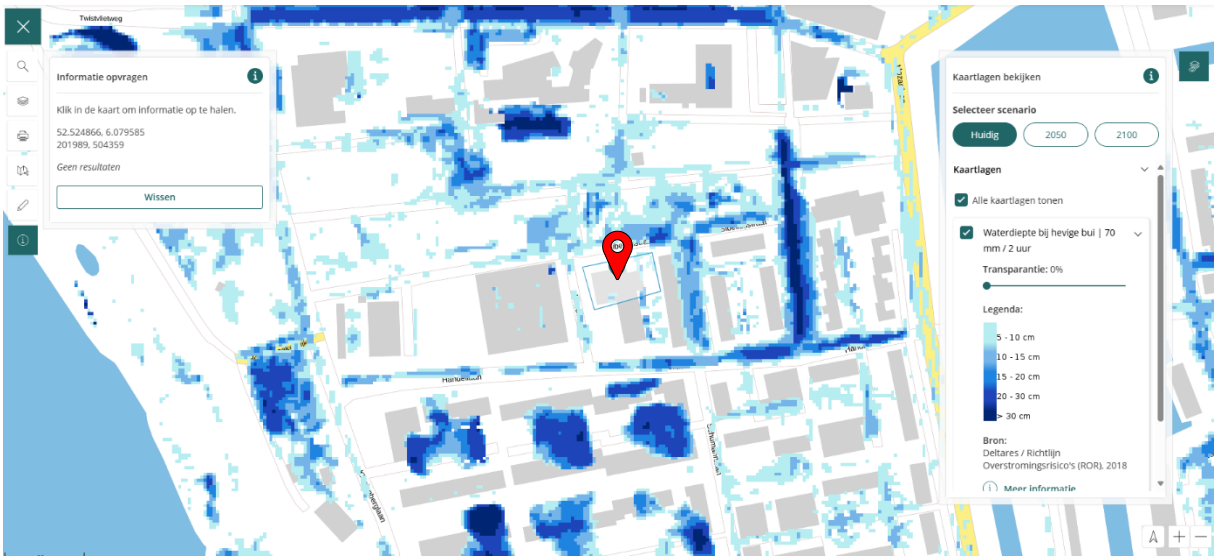
Het projectgebied is gelegen in het peilgebied 409 welke valt onder het hoofdstroomgebied Salland. Het minimale peil is -0,5 m NAP en het maximaal peil is -0,3 m NAP.



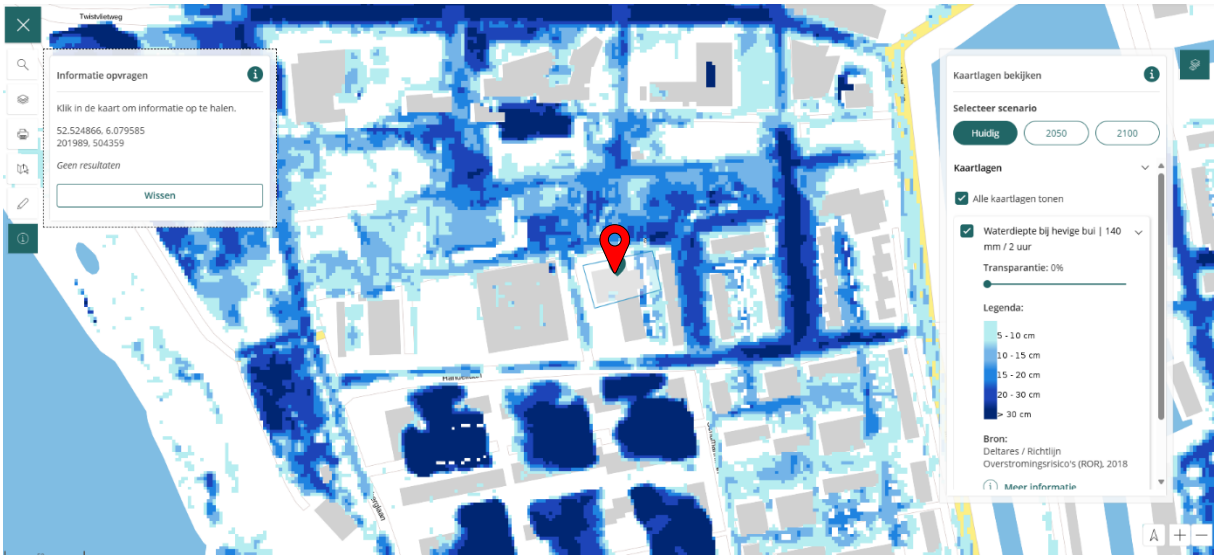
Figuur 8: Peilenkaart ter plaatse van het projectgebied

Hemelwater

Als gevolg van klimaatverandering komen steeds vaker intensere regenbuien voor. Hierdoor kan het riool overbelast worden waardoor hemelwater op het maaiveld accumuleert, hierdoor kan wateroverlast ontstaan. Om potentiële locaties met wateroverlast te identificeren zijn landelijke stresstests uitgevoerd, waarbij modelmatig is berekend waar wateroverlast kan ontstaan bij een bui van 2 uur van respectievelijk 70 mm en 140 mm. Figuur 9 en Figuur 10 tonen aan dat op het perceel van het projectgebied mogelijk wateraccumulatie kan ontstaan aan de oostkant. Dit gedeelte van het projectgebied ligt op de oosterlijke perceelgrens van het projectgebied.



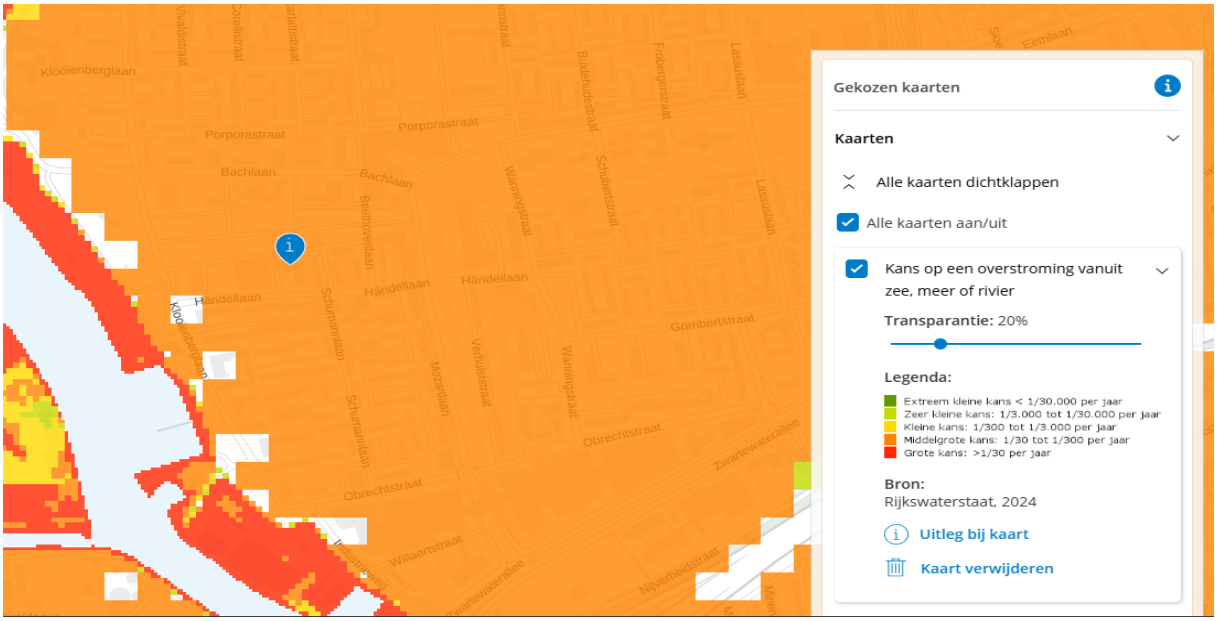
Figuur 9: Waterdiepte bij hevige bui 70 mm / 2 uur



Figuur 10: Waterdiepte bij hevige bui 140 mm / 2 uur

In de huidige situatie is het projectgebied omringt door groene hagen. Dit betreft totaal 135 m^2 van het totale projectgebied. De rest van het projectgebied is verhard.

Het projectgebied ligt in een overstromingsrisico gebied van middelgrote kans. In Figuur 11 is te zien dat het projectgebied in de oranje categorie ligt, wat betekent dat er eens per 30 tot 300 jaar een overstroming vanuit zee, meer of rivier plaats kan vinden.



Figuur 11: Overstromingsrisico vanuit zee, meer of rivier

Riolering

In de bestaande en toekomstige situatie wordt afvalwater geloosd op het riool. Er is geen sprake van milieuhinderlijke activiteiten met een grootschalige afvalwaterproductie. In de toekomstige situatie zal riolering moeten voldoen aan de regelgeving van de gemeente en het advies van het waterschap zoals behandelt in paragraaf 3.2.

Hemelwater

In de huidige situatie voeren de bestaande daken het hemelwater af via regenpijpen die zijn aangesloten op de aanwezige ondergrondse afvoer. Hemelwater van bestaande verhardingen stroomt af naar het maaiveld en naar aanwezige afvoerpunten.

3.2 Het wateradvies

Het wateradvies dient als een inhoudelijke bijdrage van de waterbeheerder aan een ruimtelijk plan of initiatief. Het is bedoeld om de belangen van het watersysteem zoals waterveiligheid, waterkwaliteit, waterkwantiteit en klimaatadaptatie vroegtijdig en deskundig in te brengen in het planproces. Het wateradvies is opgevraagd bij het waterschap Drents Overijsselse Delta via hetwateradvies.nl. De verdere uitwerking van de uitgangspunten zijn te vinden in de uitgangpuntennotitie van waterschap Drents Overijsselse Delta opgenomen als Bijlage 1 – Uitgangspuntennotitie waterschap.

Uitgangspunten

Hieronder zijn de uitgangspunten opgenomen uit de uitgangspuntennotitie van waterschap Drents Overijsselse Delta:

"Overstromingsrisico

> *Overstromingsrisico paragraaf: Het plan ligt in een dijkringgebied. Als u bouwt in dijkringgebieden (gebieden met een risico op overstromingen) is de Provinciale omgevingsverordening (POV) van toepassing. In deze verordening zijn regels opgenomen om overstromingsrisico's te beperken. U moet in het plan hiervoor aandacht hebben en voorzieningen opnemen die zorgen dat er bij een overstroming geen slachtoffers vallen en dat de schade beperkt blijft.*

Criteria oppervlaktewaterlichamen:

> *A-oppervlaktewaterlichamen (>25 l/s afvoer gedurende gemiddeld 1 tot 2 dagen per jaar): Dit zijn watergangen waar wij verantwoordelijk zijn voor de inrichting en het beheer en onderhoud.*

- *B-oppervlaktewaterlichamen (>10 l/s afvoer en <25 l/s gedurende gemiddeld 1 tot 2 dagen per jaar): Wij zijn verantwoordelijk voor de inrichting en het beheer, maar de aanliggende eigenaar van de watergang is verantwoordelijk voor het onderhoud (we noemen dat onderhoudsplichtig4). Op de B-watergangen wordt door het waterschap toezicht gehouden (dit noemen wij schouw).*
- *Overige oppervlaktewaterlichamen, ook wel C-watergangen genoemd (<10 l/s afvoer gedurende gemiddeld 1 tot 2 dagen per jaar): De aanliggende eigenaar is verantwoordelijk voor het onderhoud. Er geldt geen onderhoudsverplichting en wij houden geen toezicht of het onderhoud goed wordt uitgevoerd, behalve als de C-watergang in beheer is van WDODelta en met de omgeving onderhoudsafspraken zijn gemaakt.*

Compensatie nieuwbouw kleine plannen en uitbreidingslocaties (Stedelijk gebied & landelijk gebied < 500 m2)

*Voor plannen met uitbreiding van verharding adviseren wij dat een waterbergend vermogen van het oppervlak m2 * 0.08m = m3 van het verharde oppervlak wordt ingezet voor berging ter compensatie voor de versnelde afvoer van het afstromende hemelwater. Het voorgenomen initiatief voorziet niet in een uitbreiding van verharding en derhalve is dit uitgangspunt niet van toepassing op het initiatief.*

Grondwateroverlast en kwel

- *Aanleghoogte van bebouwing: Voor de aanleghoogte van gebouwen (onderkant vloer begane grond) adviseren wij, ter voorkoming van grondwateroverlast, een aanleghoogte van de vloer van minimaal 80 cm ten opzichte van de GHG. Bij een afwijkende maatvoering is de kans op structurele grondwateroverlast groot. Bij het bouwen zonder kruipruimte kunt u volstaan met een geringere ontwateringsdiepte (verschil grondwaterstand en maaiveld).*
- *Drempelhoogte gebouw: Om wateroverlast (hemelwater) en schade in woningen en bedrijven te voorkomen, adviseren wij om een drempelhoogte van 30 cm boven het straatpeil te hanteren. Ook voor lager (beneden het maaiveld) gelegen ruimtes zoals kelders, parkeergarages is het noodzakelijk om aandacht te besteden aan het voorkomen van wateroverlast.*
- *Grondwateroverlast bij bebouwing: In gebieden waar grondwateroverlast op kan treden, adviseren wij de volgende voorkeursvolgorde toe te passen: (1) kruipruimte loos bouwen of het (2) ophogen van het projectgebied.*

Afvoer hemelwater

- *Kwaliteit afvoer hemelwater:*
  - *Schoon hemelwater (dakoppervlakken) mag worden afgevoerd naar oppervlaktewater binnen het projectgebied.*
  - *Voor overige afvoer en verwerking van hemelwater (vanaf verharding) is het gewenst om dit via een bodempassage te lozen op het oppervlaktewater binnen het projectgebied.*
  - *In alle situaties geldt een voorkeur voor bovengronds afvoeren (zichtbaar). Als dit niet kan is het noodzakelijke voorzieningen te treffen om eventuele foutieve ondergrondse aansluitingen te kunnen vaststellen. Hemelwater wordt vastgehouden alvorens het vertraagt wordt afgevoerd. Om verontreiniging van het watersysteem te voorkomen worden in het ontwerp geen uitlogende (bouw)materialen gebruikt.*
- *Verversing oppervlaktewater: Geïsoleerde vijverpartijen of watergangen vermijden. Het is nodig dat het watersysteem zo ontworpen wordt dat er aandacht is voor verversing en wateraanvoer. Stilstaand water - zeker bij opwarming en droogte – is kwetsbaar (met als gevolg bijvoorbeeld vissterfte).*
- *Peilbeheersing: Wij kunnen sturen in de waterkwaliteit door bijvoorbeeld water in te laten of juist af te voeren. In gebieden waar wij geen water kunnen aanvoeren en sloten droogvallen, kunnen wij de waterkwaliteit niet sturen. We adviseren om in deze gebieden bij droogvallende watergangen een minimale waterdiepte te hanteren van 100 cm om te voorkomen dat ze droogvallen."*

3.3 Waterparagraaf

In de volgende paragraaf wordt het initiatief getoetst aan de beoordelingscriteria conform de uitgangspuntennotitie van het Waterschap Drents Overijsselse Delta. Daarbij wordt toegelicht hoe hier in de beoogde ontwikkeling aan wordt voldaan.

Grondwater

Het uitgangspunt van het waterschap is een minimale aanleghoogte van 80cm vanaf de onderkant van het appartementencomplex ten opzichte van de GHG. Het complex wordt niet voorzien van een kruipruimte. De

dichtstbijzijnde gemeentelijke peilbuis heeft een RHG van 0,01 m NAP. De minimale aanleghoogte van het appartecomplex is 0,81 m NAP. Gezien de maaiveldhoogte van 1,53 m NAP kan aan de minimale aanleghoogte worden voldaan.

Het projectgebied ligt in een warmte-koude-opslag verbod- of restrictiegebied. Dit aspect is niet van toepassing voor het project en vormt geen verdere belemmering.

Oppervlaktewater

Het initiatief heeft geen directe invloed op oppervlaktewater en oppervlaktewaterlichamen van het waterschap. Er zijn geen oppervlaktewateren gelegen in het projectgebied en het dichtstbijzijnde oppervlaktewater ligt op 200 m afstand.

Hemelwaterbergingsopgave

Het initiatief voorziet in het slopen van de huidige bebouwing en het bouwen van een appartementencomplex met 20 wooneenheden. In de nieuwe situatie zal het verharde oppervlak afnemen en zal meer groen gerealiseerd worden. In Figuur 12 is het nieuwe groen geprojecteerd voor de beoogde ontwikkeling met een totaal oppervlak van 229 m^2. De bestrating wordt uitgevoerd als grastegels of water passerende bestrating. Op basis van deze gegevens is door de architect berekend dat de totale bergingsopgave van het gebouw 18,06 m^3 is. Dit komt neer op 84 infiltratiekratten van 0,6x0,6x0,6 zoals is te zien in Figuur 12 en Figuur 13 (Zie ook Bijlage 2 – Ontwerptekeningen project). De infiltratiekratten dienen boven de RHG van 0,01 NAP aangelegd te worden. Eventuele storende lagen in de ondergrond worden verwijderd. De voorzieningen krijgen een bovengrondse overstort naar het openbaar terrein en niet naar aangrenzende percelen. Daarnaast wordt een adequate toevoer van hemelwater naar de kratten gerealiseerd. Gezien de inrichting van het plangebied is het haalbaar om aan deze eisen te voldoen. De verdere uitwerking vindt plaats in het technisch ontwerp..



Figuur 12: Nieuwe groenstructuur projectgebied

infiltratie hemelwater:
infiltratiebehoefte footprint gebouw: 404 m² x 0.02 = 8,08m3
bestrating en terrassen 499 m² x 0.02 = 9,98m3

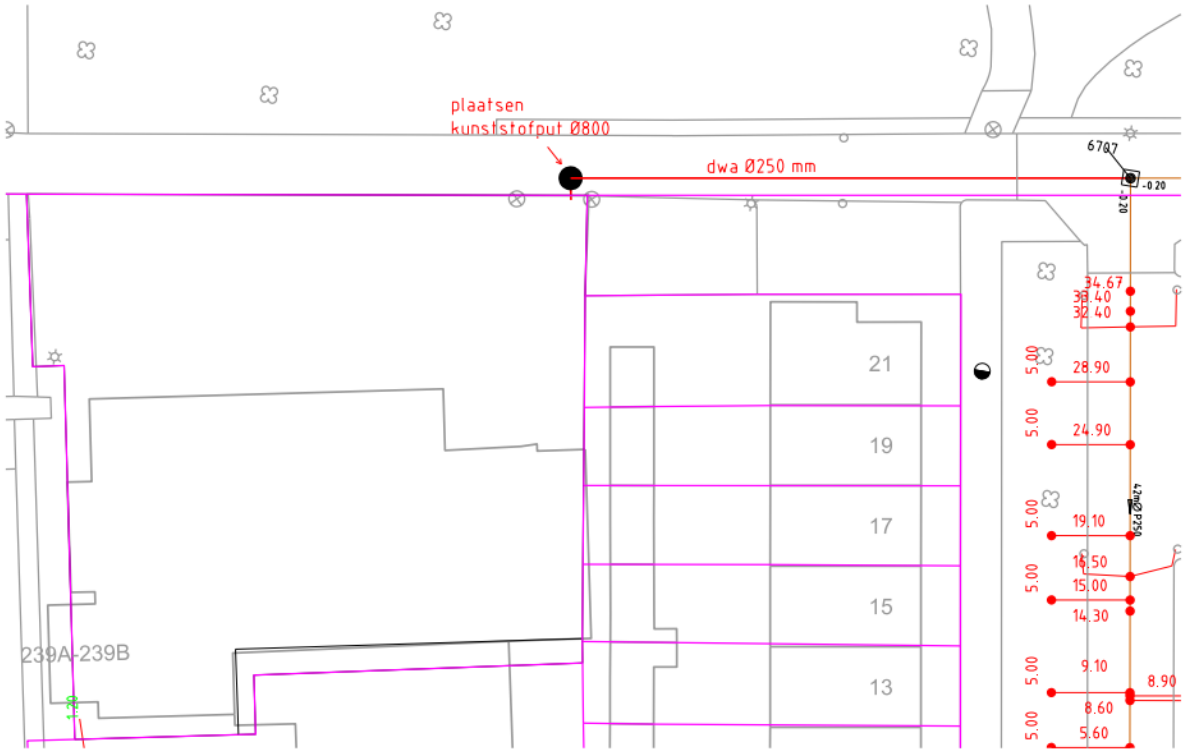
bij kratten 0,6x0,6x0,6 (216L)
18,06 m3: 0,216 m3 = 84 kratten

Figuur 13: Beginseisberekening

Riolering

Het initiatief betreft de realisatie van een nieuw appartementencomplex. Hierbij moet de nieuw te realiseren bebouwing gescheiden worden gerioleerd zodat schoon hemelwater naar de infiltratievoorzieningen stroomt en afvalwater naar het gemeentelijk riool wordt afgevoerd. De gescheiden riolering wordt tot de perceelgrens gerealiseerd en daar aangesloten op het bestaande riool.

De bestaande vuilwateraansluiting volstaat niet voor de nieuwbouw. Voor de afvoer van afvalwater is een nieuwe DWA-aansluiting noodzakelijk, uitgevoerd in een leiding met een diameter van circa 250 mm, aangelegd in gemeentegrond en aangesloten op het gemeentelijk riool aan de noordzijde van het plangebied. De uitlegger wordt ter hoogte van het eigen perceel gepositioneerd.



Figuur 14: Aansluiting nieuw riool

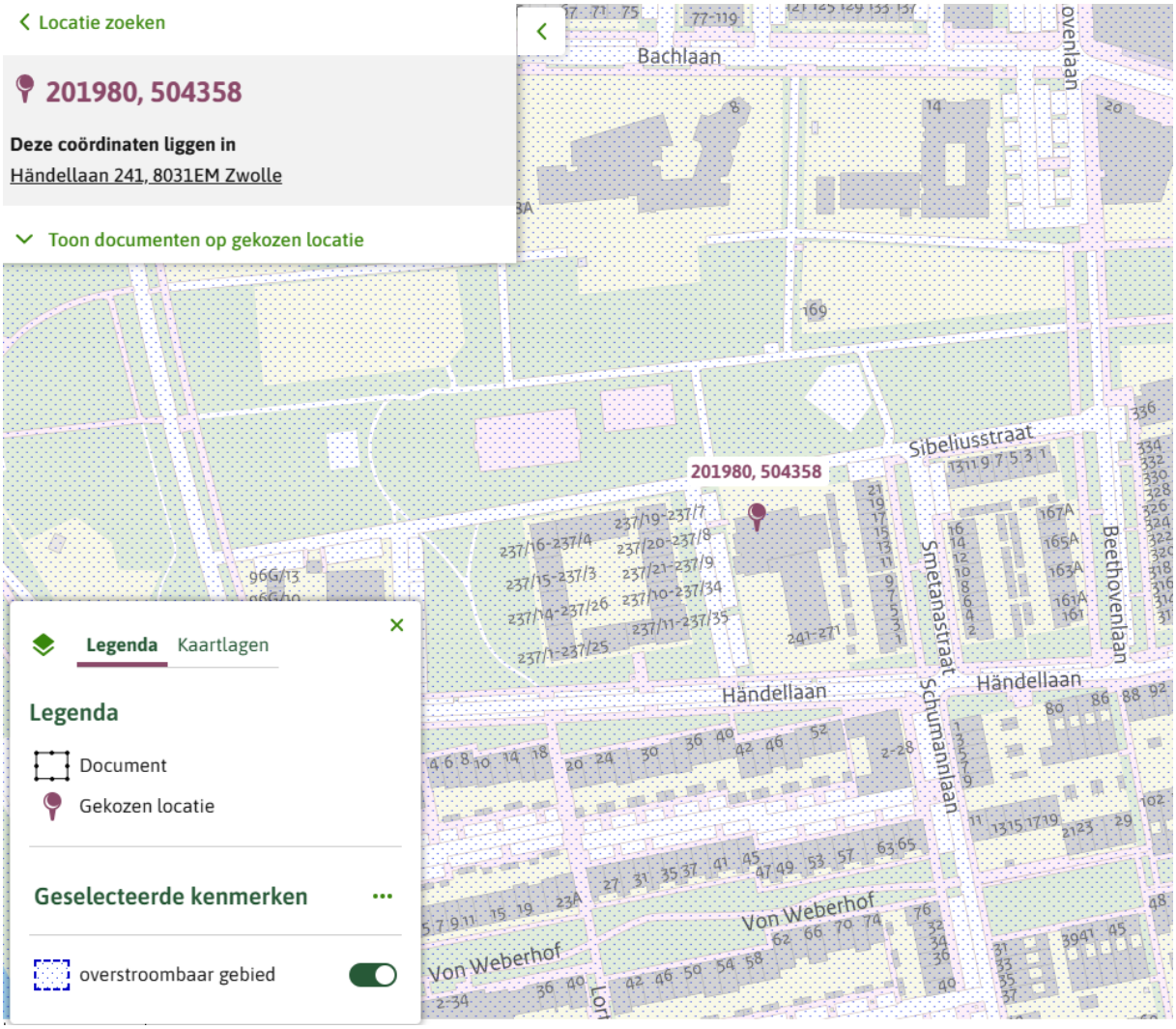
Overstromingsrisicoparagraaf

In paragraaf 2.3.2 en 3.2 is de noodzaak voor de overstromingsrisicoparagraaf benoemd. Het plangebied is volgens de provinciale omgevingsverordening aangemerkt als 'overstroombaar gebied' zoals is te zien in Figuur 15. Doel van de regeling over watergebiedsreserveringen is bescherming te bieden tegen overstroming en wateroverlast. Door klimaatverandering neemt de kans daarop toe. De risico's van overstroming is schade aan de leefomgeving, bijvoorbeeld woningen en schade aan personen.

Maatregelen

Maatregelen die worden genomen om wateroverlast en overstromingsrisico te verminderen zijn onder andere de drempels hoog genoeg boven het maaiveld realiseren zodat het water niet makkelijk in het huis kan stromen. Daarnaast werkt de aanleg van groen in de vorm van tuinen bevorderlijk voor de infiltratie van hemelwater waardoor wateroverlast kan worden voorkomen.

De Händellaan wordt in oostelijke richting ontsloten door de Mozartlaan welke het verkeer verder ontsloten wordt door de Zwartewaterallee. Door deze ontsluitingswegen blijft het gebied nabij het plangebied goed toegankelijk voor hulpdiensten of eventuele evacuatie van de omgeving. Het initiatief betreft een appartementen complex met meerdere verdiepingen, zodoende kan in een noodsituatie worden gevlucht naar de bovenverdiepingen van het pand.



Figuur 15: Uitsnede provinciale omgevingsverordening overstroombaar gebied

Verdere uitgangspunten

Bij het verder uitwerken van het initiatief dient rekening gehouden te worden met de minimale drempelhoogte van 30 centimeter boven straatpeil.

4 Conclusie

Weging van het waterbelang

Op basis van de voorgaande hoofdstukken en het advies van het waterschap wordt geconcludeerd dat het initiatief geen negatieve effecten heeft op de waterhuishouding. De genoemde uitgangspunten betreffen bouwtechnische eisen en adviezen die dienen te worden meegenomen in de verdere uitwerking van het ontwerp. Het initiatief is vanuit waterbeheer toelaatbaar mits wordt voldaan aan de uitgangspunten.

5 Bijlagen

5.1 Bijlage 1 – Uitgangspuntennotitie waterschap

5.2 Bijlage 2 – Ontwerptekeningen project