



Vernieuwing Plashuis

Toelichting op de watertoets

projectnummer 416081
definitief
18 juli 2017

Vernieuwing Plashuis

Toelichting op de watertoets

projectnummer 416081

definitief revisie 00
18 juli 2017

Auteurs

G.G. te Velthuis
A. van Beek

Opdrachtgever



datum vrijgave	beschrijving revisie 00	goedkeuring	vrijgave
	definitief	C. van Tilburg	G.A. Damen

Inhoudsopgave

Blz.

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Doel watertoets	1
1.3	Leeswijzer	1
2	Huidige situatie	2
2.1	Plangebied	2
2.2	Bodemopbouw	3
2.2.1	Maaiveld	3
2.2.2	Geohydrologie	4
2.3	Waterkeringen	5
2.4	Oppervlaktewater	5
2.5	Grondwater	6
2.6	Natuur	6
2.7	Vuil- en hemelwaterafvoer	7
3	Beleid en Regelgeving	8
3.1	Rijksoverheid	8
3.2	Provinciaal	9
3.3	Waterschap	10
3.3.1	Hoogheemraadschap van Rijnland	10
3.3.2	Waterschap Amstel, Gooi en Vecht	10
3.4	Gemeente Nieuwkoop	11
4	Randvoorwaarden	12
4.1	Hoogheemraadschap van Rijnland	12
4.2	Waterschap Amstel, Gooi en Vecht	12
5	Toekomstige situatie	13
5.1	Voorgenomen ontwikkeling	13
5.2	Verharding en oppervlaktewater	13
5.3	Grondwater	13
5.4	Natuur	14
5.5	Hemel- en vuilwaterafvoer	14
5.6	Waterkeringen	14
5.7	Waterkwaliteit	14
6	Voorstel waterparagraaf	15

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De heer [REDACTED] is voornemens het “Plashuis” aan de Noordse Dorpsweg 2 geheel te vernieuwen en te veranderen. Hierbij wordt een verplaatsing/verschuiving van het bestaande bouwvlak voorzien. Daarnaast is het voornemen om onder het bouwvlak een ondergrondse parkeergarage te realiseren. De voorgenomen ontwikkeling past niet binnen het geldende bestemmingsplan “Noorden, Woerdens Verlaat en Vrouwenakker”. Om wijzigingen aan te brengen aan het huidige bestemmingsplan is een ruimtelijke onderbouwing vereist, inclusief het uitvoeren van de ‘watertoets’.

1.2 Doel watertoets

De ‘watertoets’ is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is niet een toets achteraf, maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerders (in dit geval waterschap Hoogheemraadschap van Rijnland, Waterschap Gooi, Amstel en Vecht en de gemeente Nieuwkoop) met elkaar in gesprek brengt in een zo vroeg mogelijk stadium.

Status

Er is reeds contact geweest met Waterschap Amstel, Gooi en Vecht over de aanleg van de damwand en de compensatie voor de toename in verharding. Het Hoogheemraadschap van Rijnland heeft reeds een vergunning afgegeven.

1.3 Leeswijzer

Hoofdstuk twee beschrijft de wateraspecten in en rondom het plangebied in de huidige situatie met onder andere geohydrologische bodemopbouw, grondwater en hemelwaterafvoer. In hoofdstuk drie zijn de beleid en regelgeving die van toepassing zijn op het gebied beschreven, waarna in hoofdstuk vier de randvoorwaarden en eisen van de twee waterschappen zijn opgenomen. De toekomstige situatie wordt besproken in hoofdstuk vijf waarna in hoofdstuk zes een voorstel voor de waterparagraaf is opgenomen.

2 Huidige situatie

In dit hoofdstuk is de huidige situatie opgenomen, waarbij wordt gekeken naar verschillende wateraspecten zoals het watersysteem, de bodemopbouw en het grondwater binnen het plangebied.

2.1 Plangebied

Het plangebied is gelegen in de gemeente Nieuwkoop aan de Noordse Dorpsweg in het Noordse Dorp. Het totale plangebied beslaat volgens de kadastrale gegevens van de gemeente Nieuwkoop een oppervlakte van 2.162 m². Het huidige gebouw heeft een oppervlakte van 542 m².



Figuur 2-1: Overzicht van het gebied rondom het plangebied (rode cirkel) met in het westen Noorden en in het midden het Noordse Dorp (bron: LuchtfotoNL 2016 © CycloMedia Technology B.V.)

Op dit moment is het projectgebied bebouwd met een vissportcentrum en horecagelegenheid 'Het Plashuis'. In figuur 2-2 is het plangebied rood omlijnd weergegeven. Het gebied grenst aan het open water en ligt binnen de polder Nieuwkoop en Noorden. Rond de bebouwing (het Plashuis) liggen parkeerplaatsen welke zijn verhard met grind.

De waterkering waaraan het plangebied grenst is tegelijk de grens van het Hoogheemraadschap van Rijnland met het waterschap Amstel, Gooi en Vecht. Het plangebied ligt in het gebied van Hoogheemraadschap van Rijnland. Beide waterschappen zijn betrokken bij het project, waarbij waterschap Amstel Gooi en Vecht betrokken is door de aanleg van een nieuwe damwand in de aangrenzende waterkering.

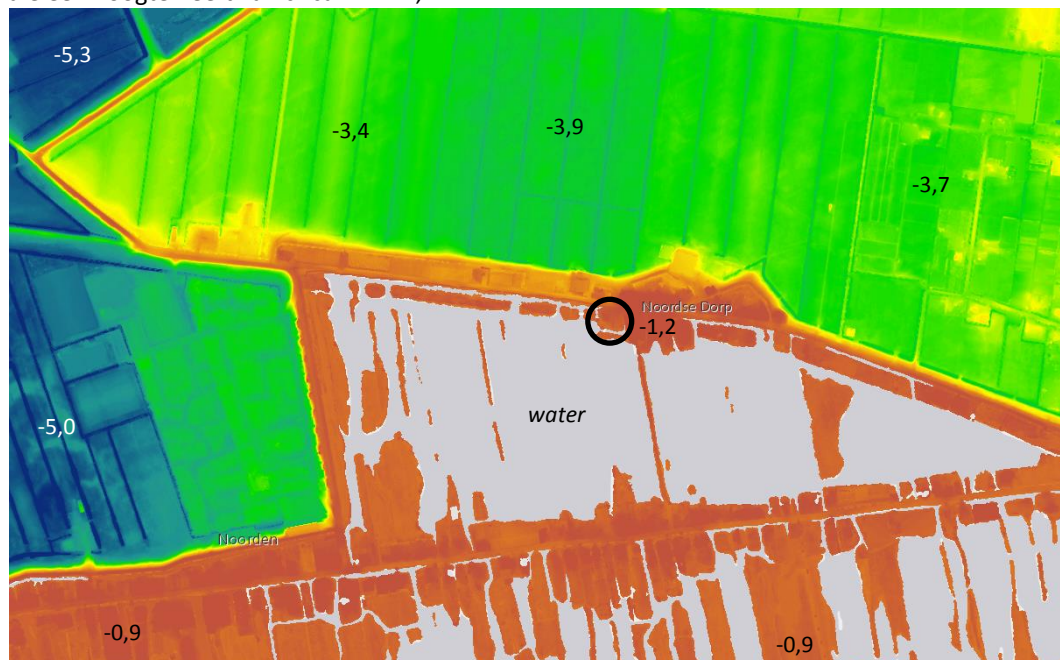


Figuur 2-2: Satellietbeeld van het plangebied aan de Noordse Dorpsweg (bron: LuchtfotoNL 2016 © CycloMedia Technology B.V.)

2.2 Bodemopbouw

2.2.1 Maaiveld

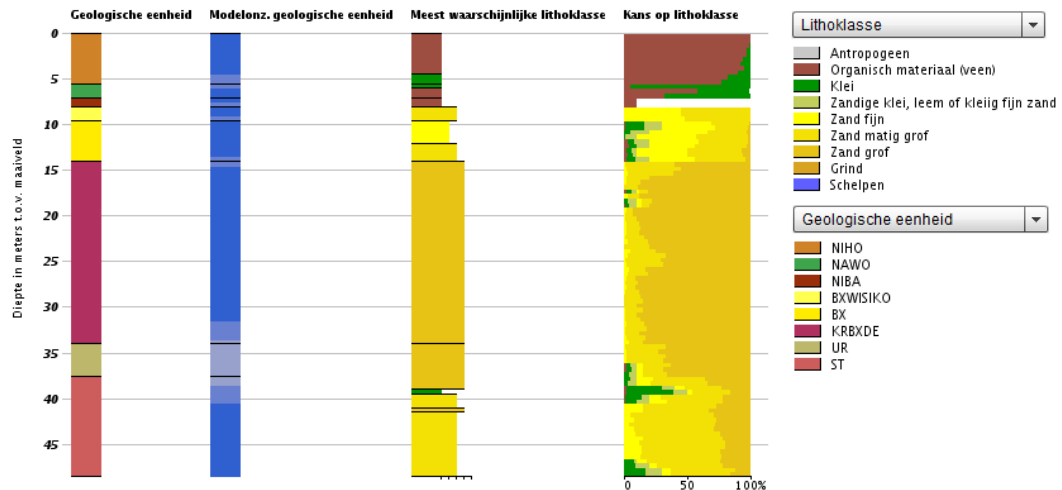
Het plangebied en de omgeving ligt in zijn geheel onder NAP (zie figuur 2-3), waarbij het maaiveld rondom het gebouw op NAP -1,2 m ligt. Dit ligt ongeveer gelijk aan de aangrenzende waterkering die een hoogte heeft van circa NAP -1,1 m.



Figuur 2-3: Maaiveldhoogte rondom het plangebied in m NAP (bron: AHN2)

2.2.2 Geohydrologie

Een doorsnede van de geohydrologie tot een diepte van NAP -50 m is weergegeven in Figuur 2-4. Daarin is te zien dat de toplaag bestaat uit verschillende slechtdoorlatende veen- en kleilagen (van verschillende formaties) tot 9 m-mv, met daaronder watervoerende zandlagen.



Figuur 2-4: Geohydrologische doorsnede van de ondergrond onder het plangebied, met als bodemopbouw NIHO, NAWO (bron: DINoloket, GeoTOP v1.3).

De veenlaag aan het maaiveld is van de formatie van Nieuwkoop (Hollandveen Laagpakket, NIHO), welke een zeer lage doorlatendheid heeft. De zandlagen onder het veen bestaan uit de formaties van Boxtel (BX), Kreftenheye en Boxtel (KRBXDE), Urk (UR) en Sterksel (ST).

2.3 Waterkeringen

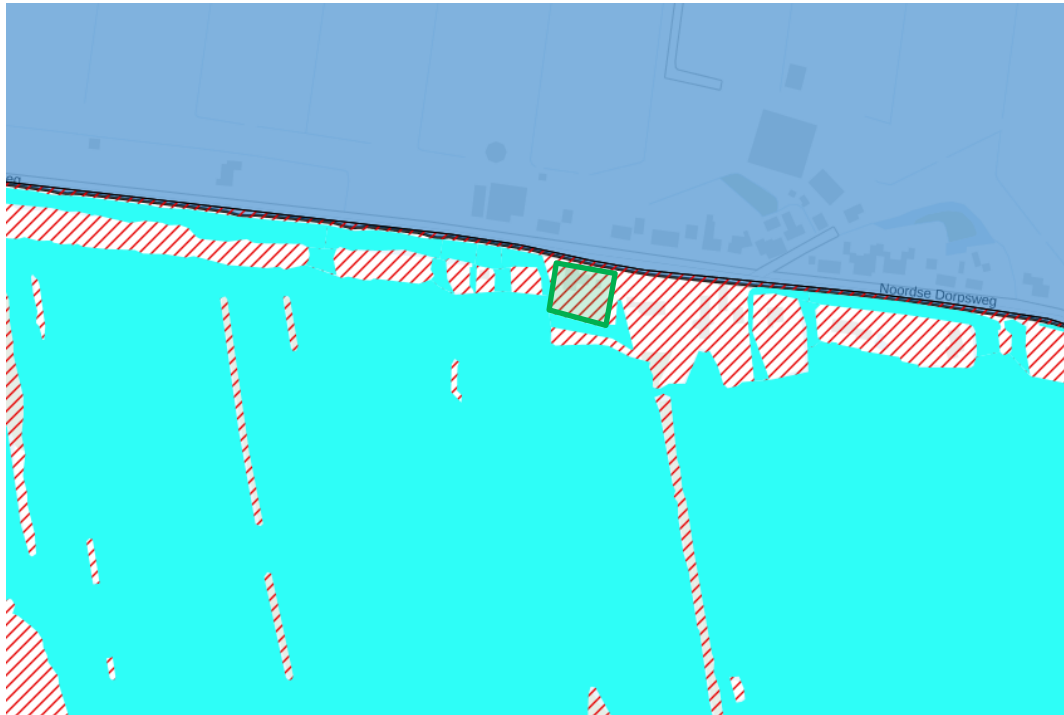
Het plangebied grenst aan een secundaire waterkering, welke de grens vormt tussen Hoogheemraadschap van Rijnland ten zuiden en waterschap Amstel Gooi en Vecht ten noorden daarvan (zie Figuur 2-5). Het plangebied valt binnen het areaal van Hoogheemraadschap van Rijnland.



Figuur 2-5: Waterkeringen rondom het plangebied met in het oranje de waterkering (secundair) en in het paars de waterschapsgrens (bron: legger waterschap Amstel, Gooi en Vecht). Te zien is dat het plangebied binnen Hoogheemraadschap van Rijnland gelegen is.

2.4 Oppervlaktewater

Het oppervlaktewater grenzend aan het plangebied maakt onderdeel uit van de Nieuwkoopse Plassen bestaande uit polderwater, waarbij het gebied direct grenst aan het water van de Binnenpolder (zie Figuur 2-6). Voor het boezemsysteem is een apart zomer- en winterpeil bepaald. Het zomerpeil in het gebied wordt gehandhaafd op NAP -1,55 tot -1,59 m en een het winterpeil op NAP -1,57 tot -1,59 m, resulterende in een bijna constant waterpeil door het jaar heen. Het peil fluctueert licht onder invloed van neerslag en wind (scheefstand).



Figuur 2-6: Legger Hoogheemraadschap van Rijnland met het peilbesluit (rode arcering), de Nieuwkoopse Plassen (lichtblauw) en het gebied van Waterschap Amstel, Gooi en Vecht (donkerblauw) (bron: Waterschap Rijnland).

2.5 Grondwater

In en rondom het plangebied ontbreken meetgegevens van de grondwaterstand. Gezien het gebied in een peilbeheergebied ligt zal de grondwaterstand sterk gerelateerd zijn aan deze waterstand. Deze ligt met circa NAP -1,6 m relatief hoog ten opzichte van het plangebied.

2.6 Natuur

Het plangebied grenst aan het Natura 2000 gebied Nieuwkoopse Plassen & De Haack, aan het water de Binnepolder. In het gebied broeden diverse beschermde vogelsoorten en groeien beschermde plantensoorten. Voor het gebied is een beheerplan tot 2021 opgesteld. Het landschap is vastgesteld op meren en moerassen, en heeft als status zowel de Vogel- als Habitatrichtlijn. De beheerders van het gebied zijn Natuurmonumenten, Zuidhollands Landschap, Staatsbosbeheer en diverse particulieren, zoals in het geval van de Binnepolder grenzend aan het plangebied de heer van Kleef.

Binnen de Binnepolder komt het habitatype veenmosrietland voor, waarbij Natura 2000 tot doel heeft uitbreiding van dit oppervlak en verbetering van de kwaliteit. Het veenmosrietland is een late fase van verlandings (het veranderen van open water in land).

2.7 Vuil- en hemelwaterafvoer

Het gebouw is aangesloten op het huidige rioleringsstelsel. Het hemelwater dat op de parkeerplaatsen valt infiltreert door het grind en wordt opgenomen in het grondwater. Oppervlakkige afvoer bij extreme neerslag wordt afgevoerd op het oppervlaktewater grenzend aan het plangebied.

3 Beleid en Regelgeving

3.1 Rijksoverheid

Waterwet

Op 22 december 2009 is de Waterwet in werking getreden, waarmee een achttal wetten is samengevoegd tot één wet. De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. De Waterwet richt zich op de zorg voor waterkeringen, waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterfuncties (zoals de drinkwatervoorziening). De wet biedt de basis voor het stellen van normen ten aanzien van deze onderwerpen. Verder bevat de wet regelingen voor het beheer van water. Een belangrijk gevolg van de Waterwet is dat de huidige vergunningstelsels uit de afzonderlijke waterbeheerwetten worden gebundeld. Dit resulteert in één vergunning, de Watervergunning.

Minstens zo belangrijk is dat zoveel mogelijk activiteiten onder algemene regels vallen. In de regel komt dit neer op een meldingsplicht in plaats van een vergunningenprocedure. Niet alles is in algemene regels vast te leggen en voor deze activiteiten in, op, onder of over watersystemen is er de watervergunning.

De Wet gemeentelijke watertaken is onderdeel van de Waterwet. In deze Wet heeft de gemeente de zorgplicht gekregen voor:

Het doelmatig inzamelen en verwerken van overtollig afvloeiend hemelwater;

Het nemen van maatregelen om structureel nadelige gevolgen van de grondwaterstand voor de aan de grond gegeven bestemming zoveel mogelijk te voorkomen of te beperken.

In de Wet milieubeheer is de derde zorgplicht voor de gemeente opgenomen. De gemeente dient zorg te dragen voor het inzamelen transporteren van stedelijk afvalwater.

Wet ruimtelijke ordening en de watertoets

De watertoets is per 1 november 2003 wettelijk verplicht (en vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening). De watertoets betekent dat ruimtelijke plannen (waaronder bestemmingsplannen) die vanaf deze datum ter inzage worden gelegd, voorzien moeten zijn van een waterparagraaf. Ruimtelijke plannen van de initiatiefnemer (bijv. gemeente of projectontwikkelaar) worden overlegd met de waterbeheerder.

In de waterparagraaf geeft de initiatiefnemer aan welke afwegingen in het plan ten aanzien van water zijn gemaakt. Het is een toelichting op het doorlopen proces en maakt de besluitvorming ten aanzien van water transparant. In geval van locatiekeuzes en bij herinrichting van bestaand bebouwd gebied geeft de initiatiefnemer expliciet aan welke rol de kosten en risico's van verdroging, verzilting, overstrooming en overlast hebben gespeeld bij de besluitvorming. De waterparagraaf grijpt zichtbaar terug op de afsprakennotitie en het wateradvies.

Nationaal Waterplan 2016-2021

In 2015 is het Nationaal Waterplan vastgesteld. Het plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2016-2021 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstroomingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Belangrijke punten uit het nationaal waterplan zijn:

Eerst vasthouden, dan bergen en dan pas afvoeren;
Hemelwater zo veel mogelijk afkoppelen, mits schoon (anders eerst zuiveren);
Uitbreiding van verhard oppervlak zo veel mogelijk compenseren met hectares oppervlaktewater.
Met deze punten zal rekening gehouden worden bij de uitvoering van de plannen

Nationaal Bestuursakkoord Water

Met het NBW-Actueel (2008) onderstrepen het Rijk, het Interprovinciaal Overleg, de Unie van Waterschappen en de Vereniging van Nederlandse Gemeenten de gezamenlijke opgave om het watersysteem op zo kort mogelijke termijn en tegen de laagste maatschappelijke kosten op orde te brengen en te houden. Samenwerken is de rode draad van het geactualiseerde Nationaal Bestuursakkoord. Een actualisatie van het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) uit 2003 komt voort uit de invoering van de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW), de noodzaak tot het aanscherping van een aantal begrippen en het beschikbaar komen van nieuwe klimaatscenario's. Ook is een nieuwe fase aangebroken in het samenwerkingsproces, waarbij het zwaartepunt verschuift van planvorming naar uitvoering. Het NBW is een uitwerking van de uitvoering van waterbeleid 21^e eeuw (WB21) en de KRW. De belangrijkste doelen en taken zijn:
het teveel (overlast) of tekort (onderlast) aan water aanpakken;
verbetering van de waterkwaliteit.

Kaderrichtlijn Water (KRW)

Door de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) heeft Nederland een resultaatsverplichting voor het bereiken van de gewenste waterkwaliteit en ecologie van grond- en oppervlaktewatersystemen. Voor grote wateren of watersystemen, de zogenaamde KRW-waterlichamen, zijn hiertoe doelen opgesteld. De (bindende) maatregelen om de doelen te bereiken zijn vastgelegd in de stroomgebiedsplannen. Voor de overige wateren geldt minimaal het stand-still principe. Waterbeheerders mogen hiervoor zelf aanvullende doelen opstellen.

3.2 Provinciaal

Regionaal Waterplan Zuid-Holland 2015-2021

Het waterbeleid van de provincie Zuid-Holland is opgenomen in de volgende vastgestelde beleidsdocumenten:

- het waterbeleid met een ruimtelijke component staat in de Visie Ruimte en Mobiliteit
Vanuit de ambitie om Zuid-Holland een duurzame, concurrerende en leefbare Europese topregio te laten zijn, bevordert de provincie de transitie naar een water- en energie-efficiënte samenleving. Die rode draad door de Visie ruimte en mobiliteit staat centraal in het beleid voor water, bodem en energie.
In de Visie Ruimte en mobiliteit geeft de provincie aan hoe omgegaan wordt met thema's als klimaatverandering, toenemende verzilting, inklinking en het veranderend ruimtegebruik (ook in de ondergrond), die aanpassingen vergen van en keuzes in het bodem- en watersysteem, die in veel gevallen invloed hebben op de ruimtelijke ordening. Deze keuzes hebben het achterliggende doel dat Zuid-Holland beschermd blijft en dat het mogelijk blijft om water in zijn vele hoedanigheden beter te benutten. De kwaliteit en functionaliteit van water dienen optimaal te zijn en vragen permanent om verbetering en bescherming. Bij aanpassingen aan het watersysteem gelden twee uitgangspunten: ze zijn klimaatbestendig en de natuurlijke processen krijgen, waar dat kan, meer ruimte of worden beter benut.

- het beleid voor waterkwaliteit staat in de Voortgangsnota Europese Kaderrichtlijn Water 2016-2021. Voor een klein aantal onderdelen blijft het provinciale waterplan 2010-2015 ongewijzigd van kracht. Hierin staan de doelen van de provincie met betrekking tot maatregelen voor waterkwaliteit van grond- en oppervlaktewater.

3.3 Waterschap

3.3.1 Hoogheemraadschap van Rijnland

Waterbeheerplan 2016-2021

Op 4 november 2015 heeft het algemeen bestuur van Rijnland het waterbeheerplan (WBP5) vastgesteld. In het Waterbeheerplan (WBP) geeft het hoogheemraadschap aan wat haar ambities voor de komende planperiode zijn en welke maatregelen in het watersysteem worden getroffen. Het nieuwe WBP legt meer dan voorheen accent op het meebewegen met water in plaats van het strijden tegen water. De vier hoofddoelen zijn waterveiligheid, voldoende water, schoon en gezond water en waterketen. Wat betreft veiligheid is cruciaal dat de waterkeringen voldoende hoog en stevig zijn én blijven en dat rekening wordt gehouden met mogelijke toekomstige dijkverbeteringen. Wat betreft voldoende water gaat het erom het complete watersysteem goed in te richten, goed te beheren en goed te onderhouden. Daarbij wil Rijnland dat het watersysteem op orde en toekomstvast wordt gemaakt, rekening houdend met klimaatverandering. Immers, de verandering van het klimaat leidt naar verwachting tot meer lokale en heviger buien, perioden van langdurige droogte en zeespiegelrijzing. Schoon en gezond water is gericht op het verbeteren van de ecologische en chemische waterkwaliteit. Voor het doel waterketen richt Rijnland zich erop de afvalwaterketen te optimaliseren. Het waterbeheerplan sorteert voor op deze ontwikkelingen.

Keur en Beleidsregels

Rijnland is verantwoordelijk voor het waterbeheer, inclusief de Afvalwaterzuiveringsinstallatie (AWZI) en de waterstaatkundige veiligheid in het gebied dat globaal ligt tussen Wassenaar, Gouda, Amsterdam en IJmuiden. Om haar taak uit te kunnen oefenen maakt het hoogheemraadschap onder andere gebruik van de keur. In de keur staan regels ter bescherming van waterkeringen, watergangen en bijbehorende kunstwerken (zoals stuwen en gemalen). Zo is in de keur geregeld welke handelingen en activiteiten in en nabij watergangen, waterkeringen en waterbergingsgebieden niet zijn toegestaan zonder vergunning. De keur is daarmee een belangrijk middel om via vergunningverlening en handhaving het watersysteem op orde te houden of te krijgen. Het Hoogheemraadschap van Rijnland heeft op 7 juli 2015 de meest recente Keur en de daarbij behorende uitvoeringsregels vastgesteld.

3.3.2 Waterschap Amstel, Gooi en Vecht

Waterbeheerplan

Het Waterschap Amstel, Gooi en Vecht is de beheerder van de regionale wateren, waarvoor elke zes jaar een waterbeheerplan wordt gemaakt, tegelijk met het Nationale Waterplan en de provinciale waterplannen. In dit waterbeheerplan worden de wensbeelden per thema voor 2030 beschreven, waaruit voor de afgeleide doelen voor de planperiode 2016-2021 een aanpak op hoofdlijnen wordt beschreven. De strategische uitgangspunten zijn onder ander het

samenbrengen van waterbeheertaken in één regionale waterautoriteit, klimaatbestendig en waterrobuust zijn, bewustwording van de omgeving over waterveiligheid, hergebruik van afvalwater en vermindering van de regeldruk.

Keur

In de keur van Waterschap Amstel, Gooi en Vecht staan regels omschreven die gelden voor de wateren en dijken binnen het gebied. Hiermee wordt gewaarborgd dat er genoeg en schoon water is, de dijken sterk genoeg zijn tegen overstromingen en er gezonde waterplanten en vissen aanwezig zijn. Aangaande het beleid voor verhard oppervlak stelt het Waterschap dat bij een uitbreiding van dit oppervlak met 1000 m² binnen stedelijk gebied een vergunning nodig is voor het aanleggen van deze verharding.

3.4 Gemeente Nieuwkoop

Structuurvisie

De gemeente Nieuwkoop heeft in 2009 een structuurvisie 2040 opgesteld, waarin de beleidsdoelen voor de lange termijn staan geformuleerd. De structuurvisie geeft richting aan toekomstige beslissingen en bevat een schets van het toekomstbeeld. In deze schets staan als doelen dat Nieuwkoop een groene, dynamische en duurzame gemeenschap is met sterke contrasten tussen de kernen, het agrarisch landschap en het natuurgebied. Daarnaast is de gemeente een belangrijke schakel in de verschillende regionale netwerken zoals de keten van natuur- en recreatiegebieden door het Groene hart. De kernen behouden hun eigen karakter, en zijn qua inwoneraantal niet gegroeid.

Gemeentelijk Rioleringsplan 2015-2019

In het Gemeentelijk Rioleringsplan 2015-2019 staan de hoofdlijnen voor de gemeentelijke zorgtaken als stedelijk afvalwater, hemelwater en grondwater beschreven. Deze bevatten de beleidskeuzes voor de inzameling en het transport van het water.

4 Randvoorwaarden

4.1 Hoogheemraadschap van Rijnland

De keur van het hoogheemraadschap van Rijnland schrijft voor dat bij een toename in verharding van meer dan 500 m² een extra open wateroppervlak van 15% van de toename moet worden aangelegd (Beleidsregel 4, hoofdstuk 4, artikel 3). Hierbij is als extra eis gesteld dat de compensatie moet worden uitgevoerd voor het aanbrengen van de verharding.

4.2 Waterschap Amstel, Gooi en Vecht

Verharding

De keur van waterschap Amstel, Gooi en Vecht schrijft gelijk aan het Hoogheemraadschap van Rijnland een compensatie van 15% nieuw te graven open water van het nieuw aan te brengen verhard oppervlak voor.

Werken nabij waterkeringen

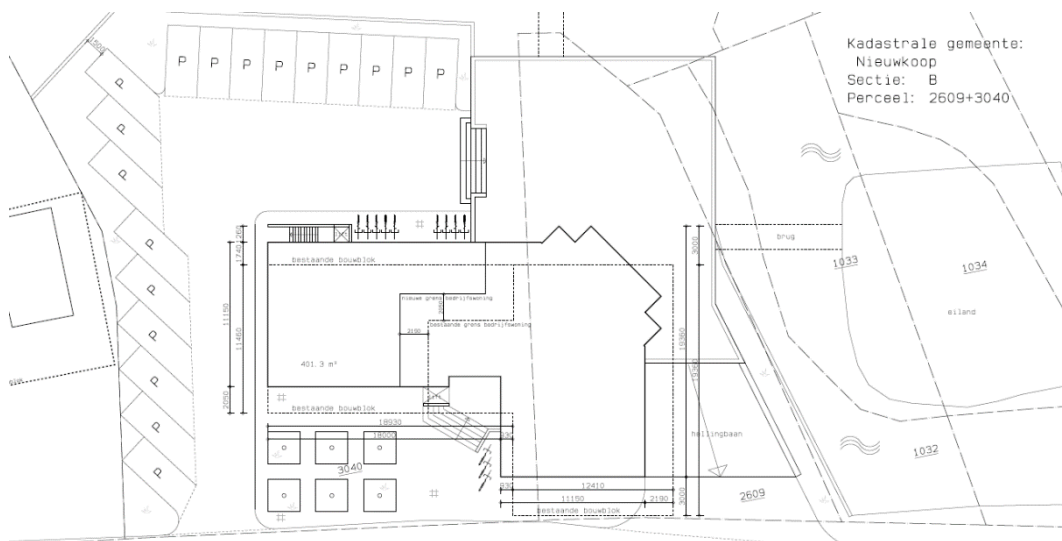
Voor werken nabij waterkeringen gelden de volgende regels:

- De werken inclusief de fundering worden buiten het keurprofiel en indien aanwezig buiten het profiel van vrije ruimte geplaatst; en
- De werken mogen het beheer en onderhoud van de kering niet belemmeren; en
- Indien de werken in de kernzone of in beschermende gronden worden geplaatst, dan gelden de volgende voorwaarden:
 - De aanvrager toont aan dat het noodzakelijk is de werken te plaatsen binnen de kernzone of beschermende gronden; en
 - De aanvrager toont desgevraagd aan dat er geen gevaar bestaat voor omvallen of omwaaien van het werk; en
 - Het werk vormt geen aangrijppunt voor erosie door golfaanval of overloop; en
 - Een strook van minimaal 3 meter breed vanaf de buitenkruinlijn wordt vrijgehouden van objecten om de kruin van de waterkering bereikbaar te houden voor onderhoudsmaterieel; en
 - Bij een kruinbreedte van minder dan 3 meter wordt de gehele kruinbreedte vrijgehouden van objecten; en
- Indien de werken binnen het keurprofiel of indien aanwezig binnen het profiel van vrije ruimte komen te liggen gelden de volgende aanvullende voorwaarden:
 - De aanvrager dient desgevraagd met berekeningen aan te tonen dat de werken geen negatieve invloed hebben op de stabiliteit van de waterkering en dat de werken stabiel zijn; en
 - Er moet een beheer- en onderhoudsplan opgesteld zijn; en
 - Er moet sprake zijn van maatschappelijk belang (zie hoofdstuk maatschappelijk belang).

5 Toekomstige situatie

5.1 Voorgenomen ontwikkeling

Het voornemen is om de bestaande bebouwing te slopen en nieuwbouw te realiseren ten behoeven van een restaurant met bedrijfswoning. Hierbij zal de hoeveelheid verharding toenemen van zowel de bebouwing als de aanleg van parkeerplaatsen. Onder het te realiseren gebouw zal een parkeerkelder worden aangelegd waarnaar een verdiepte inrijbaan zal dienen als toegangsweg. In Figuur 5-1 is een planschets van het nieuwe terrein weergegeven (tevens vergroot bijgevoegd in bijlage 1).



Figuur 5-1: Planschets voor het nieuw te bouwen gebouw (bron: Advies- en Ontwerpburo voor Bouwkunst Nico van den Berg)

5.2 Verharding en oppervlaktewater

Vrijwel het gehele plangebied zal worden verhard, wat neerkomt op een verhard oppervlak van circa 2.100 m². Dit resulteert in een toename in verharding van circa 1.500 m². Om de toename in verharding te compenseren is reeds oppervlaktewater gegraven in de aangrenzende binnenpolder (zie bijlage 2). Het oppervlak aan nieuw open water is netto 1.081 m², waarbij 1.276 m² is gegraven en 195 m² is gedempt. Met ruim 70% compensatie open water ten opzichte van de toegenomen verharding wordt hierbij ruimschoots voldaan aan de eis van de waterschappen van 15% open water.

5.3 Grondwater

De voorgenomen ontwikkeling bevat de aanleg van een parkeerkelder. Doordat de parkeerkelder niet dieper wordt aangelegd dan 6 m-mv worden niet direct problemen verwacht met betrekking tot grondwaterstomen door de slechtdoorlatendheid van de veenlaag. Echter door de hoogte van

het grondwater en omliggende oppervlaktewater vereist dit verder onderzoek. Daarnaast is het noodzakelijk inzicht te krijgen in het effect van een dergelijk parkeerkelder op de nieuw te plaatsen damwand rond het plangebied. Geadviseerd wordt om grond- en grondwateronderzoeken uit te voeren om de gevolgen van de aanleg van de parkeerkelder in beeld te krijgen.

5.4 Natuur

De compensatie oppervlaktewater is reeds in het naastgelegen natuurgebied gegraven, waarbij rekening is gehouden met het aanwezige habitatype. De ontwikkelingen binnen het plangebied zullen geen effect hebben op het naastgelegen natuurgebied.

5.5 Hemel- en vuilwaterafvoer

De nieuwbouw kan worden aangesloten aan het huidige aanwezige rioleringsstelsel. Hemelwaterafvoer kan direct worden afgevoerd op het naastgelegen oppervlaktewater, aangezien er geen belemmerende verhogingen aanwezig zijn rondom het plangebied.

5.6 Waterkeringen

Het waterschap Amstel, Gooi en Vecht is voornemens een nieuwe damwand aan te leggen ten behoeve van de waterkering. Deze damwand zal worden aangelegd aan de zuidgrens van de



waterkering, waarbij deze langs het plangebied wordt aangelegd. Na overleg is besloten de damwand aan de zuidkant om het plangebied te plaatsen (zie Figuur 5-2).

Door de aanleg van de damwand is het van belang dat er een strook van 1,5 m langs de damwand wordt vrijgehouden. Deze zone wordt gezien als de kernzone van de damwand. In de huidige plannen is reeds met deze zone rekening gehouden.

Figuur 5-2: Plaatsing damwand (rood) volgens Waterschap Amstel, Gooi en Vecht (bron: waterschap Amstel, Gooi en Vecht en LuchtfotoNL 2016 © CycloMedia Technology B.V.)

5.7 Waterkwaliteit

Het hemelwater dat terechtkomt op de bebouwing wordt beschouwd als schoon wanneer geen uitlopende bouwmaterialen (zoals lood, koper, zink en zacht PVC) gebruikt worden. Dit water kan worden afgevoerd naar voorzieningen in het plangebied waar het water wordt geïnfiltreerd of geborgen. In het plan staat beschreven dat het dak van het nieuw te bouwen Plashuis zal bestaan uit zink. Dit is een uitlopend materiaal. Om uitloging te voorkomen moet het dak met een coating worden aangelegd.

6 Voorstel waterparagraaf

De heer J.H. van Kleef is voornemens het “Plashuis” aan de Noordse Dorpsweg 2 geheel te vernieuwen en te veranderen. Hierbij wordt een verplaatsing/verschuiving van het bestaande bouwvlak voorzien. Daarnaast is het voornemen om onder het bouwvlak een ondergrondse parkeergarage te realiseren. De voorgenomen ontwikkeling past niet binnen het geldende bestemmingsplan “Noorden, Woerdens Verlaat en Vrouwenakker”. Om wijzigingen aan te brengen aan het huidige bestemmingsplan is een ruimtelijke onderbouwing vereist, inclusief het uitvoeren van de ‘watertoets’.

Huidige situatie

Het plangebied is gelegen in de gemeente Nieuwkoop aan de Noordse Dorpsweg in het Noordse Dorp. Het totale plangebied beslaat volgens de kadastrale gegevens van de gemeente Nieuwkoop een oppervlakte van 2162 m². Het huidige gebouw heeft een oppervlakte van 542 m². Het maaiveld van het plangebied ligt op circa NAP -1,2 m.

Op dit moment is het projectgebied bebouwd met een vissportcentrum en horecagelegenheid ‘Het Plashuis’. Het gebied grenst aan het open water en ligt binnen de polder Nieuwkoop en Noorden. Het oppervlaktewater grenzend aan het plangebied maakt onderdeel uit van de Nieuwkoopse Plassen bestaande uit polderwater, waarbij het gebied direct grenst aan het water van de Binnenpolder. Het zomerpeil in het gebied wordt gehandhaafd op NAP -1,55 tot -1,59 m en een het winterpeil op NAP -1,57 tot -1,59 m. Het grondwater ligt relatief hoog met een GHG van hoger dan 0,4 m-mv en een GLG tussen de 0,5 en 0,8 m-mv.

Het plangebied grenst aan een secundaire waterkering, welke de grens vormt tussen Hoogheemraadschap van Rijnland ten zuiden en waterschap Amstel Gooi en Vecht ten noorden daarvan.

Randvoorwaarden

Keur

De keur van waterschap Amstel, Gooi en Vecht schrijft gelijk aan het Hoogheemraadschap van Rijnland een compensatie van 15% nieuw te graven open water van het nieuw aan te brengen verhard oppervlak voor.

Werken nabij waterkeringen

Voor werken nabij waterkeringen gelden de volgende regels:

- De werken inclusief de fundering worden buiten het keurprofiel en indien aanwezig buiten het profiel van vrije ruimte geplaatst; en
- De werken mogen het beheer en onderhoud van de kering niet belemmeren; en
- Indien de werken in de kernzone of in beschermende gronden worden geplaatst, dan gelden de volgende voorwaarden:
 - De aanvrager toont aan dat het noodzakelijk is de werken te plaatsen binnen de kernzone of beschermende gronden; en
 - De aanvrager toont desgevraagd aan dat er geen gevaar bestaat voor omvallen of omwaaien van het werk; en
 - Het werk vormt geen aangrijppunt voor erosie door golfaanval of overloop; en

- Een strook van minimaal 3 meter breed vanaf de buitenkruinlijn wordt vrijgehouden van objecten om de kruin van de waterkering bereikbaar te houden voor onderhoudsmaterieel; en
 - Bij een kruinbreedte van minder dan 3 meter wordt de gehele kruinbreedte vrijgehouden van objecten; en
- Indien de werken binnen het keurprofiel of indien aanwezig binnen het profiel van vrije ruimte komen te liggen gelden de volgende aanvullende voorwaarden:
 - De aanvrager dient desgevraagd met berekeningen aan te tonen dat de werken geen negatieve invloed hebben op de stabiliteit van de waterkering en dat de werken stabiel zijn; en
 - Er moet een beheer- en onderhoudsplan opgesteld zijn; en
 - Er moet sprake zijn van maatschappelijk belang (zie hoofdstuk maatschappelijk belang).

Toekomstige situatie

Het voornemen is om de bestaande bebouwing te slopen en nieuwbouw te realiseren ten behoeven van een restaurant met bedrijfswoning. Hierbij zal de hoeveelheid verharding toenemen van zowel de bebouwing als de aanleg van parkeerplaatsen. Onder het te realiseren gebouw zal een parkeerkelder worden aangelegd waarnaar een verdiepte inrijbaan zal dienen als toegangsweg.

Compensatie verharding

Vrijwel het gehele plangebied zal worden verhard, wat neerkomt op een verhard oppervlak van circa 2100 m². Om de toename in verharding van circa 1500 m² te compenseren is reeds oppervlaktewater gegraven in de aangrenzende binnenpolder. Het oppervlak aan nieuw openwater is netto 1081 m².

Grondwater

De voorgenomen ontwikkeling bevat de aanleg van een parkeerkelder. Doordat de parkeerkelder niet dieper wordt aangelegd dan 6 m-mv worden niet direct problemen verwacht met betrekking tot grondwaterstomen door de slechtdoorlatendheid van de veenlaag. Echter door de hoogte van het grondwater en omliggende oppervlaktewater vereist dit verder onderzoek. Daarnaast is het noodzakelijk inzicht te krijgen in het effect van een dergelijk parkeerkelder op de nieuw te plaatsen damwand rond het plangebied. Geadviseerd wordt om grond- en grondwateronderzoeken uit te voeren om de gevolgen van de aanleg van de parkeerkelder in beeld te krijgen.

Vuilwaterafvoer

De nieuwbouw kan worden aangesloten aan het huidige aanwezige rioleringsstelsel. Hemelwaterafvoer kan direct worden afgevoerd op het naastgelegen oppervlaktewater.

Waterkering

Het waterschap Amstel, Gooi en Vecht is voornemens een nieuwe damwand aan te leggen ten behoeve van de waterkering. Deze damwand zal worden aangelegd aan de zuidgrens van de waterkering, waarbij deze langs het plangebied wordt aangelegd. Na overleg is besloten de damwand aan de zuidkant om het plangebied te plaatsen.

Door de aanleg van de damwand is het van belang dat er een strook van 1,5 m langs de damwand wordt vrijgehouden. Deze zone wordt gezien als de kernzone van de damwand. Bij het plaatsen van de nieuwbouw moet rekeningen worden gehouden met deze zone.

Waterkwaliteit

Het hemelwater dat terechtkomt op de bebouwing wordt beschouwd als schoon wanneer geen uitlogende bouwmaterialen (zoals lood, koper, zink en zacht PVC) gebruikt worden. Dit water kan worden afgevoerd naar voorzieningen in het plangebied waar het water wordt geïnfiltreerd of geborgen. In het plan staat beschreven dat het dak van het nieuw te bouwen Plashuis zal bestaan uit zink. Dit is een uitlogend materiaal. Om uitloging te voorkomen moet het dak met een coating worden aangelegd.

Bijlage 1 Planschets Nieuwbouw Plashuis

Bijlage 1 Planschets Nieuwbouw Plashuis

Bijlage 2 Compensatie verharding

Bijlage 2 Compensatie verharding

Over Antea Group

Van stad tot land, van water tot lucht; de adviseurs en ingenieurs van Antea Group dragen in Nederland sinds jaar en dag bij aan onze leefomgeving. We ontwerpen bruggen en wegen, realiseren woonwijken en waterwerken. Maar we zijn ook betrokken bij thema's zoals milieu, veiligheid, assetmanagement en energie. Onder de naam Oranjewoud groeiden we uit tot een allround en onafhankelijk partner voor bedrijfsleven en overheden. Als Antea Group zetten we deze expertise ook mondiaal in. Door hoogwaardige kennis te combineren met een pragmatische aanpak maken we oplossingen haalbaar én uitvoerbaar. Doelgericht, met oog voor duurzaamheid. Op deze manier anticiperen we op de vragen van vandaag en de oplossingen van de toekomst. Al meer dan 60 jaar.

Contactgegevens

Beneluxweg 125
4904 SJ OOSTERHOUT
Postbus 40
4900 AA OOSTERHOUT
T. 06 20 43 61 19
E. cor.vantilburg@anteagroup.com

www.anteagroup.nl

Copyright © 2017

Niets uit deze uitgave mag worden
verveelvoudigd en/of openbaar worden
gemaakt door middel van druk, fotokopie,
elektronisch of op welke wijze dan ook,
zonder schriftelijke toestemming van de
auteurs.