

## Notitie

Concept

---

**Contactpersoon** B. (Bart) de Jong BASc

**Datum** 3 mei 2012

**Kenmerk** N001-1206217BJQ-nja-V01

# Watertoets Offem-Zuid te Noordwijk, Zuid-Holland

## 1 Inleiding

Bestemmingsplannen ouder dan 10 jaar dienen conform de Wet ruimtelijke ordening (Wro) vóór 1 juli 2013 geactualiseerd te worden. Aangezien het bestemmingsplan “Offem-Zuid” te Noordwijk dateert uit april 2001, is actualisatie noodzakelijk.

Om de actualisatie van het bestemmingsplan mogelijk te maken, dienen een aantal milieuonderzoeken uitgevoerd te worden. In deze notitie staan de wateraspecten van het plangebied centraal.

Plangebied Offem-Zuid is circa 30 hectare groot, ligt ten zuiden van het landgoed Offem en wordt begrensd door de Beeklaan (N451), de Herenweg en de Provinciale weg N206. De gemeente Noordwijk is voornemens 750 woningen op circa 20 hectare in het betreffende plangebied te realiseren. Het realiseren van deze woningen en de benodigde ontsluitingswegen is reeds bestemd in het vigerende bestemmingsplan uit 2001. Ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan wordt het plangebied uitgebreid aan de noordwest zijde, zodat het plangebied aansluit aan de Herenweg. Er worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt ter plaatse van deze fysieke uitbreiding van het plangebied. Wel wordt op een andere locatie in het nieuwe bestemmingsplan ruimte gecreëerd voor een complex met zorgcomponent Het plangebied is weergegeven in figuur 1.1



Figuur 1.1 Plangebied t.b.v. het bestemmingsplan Offem-Zuid.

## 1.1 Watertoetsprocedure

Conform het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient voor ruimtelijke plannen de watertoetsprocedure te worden doorlopen. Sinds 2003 is de watertoets wettelijk verplicht voor alle nieuwe ruimtelijke plannen en besluiten. Aangezien het vigerende bestemmingsplan dateert van 2001, is deze procedure voor het vigerende bestemmingsplan destijds niet doorlopen.

Met het doorlopen van de watertoets vindt vooroverleg plaats tussen de initiatiefnemer en de waterbeheerder en worden afspraken gemaakt over relevante wateraspecten in het te ontwikkelen plan. Het Hoogheemraadschap van Rijnland ziet erop toe dat de watertoets correct wordt toegepast. Het proces van de watertoetsprocedure is in figuur 1.2 schematisch weergegeven.



**Figuur 1.2 Schematische weergave watertoetsprocedure.**

*De watertoets heeft drie doelen:*

1. Voorkomen dat (nieuwe) ruimtelijke ontwikkelingen negatieve effecten hebben op het (lokale) watersysteem. Dit wordt beschouwd als het belangrijkste doel
2. Indien (nieuwe) ruimtelijke ontwikkelingen desondanks toch negatieve effecten veroorzaken, dan kunnen mitigerende en / of compenserende maatregelen direct in de planvorming worden meegenomen. Als algemene regel geldt dat mitigerende maatregelen de voorkeur hebben boven compenserende maatregelen
3. Voor elk ruimtelijk plan gaat het waterschap na of bestaande waterknelpunten kunnen worden opgelost en of er kansen zijn voor het realiseren van een veerkrachtig, robuust en veilig watersysteem

## 1.2 Leeswijzer

De relevante beleidsaspecten voor de watertoets voor Offem-Zuid komen in hoofdstuk 2 aan bod. Hoofdstuk 3 gaat in op de beschrijving van het plangebied en hoofdstuk 4 richt zich specifiek op de waterhuishouding van de locatie.

## 2 Waterbeleid

### 2.1 Europa en Nederland

#### ***Vierde nota waterhuishouding***

De Vierde Nota waterhuishouding heeft als doelstelling om een veilig en bewoonbaar land te hebben en te houden, en het in stand houden en versterken van gezonde en veerkrachtige watersystemen. Uiteraard moet hiermee een duurzaam karakter gewaarborgd worden.

De Vierde Nota waterhuishouding zet voor stedelijk gebied in op het vergroten van de (be)leefbaarheid van het water en het afkoppelen van hemelwater.

#### ***Adviescommissie Waterbeheer 21<sup>e</sup> eeuw***

Om problemen in waterkwaliteit en waterkwantiteit te bestrijden, is de Adviescommissie Waterbeheer 21<sup>e</sup> eeuw met het concept van het vasthouden, bergen en afvoeren gekomen. Met het vasthouden van water wordt geanticipeerd op de klimaatverandering, stijging van de zeespiegel, daling van de bodem en verstedelijking.

#### ***Nationaal bestuursakkoord water - Actueel (NBW-Actueel)***

Het NBW-Actueel(2008) is een actualisatie van het NBW uit 2003. Dit bestuursakkoord is meer afgestemd op de meest recente klimaatscenario's van het KNMI. In verschillende beleidsregels is vastgelegd dat (stedelijke) watersystemen met een urgente opgave, zowel op kwantitatief als kwalitatief gebied, voor 2015 op orde moeten zijn. Stedelijke gebieden met minder urgente knelpunten moeten de zaken voor 2027 op orde stellen.

In het NBW-Actueel is de afspraak gemaakt om de afwateringssystemen op orde te brengen, waardoor het afwateringssysteem wordt getoetst aan de geldende inundatienormen. Vanuit het NBW-Actueel is ook een trits met betrekking tot de waterkwaliteit geformuleerd: schoonhouden, scheiden en schoonmaken. Het water dient op de eerste plaats schoongehouden te worden, dit kan door het scheiden van waterstromen. Wanneer dit beide niet mogelijk is, dient het water te worden gezuiverd.

#### ***Kaderrichtlijn Water (KRW)***

Het waterkwalitatieve deel van het watersysteem moet op orde worden gebracht volgens de Kaderrichtlijn Water (KRW) - doelstellingen. De doelstellingen van de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) richten zich voornamelijk op de waterkwaliteit en de ecologische toestand van watersystemen en gelden voor alle waterlichamen binnen Europa.

Voor de waterlichamen is in 2009 een maatregelenprogramma gepresenteerd. Voor de uitvoering hiervan geldt een resultaatverplichting in het jaar 2015. Het is voor de meeste waterlichamen nog onduidelijk welke waterkwaliteit als maatgevend wordt gesteld.

De KRW stelt dat de waterkwaliteit er in ieder geval niet op achteruit mag gaan (het zogeheten 'stand still' beginsel). Vaak hanteert het waterschap een beleidsvisie met betrekking tot het realiseren van een goede (ecologische) waterkwaliteit, dat is gebaseerd op de KRW.

## **2.2 Provincie**

### ***Waterplan 2010-2015***

De provincie Zuid-Holland is een waterrijke provincie. De effecten van klimaatverandering en de druk op de beschikbare ruimte nemen de komende decennia verder toe. De bescherming tegen overstromingen blijft prioriteit nummer één en zal de komende jaren gecompliceerder worden als gevolg van de bodemdaling en zeespiegelstijging. Daarnaast zet de provincie in op het verbeteren van de ecologische toestand van het grond- en oppervlaktewatersysteem. De kernopgaven die tot en met 2015 worden gehanteerd zijn de volgende:

- Het waarborgen van de waterveiligheid
- Realiseren mooi en schoon water
- Ontwikkelen duurzame (zoet) watervoorziening
- Realiseren robuust & veerkrachtig watersysteem

## **2.3 Regionaal en lokaal beleid**

### **Hoogheemraadschap van Rijnland**

Het Waterbeheerplan 2010-2015 geeft de ambities van Rijnland weer voor de komende jaren. Die ambities zijn onder te verdelen in de drie categorieën; veiligheid, waterbeheer en waterkwaliteit. Om in de toekomst de veiligheid tegen overstroming te kunnen blijven waarborgen, versterkt het Hoogheemraadschap van Rijnland de zwakkere plekken in de waterkeringen bij Noordwijk en Katwijk.

Daarnaast versterken ze doorlopend de kades en dijken binnen het beheersgebied. Vanwege het intensieve gebruik van de ruimte, blijft een goede inrichting van de watergangen en een goed gereguleerd peilbeheer belangrijk. Ook gezien de klimaatverandering wordt het steeds belangrijker om meer water na hevige regenval tijdelijk te kunnen bergen en vasthouden. Dit water kan in drogere periodes weer van pas komen. Dit soort ingrepen moeten goed worden ingepast in de ruimte.

Voor de waterkwaliteit is de beperking van vervuiling van het water en de aanleg van natuurvriendelijke oevers van belang. Het oude waterplan was meer gefocust op de planvorming, het nieuwe waterbeheerplan (2010-2015) legt een sterker accent op de uitvoering. Mede in het kader van het verbeteren van de waterkwaliteit wil het Hoogheemraadschap van Rijnland graag dat er meer hemelwater wordt afgekoppeld van het gemengde rioolstelsel. Het hemelwater is in de meeste gevallen schoon en kan direct op het oppervlaktewater geloosd worden. Het aanleggen van een gescheiden rioolstelsel (voor afvalwater en hemelwater) bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen heeft de voorkeur van het waterschap.

### **De Keur**

De Keur is een verordening van het Hoogheemraadschap van Rijnland met wettelijke regels voor waterkeringen, watergangen en overige waterstaatswerken (zoals bruggen, duikers, sluizen, gemalen etc.). De Keur zorgt ervoor dat het Hoogheemraadschap van Rijnland haar primaire taken als waterbeheerder voor zowel de kwaliteits- als kwantiteitsaspecten kan uitvoeren. Op grond van de Keur kan een ontheffing worden verleend voor de vastgelegde gebods- en verbodsbepalingen, zodat bepaalde activiteiten wel uitgevoerd mogen worden. Indien het Hoogheemraadschap van Rijnland akkoord gaat, wordt dit geregeld door middel van een watervergunning. De specifieke beleidsregels die van toepassing zijn op de Keur zijn uitgewerkt in het beleid van het Hoogheemraadschap van Rijnland.

### **Verbod in de Keur**

Op grond van de Keur van het Hoogheemraadschap van Rijnland Artikel 3.1.4, Lid 2) is het zonder vergunning van het bestuur verboden in het beheersgebied van Rijnland gebouwen, bouwwerken en dergelijke te plaatsen, onbebouwde / onverharde grond te verharden en werkzaamheden te verrichten als gevolg waarvan neerslag versneld tot afvoer komt. De voorgenomen ontwikkelingen moeten dan wel voldoen aan de onderstaande eisen.

- Er moet *meer* dan 500 m<sup>2</sup> onverharde grond worden bebouwd of verhard
- Indien er sprake is van meerdere te ontwikkelen, en aaneengesloten bouwplannen met een gezamenlijke oppervlakte van *meer* als 500 m<sup>2</sup>
- Indien er sprake is van een nieuw aan te leggen verhard oppervlak met meer dan 10 % van het oppervlak van het betreffende peilvak
- Het watersysteem de piekafvoer als gevolg van de voorgenomen ontwikkelingen niet meer kan verwerken

Indien een initiatiefnemer meer dan 500 m<sup>2</sup> extra verhard oppervlak wil aanleggen is de volgende compensatie in de vorm van open water vereist: <sup>1</sup>

<sup>1</sup> Artikel 3, beleidsregel 4 (Compensatie verhard oppervlak, Hoogheemraadschap Rijnland)

Concept

Kenmerk N001-1206217BJQ-nja-V01

**Tabel 2.1**

<b>Minimaal benodigd oppervlak extra open water uitgedrukt als percentage van het aan te leggen extra verhard oppervlak</b>		
<b>Oppervlakte aanleg extra verhard oppervlak</b>	<b>Boezem</b>	<b>Polder</b>
< 500 m <sup>2</sup>	Geen, behoudens voorwaarde art. 2	Geen behoudens voorwaarde art. 2
≥ 500 m <sup>2</sup> < 10.000 m <sup>2</sup>	15 %	15 %
≥ 10.000 m <sup>2</sup>	15 %	Maatwerkberekening

### ***Nota waterkeringen***

In deze nota beschrijft het Hoogheemraadschap van Rijnland het beleid voor het beheer van primaire en regionale waterkeringen binnen haar beheersgebied. Het beleid voor de waterkeringen is onderverdeeld in twee delen, de visie en de beleidsregels. De beleidsregels zijn belangrijk bij het waarborgen van een duurzame bescherming van het achterland. Tevens gaat het in op het meervoudig ruimtegebruik op en rondom waterkeringen. Dit laatste heeft betrekking op het afstemmen van het belang van de waterkering met andere functies zoals natuur, wonen en recreatie.

### **Gemeente Noordwijk**

De gemeente Noordwijk heeft geen vigerend waterplan. Sinds 2007 bestaat er wel de wens om de watervraagstukken te bundelen in een gemeentelijk waterplan, waarbij moet worden samengewerkt met het Hoogheemraadschap van Rijnland. In het kader van de prioritering heeft het Hoogheemraadschap van Rijnland besloten dit voor onbepaalde tijd uit te stellen<sup>2</sup>. Specifieke knelpunten inzake het stedelijke watersysteem worden benoemd in het Gemeentelijk Rioleringsplan, waarin handvatten voor de inrichting van water worden gegeven. Ten aanzien van de riolering moet er in het plangebied zoveel mogelijk worden gestreefd naar het aanleggen van een gescheiden rioolstelsel.

<sup>2</sup> Inventarisatie verbetering oppervlaktewater Noordwijk 24-09-2010

## 3 Plangebied

### 3.1 Inleiding

Plangebied Offem-Zuid is circa 30 hectare groot, ligt ten zuiden van het landgoed Offem te Noordwijk en wordt begrensd door de Beeklaan (N451), de Herenweg en de Provinciale weg N206. De gemeente heeft het voornemen om 750 woningen op circa 20 hectare in het betreffende plangebied te realiseren. Het realiseren van deze woningen en de benodigde ontsluitingswegen is reeds bestemd in het vigerende bestemmingsplan uit 2001.

Ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan wordt het plangebied uitgebreid aan de noordwestzijde, zodat het plangebied aansluit aan de Herenweg. Er worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt met deze uitbreiding van het plangebied. Wel wordt op een andere locatie in het nieuwe bestemmingsplan ruimte gecreëerd voor een complex met zorgcomponent. De bestemmingen die binnen het plangebied mogelijk worden gemaakt, zijn:

- Woondoeleinden
- Vrijstaande woningen
- Verkeersdoeleinden
- Groenvoorzieningen (Natuur)
- Water

De voorgenomen ontwikkelingen (en bestemmingen) binnen het plangebied hebben mogelijk invloed op de waterhuishouding en / of de afvoer van hemelwater in het plangebied.

### 3.2 Verkeersdoeleinden

Het plangebied wordt ontsloten via de Beeklaan, Herenweg en Hogeweg. Als gevolg van de voorgenomen ontwikkelingen zal de verkeersintensiteit toenemen. De ontwikkeling van woondoeleinden binnen het plangebied zorgt er tevens voor dat er motorvoertuigen worden geparkeerd en gemaneuvreerd. Bij het afkoppelen van (grote) verharde oppervlakken die voor verkeersdoeleinden zijn bestemd (parkeerplaatsen, wegen e.d.) moet er mogelijk een filter of zuiverende infiltratievoorziening worden geplaatst. Dit voorkomt vervuiling van het oppervlaktewater.

### 3.3 Woondoeleinden en vrijstaande woningen

Het plangebied wordt voornamelijk gebruikt voor woondoeleinden, mogelijk aangevuld met een zorgcomponent. Negatieve effecten als gevolg van deze functietoekenning op de waterkwaliteit in het plangebied worden niet verwacht.

### 3.4 Groenvoorzieningen

Binnen het plangebied worden er diverse groenvoorzieningen bestemd. Hemelwater kan hier direct in de bodem infiltreren en worden opgenomen door de aanwezige vegetatie. Langs de watergangen in het plangebied komen groenstroken en aan de zuidoostkant van het plangebied bevindt zich een groter groengebied dat als ecologische verbindingzone fungeert.



### 3.5 Toename verhard oppervlak

Als gevolg van de voorgenomen bestemmingen binnen het plan en de daarmee samenhangende ontwikkelingen, neemt het verhard oppervlak toe ten opzichte van de bestaande situatie. De onderstaande tabel (3.1) toont het aantal vierkante meters ten opzichte van de ontwikkelingen binnen het plangebied. Deze gegevens zijn afkomstig van de gemeente Noordwijk.

Tabel 3.1 Ontwikkelingen in m<sup>2</sup> binnen het plangebied Offem-Zuid

	m2	Percentage
Uitgeefbaar terrein <sup>3</sup>	115.642	53%
Openbaar groen/natuur	39.158	18%
Oppervlaktewater	13.386	6%
Overig verhard opp.	48.657	22%
<b>Totaal</b>	<b>216.843</b>	<b>100%</b>

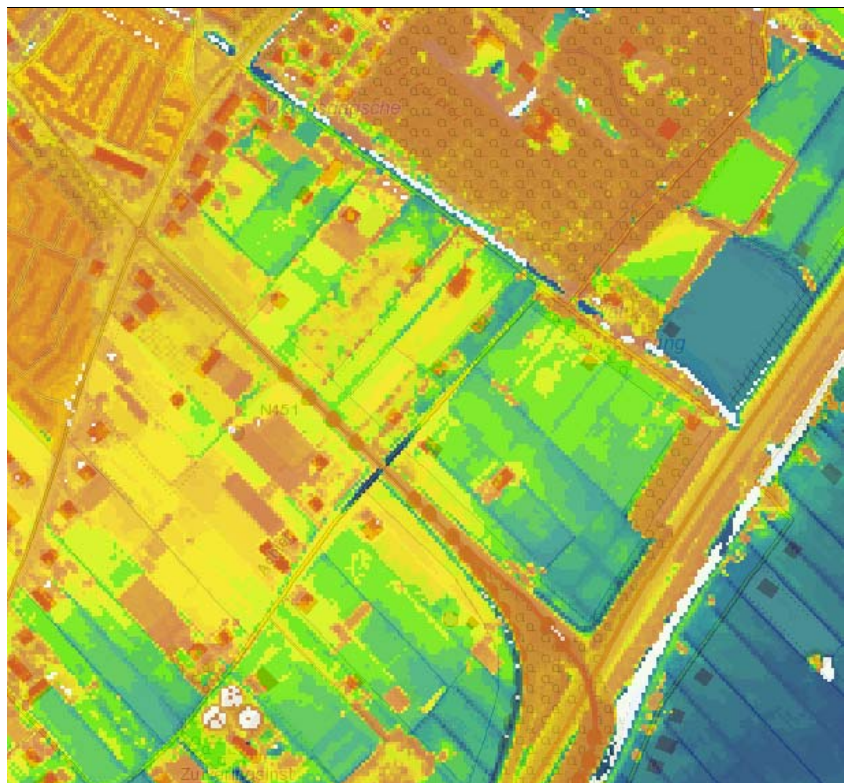
## 4 aterhuishouding

### 4.1 Waterpeil, drooglegging en ontwateringdiepte

Het plangebied is gelegen ten zuidoosten van de kern Noordwijk. In het peilgebied waarbinnen het plangebied valt wordt een vast waterpeil gehanteerd van NAP -0,64m.<sup>4</sup> Hiermee heeft het plangebied voldoende drooglegging (zie hoogtekaart op figuur 4.1). De drooglegging is het verschil tussen het waterpeil en het maaiveld. De maaiveldhoogte binnen het plangebied varieert van NAP +0,1 m tot NAP +1,4 m.

<sup>3</sup> Hierbij moet worden opgemerkt dat tuinen die binnen het uitgeefbaar terrein worden aangelegd, worden gezien als circa 60% verhard oppervlak. Hierover is op 26-04-2012 contact geweest met dhr. Theo van Urk van het Hoogheemraadschap van Rijnland

<sup>4</sup> Bron: Legger hoogheemraadschap van Rijnland.



**Figuur 4.1 Hoogtekaart plangebied. (Bron: [www.ahn.nl](http://www.ahn.nl))**

Ten behoeve van het ontwikkelen van stedelijke functies en infrastructuur, zal het maaiveld op een aantal plaatsen binnen het plangebied opgehoogd moeten worden. Hiermee wordt er voldoende drooglegging (verschil tussen maaiveld en oppervlaktewaterpeil) gerealiseerd en hoeft het waterpeil niet te worden aangepast.

De bodemopbouw ter plaatse bestaat voornamelijk uit zand met verspreid in de deklaag kleiresten<sup>5</sup>. Dit maakt het gebied geschikt voor infiltratie, dat kansen biedt voor de inrichting van het woongebied Offem-Zuid. De grondwaterstand bevindt zich gemiddeld op NAP -0,1m.

## 4.2 Waterveiligheid

Het plangebied heeft een maaiveldhoogte dat varieert van NAP +0,1m tot +1,4 m.<sup>6</sup> Omdat het plangebied relatief laag is gelegen achter de waterkering, zal het plangebied bij een dijkdoorbraak overstromen. Op figuur 4.2 is de overstromingsdiepte te zien in het geval de primaire waterkering bezwijkt. Duidelijk wordt dat het plangebied tot circa een halve meter onder water kan komen te staan. Echter, de kans hierop is klein, gezien het feit dat de primaire waterkering een faalkans heeft van 1 op 10.000.<sup>7</sup>

<sup>5</sup> Bron: DInoloket

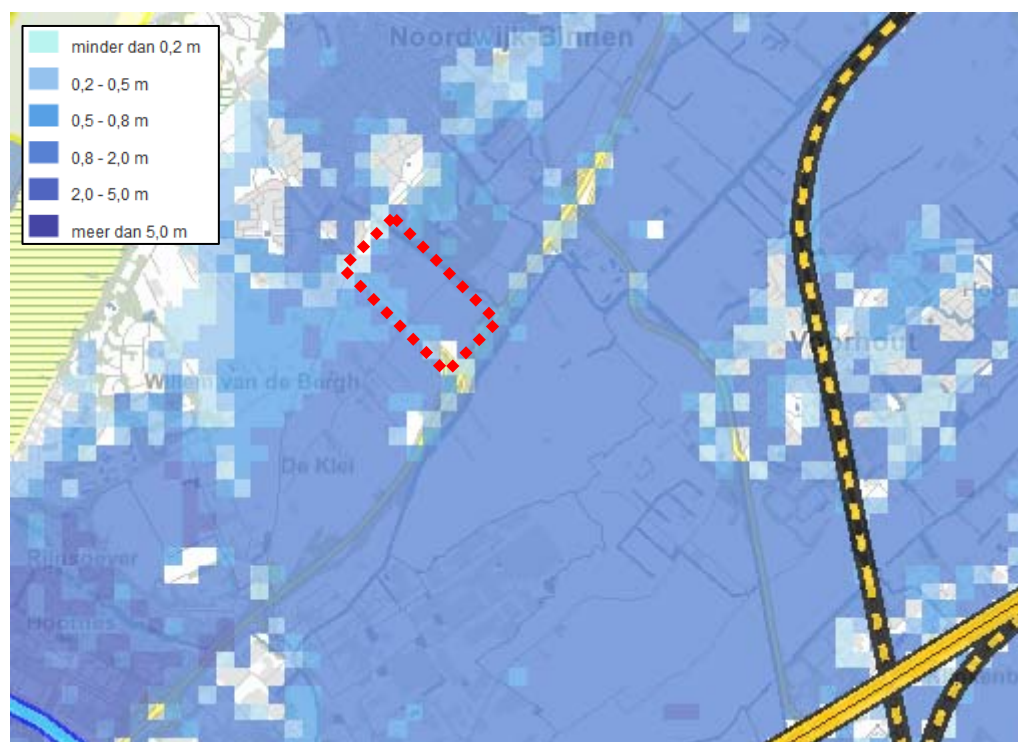
<sup>6</sup> Bron: AHN.nl (AHN2)

<sup>7</sup> Bron: Waterwet

**Concept**

 Kenmerk N001-1206217BJQ-nja-V01
 

---

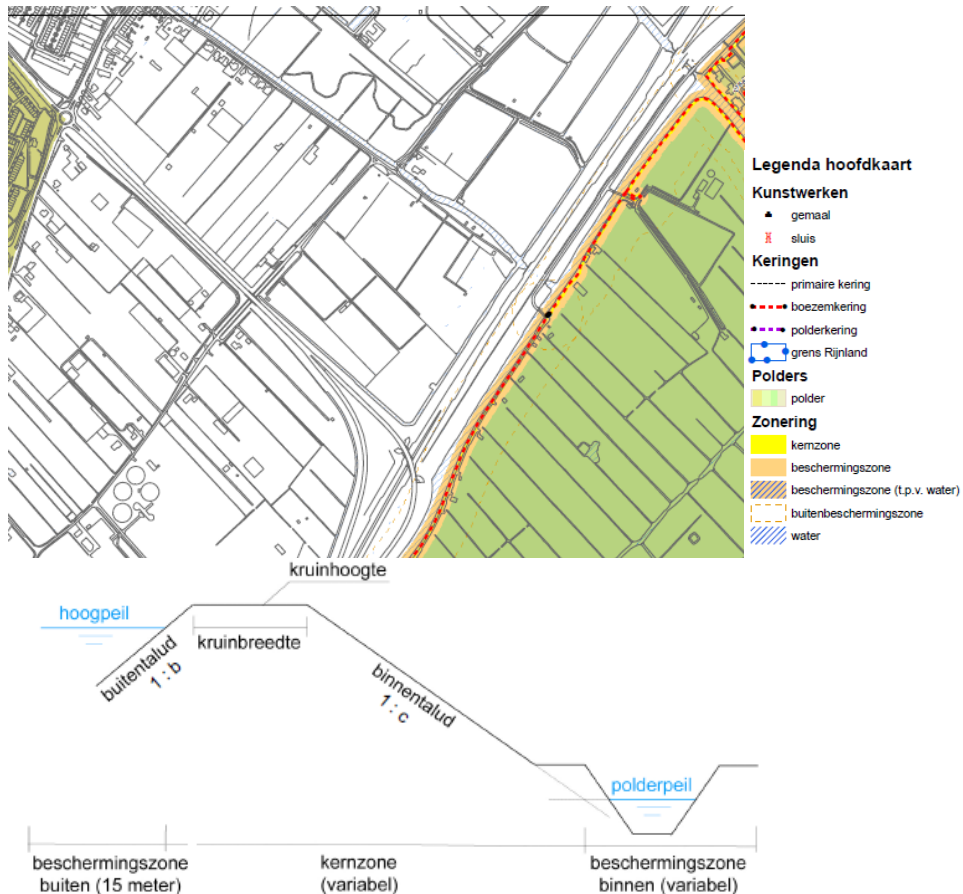


**Figuur 4.2** Overstromingsdiepte plangebied (rood omcirkeld). (Bron: Risicokaart.nl)

#### 4.2.1 Waterkering

Ten noordwesten van het plangebied loopt een primaire waterkering (zeewering). Deze is in beheer bij het hoogheemraadschap van Rijnland. Het beoordelingsprofiel hiervan ligt niet in het plangebied, waardoor er bij bouwwerkzaamheden geen rekening mee hoeft te worden gehouden.

Ten zuidoosten van het plangebied loopt een boezemwater ("Maandagse Watering"). Hier loopt een boezemkering langs (zie figuur 4.3). Deze waterkering is in beheer bij het hoogheemraadschap van Rijnland. Het waterschap hanteert voor de waterkering een beoordelingsprofiel. Binnen dit profiel mogen zonder toestemming geen ontgravingen plaatsvinden. Hiervoor moet eerst een watervergunning worden aangevraagd bij het waterschap.



**Figuur 4.3 Waterkeringszone ten zuidoosten van het plangebied.**

#### 4.2.2 Waterkwaliteit en Riolering

In de nieuwe bebouwing binnen het plangebied mogen geen uitlopende bouwmaterialen worden toegepast, om diffuse verontreiniging van het water en de waterbodem te voorkomen. Dit staat vermeld in het beleid van de provincie en het waterschap. Afvalwater dat afkomstig is van de woningen wordt afgevoerd naar de afvalwaterzuiveringsinstallatie (AWZI).

Binnen het plangebied Offem-Zuid kan worden bijgedragen aan de waterkwaliteit van het gehele systeem in de polder. Door zo min mogelijk doodlopende watergangen en voldoende doorstroming te creëren, levert het gebied een positieve bijdrage aan de waterkwaliteit. Binnen het plangebied is het de noodzaak om zoveel mogelijk dakoppervlak aan te sluiten op het oppervlaktewater via een gescheiden rioolstelsel. Eventueel kan er voor worden gekozen het hemelwater vast te houden (met behulp van vegetatiedaken) of te laten infiltreren in de bodem (bijvoorbeeld door middel van infiltratiekragen).

### 4.3 Bestemmingen wateraspecten

Binnen het plangebied wordt in de toekomst oppervlaktewater gecreëerd. De bestemming “Water” wordt daarom in het bestemmingsplan opgenomen in de verbeelding.

## 5 Conclusie

Het bestemmingsplan Offem-Zuid wordt geactualiseerd. Zoals aangegeven in hoofdstuk 3 zullen er binnen het plangebied woningen en een complex met zorgcomponent worden gebouwd, waardoor het verhard oppervlak tot circa 165.000 m<sup>2</sup> groeit.<sup>8</sup> Tevens wordt er een oppervlakte aan groen / natuur (circa 40.000 m<sup>2</sup>) en water (circa 13.400 m<sup>2</sup>) ontwikkeld binnen de plangrenzen.

De ontwikkelingen hebben geen schadelijk effect op de kwaliteit van het grond- en of oppervlaktewater, maar moeten door de grote toename aan verhard oppervlak wel gecompenseerd worden door het graven van extra oppervlaktewater binnen hetzelfde peilgebied. De drempel van 500 m<sup>2</sup> aan verhard oppervlak wordt immers overschreden, waardoor compensatie noodzakelijk is.<sup>9</sup> Het onderstaande overzicht geeft aan welk percentage gecompenseerd moet worden als gevolg van het extra verhard oppervlak.

Tabel 5.1

Minimaal benodigd oppervlak extra open water uitgedrukt als percentage van het aan te leggen extra verhard oppervlak:		
Oppervlakte aanleg extra verhard oppervlak	Boezem	Polder
< 500 m <sup>2</sup>	Geen, behoudens voorwaarde art. 2	Geen behoudens voorwaarde art. 2
≥ 500 m <sup>2</sup> < 10.000 m <sup>2</sup>	15 %	15 %
<b>≥ 10.000 m<sup>2</sup></b>	<b>15 %</b>	<b>Maatwerkberekening</b>

Uit het overzicht wordt duidelijk dat bij de geplande ontwikkelingen binnen het plangebied Offem-Zuid maatwerk benodigd is voor het bepalen van het percentage verhard oppervlak. Hierbij is uitgegaan dat het plangebied als poldergebied moet worden beschouwd.

<sup>8</sup> Hierbij moet worden opgemerkt dat tuinen die binnen het uitgeefbaar terrein worden aangelegd, worden gezien als circa 60% verhard oppervlak. Hierover is op 26-04-2012 contact geweest met dhr. Theo van Urk van het Hoogheemraadschap van Rijnland. Het genoemde aantal m<sup>2</sup> aan verhard oppervlak voor uitgeefbaar terrein zal na het duidelijk worden van de inrichting mogelijk afnemen.

<sup>9</sup> Keur van het Hoogheemraadschap van Rijnland Artikel 3.1.4, Lid 2

**Concept**

Kenmerk N001-1206217BJQ-nja-V01

---

Globaal over het hele plangebied is het aantal vierkante meters oppervlaktewater (circa 13.400 m<sup>2</sup>) te weinig om het verhard oppervlak te compenseren. Een nadere uitwerking is dus noodzakelijk.

De ontwikkelaar van het gebied kan er voor kiezen om de woningen in fases te ontwikkelen. Voorafgaand aan de ontwikkelingen moet een waterplan worden opgesteld waarin duidelijk wordt in welke fase welk deel wordt gerealiseerd en hoe dit verhard oppervlak wordt gecompenseerd door middel van het graven van oppervlaktewater. Dit document dient in overleg met het Hoogheemraadschap van Rijnland worden opgesteld.