

Memo

Plaats en datum
Houten, 20 juli 2011

Referentienummer

Kenmerk
PN 307938

Aan
Macéka Vastgoed
t.a.v. De heer M.M. Boerse
Amsterdamsestraatweg 41
Postbus 560
3740 AN Baarn

Kopie aan

Van
Ir. J.W. Bronkhorst

Betreft
Waterparagraaf herontwikkeling voormalig zusterhuis te Soest.
Status: definitief

1 Aanleiding

In opdracht van Macéka Vastgoed voert Grontmij een aantal milieuonderzoeken uit om de herontwikkeling op het terrein van het voormalige zusterhuis te Soest op te kunnen opnemen in het bestemmingsplan. Één van deze onderzoeken is het doorlopen van het watertoets proces.

Het voormalige zusterhuis ligt in het noorden van Soest. Het terrein wordt aan de noordzijde begrensd door de Noorderweg, in oosten door de Dr. De Voslaan en aan de zuid- en westzijde door het terrein van Woonzorg. Op het terrein van de Woonzorg is een grote vijver aanwezig.

Deze notitie beschrijft de wijze van de afwatering van het terrein in toekomstige situatie en de genomen maatregelen die nodig zijn om dit te bereiken.

2 **Beleid en Regelgeving van Waterschap Vallei & Eem**

Waterbeheersplan 2010-2015

Voor de planperiode 2010-2015 zal het Waterbeheersplan (WBP) van Waterschap Vallei en Eem van toepassing zijn. In dit plan geeft het waterschap aan wat haar ambities voor de komende planperiode zijn en welke maatregelen in het watersysteem worden getroffen. De drie hoofddoelen zijn veilige dijken en veiligheid tegen overstromen, voldoende en schoon water en zuivering afvalwater. Wat betreft veiligheid is cruciaal dat de waterkeringen voldoende hoog en stevig zijn én blijven en dat rekening wordt gehouden met mogelijk toekomstige dijkverbeteringen. Wat betreft voldoende en schoon water gaat het erom het complete watersysteem goed in te richten, goed te beheren en goed te onderhouden. Daarbij wil het waterschap dat het watersysteem op orde en toekomstvast wordt gemaakt, rekening houdend met klimaatverandering. Het Waterbeheersplan 2010-2015 van waterschap Vallei en Eem is te vinden op de website.

Keur en Beleidsregels 2009

Per 22 december 2009 is een nieuwe Keur in werking getreden, alsmede nieuwe Beleidsregels. Een nieuwe Keur is nodig vanwege de totstandkoming van de Waterwet en daarmee verschuivende bevoegdheden in onderdelen van het waterbeheer. Verder zijn aan deze Keur bepalingen toegevoegd over het onttrekken van grondwater en het infiltreren van water in de bodem. De "Keur en Beleidsregels" maken het mogelijk dat het Waterschap Vallei en Eem haar taken als waterkwaliteits- en kwantiteitsbeheerder kan uitvoeren. De Keur is een verordening van de waterbeheerder met wettelijke regels (gebod- en verbodsbepalingen) voor:

- Waterkeringen (onder andere duinen, dijken en kaden),
- Watergangen (onder andere kanalen, rivieren, sloten, beken),
- Andere waterstaatswerken (o.a. bruggen, duikers, stuwen, sluizen en gemalen).

De Keur bevat verbodsbepalingen voor werken en werkzaamheden in of bij de bovengenoemde waterstaatswerken. Er kan een ontheffing worden aangevraagd om een bepaalde activiteit wel te mogen uitvoeren. Als het waterschap daarin toestemt, dan wordt dat geregeld in een Watervergunning op grond van de Keur. De Keur is daarmee een belangrijk middel om via vergunningverlening en handhaving het watersysteem op orde te houden of te krijgen. In de Beleidsregels, die bij de Keur horen, is het beleid van Waterschap Vallei en Eem nader uitgewerkt. De Keur en Beleidsregels zijn te vinden op de website van het waterschap.

Watervergunning

Voor aanpassing van de waterkering, de waterhuishouding en de toename van verharding dient een Watervergunning te worden aangevraagd op grond van de Keur en Beleidsregels en in sommige gevallen op grond van de Waterwet. Dempingen moeten mogelijk ook in het kader van het Besluit bodemkwaliteit worden gemeld. Formulieren voor meldingen en vergunningen kan men downloaden van de website: www.wve.nl onder het loket – waterbeheer.

Normering en uitgangspunten stedelijk gebied

Naast de algemene stukken aangaande het beleid en beheersregels heeft het waterschap specifieke normen en uitgangspunten voor het stedelijk gebied, waar het gaat om inrichting en ontwerp van nieuwbouw- en renovatieprojecten. Voor de watertoets volgen hier de belangrijkste punten.

- Stroomschema voor afkoppelbeleid verschillende type verhardingen (www.wve.nl/afkoppelen)
- Droogleggingsnormen en toegestane peilstijgingen
- Vuistregels voor aanleg open water

3 Waterhuishouding

3.1 Huidige situatie

In het plangebied is geen open water aanwezig. Het zusterhuis, met een verhard oppervlak van ongeveer 880 vierkante meter is afgekoppeld¹. Regenwater wordt apart van vuilwater verzameld en afgevoerd. Het verzamelde regenwater wordt geloosd op de vijver op het terrein van woonzorg. Dit is een geïsoleerde vijver. In bijlage 2 is een luchtfoto opgenomen van de huidige situatie.

In het grondwaterplan van de gemeente Soest², is voor de gemeente Soest in beeld gebracht waar kansen liggen voor infiltratie. In deze analyse is het plangebied aangemerkt als aandachtsgebied, op basis van klachten van grondwateroverlast. Infiltratie is hier dus niet mogelijk.

Mede op basis van de klachten wordt in de nabije toekomst drainage aangelegd onder de Noorderweg, welke wordt aangesloten op de bestaande vijver en het regenwaterriool onder de Noorderweg dat in oostelijke richting afstroomt. Deze maatregel wordt nu al getroffen om hoge grondwaterstanden te voorkomen.

3.2 Toekomstige waterhuishoudkundige situatie

Het stedenbouwkundige plan voorziet in de bouw van maximaal 37 appartementen, verdeeld over drie gebouwen. Wanneer het deel sociale woningbouw elders wordt gerealiseerd, wordt uitgegaan van maximaal 34 appartementen.³ Onder de drie gebouwen en de binnenplaats bevindt zich een half verdiepte parkeergarage. Het oppervlak van de gebouwen en de parkeergarage is samen ruim 2330 vierkante meter, een toename van ruim 1450 vierkante meter aan verhard oppervlak.

De binnenplaats is in deze berekening geheel verhard meegenomen, ongeacht de op het dak van de parkeergarage aangebrachte inrichting. Door de dunne laag ondergrond die aanwezig is op het dak van de garage is de berging daarin te verwaarlozen.

Als vuistregel stelt het waterschap dat ongeveer 10% van de toename verhard oppervlak gecompenseerd moet worden in open waterberging. Dit komt neer op ongeveer 150 vierkante meter. Er is in het plangebied geen ruimte om deze wateropgaaf op te lossen.

Het nieuw aan te leggen infiltratieriool onder de Noorderweg biedt een goede mogelijkheid voor het af te koppelen verharde oppervlak. Vooralsnog is onduidelijk of deze maatregel al is voltooid op het moment dat de bouw van de appartementen is afgerond. Als tussenoplossing kan het water worden geloosd op de aanwezige geïsoleerde vijver van Woonzorg. Het verbinden van deze vijver met het drainage riool levert een robuustere inrichting van het watersysteem op. Of de vijver is berekend op een toename van het verharde oppervlak is onbekend.

¹ Inventarisatie gegevens Soest, Waterschap Vallei en Eem, juni 2009.

² Grondwaterplan Soest, Wareco, 2011.

³ Concept ontwerp, op ten noord blijdestijn architecten en adviseurs, april 2011.

Parkeergarage

De parkeergarage zelf zal waterdicht gemaakt moeten worden, om een grote toestroom van grondwater naar de garage, met bijbehorende bemaling te voorkomen. Dit is een eis die het waterschap stelt aan de ondergrondse voorzieningen. Uiteraard zal de inrit wel moeten worden voorzien van een afwateringssysteem. Dit mag direct lozen op regenwaterriool, zonder tussenkomst van een olieafscheider of slibvang⁴.

⁴ Stroomschema afkoppelen, Waterschap Vallei en Eem.

Bijlage 1

Overzicht watercompensatieberekening

Bestaand		
Bebouwing	825	m ²
Entree	51	m ²
Totaal	876	m ²
Nieuwe situatie		
Bebouwing	1467*	m ²
Ondergrondse garage (excl. kelders bebouwing)	702	m ²
Entree	66	m ²
Haakse parkeervakken Noorderweg	100	m ²
Totaal	2335	m ²
Toename verharding	1459	m²

* Uitgangspunt voor gebouw 3 is appartementen voor de vrije sector. Wanneer voor gebouw 3 wordt uitgegaan van een gebouw met appartementen voor sociale woningbouw dient rekening te worden gehouden van een extra oppervlakte aan verharding van 99 m².

Bijlage 2

Visualisatie huidige en toekomstige situatie



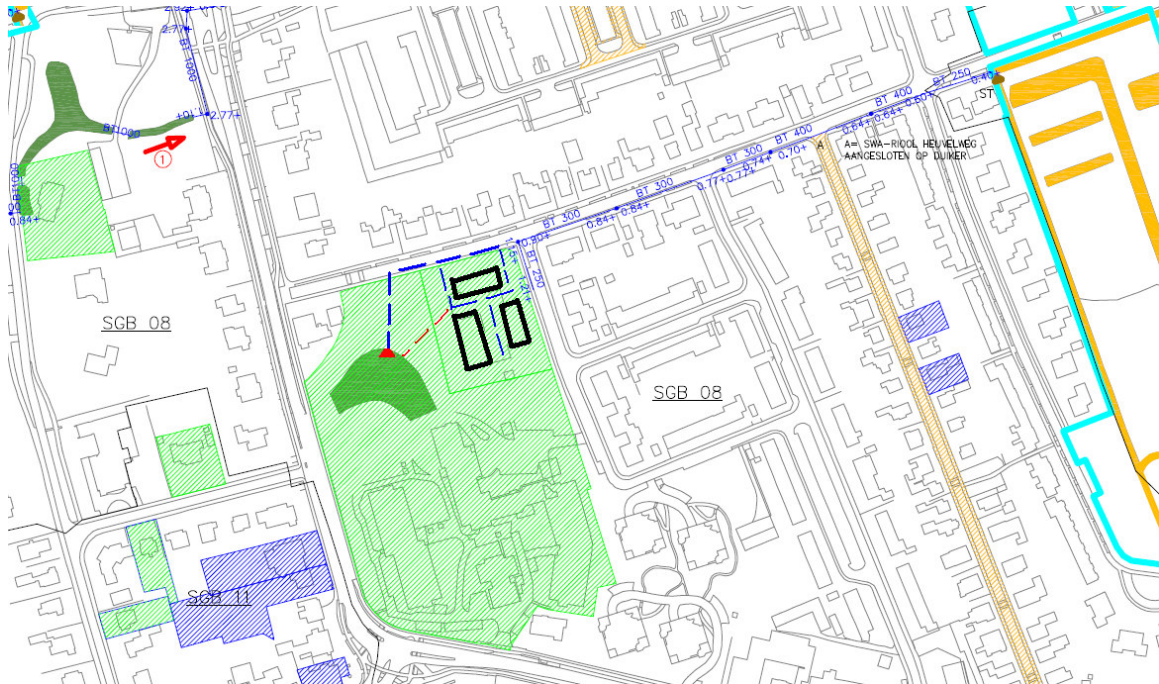
Figuur B2.1. Luchtfoto huidige situatie met weergave plangebied.



Figuur B2.2. Toekomstige inrichting.

Bijlage 3

Voorstel maatregelen waterhuishouding



Figuur B3.1. Voorstel maatregelen.

In dik blauw: aan te leggen infiltratie riool
In rood: tussentijdse oplossing afwatering vijver

Rode vlak: stuw ter handhaving oppervlakte peil (verbinding riool).