

Voorschriften en procedures inzake ondergrondse constructies in OolderVeste

Uitgangspunten

Bij de ontwikkeling van OolderVeste zijn maatregelen getroffen om dit gebied te beschermen tegen overstroming en kwelwater. Uit diverse onderzoeken blijkt dat de getroffen maatregelen - een kade, ophoging van het gebied en ontwateringsvoorzieningen - effectief zijn bij extreem hoog water (de '1 keer op 1250 jaar'-norm) én geen nadelige gevolgen hebben voor de waterhuishouding in de omgeving. Bij de realisatie van deze maatregelen is geen rekening gehouden met de aanleg van ondergrondse constructies, bijvoorbeeld kelders, zwembaden, vijvers en zitkuilen. Om mogelijke wateroverlast in OolderVeste te voorkomen staat het bestemmingsplan de aanleg van ondergrondse constructies in principe niet toe. Gaandeweg de ontwikkeling van het plan rees de vraag of de aanleg van kelders of zwembaden toch mogelijk kon zijn.

Nader onderzoek

Ingenieursbureau Fugro heeft in opdracht van BPD Ontwikkeling (voorheen Oolder Veste B.V.) de invloed van ondergrondse constructies op de verticale grondwaterstroming (kwelwater) en de horizontale grondwaterstroming in de ophooglaag onderzocht. De conclusie van het onderzoek is dat er op bepaalde locaties in OolderVeste beperkte mogelijkheden bestaan voor de aanleg van ondergrondse constructies. Het Fugro-onderzoek heeft betrekking op de mogelijke wateroverlast in OolderVeste, veroorzaakt door ondergrondse constructies bij een hoogwaterstand. Op de veiligheid van het gebied hebben deze constructies geen invloed.

Kwelwater en ontwateringsnorm

Als eis aan ondergrondse constructies wordt o.a. gesteld dat deze het grondwaterniveau tot maximaal 25 à 30 centimeter onder de begane grondvloer (de ontwateringsnorm) mogen laten stijgen. Dit niveau wordt bepaald door de kwelwaterstijging bij hoogwater én de barrièrewerking van ondergrondse constructies in de ophooglaag in de horizontale grondwaterbeweging. Voor de kwelwaterstijging is de dikte van de kleilaag bepalend, voor de barrièrewerking de dikte van de ophooglaag van zand en de ligging van de constructie hierin. Omdat beide lagen plaatselijk variëren in OolderVeste kwam Fugro tot de conclusie dat er locaties zijn waar in principe wél (beperkte) ondergrondse constructies (met aanvullende maatregelen) mogelijk zijn, en locaties waar dat zeker niet mogelijk is.

Criteria voor de aanleg van ondergrondse constructies

Op basis van het Fugro-rapport hebben BPD Ontwikkeling en de Gemeente Roermond samen een aantal duidelijke richtlijnen geformuleerd. De richtlijnen zijn maatgevend wil een initiatiefnemer in aanmerking komen om toestemming te krijgen voor aanleg van ondergrondse constructies in OolderVeste. De richtlijnen zijn vertaald in het vigerende bestemmingsplan. Hierin is een omgevingsvergunning opgenomen voor het bouwen onder aanlegniveau en een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.

Omgevingsvergunning ten behoeve van het bouwen onder aanlegniveau

Als voorwaarde wordt aangehouden dat de onderzijde van het bouwwerk ten minste 50 cm boven de kleilaag ter plaatse wordt gesitueerd. Daarnaast moet worden voldaan aan de ontwateringsnorm van 25 tot 30 centimeter onder de begane grondvloer zoals deze is bepaald in het Fugro-rapport. Om te voldoen aan de ontwateringsnorm mag het bouwpeil van de woning met maximaal 10 cm worden verhoogd. Tevens mag de ingreep niet leiden tot het verminderd functioneren van het eventueel ter plaatse aanwezige drainagesysteem.

Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van B&W gronden af te graven tot een diepte van meer dan 60 centimeter beneden peil. Als voorwaarde wordt gesteld dat er minimaal een grondlaag van 50 cm boven de kleilaag aanwezig blijft. Er moet voldaan worden aan de ontwateringsnorm. Tevens mag de ingreep niet leiden tot het verminderd functioneren van het eventueel ter plaatse aanwezige drainagesysteem.

Om blijvend te voldoen aan deze ontwateringsnorm zullen in veel situaties ter plekke extra maatregelen moeten worden getroffen, bijvoorbeeld de aanleg van een ringdrainage of verhoging van het bouwpeil. Het correct aanleggen, functioneren en onderhoud van een ringdrainage is te allen tijde de verantwoordelijkheid van de koper.

Samenvattend

Hoewel het rapport van Fugro en de richtlijnen van BPD Ontwikkeling en de Gemeente Roermond weliswaar mogelijkheden bieden voor ondergrondse constructies, is de aanleg van kelders in OolderVeste nagenoeg uitgesloten. Dat hangt nauw samen met de dikte van de ophooglaag en de voorgeschreven afstand tot de onderliggende kleilaag. Minder diepe constructies zijn echter op bepaalde plaatsen in OolderVeste (beperkt) mogelijk.

Als initiatiefnemers een ondergrondse constructie willen aanleggen in OolderVeste, dan dienen zij voor hun individuele perceel te onderbouwen dat zij voldoen aan de uitgangspunten van het Fugro rapport, die nader zijn uitgewerkt in de voorwaarden van de omgevingsvergunning. Er dient te worden aangetoond of en hoe aan deze voorwaarden wordt voldaan. Vervolgens dient er overleg plaats te vinden met de gemeentelijke diensten, waarna de omgevingsvergunning kan worden aangevraagd bij de gemeente. Met de aanvraag omgevingsvergunning wordt formeel toestemming gevraagd. Tegen een verleende omgevingsvergunning staat de mogelijkheid open van bezwaar en beroep.

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met BPD Ontwikkeling via telefoonnummer: 040 265 98 59 of met de gemeente Roermond via telefoonnummer: 0475 359 999.