

Notitie watertoets - Uitbreiding bedrijventerrein Groot Overeem

Contactpersoon Koort Verveld en Mirjam Hulsbos-Bloemerts
Datum 12 mei 2021
Kenmerk N003-1273867KVE-V03-agv-NL

1 Inleiding

De gemeente Renswoude heeft het voornemen om het gebied ten westen van het bedrijventerrein Groot Overeem uit te breiden (Figuur 1.1). Hiervoor is een bestemmingsplanwijziging nodig. Onderdeel van een bestemmingsplan is een waterparagraaf. Deze wordt ingevuld door het doorlopen van de watertoets. De watertoets is verplicht voor alle ruimtelijke ontwikkelingen en borgt dat er goed wordt omgegaan met waterbeheer binnen nieuwe ruimtelijke plannen. Voorliggende notitie beschrijft de watertoets voor de locatie uitbreiding bedrijventerrein Groot Overeem.



Figuur 1.1 Plangebied (indicatief) beoogde uitbreiding bedrijventerrein Groot Overeem in gemeente Renswoude



De watertoetsprocedure

De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is niet een toets achteraf, maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder met elkaar in gesprek brengt in een zo vroeg mogelijk stadium. De inzet daarbij is om in elk afzonderlijk plan met maatwerk het reeds bestaande waterhuishoudkundige en ruimtelijke beleid goed toe te passen en uit te voeren. Het is niet de bedoeling dat met de watertoets nieuw beleid gemaakt wordt. De waterhuishoudkundige aspecten omvatten zowel oppervlakte- als grondwater, wateroverlast veroorzaakt door neerslag of grondwater, waterkwaliteit, verzilting en verdroging. De watertoets is een proces op zich en vervangt geen vergunning-, privaatrechtelijke en andere procedures. Deze worden indien nodig dus apart gevolgd.

Leeswijzer

Deze notitie is opgebouwd uit drie onderdelen:

- Beleid en regelgeving
- Huidige situatie
- Toekomstige situatie

2 Beleid en regelgeving

Het algemene waterbeleid dat op het plangebied van toepassing is, staat beschreven in het Nationaal Waterplan van de rijksoverheid, de omgevingsvisie van de provincie Utrecht, het Waterbeheerprogramma 2016-2021 van Waterschap Vallei en Veluwe (WVV), de Waterwet, de Keur en het Nationaal bestuursakkoord Water. Op Europees, nationaal en stroomgebiedsniveau wordt gewerkt aan de Kaderrichtlijn Water (KRW). De KRW streeft naar duurzame en robuuste watersystemen. Basisprincipes van het nationaal en Europees beleid zijn: meer ruimte voor water, voorkomen van afwenteling van de waterproblematiek in ruimte of tijd en stand-still (geen verdere achteruitgang in de huidige (referentiejaar 2000) chemische en ecologische waterkwaliteit).

Het bovenstaande resulteert in twee drietrapsstrategieën die zijn vastgelegd in het Nationaal Waterplan:

- Waterkwantiteit (vasthouden, bergen, afvoeren)
- Waterkwaliteit (schoonhouden, scheiden, zuiveren)

3 Huidige situatie locatie uitbreiding Groot Overeem

Het plangebied bevindt zich binnen het rode kader op figuur 1.1. De gemeente Renswoude is voornemens om het bedrijventerrein Groot Overeem uit te breiden om te voldoen aan de vraag naar bedrijfskavels van ondernemers. Ten noorden en westen wordt het plangebied begrensd door het KRW-waterlichaam De Lunterse Beek. Het plangebied wordt aan de zuidkant begrensd door de N224 en ten oosten ligt het huidige bedrijventerrein Groot Overeem. In de huidige situatie is het plangebied in gebruik als grasland en dus onverhard. De huidige situatie voor bodem en water staat hieronder beschreven.

3.1 Bodem

3.1.1 Bodemopbouw

De bodemopbouw binnen het plangebied bestaat hoofdzakelijk uit een zandige afzetting (Tabel 3.1). De top laag bestaat ook hoofdzakelijk uit fijn tot matig grof zand, met kans op lokale veenlenzen (tussen NAP +4,3 m en NAP +2,3 m, niet in Figuur 3.1 weergegeven). Onder de deklaag ligt een scheidende kleilaag (met dunne veenlens) en daar onder een watervoerende zandlaag van gemiddeld circa 15 m dik gevolgd door de tweede scheidende laag bestaande uit klei en leem. In figuur 3.1 is de regionale bodemopbouw visueel weergegeven.

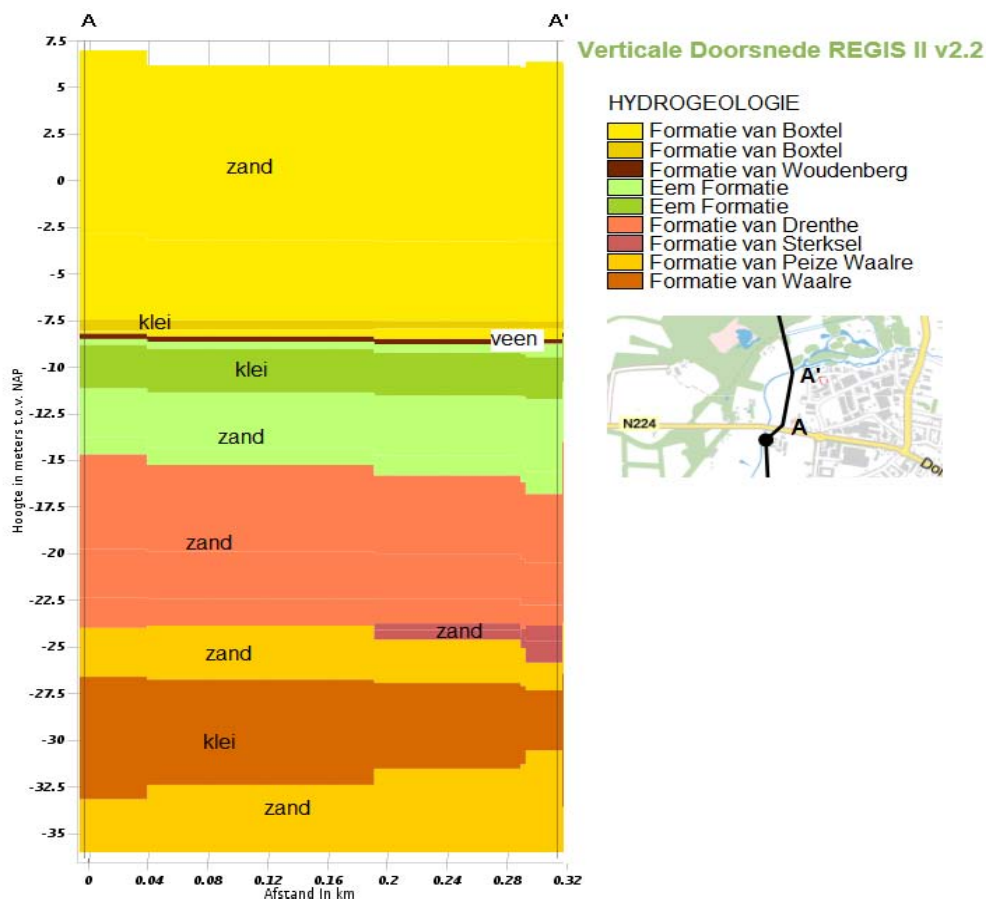
Tabel 3.1 Regionale bodemopbouw

Bovenkant laag (m NAP)	Onderkant laag (m NAP)	Samenstelling	Formatie	Horizontale doorlatendheid Kh (m/d)*
+6,3	+4,3	Matig grof zand	Formatie van Bortel	goed
+4,3 (lokaal)	+2,3 (lokaal)	Veen	Formatie van Woudenberg	Zeet slecht
+4,3	-7,5	Fijn tot matig grof zand	Formatie van Bortel	goed
-7,5	-11,2	Klei en veen	Eem Formatie	Zeet slecht
-11,2	-26,5	Fijn tot matig grof zand	Formatie van Drenthe/Sterksel/Peize/Waalre	goed
-26,5	-32,5	Zandige klei	Formatie van Waalre	slecht
-32,5	-106,7	Matig tot grof zand	Formatie van Peize/Waalre	goed

*Om te beoordelen of sprake is van een goede of slechte doorlatendheid, wordt uitgegaan van de onderstaande indeling:

K-waarde	<0,01	zeet slecht
K-waarde	0,01 tot 0,1	slecht
K-waarde	0,1 tot 0,5	matig
K-waarde	0,5 tot 1,0	vrij goed
K-waarde	1,0 tot 10	goed
K-waarde	>10	zeet goed

Uit Tabel 3.1 en Figuur 3.1 blijkt dat de ondergrond overwegend uit zand bestaat. Er is mogelijk heel lokaal een dunne scheidende veenlaag op een diepte van 2 tot 4 m welke zich verspreid door het plangebied bevindt. Lokaal kan de infiltratiecapaciteit dus beïnvloed worden door deze veenlaag. Er kan geconcludeerd worden dat voor de eerste 12 tot 14 m de doorlatendheid en infiltratiecapaciteit van de bodem overwegend goed is.



Figuur 3.1 Visuele weergave bodemopbouw op basis van REGIS II.1 van TNO

3.1.2 Bodemvervuiling

Uit het verkennende bodemonderzoek, uitgevoerd door TAUW, is destijds naar voren gekomen dat binnen het plangebied sprake is van geregistreerde dempingen van watergangen. Dit maakt de onderzoekslocatie verdacht op parameters uit het standaardpakket en asbest (bron: Tauw-rapportage met kenmerk: R001-1273867CBN-V02-los-NL). Hierop heeft Verhoeven Milieutechniek een rapportage¹ opgesteld waarin aanvullend onderzoek wordt verricht. Hierin wordt het volgende geconcludeerd:

¹ Verhoeven Milieutechniek. Diverse onderzoeken, herontwikkelingslocatie "Groot Overeem II" te Renswoude
Rapportnr.: B20.7708 versie: 01 datum: 24 maart 2020

“Middels onderhavig onderzoek is de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem, ten behoeve van de voorgenomen uitbreiding van het bedrijventerrein Groot Overeem in voldoende mate vastgelegd. Zintuiglijk en analytisch zijn geen ernstige verontreinigingen aangetroffen als gevolg van de gedempte sloten, voormalige wegen en/of tankstation ten zuiden van de onderzoekslocatie. Tevens is geen sprake van heterogene of diffuse bodemverontreinigingen. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt bestaan ons inziens geen bezwaren tegen de voorgenomen uitbreiding.

Op basis van de aangetroffen gehalten voor de PFAS parameters voldoet de bovengrond aan de functieklassen “wonen” en “industrie” uit het tijdelijk handelingskader. Zodoende kan de grond voor wat betreft PFAS elders worden toegepast in deze functieklassen, bij toepassing boven grondwaterniveau, op de landbodem en buiten grondwaterbeschermingsgebieden. Daarnaast kunnen gebiedsspecifiek zowel strengere als minder strenge eisen gelden. De ondergrond voldoet aan de functieklassen “landbouw/natuur”.

Bij de afvoer van de grond dient rekening gehouden te worden met zowel de resultaten van de NEN-parameters en PFAS. Voor de volledigheid wordt opgemerkt dat bij ontgraven, afvoeren en toepassen elders de regels van de Regeling en het Besluit bodemkwaliteit van toepassing zijn en mogelijk aanvullende keuringen worden verlangd. Daarnaast kunnen gebiedsspecifiek zowel strengere als minder strenge eisen gelden.”

3.2 Hoogteligging

De hoogte van het maaiveld in het plangebied bedraagt volgens het Algemeen Hoogtebestand Nederland 3 (bron: AHN.nl) circa +6,3 m NAP. Het maaiveldverloop loopt van het noorden naar het zuiden af met een gradiënt tussen NAP +6,8 m en NAP +5,8 m. Van west naar oost ligt de gradiënt tussen NAP +5,8 m aan de zuidwest oever en NAP + 6,5 m aan de uiterste oostkant van het perceel.

3.3 Water

3.3.1 Oppervlaktewater

In het plangebied liggen geen watergangen. Direct buiten het plangebied ligt één belangrijke KRW-waterloop genaamd De Lunterse Beek. Ter hoogte van het plangebied wordt de beek op peil gehouden door middel van een stuw. In het verleden werd de Lunterse Beek omschreven als een bak water zonder stroming. De stuw heeft na eerdere herinrichtingen boven- en benedenstrooms in de Lunterse Beek de functie dat het peil niet te ver uitzakt en stroming mogelijk is. Deze stuw heeft een ingesteld streefpeil van NAP +5,0 m. Een grafiek met de gemeten waterstanden van 2019 én de periode van medio maart tot medio april 2021 ter hoogte van de stuw is weergegeven in figuur 3.2. Hierin is tevens het ingestelde streefpeil aangegeven met de groene lijn. De blauwe lijn geeft de waterstand bovenstrooms weer, de rode lijn de waterstand benedenstrooms. De optredende peilen horen bij een natuurlijk peilbeheer. In de weergegeven periodes is er een duidelijke fluctuatie zichtbaar in het waterpeil en ligt het waterpeil structureel boven het streefpeil. De stuw heeft na eerdere herinrichtingen boven- en benedenstrooms minder betekenis dan in het verleden en het feit dat het waterpeil hoger ligt is geen knelpunt.



Figuur 3.2 Waterstanden (m NAP) van stuw Utrechtseweg in november 2019 en maart/april 2021 (bron: Vallei en Veluwe)

De beoogde werkzaamheden vinden plaats in de nabijheid van De Lunterse Beek. Voor alle werkzaamheden of bebouwing die binnen de keurzone (tot 5 m vanuit de insteek) of beschermingszone (tot 10 m vanuit de insteek) gepland zijn, dient voorafgaand afstemming plaats te vinden met de waterbeheerder en dient eventueel een watervergunning te worden aangevraagd. Door in overleg te treden met de waterbeheerder en gezamenlijk een oplossing te zoeken, hoeft het plan geen nadelige gevolgen te hebben voor het oppervlaktewatersysteem.

3.3.2 Grondwater

Om inzicht te krijgen in de heersende grondwaterstanden zijn meetgegevens in de omgeving van het plangebied opgevraagd uit het DINOloket van TNO. Voor bebouwing wordt een minimale ontwateringsdiepte van 0,7 m gehanteerd. Onder de ontwateringsdiepte wordt verstaan: de afstand tussen de bebouwing en de freatische grondwaterstand. Tabel 3.2 geeft de grondwaterkarakteristieken weer van de geraadpleegde peilbuizen. In figuur 3.3 is de meetreeks van peilbuis B32G1173 weergegeven. In figuur 3.4 is de situering van deze peilbuizen weergegeven. Voor peilbuis B32G1173 is vernieuwde data aangeleverd, dit leidt echter niet tot andere resultaten (waarden liggen in lijn der verwachting en corresponderen met eerdere meetdata).

Tabel 3.2 Grondwaterkarakteristieken DINOloket nabij het plangebied

Peilbuis	Maaiveld (m NAP)	Filterdiepte (m NAP)	Gemiddelde grond- waterstand (m NAP)	GHG (m NAP)	Minimum grond- waterstand (m NAP)	Maximum grond- waterstand (m NAP)	Periode
B32G0387	+6,51	+3,40 m	+4,98	+5,31	+4,24	+6,42	1962- 2019
B32G1144	+6,80	+0,00	+5,72	+6,58	+5,23	+6,71	2012- 2019
B32G1170	+7,57	+4,45	+6,04	+6,71	+5,43	+6,89	2012- 2019
B32G1173	+7,17	+3,76	+5,74	+6,25	+5,19	+6,43	2012- 2021



Figuur 3.3 Meetreeks grondwaterstand peilbuis B32G1173



Figuur 3.4 Situering peilbuizen rondom het plangebied (bron: DINOloket)

Voor de toetsing van de ontwateringsdiepte van de nieuwe bebouwing is de GHG (Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand) van belang. Uit tabel 3.2 blijkt dat de GHG van het freatisch grondwater varieert van NAP +5,31 m tot NAP +6,71 m. Het maaiveld in het plangebied varieert tussen de 5,8 en 6,8 m NAP. Het maaiveld is hier lager dan op de (meeste) peilbuislocaties.



De GHG-hoogte van de peilbuizen kan dan ook niet zo overgenomen worden voor het plangebied. Indicatief geeft het wel aan dat het gebied waarschijnlijk een GHG heeft tot dicht aan het maaiveld. Gegevens uit het NHI² bevestigen dit: hieruit komt een GHG van 0,19 m-mv.

3.3.3 Waterkwaliteit

De Lunterse Beek is een KRW waterlichaam. Op basis van de KRW-Factsheet NL43_17 Lunterse Beek zijn de volgende gegevens bekend: een langzaam stromende laaglandbeek, geheel gelegen in agrarisch gebied. De beek wordt gevoed door regenwater, de bovenlopen vallen in de zomer droog. De beek is gestuwd om leegloop in de zomer te voorkomen. De chemische en ecologische toestand wordt bij de factsheet beoordeeld als matig tot slecht/voldoet niet. Met name de hoge fosfaatgehalten in het water vormen een belemmering voor een goede ecologische waterkwaliteit. Naast dat de Lunterse Beek een KRW-waterlichaam is, vormt de beek hier ook een Ecologische Verbindingszone (EVZ). Dit gebied maakt ook onderdeel uit van het Natuur Netwerk Nederland (NNN).

4 Toekomstige situatie

Het plangebied wordt ingericht als industrieterrein. De uitgangspunten voor de inrichting van het gebied zijn in een stedenbouwkundig plan verwerkt³. In Figuur 4.1 is een schets opgenomen uit het stedenbouwkundig plan. De ontwikkeling van het plangebied gaat uit van alleen bedrijven zonder bedrijfswoningen. De groene zone langs de Lunterse Beek zoals deze ook aanwezig is bij het reeds bestaande industrieterrein wordt langs het nieuwe deel doorgetrokken. Dit past bij het beekdallandschap om en rond de beek en borgt de EVZ.

² Nederlands Hydrologisch Instrumentarium, GHG van de periode 1998-2006.

³ Bureau SRO. Stedenbouwkundig plan + Beeldkwaliteitsplan Bedrijventerrein Groot Overeem II Renswoude. Januari 2021, concept.



Figuur 4.1 Indicatieve schets van het gebied. Beoogde bedrijfszonering: paarse vlakken met indicatie bedrijfskavels maximaal categorie 2, de rest van het terrein maximaal categorie 3.2, grijze vlakken indicatie wegverharding. Totaal verhard oppervlak circa 32.470 m².

Het plan heeft invloed op verschillende waterhuishoudkundige aspecten. Deze worden hieronder besproken. Het gaat om:

- Toename verharding - wateropgave
- Afvalwater
- Waterkwaliteit
- Drooglegging

4.1 Toename verharding - wateropgave

Het plangebied bestaat in de huidige situatie uit grasland. Dit is geheel onverhard. Door de ontwikkeling van een industrieterrein wordt het terrein grotendeels verhard. Bij een toename van verharding zal hemelwater sneller afstromen en kan er minder water infiltreren waardoor er minder grondwateraanvulling is. Deze negatieve effecten moeten, zoals vastgelegd in het beleid van het waterschap, gecompenseerd worden. Voor toename verharding hanteert Waterschap Vallei en Veluwe als uitgangspunt dat per hectare verharding 600 m³ waterberging aangelegd moet worden. Op basis van het stedenbouwkundig plan wordt een toekomstige verharding van 32.470 m² verwacht, bestaande uit 28.165 m² bedrijfskavels en 4.305 m² verhard wegoppervlak. Er moet dus 1.950 m³ waterberging worden gerealiseerd.

Uitgangspunt is dat dit grotendeels in de beekzone wordt gecompenseerd. Indien de berging niet geheel in deze zone kan worden gerealiseerd wordt in overleg met het waterschap een invulling gegeven aan de resterende berging. Hierbij kan worden gedacht aan: waterberging binnen zelfde peilvak, waterberging elders in openbaar gebied en waterberging eventueel op uitgeefbaar terrein. Naast waterberging ter compensatie van een toename verharding, is er ook een wateropgave bij het dempen van watergangen. Dat is in dit geval niet aan de orde omdat er binnen het plangebied geen open water aanwezig is.

4.2 Afvalwater

Het afvalwater dient aangesloten te worden op de riolering. Afhankelijk van het type industrie komt er een bepaalde hoeveelheid afvalwater vrij en heeft een bepaalde samenstelling. Er zal bekeken moeten worden of dit direct op het rioolstelsel aangesloten kan worden en of de capaciteit van het stelsel voldoende is. Op het terrein zelf is nog geen riolering aanwezig. Deze dient aangelegd te worden. Hemelwater mag niet afgevoerd worden via de vuilwaterriolering. Hemelwater mag wel via een HWA naar de waterberging afgevoerd worden. Op het bedrijventerrein wordt een DWA-riolering met gemaal aangelegd, plus een HWA-stelsel richting de waterberging. Waar mogelijk wordt geprobeerd het hemelwater oppervlakkig af te voeren (dit heeft slechts betrekking op een beperkt deel van het plangebied).

Het waterschap geeft aan dat het rioolgemaal van Renswoude een aandachtspunt is. Dit aandachtspunt betekent concreet dat het gemaal nu al over haar maximale capaciteit zit en dat het verder belasten van het gemaal niet acceptabel is. Het is wel mogelijk om de uitbreidingen te realiseren, maar dan moet er ook daadwerkelijk worden afgekoppeld in Renswoude. De gemeente heeft in haar GRP ook daadwerkelijk gelden gereserveerd en werkzaamheden ingepland om dat te gaan doen. Dat afkoppelen (circa 2 ha) gaat gefaseerd vanaf 2022 plaatsvinden. Het is op dit moment niet inzichtelijk hoeveel afvalwater uit het nieuwe bedrijventerrein komt. Bij de verdere uitwerking van dit plan zal m.b.t. de afvoer van het vuile water de benodigde afstemming plaats moeten vinden tussen gemeente en waterschap.

Vanuit het Gemeentelijk Riolerings Plan worden de volgende eisen gesteld:

- Bij nieuwe ontwikkelingen mag geen hemelwater op het afvalwatersysteem worden aangesloten
- Aansluitingen dienen vormgegeven te worden conform art. 2.7.4., 2.7.5. en 2.7.6 in de bouwverordening van de gemeente Renswoude. Na overgang naar de Omgevingswet worden deze in het omgevingsplan opgenomen
- Daar waar lokale ontwikkelingen gevolgen hebben voor het bestaande afvalwaterstelsel wordt met de ontwikkelaar overeengekomen hoe deze zorgdraagt voor een voldoende functionerend afvalwatersysteem. Investerings voortvloeiend uit functiewijziging van een aangesloten perceel worden in een overeenkomst opgenomen en (deels) ten laste van de ontwikkelende partij gebracht

4.3 Waterkwaliteit

De Lunterse Beek is een KRW-waterlichaam en een EVZ. Langs het bestaande industrieterrein is een groene zone aanwezig waarin de beek natuurlijker is ingericht. Deze groene zone wordt doorgetrokken langs de uitbreiding van het industrieterrein. Het doel hiervan is de EVZ verder te optimaliseren, invulling te geven aan het NNN-netwerk en dit gebied ook te gebruiken voor waterberging.

4.4 Drooglegging

In de huidige situatie is de drooglegging -op basis van beschikbare informatie- niet voldoende voor de realisatie van een industrieterrein. Voor bebouwing wordt een minimale ontwateringsdiepte van 0,7 m gehanteerd. De GHG van peilbuis B32G1173 is vastgesteld op +6,25 m NAP. Wanneer moet worden voldaan aan de minimale ontwateringsdiepte van 0,7m, dan dient het terrein opgehoogd te worden tot +6,95 m NAP.

In de praktijk betekent dit een ophoging (bij gemiddelde terreinhoogte van +6,3 m NAP uit paragraaf 3.1.) van circa 65 centimeter. De peilbuis B32G1173 ligt nog op enige afstand van het bedrijventerrein. Er wordt geadviseerd om nader onderzoek te doen naar de grondwaterstanden middels het plaatsen van peilbuizen in het plangebied. Hiermee kan een nauwkeuriger beeld verkregen worden van de grondwaterstanden en de noodzaak tot en mate van ophogen.

Vanuit het Gemeentelijk Riolerings Plan worden de volgende uitgangspunten gehanteerd ten aanzien van drooglegging:

- De streefwaarden voor de ontwateringsdiepte bij ontwikkelingen zijn als volgt:
 - 0,90 m beneden vloerpeil
 - 0,70 m beneden trottoir
 - 0,50 m nabij groenstroken niet zijnde wadi's en tuinen
- Drainage mag niet op het (gemengd) riool worden aangesloten zonder uitdrukkelijke toestemming van de gemeente
- Toepassing van drainage wordt slechts toegestaan als ophogen of functiewijziging niet mogelijk is