

Verordening van de raad van de gemeente Oldenzaal houdende bepalingen over het verwerken van hemelwater bij nieuwbouw (Hemelwaterverordening gemeente Oldenzaal 2023)

De raad van de gemeente Oldenzaal,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 28 november 2023 met nr. INTB-23-06162;

gelet op artikel(en) 10.32a Wet milieubeheer, en 2.16 Omgevingswet en 149 en 156 Gemeentewet;

b e s l u i t :

vast te stellen de:

Verordening van de raad van de gemeente Oldenzaal houdende bepalingen over het verwerken van hemelwater bij nieuwbouw (Hemelwaterverordening gemeente Oldenzaal 2023).

Artikel 1 Begripsomschrijvingen

Deze verordening verstaat onder:

- a. centrale hemelwaterberging: een waterberging waarop meerdere woningen zijn aangesloten;
- b. college: het college van burgemeester en wethouders;
- c. gemeentelijke exploitatie: de ontwikkeling wordt door de gemeente gedaan.
- d. hemelwater: alle vormen van water dat uit de hemel komt, zoals regen, sneeuw, hagel;
- e. kleinschalige ontwikkeling: een nieuwbouw ontwikkeling op een plangebied/exploitatiegebied van 100 tot 600 m²;
- f. nieuwbouw: nieuwbouw, herbouw of uitbreiding van bestaande bebouwing. Zowel in inbreiding- als uitbreidingslocaties, met uitzondering van gevallen waarvoor geen omgevingsvergunning is vereist.
Het betreffen hier grootschalige werkzaamheden. Bij herbouw moet gedacht worden aan werkzaamheden met sloop tot aan maaiveld. Als voorbeeld: bij een renovatie van een dak voor verduurzaming is de verordening niet van toepassing. Wordt de gehele woning gesloopt tot aan maaiveld, dan is de verordening wel van toepassing;
- g. openbaar vuilwaterriool: voorziening voor de inzameling en het transport van stedelijk afvalwater, in beheer bij een gemeente of een rechtspersoon die door een gemeente met het beheer is belast;
- h. overtollig water: de hoeveelheid water die de maximale capaciteit overschrijdt van de hemelwaterberging;
- i. particuliere exploitatie: de ontwikkeling wordt door private partijen gedaan.
- j. perceel: een door het Kadaster begrensd stuk grond dat toebehoort aan een eigenaar;
- k. stedelijk afvalwater: huishoudelijk afvalwater of een mengsel daarvan met bedrijfsafvalwater, afvloeiend hemelwater, grondwater of ander afvalwater;
- l. verhard oppervlak: het netto verhard oppervlak als gevolg waarvan hemelwater versneld tot afvoer komt, zoals bebouwing, daken, (tuin)bestrating en overige verhardingen.

Artikel 2 Vereisten hemelwaterberging bij nieuwbouw

1. Het is in het hemelwaterbergingsgebied verboden vanaf nieuwbouw afvloeiend hemelwater te lozen in het openbare vuilwaterriool of op een drukriool.
2. Voor nieuwbouw bij een particuliere exploitatie wordt op ieder perceel een hemelwaterberging aangebracht en in stand gehouden. De minimale capaciteit is afhankelijk van het oppervlak van het perceel/nieuw te bebouwen oppervlak en is:
 - a. bij een nieuw te bebouwen oppervlak van 0 tot 100 m²: geen verplichte hemelwaterberging;
 - b. bij een perceel van meer dan 100 tot 600 m²: 60 millimeter (60 liter per m² verhard oppervlak) bij een kleinschalige ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied. Hier wordt voor het verhard oppervlak uitgegaan van een rekenfactor van 50% van het plangebied, ongeacht het werkelijke (huidige) verhardingspercentage;
 - c. bij een perceel van meer dan 600 tot 2.000 m²: 60 millimeter (60 liter per m² verhard oppervlak). Het verhard oppervlak wordt berekend over alle geplande verharding in het totale plangebied, ongeacht de hoeveelheid verhard oppervlak in de oude situatie;
 - d. bij een perceel van meer dan 2.000 m²: 60 millimeter (60 liter per m² verhard oppervlak) bij een grootschalige ontwikkeling in stedelijk gebied. Het verhard oppervlak wordt berekend over alle geplande verharding in het nieuw te bebouwen oppervlak, ongeacht de hoeveelheid

verhard oppervlak in de oude situatie. Indien het nieuw te bebouwen oppervlak kleiner is dan 50% van het totale perceel, dan mag gerekend worden met enkel het verhard oppervlak binnen het nieuw te bebouwen oppervlak. De overige bestaande verharding wordt dan buiten beschouwing gelaten.

3. Voor nieuwbouw bij een gemeentelijke exploitatie wordt op ieder perceel een hemelwaterberging aangebracht en in stand gehouden. De minimale capaciteit is afhankelijk van het oppervlak van het perceel/nieuw te bebouwen oppervlak en is:
 - a. bij een nieuw te bebouwen oppervlak van 0 tot 100 m²: geen verplichte hemelwaterberging;
 - b. bij een perceel van meer dan 100 tot 600 m²: 60 millimeter (60 liter per m² verhard oppervlak) bij een kleinschalige ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied. Hier wordt voor het verhard oppervlak uitgegaan van een rekenfactor van 50% van het plangebied, ongeacht het werkelijke (huidige) verhardingspercentage;
 - c. bij een perceel van meer dan 600 tot 2.000 m²: 60 millimeter (60 liter per m² verhard oppervlak). Het verhard oppervlak wordt berekend over alle geplande verharding in het totale plangebied, ongeacht de hoeveelheid verhard oppervlak in de oude situatie. De waterberging wordt hierbij verdeeld over de particuliere percelen en de openbare ruimte. Op de particuliere percelen moet de 20 millimeter (20 liter per m² verhard oppervlak) worden geborgen. In de openbare ruimte alle overige waterberging (40 mm verharding particuliere percelen + 60 mm verharding openbaar gebied);
 - d. bij een perceel van meer dan 2.000 m²: 60 millimeter (60 liter per m² verhard oppervlak). Het verhard oppervlak wordt berekend over alle geplande verharding in het totale plangebied, ongeacht de hoeveelheid verhard oppervlak in de oude situatie. Indien het nieuw te bebouwen oppervlak kleiner is dan 50% van het totale perceel, dan mag gerekend worden met enkel het verhard oppervlak binnen het nieuw te bebouwen oppervlak. De overige bestaande verharding wordt dan buiten beschouwing gelaten. De waterberging wordt hierbij verdeeld over de particuliere percelen en de openbare ruimte. Op de particuliere percelen moet de 20 millimeter (20 liter per m² verhard oppervlak) worden geborgen. In de openbare ruimte alle overige waterberging (40 mm verharding particuliere percelen + 60 mm verharding openbaar gebied).
4. De hemelwaterberging dient het geborgen water geleidelijk binnen maximaal twee etmalen te infiltreren in de bodem.
5. De hemelwaterberging moet voorzien zijn van een bovengrondse overloop naar het openbaar gebied voor de afvoer van overtollig water bij extreme neerslag.
6. Het college kan ontheffing verlenen van artikel 2.

Artikel 3 Voorschriften

1. Aan een ontheffing, als bedoeld in deze verordening, kunnen voorschriften en beperkingen worden verbonden. Deze voorschriften en beperkingen strekken slechts tot bescherming van het belang of de belangen in verband waarmee de ontheffing is vereist.
2. Degene aan wie een ontheffing is verleend, is verplicht de daaraan verbonden voorschriften en beperkingen na te leven.

Artikel 4 Inwerkingtreding

Deze verordening treedt in werking op de dag na de datum van bekendmaking.

Artikel 5 Overgangsrecht

Deze verordening is niet van toepassing op:

- a. bouwwerken die op het moment van inwerkingtreding van deze verordening al bestaan;
- b. bouwwerken waarvoor vóór inwerkingtreding van deze verordening een omgevingsvergunning voor bouwen is aangevraagd; en
- c. tenders en ontwikkelovereenkomsten die binnen zes weken na inwerkingtreding van de verordening zijn afgesloten.

Artikel 6 Citeertitel

Deze verordening wordt aangehaald als: Hemelwaterverordening gemeente Oldenzaal 2023.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 18 december 2023

*de griffier,
I.C.M. IJland*

de voorzitter,

P.G. Welman

Toelichting

Algemene toelichting

Met de inwerkingtreding van de Wet verankering en bekostiging gemeentelijke watertaken per 1 januari 2008 is onder andere de Wet milieubeheer gewijzigd. In artikel 10.32a van de Wet milieubeheer staat dat gemeenteraden in het belang van de milieubescherming bij verordening regels kunnen stellen aan het lozen van afvloeiend hemelwater en grondwater in de openbare vuilwaterriolering, maar ook in het openbare hemelwaterstelsel of openbare ontwateringsstelsel. Hiermee is een instrument geboden om de gemeentelijke watertaken (zorgplichten) vorm te geven. De wet geeft een bevoegdheid. Dit betekent dat gemeenten niet verplicht zijn een verordening voor het lozen van hemel- en grondwater in de riolering te hebben.

Een gemeente legt haar rioleringsbeleid vast in het gemeentelijk rioleringsplan (GRP). Hemel- en grondwaterlozingen in de riolering zijn geregeld in het Besluit lozing afvalwater huishoudens, het Besluit lozen buiten inrichtingen en het Activiteitenbesluit milieubeheer. Over de riolering en de aansluiting van bouwwerken op de openbare riolering staan voorschriften in het Bouwbesluit 2012. De onderhavige verordening is aanvullend en is niet in strijd met plichten die elders zijn vastgelegd. Bij strijd zou de hogere regeling – de “lozingsbesluiten” en het Bouwbesluit – voorgaan.

De gemeente Oldenzaal heeft de ambitie om wateroverlast bij Bui09 zoveel mogelijk te voorkomen. Bui09 is een bui die nu theoretisch één keer per vijf jaar voorkomt, maar in 2050 eens per twee jaar verwacht wordt (zie figuur 7.2 van het GRP, p.38). Om dit te bereiken zijn er voor stedelijk afvalwater, hemelwater en grondwater verschillende maatregelen vastgesteld in het GRP 2021 – 2025 die de gemeente kan nemen om wateroverlast te beperken. Om de doelstellingen uit het GRP 2021-2025 voor hemelwater te bereiken heeft de gemeente Oldenzaal de voorliggende hemelwaterverordening opgesteld op grond van artikel 10.32a Wet milieubeheer.

Voor hemelwater is één van de maatregelen het verplichten van eigenaren van nieuw te bouwen bouwwerken (bijvoorbeeld woningen) en eigenaren van bestaande gebouwen die worden herbouwd of uitgebreid waarbij het verhard oppervlak toeneemt om hemelwater op eigen terrein te bergen en te infiltreren in de bodem. Voor bestaande gebouwen en percelen geldt dat de gemeenten het hemelwater, als zij dat op het moment al doet, blijft inzamelen en transporteren via de gemeentelijke riolering.

Ook bedrijven/bedrijventerreinen vallen onder deze hemelwaterverordening. Voor bedrijven geldt dat afspraken moeten worden afgestemd met de gemeente en het waterschap over de wijze van hemelwaterberging. Omdat hemelwaterberging en infiltratie in de bodem niet altijd wenselijk is vanaf een bedrijfsterrein vanwege het mogelijk infiltreren van (gevaarlijke) afvalstoffen in de bodem.

In gebieden met drukriolering (meestal buitengebied) zamelt de gemeente Oldenzaal géén hemelwater in. De particulier verwerkt bij voorkeur het hemelwater op eigen terrein of voert het hemelwater (liefst vertraagd) af naar oppervlaktewater. Het hemelwater mag niet worden aangesloten op de drukriolering.

In bestaand stedelijk gebied zamelt de gemeente het (overtollige) hemelwater in met uitzondering van die situaties waarbij de particulier zelf zorgdraagt voor het hemelwater.

Omgevingswet

De bepalingen in deze hemelwaterverordening zijn zodanig opgesteld dat ze voldoen aan de eisen uit de Omgevingswet. In de artikelsgewijze toelichting komt dit nader aan bod.

Artikelsgewijze toelichting

Artikel 1 Begripsomschrijvingen

In dit artikel worden de in deze verordening gehanteerde begrippen omschreven.

Artikel 2 Vereisten hemelwaterberging bij nieuwbouw

Eerste lid

Kern van de hemelwaterverordening is dat er bij nieuwbouw, herbouw of uitbreiding van bestaande gebouwen (waarvoor een omgevingsvergunning vereist is) een verplichting geldt om een waterbergingen aan te leggen en in stand te houden. Dit om wateroverlast te beperken en schade aan huizen en vitale infrastructuur te voorkomen. Geen hemelwater mag worden aangesloten op het openbare vuilwaterriool of op drukriolering.

Tweede lid

Het betreft hier specifiek de ontwikkelingen die gedaan worden vanuit een particuliere exploitatie. De minimale eisen aan de hemelwaterbergingscapaciteit vloeien voort uit het GRP 2021-2025, waarin onderscheid is te maken op basis van de grote van het nieuw te bebouwen oppervlak en/of de perceel grote:

1. Nieuw te bebouwen oppervlak van 0 tot 100 m²

Bij zeer kleine ontwikkelingen wordt geen hemelwaterberging geëist. Hierbij zullen de effecten van waterberging namelijk ook erg gering zijn. De verhouding van procedurele inzet van vergunning, toezicht en handhaving is in deze gevallen niet evenredig met het te bereiken effect.

2. Perceel van meer dan 100 tot 600 m²

Bij kleinschalige ontwikkelingen is het lastiger om een grote waterberging aan te leggen, vooral in bestaand stedelijk gebied. In deze situaties is een kleinere waterberging vereist. Onder een kleinschalige ontwikkeling verstaan we een nieuwbouw ontwikkeling op een plangebied/exploitatatiegebied van 100 tot 600 m². Nieuwbouw is gedefinieerd als nieuwbouw, herbouw of uitbreiding van bestaande bebouwing. Bij nieuwbouw moet de eigenaar het hemelwater op eigen terrein verwerken of vertraagd afvoeren naar oppervlaktewater. De bergings- of infiltratievoorziening dient minimaal een berging van 60 millimeter (60 liter per m² verhard oppervlak) te hebben. Hier wordt voor het verhard oppervlak uitgegaan van een standaard rekenfactor van 50% van het plangebied (dakverharding, carport/garage, schuur/berging, (tegel)verharding), ongeacht het werkelijke (huidige) verhardingspercentage. Deze bergingseis komt overeen met de ambitie van Oldenzaal om op termijn geen wateroverlast te hebben bij de standaard Bui09.

- In overleg met en na instemming door de gemeente kan de vereiste voorziening a €780 per m³ berging (prijsspeil 2020) worden afgekocht, waarbij de gemeente de berging inpast in een grotere voorziening.
- Daken met planten (groendaken) hebben meerdere functies (waaronder waterberging) die positief bijdragen aan het klimaat in de stad. Om die reden mag het dakoppervlak dat is ingericht met een groendak afgetrokken worden van het netto oppervlak waarover de benodigde waterberging bepaald wordt.
- Waterpasserende verharding (groenparkeren/halfverharding) draagt bij aan het infiltreren van schoon regenwater in de bodem. Dit is een positieve bijdrage aan het klimaat in de stad. Om die reden mag het grondoppervlak dat is ingericht met een waterpasserende verharding afgetrokken worden van het netto oppervlak waarover de benodigde waterberging bepaald wordt.
- Er dient een bovengrondse overloop/afvoer te zijn voor de afvoer van overtollig water bij extreme neerslag.

Voorbeelden van een *kleinschalige ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied*:

- Voorbeeld 1: in een plangebied van 400 m², bestaande uit één kavel, wordt 300 m² verharding gerealiseerd. Omdat het totale plangebied kleiner is dan 600 m², geldt de norm van 60 millimeter berging met standaard rekenfactor van 50%. In de nieuwe situatie moet een waterberging van 12 m³ (400 m² x 50% x 60 mm) worden gerealiseerd.
- Voorbeeld 2: hier wordt op een kavel van 400 m², met bestaand verhard oppervlak van 300 m², het verhard oppervlak uitgebreid met 50 m². In de oude situatie was er nog geen waterberging. Aangezien de uitbreiding geringer is dan 100 m², is het niet verplicht een hemelwaterberging aan te leggen.

3. Perceel van meer dan 600 tot 2.000 m²

Bij nieuwbouw moet de ontwikkelaar/eigenaar het hemelwater binnen de grenzen van het plangebied verwerken, dit kan middels infiltratie- of retentievoorzieningen én binnen de perceelgrenzen van de individuele kavels. Nieuwbouw is gedefinieerd als nieuwbouw, herbouw of uitbreiding van bestaande bebouwing. De bergings- of infiltratievoorziening dient minimaal een berging van 60 millimeter (60 liter per m² verhard oppervlak) te hebben. Het verhard oppervlak wordt berekend over alle geplande verharding in het totale plangebied, ongeacht de hoeveelheid verhard oppervlak in de oude situatie.

- Dimensionering van infiltratievoorzieningen op basis van onderstaande richtlijnen voor de berging en de overloop:
 - a. Bodemverbetering toepassen voor zover nodig, zodanig dat de voorziening na één tot enkele etmalen weer geheel beschikbaar is.
 - b. Bij extreme situaties mag geen waterschade ontstaan. Daarvoor moet de inundatienorm $T = 100 + 10\%$ worden aangehouden. Hierbij is overleg met het waterschap vereist.

- c. In overleg met en na instemming door de gemeente kan de vereiste voorziening a € 780 per m³ berging (prijspeil 2020) worden afgekocht, waarbij de gemeente de berging inpast in een grotere voorziening.
- Daken met planten (groendaken) hebben meerdere functies (waaronder waterberging) die positief bijdragen aan het klimaat in de stad. Om die reden mag het dakoppervlak dat is ingericht met een groendak afgetrokken worden van het netto oppervlak waarover de benodigde waterberging bepaald wordt.
 - Waterpasserende verharding (groenparkeren/halfverharding) draagt bij aan het infiltreren van schoon regenwater in de bodem. Dit is een positieve bijdrage aan het klimaat in de stad. Om die reden mag het grondoppervlak dat is ingericht met een waterpasserende verharding afgetrokken worden van het netto oppervlak waarover de benodigde waterberging bepaald wordt.
 - Dimensionering van retentievoorzieningen en overig oppervlaktewater in overleg met het waterschap. De retentie kan worden aangelegd als separate vijver, maar kan ook worden geïntegreerd in het watersysteem in en rond het stedelijk gebied. Daarbij kan in overleg met het waterschap worden gezocht naar maatwerk, gericht op doelmatige oplossingen tegen zo laag mogelijke maatschappelijke kosten.
 - Er dient een bovengrondse overloop/afvoer bij de erfgrans naar het openbaar gebied aanwezig te zijn voor de afvoer van overtollig water bij extreme neerslag.

Voorbeeld van *private grondexploitatie*: op een braakliggend terrein wordt een appartementencomplex gerealiseerd. Het totale plangebied is 1.500 m² groot en bevat 1.000 m² verharding (daken plus overige (terrein)verharding). Hiervoor wordt op eigen terrein/ binnen het plangebied 60 m³ (1.000 m² x 60 mm) waterberging gerealiseerd.

NB: daarnaast is bij bepaalde ontwikkelingen, naast een hemelwaterberging per perceel, ook een watertoets nodig. De watertoets is een verplicht onderdeel in het geval van een bestemmingsplanwijziging of een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan waarmee het waterschap de voorgenomen ontwikkeling toetst aan de gevolgen voor de waterhuishouding. De resultaten van de watertoets moeten onderdeel worden van de voorgenomen ontwikkeling.

4. Perceel van meer dan 2.000 m²

Het betreft hier de grootschalige ontwikkelingen en geldt ook voor herbouw. Bij nieuwbouw moet de ontwikkelaar/eigenaar het hemelwater binnen de grenzen van het plangebied verwerken, dit kan middels infiltratie- of retentievoorzieningen én binnen de perceelgrenzen van de individuele kavels. Nieuwbouw is gedefinieerd als nieuwbouw, herbouw of uitbreiding van bestaande bebouwing. Belangrijk is de grenswaarde wanneer alleen naar het nieuw te bebouwen oppervlak gekeken hoeft te worden. Is het nieuw te bebouwen oppervlak kleiner is dan 50% van het totale perceel, dan mag gerekend worden met enkel het verhard oppervlak binnen het nieuw te bebouwen oppervlak. Hiermee voorkomen we een onevenredig hoge waterbergingseis in situaties waar op een groot perceel (bijvoorbeeld industrie-terrein) al veel verharding aanwezig is en maar een beperkt deel van de bestaande situatie wordt aangepakt.

De bergings- of infiltratievoorziening dient minimaal een berging van 60 millimeter (60 liter per m² verhard oppervlak) te hebben. Het verhard oppervlak wordt berekend over alle geplande verharding in het totale plangebied, ongeacht de hoeveelheid verhard oppervlak in de oude situatie.

- Dimensionering van infiltratievoorzieningen op basis van onderstaande richtlijnen voor de berging en de overloop:
 - a. bodemverbetering toepassen voor zover nodig, zodanig dat de voorziening na één tot enkele etmalen weer geheel beschikbaar is;
 - b. bij extreme situaties mag geen waterschade ontstaan. Daarvoor moet de inundatienorm $T = 100 + 10\%$ worden aangehouden. Hierbij is overleg met het waterschap vereist;
 - c. in overleg met en na instemming door de gemeente kan de vereiste voorziening a € 780 per m³ berging (prijspeil 2020) worden afgekocht, waarbij de gemeente de berging inpast in een grotere voorziening.
- Daken met planten (groendaken) hebben meerdere functies (waaronder waterberging) die positief bijdragen aan het klimaat in de stad. Om die reden mag het dakoppervlak dat is ingericht met een groendak afgetrokken worden van het netto oppervlak waarover de benodigde waterberging bepaald wordt.
- Waterpasserende verharding (groenparkeren/halfverharding) draagt bij aan het infiltreren van schoon regenwater in de bodem. Dit is een positieve bijdrage aan het klimaat in de stad. Om die reden mag het grondoppervlak dat is ingericht met een waterpasserende verharding afgetrokken worden van het netto oppervlak waarover de benodigde waterberging bepaald wordt.
- Dimensionering van retentievoorzieningen en overig oppervlaktewater in overleg met het waterschap. De retentie kan worden aangelegd als separate vijver, maar kan ook worden geïntegreerd

in het watersysteem in en rond het stedelijk gebied. Daarbij kan in overleg met het waterschap worden gezocht naar maatwerk, gericht op doelmatige oplossingen tegen zo laag mogelijke maatschappelijke kosten.

- Er dient een bovengrondse overloop/afvoer bij de erfgrans naar het openbaar gebied aanwezig te zijn voor de afvoer van overtollig water bij extreme neerslag.

NB: daarnaast is bij bepaalde ontwikkelingen, naast een hemelwaterberging per perceel, ook een watertoets nodig. De watertoets is een verplicht onderdeel in het geval van een bestemmingsplanwijziging of een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan waarmee het waterschap de voorgenomen ontwikkeling toetst aan de gevolgen voor de waterhuishouding. De resultaten van de watertoets moeten onderdeel worden van de voorgenomen ontwikkeling.

Voorbeeld 1 van *private grondexploitatie*: op een braakliggend terrein wordt een appartementencomplex (plus overige (terrein)verharding) gerealiseerd. Het totale plangebied is 4.000 m² groot en bevat 3.500 m² verharding (daken plus overige (terrein)verharding). Hiervoor moet op eigen terrein/ binnen het plangebied 210 m³ (3.500 m² x 60 mm) waterberging worden gerealiseerd.

Voorbeeld 2 van *private grondexploitatie*: op een bestaand industrieterrein wordt een nieuw bedrijfsgebouw gerealiseerd op de plaats van het oude bedrijfsgebouw. Het totale perceel is 3.000 m² groot en bevat 2.500 m² bestaande verharding (daken plus overige (terrein)verharding). Het nieuw te bebouwen oppervlak is 500 m² en volledig verhard. Dit is minder dan 50% van het perceel, dus alleen over het nieuw te bebouwen oppervlak wordt de waterbergingsopgave bepaald. Hiervoor moet op eigen terrein/ binnen het plangebied 30 m³ (500 m² x 60 mm) waterberging worden gerealiseerd.

Derde lid

Het betreft hier specifiek de ontwikkelingen die gedaan worden vanuit een gemeentelijke exploitatie. De minimale eisen aan de hemelwaterbergingscapaciteit vloeien voort uit het GRP 2021-2025, waarin onderscheid is te maken op basis van de grote van het nieuw te bebouwen oppervlak en/of de perceel grote:

1. Nieuw te bebouwen oppervlak van 0 tot 100 m²

Bij zeer kleine ontwikkelingen wordt geen hemelwaterberging geëist. Hierbij zullen de effecten van waterberging namelijk ook erg gering zijn. De verhouding van procedurele inzet van vergunning, toezicht en handhaving is in deze gevallen niet evenredig met het te bereiken effect.

2. Perceel van meer dan 100 tot 600 m²

Bij kleinschalige ontwikkelingen is het lastiger om een grote waterberging aan te leggen, vooral in bestaand stedelijk gebied. In deze situaties is een kleinere waterberging vereist. Onder een kleinschalige ontwikkeling verstaan we een nieuwbouw ontwikkeling op een plangebied/exploitatieggebied van 100 tot 600 m². Nieuwbouw is gedefinieerd als nieuwbouw, herbouw of uitbreiding van bestaande bebouwing. Bij nieuwbouw moet de eigenaar het hemelwater op eigen terrein verwerken of verstraagd afvoeren naar oppervlaktewater. De bergings- of infiltratievoorziening dient minimaal een berging van 60 millimeter

(60 liter per m² verhard oppervlak) te hebben. Hier wordt voor het verhard oppervlak uitgegaan van een standaard rekenfactor van 50% van het plangebied (dakverharding, carport/garage, schuur/berging, (tegel)verharding, ongeacht het werkelijke (huidige) verhardingspercentage. Deze bergingseis komt overeen met de ambitie van Oldenzaal om op termijn geen wateroverlast te hebben bij de standaard Bui09.

- In overleg met en na instemming door de gemeente kan de vereiste voorziening a € 780 per m³ berging (prijsspeil 2020) worden afgekocht, waarbij de gemeente de berging inpast in een grotere voorziening.
- Daken met planten (groendaken) hebben meerdere functies (waaronder waterberging) die positief bijdragen aan het klimaat in de stad. Om die reden mag het dakoppervlak dat is ingericht met een groendak afgetrokken worden van het netto oppervlak waarover de benodigde waterberging bepaald wordt.
- Waterpasserende verharding (groenparkeren/halfverharding) draagt bij aan het infiltreren van schoon regenwater in de bodem. Dit is een positieve bijdrage aan het klimaat in de stad. Om die reden mag het grondoppervlak dat is ingericht met een waterpasserende verharding afgetrokken worden van het netto oppervlak waarover de benodigde waterberging bepaald wordt.
- Er dient een bovengrondse overloop/afvoer te zijn voor de afvoer van overtollig water bij extreme neerslag.

Voorbeelden van een *kleinschalige ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied*:

- Voorbeeld 1: in een plangebied van 400 m², bestaande uit één kavel, wordt 300 m² verharding gerealiseerd. Omdat het totale plangebied kleiner is dan 600 m², geldt de norm van 60 millimeter

berging met standaard rekenfactor van 50%. In de nieuwe situatie moet een waterberging van 12 m^3 ($400 \text{ m}^2 \times 50\% \times 60 \text{ mm}$) worden gerealiseerd.

- Voorbeeld 2: hier wordt op een kavel van 400 m^2 , met bestaand verhard oppervlak van 300 m^2 , het verhard oppervlak uitgebreid met 50 m^2 . In de oude situatie was er nog geen waterberging. Aangezien de uitbreiding geringer is dan 100 m^2 , is het niet verplicht een hemelwaterberging aan te leggen.

3. Perceel van meer dan 600 tot 2.000 m²

Bij nieuwbouw moet de ontwikkelaar/eigenaar het hemelwater binnen de grenzen van het plangebied verwerken, dit kan middels infiltratie- of retentievoorzieningen én binnen de perceelgrenzen van de individuele kavels. Nieuwbouw is gedefinieerd als nieuwbouw, herbouw of uitbreiding van bestaande bebouwing. De bergings- of infiltratievoorziening dient minimaal een berging van 60 millimeter (60 liter per m² verhard oppervlak) te hebben. Het verhard oppervlak wordt berekend over alle geplande verharding in het totale plangebied, ongeacht de hoeveelheid verhard oppervlak in de oude situatie.

Dimensionering van infiltratievoorzieningen op basis van onderstaande richtlijnen voor de berging en de overloop:

- **40 mm berging van de verharding binnen de perceelgrenzen van de individuele kavels in het openbaar gebied.** Het verhard oppervlak binnen de perceelgrenzen van de individuele kavels wordt berekend over alle geplande verharding (daken plus overige (terrein)verharding), ongeacht de hoeveelheid verhard oppervlak in de oude situatie. Deze vereiste hoeveelheid waterberging van de individuele kavels wordt meegenomen in de grootschalige waterbergingen in de openbare ruimte. De berging bestaat bijvoorbeeld uit infiltratie en/of wadi en/of retentievijver met een noodoverloop naar oppervlaktewater. De kosten voor de aanleg van deze berging zit verdisconteerd in de grondprijs.
- **20 mm berging van de verharding binnen de perceelgrenzen van de individuele kavels op particulier terrein.** Het verhard oppervlak binnen de perceelgrenzen van de individuele kavels wordt berekend over alle geplande verharding (dakverharding, carport/garage, schuur/berging, (tegel)verharding achter en voor de woning), ongeacht de hoeveelheid verhard oppervlak in de oude situatie. De kosten voor de aanleg van deze berging liggen bij de perceeleigenaar.
 - a. Bodemverbetering toepassen voor zover nodig, zodanig dat de voorziening na één tot enkele etmalen weer geheel beschikbaar is.
 - b. Bij extreme situaties mag geen waterschade ontstaan. Daarvoor moet de inundatienorm $T = 100 + 10\%$ worden aangehouden. Hierbij is overleg met het waterschap vereist.
 - c. In overleg en met instemming door de gemeente kan de vereiste voorziening a € 780 per m³ berging (prijspeil 2020) worden afgekocht, waarbij de gemeente de berging inpast in een grotere voorziening.
- **60 mm berging van de verharding in het openbaar gebied.** Het verhard oppervlak in de openbare ruimte wordt berekend over alle geplande verharding (straten, stoepen plus overige (terrein)verharding), ongeacht de hoeveelheid verhard oppervlak in de oude situatie. De vereiste hoeveelheid waterberging van de openbare ruimte wordt meegenomen in de grootschalige waterbergingen in de openbare ruimte. De berging bestaat bijvoorbeeld uit infiltratie en/of wadi en/of retentievijver met een noodoverloop naar oppervlaktewater. De kosten voor de aanleg van deze berging zit verdisconteerd in de grondprijs.
- Daken met planten (groendaken) hebben meerdere functies (waaronder waterberging) die positief bijdragen aan het klimaat in de stad. Om die reden mag het dakoppervlak dat is ingericht met een groendak afgetrokken worden van het netto oppervlak waarover de benodigde waterberging bepaald wordt.
- Waterpasserende verharding (groenparkeren/halfverharding) draagt bij aan het infiltreren van schoon regenwater in de bodem. Dit is een positieve bijdrage aan het klimaat in de stad. Om die reden mag het grondoppervlak dat is ingericht met een waterpasserende verharding afgetrokken worden van het netto oppervlak waarover de benodigde waterberging bepaald wordt.
- Dimensionering van retentievoorzieningen en overig oppervlaktewater in overleg met het waterschap. De retentie kan worden aangelegd als separate vijver, maar kan ook worden geïntegreerd in het watersysteem in en rond het stedelijk gebied. Daarbij kan in overleg met het waterschap worden gezocht naar maatwerk, gericht op doelmatige oplossingen tegen zo laag mogelijke maatschappelijke kosten.
- Er dient een bovengrondse overloop/afvoer bij de erfgrans naar het openbaar gebied aanwezig te zijn voor de afvoer van overtollig water bij extreme neerslag.

Voorbeeld van *gemeentelijke grondexploitatie*: op een braakliggend terrein wordt een schoolgebouw met toegangsweg gerealiseerd. Het totale plangebied is 1.900 m^2 groot en bevat 800 m^2 ruimte voor de school met 400 m^2 verharding (daken) en 1.100 m^2 openbare ruimte met 700 m^2 verharding (overige (terrein)verharding).

Hiervoor wordt op eigen terrein 8 m³ (400 m² x 20 mm) waterberging gerealiseerd. En hiervoor wordt in de openbare ruimte 58 m³ (400 m² x 40 mm + 700 m² x 60 mm) waterberging gerealiseerd.

NB: daarnaast is bij bepaalde ontwikkelingen, naast een hemelwaterberging per perceel, ook een watertoets nodig. De watertoets is een verplicht onderdeel in het geval van een bestemmingsplanwijziging of een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan waarmee het waterschap de voorgenomen ontwikkeling toetst aan de gevolgen voor de waterhuishouding. De resultaten van de watertoets moeten onderdeel worden van de voorgenomen ontwikkeling.

4. Perceel van meer dan 2.000 m²

Het betreft hier de grootschalige ontwikkelingen en geldt ook voor herbouw. Bij nieuwbouw moet de ontwikkelaar/eigenaar het hemelwater binnen de grenzen van het plangebied verwerken, dit kan middels infiltratie- of retentievoorzieningen én binnen de perceelgrenzen van de individuele kavels. Nieuwbouw is gedefinieerd als nieuwbouw, herbouw of uitbreiding van bestaande bebouwing. Belangrijk is de grenswaarde wanneer alleen naar het nieuw te bebouwen oppervlak gekeken hoeft te worden. Is het nieuw te bebouwen oppervlak kleiner is dan 50% van het totale perceel, dan mag gerekend worden met enkel het verhard oppervlak binnen het nieuw te bebouwen oppervlak. Hiermee voorkomen we een onevenredig hoge waterbergingseis in situaties waar op een groot perceel (bijvoorbeeld industrie-terrein) al veel verharding aanwezig is en maar een beperkt deel van de bestaande situatie wordt aangepakt.

De bergings- of infiltratievoorziening dient minimaal een berging van 60 millimeter (60 liter per m² verhard oppervlak) te hebben. Het verhard oppervlak wordt berekend over alle geplande verharding in het totale plangebied, ongeacht de hoeveelheid verhard oppervlak in de oude situatie. Dimensionering van infiltratievoorzieningen op basis van onderstaande richtlijnen voor de berging en de overloop:

- **40 mm berging van de verharding binnen de perceelgrenzen van de individuele kavels in het openbaar gebied.** Het verhard oppervlak binnen de perceelgrenzen van de individuele kavels wordt berekend over alle geplande verharding (daken plus overige (terrein)verharding), ongeacht de hoeveelheid verhard oppervlak in de oude situatie. Deze vereiste hoeveelheid waterberging van de individuele kavels wordt meegenomen in de grootschalige waterbergingen in de openbare ruimte. De berging bestaat bijvoorbeeld uit infiltratie en/of wadi en/of retentievijver met een noodoverloop naar oppervlaktewater. De kosten voor de aanleg van deze berging zit verdisconteerd in de grondprijs.
- **20 mm berging van de verharding binnen de perceelgrenzen van de individuele kavels op particulier terrein.** Het verhard oppervlak binnen de perceelgrenzen van de individuele kavels wordt berekend over alle geplande verharding (dakverharding, carport/garage, schuur/berging, (tegel)verharding achter en voor de woning), ongeacht de hoeveelheid verhard oppervlak in de oude situatie. De kosten voor de aanleg van deze berging liggen bij de perceeleigenaar.
 - a. Bodemverbetering toepassen voor zover nodig, zodanig dat de voorziening na één tot enkele etmalen weer geheel beschikbaar is.
 - b. Bij extreme situaties mag geen waterschade ontstaan. Daarvoor moet de inundatienorm $T = 100 + 10\%$ worden aangehouden. Hierbij is overleg met het waterschap vereist.
 - c. In overleg en met instemming door de gemeente kan de vereiste voorziening a € 780 per m³ berging (prijspeil 2020) worden afgekocht, waarbij de gemeente de berging inpast in een grotere voorziening.
- **60 mm berging van de verharding in het openbaar gebied.** Het verhard oppervlak in de openbare ruimte wordt berekend over alle geplande verharding (straten, stoepen plus overige (terrein)verharding), ongeacht de hoeveelheid verhard oppervlak in de oude situatie. De vereiste hoeveelheid waterberging van de openbare ruimte wordt meegenomen in de grootschalige waterbergingen in de openbare ruimte. De berging bestaat bijvoorbeeld uit infiltratie en/of wadi en/of retentievijver met een noodoverloop naar oppervlaktewater. De kosten voor de aanleg van deze berging zit verdisconteerd in de grondprijs.
- Dimensionering van infiltratievoorzieningen op basis van onderstaande richtlijnen voor de berging en de overloop:
 - a. Bodemverbetering toepassen voor zover nodig, zodanig dat de voorziening na één tot enkele etmalen weer geheel beschikbaar is.
 - b. Bij extreme situaties mag geen waterschade ontstaan. Daarvoor moet de inundatienorm $T = 100 + 10\%$ worden aangehouden. Hierbij is overleg met het waterschap vereist.
 - c. In overleg met en na instemming door de gemeente kan de vereiste voorziening a €780 per m³ berging (prijspeil 2020) worden afgekocht, waarbij de gemeente de berging inpast in een grotere voorziening.
- Daken met planten (groendaken) hebben meerdere functies (waaronder waterberging) die positief bijdragen aan het klimaat in de stad. Om die reden mag het dakoppervlak dat is ingericht met een

groendak afgetrokken worden van het netto oppervlak waarover de benodigde waterberging bepaald wordt.

- Waterpasserende verharding (groenparkeren/halfverharding) draagt bij aan het infiltreren van schoon regenwater in de bodem. Dit is een positieve bijdrage aan het klimaat in de stad. Om die reden mag het grondoppervlak dat is ingericht met een waterpasserende verharding afgetrokken worden van het netto oppervlak waarover de benodigde waterberging bepaald wordt.
- Dimensionering van retentievoorzieningen en overig oppervlaktewater in overleg met het waterschap. De retentie kan worden aangelegd als separate vijver, maar kan ook worden geïntegreerd in het watersysteem in en rond het stedelijk gebied. Daarbij kan in overleg met het waterschap worden gezocht naar maatwerk, gericht op doelmatige oplossingen tegen zo laag mogelijke maatschappelijke kosten.
- Er dient een bovengrondse overloop/afvoer bij de erfgrans naar het openbaar gebied aanwezig te zijn voor de afvoer van overtollig water bij extreme neerslag.

NB: daarnaast is bij bepaalde ontwikkelingen, naast een hemelwaterberging per perceel, ook een watertoets nodig. De watertoets is een verplicht onderdeel in het geval van een bestemmingsplanwijziging of een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan waarmee het waterschap de voorgenomen ontwikkeling toetst aan de gevolgen voor de waterhuishouding. De resultaten van de watertoets moeten onderdeel worden van de voorgenomen ontwikkeling.

Voorbeeld van *gemeentelijke grondexploitatie*: op een voormalig bedrijventerrein wordt een nieuwbouwwijk gerealiseerd. Het totale plangebied is 65.000 m² groot en bevat in totaal 30.000 m² verharding (daken plus overige (terrein)verharding), waarvan 13.500 m² openbare verharding (straten, stoepen, enz.) en bevat 55 particuliere kavels met elk 300 m² verharding (daken plus overige verharding). De eigenaren van elk van de 55 kavels realiseert tevens een waterberging op particulier terrein. De eigenaar van een kavel realiseert een waterberging van 6 m³ (300 m² x 20 mm) op eigen terrein. Bijvoorbeeld in de vorm van krattenberging onder de oprit of een privé wadi als grasveld in de tuin. Daarnaast wordt in de openbare ruimte 1.470 m³ (55 x 300 m² x 40 mm + 13.500 m² x 60 mm) waterberging gerealiseerd (bijvoorbeeld in de vorm van wadi's en Blauwe Aders).

Vierde lid

Een hemelwaterberging heeft een maximale capaciteit dat op een bepaald moment bereikt wordt als het geborgen water niet wordt geloofdst. De hemelwaterberging wordt niet aangesloten op het openbare vuilwaterriool of op drukriolering, waardoor de waterberging voorzien moet zijn van een bodeminfiltratiesysteem om geleegd te kunnen worden voor continue gebruik. De hemelwaterberging moet daarvoor het geborgen water binnen maximaal twee etmalen kunnen infiltreren in de bodem. Hiervoor kan het nodig zijn tijdens de aanleg van de hemelwaterberging bodemverbeteringen toe te passen.

vijfde lid

In het geval van extreme neerslag moet er een overloop aanwezig zijn waarmee het overtollige water kan worden afgevoerd van de hemelwaterberging en het terrein naar de openbare ruimte. Hiermee moet worden voorkomen dat schade ontstaat aan de percelen en woningen van eigenaren. Voor zover dit niet zonder ingrijpende maatregelen en hoge kosten mogelijk is kan gebruik worden gemaakt van de ontheffingsmogelijkheid uit het zesde lid.

Zesde lid

Het college kan ontheffing verlenen van hetgeen bepaald in artikel 2. Dit kan aan de orde zijn als er geen hemelwaterberging kan worden aangelegd en er niet redelijkerwijs op andere wijze in hemelwaterberging kan worden voorzien op het perceel van de eigenaar. Ook kan ontheffing worden verleend voor het op onderdelen afwijken van de verordening. Bijvoorbeeld omdat de perceeleigenaar een deel van het hemelwater wil hergebruiken voor eigen doeleinden of als er vanwege de dichtheid van de bebouwing geen bovengrondse overloop naar de openbare ruimte mogelijk is zonder ingrijpende maatregelen en hoge kosten. Te allen tijde is afstemming met de gemeente noodzakelijk waarbij het college voor het verlenen van de ontheffing de doelstellingen van het GRP 2021 - 2025 in acht moet nemen.

Artikel 3 Voorschriften

Dit artikel behoeft geen nadere toelichting.

Artikel 4 Inwerkingtreding

Dit artikel behoeft geen nadere toelichting.

Artikel 5 Overgangsrecht

Dit artikel behoeft geen nadere toelichting.

Artikel 6 Citeertitel

Dit artikel behoeft geen nadere toelichting.