

SAB • Amsterdam BV

Jacob Bontiusplaats 9
1018 LL Amsterdam

T [020] 568 29 90

F [020] 568 29 99

I www.sab.nl

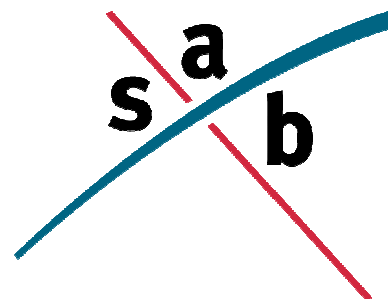
E amsterdam@sab.nl

KvK Arnhem 34204993

SAB • Arnhem

SAB • Eindhoven

SAB • Strategie en ontwerp



Besprekingsverslag

aan: Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier,
Ontwikkelingsgroep Limmen,
Gemeente Castricum.

van: SAB Amsterdam bv; contactpersoon: Erwin de Bos

datum: 23 juli 2009

betreft: Verslag van wateroverleg d.d. 22 juli 2009 in het kader van de watertoets van het
bestemmingsplan bedrijventerrein Nieuwelaan Oost en West

Overleg

Datum : 22 juli 2009

Locatie : Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

Aanwezigen : dhr E. Swols en dhr E. Beentjes - Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier
dhr. C. Pronk - Ontwikkelingsgroep Limmen
mevr. N. van Offeren - gemeente Castricum
dhr. E. de Bos - SAB Amsterdam bv

Inleiding

Het wateroverleg wordt gehouden als onderdeel van de wettelijk verplichte watertoets voor het nieuwe bestemmingsplan Bedrijventerrein Nieuwelaan Oost en West. Hiervoor is een voorontwerp bestemmingsplan april 2009 in het kader van artikel 3.1.1 Bro door de gemeente Castricum verzonden aan het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK). Het hoogheemraadschap heeft met een brief d.d. 29 mei 2009 gereageerd. In de brief wordt gevraagd om verduidelijking van enkele watergerelateerde tekstdelen in het bestemmingsplan. Doel van dit overleg is deze verduidelijk te geven, alsmede te bepalen welke randvoorwaarden het hoogheemraadschap stelt aan de herinrichting van het gebied.

Dit verslag heeft ter verduidelijking 4 bijlagen:

- 1 Afbeelding met ligging / mogelijke ligging beken in de huidige situatie;
- 2 Afbeelding van het huidige verharde oppervlak van Nieuwelaan Oost;
- 3 Afbeelding met het toekomstige verharde oppervlak van Nieuwelaan Oost.
- 4 Afbeelding met schematische weergave hoofdrioleringstelsel toekomstige situatie.

Historie

Sinds 1998 wordt er gewerkt aan de ontwikkeling van het bedrijventerrein Nieuwelaan in Limmen. Voor wat betreft ontwikkelaar en ontwikkelingsproces is er een tweedeling tussen Nieuwelaan West en Nieuwelaan Oost.

Het deel Nieuwelaan West is inmiddels middels vrijstellingsprocedures ex artikel 19 WRO gerealiseerd door Tervoort. Dit deel wordt in het nieuwe bestemmingsplan bestemd overeenkomstig de bestaande situatie.

Het deel Nieuwelaan Oost wordt ontwikkeld door de Ontwikkelingsgroep Limmen (OGL). Het nieuwe bestemmingsplan moet de ontwikkeling van dat deel van het bedrijventerrein planologisch-juridisch mogelijk maken. Volledigheidshalve wordt hierbij opgemerkt dat een aantal bedrijfspercelen en een aantal delen van bedrijfspercelen als bestaande situatie wordt opgenomen in het bestemmingsplan, namelijk de locaties Rijksweg 162 (Valkeyhal), Rijksweg 154a (garagebedrijf Klevelaar), een deel van Visweg 12a (bouwmarkt Fixet) en een deel van Rijksweg 160b (garagebedrijf Levering). Ook de woningen aan de Rijksweg, Visweg en Oosterzijweg worden als bestaande situatie opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan.

In het ontwikkelingsproces dat vanaf 1998 loopt, is geregeld overleg geweest tussen gemeente en waterbeheerder, ontwikkelaar en waterbeheerder en ontwikkelaar en gemeente. In dit traject zijn diverse afspraken gemaakt. De afspraken in het verleden hebben geleid tot de huidige waterhuishoudkundige situatie in het plangebied en tot de plannen voor de toekomstige waterhuishoudkundige situatie. Dit is opgetekend in het verslag van het overleg d.d. 17 juni 2005 dat als bijlage bij het bestemmingsplan is opgenomen. Daaruit is op te maken dat in het verleden de wensen en mogelijkheden voor infiltratie in het plangebied zijn bediscussieerd en onderzocht en dat dit proces uiteindelijk geresulteerd heeft in een oplossing waarin het afgekoppelde hemelwater en de te compenseren toename van het verharde oppervlak buiten het plangebied plaats vindt. K. Pronk meent te weten dat destijds is afgesproken dat 12% van de toename van het verharde oppervlakte moet worden gecompenseerd. Dit is evenwel niet vastgelegd op papier en daardoor niet meer te achterhalen.

Voor de compenserende maatregelen heeft OGL gronden verworven in de Kleine Polder aan de westzijde van Akersloot. In overleg met gemeente, hoogheemraadschap en overige belanghebbenden, vindt momenteel nog planvorming plaats om op die locatie waterberging voor onderhavig plan, maar eventueel ook voor andere plannen in de gemeente, te laten plaats vinden in combinatie met de realisatie van natuur, eventuele visgelegenheden, ijsbaanmogelijkheden, etc.. Hiervoor is een intentieovereenkomst gesloten tussen OGL en de gemeente. OGL heeft over deze ontwikkeling contact met het hoogheemraadschap via mevrouw E. van Bon.

Huidige situatie plangebiedsdeel Nieuwelaan Oost

Beken / oppervlakte water

Er loopt een drietal beek(systemen) in het plangebiedsdeel Nieuwelaan Oost:

- Een noordelijke beek betreft een door OGL gegraven 'hoek' aan de westzijde van de percelen Oosterzijweg 17 en 15.
- Tussen het perceel Rijksweg 160b en Oosterzijweg 11 ligt de middelste beek. Aanvankelijk was dit een meanderende beek. Deze is in de huidige situatie 'rechtgetrokken' en daarmee voor een deel verlegd door OGL. Het 'kruisvormige' deel dat aan deze beek 'hangt' ter hoogte van het Fixetterrein en Klevelaarterrein is niet meer aanwezig.
- Een zuidelijke beek. Deze loopt vanaf het Fixetterrein naar Oosterzijweg 7.

Het bekenstelsel is op de bijlage bij dit verslag weergegeven.

Het hoogheemraadschap vraagt zich het volgende af:

- 1 Is er in de huidige situatie een rioolbuis aanwezig tussen de Rijksweg (t.h.v. Rijksweg 160b/160a) en de beek direct bezuiden de Valkeyhal (de middelste beek in het plangebied). Dit omdat die beek mogelijk een functie vervult in de afwatering van het hoger gelegen gebied aan de westzijde van de Rijksweg. Indien die beek dermate veel water afvoert, dan heeft het hoogheemraadschap de vraag of de beek als watergang/sloot/beek opgenomen kan worden in het inrichtingsplan. De heer Pronk geeft aan dat er geen water in de beek staat en bij buien nauwelijks. In tegenstelling tot de beek langs de Nieuwelaan (buiten het plangebied), is hier geen sprake van stromend water.
Actie C. Pronk: nagaan of er een rioolbuis aanwezig is die aansluit op de beek bezuiden de Valkeyhal en dit terugkoppelen aan het hoogheemraadschap.
- 2 Is de beek op het perceel Oosterzijweg 7 open of vervangen door een rioolbuis, en zo ja, hoe groot is die buis? De heer Pronk geeft aan dat de gemeente Castricum dit zou moeten weten, omdat de heer P. de Kruijf van de gemeente hierbij betrokken is geweest.
Actie E. Beentjes / E. Swols: nagaan wat hierover bekend is bij het hoogheemraadschap en dit terugkoppelen aan de gemeente en OGL.
Actie N. van Offeren: nagaan wat hierover bekend is bij de heer P. de Kruijf van de gemeente Castricum en dit terugkoppelen aan het hoogheemraadschap of OGL.

Riolering

DWA:

- Voor het plangebiedsdeel Nieuwelaan Oost geldt dat er een gemengd riool in de Oosterzijweg ligt.
- Tussen de percelen Oosterzijweg 19 en 21 is een pvc-buis rond 315 aangelegd. In de toekomstige situatie wordt het DWA van het bedrijventerrein hierop aangesloten.

RWA:

- Tussen de percelen Oosterzijweg 19 en 21 ligt een betonnen rioleringsbuis rond 800 (permeobuis). In de toekomstige situatie wordt het afgekoppelde hemelwater van het bedrijventerrein hierop aangesloten.
- Onder de Oosterzijweg ligt op twee locaties een RWA-rioolstelsel, namelijk ter hoogte van Oosterzijweg 19 en ter hoogte van Oosterzijweg 7:
 - Het stelsel onder de Oosterzijweg, ter hoogte van Oosterzijweg 19, bestaat uit 2 betonbuizen rond 400, met aan weerszijde van de weg een put. Dit stelsel watert af op de sloot die aan de zuidzijde van Oosterzijweg 4 ligt. Die watergang is daarvoor door OGL verbreed en verbeterd met beschoeiing.
 - Bij Oosterzijweg 7 is tevens een put aanwezig waarop ook de zuidelijke beek langs het perceel Oosterzijweg 7 afwatert. Dit stelsel watert af op de Laandervaart.

Toekomstige situatie plangebiedsdeel Nieuwelaan Oost

Beken / oppervlaktewater / infiltratie

In het huidige inrichtingsplan is circa 7.430 m² groen opgenomen. Onderdeel van dit groen betreft een strook van 10 meter tussen het bedrijventerrein en de woonpercelen Oosterzijweg 21 tot 9. In deze strook wordt een drain aangelegd zodat er geen wateroverlast kan ontstaan als gevolg van afstromend water.

Verder bevindt zich in het huidige inrichtingsplan van Nieuwelaan Oost alleen een open beek tussen het Fixetterrein en Oosterzijweg 7 (de zogenaamde zuidelijke beek zoals hiervoor onder bestaande situatie is beschreven). Deze zal op de plankaart worden ingetekend en de bestemming Water krijgen. Het hoogheemraadschap vraagt zich hierbij op dit moment nog het volgende af:

- 1 Welke percelen lozen in de toekomstige situatie op de betreffende beek langs perceel Oosterzijweg 7.
Antwoord van C. Pronk: van het bedrijventerrein is dat alleen het Fixetterrein en Klevelaarrein. De overige percelen zullen via een RWA-riool in het noordoostelijk deel van het plangebied afwateren.
- 2 Wat is in de toekomstige situatie het verharde oppervlakte? Wat is de toename van het verharde oppervlakte ten opzichte van de huidige situatie.
Antwoord van C. Pronk: De oppervlakten zijn op een tekening aangegeven. Deze tekening is een bijlage bij dit verslag. De toename van het verharde oppervlakte bedraagt ca 24.642 m² (bedrijven) + ca 2.223 m² (bouwmarkt) + ca 4.506 m² (wegen) = ca 31.371 m².

Opmerking hoogheemraadschap: Het beleid van het hoogheemraadschap is er op gericht dat eerst de compensatie wordt gerealiseerd en daarna de inrichting van het plangebied plaats vind. *Antwoord van K. Pronk:* Voorliggend plan ziet hier op toe. De werkzaamheden in de Kleiner Polder zijn inmiddels gevorderd voorbereid (er wordt al 'getrokken').

Opmerking hoogheemraadschap: Het hoogheemraadschap vraagt zich af waarop de 12%-regel v.w.b. de compenserende maatregel destijds was gebaseerd. Momenteel gaat het hoogheemraadschap namelijk eerder uit van een percentage van orde van grootte van 20%.

Riolering

Er is een rioleringsplan (tekening 'Bedrijventerrein Nieuwelaan-Oost, Aanleg weg en riolering' d.d. 13-05-2004 (werknummer 2200100). Deze is in het overleg voorgelegd aan het hoogheemraadschap. In dit rioleringsplan heeft het nieuwe bedrijventerrein een gescheiden stelsel waarop alle nieuwe bedrijven worden aangesloten. Water dat afgekoppeld wordt bestaat uit:

- Regenwater van drainage onder de gebouwen. Dit is schoon water.
- Regenwater dat op de daken van de gebouwen valt. Dit is schoon water.
- Regenwater dat op de straten valt. Afhankelijk van de verkeersintensiteit wordt dit water als vuilwater of schoonwater beschouwd. *Actie hoogheemraadschap:* Het hoogheemraadschap stelt daarvoor de randvoorwaarden op papier.

Het hoofdrioolstelsel ligt onder de ringweg in het plangebied. De afvoer vindt plaats in de richting van de Oosterzijweg door een verbinding tussen de noordwesthoek van de ringweg en de reeds aangelegde riolering tussen de percelen Oosterzijweg 19 en 21. In dit deel zal een put worden opgenomen waarin vuilafvang en olie/vetafscheider worden opgenomen. De olie/vetafscheider is noodzakelijk om te voorkomen dat het vuil van de afgekoppelde bestrating in schone oppervlaktewater komt. Deze randvoorwaarde zal door het hoogheemraadschap nog nader worden omschreven (*actie hoogheemraadschap*).

Het nieuwe bestemmingsplan

Voor het bestemmingsplan geldt dat de waterparagraaf aangevuld gaat worden met de inhoud van hetgeen in dit overleg besproken is en met de resultaten van de acties van het hoogheemraadschap (zie hierna). Tevens wordt de bestemming Water ingetekend voor wat betreft de beek tussen het Fixetterrein en Oosterzijweg 7 en opgenomen in de planregels. Aan het hoogheemraadschap wordt gevraagd of alle onduidelijkheden die het hoogheemraadschap had bij het beoordelen van het voorontwerpbestemmingsplan, in dit overleg zijn besproken en verduidelijkt. Het hoogheemraadschap geeft aan dat dat het geval is en dat een groot deel van de randvoorwaarden die het hoogheemraadschap op grond van hun beleid wil stellen, pas bepaald kan worden zodra de ontwikkeling zich in de fase van uitvoering bevindt. Het bestemmingsplan gaat daaraan vooraf en kan wat het hoogheemraadschap betreft door.

Afspraken / acties n.a.v. dit overleg

Actie(s) OGL - C. Pronk:

- 1 Nagaan of er een rioolbuis aanwezig is die aansluit op de beek bezuiden de Valkeyhal en dit terugkoppelen aan het hoogheemraadschap.

Actie(s) hoogheemraadschap - E. Beentjes / E. Swols:

- 1 Bepalen en terugkoppelen van de compenserende randvoorwaarden die het hoogheemraadschap stelt aan deze ontwikkeling (berekening aantal m²) als gevolg van:
 - Dempen van noordelijke en middelste beek;
 - Toename verhard oppervlak.
- 2 Bepalen en terugkoppelen wanneer regenwater dat op de verharding van de bestrating valt, via het RWA-riool mag worden afgevoerd;
- 3 Nagaan wat er bij het hoogheemraadschap allemaal bekend is over de riolering / beek bij het perceel Oosterzijweg 7.

Actie(s) gemeente Castricum - N. van Offeren

- 1 Nagaan wat er bij de gemeente Castricum allemaal bekend is over de riolering / beek bij het perceel Oosterzijweg 7.

Actie(s) SAB - E. de Bos

- 1 Opstellen besprekingsverslag;
- 2 Verwerken resultaten van het overleg in de waterparagraaf van de toelichting van het bestemmingsplan;
- 3 Bestemming Water opnemen voor de beek tussen Fixetterrein en Oosterzijweg 7.