

Memo

memonummer 171101-402129
datum 1 november 2017
aan BPD Ontwikkeling B.V.
van Antea Group 
project Toelichting waterparagraaf
projectnr. 402129
betreft Watertoets Laan van Eikenstein

1 Introductie

1.1 Aanleiding

BPD Ontwikkeling B.V. is voornemens het terrein van het datacenter van de Rabobank aan de Laan van Eikenstein 9 in Zeist te herontwikkelen tot een aantrekkelijk woongebied met maximaal 130 woningen. Om de herontwikkeling mogelijk te maken moet de bestemming aangepast worden. In het kader daarvan dient de watertoetsprocedure te worden doorlopen.

1.2 Doel watertoets

De 'watertoets' is een instrument waarbij de waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze worden meegewogen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerders met elkaar in gesprek brengt in een vroeg stadium. De waterbeheerders voor de projectlocatie zijn het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden en de gemeente Zeist.

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 is de huidige situatie van het plangebied beschreven. In dit hoofdstuk is onder andere de bodemopbouw, het grondwater en de bestaande waterhuishouding in het plangebied behandeld. In hoofdstuk 3 is de wetgeving en het relevante beleidskader beschreven. In hoofdstuk 4 is de toekomstige situatie beschreven. Tot slot bevat hoofdstuk 5 de concept waterparagraaf.

2 Huidige situatie

In dit hoofdstuk is de huidige situatie van het plangebied en het watersysteem beschreven. Hierbij is ingegaan op de ligging, de maaiveldhoogte in het gebied en de aspecten bodemopbouw, bestemmingsplan, grondwater, vuil- en hemelwaterafvoer en de waterkering. Hierbij is gebruik gemaakt van interactieve kaarten van Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden en het rapport 'Herontwikkeling locatie Laan van Eikenstein – Quick-scan haalbaarheid'.

2.1 Plangebied

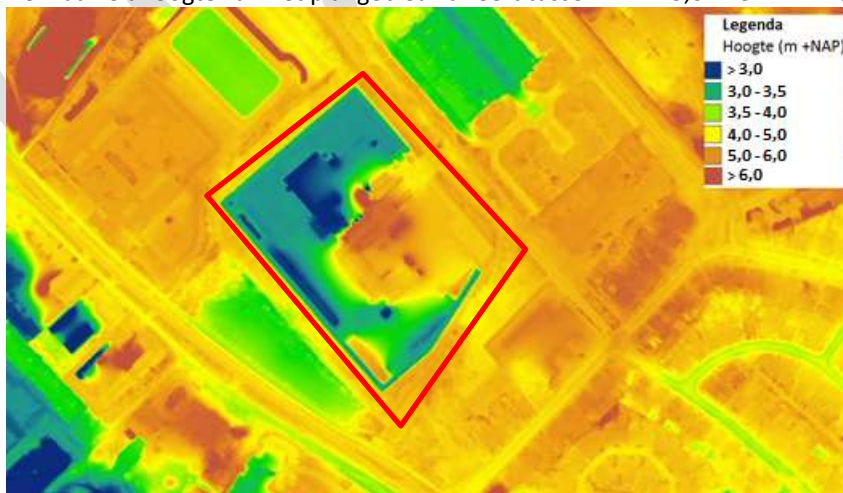
Het plangebied bevindt zich in de gemeente Zeist (zie figuur 2-1). De locatie heeft een omvang van circa 3,7 hectare en ligt aan de Laan van Eikenstein in het noorden, aan de Sanatoriumlaan in het oosten en aan de Utrechtseweg in het zuiden. Aan de noordwestzijde van de locatie bevindt zich Justitiële Jeugdinstelling De Heuvelrug. Het plangebied ligt in een robuuste groenzone. In onderstaande figuur is de ligging en globale begrenzing van de locatie weergegeven.



Figuur 2-1: Kaart van de omgeving met in het rood het plangebied

2.2 Maaiveld

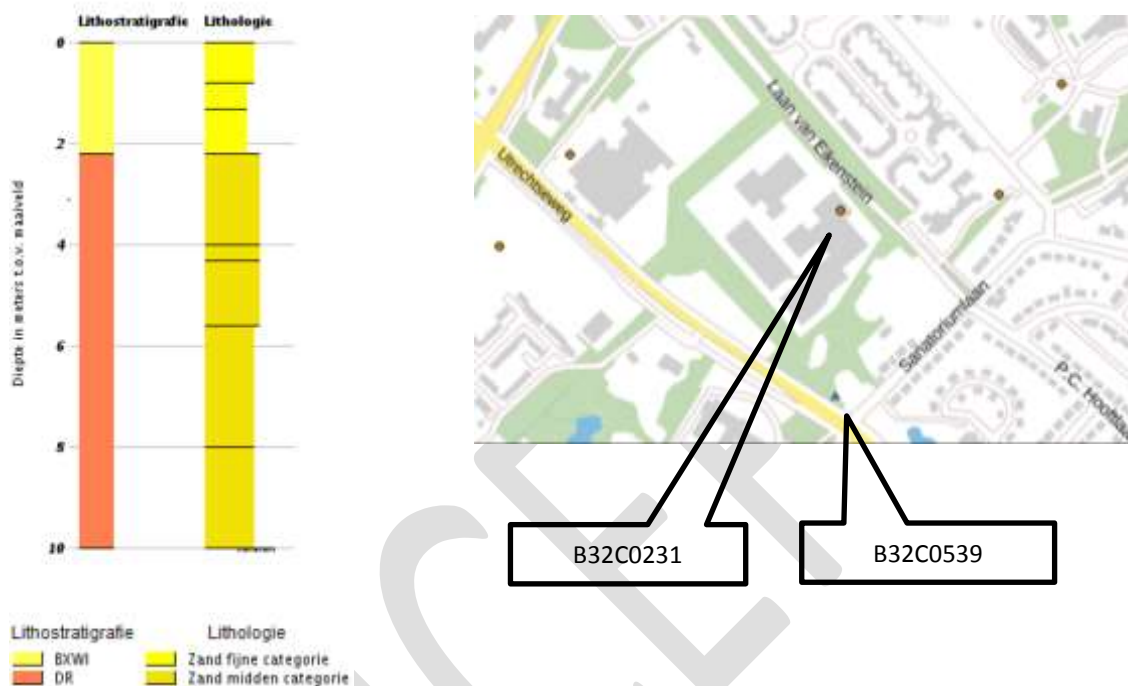
De maaiveldhoogte van het plangebied varieert tussen NAP +3,0 m en NAP +6,0 m (zie figuur 2-2).



Figuur 2-2: Maaiveldhoogte plangebied Laan van Eikenstein, rode kader is plangebied

2.3 Bodemopbouw

Voor de bodemopbouw van het plangebied is één boring beschikbaar in het midden van het plangebied (zie figuur 2-3). De deklaag bestaat uit 2 m fijn zand van de Formatie van Boxtel. Gevolgd door matig grof zand van de Formatie van Drenthe.



Figuur 2-3: Boormonsterprofiel B32C0231, inclusief locatie boormonster en grondwaterpeilbuis (bron: DINOloket)

2.4 Bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan ter plaatse heeft de bestemming: Kantoor (zie figuur 2-4). In de omgeving van het plangebied zijn bestemmingen te vinden van o.a. groen, maatschappelijk (bruin), kantoor (roze) en wonen (geel).



Figuur 2-4: Bestemmingsplan van het plangebied (bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

2.5 Grondwater

Ten zuiden van het plangebied is in DINOLOket één grondwaterpeilbuis aanwezig (zie figuur 2-3, B32C0539). Deze peilbuis heeft een filter op een diepte van 9 tot 11 m onder maaiveld in een watervoerend zandpakket. De peilbuis geeft voor dit diepere pakket aan dat de Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand (GHG) zich 1,90 m beneden maaiveld bevindt en de Gemiddeld Laagste Grondwaterstand (GLG) op 3,20 m beneden maaiveld. In de bodem zijn in dit gebied tot een diepte van ongeveer NAP -30 m geen scheidende lagen aanwezig (boring B32C0464). Dit betekent dat de grondwaterstand in de waargenomen peilbuis vergelijkbaar is met de freatische grondwaterstand.

In figuur 2-5 is een uitsnede van de grondwatertrappenkaart van Bodemdata weergegeven. Hierin is te zien dat voor het plangebied grondwatertrap VII geldt. Dit betekent dat de GHG tussen 80 en 140 cm -mv is en de GLG meer dan 120 cm -mv.



Figuur 2-5: Uitsnede grondwatertrappenkaart (bodemdata.nl, WUR, 2017), rode kader is planlocatie

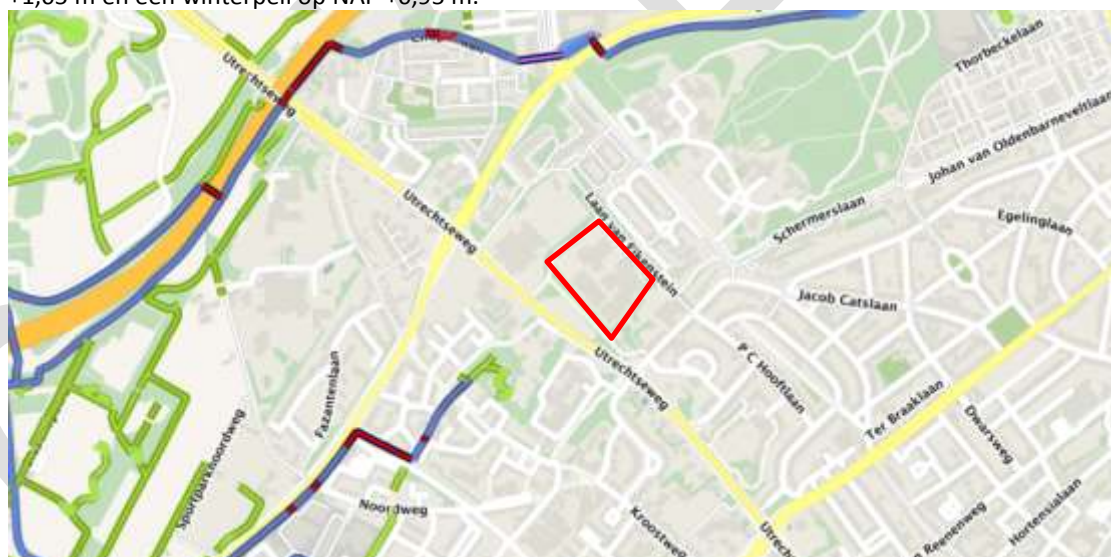
Het plangebied bevindt zich in het 100-jaarsaandachtgebied van het waterwingebied Beerschoten in Zeist, zoals deze is opgenomen Provinciale Milieuverordening van de provincie Utrecht (PMV).



Figuur 2-6:: Waterwingebieden Beerschoten en Zeist, rode kader is planlocatie

2.6 Watersysteem

In het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Ten zuidwesten van het plangebied bevindt zich een vijver met een tertiaire watergang, die aansluit op een primaire watergang (zie figuur 2-7). Het peilgebied, dat onderdeel uitmaakt van Peilbesluit Groenraven-Oost, heeft een zomerpeil op NAP +1,05 m en een winterpeil op NAP +0,95 m.



Figuur 2-7: Waterlopen rond het plangebied, primaire watergang (blauw), tertiaire watergang (groen), beschermingszone (roze) en in het rode kader het plangebied.

2.7 Vuil- en hemelwaterafvoer

De omgeving van het plangebied heeft volgens de gemeente in de huidige situatie een gemengd rioolstelsel.

2.8 Waterkeringen

Er zijn rond het plangebied geen waterkeringen aanwezig.

3 Wetgeving en beleidskader

De wetgeving en het beleidskader spelen een belangrijke rol in het uitvoeren van een watertoetsprocedure. Uit de beleidsstukken van de overheden blijkt welke eisen en wensen ze hebben en welk belang ze hebben bij een goed beheersbaar watersysteem.

3.1 Rijksoverheid

Waterwet

Op 22 december 2009 is de Waterwet in werking getreden, waarmee een achttal wetten is samengevoegd tot één wet. De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. De Waterwet richt zich op de zorg voor waterkeringen, waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterfuncties (zoals de drinkwatervoorziening). De wet biedt de basis voor het stellen van normen ten aanzien van deze onderwerpen. Verder bevat de wet regelingen voor het beheer van water. Een belangrijk gevolg van de Waterwet is dat de huidige vergunningstelsels uit de afzonderlijke waterbeheerwetten worden gebundeld. Dit resulteert in één vergunning, de Watervergunning.

Minstens zo belangrijk is dat zoveel mogelijk activiteiten onder algemene regels vallen. In de regel komt dit neer op een meldingsplicht in plaats van een vergunningprocedure. Niet alles is in algemene regels vast te leggen en voor deze activiteiten in, op, onder of over watersystemen is er de watervergunning.

De Wet gemeentelijke watertaken is onderdeel van de Waterwet. In deze Wet heeft de gemeente de zorgplicht gekregen voor:

- Het doelmatig inzamelen en verwerken van overtollig afvloeiend hemelwater;
- Het doelmatig nemen van maatregelen om structureel nadelige gevolgen van de grondwaterstand voor de aan de grond gegeven bestemming zoveel mogelijk te voorkomen of te beperken.

In de Wet milieubeheer is de derde zorgplicht voor de gemeente opgenomen. De gemeente dient zorg te dragen voor het inzamelen transporteren van stedelijk afvalwater.

Wet ruimtelijke ordening en de watertoets

De watertoets is per 1 november 2003 wettelijk verplicht (en vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening). De watertoets betekent dat ruimtelijke plannen (waaronder bestemmingsplannen) die vanaf deze datum ter inzage worden gelegd, voorzien moeten zijn van een waterparagraaf. Ruimtelijke plannen van de initiatiefnemer (bijv. gemeente of projectontwikkelaar) worden overlegd met de waterbeheerder.

In de waterparagraaf geeft de initiatiefnemer aan welke afwegingen in het plan ten aanzien van water zijn gemaakt. Het is een toelichting op het doorlopen proces en maakt de besluitvorming ten aanzien van water transparant. In geval van locatiekeuzes en bij herinrichting van bestaand bebouwd gebied geeft de initiatiefnemer expliciet aan welke rol de kosten en risico's van verdroging, verzilting, overstroming en overlast hebben gespeeld bij de besluitvorming. De waterparagraaf grijpt zichtbaar terug op de afsprakennotitie en het wateradvies.

Nationaal Waterplan 2016-2021

In 2015 is het Nationaal Waterplan vastgesteld. Het plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2016-2021 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Belangrijke punten uit het nationaal waterplan zijn:

- Eerst vasthouden, dan bergen en dan pas afvoeren;
- Hemelwater zo veel mogelijk afkoppelen, mits schoon (anders eerst zuiveren);
- Uitbreiding van verhard oppervlak zo veel mogelijk compenseren met hectares oppervlaktewater.

Met deze punten zal rekening gehouden worden bij de uitvoering van de plannen.

Nationaal Bestuursakkoord Water

Met het NBW-Actueel (2008) onderstrepen het Rijk, het Interprovinciaal Overleg, de Unie van Waterschappen en de Vereniging van Nederlandse Gemeenten de gezamenlijke opgave om het watersysteem op zo kort mogelijke termijn en tegen de laagste maatschappelijke kosten op orde te brengen en te houden. Samenwerken is de rode draad van het geactualiseerde Nationaal Bestuursakkoord. Een actualisatie van het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) uit 2003 komt voort uit de invoering van de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW), de noodzaak tot het aanscherping van een aantal begrippen en het beschikbaar komen van nieuwe klimaatscenario's. Ook is een nieuwe fase aangebroken in het samenwerkingsproces, waarbij het zwaartepunt verschuift van planvorming naar uitvoering. Het NBW is een uitwerking van de uitvoering van waterbeleid 21e eeuw (WB21) en de KRW. De belangrijkste doelen en taken zijn:

- het teveel (overlast) of tekort (onderlast) aan water aanpakken;
- verbetering van de waterkwaliteit.

3.2 Provincie Utrecht

3.2.1 Bodem-, Water- en Milieuplan 2016-2021

Provinciale Staten hebben op 7 december 2015 het provinciaal Bodem-, Water- en Milieuplan 2016-2021 (BMW-plan) vastgesteld. Het opstellen van dit waterplan is een wettelijke taak van de provincie. Utrecht is een provincie omringd door de rivieren. Het garanderen van veiligheid tegen overstromingen vanuit de Rijn vraagt om een goed waterbeheer en overstromingsrobuustheid. Provinciale Staten hebben in het Bodem-, Water- en Milieuplan vier doelen geformuleerd, namelijk:

1. het streven naar een robuust bodem- en watersysteem,
2. waterkwaliteiten die passend zijn voor de functie van een gebied,
3. duurzaam gebruik van de fysieke leefomgeving en
4. een gezonde leefomgeving.

De prioriteit op het gebied van water staat centraal met waterveiligheid en wateroverlast en schoon en voldoende oppervlaktewater.

3.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013

De Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) schrijft voor waaraan de gemeentelijke bestemmingsplannen, omgevingsvergunningen en beheersverordeningen moeten voldoen. De regels komen voort uit de ruimtelijke hoofddoelstelling uit de provinciale Structuurvisie. De PRV stelt regels voor de begrenzing van bestaand stedelijk gebied en zeer restrictieve regels voor verstedelijkingsbeleid in het landelijk gebied. De regels gaan onder andere over (on)mogelijkheden voor:

- stedelijke ontwikkeling in het buitengebied;
- de daaraan te stellen ruimtelijke kwaliteitseisen;
- de Ruimte voor Ruimte-regeling;
- de mogelijkheden voor verbrede landbouw.

Deels krijgt de PRV zijn invulling in de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (PRS). In deze visie staat het accent op binnenstedelijke opgave en behoud en versterken kwaliteit landelijk gebied centraal.

3.2.3 Provinciale milieuverordening 2013 (PMV)

Op grond van de Wet milieubeheer (Wm) is de provincie verplicht een verordening ter bescherming van het milieu vast te stellen. De provincie geeft aan deze verplichting invulling via de Provinciale Milieuverordening Utrecht 2013 (PMV). Grondwaterbeschermingszones zijn aangewezen in de PMV. In de verordening zijn regels opgenomen ter bescherming van de kwaliteit van het grondwater. Elke zone heeft zijn eigen regels.

Er zijn vier typen grondwaterbeschermingszones met ieder hun eigen regels. Deze typen zijn:

- Waterwingebieden
- Grondwaterbeschermingsgebieden
- Boringsvrije zones
- 100-Jaarsaandachtsgebieden

100-Jaarsaandachtsgebieden

- Géén specifieke regels in de PMV
- Stimuleringsbeleid van toepassing
- Bijzondere zorgplicht van toepassing
- PRV art. 2.2 van toepassing, geen glastuinbouw toegestaan
- Bij functieverandering rekening houden met het drinkwaterbelang.

3.3 Beleid waterschap

Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden: Waterbeheerplan 2016-2021

Het algemeen bestuur van het Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden heeft op 16 maart 2016 het Waterbeheerplan vastgesteld. In het Waterbeheerplan 'Waterkoers 2016-2021' beschrijft het hoogheemraadschap de doelstellingen voor de periode 2016-2021 voor de volgende ambities:

- Veilig tegen overstromingen door het voorkomen en beperken van de gevolgen van overstromingen, verstandig handelen bij calamiteit en bewustzijn te creëren bij inwoners;
- Voldoende water door eerlijke verdeling, voldoende zoetwater, stedelijk water en wateroverlast gezamenlijk aanpakken en een mooi en vitaal veenweide gebied behouden;
- Gezond water door gezamenlijk de nutriënten en bestrijdingsmiddelen terug te dringen, waternatuur met waarde te creëren en van effect naar bron te beschouwen;
- Gezuiverd afvalwater door afvalwater tegen aanvaardbare maatschappelijke kosten te zuiveren, samen te werken in de afwaterketen, innovatie van afval naar grondstof en het vernieuwen van rioolwaterzuivering Utrecht;
- Genieten van water door doorstroming vaarverkeer te verbeteren, recreatief gebruik benutten, gezonde visstand te creëren, meewerken aan watergebonden evenementen en 1000 jaar waterbeheer zichtbaar maken.

Waterverordening Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden 2009 (algehele herziening)

Het hoogheemraadschap is verantwoordelijk voor het beheer van de wateren en waterstaatswerken in zijn beheersgebied. In de waterverordening worden de regels omtrent de beheerplannen beschreven. De waterverordening is opgesteld in 2009 en in 2016 heeft een algehele herziening plaatsgevonden.

3.4 Gemeentelijk Beleid

Zeist moet ook in 2030 een fijne en veilige plek zijn. Waar mensen graag komen en waar het prettig wonen is. De wensen en ideeën staan beschreven in de Brede Milieuvisie. Met breed wordt bedoeld dat het gaat om alle milieuthema's die invloed hebben op onze leefomgeving. De Brede Milieuvisie onderscheidt 4 pijlers:

- Klimaat en energie: we gaan op weg naar een klimaatneutraal Zeist in 2030.
- Circulaire economie: we handelen vanuit kringlopen en hergebruik, delen en gebruiken in plaats vanuit bezit.
- Levend netwerk van natuur, landschap en cultuurhistorie: we zorgen voor een met groen dooraderd Zeist.
- Gezonde leefomgeving en kwaliteit van leven: we zetten ons in voor een goede lucht- en waterkwaliteit, minder geluidshinder en een duurzame voedselvoorziening.

4 Toekomstige situatie

In dit hoofdstuk is de voorgenomen ontwikkeling beschreven en zijn de wateraspecten vuil- en hemelwaterafvoer, effecten watersysteem en waterkering en de waterkwaliteit benoemd.

4.1 Voorgenomen ontwikkeling

BPD Ontwikkeling B.V. is voornemens het terrein van het datacenter van de Rabobank aan de Laan van Eikenstein 9 in Zeist te herontwikkelen tot een aantrekkelijk woongebied met maximaal 130 woningen. Het verhard oppervlak in de nieuwe situatie zal in vergelijking tot de bestaande situatie, waarin de locatie nagenoeg geheel bebouwd is, afnemen. Deze afname van verhard oppervlak heeft een positief gevolg voor het watersysteem omdat er meer water in de bodem kan infiltreren. Dit betekent dat het niet noodzakelijk is om oppervlaktewater te realiseren ter compensatie van de bestemmingswijziging.

4.2 Vuil- en hemelwaterafvoer

In de nieuwe situatie dient hemelwater en afvalwater gescheiden aangeboden te worden. Het afvalwater kan aangesloten worden op het gemengd rioolstelsel in de omgeving. Voor het hemelwater moet bij voorkeur een infiltratievoorziening worden aangelegd binnen het plangebied. Dit kan bovengronds bijvoorbeeld in de vorm van een wadi of ondergronds met bijvoorbeeld infiltratiekragen. De geschiktheid voor infiltratie van hemelwater is afhankelijk van de bodemdoorlatendheid en de grondwaterstand. Aangezien de grondwaterstand in meer dan 0,8 m –mv is, is de grondwaterstand diep genoeg om hemelwater te kunnen infiltreren. De verwachting is dat de matig fijnzandige bovengrond redelijk geschikt is voor infiltratie van hemelwater.

4.3 Effecten watersysteem en waterkering

Omdat in de huidige situatie het gebied volledig verhard is, is het niet noodzakelijk om aanpassingen door te voeren in het oppervlaktewatersysteem om de nieuwe functie mogelijk te maken.

De uitgangspunten voor het bepalen van de waterhuishoudkundige situatie, zijn:

- Er zijn geen aanpassingen voorzien in het bestaande oppervlaktewater;
- Het plangebied ligt niet op of nabij een waterkering of belangrijke watergang;
- Het plangebied ligt niet nabij een Rioolwaterzuiveringsinstallatie of rioolpersleiding.

4.4 Grondwater

Voor de nieuwe functie zal er geen permanente grondwateronttrekking plaatsvinden, omdat de ontwateringsdiepte voldoende is en er geen deklagen zijn. Verder is de wens vanuit de gemeente om hemelwater lokaal te infiltreren naar het grondwater.

4.5 Waterkwaliteit

Om verontreinigingen van het grond- en oppervlaktewater te voorkomen, is het van belang om zo min mogelijk uitlogende of anderszins uitspoelende bouwstoffen toe te passen waardoor het afstromend hemelwater wordt vervuult.

4.6 Eisen en wensen vanuit de gemeente

De gemeente heeft in overleg de wens aangegeven voor het infiltreren van hemelwater binnen het plangebied, zoals aangegeven bij paragraaf 4.4. Ook heeft de gemeente aangegeven dat het voorlopig nog onduidelijk is of het huidige riool voldoende capaciteit heeft voor de extra aankoppeling van 130 woningen. Hiervoor moet eerst het plan voor de herontwikkeling concreter zijn en dit moet afgestemd worden met de afdeling Beheer Openbare Ruimte van de gemeente Zeist. Indien het hemelwater afgekoppeld wordt, is de capaciteit van het huidige riool voldoende. Verder zijn er geen aanvullende wensen of eisen vanuit de gemeente.

CONCEPT

5 Voorstel waterparagraaf

5.1 Aanleiding

BPD Ontwikkeling B.V. is voornemens het terrein van het datacenter van de Rabobank aan de Laan van Eikenstein 9 in Zeist te herontwikkelen tot een aantrekkelijk woongebied met maximaal 130 woningen. Om de herontwikkeling mogelijk te maken moet de bestemming aangepast worden. In het kader daarvan dient de watertoetsprocedure te worden doorlopen.

5.2 Huidige situatie

Het plangebied bevindt zich in gemeente Zeist. De locatie bevat het datacenter van de Rabobank en heeft een omvang van circa 3,7 hectare. Het plangebied wordt omsloten door de Laan van Eikenstein in het noorden, Sanatoriumlaan in het oosten en Utrechtseweg in het zuiden. Aan de noordzijde van de locatie bevindt zich Justitiële Jeugdinstelling De Heuvelrug. Het plangebied is omgeven door een robuuste groenzone.

5.3 Toekomstige situatie

BPD Ontwikkeling B.V. is voornemens het terrein van het datacenter van de Rabobank aan de Laan van Eikenstein 9 in Zeist te herontwikkelen tot een aantrekkelijk woongebied met maximaal 130 woningen. Het verhard oppervlak in de nieuwe situatie zal in vergelijking tot de bestaande situatie, waarin de locatie nagenoeg geheel bebouwd is, afnemen.

5.4 Effecten

Door een afname van verhard oppervlak heeft de ontwikkeling een positief effect op het watersysteem omdat er meer hemelwater in de bodem kan infiltreren. Dit betekent dat het niet noodzakelijk is om oppervlaktewater te realiseren ter compensatie van de bestemmingswijziging. Het is echter wel nodig om in de nieuwe situatie hemelwater en afvalwater gescheiden aan te bieden. Het afvalwater kan aangesloten worden op het gemengd rioolstelsel in de omgeving. Voor het hemelwater moet bij voorkeur een infiltratievoorziening worden aangelegd binnen het plangebied. Dit kan bovengronds bijvoorbeeld in de vorm van een wadi of ondergronds met bijvoorbeeld infiltratiekragen. De geschiktheid voor infiltratie van hemelwater is afhankelijk van de bodemdoorlatendheid en de grondwaterstand. De verwachting is dat de grondwaterstand diep genoeg is om hemelwater te kunnen infiltreren. De verwachting is dat de matig fijnzandige bovengrond redelijk geschikt is voor infiltratie van hemelwater.