

## Verordening afvoer hemelwater en grondwater gemeente Oegstgeest 2022

B&W stelt de raad voor het volgende te besluiten:

1. De Verordening afvoer hemel- en grondwater gemeente Oegstgeest, 2022, inclusief bijlage 1 vast te stellen.
2. Kennis te nemen van de bijlagen 2-4

### HOOFDSTUK 1. ALGEMENE BEPALINGEN

#### Artikel 1 Begripsbepalingen

In deze verordening wordt verstaan onder:

- a. Beheerder: de beheerder van het openbaar riool of de openbare voorziening: het college van burgemeester en wethouders;
- b. Bouwen: plaatsen, geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen, veranderen of vergroten 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. Wabo: Wet algemene bepalingen omgevingsrecht
- d. 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. Zoals omschreven in de Wabo en voorkomend in deze verordening;
- e. Bevoegd gezag: bestuursorgaan dat bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een aanvraag om een omgevingsvergunning of ten aanzien van een al verleende omgevingsvergunning: het college van burgemeester en wethouders;
- f. Drainage een systeem waarbij de grondwaterstand gereguleerd kan worden;
- g. Drukriolering: Een deel van het openbaar riool, waarbij het transport door het riool plaats vindt door middel van met pompinstallaties veroorzaakte druk;
- h. Eigenaar: De rechtspersoon op wiens terrein het hemelwater valt of onder wiens terrein zich het grondwater bevindt;
- i. Groen dak: een doelbewust met planten begroeid dak;
- j. Grondwater: al het water dat zich onder het bodemoppervlak in de verzadigde zone bevindt en dat in direct contact met bodem of ondergrond staat;
- k. Hemelwatervoorziening: voorziening voor de opvang en verdere afvoer van afvloeiend hemelwater, niet zijnde een openbare voorziening in beheer bij de gemeente of een rechtspersoon die door de gemeente met het beheer is belast;
- l. Infiltratie: het proces waarbij hemelwater wegzakt in de bodem;
- m. Keur: de Keur van het Hoogheemraadschap van Rijnland;
- n. Openbare voorziening: voorziening voor de inzameling en het transport van stedelijk afvalwater, in beheer bij de gemeente of een rechtspersoon die door de gemeente met het beheer is belast;
- o. Standplaats: 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;
- p. Stedelijk afvalwater: huishoudelijk afvalwater of een mengsel daarvan met bedrijfsafvalwater, afvloeiend hemelwater, grondwater of ander afvalwater;
- q. Verhard oppervlak: oppervlak voorzien van verhardingen (o.a. daken, wegen, verharde terreinen, etc.), zodanig dat hemelwater van dit oppervlak niet direct in de bodem kan infiltreren;
- r. Verhard oppervlak, nieuw: verhard oppervlak dat wordt aangelegd na inwerkingtreding van deze verordening, inclusief aanleg na verwijdering van bestaand verhard oppervlak.
- s. 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. vernieuwbouw - hetgeen wordt beschouwd wanneer meer dan 40 % van de buitenmuren afgebroken worden. Het vernieuwen van een dak zonder uitbreiding van het verhard oppervlak valt daar normaal gezien niet onder;

- c. het toevoegen van 1 of meerder bouwlagen op een bestaand bouwwerk;
  - d. 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;
  - e. het uitvoeren van een werk waarbij nieuw verhard oppervlak op eigen terrein wordt aangelegd, vanuit een door het bevoegd gezag verkregen toestemming, zonder infiltratiemogelijkheden van het hemelwater.
2. Het plaatsen van een woonwagen op een standplaats moet gezien worden als bouwen en is bouwvergunning plichtig.
  3. Deze verordening is, voor wat betreft het lozen van grondwater, van toepassing op alle lozingen van grondwater op de aanwezige openbare voorziening.
  4. Het verbod geldt niet voor gebouwen als bedoeld in artikel 2, lid 1, sub c, als het bestaande gebouw niet bestand is tegen het aanbrengen van een hemelwaterberging op dat gebouw en er rond het bestaande gebouw geen of onvoldoende oppervlak aanwezig is om in hemelwaterberging te voorzien.

### **Artikel 3 Werkingsgebied**

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

## **HOOFDSTUK 2. Lozen van hemelwater bij Nieuwbouw en Vernieuwbouw**

### **Artikel 4 Verbod op lozen van hemelwater op de aanwezige openbare voorziening**

1. Het is verboden om vanaf een bouwwerk of verhard oppervlak hemelwater te lozen op openbaar terrein of de aanwezige openbare voorziening.
2. De verordening is van toepassing op nieuwe en bestaande verharde oppervlakten welke opnieuw worden aangebracht (herbouw/vernieuwbouw) na inwerkingtreding van deze verordening.
3. De eigenaar van een perceel is verplicht om, in aanvulling op de eisen vastgelegd in de Keur van het Hoogheemraadschap van Rijnland en het Burgerlijk Wetboek hemelwater op zijn eigen terrein te verwerken. De eigenaar is vrij om te kiezen welke voorzieningen hij daarvoor gebruikt zolang deze voorziening zo wordt ontworpen en in stand kan worden gehouden dat:
  - a) de voorziening een omvang heeft dat er 60 liter per m<sup>2</sup> af te voeren oppervlak opgevangen kan worden;
  - b) het opgevangen hemelwater hergebruikt of vertraagd afgevoerd kan worden, conform het gestelde in dit lid;
  - c) binnen vijf dagen na regenval van enige betekenis 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 een (openbare) voorziening.
4. 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 derde lid onder (a) genoemd wordt.
5. Het bevoegd gezag kan bij aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwwerk afwijken van het in het eerste, tweede en derde lid gestelde als van de eigenaar redelijkerwijs een te grote inspanning wordt geëist in verhouding tot het doel dat met het verbod wordt gediend. Aan de afwijking kunnen voorschriften en beperkingen worden verbonden.
6. Bij elke bouwactiviteit geldt dat de al aanwezige totale hoeveelheid (hemel)waterberging niet af mag nemen.
7. De voorzieningen als bedoeld in het derde 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 oppervlakten**

1. Het verbod, bedoeld in artikel 4, eerste lid, is niet van toepassing als het totaaloppervlak van nieuwe verharde oppervlakten minder dan 15 m<sup>2</sup> bedraagt.
2. Het verbod, bedoeld in artikel 4, eerste lid, is niet van toepassing als het totaaloppervlak van nieuwe verharde oppervlakten meer bedraagt dan 500 m<sup>2</sup> en als wordt voldaan aan beide onderstaande voorwaarden (a en b):
  - a. de aan te leggen compensatie van verharding in het watersysteem die wordt aangelegd volgens de vereisten van de Keur van Hoogheemraadschap van Rijnland moet ook de vereiste hemelwaterberging van 60 liter per m<sup>2</sup> nieuw verhard oppervlak borgen;
  - b. de afstroming naar het bergend oppervlaktewater bij regenval zo wordt ingericht dat er geen wateroverlast ontstaat bij een regenbui van 60 liter per m<sup>2</sup>.

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 op het eigen terrein.

### **Artikel 6 Melding**

Degene die een nieuw bouwwerk opricht door middel van nieuwbouw of vernieuwbouw, of een nieuw verhard oppervlak aanbrengt, als bedoeld in artikel 2, meldt dit bij de beheerder/toezichthouder van de gemeente of ingeval van de situatie volgens Artikel 5, lid 2 bij het Hoogheemraadschap van Rijnland. Een aanvraag om een omgevingsvergunning bouwen of omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, wordt gelijkgesteld met een melding.

Bij deze melding moet de melder voldoen aan de Indieningsvereisten uit Artikel 9.

### **Artikel 7 Kwaliteit af te voeren hemelwater**

1. 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.
2. Bij constatering van verontreiniging als bedoeld in het eerste lid wordt behandeld conform het gestelde in Artikel 10 – Strafbepaling.

## **HOOFDSTUK 3 Lozen van grondwater**

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

1. Het is verboden om grondwater af te voeren naar de aanwezige openbare voorziening.
2. Het bevoegd gezag kan afwijken 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 onaantvaardbare grondwaterstandsverlaging in de omgevende percelen;
  - b. van de perceeleigenaar redelijkerwijs geen andere wijze van afvoer van het hemelwater of grondwater kan worden gevergd

Aan de afwijking kunnen voorschriften en beperkingen worden verbonden.

## **HOOFDSTUK 4 Overige bepalingen**

### **Artikel 9 Indieningsvereisten**

Aanvullend op het gestelde in Artikel 4, lid 3 is de eigenaar verplicht een overstortvoorziening zo in te richten dat de beheerder/toezichthouder de werking en het onderhoud kan controleren. De eigenaar moet hiervoor bij de vergunningaanvraag een ontwerptekening en onderhoudsvoorschriften van de voorziening door het bevoegd gezag laten goedkeuren. Dit kunnen documenten zijn die de door de leverancier van de voorziening zijn verstrekt.

### **Artikel 10 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 11 Voorbereiding, uitvoering, toezicht en handhaving**

1. Aansluiting van hemelwaterleidingen op openbare voorzieningen, dienen volgens de eisen van het bevoegd gezag 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 12 Onderhoud en beheer**

1. De eigenaar is verantwoordelijk voor het onderhoud en beheer van de hemelwatervoorzieningen en grondwatervoorzieningen op het in eigendom zijnde terrein.
2. De eigenaar van de voorziening dient daarbij te voldoen aan de voorschriften van onderhoud zoals aangegeven in de handleiding van de voorziening, welke is aangeboden conform het gestelde in Artikel 9 Indieningsvereisten.

### **Artikel 13 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;
  - c. tenders en ontwikkelovereenkomsten die binnen zes weken na inwerkingtreding van de verordening worden afgesloten;
  - d. ruimtelijke activiteiten waarvoor binnen zes weken na inwerkingtreding van deze verordening door het college een ontwikkelovereenkomst, samenwerkingsovereenkomst of anterieure overeenkomst wordt afgesloten of een tender is uitgeschreven.
3. Burgemeester en wethouders kunnen artikel 4 en artikel 8 buiten toepassing laten of daarvan afwijken voor zover toepassing leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard. Indien het college gebruikt maakt van artikel 13, lid 3 wordt de raad achteraf geïnformeerd en legt het college hierover verantwoording af.

#### **Artikel 14 Citeertitel**

De verordening wordt aangehaald als: Verordening afvoer hemelwater en grondwater gemeente Oegstgeest 2022.

*Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad der gemeente Oegstgeest, gehouden op 28 april 2022*

*de griffier,  
Fred Kromhout*

*de voorzitter,  
Emile Jaensch*

## **Toelichting op de verordening**

### **Algemeen**

In artikel 10.32a van de Wet milieubeheer is opgenomen dat gemeenteraden een bevoegdheid hebben in het belang van de bescherming van het milieu om bij verordening regels te stellen aan het lozen van afvalwater op de riolering. Hiermee hebben gemeenten een instrument om de openbare watertaken (zorgplichten) vorm te geven. De wet geeft een bevoegdheid. Dit betekent dat gemeenten niet verplicht zijn een verordening voor het lozen van afvalwater op de riolering te hebben. In het rioleringsbeleid, dat is neergelegd in het gemeentelijk rioleringsplan, bepaalt de gemeente of de inzet van dit nieuwe instrument nodig is, gelet op de lokale omstandigheden.

Over de riolering en de aansluiting van bouwwerken op de openbare riolering of voorziening staan voorschriften in het Bouwbesluit 2012. De onderhavige verordening is aanvullend en komt niet in strijd met plichten die elders zijn vastgelegd. Bij strijd zou de hogere regeling -het Bouwbesluit- voorgaan.

Met deze verordening wordt het gemeentelijk hemelwaterbeleid uit het Integraal Waterketenplan Leidse Regio 2019-2023 verankerd.

### **Beoogd Doel van de hemelwaterverordening**

Door klimaatverandering neemt de kans op stortbuien en langdurige neerslag toe. Neerslag (hemelwater) stroomt vanaf het dakoppervlak van gebouwen en bestrating via een regenpijp of bovengronds naar de openbare riolering of voorziening. De openbare riolering moet het afstromende hemelwater van veel gebouwen verwerken. De capaciteit van het riool is bij zo'n forse regenbui niet altijd toereikend. Als de riolering het aanbod van hemelwater niet meer aan kan, kan dit tot ernstige wateroverlast leiden en tot schade aan gebouwen of infrastructuur. De gemeente wil dit soort situaties zo veel mogelijk voorkomen.

Via de regel om bij (ver)nieuwbouw te voorzien in een minimale waterbergingscapaciteit van 60 liter per vierkante meter verhard oppervlak, wordt hemelwater langer vastgehouden op eigen terrein. Op die manier wordt de belasting op de openbare riolering geleidelijk aan teruggebracht.

Tevens ontstaat dan de mogelijkheid om het geborgen hemelwater te gebruiken voor zaken als water voor beplanting en groen, vullen van een vijver of zelfs het wassen van gebruiksvoorwerpen in de tuin. Hierdoor wordt het (oneigenlijke) gebruik van kostbaar drinkwater voorkomen.

Met de uitvoering van de verordening wordt uiteindelijk ook een bijdrage geleverd aan het verbeteren van de waterkwaliteit doordat het aantal overstorten op termijn af zullen nemen en de overstortvolumes lager worden.

De verplichting om te voorzien in een minimale waterbergingscapaciteit van hemelwater van 60 liter per m<sup>2</sup> geldt in voorliggende verordening alleen voor (ver)nieuwbouw. Nieuwbouw betreft bijvoorbeeld een volledig nieuw gebouw, maar ook de uitbreiding van een bestaand gebouw met een aanbouw. De bergingseis heeft dan betrekking op het oppervlak van de aanbouw. Met vernieuwbouw wordt hier bedoeld het slopen en opnieuw bouwen van een gebouw.

### **Zorgplicht**

Een afzonderlijke perceeleigenaar of een vereniging van eigenaren namens de eigenaren, verder in deze toelichting genoemd als eigenaar is primair verantwoordelijk voor de afvoer van het hemelwater dat op zijn grondgebied komt. Op grond van deze zorgplicht ligt er pas een taak voor de gemeente als de eigenaar van het perceel zich in alle redelijkheid niet kan ontdoen van het hemelwater op zijn terrein.

De eigenaar van een perceel is primair verantwoordelijk voor het grondwater in of op zijn terrein.

Om te mogen aansluiten op de aanwezige gemeentelijke riolering of voorziening moet dit aangevraagd worden. De gemeente zal dan beoordelen of door de aansluiting nadelige gevolgen voor het milieu ontstaan of kunnen ontstaan zoals gesteld in artikel 4 van het Besluit lozing afvalwater huishoudens (Blah).

### **Keur**

Het Hoogheemraadschap van Rijnland is het bevoegd gezag over het oppervlaktewater. Voor lozing op het oppervlaktewater en de wijze waarop dit wordt uitgevoerd, evenals voor bouwwerken op of langs waterlopen, heeft het Hoogheemraadschap van Rijnland regels vastgelegd in de Keur.

Zo stelt Keur van het Hoogheemraadschap van Rijnland eisen wanneer bij ruimtelijke ontwikkelingen het verhard oppervlak (> 500m<sup>2</sup>) toeneemt. Dit betreft compensatie in de vorm van aanleg van water van 15% van het verhard oppervlak. Het doel van deze compensatie is het behouden van een robuust watersysteem dat in staat is het extra hemelwater dat afvloeit naar het oppervlaktewater af te voeren zonder dat hierbij overstroming vanuit het oppervlaktewater optreedt door ongewenste peilstijgingen.

Het hierboven beschreven doel voor de watercompensatie, een robuust watersysteem, is daarmee een ander dan het doel uit deze verordening namelijk de wens wateroverlastsituaties door overbelasting van het buizenstelsel en overmatig oneigenlijk gebruik van drinkwater te voorkomen door het vasthouden van hemelwater op eigen terrein.

Dit betekent dan ook dat, vanwege het dienen van de verschillende doelen, de eis zoals verwoord in de Keur en de eis zoals verwoord in deze gemeentelijke hemelwaterverordening naast elkaar bestaan. Beide zijn van toepassing.

In die gevallen waarin de Keur de mogelijkheid biedt watercompensatie door alternatieve berging uit te voeren, kan alleen sprake zijn van een mogelijke overlap indien de voorgestelde uitvoering van de waterberging beide doelen dient. Vrijstelling van de verplichting tot het aanleggen van de vereiste hemelwaterberging geldt voor een toename van verhard oppervlak groter dan 500m<sup>2</sup> indien voldaan wordt aan beide onderstaande voorwaarden:

- a. de aan te leggen compensatie van verharding in het watersysteem conform de vereisten van de Keur ook de vereiste hemelwaterberging van 60 liter per m<sup>2</sup> borgt en;
- b. de afstroming naar het bergend oppervlaktewater bij regenval zo ingericht wordt dat er geen wateroverlast ontstaat. Met andere woorden de toevoer van hemelwater naar het bergend oppervlaktewater is dusdanig gedimensioneerd dat er geen water op straat of water tegen gevels komt te staan.

Indien hieraan niet voldaan wordt, dient naast de compensatie in het oppervlaktewatersysteem vanuit de Keur ook de vereiste hemelwaterberging in het kader van de verordening aangelegd te worden.

### **Artikelsgewijze toelichting**

#### **Artikel 1 Begripsbepalingen**

##### **Bouwwerk**

Een definitie van het begrip bouwwerk geeft de Wet milieubeheer of Woningwet niet. In de bouwverordening wordt een in de jurisprudentie aanvaarde definitie aangehouden, namelijk:

*'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.'*

Deze omschrijving is in deze verordening overgenomen. Aan de hand van de vier elementen van de definitie van het begrip bouwwerk: 1 constructie, 2 van enige omvang, 3 met de grond verbonden, 4 bedoeld om ter plaatse te functioneren, wordt bepaald op een object een bouwwerk is of niet.

Voor het begrip stedelijk afvalwater en drainage is aangesloten bij de definitie zoals omschreven in het Integraal Waterketenplan.

Voor de overige begrippen is aangesloten bij gebruikelijke definities in het werkveld (o.a. stichting Rio-ned).

Infiltratie van hemelwater is het proces waarbij regenwater wegzakt in de bodem. De snelheid waarmee dit gebeurt, hangt af van de bodembedekking (bijvoorbeeld verharding of beplanting) en de eigenschappen van de bodem.

Nieuwbouw betreft bijvoorbeeld een volledig nieuw gebouw, maar ook de uitbreiding van een bestaand gebouw met een aanbouw. De bergingseis heeft dan betrekking op het oppervlak van de aanbouw.

Met vernieuwbouw wordt hier bedoeld het slopen en opnieuw bouwen van een gebouw, zoals ook in artikel 2 bij de reikwijdte van de verordening onder lid 1, b is weergegeven in de verordening.

#### **Artikel 2 Reikwijdte van de verordening**

Deze verordening is van toepassing voor nieuwbouw en vernieuwbouw van bouwwerken en de aanleg van verhardingen, voor zover hiermee het verhard oppervlak wijzigt. Of als het verhard oppervlak van een perceel toeneemt zonder bouwactiviteiten, bijvoorbeeld door aanleg parkeer voorzieningen op eigen terrein, waarvoor bij het bevoegd gezag een aanvraag is ingediend.

In het vierde lid is geregeld dat de verplichting niet geldt voor bestaande gebouwen waar een bouwlaag aan wordt toegevoegd, maar waarvan uit berekeningen blijkt dat de constructie de extra belasting van een hemelwaterberging op het bestaande gebouw niet kan dragen. Daarnaast moeten er rond het gebouw evenmin mogelijkheden zijn om in een hemelwaterberging te voorzien. Dit laatste is vooral bedoeld voor die situatie waarin niet over een tuin of andere grond rond het gebouw wordt beschikt en dus alleen constructief in een waterberging kan worden voorzien. De verplichting uit het eerste lid brengt in die gevallen met zich mee dat het niet mogelijk is een extra bouwlaag toe te voegen en dat zou een ongewenst effect van de verordening zijn.

#### **Artikel 4 Verbod op lozen van hemelwater op de riolering**

De gemeenteraad heeft de zorgplichten voor het afvalwater, hemelwater en grondwater in het Integraal waterketenplan (IWKp) Leidse Regio 2019-2023 geformuleerd. De basis voor het verbod om hemelwater te lozen op de riolering is in de Wet milieubeheer vastgelegd en uitgewerkt in het Besluit lozing afvalwater huishoudens, en het IWKp 2019-2023.

##### Lid 1 Verbod

Het verbod op het aankoppelen van hemelwater geldt voor alle eigenaren van bouwwerken, open erven en terreinen, voor zover deze zijn gelegen binnen de gebiedsaanwijzing en het desbetreffende besluit geen uitzondering bevat. Eenzelfde situatie geldt voor het grondwater.

De plicht tot niet aankoppelen is dus niet slechts beperkt tot het bouwwerk, maar betreft ook het open erf of andere terreinen. Bedoeld is zowel het afvloeiend hemelwater dat afkomstig is van een bouwwerk en via een dakgoot, regenpijp, afvoerbuis enzovoort een openbare voorziening bereikt als het afvloeiend hemelwater dat afkomstig is van een open erf of terrein en via goten, putten, afvoerbuis enzovoort. Een open erf of terrein waarin goten en putten zijn aangebracht is onder meer een terras, een oprit, een parkeerterrein, een laad- en losperron. Ook de openbare weg binnen een aangewezen gebied valt binnen de reikwijdte van de afkoppelplicht.

##### Lid 2 en 3 Op eigen terrein verwerken

In wezen is de regel simpel: hemelwater mag niet op de gemeentelijke voorziening worden aangesloten. Dit houdt veelal in dat het op eigen terrein verwerkt moet worden. In de methode van verwerken is de 'ontdoener' vrij. De voorkeursvolgorde voor verwerking van hemelwater is:

1. hergebruik;
2. Vasthouden (infiltreren in de bodem);

3. bergen;
4. afvoeren.

Bij het hergebruik van hemelwater als grijswater heeft het de voorkeur wanneer dit water gebruikt wordt voor bijvoorbeeld bevoeiing van beplanting, het tegengaan van hittestress en het tegengaan van uitdroging van de bodem. Ook (huishoudelijk) hergebruik is mogelijk, dan wordt echt bespaard op drinkwaterverbruik. Een extra voordeel is dat hemelwater veel minder kalk bevat dan drinkwater. Daarom kan met een eigen hemelwatersysteem ook bespaard worden op was- en reinigingsmiddelen. <http://edepot.wur.nl/358839>. Hiervoor zijn diverse aanbieders. <https://www.rainproof.nl/toolbox/maatregelen/regenwatergebruik-bij-woningen>

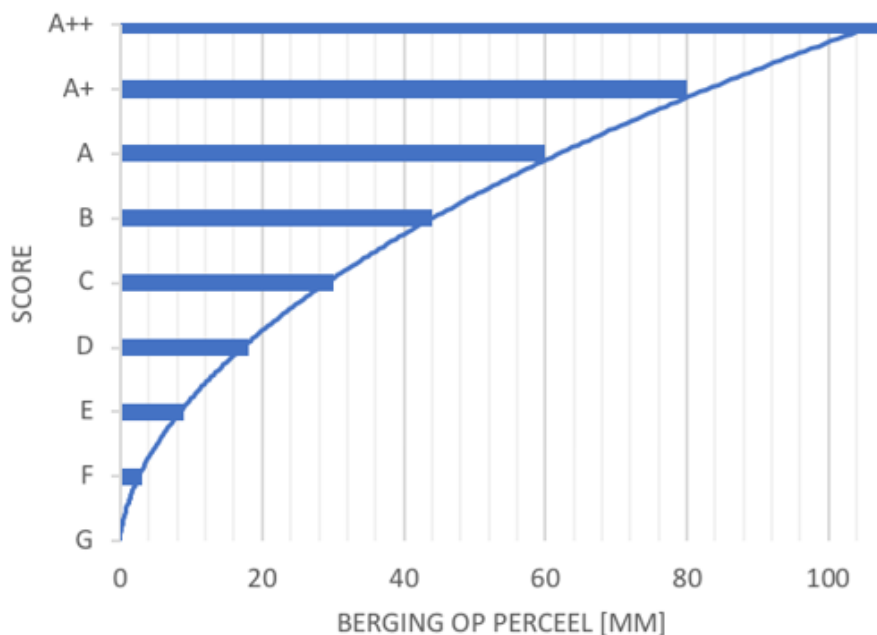
Infiltreren is een oplossing die vaak gekozen wordt maar niet als eis is gesteld. In geval van klei in de bodem is dit een minder reële mogelijkheid. Diepinfiltratie tot onder de kleilaag of een grindkoffer zou een oplossing kunnen zijn mits de grondwaterstand voldoende laag is en er geen verontreinigd water wordt geloosd.

Afvoer naar oppervlaktewater vereist meestal een goedkeuring, melding of vergunning van het Hoogheemraadschap van Rijnland op basis van de Keur. Afvoer naar open water wordt alleen toegestaan door het Hoogheemraadschap van Rijnland als het geen ingrijpende peilverhoging of afvoerhoging veroorzaakt en dit houdt meestal in dat er een buffer tussen gebouwd moet worden. Verder moet het water voldoen aan een bepaalde kwaliteit.

In de Waterwet en het Burgerlijk wetboek is reeds geregeld dat het op eigen terrein te verwerken water niet mag leiden tot overlast op naburige percelen.

#### Waarom 60 liter per m<sup>2</sup>?

Er zijn talrijke initiatieven om burgers en bedrijven te stimuleren water op eigen terrein te bergen. Vanuit de gedachte 'elke druppel telt' is elk initiatief natuurlijk welkom. Maar draagt een regenton of groen dak wezenlijk bij om wateroverlast te voorkomen? Om situaties en maatregelen objectief te kunnen kwantificeren naar de mate waarin ze hemelwateroverlast helpen voorkomen, is een begrijpelijke en algemeen toepasbare maatlat nodig. STOWA en Stichting RIONED hebben nu samen met gebruikers en de bedenkers van het hemelwaterlabel een scoringsmethodiek voor maatregelen tegen wateroverlast op particulier terrein gemaakt. Hierdoor is eenvoudig te zien hoeveel hemelwater een perceel opvangt en verwerkt (en dus niet afvoert naar riolering of openbare ruimte). De uniforme scoringsmethodiek gaat uit van hemelwaterberging (zie figuur A). De score wordt bepaald door de hoeveelheid (in millimeters) neerslag die een perceel kan bergen en laten infiltreren bij een piekbui die in één uur valt. Daarbij gaat het om de gemiddelde berging over het gehele perceel. Het maakt dus niet uit of de eigenaar deze berging op het dak, ondergronds of in de tuin heeft gerealiseerd.



Figuur A.

Er is voor de hemelwaterverordening gekozen voor 60 mm berging, overeenkomend met score A. De redenen hiervoor zijn:

- Score A++ en A+ zouden een te hoge inspanning vereisen in relatie tot de langere herhalingstijden van de betreffende buien.
- Met het voldoen aan score A wordt een substantiële bijdrage geleverd aan het verbeteren van de klimaatrobuustheid. Dit zou bij score B en C niet het geval zijn.
- De score A (bui van 60 mm) is een in het land gebruikelijke norm zo blijkt uit een korte inventarisatie en stelt daarmee geen ongebruikelijke eis.

De berging van 60 mm betekent een capaciteit van 60 l per m<sup>2</sup> en dat betekent dat voor een perceel met een totaal verhard oppervlak (de bebouwing en eventuele bestrating) van 100 m<sup>2</sup> moet worden voorzien in een vorm van waterberging met een totale capaciteit van 6000 liter. De benodigde waterbergingscapaciteit kan op verschillende manieren gerealiseerd worden. Voorbeelden zijn het ingraven van infiltratiekratten, regenwaterreservoir of een grindbed, het aanleggen van een verdiept gedeelte in de tuin, het aanleggen van een groen dak of het plaatsen van regentonnen. Een combinatie van waterbergende voorzieningen is ook mogelijk. Bij het berekenen van het bergende volume van een grindbed moet rekening worden gehouden met het volume dat het grind zelf inneemt. Het oppervlak van het aan te leggen grindbed kan als volgt worden berekend:

oppervlak grindbed = oppervlak verhard oppervlak x 0,343

Hierbij is uitgegaan van een grindbed met een diepte van 0,5 m en grind dat een porositeit (open ruimte) heeft van 35%.

Voor het beperken van wateroverlast is het essentieel dat de hemelwaterberging binnen afzienbare tijd na een bui weer beschikbaar is voor het opvangen van de volgende bui. Daarom is in het tweede lid bepaald dat de hemelwaterberging binnen een termijn van vijf dagen weer beschikbaar moet zijn. Dit kan bijvoorbeeld door de hemelwaterberging als infiltratievoorziening in te richten, zodat het opgevangen water langzaam in de bodem zakt. Er kunnen voor infiltreren van regenwater in een grondwaterbeschermingsgebied overigens wel regels gelden in de provinciale omgevingsverordening ter bescherming van drinkwaterwinningen. Daarnaast kan regenwater voor andere doeleinden gebruikt worden als bevoeiing van bomen en groenvoorziening of hergebruikt als grijs water.

Ook op locaties waar een gescheiden openbare voorziening aanwezig is, geldt dat het hemelwater in principe op eigen terrein verwerkt moet worden. Aansluiting van hemelwater op de openbare voorziening voor eventuele vertraagde afvoer vanuit de bergingsvoorziening is alleen mogelijk indien uit berekeningen en/of haalbaarheidsstudies blijkt dat andere opties van verwerken niet mogelijk zijn en pas na toestemming van de beheerder.

De aanleg van een **groen dak** als mogelijke voorziening wordt aanbevolen, omdat deze daken meerdere voordelen hebben. Denk hierbij aan het beperken van hittestress en de mogelijkheden om de biodiversiteit te verbeteren.

#### Lid 4 Vrijstelling bij extreme buien

Bij initiatieven dient gekeken te worden naar de gevolgen van zeer hevige neerslag (T= 100 jaar en extremer). Zie hiervoor de landelijk in op 14 juni 2018 vastgestelde standaardneerslaggebeurtenissen voor de klimaatstresstest. Deze doorkijk moet inzicht geven in waar het water bij die extreme neerslag heen stroomt (op basis van hoogteligging) en of dit tot overlast of schade kan leiden. Zo nodig worden in het ontwikkelplan maatregelen getroffen om dit te voorkomen. Perceel eigenaren hoeven niet al het hemelwater (denk aan een extreme bui groter dan 60 mm) te verwerken op eigen terrein. Zij mogen een overstortvoorziening aanbrengen, die de waterhoeveelheid boven de 60 mm bij extreme buien afvoert naar gemeentelijke voorzieningen.

Eisen t.a.v. lozing op overstortvoorzieningen

De eigenaar van de voorzieningen voor opvang van hemelwater is verantwoordelijk voor de afvoer van het water als gevolg van de extreme buien en dient daarvoor doelmatige maatregelen te treffen. Er mag geen schade voor derden ontstaan door de afvoer van het water (door bijv. uitspoeling). Evenmin mogen er gevaarlijke situaties ontstaan door grote waterafvoer of -diepte (bijv. afvoer naar de openbare weg is soms toegestaan, maar moet niet tot schade in de vorm van vollopen van kelders, garages of panden leiden).

Een en ander zal in het ontwerp van het gebouw en de inrichting van eigen terrein meegenomen moeten worden. Ook zal men een risico-inventarisatie moeten maken.



De overloop naar de openbare weg moet op het punt van overdracht bovengronds zijn, zodat controle op de werking mogelijk is. Ook dient men met de gemeente overeenstemming te bereiken over de wijze van lozen indien via een ondergrondse leiding afgevoerd moet worden.

Het te krap ontwerpen of te dicht naast een gebouw situeren van infiltratiekranten bijv. kan tot overlast leiden voor de bouwer maar ook voor de burens.

#### Drukriolering

Op drukriolering mag nooit hemelwater aangesloten worden.

#### Lid 5 Ontheffing

Artikel 10.32a lid 2 Wet milieubeheer luidt:

*‘Van de mogelijkheid, bedoeld in het eerste lid, onderdeel b, wordt geen gebruik gemaakt, indien van degene bij wie afvloeiend hemelwater of grondwater vrijkomt redelijkerwijs geen andere wijze van afvoer van dat water kan worden geleverd.’*

Dit is de basis voor de mogelijkheid om op grond van het vijfde lid ontheffing te verlenen. Aan een ontheffing kunnen voorschriften worden verbonden. Een voorschrift kan betrekking hebben op onder meer een uitstel van de plicht tot het niet aansluiten op de riolering en/of op het treffen van een alternatieve (tijdelijke) voorziening of een zuiverende voorziening.

Indien een ontheffing verleend is door het bevoegd gezag voor lozing op de (gemengde) riolering, dan vervalt deze zodra een openbare hemelwatervoorziening is aangelegd. Vanaf dat moment moet de perceeleigenaar voorzieningen treffen om het hemelwater op dat nieuwe stelsel te lozen en niet meer op de (gemengde) riolering.

Een afwijking of ontheffing dient afgewogen te worden in het proces van de Omgevingsvergunning en/of Watertoets en waterparagraaf. Daarvoor kan er om een nader onderzoek gevraagd worden. Bijvoorbeeld het aantonen dat infiltratie niet mogelijk is met o.a. representatief bodemonderzoek of infiltratieonderzoek. Of aantonen dat er bijvoorbeeld ruimtegebrek is of dat er nadelige effecten op de omgeving kunnen ontstaan. Als voorbeeld kan gedacht worden aan de aanwezigheid van grondwaterverontreiniging in de nabijheid, die door infiltratie verplaatst kan worden.

#### Lid 6 Hoeveelheid aanwezige waterberging

Bij elke ingreep geldt dat de al aanwezige totale hoeveelheid waterberging niet af mag nemen. Als in het plangebied dus al meer waterberging aanwezig was, moet dit behouden blijven of vervangen worden. Daarbovenop moet de opgave voor hemelwaterwaterberging gerealiseerd worden.

#### Lid 7 Instandhouding voorzieningen

Met deze verordening wordt ook de instandhouding van de voorzieningen geregeld. Ongewenste latere aanpassingen aan de afvoer van hemelwater, grondwater en stedelijk afvalwater vallen binnen deze verordening. Hier kan handhavend opgetreden worden.

### **Artikel 5 Vrijstelling voor kleine en grote oppervlakken**

#### Toename verhard oppervlak <15m<sup>2</sup>

In afwijking van het verbod van artikel 4 van de verordening, geldt een vrijstelling voor het lozen van hemelwater als het totale nieuwe oppervlak minder dan 15 m<sup>2</sup> bedraagt. Indien nieuwe aan te leggen daken, inritten en verhardingen totaal meer dan 15 m<sup>2</sup> groot zijn, dan mag geen hemelwater op de gemengde riolering worden geloosd. Dit artikel betreft dus niet alleen daken en dient om te voorkomen dat in de loop van de tijd een steeds groter afwaterend oppervlak van parkeerplaatsen en inritten en erven ontstaat. Dit zou tot te grote afvoeren en dus wateroverlast leiden.

Bij overschrijding van de grens van 15m<sup>2</sup>, mag al het nieuw aangelegde afwaterend oppervlak niet aangesloten worden, dus niet alleen de extra oppervlakte boven de 15 m<sup>2</sup>.

Ook de eventueel nieuw gemaakte daken mogen, indien ze meer dan 15 m<sup>2</sup> bedragen, niet op de riolering worden aangesloten.

Het ten dele op eigen terrein verwerken en ten dele lozen op de aanwezige openbare voorziening is bij een totaal oppervlak van nieuwe verharding en dak van meer dan 15 m<sup>2</sup>, niet toegestaan.

#### Toename verhard oppervlak > 500 m<sup>2</sup>

In die gevallen waarin de keur de mogelijkheid biedt watercompensatie door alternatieve berging uit te voeren, kan alleen sprake zijn van een mogelijke overlap indien de voorgestelde uitvoering van de waterberging beide doelen dient. Vrijstelling van de verplichting tot het aanleggen van de vereiste hemelwaterberging geldt voor een toename van verhard oppervlak groter dan 500m<sup>2</sup> indien voldaan wordt aan beide onderstaande voorwaarden:

- a. de aan te leggen compensatie van verharding in het watersysteem conform de vereisten van de Keur ook de vereiste hemelwaterberging van 60 mm borgt en;
- b. de afstroming naar het bergend oppervlaktewater bij regenval zo ingericht wordt dat er geen wateroverlast ontstaat. Met andere woorden de toevoer van hemelwater naar het bergend oppervlaktewater is dusdanig gedimensioneerd dat er geen water op straat of water tegen gevels komt te staan.

Het aantonen of aan de bovenstaande punten a en b voldaan wordt, vindt plaats door uitvoering van water op straat berekeningen aan de hand van een model conform de klimaatstresstest waarbij ook de riolering en de afstroming over het oppervlak is mee gemodelleerd en onderdeel van de berekening.

Indien hieraan niet voldaan wordt, dient naast de compensatie in het oppervlaktewatersysteem vanuit de Keur ook de vereiste hemelwaterberging in het kader van de verordening aangelegd te worden.

Verhard oppervlak	Vervangen verhard oppervlak	Toename verhard oppervlak
Omvang beneden grenswaarde (500m <sup>2</sup> )	Hemelwaterverordening (valt buiten regelgeving waterschap)	Hemelwaterverordening (valt buiten regelgeving waterschap)
Omvang boven grenswaarde (500m <sup>2</sup> )	Hemelwaterverordening (valt buiten regelgeving waterschap)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Inzetten op compensatie in het watersysteem volgens het beleid van de waterbeheerder</li> </ul>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vrijstelling hemelwaterverordening mits:                             <ul style="list-style-type: none"> <li>o De aan te leggen compensatie van verharding in het watersysteem de vereiste hemelwaterberging van 60 mm borgt;</li> <li>o de afstroming naar het bergend oppervlaktewater zo ingericht wordt dat er geen wateroverlast ontstaat.</li> </ul> </li> </ul>

#### Artikel 6 Melding

Om zicht te houden op de ontwikkeling van het verhard oppervlak, is een meldplicht voorgeschreven. Degene die nieuwe bebouwing of nieuw verhard oppervlak aanbrengt, moet dit melden bij de gemeente.

Een melding is niet vereist als de eigenaar een aanvraag om een omgevingsvergunning bouwen heeft ingediend bij de gemeente. In dat geval is de aanleg van de bebouwing immers al bekend bij de gemeente.

#### Artikel 7 Kwaliteit af te voeren water

De ontdoener heeft een zorgplicht ten aanzien van de (goede) kwaliteit van het af te voeren en te infiltreren hemelwater en grondwater.

De verwerking van het hemelwater en grondwater mag daarom niet leiden tot verontreiniging van het ontvangende medium, zoals bodem, grondwater, oppervlaktewater, etc. Aangenomen mag worden dat het hemelwater van voldoende kwaliteit is als het afstroomt over niet-afspoelende en niet-uitlogende materialen en er geen verontreinigende activiteiten op deze oppervlakken plaatsvinden. Verontreinigende activiteiten zijn bijvoorbeeld autowassen, besproeiing met onkruid bestrijdende middelen, lozing van verfmiddelen (kalk of iets dergelijks) of lekkage van oliën.

De gemeente ontraadt hemelwater en grondwater dat in contact is geweest met zink, koper of lood zonder zuiverende randvoorziening (zoals bodemverrijking) of bronmaatregel (zoals coating of vervangen dakgoot) direct naar de bodem af te voeren.

#### Zuivering

Om aan de zorgplicht te voldoen, kan het nodig zijn een filter toe te passen. Met beheersmaatregelen (vervangen vulmateriaal, afvoeren verontreinigd vulmateriaal) moet voorkomen worden dat een verontreiniging doorslaat naar de bodem, het grondwater of het oppervlaktewater. Na de voorziening kan het water in bodem (als grondwater) of op oppervlaktewater worden geloosd. Vanzelfsprekend hebben maatregelen aan de bron de voorkeur.

#### Bodemverontreiniging

De mogelijke reeds aanwezige verontreiniging van de bodem moet altijd goed worden nagegaan door de lozer van het hemelwater.

Bij het zonder beperkingen toestaan van het lozen van afvloeiend hemelwater is er van uitgegaan, dat in de praktijk tijdens het afvloeien van het hemelwater enige verontreiniging bijna onontkoombaar is. De oppervlakken waarover het hemelwater afvloeit zijn immers niet volledig schoon, en afhankelijk van het materiaal waarmee het hemelwater in aanraking komt, vindt vaak enige mate van afspoeling of uitloging plaats. In de meeste gevallen leidt deze echter niet tot een zodanige verontreiniging van het hemelwater, dat het lozen in de bodem verboden moet worden.

Indien er wel sprake is van een grote verontreiniging, dan is het vaak mogelijk om door het treffen van preventieve maatregelen de verontreiniging terug te brengen en daarmee het hemelwater alsnog rechtstreeks in het milieu te brengen.

Binnen door de provincie aangewezen zones gelden mogelijk aanvullende regels voor de verwerking van hemelwater en grondwater. Dit is vastgelegd in de Provinciale Milieu Verordening. Hiervoor is de provincie het bevoegd gezag.

#### **Artikel 8 Verbod lozen grondwater op de riolering of openbare hemelwatervoorziening**

Op grond van dit artikel is het lozen van grondwater op de riolering in de gehele gemeente in principe verboden. Dit geldt nadrukkelijk ook voor grondwater in de vorm van spuiwater van Warmte Koude Opslag (WKO), bronneringswater en werkwater van WKO. Voor lozing van spuiwater van WKO, bronneringswater en werkwater van WKO kan toestemming verleend worden. Dit wordt in ieder geval getoetst aan de capaciteit van de riolering te plekke. Dit artikel sluit aan op de huidige regelgeving en het besluit kwaliteit leefomgeving als onderdeel van de Omgevingswet.

#### **Artikel 9 Indieningseisen**

Spreekt voor zich.

#### **Artikel 10 Strafbepaling**

De Wet milieubeheer kent geen strafbepaling voor overtreding van een verordening als bedoeld in artikel 10.32a. Deze wet bevat een uitgebreid systeem van bestuurlijke boetes, maar dit is niet gekoppeld aan artikel 10.32a. Daarom is in deze verordening een zelfstandige strafbepaling opgenomen, gekoppeld aan de geldboetecategorieën van artikel 23 Wetboek van Strafrecht. Gekozen is voor de geldboete van de tweede categorie als bedoeld in artikel 23 Wetboek van Strafrecht. Op grond van artikel 24c Wetboek van Strafrecht kan vervangende hechtenis worden toegepast.

Voor het handhaven van openbare verordeningen geldt altijd de mogelijkheid van dwangsom en bestuursdwang. De dwangsom komt voor dit type overtreding het eerst in aanmerking.

#### **Artikel 11 Voorbereiding, uitvoering, toezicht en handhaving**

Op grond van het Bouwbesluit 2012 moet in principe in alle gevallen de hemelwaterafvoer en de afvoer van stedelijk afvalwater gescheiden tot aan de erfgrans worden aangelegd, als het niet op eigen terrein wordt verwerkt. Pas op de erfgrans mag de koppeling van de twee afvoeren plaatsvinden. Indien later alsnog een openbare hemelwatervoorziening wordt aangelegd, kan daarop de hemelwaterafvoer eenvoudig worden aangesloten. De ligging van de openbare riolering en hemelwatervoorzieningen kan opgevraagd worden bij de gemeente.

In dit artikel is opgenomen dat door of vanwege de beheerder de wijze van (technisch) aansluiten wordt aangegeven. Dit kan zowel gaan om een bovengrondse als een ondergrondse voorziening. Indien de hemelwaterafvoerleiding moet worden aangesloten op de openbare riolering of hemelwatervoorziening, biedt artikel 6.18, vierde lid, van het Bouwbesluit de mogelijkheid aan te geven wat de ligging, hoogte en diameter is ter plaatse van de perceelgrans. Op grond van het Bouwbesluit kunnen echter geen eisen worden gesteld aan de aansluiting op openbare voorzieningen in de openbare weg, vandaar dat dit in deze verordening is geregeld.

#### **Artikel 12 Onderhoud en Beheer**

Het onderhoud en beheer van aangelegde hemelwatervoorzieningen gedurende de gebruiksfase is van groot belang voor een juiste werking van de voorziening. Bij een juiste werking dient ook gedacht te

worden aan het tijdig legen van een bergingsvoorziening na een regenbui zodat de berging leeg is als de volgende bui valt.

De juiste werking (monitoring) van de aangelegde hemelwatervoorzieningen, dient door de eigenaar gemonitord te worden door regelmatig een check uit te voeren op de werking van de voorziening. Dit kan door zich door de leverancier van de voorziening te laten voorlichten over de juiste werking ervan en hoe dit in de gaten te houden.

Lid 2 van artikel 11 van de Verordening schrijft voor dat de eigenaar op verzoek van een beheerder documenten moet overleggen van de werking van de voorzieningen. Dit kunnen documenten zijn, welke de leverancier beschikbaar stelt.

De verantwoordelijkheid voor een juiste werking, het beheer, onderhoud en de monitoring is de verantwoordelijkheid van de eigenaar.

### **Artikel 13 Inwerkingtreding**

In dit artikel is geregeld op welk moment de verordening in werking treedt.

Deze verordening is van toepassing op alle aanvragen voor een omgevingsvergunning als bedoeld in Artikel 2 van deze verordening die zijn ingediend op of na de dag van inwerkingtreding van deze verordening.

Voor lopende aanvragen hanteert de gemeente een overgangsregeling. Ruimtelijk ontwikkelingen kunnen van (pre-)verkenning tot realisatie een looptijd van meerder jaren hebben. Het moment van de aanvraag van een omgevingsvergunning is in principe leidend in de bepaling of de Verordening afvoer hemel- en grondwater van toepassing is. Wordt de aanvraag gedaan na inwerkingtreding van de Verordening afvoer hemel- en grondwater, dan zijn de regels daaruit van toepassing. Wordt een aanvraag om een omgevingsvergunning gedaan voor inwerkingtreding dan gelden deze regels niet. Echter indien er een initiatief zich in een dermate gevorderd stadium bevindt dat er reeds een ontwikkelingsovereenkomst, samenwerkingsovereenkomst of anterieure overeenkomst is gesloten met de gemeente of er bijvoorbeeld een Nota van Uitgangspunten door de gemeenteraad is vastgesteld voor het inwerking treden of binnen zes weken na de inwerkingtreding van de Verordening afvoer hemel- en grondwater dan zijn de regels hieruit niet van toepassing. Verder zijn er gebieden in de stad waarvoor zeer uitgebreide gebiedsvisies of andere kaderstellende documenten zijn opgesteld en vastgesteld door de raad. In deze gebieden kan het nu invoeren van een Verordening afvoer hemel- en grondwater met bijpassende eisen voor ontwikkelaars voelen als het veranderen van de regels gedurende het spel. Voor deze laatste groep is Artikel 13 lid 3 toegevoegd in de verordening.

### **Artikel 14 Citeertitel**

Dit artikel spreekt voor zich.

## Bijlage 2 Reactie van Vastgoedbedrijf Leidse Universiteit op de conceptverordening

Reactie Vastgoedbedrijf Universiteit Leiden	Reactie gemeente Oegstgeest	Verwerkt in bijgestelde verordening
<p>Wij zijn recent geïnformeerd over de voorbereiding van de besluitvorming binnen de gemeente Oegstgeest over de hemelwaterverordening. In die verordening wil de gemeente Oegstgeest een aantal generieke uitgangspunten opnemen voor de opvang en afvoer van hemelwater. We hebben twee overleggen met elkaar gehad over de mogelijkheden voor de omgang met het hemelwater in Nieuw Rhijngeest Zuid (het Oegstgeester deel van het Leiden Bio Science Park). Middels deze notitie geven wij graag onze reactie op het voorstel voor de hemelwaterverordening. Wij zien daarbij graag dat de gemeente maatwerk mogelijk maakt in Nieuw Rhijngeest Zuid omdat we denken dat oplossingen voor waterberging en infiltratie het beste in combinatie tussen gebouwentwikkelingen en de gebiedsontwikkeling kunnen worden gerealiseerd. Wanneer ontwikkelaars van gebouwen een groot deel van de opgave op eigen kavel moeten oplossen leidt dat tot grote investeringen op gebouw en kavel niveau die belemmerend kunnen werken (in zowel ruimtelijk als financieel opzicht) voor de ontwikkeling van het gebied terwijl ze in onze ogen niet nodig zijn omdat op gebiedsniveau al veel gebeurt.</p>	<p>Wij begrijpen dat er al vergevorderde overleggen zijn met de verschillende ontwikkelaars in uw projectgebied en stellen het daardoor zeer opdat u de deur opent om met ons mee te denken over duurzame oplossingen op het gebied van water en klimaat.</p>	<p>Geen uitzondering meer opgenomen. Met alle bouwers en ontwikkelaars zal het gesprek over de noodzaak van de uitvoering van de verordening aangegaan worden. Artikel 13 van de verordening is hier tekstueel op aangepast. Het wordt dus maatwerk. Het college heeft dan de bevoegdheid om af te wijken van de verordening.</p>
<p>Wij hebben de ambitie om ten aanzien van de waterhuishouding meer te doen dan strikt noodzakelijk. Dat betekent dat we altijd op zoek zullen gaan naar (innovatieve) oplossingen om het hemelwater zo goed mogelijk in het gebied te bufferen en/of te houden, denk hierbij aan helofytenfilters en wadi's, alternatieve bergingen enzovoort. Zo hebben wij op eigen initiatief zonder kennis te hebben van de gemeentelijke plannen voor een hemelwaterverordening de afwatering van het parkeerterrein, de logistiek wegen, en een groot deel van de daken van de aangrenzende percelen een helofytenfilter/wadisysteem aangelegd om het hemelwater te verwerken. Zie onderstaande afbeelding van de wadi en het helofytenfilter waarbij het water nog verder zal infiltreren en beplanting wordt toegevoegd. T.a.v. het bufferen van hemelwater door individuele partijen (erfpachters, ontwikkelaars, beleggers en eindgebruikers) willen we partijen zeker uitdagen om op eigen kavel meer maatregelen te nemen om water te bergen, vertraagd af te voeren en/of te infiltreren dan we tot op heden hebben gevraagd van de bedrijven.</p>	<p>Een zeer toe te juichen initiatief!</p>	<p>Geen aanpassingen</p>
<p>We willen graag de mogelijkheid behouden om hemelwater ook af te voeren via het hemelwaterriool dat in de openbare wegen is aangelegd in overleg en afstemming met de gemeente Oegstgeest. Daar is namelijk fors in geïnvesteerd door de universiteit en gezien de hoge dichtheid van de vastgoedontwikkeling die de gemeente Oegstgeest graag gerealiseerd wil zien vinden wij het niet realistisch om al het</p>	<p>Het is zeker noodzakelijk dat het hemelwaterriool gebruikt wordt. De hoeveelheid water van openbaar terrein en reeds aangelegd particuliere bebouwing en terreinen zullen het water kwijt moeten. Het zit hem nu juist in de combinatie van afvoer via het hemelwaterriool</p>	<p>Geen aanpassingen</p>

hemelwater op eigen kavel of in het gebied te bergen en/of te infiltreren.	en proberen zoveel mogelijk water vast te houden en te gebruiken. Dat maakt samen een robuust systeem.	
Wij houden ons als universiteit aan de afspraken over de waterbalans. De waterbalans zorgt ervoor dat er veel oppervlaktewater in en rondom Nieuw Rhijngest Zuid wordt gerealiseerd. De aanwezigheid van voldoende oppervlakte water in de omgeving zorgt ervoor dat het bergen en infiltreren minder noodzakelijk is.	Zeker.	Geen aanpassingen
Vernieuwbouw en opnieuw verhard worden in de verordening op dezelfde manier behandeld als nieuwbouw / nieuwe verharding. Dat maakt vergroenen / ontharden minder aantrekkelijk, je kan oude verharding net zo goed laten liggen. Gaat dit niet aan het doel voorbij?	Nieuwbouw en vernieuwbouw zijn de hoofdzaken die onder de verordening vallen. Uitgangspunt is dat als er vanaf de fundering iets nieuws wordt gebouwd het dan beter te doen is om vuilwater en hemelwatervoorziening te scheiden en voorzieningen te treffen. Als er in een vergunning traject naar voren komt dat er opnieuw verhard wordt dan zal dat ook zeker meegewogen worden. Het gaat er in eerste instantie om, om het hemelwater anders te gebruiken. Vergroening is mooi en zeker gewenst maar geen must in deze verordening.	De verordening is nu aangepast. Onder artikel 2 Reikwijdte van de verordening onder lid 1, b toegevoegd
Hoe wordt de meldingsplicht voor verhardingen die niet vergunning plichtig zijn gecontroleerd?	Dat is een punt van aandacht. Momenteel zal het niet zo zijn dat de gemeente de deuren langs gaat om dit constant te controleren.	Geen aanpassingen
De indieningsvereisten voor een melding zijn onduidelijk, de daadwerkelijke vereisten (stukken) worden niet benoemd. Kunt u daar meer duidelijkheid over geven?	Wij gaan ervan uit dat tijdens het overleg over de omgevingsvergunning de stukken benodigd voor het aantonen van voldoen aan de verordening meegeleverd worden.	Geen aanpassingen
We gaan ervan uit dat art 8 niet betekent dat de afwijking uit het 2e lid niet na uitvoering ingetrokken kan worden, is dat correct?	Dat klopt. Er wordt bekeken op het moment van aanvraag.	Geen aanpassingen
We verzoeken de gemeente Oegstgeest om voor Nieuw Rhijngest Zuid uit te gaan van maatwerk en we vragen de gemeente Oegstgeest om Nieuw Rhijngest Zuid daarom toe te voegen aan bijlage A conform artikel 13 van de verordening.	Wij begrijpen dat er al vergevorderde overleggen zijn met de verschillende ontwikkelaars in uw projectgebied en stellen het daardoor zeer opdat u de deur open om met ons mee te denken over duurzame oplossingen op het gebied van water en klimaat.  Bijlage A is nu genaamd Bijlage 2.	Geen uitzondering meer opgenomen. Met alle bouwers en ontwikkelaars zal het gesprek over de noodzaak van de uitvoering van de verordening aangegaan worden. Artikel 13 van de verordening is hier tekstueel op aangepast. Het wordt dus maatwerk. Het college heeft dan de bevoegdheid om af te wijken van de verordening.

### Bijlage 3 Reactie van Stichting MeerWonen op de conceptverordening

Reactie Meer Wonen	Reactie gemeente Oegstgeest	Verwerkt in bijgestelde verordening
Uit de begripsbepalingen en reikwijdte (art. 1 en 2) van de verordening wordt ons niet duidelijk dat onder vernieuwbouw ook wordt verstaan (naast slopen en opnieuw bouwen) werkzaamheden waarbij 40% of meer van de buitenmuren afgebroken wordt. Dit staat nu alleen in de toelichting. Kan dit opgenomen worden bij de begripsbepaling of de reikwijdte?	De verordening en de toelichting horen onlosmakelijk bij elkaar. Echter als het voor de duidelijkheid wenselijk is kan de verklaring uit de toelichting worden opgenomen in de verordening.	Dit is nu onder artikel 2 Reikwijdte van de verordening onder lid 1, b toegevoegd.
In art. 4 is een totaal verbod op het lozen van hemelwater op een openbare voorziening. Maar wat als er geen andere manier is om je berging te legen? Kan hier een uitzondering worden opgenomen in overleg?	Het is altijd maatwerk. Tijdens de overleggen over de bouwplannen tussen bouwer en gemeente zal altijd in redelijkheid en billijkheid bekeken worden welke mogelijkheden er zijn. Maar uitgangspunt is dat altijd op eigen terrein voorzieningen getroffen dienen te worden, mits.	De verordening is hierop niet aangepast.
Er is in de verordening geen uitzondering opgenomen voor vernieuwbouw waarbij de constructie de belasting niet kan dragen en er geen mogelijkheid is om dit op eigen terrein op te lossen. In bijvoorbeeld de hemelwaterverordening van Amsterdam is dit wel geregeld (art. 3 lid 2). Wij zouden dit graag ook opgenomen zien in de hemelwaterverordening van Oegstgeest. Zeker ook omdat er (voor zover wij konden zien) geen algemene afwijkingsbepaling is als de verordening leidt tot onevenredige uitkomsten.	Gelezen de verordening en redactie van de gemeente Amsterdam is er wat voor te zeggen om dit op te nemen in de verordening en toelichting daarop.	De verordening is aangepast door toevoeging van artikel 2, lid 1, sub c en artikel 2 lid 4 toe te voegen.
Op pagina 2 van de toelichting staat: 'Om te mogen aansluiten op de (vuilwater) riolering [...] aangevraagd worden.' Bij ons roept dit wat verwarring op. Het lijkt er zo op alsof ook een aanvraag gedaan moet worden om de riolering aan te mogen aansluiten op de vuilwater riolering van de gemeente. Is dat ook de bedoeling?	Bedoeld wordt dat als de bouwer aan wil sluiten op de gemeentelijke voorziening, vaak zijnde een riolering daarvoor een aansluitvergunning moet worden aangevraagd. Dat zal vaak samengaan met de aanvraag voor het bouwwerk.	In de toelichting is (vuilwater)riolering aangepast naar gemeentelijke voorziening.

#### Bijlage 4 Reactie van de plaatsing op platform Doe Mee Oegstgeest op de conceptverordening

Reacties en ideeën	Reactie gemeente Oegstgeest	Verwerkt in bijgestelde verordening
<p>Dit is geen idee, maar een reactie:            Vraag: Hoe kan een de eigenaar van een perceel primair verantwoordelijk zijn voor het grondwater in of op zijn terrein? De grondwaterspiegel wordt beheerd door het hoogheemraadschap.            Het deel van gebouwen is redelijk duidelijk, de verordening betreffende bestrating lijkt me lastig. Heeft de gemeente voldoende gegevens van de grootte van het verhard oppervlak? En met welke peildatum?</p>	<p>Naar aanleiding van uw reactie het volgende. De gemeente heeft de zorgplicht voor het grondwater. Dit is in de Waterwet geregeld. De peilen van de buitenwateren zijn een taak van het hoogheemraadschap. De eigenaar van een perceel is niet primair verantwoordelijk dat klopt. Dat laatste staat ook niet in de verordening. Het artikel over het verbod van grondwater lozen op een gemeentelijke voorziening is vaak pas van toepassing als er op het particuliere perceel om welke reden dan ook een extra grondwaterverlaging moet plaatsvinden, dat kan een bronbemaling bij een verbouwing zijn bijvoorbeeld, maar ook zoals aangegeven staat in de toelichting een lozing vanuit het spoelen van een warmte/koude opslag (WKO). De verordening bekrachtigd slechts wat nu ook al van toepassing is, dat in deze gevallen in overleg met de gemeente bekeken moet worden of lozen op een voorziening kan en onder welke voorwaarden. U geeft aan dat het extra aanleggen van verharding moeilijk te constateren is. Dat is inderdaad het geval. In de verordening heeft de gemeente het wel opgenomen omdat het mede bijdraagt aan de bewustwording van een ieder. Daar waar de uitbreiding van de verharding samen valt met een aanvraag of een melding, bijvoorbeeld van een verbouwing of voor het aanvragen van een uitwegvergunning komt de gemeente in gesprek met de aanvrager en wordt het gestelde in de verordening meegenomen. Op zich zou het toe te juichen zijn dat als particulieren hun tuin van veel verharding voorzien (meer dan 15 m2) men meteen ook maatregelen neemt om het water op te vangen en niet naar de riolering af te voeren. Ook zonder aanvraag of melding. Tenslotte. De verordening gaat in als deze door de gemeenteraad van Oegstgeest is vastgesteld. Dat is dan ook meteen de peildatum.</p>	<p>Geen aanpassingen</p>
<p>Gezien de aanzienlijke hoeveelheid verenigingen en stichtingen in de gemeente lijkt het mij relevant om mogelijke uitzonderingen toe te voegen als deze (nieuwe) verordening mogelijk impact heeft op de haalbaarheid van (ver)nieuwbouwplannen van verenigingen en stichtingen met maatschappelijke of sportieve doelstellingen.            Voorbeelden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Een vereniging is van plan een nieuw clubhuis te laten bouwen, maar heeft niet voldoende mogelijkheden om het op te vangen water daadwerkelijk te gebruiken.</li> <li>• Een vereniging is van plan te verbouwen, maar de kosten van de beoogde aanpassingen maakt de plannen financieel onhaalbaar.</li> </ul>	<p>Dank voor uw betrokkenheid. De reactie op uw suggestie volgt hierbij. Om nu al een uitsluiting op te nemen voor alle verenigingen en stichtingen in Oegstgeest qua verbouw of nieuwbouwplannen gaat wat ver. De verordening heeft in zich dat er per situatie maatwerk geleverd wordt. Als het in een situatie zo is dat na overleg en kennisdeling over oplossingen op gebied van voldoen aan deze verordening geen enkele mogelijkheid wordt gezien, kan het college geadviseerd worden om in dat specifieke geval de verordening niet van toepassing te verklaren. Maar het moeten echt uitzonderingen blijven waar geen andere mogelijkheden blijken te zijn.</p>	<p>Geen aanpassingen</p>



---

• Etc...		
----------	--	--