

Notitie

**HaskoningDHV Nederland B.V.
Water**

Aan: Waternet, t.a.v. T. Snoek en H. Wester
Van: L. Jager en R.B. Roelofs
Datum: 3 juni 2021
Kopie: AFC Ajax NV, Gemeente Ouder-Amstel, A. Koopman
Ons kenmerk: BG3703WATNT2106031523
Classificatie: Projectgerelateerd

Onderwerp: Watertoets De Nieuwe Toekomst, Ajax

Algemeen

Op grond van artikel 3.1.6, lid b van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) heeft water met de watertoets een eigen plaats in de ruimtelijke besluitvorming. De watertoets is een proces waarbij in overleg met de waterbeheerder de kaders worden vastgesteld en een advies wordt opgesteld voor verschillende waterhuishoudkundige aspecten. Het doel van de watertoets is te waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij ruimtelijke plannen en besluiten. De waterparagraaf is een weergave van het watertoetsproces en geeft aan op welke wijze rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding.

Het plangebied, gelegen in de gemeente Ouder-Amstel, valt binnen het beheergebied van het Waterschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV). Waternet voert namens AGV de waterschapstaken uit, waaronder de adviserende rol in het kader van de watertoets. De Keur 2019 van het waterschap AGV is gericht op het beschermen van de aan- en afvoer, de bescherming tegen wateroverlast en overstroming en de bescherming van de ecologische toestand van het watersysteem.

Watertoets

Ontwikkelplannen en ambities

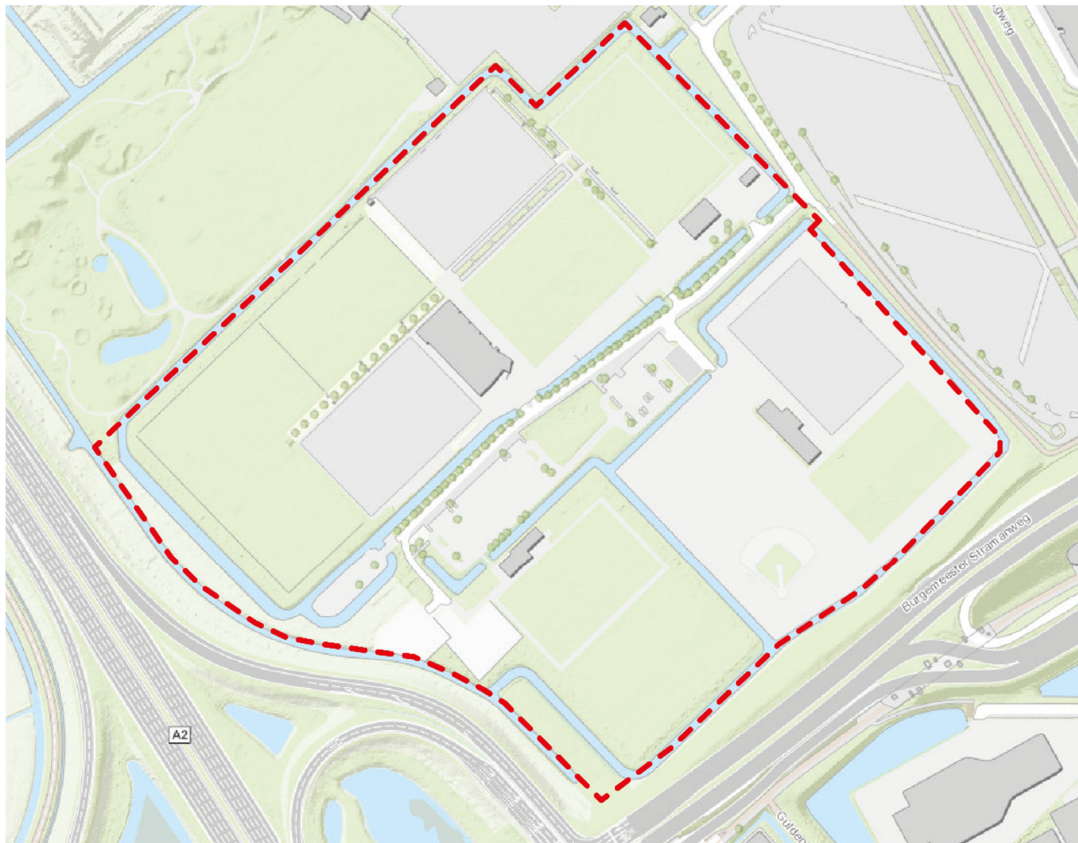
Voorliggende watertoets is uitgevoerd in het kader van de vernieuwing van het sportcomplex De Toekomst van AFC Ajax aan de Borchlandweg 18 te Duivendrecht. De ontwikkeling van "De Nieuwe Toekomst" is in strijd met het vigerende bestemmingsplan. Daarom wordt een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Ten behoeve hiervan is een watertoets noodzakelijk.

Aan de basis van de vernieuwing van De Toekomst ligt het masterplan "*De Nieuwe Toekomst DNT*" van 28 november 2019. De vernieuwing van de Toekomst vindt gefaseerd plaats. Voorliggende waterparagraaf heeft betrekking op fase 1 van de ontwikkeling en is gebaseerd op de inrichtingstekeningen uit dit masterplan. Het plangebied beslaat een perceel met een totaal oppervlak van 190.300 m². Fase 2 heeft betrekking op het gebied ten oosten van voorliggend plangebied, ter plaatse van het huidige evenementenparkeerterrein P2. Zodra fase 2 in ontwikkeling gaat wordt hiervoor separaat een watertoetsproces doorlopen.

Met het oog op het aspect water zijn de meest in het oog springende ontwikkelingen:

- Sloop en nieuwbouw van enkele gebouwen,
- Verplaatsing van het parkeerterrein,
- Dempen en graven van een aantal watergangen, en
- Aanleg van een extra voetbalveld.

Ajax is zich bewust van de ontwikkelingen rondom De Nieuwe Kern, en dat het verkleinen van het peilvak mogelijk negatieve effecten heeft voor het oppervlaktewatersysteem binnen het eigen terrein. Ajax is daarom nauw betrokken bij deze ontwikkeling.



Afbeelding 2 – Ligging huidige watersysteem binnen het plangebied

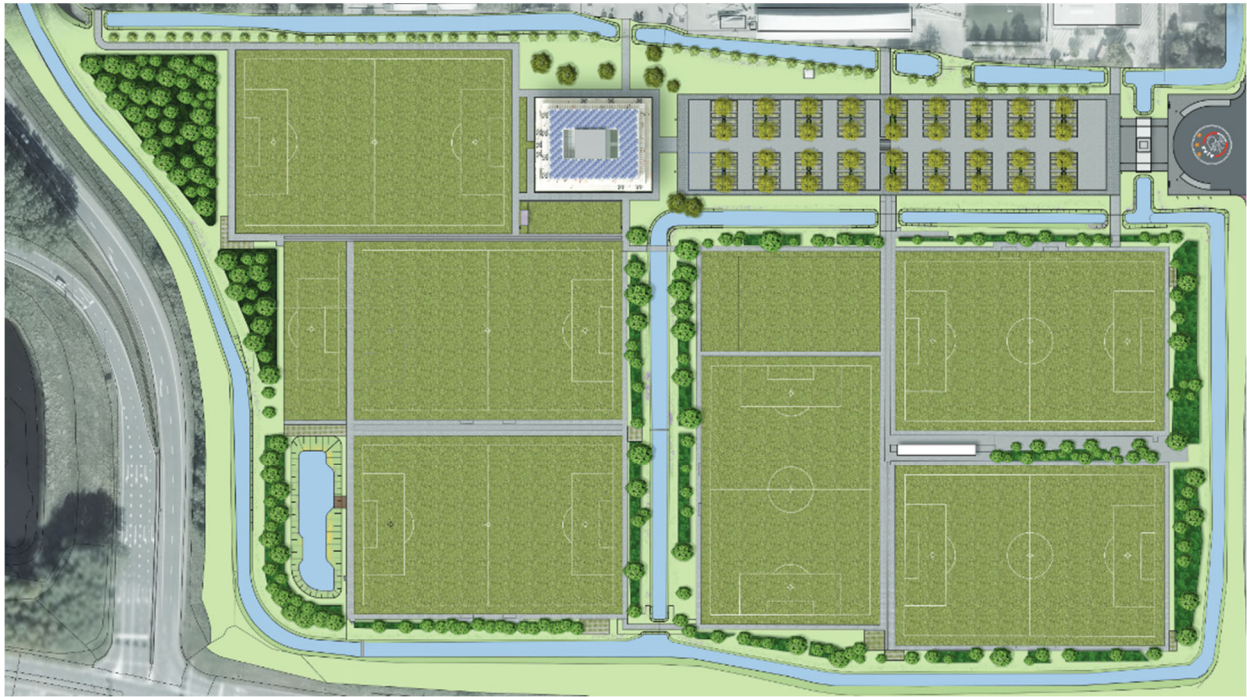
Onderdeel van de plannen van De Nieuwe Toekomst zijn de aanpassingen van het bestaande watersysteem bestaande uit het graven, dempen en verbreden van oppervlaktewater, het aanleggen van dammen met duiker, bruggen en het verplaatsen van een stuw. Voor enkele van deze aanpassingen aan het watersysteem is reeds een watervergunningprocedure doorlopen bij Waternet (aanvraag 29 april 2019, zaaknummer WN2019-003376). Deze vergunningaanvraag voor de wijziging van het oppervlaktewatersysteem is vooruitlopend op het watertoetsproces bij het bestemmingsplan ingediend, maar wordt voor de volledigheid wel in de watertoets benoemd. Op 15 mei 2019 is deze watervergunning voor de wijzigingen van het watersysteem verleend.

De onderstaande afbeelding geeft een beeld van de ingrepen in het watersysteem, waarbij dempingen in rood zijn aangegeven, en te graven water in groen. Tevens is aangegeven waar al reeds wijzigingen zijn doorgevoerd (reeds gegraven/gedempt) sinds het verlenen van de watervergunning in 2019. Met de voorgenomen aanpassingen ontstaat meer bruikbare ruimte voor de ontwikkeling, zonder dat dit ten koste gaat van de waterhuishouding, de kwaliteit van de velden en daarmee de uitstraling van het complex.

De weergave van het aangepaste watersysteem zoals opgenomen in afbeelding 3, kent een aantal wijzigingen ten opzichte van de door Waternet verleende vergunning in 2019. Het te dempen oppervlaktewater wordt uiteraard ook na deze mutaties in de nieuwe situatie gecompenseerd met nieuw aan te leggen oppervlaktewater. Een grotere weergave van de balans dempen/graven is te vinden in bijlage 1.

3 juni 2021

De onderstaande afbeelding toont de voorgenoemde inrichting van De Nieuwe Toekomst, met daarin de oppervlaktewaterstructuur weergegeven.

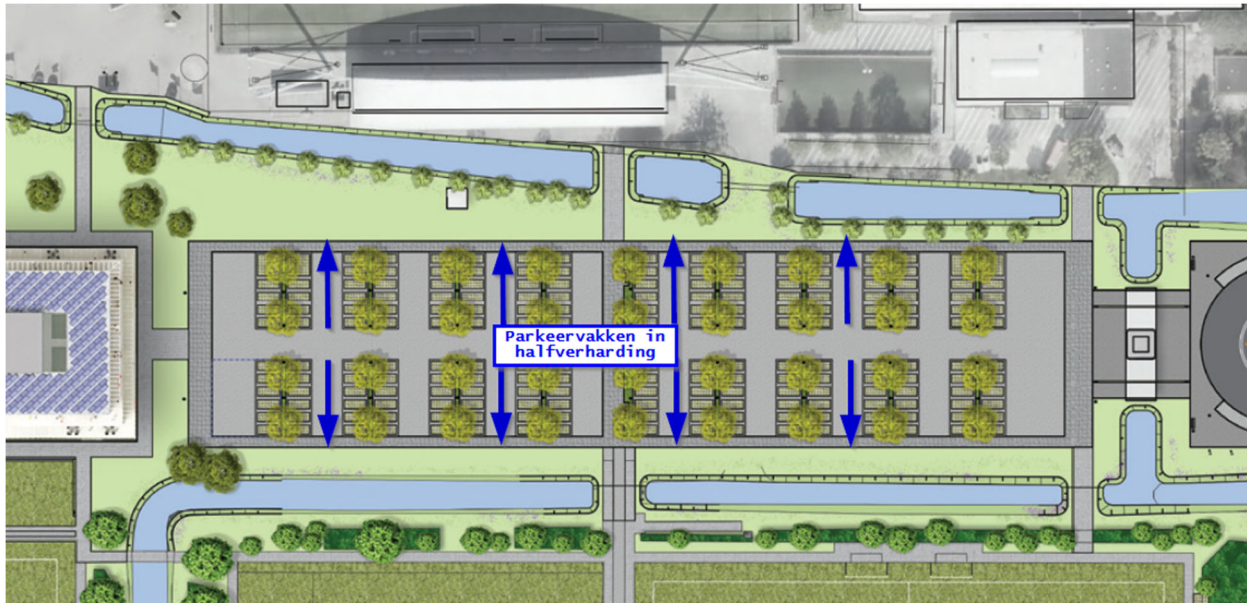


Afbeelding 4: VO-ontwerp inrichting terrein

Waterkwaliteit

Uitgangspunt voor de vernieuwing van De Toekomst is het voorkomen van verslechtering van de oppervlaktewaterkwaliteit. Met De Nieuwe Toekomst worden geen nieuwe functies mogelijk gemaakt die mogelijk resulteren in een verslechtering van de waterkwaliteit.

In de huidige situatie stroomt hemelwater van het parkeerterrein, via de kolken, direct in het oppervlaktewater. In de toekomstige situatie wordt het parkeerterrein verhoogd en aangelegd op een dakprofiel (afbeelding 5). Neerslag dat op de doorlatende verharding valt zal ter plaatse infiltreren. Hemelwater dat tot afstroming komt, kan infiltreren in de groene bermen aan de noord- en zuidkant van het parkeerterrein. Vanuit een waterkwaliteitsoogpunt is dit een verbetering ten opzichte van de huidige situatie.



Afbeelding 5: Parkeerplein op dakprofiel met oppervlakkige afstroming naar de bermen

Waterkeringen

De beoogde ontwikkeling vindt niet plaats in de nabijheid van een primaire of secundaire waterkering (zie afbeelding 1). Daarmee heeft voorliggende ontwikkeling geen invloed op de waterveiligheid.

Grondwater

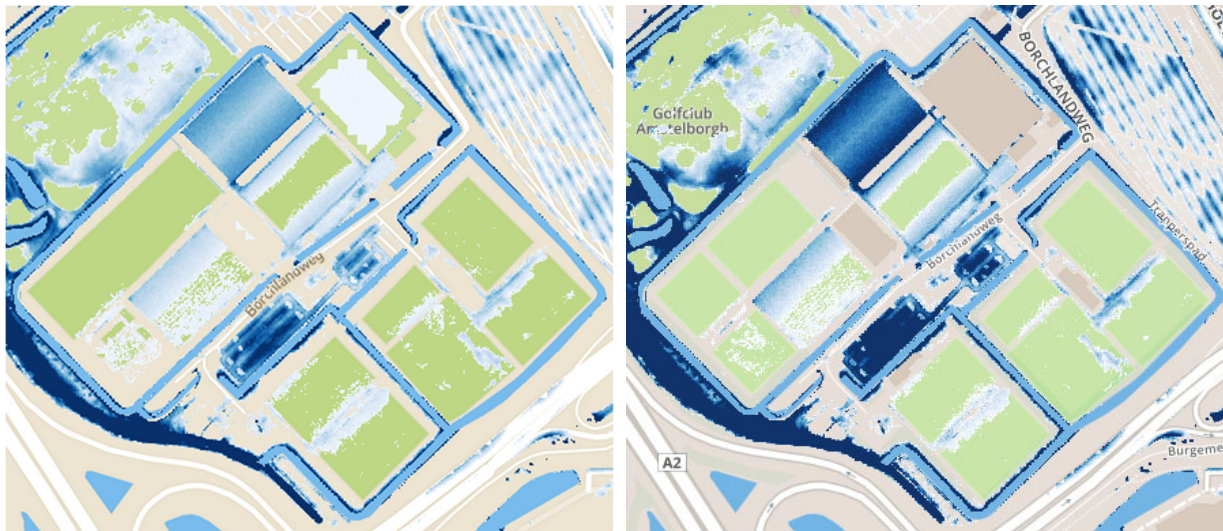
Binnen het plangebied bevindt de grondwaterstand zich circa 0,4 tot 1 meter onder maaiveld. Het grondwaterregime op het sportcomplex wordt in de bovenste 1,5 meter geregeld waar de topzandlaag aanwezig is.

Met behulp van drainagestelsels zijn ontwateringsniveaus van circa 0,5 à 0,6 meter beneden maaiveld en 0,4 à 0,7 meter ter plaatse van de verhardingen gerealiseerd. Het uitgangspunt is om zoveel mogelijk op basis van vrij verval met drainagestelsels af te wateren op het binnen en rondom het plangebied aanwezige watersysteem.

Hemelwater, afvalwater en riolering.

Het nieuwe bestemmingsplan staat een bebouwingspercentage van ca. 8% toe ten opzichte van het totale plangebied. Het overige deel van het gebied bestaat hoofdzakelijk uit sportvelden, groen en oppervlaktewater en voor een kleiner deel uit oppervlakteverharding zoals parkeerplaatsen en terreinverhardingen.

In de uitgangssituatie is de overlast als gevolg van een extreme bui beperkt. Onderstaande afbeelding toont de te verwachten wateroverlast, op basis van een modellering van een bui van respectievelijk 70 en 90 mm in één, uur die in het kader van het DPRA is uitgevoerd.



Afbeelding 6 – Wateroverlastkaarten: 70 mm in één uur (links), 90 mm in één uur (rechts)
Bron: Klimaatatlas Metropoolregio Amsterdam, Klimaatatlas AGV

Op de parkeerterreinen kan in de huidige situatie wateroverlast optreden. Dit wordt verholpen in de herinrichting, door de aanleg van het nieuwe centrale parkeerplein. Het parkeerplein wordt zodanig aangelegd, dat water dat tot afstroming komt oppervlakkig richting de bermen stroomt. Hier kan het infiltreren en zal vertraagd worden afgevoerd op het oppervlaktewater. Derhalve wordt hier geen hemelwaterriool aangelegd. Drainage is hier wel benodigd om voldoende ontwatering te realiseren. De parkeervakken worden uitgevoerd in doorlatende verharding (halfverharding/grasstenen), met een doorlatendheid groter dan 90 l/s/ha.

Hemelwater dat op terreinverhardingen valt wordt dus zo veel als mogelijk op het terrein vastgehouden en verwerkt door infiltratie. De afwatering van verharding tussen de velden wordt waar nodig opgelost met oppervlakkige goten en enkele kolken die afvoeren op het oppervlaktewater. Dit is in lijn met de bestaande inrichting van de hemelwaterafvoer tussen de velden. Schoon hemelwater dat van daken stroomt wordt naar het oppervlaktewater gebracht en blijft gescheiden van afvalwater.

Het aanbieden van afvalwater zal op dezelfde manier blijven plaatsvinden als in de huidige situatie. Het overnamepunt van de persleiding bij de entree van het terrein blijft daarbij gehandhaafd.

Watercompensatie

Zoals aangegeven wordt met het bestemmingsplan nieuwe oppervlakteverharding mogelijk gemaakt. Tegelijkertijd verdwijnt een deel van de bestaande verharding. Gedurende het watertoetsproces is vastgesteld dat de aanleg van de blaashal uitgevoerd is zonder dat hiervoor watercompensatie heeft plaatsgevonden. Dit geschiedde op grond van een tijdelijke vergunning.

Voor de verhardingsbalans is daarom met Waternet afgesproken om de Blaashal en het bijbehorende MiCoach gebouw niet als verhard te beschouwen in de uitgangssituatie, refererend naar de situatie van 2011. Dit is vòòr de aanleg van de blaashal, en ná de vaststelling van het Watergebiedsplan Bijlmerring (2011), waarbij de Duivendrechtse Polder en Polder de Toekomst zijn doorgerekend. De situatie waarop het Watergebiedsplan gebaseerd is, wordt derhalve als uitgangssituatie gehanteerd voor voorliggende watertoets.

Sinds 2011 zijn er enkele gebouwen gesloopt en andere gebouwen gerealiseerd, waarvan een deel gerealiseerd op voormalige terreinverhardingen. Een deel van deze gebouwen zal vervolgens weer worden afgebroken in de eindsituatie van project De Nieuwe Toekomst.

Tabel 1 toont de mutaties van 2011 tot de voorgestelde eindsituatie:

Tabel 1: Gebouwen mutaties 2011 - eindsituatie

Aangelegd sinds 2011	Jaartal aanleg
Blaashal en MiCoach	2011
Gebouw huisvesting	2011
School van de Toekomst	2015
Grasteam loodsen	2011
Transfergebouw	2019
Containers veldverwarming 3x	2011
Gesloopt sinds 2011	Jaartal
BanTopa clubgebouw	2018
Woonhuizen (beheerder)	2020
Plan De Nieuwe Toekomst sloop	Jaartal
Huidig hoofdgebouw	2027/28
Gebouw Bijlmer	2022
Gebouw huisvesting	2023
Blaashal en MiCoach	2022
School van de Toekomst	2027/28
Transfergebouw	2025
Kleine tribune bij veld 1	2027/28
Verkoopunit bij Hoofdveld	2027/28
Containers veldverwarming 3x	2027/28
Grasteam loodsen	2024

Tot slot zal in de toekomstige (eind)situatie het areaal terreinverhardingen wijzigen ten opzichte van nu. Bijlage 2 toont de mutaties, waarbij uiteindelijk een netto-toename van ondoorlatende verharding (terreinverharding dan wel gebouwen) is berekend van 3.380 m².

De Keur van het waterschap AGV schrijft voor dat bij een toename van verharding binnen het plangebied van boven de 1.000 m² compensatie moet plaatsvinden in de vorm van nieuw oppervlaktewater (10% van toename verharding) of alternatieve berging binnen het peilgebied. De compensatie opgave van 10% in acht nemende moet er dan 338 m² extra oppervlaktewater gerealiseerd worden. Dit zal worden gegraven in de zuidwesthoek van het terrein.

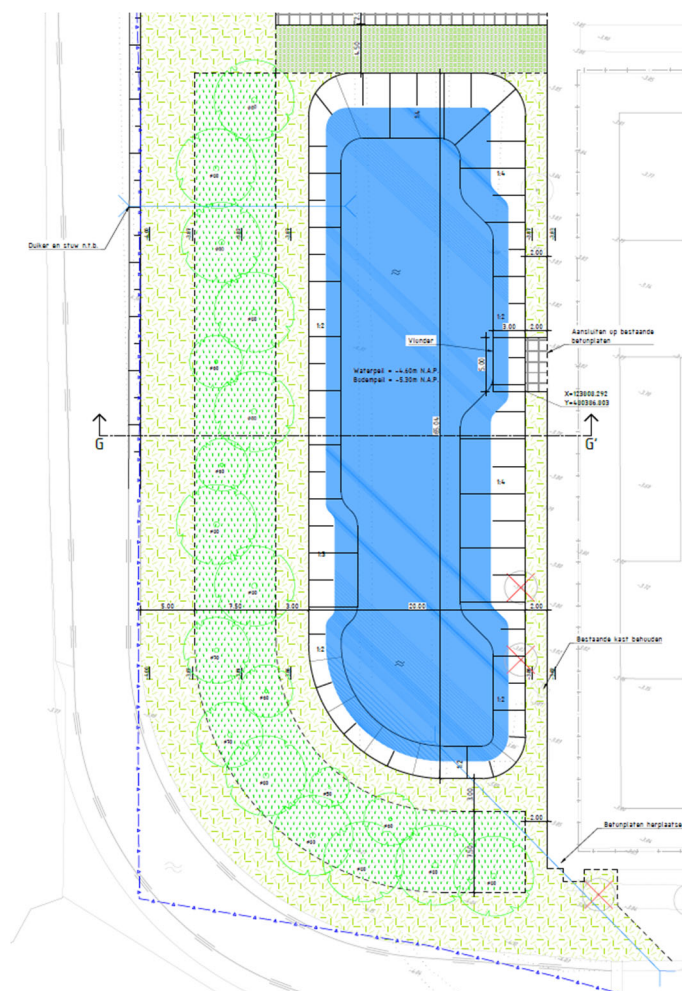
Hiertoe is binnen het plangebied aan de zuidwestzijde een waterpartij voorzien. Deze is op de tekening in afbeelding 7 (afkomstig uit het VO-ontwerp) afgebeeld. De waterpartij bevindt zich pinnen hetzelfde peilvak als het overige oppervlaktewater binnen het sportpark, en zal worden ontsloten met twee duikers voor een goede doorstroming. De bodemhoogte van de waterpartij wordt bepaald aan de hand van een opbarstberekening en zal worden afgestemd met Waternet binnen de vergunningsprocedure. Zo ook de ligging en dimensionering van de duikers. De noordelijke duiker zal een stuwconstructie krijgen, als scheiding tussen het lagere peilvak ten westen waarop wordt aangesloten. Hierover is actief contact met Waternet.

Het totale oppervlak van deze waterpartij is 936 m², waarmee tevens wordt voorzien in de compensatieopgave voor het dempen van watergangen (zie afbeelding 3 / bijlage 1). In tabel 2 is de totale compensatieopgave samengevat (zie ook bijlage 2).

Tabel 2: Overzicht oppervlakken plangebied en compensatieopgave

	Bestaand* (m ²)	Nieuw (m ²)	Verschil (m ²)	Compensatie (m ²)
Bebouwing	5.137	15.071	+ 9.934	- 993
Verharding	29.691	23.138	- 6.553	+ 655
Onverhard	155.472	152.091	- 3.381	0
Water	20.038	20.376	+ 338	+ 338
Waterbalans				0

* exclusief blaashal / MiCoach



Afbeelding 7: watercompensatie in het zuidwesten van het plangebied (VO-ontwerp)

Afstemming Waternet:

Op 8 februari 2020 heeft er afstemming plaatsgevonden tussen Waternet, de gemeente Ouder-Amstel en Royal HaskoningDHV in het kader van de Watertoetsprocedure. Een vervolgoverleg heeft plaatsgevonden op 18 mei om de watercompensatie beter in beeld te brengen. Deze rapportage is het resultaat van de gevoerde overleggen en de ontvangen input vanuit de bevoegde gezagen.

Conclusie

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening en het borgen van de waterbelangen in ruimtelijke plannen, kan worden geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling de waterhuishoudkundige belangen voldoende in acht neemt, en dat met deze ontwikkeling kan worden voldaan aan de geldende beleidskaders van Waternet.

Bijlage 1 – Waterbalans dempen en graven



LEGENDA

- Watergang te verwijderen 3530 m2
- Watergang aanleggen 3868 m2
- Bestaande watergang

347: aantal m2

- Aanbrengen duiker

BESTAANDE EN NIEUWE WATERGANG



Bijlage 2 – Verhardingsbalans



Legenda

- Deelopdrachtgrens
- Bebouwing uitgangssituatie (excl. Blaashal + MiCoach) (5.137 m2)
- Bestaand verhard oppervlak (29.691 m2)
- Toekomstige bebouwing (15.071 m2)
- Toekomstig verhard oppervlak (23.138 m2)

Totale verschil in bebouwing en verhard oppervlak ca. +3.380 m2

2.0	Eerste uitgave - Definitief	J. Debaest	A. Koopman	S. van der Lingen	25-05-2021
1.0	Eerste uitgave - Concept	J. Debaest	A. Koopman	S. van der Lingen	05-05-2021
versie	omschrijving	getekend	gecontroleerd	akkoord	datum
opdrachtgever					
AFC Ajax NV					
project					
De Nieuwe Toekomst					
omschrijving					
Vergelijking toe-/afname verhard oppervlak Var. B blaashal					
documentstatus					
Definitief					
documentversie					
2.0					
projectnummer / tekeningnummer					
B037603-RHD-ZZ-ZZ-DR-C-N-0000036-Verhardoppervlak					
formaat	schaal	fase	bladz.	van	
A1	1:1000	VO	1	3	

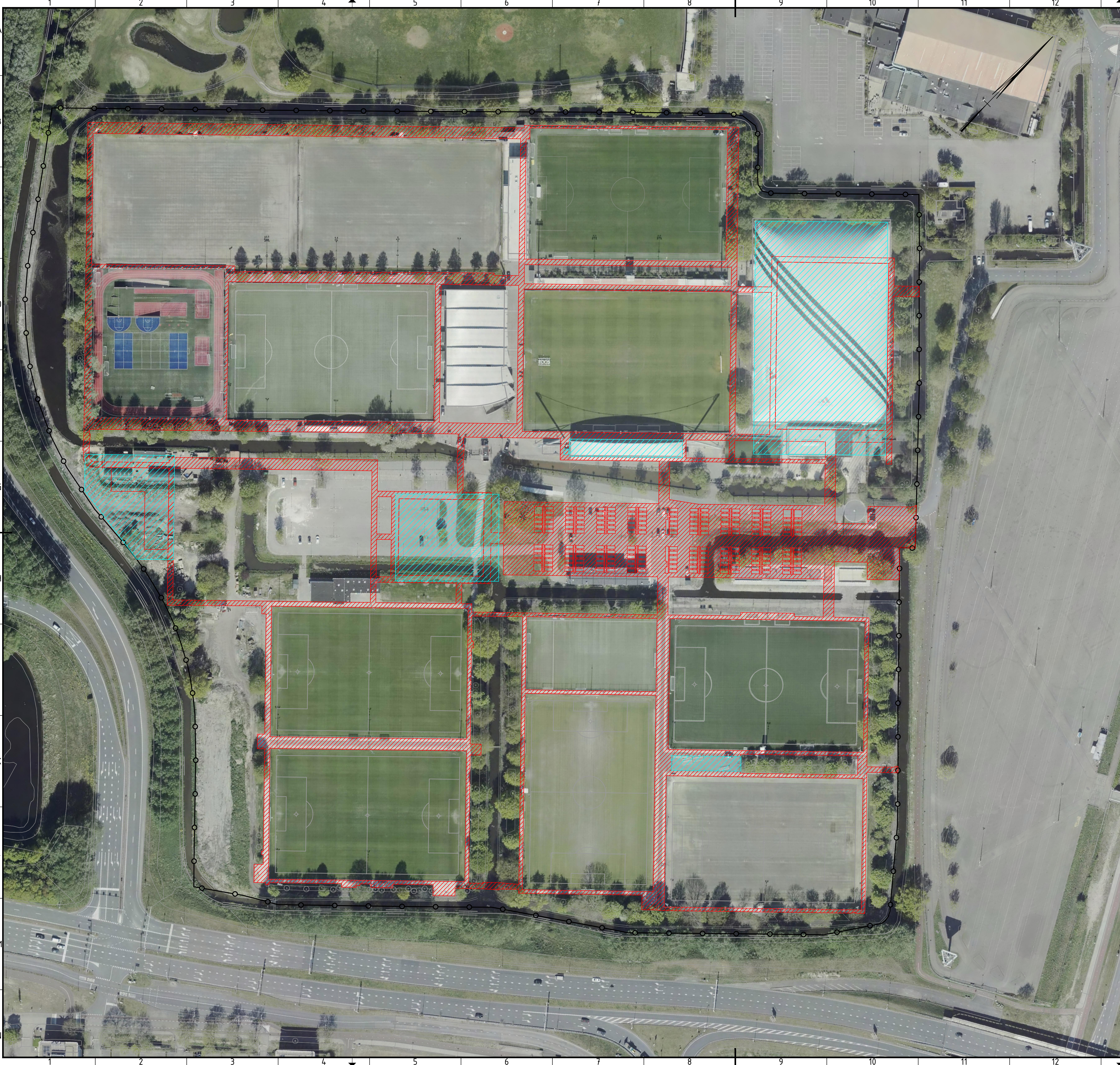




Legenda

- Deelopdrachtgrens
- Bebouwing uitgangssituatie (excl. Blaashal + MiCoach) (5.137 m2)
- Bestaand verhard oppervlak (29.691 m2)

2.0	Eerste uitgave - Definitief	J. Debaet	A. Koopman	S. van der Lingen	25-05-2021
1.0	Eerste uitgave - Concept	J. Debaet	A. Koopman	S. van der Lingen	05-05-2021
versie	omschrijving	getekend	gecontroleerd	akkoord	datum
opdrachtgever					
AFC Ajax NV					
project					
De Nieuwe Toekomst					
omschrijving					
Vergelijking toe-/afname verhard oppervlak					
Var. B blaashal					
Uitgangssituatie					
documentstatus					
Definitief					
documentversie					
2.0					
projectnummer / tekeningnummer					
B037103-RHD-22-ZZ-DR-C-N-0000036-Verhardoppervlak					
formaat	schaal	fase	bladnr.	van	
A1	1:1000	VO	2	3	



Legenda

- Deelopdrachtgrens
- Toekomstige bebouwing (15.071 m2)
- Toekomstig verhard oppervlak (23.138 m2)

Totale verschil in bebouwing en verhard oppervlak ca. +3.380 m2

2.0	Eerste uitgave - Definitief	J. Debaest	A. Koopman	S. van der Lingen	25-05-2021
1.0	Eerste uitgave - Concept	J. Debaest	A. Koopman	S. van der Lingen	05-05-2021
versie	omschrijving	getekend	gecontroleerd	akkoord	datum
opdrachtgever					
AFC Ajax NV					
project		 Royal HaskoningDHV Enhancing Society Together HaskoningDHV Nederland B.V. Transport & Planning Amsterdam			
De Nieuwe Toekomst					
omschrijving					
Vergelijking toe-/afname verhard oppervlak		documentstatus			
Var. B blaashal		Definitief			
Toekomstige situatie		documentnummer / tekeningnummer			
formaat	schaal	fase	bladnr.	van	documentversie
A1	1:1000	VO	3	3	2.0
B037103-RHD-ZZ-ZZ-DR-C-N-0000036-Verhardoppervlak					