

Memo

Plaats en datum
Waddinxveen, 1 maart 2011

Referentienummer

Kenmerk
PN 305142

Aan
Stol Architecten
De heer H. Zwetsloot
Meer en Duin 5
2163 HA Lisse

Kopie aan
Hoogheemraadschap van Rijnland
De heer D. Bakker

Van
L.N. van der Burg (MSc)

Betreft
Waterparagraaf kantoorlocatie hoek Rijksstraatweg/Warmonderweg, gemeente Teylingen.
Status: definitief

1 Aanleiding

In opdracht van Stol architecten voert Grontmij een aantal milieuonderzoeken uit om de kantoorlocatie op de hoek van de Rijksstraatweg en Warmonderweg in Sassenheim te kunnen opnemen in het bestemmingsplan Bedrijventerreinen Teylingen (zie kaart in bijlage 2). Één van deze onderzoeken is het doorlopen van het watertoets proces.

Op dit moment is het plangebied in het voorontwerpbestemmingsplan nog agrarisch bestemd, met een wijzigingsbevoegdheid om het gebied in een later stadium voor kantoor- en bedrijfsdoel-einden te kunnen bestemmen. Dit in aansluiting op de door de gemeente als meest wenselijke geziene ontwikkelingsrichting¹.

Proces van watertoets

12-01-2011	Concept planopzet (incl. watercompensatie) ontvangen van Stol Architect
19-01-2011	Waterparagraaf in concept voorgelegd aan dhr. Dick Bakker & dhr. Arie den Heijer medewerker Plantoetsing & Vergunningverlening van het Hoogheemraadschap van Rijnland.
27-01-2011	Reactie ontvangen van Rijnland op concept waterparagraaf
15-02-2011	Afstemming omtrent afwatering nieuw te realiseren waterpartij aan de Rijkstraatweg
01-03-2011	voorliggende waterparagraaf definitief gemaakt en toegezonden naar het Hoogheemraadschap van Rijnland voor het formele wateradvies

¹ Besprekingsverslag d.d. 13-12-2010 gemeente Teylingen en Stol architecten

2 **Beleid en Regelgeving hoogheemraadschap van Rijnland**

Waterbeheerplan 2010-2015

Voor de planperiode 2010-2015 zal het Waterbeheerplan (WBP) van Rijnland van toepassing zijn. In dit plan geeft Rijnland 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 uitvoering. De drie hoofddoelen zijn veiligheid tegen overstromingen, voldoende water en gezond water. 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 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. Het waterbeheerplan sorteert voor op deze ontwikkelingen. Het Waterbeheerplan 2010-2015 van Rijnland is te vinden op de website:

http://www.rijnland.net/wat_doet_rijnland/waterbeheerplan

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 Hoogheemraadschap van Rijnland 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, sluisen 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 Rijnland 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 Rijnland nader uitgewerkt.

De Keur en Beleidsregels van Rijnland zijn te vinden op de website:

http://www.rijnland.net/beleid/keur_2009 en <http://www.rijnland.net/beleid/beleidsregels>

Watervergunning

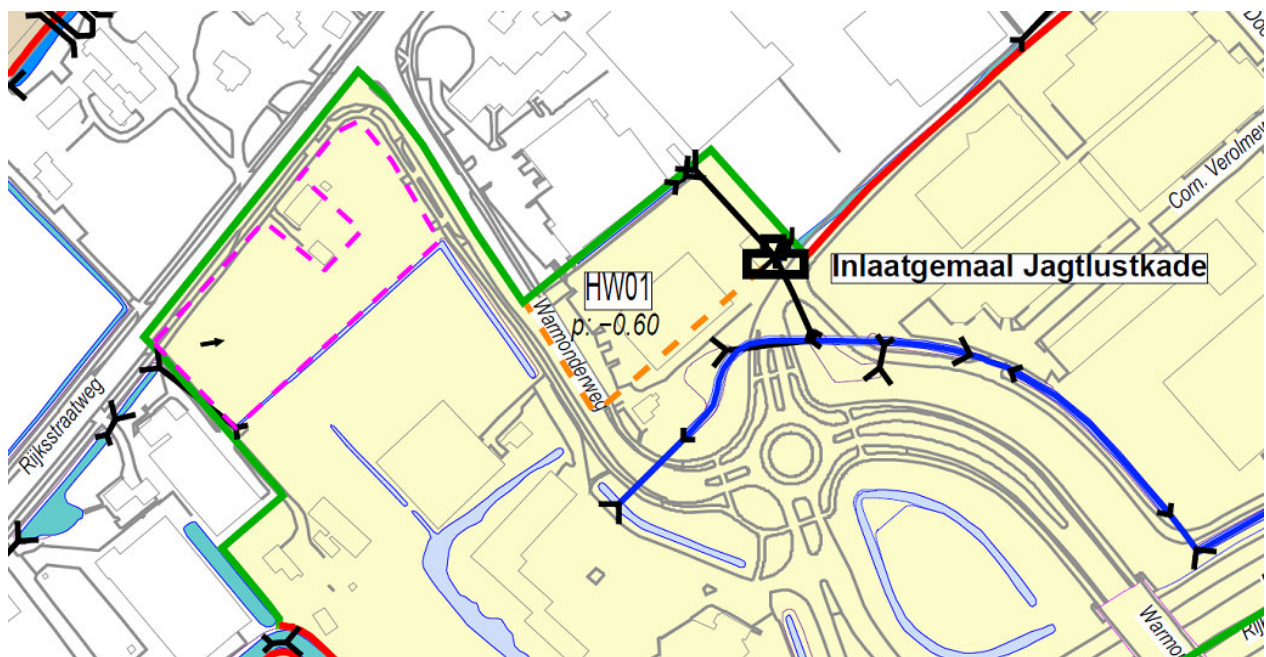
Voor aanpassing van de waterkering, de waterhuishouding en de toename van verharding dient een Watervergunning te worden aangevraagd op grond van Rijnlands Keur en Beleidsregels en in sommige gevallen op grond van de Waterwet. Dempingen moeten mogelijk ook in het kader van het Besluit bodemkwaliteit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

3 Waterhuishouding

3.1 Bestaande waterhuishoudkundige situatie

Het plangebied wordt aan twee kanten omsloten door de Rijksstraatweg en Warmonderweg en bestaat volledig uit grasland (met uitzondering van het trafostation). De bestaande woning met schuur maakt geen onderdeel uit van het plangebied.

Het gebied watert af op de oostelijk gelegen secundaire watergang als weergegeven in afbeelding 1. Deze watergang wordt via een duiker gevoed door het 'overige boezemwater' parallel aan de Rijksstraatweg. Het plangebied is gelegen in peilgebied OR-1.19.1.1. met zomerpeil NAP - 1.20 m en winterpeil NAP -1.30 m.



Afbeelding 1 Watersysteemkaart van het Hoogheemraadschap van Rijnland (ROR-21) met het plangebied paars gearceerd.

3.2 Toekomstige waterhuishoudkundige situatie

In bijlage 2 is de planopzet weergegeven met daarbij de mogelijke oplossing voor de watercompensatie. Aan de rand van de Rijksstraatweg en aan de voorzijde van de kantoorvilla's wordt een robuuste waterpartij gerealiseerd van in totaal 501 m². Dit is voldoende aangezien er volgens de watercompensatie berekeningen in bijlage 1 in totaal 499 m² waterberging gerealiseerd moet worden, ter compensatie van de toename aan verharding.

Over een lengte van circa 65 meter wordt een waterpartij gerealiseerd van een gemiddelde breedte van circa 7 meter. De waterpartij wordt met een korte duikerverbinding aangesloten op het naast gelegen overige boezemwater (voor inlaat van water). Uitgangspunt van Stol architecten is om de nieuwe waterpartij via de bestaande duiker te verbinden met de oostelijk gelegen watergang voor de waterafvoer. In box 1 is de discussie weergegeven over de capaciteit van de aanwezige duiker.

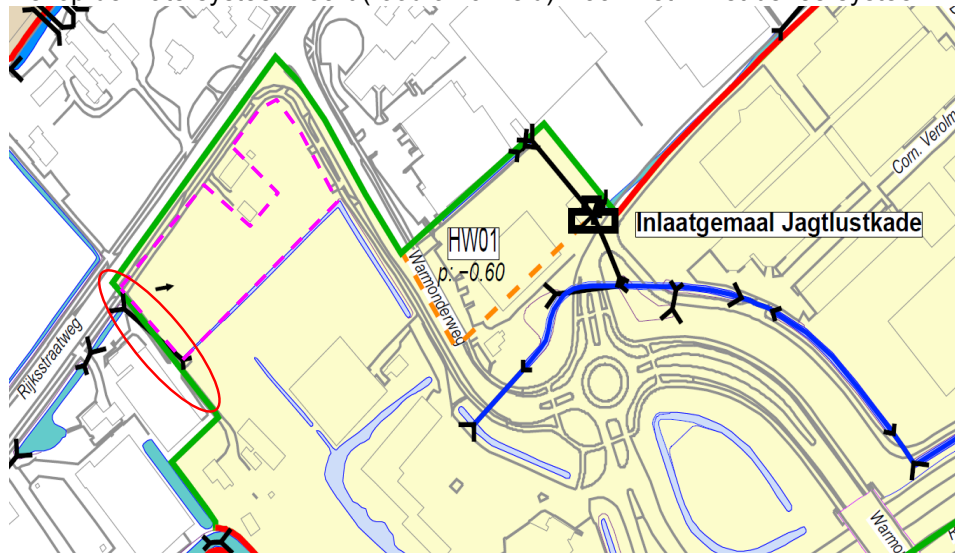
De aangelegen kantoorpanden en het omliggende gebied wateren met de hemelwaterafvoeren af op de waterpartij. Door deze afkoppeling wordt naar verwachting voldoende doorstroming gerealiseerd wat de waterkwaliteit ten goede.

De mogelijkheid bestaat dat bij de verdere uitwerking van het plan een andere verkavelingopzet binnen het bouwvlak wordt gerealiseerd wat tevens ook kan leiden tot een andere invulling van het compensatiewater. In het bestemmingsplan wordt hierom de opgaaf van 499 m² waterberging duidelijk aangegeven als randvoorwaarde voor de ontwikkeling, maar de exacte locatie van de waterberging in bijlage 2 wordt niet als zodanig als water bestemd.

De definitieve verkaveling zal te zijner tijd voorgelegd en afgestemd worden met het Hoogheemraadschap van Rijnland met het oog op de waterwetvergunning.

Box 1 Correspondentie Rijnland d.d. 27-01-2010 m.b.t. dimensionering duiker

Het Hoogheemraadschap van Rijnland merkt op dat de bestaande duiker aan de zuidwestzijde van het plan (loodrecht op de Rijksstraatweg) naar verwachting onvoldoende is gedimensioneerd is om de nieuwe waterpartij voor de kantoorvilla's goed af te voeren. De duiker staat wel op de watersysteemkaart (rood omcirkeld) maar niet in het beheersysteem van Rijnland.



Na een locatiebezoek door Rijnland blijkt dat de duiker een diameter heeft van $\varnothing 0,2\text{m}^1$. De bestaande duiker heeft een onvoldoende capaciteit om de nieuwe waterpartij voldoende af te voeren. Voor de toekomstige situatie worden tweetal voorstellen gedaan:

- 1) een (smalle, ca. 2m) watergang graven ter hoogte van deze duiker; als je dit doet hoeft er minder open water voor de kantoorvilla's te worden gegraven.
- 2) aanleg van een nieuwe brede duiker (dit heeft niet de voorkeur van Rijnland vanwege de lange lengte met kans op kroosvorming en onvoldoende doorstroming in de nieuwe waterpartij).

Stol architecten geeft aan dat zij, ten tijde van de uitvoering van de werkzaamheden voor de watervergunning, nader afstemming met Rijnland zal plaatsvinden over de wijze waarop het water van de verharding en de bebouwing het beste kan worden afgevoerd naar het oppervlakte water. Stol architecten kan instemmen met voorstel 1 waarbij een watergang wordt gerealiseerd aan de zuidwestzijde van het plangebied. Als voorgesteld door Rijnland in bijlage 3. Het voorstel is echter wel om een open watergang te graven tot aan de toekomstige parkeerplaatsen. Van daar wordt de watergang met een voldoende gedimensioneerde duikerverbinding aangesloten op de oostelijk gelegen watergang.

Bijlage 1

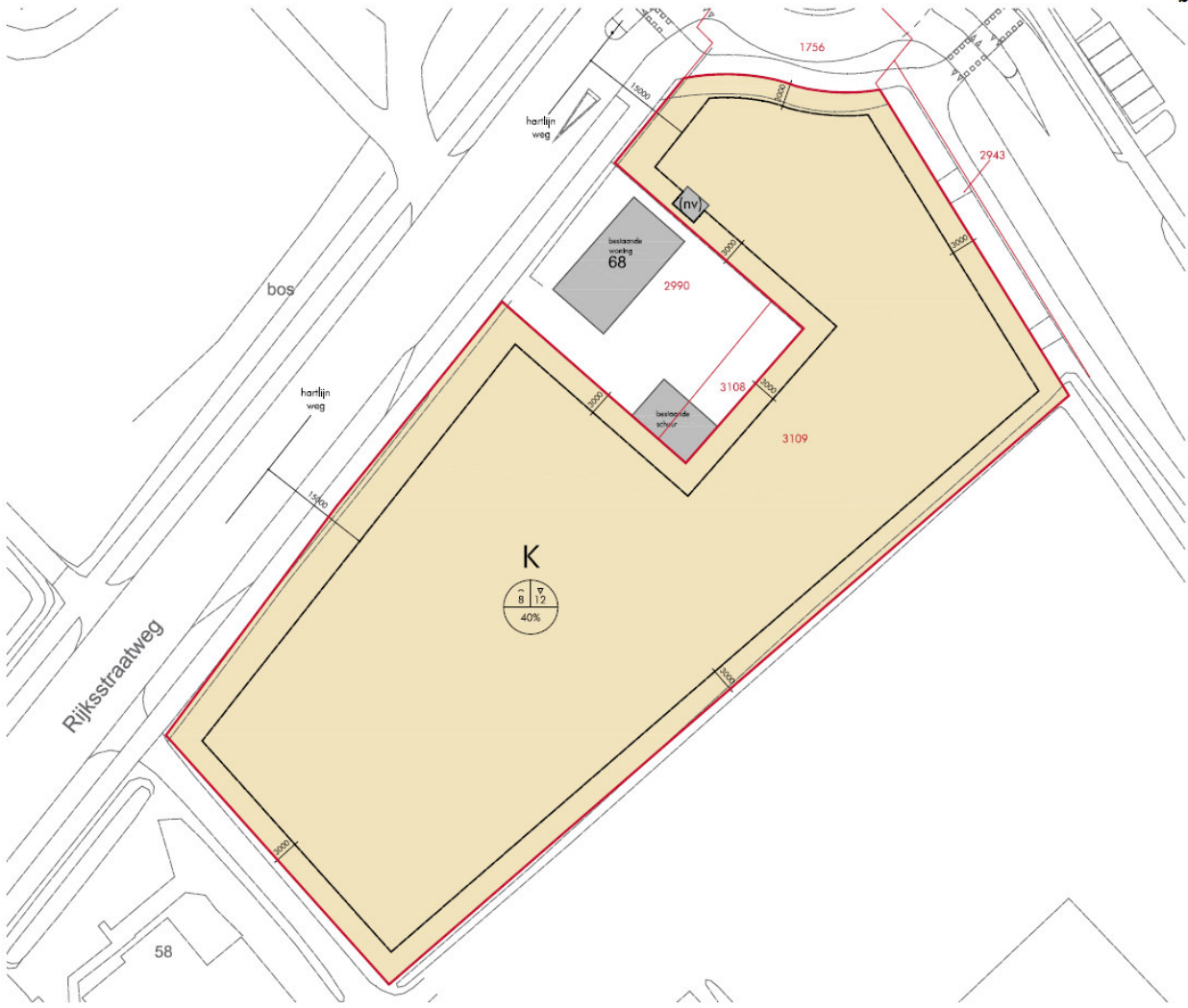
Overzicht watercompensatieberekening

Omschrijving	Verharding (m2)	Opmerking
Bestaande verharding		
Voormalige bebouwing (trafo)	11	
Bestaande verharding	0	Grasland
Subtotaal	11	
Nieuwe verharding		
Wegen / parhkeren	1.838	
kantoorvilla's	876	
kantoor	615	
trafo	11	
Subtotaal	3.340	
Totaal toe- /afname verharding	3.329	
Benodigde compensatie verharding (15%)	499	15%
Dempingen bestaande watergang	0	+
Nieuw te graven water	501	
Overschot	2	

Bijlage 2

Visualisatie huidige en toekomstige situatie

bestaande situatie + kadastraal 1:500



kavel 3109
 kaveloppervlakte: 5774 m2
 bouwvlak oppervlakte: 4475 m2

- legenda
- kadastrale grens
 - bouwvlak
 - bebouwing
 - bestrating/topografie



nieuwe situatie 1:500



programma

kaveloppervlakte:	5726 m ²
<i>kantoren</i>	
kantoorvilla 1 BVO =	562 m ²
kantoorvilla 2 BVO =	602 m ²
kantoorvilla 3 BVO =	642 m ²
kantoor BVO =	1192 m ²
totaal kantoorruimte BVO =	2998 m²

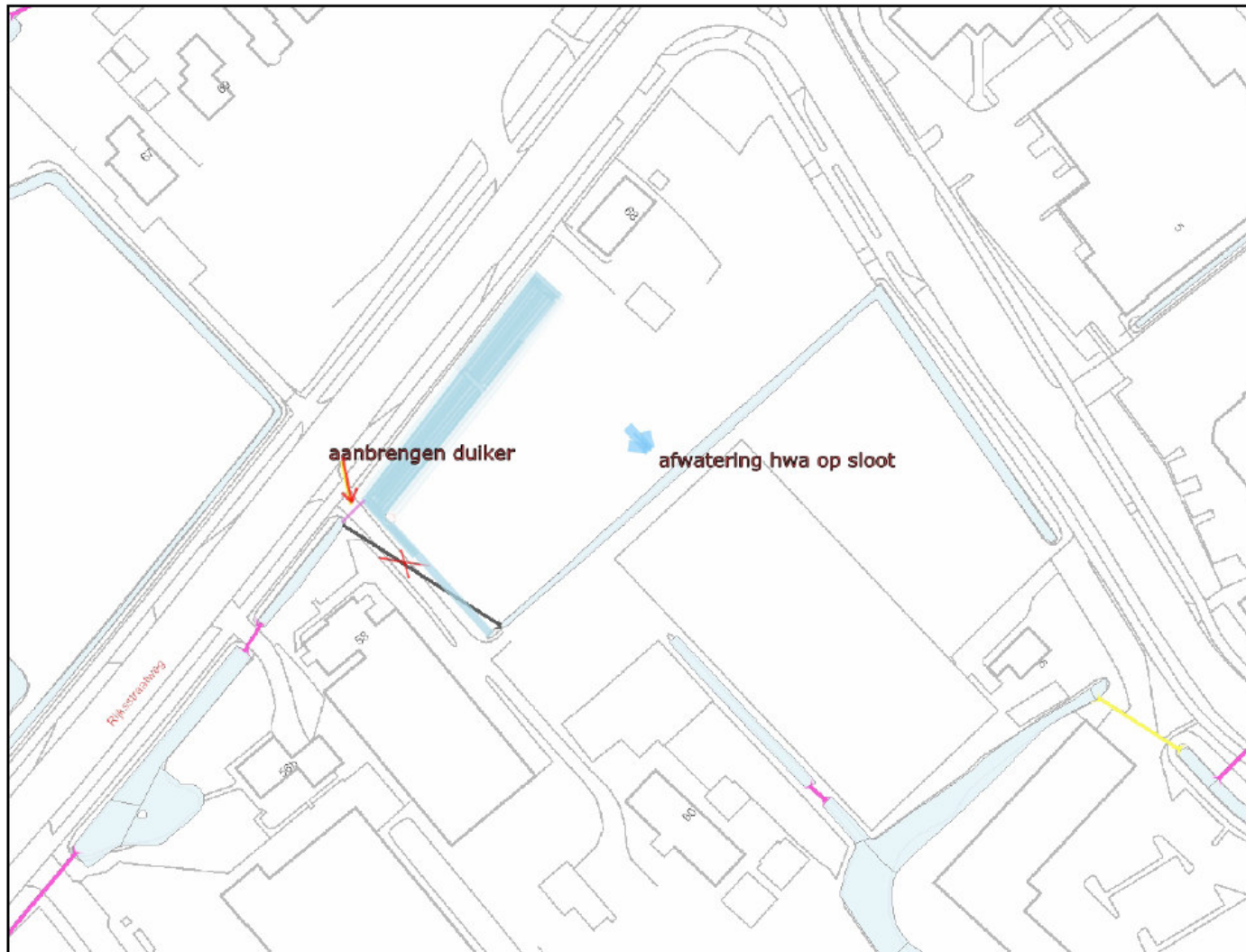
maximale watercompensatie

<i>verharding</i>	
wegen/parkeren =	1838 m ²
kantoorvilla's =	876 m ²
kantoor =	615 m ²
trfo =	11 m ²
totaal verharding/bebouwd =	3340 m²
oppervlakte toegevoegd water (15%) =	501 m ²



Bijlage 3

Locatie kaart Hoogheemraadschap van Rijnland met de voorgestelde maatregelen



Legenda

duiker en inlaatduiker

- duiker (gerealiseerd)
- duiker (planvorming)
- duiker (buiten gebruik)
- duiker (niet meer aanwezig)
- inlaat (gerealiseerd)
- inlaat (planvorming)
- inlaat (buiten gebruik)
- inlaat (niet meer aanwezig)

- watergang vlak