



Interne mededeling

Aan	Laurens Brouwer	Datum	3 juli 2014
		Van	Stephan de Bruin
Onderwerp	Waterparagraaf 'Nieuwe prostitutiezone Zandpad'	Doorkiesnummer	030-2863739
		E-mail	s.de.bruin@utrecht.nl

Aanleiding

Door een ruimtelijk plan kunnen de belangen en het functioneren van het watersysteem en de waterketen onder druk komen te staan. Het doel van de 'Watertoets' is het waarborgen van watergerelateerd beleid en beheer door ruimtelijke ontwikkelingen vroegtijdig en evenwichtig te toetsen aan de relevante ruimtelijke plannen en besluiten van Rijk, provincies en gemeenten.

Ruimtelijke plannen moeten wettelijk voorzien zijn van een 'Waterparagraaf', een ruimtelijke onderbouwing van de huidige en toekomstige waterhuishoudkundige situatie. Met de watertoets worden de waterhuishoudkundige gevolgen van een plan vroegtijdig inzichtelijk gemaakt, de afwegingen expliciet en toetsbaar vastgelegd en in het wateradvies van de waterbeheerder opgenomen.

Door afstemming met de waterbeheerder(s) wordt voorkomen dat door een ruimtelijke ontwikkeling de kansen voor de waterhuishouding niet worden benut en de bedreigingen niet worden herkend. Door de bestaande (geo)hydrologische situatie en randvoorwaarden, de geplande ontwikkeling en de ruimtelijke consequenties ten aanzien van de waterhuishouding te analyseren, kan het streven naar een duurzaam en robuust watersysteem tijdig in het ontwerpproces worden geïntegreerd.

Deze waterparagraaf is opgesteld ter verantwoording en afsluiting van de watertoets ten behoeve van het bestemmingsplan voor de ontwikkeling 'Nieuwe Prostitutiezone Zandpad', dat een verplaatsing van de voormalige prostitutie in de woonboten aan het Zandpad naar nabijgelegen huisvesting beoogt.

Beleidskader

In het algemeen is het beleid van het Rijk, de provincie Utrecht, de gemeente Utrecht en het waterschap HDSR gericht op een duurzaam en robuust waterbeheer. Bij ruimtelijke ontwikkelingen worden (indien doelmatig) de waterkwaliteitstrits 'gescheiden inzamelen-gescheiden afvoeren-gescheiden verwerken' en de waterkwantiteitstrits 'water vasthouden-bergen-vertraagd afvoeren' gehanteerd. Dit beleid is per overheidsniveau in de onderstaande beleidsdocumenten verankerd:

- o Rijksbeleid: Nationaal Waterplan, WB21, NBW, Waterwet, etc.;
- o Provinciaal beleid: Nota Planbeoordeling, Waterhuishoudingsplan, Beleidsplan Milieu en Water, Streekplan, etc.;
- o Gemeentelijk beleid: Gemeentelijk Rioleringsplan 2011-2014 ^[1];
- o Waterschapsbeleid: Waterbeheerplan 2010-2015, Beleidsregels 2010 Keur 2009, Keur ^[2].

^[1] De gemeente heeft de zorgplicht voor de inzameling en het transport van afvalwater, het inzamelen en verwerken van overtollig hemelwater en het voorkomen van structurele grondwateroverlast.

Het actuele beleid hiervoor is vastgelegd in het verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan (vGRP) 2011-2014. De ontwerpeisen zijn opgenomen in het Handboek Inrichting Openbare Ruimte, onderdeel riolen, rioolgemalen en drainage (versie 18 april 2013, www.utrecht.nl). Daarnaast stelt de gemeente eisen aan het ontwerp van watergangen waarvan zij eigenaar of beheerder is of wordt.

^[2] Zie bijgevoegde bijlage 'Beleidskader HDSR' voor een toelichting op deze planfiguren.

^[3] Het waterschap Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (HDSR) heeft de zorg voor het kwantiteits- en kwaliteitsbeheer van het oppervlaktewater in het plangebied. Het beleid en de regels van het waterschap zijn vastgelegd in diverse wetten en verordeningen. De belangrijkste verordening is de keur (www.hdsr.nl).

Betrokken partijen

In dit watertoetsproces participeren de volgende partijen:

Aanvrager: Gemeente Utrecht, Ruimtelijke en Economische Ontwikkeling – Stedenbouw en Planologie

Opsteller: Gemeente Utrecht, Stadswerken – IBU Stadsingenieurs

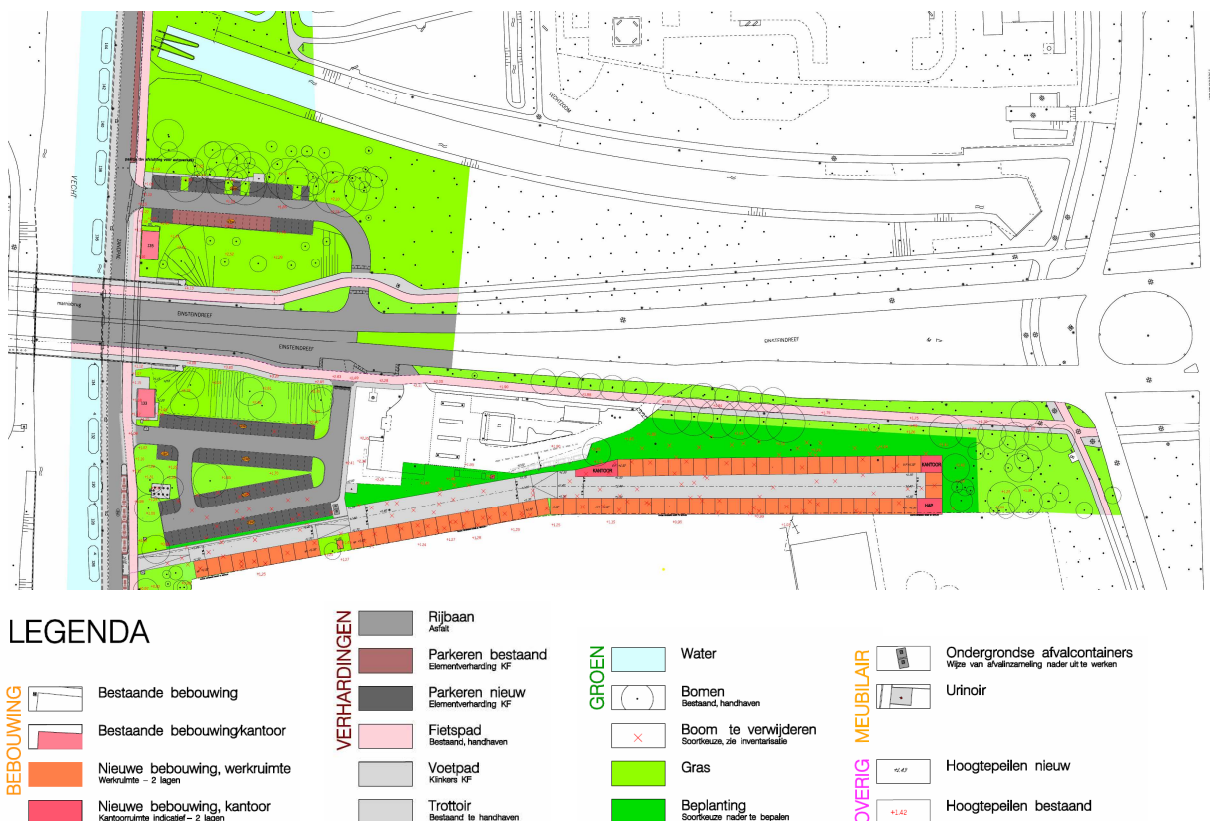
Toetser: Waterschap Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (beheerder oppervlaktewater)
Gemeente Utrecht, Stadswerken – Stedelijk Beheer (beheerder riolering, oppervlaktewater)

Inleiding

De raamprostitutie in Utrecht vond voornamelijk plaats langs de Vecht in woonboten aan het Zandpad, ook wel Rode Brug genoemd naar een nabijgelegen ophaalbrug. In de zomer van 2013 is de prostitutie aan het Zandpad gestaakt en zijn alle ramen gesloten wegens verdenking van mensenhandel. De gemeente Utrecht heeft de vergunning van de exploitanten ingetrokken. Daarop volgend heeft het Waterschap Amstel, Gooi en Vecht de huurovereenkomsten van de prostitutieboten aan het Zandpad opgezegd, er wordt ook geen tijdelijke bedrijvigheid toegestaan. De gemeente Utrecht voorziet met voorligging plan in een nieuwe locatie om prostituees en prostituanten te faciliteren,

Plangebied

Het plangebied bevindt zich in het gebied tussen de Marnixlaan/Einsteindreef, de Brailledreef, het RWZI-terrein en de Vecht (zie figuur 1). De herinrichting betreft een terrein van circa 8835 m².



figuur 1 – FO ontwerp openbare ruimte Prostitutiezone Zandpad (bron: GU, versie 3, 18 juni 2014)

Waterhuishouding

Oppervlaktewater

Het plangebied ligt in het beheergebied van het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (HDSR), dit waterschap is verantwoordelijk voor het functionele kwantiteits- en kwaliteitsbeheer van de regionale waterhuishouding en in het bijzonder voor de primaire watergangen.

Ten zuidwesten van het plangebied bevindt zich de Vecht (zie figuur 1 en 2), deze rivier heeft een streefpeil van NAP -0.40 m. De Vecht is onderdeel van het beheergebied van het waterschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV), dit waterschap is verantwoordelijk voor het functionele kwantiteits- en kwaliteitsbeheer van de regionale waterhuishouding. Het dagelijks cq. operationeel beheer en onderhoud zijn ondergebracht bij de uitvoeringsorganisatie Waternet.

De oostelijke 5 m brede beschermingszone van het natte profiel van de Vecht bevindt zich in de kade van het Zandpad, globaal tussen de damwand en de hart van de rijbaan. Deze beschermingszone legt echter geen functionele of ruimtelijke beperkingen op aan de ruimtelijke inpassing van de nieuwe prostitutiezone. In deze zone wordt de huidige inrichting van de openbare ruimte gehandhaaft.



figuur 2 – ligging beschermingszone rondom het plangebied (bron: HDSR, digitale legger)

Waterkeringen

In of nabij het plangebied bevindt zich geen fysieke waterkering. De wijk Overvecht is bij het bouwrijpmaken in de jaren 60 opgehoogd waardoor inundatie vanuit de Vecht niet mogelijk is. De Vecht heeft sinds oktober 2013 ook geen formeel-juridische status meer als waterkering.

Grondwater

1e watervoerend pakket

Het langjarige grondwaterregime in de diepere ondergrond wordt gereguleerd door de grondwaterstroming in het eerste watervoerend pakket (1WVP). De gemeente Utrecht beschikt sinds 1962 over een peilbuizenmeetnet. Sinds 2002 worden de grondwaterstanden automatisch opgeslagen door dataloggers die tweemaal per dag het grondwaterpeil registreren.

De gemiddelde, langjarige grondwaterstanden van het 1WVP zijn afgeleid uit de dichtstbijzijnde peilbuizen en vastgelegd in de 'Grondwatercontourkaart gemeente Utrecht' (09-10- 2012). Op basis van deze kaart wordt voor het plangebied de volgende gemiddelde grondwaterstanden en seizoens- variatie verondersteld: droge periode (GLG) = NAP -0.4 m, natte periode (GHG) = NAP -0.05 m en gemiddeld (GGG) = NAP -0.25 m. De grondwaterstroming is west/ noordwestelijk gericht.

Freatisch pakket

De momentane, freatische grondwaterstand is afhankelijk van het neerslagverloop, de bodemopbouw en de aard en omvang van afwatering- en ontwateringsvoorzieningen. Slecht doorlatende lagen als klei en veen belemmeren de interactie met het 1WVP en kunnen een lokale schijngrondwaterstand creëren. Bodemonderzoek dient uit te wijzen wat de lokale bodemgesteldheid is en wat de consequenties hiervoor zijn voor de freatische grondwaterstand.

Drooglegging en ontwateringsdiepte

Een droge ondergrond is een belangrijke randvoorwaarde voor het faciliteren van een bestemming van een gebied. Voldoende drooglegging en ontwateringsdiepte in een plangebied is van groot belang om overstroming (inundatie) en grondwateroverlast te voorkomen, juist bij de toepassing van een kelder.

De drooglegging, het verschil tussen maaiveld en streefpeil, dient conform de norm van het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden minimaal 1,0 m te zijn. Op basis van een maaiveldhoogte van circa NAP +1.8 m en een streefpeil van NAP -0.4 m bedraagt de drooglegging circa 2,2 m. Er wordt ruimschoots voldaan aan de droogleggingseis.

De ontwateringsdiepte, het hoogteverschil tussen maaiveld en de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG), dient conform de norm van de gemeente Utrecht minimaal 0,7 m te bedragen. Op basis van een maaiveldhoogte van NAP +1.8 m en een grondwaterstand van NAP -0.05 m bedraagt de ontwateringsdiepte circa 1,85 m. Er wordt ruimschoots voldaan aan de ontwateringseis.

Waterwet

Watervergunning – onttrekking en lozing

Tijdelijke onttrekking van grondwater tijdens de bouwfase is vergunningsplichtig en onder voorwaarden toegestaan, evenals tijdelijke lozing van bemalingswater op het oppervlaktewater.

Nader onderzoek naar de kwantiteit en kwaliteit van het grondwater is noodzakelijk om na te gaan of er een lozingsvergunning nodig is om overtollig water te onttrekken en af te voeren.

Voor alle onderbemalingen, bronneringen en andere grondwateronttrekkingen waarbij middels bronbemaling globaal meer dan 100 m³ per uur, langer dan 6 maanden en dieper dan 9 m grondwater wordt onttrokken, dient een vergunning te worden aangevraagd bij het waterschap HDSR (zie artikel 3.10 Keur 2009). Indien de grondwateronttrekking bij deze criteria onder de grenswaarden blijft, kan volstaan worden met een melding.

Watervergunning – Keur

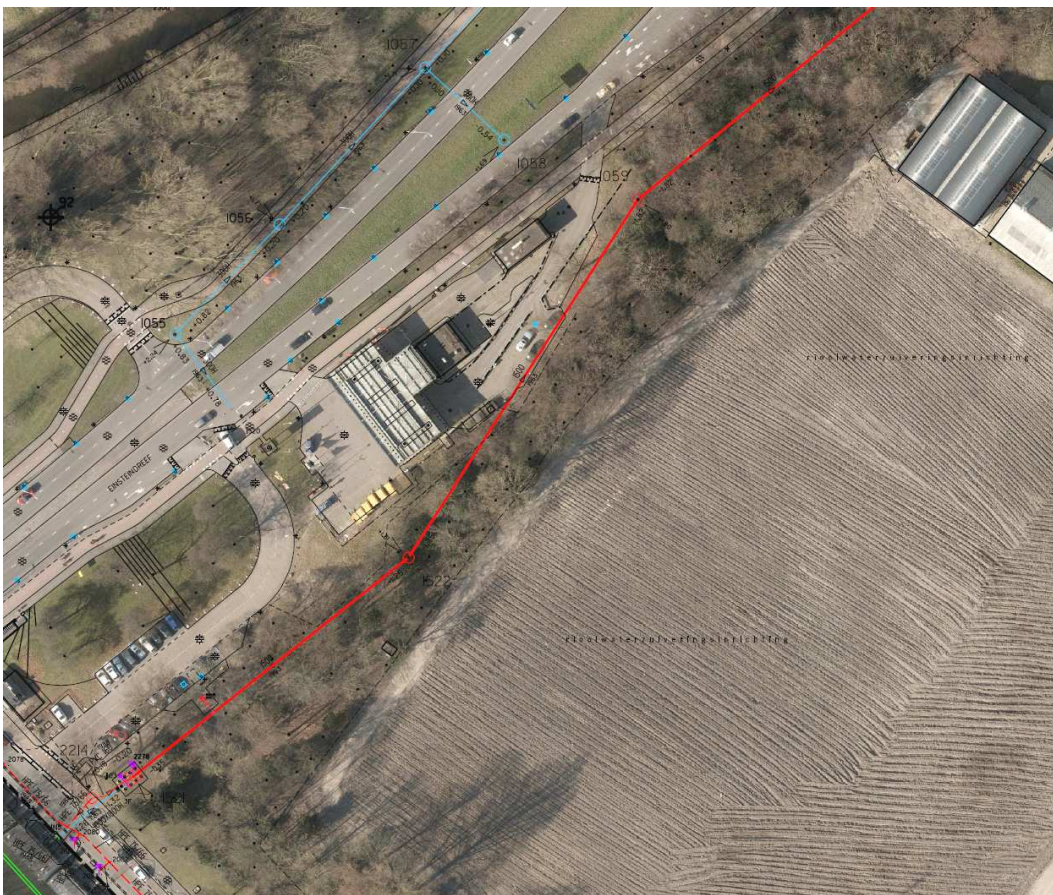
Ten behoeve van het dempen en graven, aanleggen van vlonders en steigers en bouwen in en langs water is een Watervergunning van Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden noodzakelijk. Alle wateraspecten (inclusief Keur-aspecten) worden in de watervergunning geregeld.

Rechtstreekse afvoer van hemelwater naar oppervlaktewater is vergunning- of meldingplichtig in het kader van de Waterwet. Om vervuiling van afstromend hemelwater en verslechtering van de waterkwaliteit te voorkomen, is het niet toegestaan om uitlopende bouwmaterialen (zoals zink, lood en koper) zonder KOMO-keurmerk toe te passen voor dak, dakgoot en regenpijp indien het hemelwater vanaf deze oppervlakken direct afvoert naar het oppervlaktewater.

In het kader van het rioleringsplan (en de gewenste directe lozing van hemelwater op de Vecht) dient er voor dit project een watervergunning te worden aangevraagd.

Riolering

Dwars door het plangebied loopt een overstortleiding van het gemengd rioolstelsel van bemalingsgebied Overvecht (zie figuur 3). Dit transportriool is in 1963 aangelegd, heeft een diameter van Ø1500 mm en een diepteligging van circa NAP -1.35/-1.91 m. Bij een putdekselhoogte van circa NAP +1.8 m bedraagt de dekking minimaal circa 1,5 m.

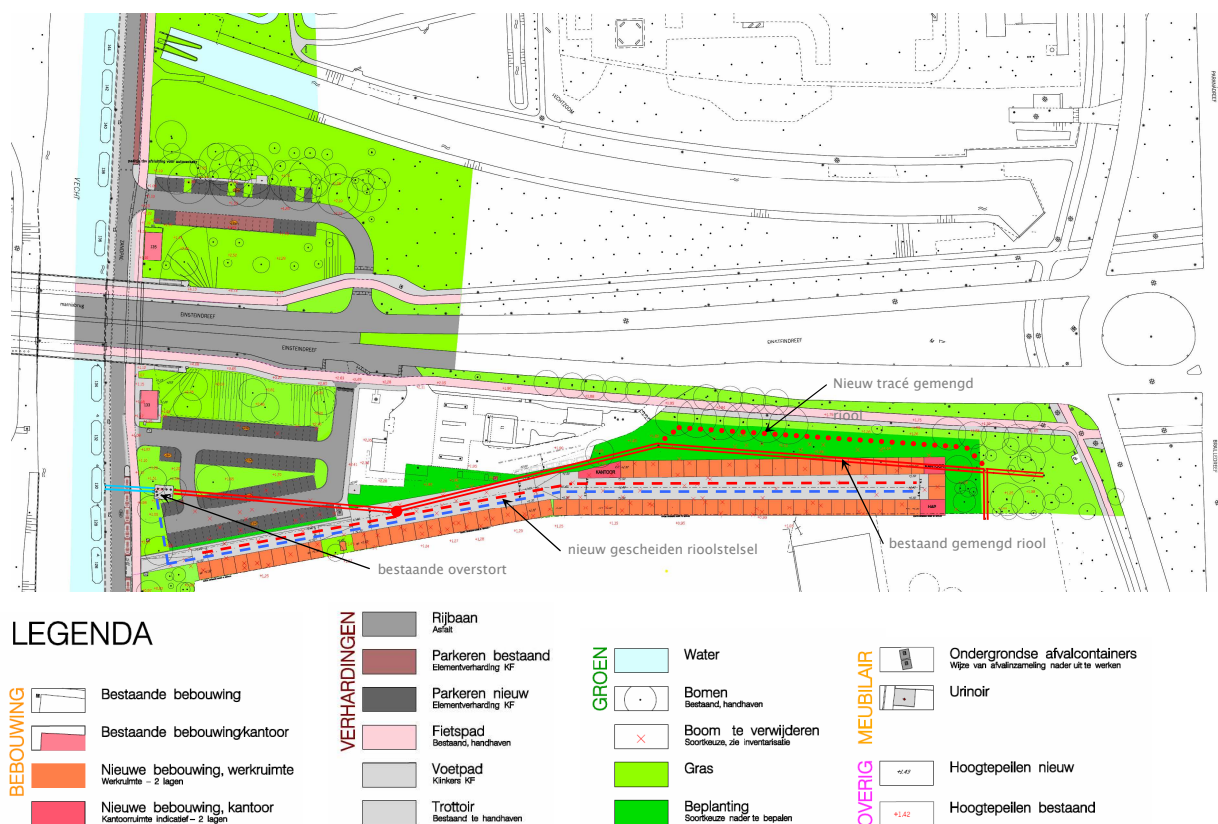


figuur 3 – kenmerken riolering plangebied Prostitutiezone Zandpad

Ten behoeve van de realisatie van de nieuwe prostitutiezone dient riolering te worden aangelegd om het vuilwater vanuit de units en om het hemelwater van de verhardingen en de daken van de units in te zamelen en te transporteren. Het meest doelmatig is hierbij een gescheiden stelsel: de nieuwe droogweerafvoer (DWA) kan op put 1522 van het bestaande gemengd stelsel worden aangesloten, de nieuwe hemelwaterafvoer (HWA) kan het relatief schone water via de buitenzijde van overstortput 1521 en de overstortleiding op de Vecht lozen (zie figuur 4).

In het voorliggende inrichtingsplan (variant 2 van 25-03-2014) zijn de noordwestelijke rij cabins bovenop de overstortleiding van het gemengd stelsel gepland (zie figuur 4). De rioolbeheerder van de gemeente Utrecht kan, vanuit het oogpunt van beheer en onderhoud en mogelijke calamiteiten, niet akkoord gaan met bebouwing op het riool. Als oplossing voor dit knelpunt wordt de overstortleiding verlegd naar de groenstrook (zie figuur 4) zodat er vrij ruimte ontstaat voor de cabins.

Alle nieuwe vuilwaterlozers dienen een aparte huisaansluiting te krijgen. Sinds 1 oktober 2012 wordt het aspect rioolaansluiting geregeld in de Omgevingsvergunning Bouw. Het aansluiten van het riool valt als activiteit onder het Bouwbesluit 2012 (waarin alle technische voorschriften voor riolering zijn overgeheveld vanuit de Bouwverordening en de Aansluitverordening) en daarmee onder de Wabo.



figuur 4 - FO rioleringsplan Prostitutiezone Zandpad (bron: GU, versie 3, 18 juni 2014)

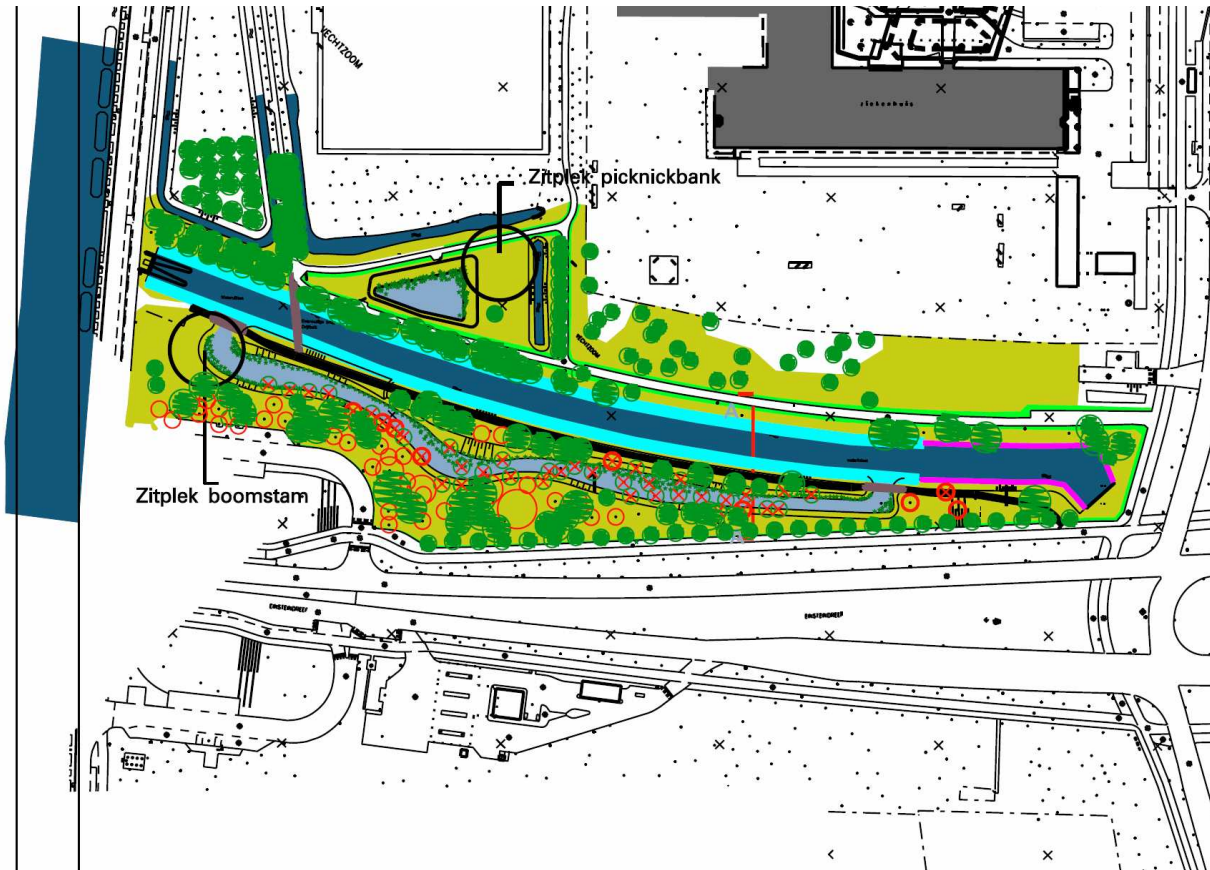
Wateropgave

Bij ruimtelijke ontwikkelingen is de wateropgave en de benodigde watercompensatie afhankelijk van de aard en omvang van de toename aan verhard, afvoerend oppervlak en van de omgang met het hemelwater. Om de waterhuishouding op orde te houden en wateroverlast te voorkomen, zijn bij een verhardingstoename van meer dan 500 m2 maatregelen vereist (administratieve ondergrens voor watercompensatie binnen de bebouwde kom).

In de huidige situatie is het gebied waarin ruimtelijke wijzigingen plaatsvinden circa 8615 m2 groot. Hiervan wordt conform het voorliggend functioneel ontwerp van 18 juni 2014 circa 2270 m2 als wandelzone ingericht, 3995 m2 krijgt een parkeerfunctie en 2350 m2 wordt bebouwd met units (zie figuur 1). In de onderstaande tabel zijn de verschillende type verhardingen in de huidige en geprojecteerde situatie (FO van 18 juni 2014) geïnventariseerd en is de uiteindelijke toename aan verhard oppervlak bepaald. In totaal neemt het verhard oppervlak met circa 5915 toe, dit dient conform de Keur van het HDSR met 15% á 890 m2 open water gecompenseerd worden.

<i>verhard oppervlak locatie 'nieuwe Prostitutiezone Zandpad'</i>		
	<i>huidige situatie [m2]</i>	<i>toekomstige situatie [m2]</i>
daken cabins	0	2350
verharding wandelzone	0	2270
groen	4620	0
parkeerplaatsen noord	1275	1275
<i>rijbaan</i>	<i>620</i>	<i>620</i>
<i>parkeerplaatsen</i>	<i>360</i>	<i>500</i>
<i>trottoir</i>	<i>100</i>	<i>65</i>
<i>groen</i>	<i>195</i>	<i>90</i>
parkeerplaatsen zuid	2720	2720
<i>rijbaan</i>	<i>695</i>	<i>1120</i>
<i>parkeerplaatsen</i>	<i>335</i>	<i>1025</i>
<i>trottoir</i>	<i>70</i>	<i>125</i>
<i>groen</i>	<i>1620</i>	<i>450</i>
totaal	8615	8615
toename verharding		5915

In het kader van de visie Watergangen Overvecht wordt medio 2015 in de groenstrook tussen de huidige singel en de Einsteindreef ter hoogte van het tankstation een 'nevengemaal' gegraven met een wateroppervlak van circa 1520 m2 (zie figuur 5). Voorgesteld wordt om ter compensatie van de toename aan 5915 m2 verhard oppervlak, 890 m2 van het wateroppervlak van de toekomstige nevengemaal in te zetten (15% compensatie-eis). Hiermee wordt de prostitutiezone op gebiedsniveau waterneutraal ontwikkeld. Het restant van het wateroppervlak van de nevengemaal, circa 630 m2, kan worden ingezet ter compensatie van andere lokale gebiedsontwikkelingen.



figuur 5 – situering nevengeul als onderdeel van de Visie watergangen Overvecht (bron: GU, 27-05-2014)

Conclusie

De voorgenomen toekomstige ontwikkeling '*Prostitutiezone Zandpad*' en bijbehorende bestemmingsplanwijziging heeft geen negatief effect op de waterhuishouding.

Hoewel het verhard oppervlak als gevolg van de nieuwe inrichting toeneemt met ca 5915 m², wordt met de toekomstige aanleg van de nevengeul 1520 m² extra oppervlaktewater gecreëerd en wordt te toegenomen afvoerbelasting conform de compensatieplicht gecompenseerd met extra bergingscapaciteit. Het restant van het wateroppervlak van de nevengeul, circa 630 m², kan worden ingezet ter compensatie van andere lokale gebiedsontwikkelingen.