

ONDERWERP: WATERTOETS ONTWIKKELING WONINGBOUW GIJSBRECHT
PROJECT: WONINGBOUWPROJECT GIJSBRECHTKWARTIER – OUDERKERK AD AMSTEL
DATUM: 28-03-2024
VAN: J. HEIJ

Opmerking vooraf

Onderstaande notitie watertoets is op 30 april 2021 opgesteld en voorgelegd aan het Waterschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV). Op basis van de reactie van het waterschap op 28 mei 2021 is deze notitie aangepast. Deze volgende herziene versie is van datum 13 dec 2021. Op basis van de uitgangspunten uit deze notitie is het stedenbouwkundig plan aangepast na overleg op 1 februari 2023 aan de daarin omschreven uitgangspunten voor waterberging. Tot slot heeft op 10 januari 2024 een overleg plaatsgehad na de ter visielegging van het ontwerpbestemmingsplan met de uitvoeringsorganisatie van het Waterschap (Waternet) en de gemeente. Naar aanleiding van dit gesprek zijn wederom enkele aanpassingen verwerkt in deze Watertoets waarin de wateropgave en overlastbeperking nu voldoende is onderbouwd.

Tot slot is door het waterschap eind okt 2023 het matenplan (Orbis, 28-09-2023) en profielen (Orbis, 18-10-2023) getoetst op het aspect waterbeheer. Voor de geactualiseerde gegevens, berekening, als ook de nieuwe stedenbouwkundige plankaart wordt verder verwezen naar het bestemmingsplan Gijsbrechtkwartier.

Onderwerp

In verband met de ontwikkeling van het woningbouwplan Gijsbrechtkwartier in de gemeente Ouder-Amstel, is onderstaande watertoets rapportage opgesteld. Het project betreft de omvorming van een (voormalig) manegeterrein naar een woningbouwlocatie van 33 woningen aan de Holendrechteweg 22A te Ouderkerk aan de Amstel. Voor deze locatie is een stedenbouwkundig plan opgesteld, alsook een ontwerp bestemmingsplan. In 2017 is als eerste telefonisch contact geweest met het waterschap AGV in verband met dit plan en eventuele voorzieningen voor waterberging.



1. Locatie woningbouwplan Gijsbrechtkwartier

Watertoets

Bij ruimtelijke plannen dient een watertoets proces te worden gevolgd. Deze zorgt ervoor dat er aandacht is voor de kwaliteit en kwantiteit van water. De toets maakt onderdeel uit van het planvormingsproces en krijgt een paragraaf in het bestemmingsplan. De waterbeheerder denkt zo mee over het ruimtelijke plan en bepaalt of het plan genoeg rekening houdt met water. Op deze wijze is geborgd dat er met het aspect water voldoende rekening wordt gehouden.

Woningbouwplan Gijsbrechtkwartier

Aan de zuidrand van Ouderkerk aan de Amstel wordt een kleinschalige woonbuurt ontwikkeld met ééngesinswoningen: rij- en half vrijstaande woningen en vrijstaande villa's tussen het groen: het Gijsbrechtkwartier. Het terrein betreft een voormalige manege waarvan de bebouwing inmiddels is gesloopt. Vanwege het feit dat het perceel oorspronkelijk deel uitmaakte van de Amstelscheg is aan de hand van een aantal workshops met de Provincie Noord Holland - Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling (ARO), in samenwerking met de gemeente en de initiatiefnemer een plan ontwikkeld.

Het plangebied bestaat uit drie percelen veenbovenland gelegen tussen de Holendrechteweg en de Hogendijk. Het noordelijk perceel, tegen de Middenweg aan, is in gebruik geweest als manegeterrein, met twee rijhallen, buitenbak, schuren en verhardingen, terwijl de twee zuidelijke percelen als uitloopruimte en begrazingsmogelijkheden boden voor de paarden. In overleg met de Provincie is er voor gekozen op het noordelijk perceel een compact landelijk buurtje te realiseren; de andere twee percelen blijven onbebouwd en houden een open en groen karakter.



2. Situatie Manegeterrein Gijsbrecht van Aemstel 2021

In de huidige situatie is een deel van het oorspronkelijke slotenpatroon verdwenen. Dit geldt voor een gedeelte van de bermsloot langs de Middenweg alsook een deel van de teensloot achter de Holendrechteweg. Het plan gaat o.a. uit van het opengraven hiervan. Enerzijds wordt hiermee de oorspronkelijke landschappelijke verkavelingskarakteristiek hersteld maar tevens wordt hiermee extra wateroppervlak gerealiseerd. Daarnaast wordt in de nieuwe situatie water toegevoegd door herprofilering van de bestaande grenssloten.

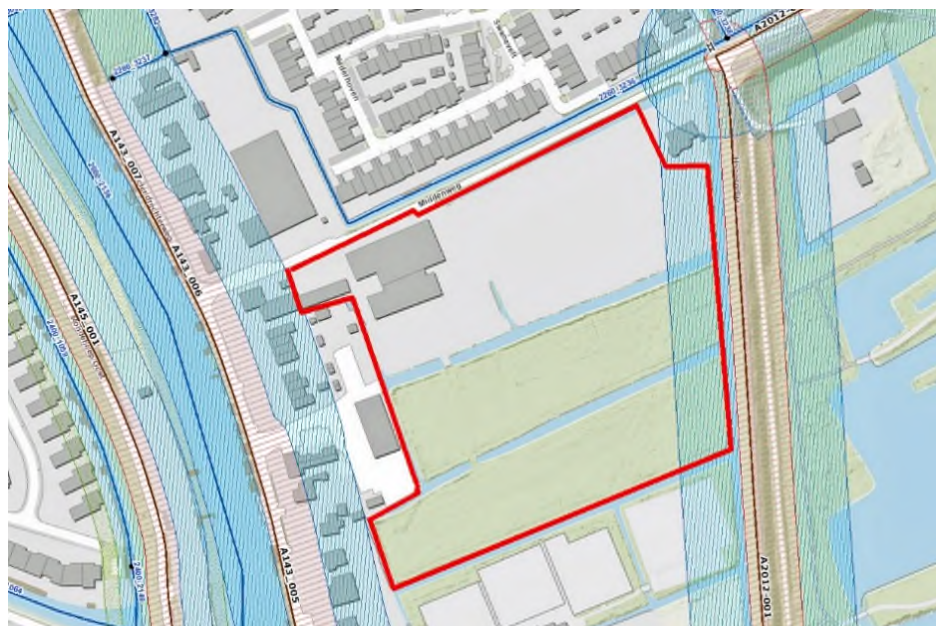
Keur en legger

Het plangebied ligt in het Waterschap Amstel, Gooi en Vecht. Voor deze situatie is de Keur AGV 2019 van toepassing.



3. Legger waterschap AGV

Wat betreft waterveiligheid ligt het plangebied ingeklemd tussen twee keringen: aan de westzijde de kering van de Bullewijk, aan de oostzijde van de Hogendijk. Een klein gedeelte van het plangebied ligt binnen de binnen-beschermingszone van de kering van de Hogendijk. Zie hiervoor onderstaande kaart van het Hoogheemraadschap. Binnen de plangrens van het project liggen geen primaire watergangen.



4. Plangrens i.c.m. de leggerkaart

Stedenbouwkundig plan Gijsbrechtkwartier

Het stedenbouwkundig plan gaat uit van de sloop en sanering van het gehele manegeterrein en de bouw van 33 nieuwe woningen in diverse categorieën. Het plan kent drie ontsluitingen op de Middenweg, de meest westelijke voor regulier (auto)verkeer, de middelste als voetganger verbinding en de meest oostelijke als ontsluiting voor langzaamverkeer en tevens voor hulp- en nooddiensten. Dit deel van de Middenweg is ingericht als fietspad. De bermsloot, die hier wordt hersteld en aangesloten op de doorgetrokken teensloot van de Holendrechteweg, wordt overkluisd door middel van twee dammen met duiker en een langzaam-verkeersbrug. Aan de zijde van de Hogendijk wordt een uitloop landje toegevoegd dat onbebouwd blijft en een groene bestemming krijgt.



5. Stedenbouwkundig plan Gijsbrechtkwartier 21 nov 2023 (Adviesbureau Haver Droeze)

Het plan voorziet in een woonmilieu met een landelijk karakter en is opgebouwd uit drie erven aan de Middenweg. Deze zijn in oost-westrichting met een 'achterpad' verbonden (ook voor auto's). De erven worden verhard met klinkers, terwijl de parkeervakken en tuinparkeerplaatsen bestraat worden met grasstenen. Het achterpad wordt als zogenaamd 'karrenspoor' ingericht dat bestaat uit twee wielsporen met een middenberm van grasstenen. Zodoende wordt het verhard oppervlak zo klein mogelijk gehouden.

Voor de bebouwing geldt als uitgangspunt dat de bebouwde oppervlakte (woningen) gelijk is aan de bebouwde oppervlakte in de oude situatie. Het totale verhard oppervlak neemt zodoende slechts beperkt toe.

Klimaatadaptatie

Onder klimaatadaptatie vallen naast vergroeningsmaatregelen ook onder meer een aantal zogenaamde 'rainproof' maatregelen. Het gemeentebestuur¹ gaat uit van regenbuien die eens per twee jaar voorkomen, m.a.w. het plan dient te zijn afgestemd op een maatgevende bui van 60 mm zodat wateroverlast wordt voorkomen. Het opvangen, vasthouden en bergen van dit (overvloedige) regenwater vindt plaats via infiltratiekragen, de half open bestratingen en extra oppervlak aan open water.

Het hemelwater wordt volledig afgekoppeld en deels geïnfiltrerd in de bodem, waardoor het vertraagd wordt afgevoerd; deels via een apart regenwaterriool (DIT-riool) onder de openbare weg dat aangesloten wordt op het oppervlaktewater ter plaatse van de toegangsdam. Verder geldt als uitgangspunt dat (extra) verhard oppervlak gecompenseerd dient te worden als de doorlatendheid minder is dan 90 l/s/ha (Keur AGV 2019). Dit zal bij de nadere uitwerking van het plan bekeken en berekend worden aan de hand van de bodemopbouw en K-waardes. Bij de voorlopige berekening van de bergingsbehoefte is de halfopen verharding als geheel verhard berekend. Bij een zandophoging van 2 à 3 meter is voldoende doorlatendheid te verwachten.

Het tracé van het vuilwaterriool is onder de rijweg voorzien en wordt aangesloten op het dichtstbijzijnde bestaande gemeentelijk rioolstelsel. In afstemming met de gemeente is afgesproken om het vuilwater via een persgemaal in het plangebied af te voeren naar het bestaande vrij-verval riool in het Swanevelt.² Vanaf het plangebied wordt het zuidelijke weiland ontsloten door de huidige dam in oostelijke richting op te schuiven. Ook het weidje (uitloopgebied) aan de oostzijde van het plangebied wordt ontsloten voor onderhoud via het 'achterpad' en een dam.

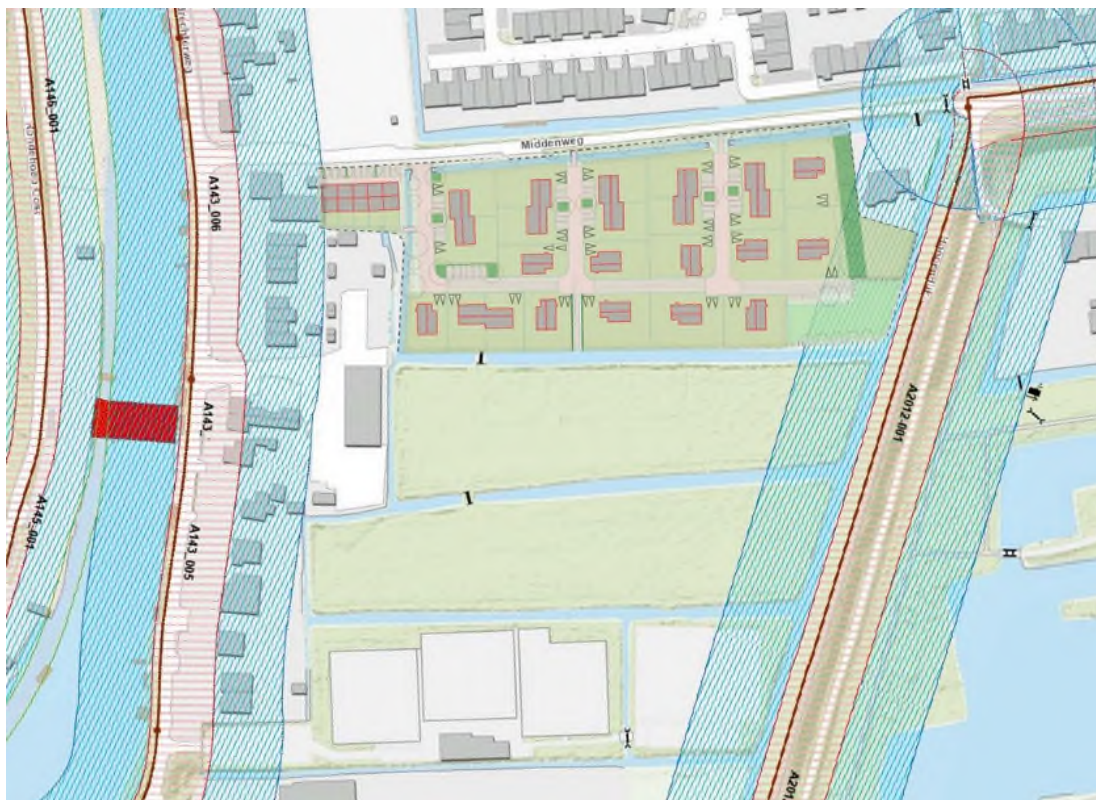


6. plankaart Gijsbrecht met de verschillende onderdelen

¹ Klimaatadaptatiestrategie & Uitvoeringsagenda gemeente Ouder-Amstel – vastgesteld 30-09-2021

² mail Gemeente Ouder-Amstel - Chris Maas, dd. 24-10-2022

Zoals hiervoor opgemerkt, valt een klein deel van het plangebied binnen de binnenbeschermingszone van de Hoogendijk. Op kaart 7. is de plankaart gecombineerd met de leggerkaart. Binnen de beschermingszone vinden geen bouwactiviteiten plaats, wel kleinschalig grondwerk plaatsvinden ten behoeve van het uitloopweetje. Voor deze werkzaamheden dient een omgevingsvergunning / watervergunning te worden aangevraagd.



7. Stedenbouwkundig plan i.c.m. leggerkaart

Met betrekking tot de opgave voor het oppervlaktewater zijn de belangrijkste kerngetallen van het verhard oppervlak in de volgende tabellen weergegeven:

	Bestaande situatie met manege³	Nieuwe situatie Gijsbrecht⁴
Bebouwing	2.243 m ²	2.307 m ²
Erfverharding	2.642 m ²	
Erfverharding 50% tuin incl. bijgebouw		(8.810 x 50%=) 4.405 m ²
Mesthoop	25 m ²	
Openbaar verhard		2.698 m ²
Totaal verhard opp. plan gebied	4.910 m²	9.410 m²

³ Zie bijlagen tekening Plan Gijsbrecht – Verhard-Bebouwd oppervlak Bestande situatie, dd. 06-03-2024 + luchtfoto bestaande situatie 2013, dd. 05-03-2024

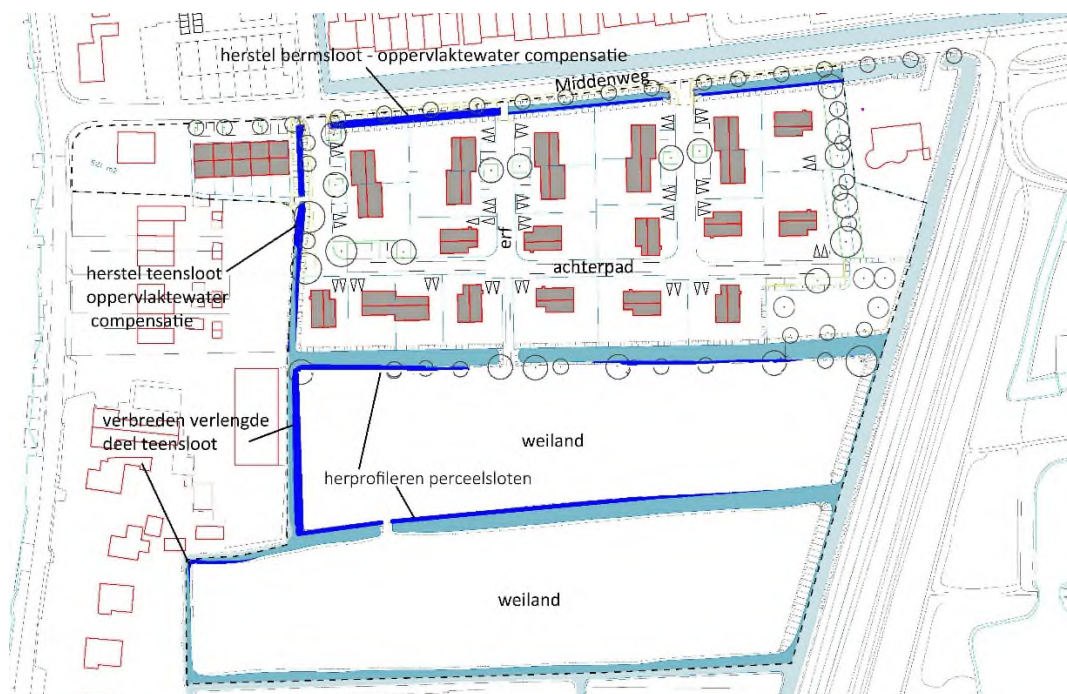
⁴ Zie bijlage tekening Plan Gijsbrecht - Verhard-Bebouwd oppervlak Nieuwe Situatie, dd. 27-03-2024

Vergunningplichtig cf eisen Waterschap AGV.

Het aanbrengen van meer dan 1.000 m² verhard oppervlak binnen stedelijk gebied is vergunningplichtig op grond van de Keur AGV 2019. Als voorwaarde hiervoor geldt dat 10 % van het extra verharde oppervlak wordt gecompenseerd door extra wateroppervlak. Op het manegeterrein was een groot deel van het erf reeds verhard (2.642 m²). De oppervlakteverharding neemt in de nieuwe situatie toe met (9.410 m² – 4.910 m²) = 4.500 m². Het extra wateroppervlak in de nieuwe situatie bedraagt daarmee 4.500 m² x 10% = **450 m²**.

	Bestaande situatie met manege⁵	Nieuwe situatie Gijsbrecht⁶
Wateroppervlak	3.147 m ²	3.418 m ²
Uitbreiding wateroppervlak (binnen plangebied bestemmingsplan)		Verbreden overig deel zuidelijke bermsloot Middenweg: 60 m ² Verbreden resterende delen teensloot 144 m ²
Totaal wateroppervlak	3.147 m²	3.622 m²
Toename wateroppervlak		3.622 – 3.147 = 475 m²

Conform bovenstaande is 10 % van het toegenomen verhard oppervlak gecompenseerd in extra wateroppervlak, waarmee wordt voldaan aan de eis van 10 % compensatie. Het herstel van het oorspronkelijke sloten-patroon draagt bovendien bij aan een betere doorstroming en kwaliteit van het oppervlakte water. Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat de werkzaamheden in de grond binnen de beschermingszone van een kering eveneens vergunning-plichtig zijn op grond van de Keur.



8. kaart extra oppervlaktewater

⁵ Zie bijlage tekening Plan Gijsbrecht - Wateroppervlak Bestaande situatie, dd. 18-01-2024

⁶ Zie bijlage tekening Plan Gijsbrecht – Wateroppervlak Nieuwe situatie, dd. 27-03-2024

Berekening waterberging privé kavels

Conform het beleid van de gemeente Ouder-Amstel⁷ geldt als uitgangspunt voor de te realiseren waterberging dat binnen het plangebied een maatgevende bui van 60 mm geborgen dient te kunnen worden zonder dat overlast plaatsvindt. In onderstaande tabel staat de berekening hiervoor opgenomen. Daarnaast geldt als uitgangspunt dat bij aanleg en reconstructies van de openbare ruimte deze zodanig wordt ingericht dat bij extreme neerslag (eens per 100 jaar) de gradatie 'ernstige hinder' niet wordt overschreden. Deze maatstaf geldt ook voor de particuliere terreinen⁸.

Voor het Plan Gijsbrecht wordt uitgegaan van de afvoer van hemelwater in een drainage-infiltratie DIT-stelsel.⁹ Een DIT-riool staat in open verbinding met het oppervlaktewater. Voor plan Gijsbrecht geldt dat het hemelwater dat valt op het openbaar gebied via het DIT stelsel wordt geborgen en afgevoerd naar het oppervlaktewater. De nadere eis is gesteld dat voor de privé kavels een berging op de kavel dient te worden gerealiseerd voor een bui van 60 mm. Op basis van het berekende verhard oppervlak per kavel worden drainage kratjes toegepast onder de opritten en terrassen. Hierbij gaan we uit van het dakoppervlak vermeerderd met 35 % van het tuinoppervlak¹⁰ voor de vrijstaande en 40 % voor twee-onder-een-kap woningen en 70 % bij de rijwoningen.

Berekening waterbergingsopgave Plan Gijsbrecht			Benodigd	Maatregelen
Verhard oppervlak openbaar gebied	2698 m ²		Wordt geborgen en afgevoerd via DIT riool	
Vrijstaande woningen	11 st.	Woning 90 m ² + 35 % van 300 m ² > 105 m ² = 195 m ² verhard oppervlak x 60 mm = 11,7 m ³ berging	11,7 m ³	58 kratjes onder oprit en terras per woning
Twee-kap woningen	12 st.	Woning 85 m ² + 40 % van 235 m ² > 94 m ² = 179 m ² verhard oppervlak x 60 mm = 10,7 m ³ berging	10,7 m ³	54 kratjes onder oprit en terras per woning
Rijwoningen		Woningen 328 m ² + erf 70 % verhard > 190 m ² = 518 m ² x 60 mm = 31 m ³	31 m ³	50 kratjes in de tuinen + 105 kratjes onder parkeerplaatsen
Totaal			288,1 m³	

⁷ Uitvoeringsagenda klimaatadaptatie: Programma van Eisen ruimtelijke ontwikkelingen; vastgesteld 30-09-2021.

⁸ De LIOR (<https://duoplus.digitalelior.nl/lior/>) kent eis met ID 649, en hierin staat: Kavels worden water robuust ingericht, zodat een groot deel van de neerslag (60 mm) van een hevige bui op het bebouwd deel van het privaat terrein wordt verwerkt op het terrein zelf of in extra (water)voorzieningen in of toegerekend aan het plangebied. De voorzieningen voeren de eerste 24 uur vertraagd af en zijn in maximaal 60 uur weer beschikbaar.

⁹ Reviewformulier Gijsbrecht OA, Gemeente 14-09-2023

¹⁰ Zie hiervoor bijlage Voorbeeld kavels De Deel Ouderkerk aan de Amstel waarop te zien is dat op vergelijkbare kavels niet meer dan 40 % van de tuin is verhard.

Watersysteem en onderhoud

Het waterschap heeft aangegeven in het overleg van 1 feb 2023 dat in principe alle watergangen binnen stedelijk gebied onderhouden (gaan) worden door het waterschap. Het waterschap stelt daarbij als voorwaarde dat de watergangen in het plan conform het PVE Beheer & Onderhoud Watersysteemassets en Handboek Onderhoud Oppervlaktewater worden ingericht.

In het vervolgoverleg van 10 januari 2024 zijn definitieve afspraken gemaakt omtrent het beheer van de bestaande en nieuwe watergangen. Dit verslag is opgenomen als bijlage achter deze waterparagraaf.

Het volgende is afgesproken: De bermsloot langs de Middenweg wordt door het waterschap onderhouden, en krijgt de status van een primaire watergang. Voorwaarde is dat aanwezige bomen en eventueel andere obstakels met voldoende onderlinge afstand (h.o.h) worden geplant en/of geplaatst. De overige watergangen zijn niet vanaf openbaar terrein te onderhouden of voldoen niet aan de minimale eisen voor de status primair.

Daarom houden deze sloten de status secundair, en dienen deze nu en in de toekomst onderhouden te worden door eigenaren van de aangrenzende percelen. Dit is conform de waterschapsverordening en legger van Waterschap AGV.

Conform de verordening vindt voor het onderhoud van de secundaire watergangen jaarlijks een schouw plaats door waterschap AGV.

Grondwater

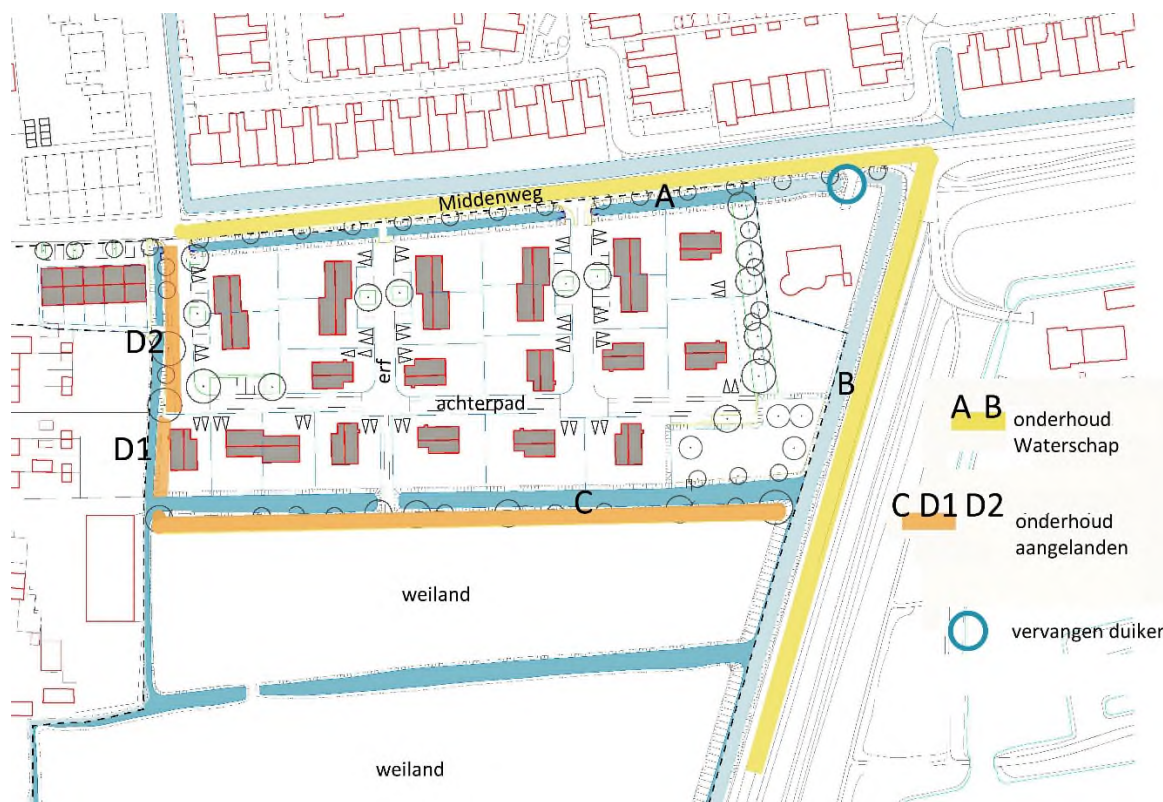
Het plangebied ligt niet binnen een grondwaterbeschermingsgebied.

Waterkwaliteit

Met het oog op de waterkwaliteit is het wenselijk om de oevers bij voorkeur uit te voeren als zachte of natuurvriendelijke oever. Volgens dat principes zullen nieuwe watergangen worden aangelegd met een talud van 1:3 of flauwer mits daar voldoende ruimte voor is, cq. aansluit op een groenbestemming. Alleen daar waar dat noodzakelijk is, zal een lage beschoeiing worden toegepast, de overige oevers worden als zachte / natuurvriendelijke oever aangelegd en in stand gehouden. Bij de nieuw te graven sloten worden verschillende dieptes ontworpen, zodat er verschillende biotopen ontstaan voor water-organismen. Dit komt de waterkwaliteit ten goede. Ook het herstel van de circulatie door het opengraven van gedempte sloten komt de waterkwaliteit ten goede. De watergangen tussen de twee weidepercelen hebben reeds een zachte oevers en worden als zodanig beheerd.

Voorts is met het oog op de waterkwaliteit van belang dat in lijn met de gemeentelijke adviezen met betrekking tot klimaatadaptatie de nieuwe situatie extra bomen worden geplant om hittestress tegen te gaan. Waar bomen langs watergangen worden aangeplant wordt gekozen voor soorten waarvan het blad goed verteert.

Op de hierna volgende kaart 9. zijn de beheerprincipes aangegeven met betrekking tot de verdeling van het onderhoud van de waterlopen. Het water direct grenzend aan het woningbouwplan wordt beschouwd als (toekomstig) stedelijk water, de sloten rondom de weilanden als landelijk water. Vanaf de Middenweg en Hogendijk zal onderhoud plaatsvinden door het Waterschap watergangen A en B). De west en zuidelijke watergang zullen onderhouden worden door de aangelanden (watergangen C, D1 en D2).



9. Kaart onderhoud watergangen