

Interne mededeling

Aan	Kaspar Ulrich	Datum	25 maart 2016
		Van	Stephan de Bruin
Onderwerp	Waterparagraaf Gerbrandystraat 20 (Belastingkantoor)	Doorkiesnummer	030-2863739
		E-mail	s.de.bruin@utrecht.nl

Aanleiding

Deze waterparagraaf is opgesteld ter verantwoording en afsluiting van de watertoets ten behoeve van de ontwikkeling 'Gerbrandystraat 20' in Tuinwijk West te Utrecht. Dit project betreft transformatie van of sloop-nieuwbouw ter plaatse van het voormalige Belastingkantoor. In het plan wordt niet voorzien in een ondergrondse kelder parkeergarage.

De gemeente Utrecht en het waterschap HDSR willen ruimtelijke ontwikkelingen optimaal benutten om te komen tot een duurzame omgang met het hemelwater. Het in deze watertoets beschouwde plan biedt kansen en mogelijkheden op het gebied van klimaatadaptatie.

Inleiding

Door een ruimtelijk plan kunnen de belangen en het functioneren van het watersysteem en de waterketen onder druk komen te staan. Het doel van de 'Watertoets' is het waarborgen van watergerelateerd beleid en beheer door ruimtelijke ontwikkelingen vroegtijdig, expliciet en evenwichtig te toetsen aan de relevante ruimtelijke plannen en besluiten van Rijk, provincies en gemeenten.

Ruimtelijke plannen moeten wettelijk voorzien zijn van een 'Waterparagraaf', een ruimtelijke onderbouwing van de huidige en toekomstige waterhuishoudkundige situatie. Met de watertoets worden de waterhuishoudkundige gevolgen van een plan vroegtijdig inzichtelijk gemaakt, de afwegingen expliciet en toetsbaar vastgelegd en het wateradvies van de waterbeheerder opgenomen.

Door afstemming met de waterbeheerder(s) wordt voorkomen dat door een ruimtelijke ontwikkeling de kansen voor de waterhuishouding niet worden benut en de bedreigingen niet worden herkend. Door de bestaande (geo)hydrologische situatie en randvoorwaarden, de geplande ontwikkeling en de ruimtelijke consequenties ten aanzien van de waterhuishouding te analyseren, kan het streven naar een duurzaam en robuust watersysteem vroegtijdig in het ontwerpproces worden geïntegreerd.

Beleidskader

In het algemeen is het beleid van het Rijk, de provincie Utrecht, de gemeente Utrecht en het waterschap HDSR gericht op een duurzaam en robuust waterbeheer. Bij ruimtelijke ontwikkelingen worden (indien doelmatig) de waterkwaliteitstrits 'gescheiden inzamelen-gescheiden afvoeren-gescheiden verwerken' en de waterkwantiteitstrits 'water vasthouden-bergen-vertraagd afvoeren' gehanteerd. Dit beleid is per overheidsniveau in de onderstaande beleidsdocumenten verankerd:

- o Rijksbeleid: Nationaal Waterplan, WB21, NBW, Waterwet, etc.;
- o Provinciaal beleid: Nota Planbeoordeling, Waterhuishoudingsplan, Beleidsplan Milieu en Water, Streekplan, etc.;
- o Gemeentelijk beleid: Plan Gemeentelijke Watertaken Utrecht 2016-2019^[1];
- o Waterschapsbeleid: Waterbeheerplan 2010-2015, Beleidsregels 2010 Keur 2009, Keur^[2].

[1] De gemeente heeft de zorgplicht voor de inzameling en het transport van afvalwater, het inzamelen en verwerken van overtollig hemelwater en het voorkomen van structurele grondwateroverlast. Het actuele beleid hiervoor is vastgelegd in het Plan Gemeentelijke Watertaken Utrecht 2016–2019. De ontwerpeisen zijn opgenomen in het Handboek Inrichting Openbare Ruimte, onderdeel riolen, rioolgemalen en drainage (versie 2014.01, uitgave december 2014, www.utrecht.nl). Daarnaast stelt de gemeente eisen aan het ontwerp van watergangen waarvan zij eigenaar of beheerder is of wordt.

[2] Het waterschap Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (HDSR) heeft de zorg voor het kwantiteits- en kwaliteitsbeheer van het oppervlaktewater in het plangebied. Het beleid en de regels van het waterschap zijn vastgelegd in diverse wetten en verordeningen. De belangrijkste verordening is de keur (www.hdsr.nl).

Betrokken partijen

In dit watertoetsproces participeren de volgende partijen:

Aanvrager: Gemeente Utrecht, Ruimtelijke en Economische Ontwikkeling – Stedenbouw en Planologie

Opsteller: Gemeente Utrecht, Stadswerken – Stadsingenieurs

Toetsers: Waterschap Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (beheerder oppervlaktewater)

Gemeente Utrecht, Stadswerken – Stedelijk Beheer (beheerder riolering, oppervlaktewater)

Bouwplan

Het Rijks Vastgoed en Ontwikkelingsbedrijf (RVOB) wil de locatie Gerbrandystraat 20 op de markt brengen en daarbij de gemeentelijke kaders meegeven die noodzakelijk zijn om woningbouw op deze plek mogelijk te maken. Het SPvE dient als kader bij de verkoop van het gebouw.

Er is in samenspraak tussen gemeente en RVOB gekozen voor een flexibel SPvE waarbinnen zowel transformatie van het bestaande gebouw als sloopnieuwbouw mogelijk is. De gemeente is voornemens om medewerking te verlenen aan een bouwplan voor een studenten/starterscomplex met bijbehorende voorzieningen. Het blijft echter ook mogelijk om het bestaande gebruik van het gebouw als kantoor voort te zetten. In dat geval is een bestemmingsplanwijziging niet nodig en voor die situatie is het stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) niet van toepassing.

Op 11 oktober 2011 heeft het college ingestemd met het startdocument Belastingkantoor. Hierna is gestart met het onderzoek naar de ruimtelijke randvoorwaarden waarbinnen op deze locatie starters en studentenwoningen gerealiseerd kunnen worden. In opdracht van RVOB is een bureau ingeschakeld dat op basis van een ruimtelijke inpassingstudie en een 2 tal bijeenkomsten een ruimtelijk kader heeft opgeleverd. Dat kader is na toetsing vanuit de gemeente opgenomen in het SPvE als ruimtelijke randvoorwaarden voor de sloop / nieuwbouwvariant en weergegeven op de uitgangspuntenkaart. In het geval van (gedeeltelijke) transformatie van het bestaande gebouw zijn de uitgangspunten en ambities van dit SPvE ook van toepassing. Uitzondering hierop zijn de in dit SPvE opgenomen rooilijnen aan de oost- en zuidzijde (omdat de bestaande bebouwing hiervan afwijkt).

Omdat de functieverandering naar wonen niet past in het vigerende bestemmingsplan zal een nieuw bestemmingsplan opgesteld moeten worden. De voorliggende waterparagraaf vormt de ruimtelijke onderbouwing voor alle specifieke aspecten binnen de discipline stedelijk water.

Plangebied

Het plangebied omvat het perceel Gerbrandystraat 20 en een deel van het aangrenzend openbaar gebied, het heeft een omvang van totaal ca. 14.000 m². Ten noorden en westen van het plangebied bevindt zich de spoorlijn Utrecht–Amersfoort, aan de oostzijde liggen de Brailledreef en de Talmalaan en aan de zuidzijde de Gerbrandystraat.



figuur 1 -huidige situatie & uitgangspuntenkaart Gerbrandystraat 20 (bron: GU, SPvE 28-08-2014)

Kansen voor stedelijk water

Een duurzame en robuuste verwerking van hemelwater is een belangrijke pijler van het landelijke en lokale waterbeleid. In het vigerende 'Plan Gemeentelijke Watertaken Utrecht' ^[1] wordt lokale verwerking van regenwater als een kansrijke en doelmatige maatregel gezien om de doelstelling ten aanzien van de emissiereductie vanuit het gemengd stelsel te behalen.

De gemeente Utrecht wil herinrichting cq. herstructurering van de openbare ruimte benutten om een deel van het afvoerend oppervlak van het gemengd riool af te koppelen en het hemelwater op een duurzame wijze te verwerken. Indien de lokale bodemgesteldheid daarvoor geschikt is, heeft het de voorkeur om het hemelwater te bergen en te infiltreren middels een boven- of ondergrondse voorziening.

Waterhuishouding

Oppervlaktewater

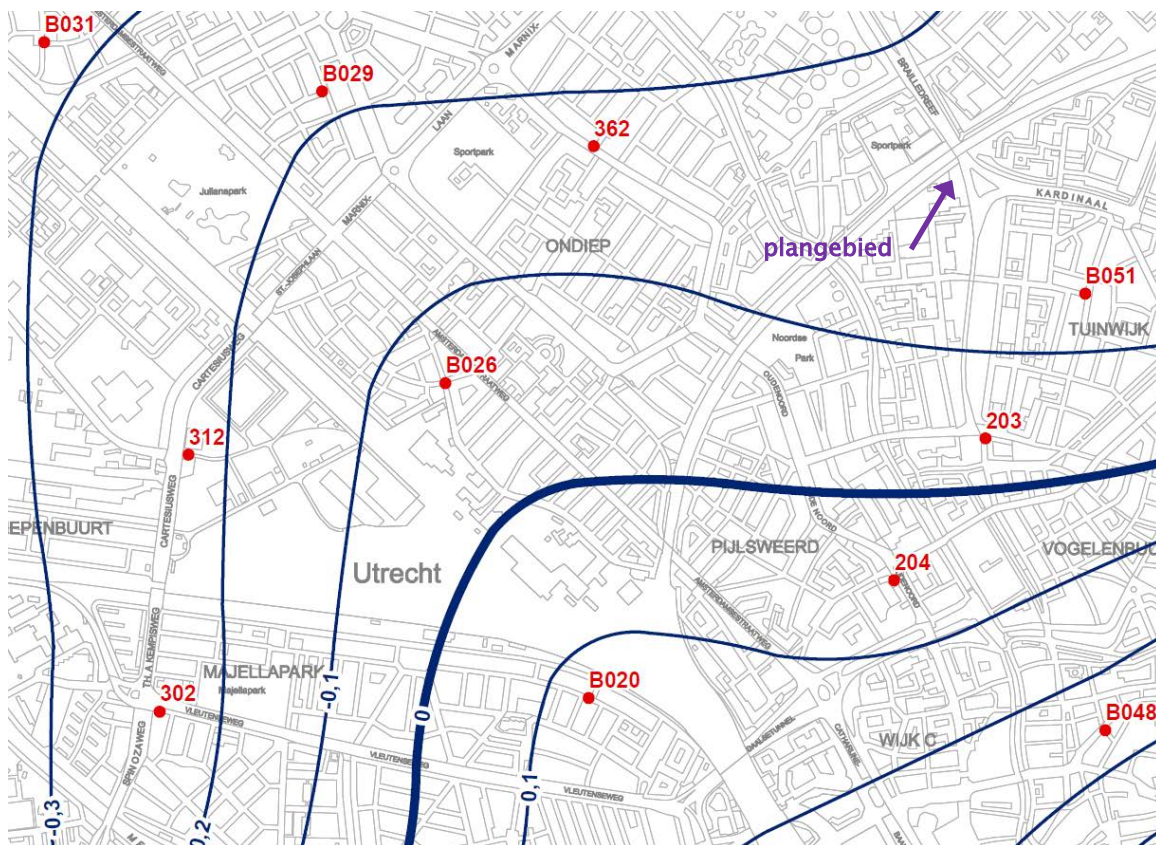
In het plangebied bevindt zich aan de noordwestzijde naast de Brailledreef een vijver. Dit betreft een solitaire waterpartij die geen onderdeel is van de openbare ruimte en de openbare waterhuishouding (in tegenstelling tot de legger van het HDSR waarin het de status tertiaire watergang heeft). De vijver is niet verbonden met het stedelijke oppervlaktewater- of rioleringssysteem, het is onbekend hoe het waterpeil van de vijver (aan- en afvoer) in de huidige situatie wordt gereguleerd. Er is geen sprake van een specifieke beschermingszone.

Grondwater

Eerste watervoerend pakket

Het langjarige grondwaterregime in de diepere ondergrond wordt gereguleerd door de grondwaterstroming in het eerste watervoerend pakket (1WVP). De gemeente Utrecht beschikt sinds 1962 over een peilbuizenmeetnet en sinds 2002 worden de grondwaterstanden automatisch tweemaal per dag geregistreerd en opgeslagen door dataloggers. De langjarige grondwaterstanden van het 1WVP zijn afgeleid uit de dichtstbijzijnde peilbuizen en vastgelegd in de 'Grondwatercontourkaart gemeente Utrecht' (versie 09-10- 2012). Op basis van deze kaart wordt voor het plangebied de volgende gemiddelde seizoensvariatie verwacht (zie figuur 2 voor de GGG situatie):

- droge periode, gemiddelde lage grondwaterstand (GLG) = NAP -0.35 m;
- gemiddeld periode, gemiddelde grondwaterstand (GGG) = NAP -0.15 m.
- natte periode, gemiddelde hoge grondwaterstand (GHG) = NAP +0.05 m;



figuur 2 -isohypsen gemiddelde grondwaterstand 1WVP omgeving plangebied (bron: GU, GWCK 2012)

Freatisch pakket

De momentane, freatische grondwaterstand is afhankelijk van het neerslagverloop, de bodemopbouw en de aard en omvang van afwatering- en ontwateringsvoorzieningen. Slecht doorlatende lagen als klei en veen belemmeren de interactie met het 1WVP en kunnen een lokale schijngrondwaterstand creëren. Het is onbekend wat het verloop van het lokale freatische grondwaterregime is. Geadviseerd wordt om dit middels peilbuizen te meten en monitoren over een voldoende lange meetperiode.

Drooglegging en ontwateringsdiepte

Een droge ondergrond is een belangrijke randvoorwaarde voor het faciliteren van een functie en een bestemming van een gebied. Voldoende drooglegging en ontwateringsdiepte in een plangebied is van groot belang om wateroverlast door overstroming van oppervlaktewater (inundatie), opkomend grondwater of afstromend hemelwater te voorkomen. De eigenaar van particulier terrein is zelf verantwoordelijk om voldoende drooglegging en ontwateringsdiepte op eigen perceel te realiseren.

De ontwateringsdiepte, het hoogteverschil tussen maaiveldniveau en de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG), dient conform de norm van de gemeente Utrecht voor openbaar gebied minimaal 0,7 m te bedragen. Ter plaatse van het plangebied bedraagt de theoretische ontwateringsdiepte, ten opzichte van het 1WVP en uitgaande van een putdekselhoogte van NAP +0.95 (noordzijde), NAP +1.65 (zuidzijde) én een GHG van NAP +0.05 m, circa 0,9–1,6 m. De theoretisch beschikbare ontwateringsdiepte is gemiddeld voldoende ten opzichte van de norm.

De drooglegging, het hoogteverschil tussen maaiveldniveau en het waterpeil van het nabijgelegen oppervlaktewater, dient conform de norm van het waterschap HDSR en de gemeente Utrecht voor openbaar terrein minimaal 1,0 m te bedragen. Ten plaatse van het plangebied bedraagt de drooglegging, bij een maaiveldhoogte van NAP +0.95 m (noordzijde), NAP +1.65 (zuidzijde) én een streefpeil van NAP +0.20 m, circa 0,75–1,45 m. De theoretisch beschikbare drooglegging voldoet aan de noordkant van het plangebied niet aan de norm, aan de zuidkant wordt wel weer ruimschoots aan de norm voldaan. Geadviseerd wordt om het terrein aan de noordzijde van het plangebied op te hogen.

Er wordt in het kader van deze ontwikkeling geen ondergrondse kelder/parkeergarage gerealiseerd.

Drinkwaterwinning

Het plangebied ligt buiten de contouren van een beschermingsgebied voor drinkwaterwinning.

Bodem

De gemeente Utrecht heeft een gebiedsgericht grondwaterbeleid. Dit houdt in dat de eventuele grondwateronttrekking de verontreiniging mag verplaatsen zonder dat er risico's voor de mens ontstaan of de verontreiniging naar het tweede watervoerend pakket verplaatst wordt.

Waterkeringen

In of nabij het plangebied bevindt zich geen waterkering.

Waterwet

Watervergunning – onttrekking en lozing

In geval er sprake is van tijdelijke onttrekking van grondwater tijdens de bouwfase is dat vergunningsplichtig en onder voorwaarden toegestaan, evenals tijdelijke lozing van bemalingswater op het oppervlaktewater. Nader onderzoek naar de kwaliteit van het grondwater en de hoeveelheid bemaling is noodzakelijk om na te gaan of er een lozingsvergunning nodig is om overtollig water te onttrekken en af te voeren.

Voor alle onderbemalingen, bronneringen en andere grondwateronttrekkingen waarbij middels bronbemaling globaal meer dan 100 m³ per uur, langer dan 6 maanden en dieper dan 9 m grondwater wordt onttrokken, dient een vergunning te worden aangevraagd bij het waterschap HDSR (zie artikel 3.10 Keur 2009). Indien de grondwateronttrekking bij deze criteria onder de grenswaarden blijft, kan volstaan worden met een melding.

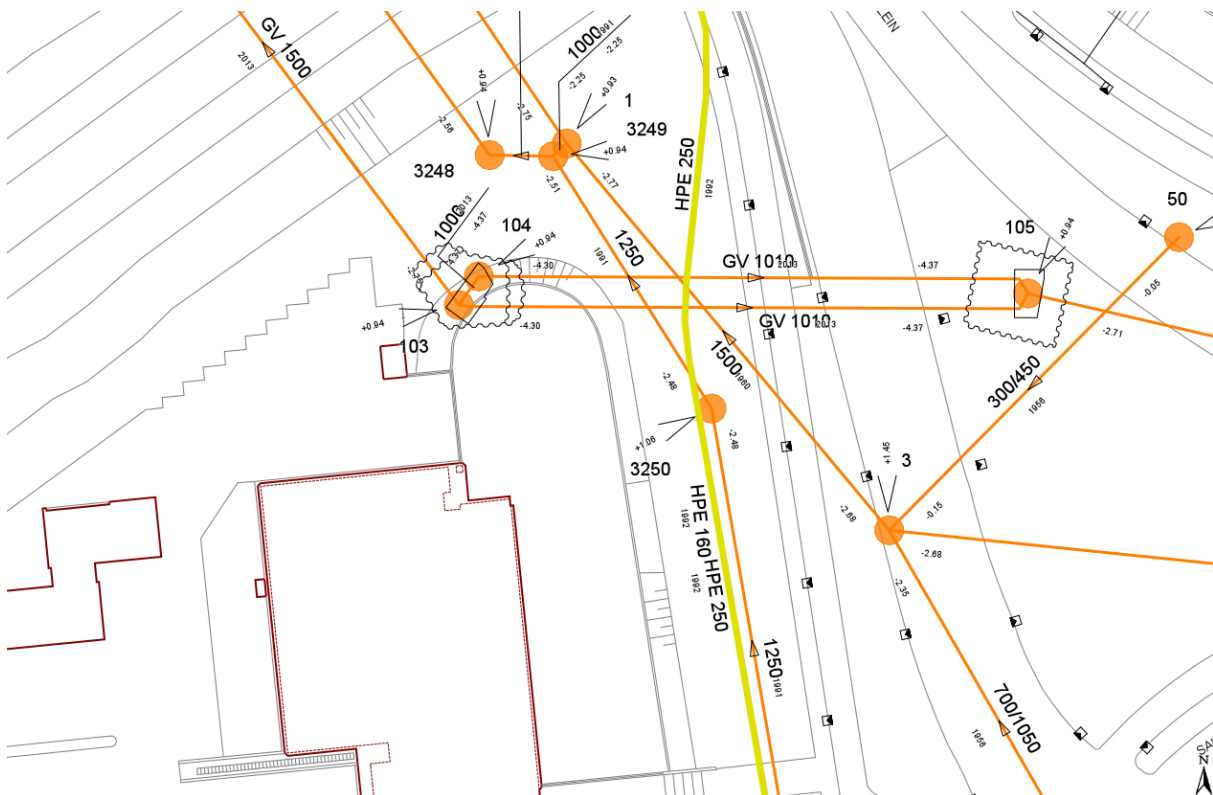
Watervergunning – Keur

Ten behoeve van het dempen en graven, aanleggen van vlanders en steigers en bouwen in en langs water is een Watervergunning van Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden noodzakelijk. Alle wateraspecten (inclusief Keur-aspecten) worden in de watervergunning geregeld. Indien er werkzaamheden in de beschermingszone plaatsvinden, dient er ook een watervergunning te worden aangevraagd. Rechtstreekse afvoer van hemelwater naar oppervlaktewater is vergunning- of meldingsplichtig in het kader van de Waterwet.

Riolering

Stelseltype

In de straten rondom het plangebied bevindt zich een gemengd rioolstelsel dat onderdeel is van het bemalingsgebied 'Pijlsweerd, Tuinwijk' (21). Het vuilwater in dit bemalingsgebied wordt samen met het overtollige regenwater via één buis ingezameld en getransporteerd. Onder werking van de zwaartekracht (vrijval) wordt het water via hoofdtransportriolen in de Kard. de Jongweg en de Brailledreef afgevoerd naar de rioolwaterzuivering (rwzi) in Overvecht aan het Zandpad.





figuur 4 -kenmerken riolering zuidzijde plangebied (bron: gemeente Utrecht, Stroomlijn)

Bij hevige neerslag kan de gemengde riolering niet alle neerslag verwerken, de overtollige neerslag wordt –vermengd met afvalwater– via overstorten geloosd op de Vecht.

De riolering in de Brailledreef betreft grote transportriolen die in verschillende perioden zijn aangelegd. In 2014 zijn extra transportbuizen Ø1500 mm en 2x Ø1000 mm aangebracht (gestuurde boring) om de afvoer- en bergingscapaciteit in dit deel van het bemalingsgebied te vergroten (zie figuur 3). Een deel van rioolbuizen, inspectieputten en het restant van boorput (verloren damwandconstructie) hiervan bevinden zich in het noordelijk deel van de vijver (zie figuur 3) in verband met de kruising van het spoor en de inpassing met reeds bestaande ondergrondse infrastructuur. De afdekluiken van de inspectieputten zijn goed zichtbaar in het maaiveld. Er dient tussen het bouwplan en de gemeentelijke riolering (belangrijke ondergrondse infrastructuur) voldoende afstand te worden aangehouden.

Afvoerend oppervlak

Het plangebied is in de huidige situatie vrijwel volledig verhard (zie luchtfoto, enkel wat kleine perkjes rondom de bomen op de parkeerplaats is voorzien van groen. De verwachting is dat als gevolg van de herontwikkeling het verhard oppervlak in de toekomstige situatie ten opzichte van de huidige situatie (fors) zal afnemen (kwalitatief). Dit betekent dat er geen sprake is van een wateropgave voor deze ontwikkeling. Wel wordt geadviseerd om bij de verdere uitwerking van het plan de daadwerkelijke areaalmutatie en daarmee de afname van verhard oppervlak in beeld te brengen (kwantitatief).

Omgang hemelwater

De gemeente Utrecht en het waterschap HDSR willen kansen bij ruimtelijke plannen ten behoeve van herontwikkeling en herstructurering optimaal gebruiken om te komen tot een duurzame omgang met het hemelwater. Het in deze watertoets beschouwde plan biedt mogelijkheden op het gebied van klimaatadaptatie (zie onder).

Conform het voorgenoemde gemeentelijke en waterschapsbeleid dient het hemelwater bij sloop-nieuwbouwontwikkelingen zoveel mogelijk lokaal worden verwerkt. Het doel van dit beleid is om versnelde afvoer van hemelwater als gevolg van verstedelijking te voorkomen én om en de riolering en zuivering minder te belasten met schoon hemelwater. Hiertoe dienen (indien doelmatig) de waterkwaliteitstrits 'gescheiden inzamelen-gescheiden afvoeren-gescheiden verwerken' en de waterkwantiteitstrits 'water vasthouden-bergen-vertraagd afvoeren' gehanteerd te worden.

Klimaatadaptatie

Het klimaat verandert: hogere temperaturen, een sneller stijgende zeespiegel, nattere winters, heftigere buien en drogere zomers. Omdat dit nu al meetbare en zichtbare fenomeen in de toekomst kan leiden tot maatschappelijke ontwrichting, moeten we in Nederland er nu al rekening mee houden door de inrichting van de bebouwde omgeving er tijdig aan te passen (adaptie).

Dit beleid is vorig jaar vastgelegd in de Deltabeslissing voor Nederland. In de 'Deltabeslissing Ruimtelijke Adaptatie' heeft het Deltaprogramma voorstellen opgenomen om de ruimtelijke inrichting van Nederland klimaatbestendig en waterrobuust te maken. Alle overheden en marktpartijen zijn daar samen verantwoordelijk voor. De Deltabeslissing Ruimtelijke Adaptatie heeft als doel:

- De bebouwde omgeving is in 2050 nog steeds aantrekkelijk om te leven;
- Uiterlijk in 2020 zijn ruimtelijke ingrepen klimaatbestendig opgebouwd en getoetst.

Klimaatopgave Utrecht

Klimaatverandering heeft ook effecten op de kleinere schaal van een stad. Door de toenemende hoeveelheid verharding in de stad wordt het steeds moeilijker om water zonder overlast te verwerken. De gemeente Utrecht heeft samen met 9 andere overheden de 'Deltabeslissing Ruimtelijke Adaptatie' onderschreven en werkt in de 'Coalitie Regio Utrecht' samen aan de opgaven.

Ruimtelijke adaptatie van het stedelijk gebied levert een bijdrage aan de reductie van klimaat effecten, te denken valt aan de volgende maatregelen:

- Toepassen van groene daken en halfverharding. Dit draagt bij aan de reductie van hittestress en het beperken van wateroverlast bij extreme neerslag;
- Zichtbaar en beleefbaar maken hemelwater. Het bovengronds afvoeren en bergen via wadi's, goten en/of infiltratievoorzieningen draagt hieraan bij;
- Hergebruik van schoon hemelwater voor toilet. draagt bij aan een duurzame leefomgeving.

Systeemkeuze

Aan de westzijde van het plangebied bevindt de Vecht. In gemeentelijk verband zouden de kosten en baten van een separate hemelwaterafvoer in de Gerbrandystraat en de Dreeslaan (totaal circa 340 m) onderzocht kunnen worden. Hiermee is het mogelijk om het hemelwater gescheiden van het afvalwater in te zamelen, te transporteren en te lozen op het aangrenzend oppervlaktewater. Tevens zou de ontwikkeling aan de Dreeslaan hierop aan kunnen sluiten.

Met het faciliteren van het gescheiden verwerken van deze waterstromen wordt invulling gegeven aan het bovengenoemde beleid en duurzaamheidstreven. Bovendien vermindert de hydraulische belasting op het gemengde rioolstelsel, reduceert de overstortemissie en verbetert uiteindelijk de waterkwaliteit van het ontvangende oppervlaktewater.

Omgang vuilwater

Het huishoudelijke afvalwater –de droogweerafvoer– van de nieuwbouw dient onder vrijverval naar het bestaande gemengde riool in de aangrenzende straten afgevoerd te worden.

Alle nieuwe vuilwaterlozers dienen een aparte huisaansluiting te krijgen. Sinds 1 oktober 2012 wordt het aspect rioolaansluiting geregeld in de Omgevingsvergunning Bouw. Het aansluiten van het riool valt als activiteit onder het Bouwbesluit 2012 (waarin alle technische voorschriften voor riolering zijn overgeheveld vanuit de Bouwverordening en de Aansluitverordening) en daarmee onder de Wabo.

De inzamelleidingen voor de HWA en de DWA dienen op eigen terrein te worden aangelegd. De diameter, hoogteligging en de exacte locatie van de aansluitingen dienen afgestemd te worden met Stedelijk Beheer van de gemeente Utrecht.

Persleidingen HDSR

In of nabij het plangebied bevindt zich geen persleiding van het HDSR.

Conclusie

De gemeente Utrecht en het waterschap HDSR willen de herontwikkeling 'Gerbrandystraat 20' optimaal gebruiken om de kansen voor een duurzame omgang met het hemelwater én de mogelijkheden voor klimaatadaptatie te benutten. In de verdere uitwerking van het plan dienen de volgende kansrijke maatregelen worden onderzocht en uitgewerkt:

- Toepassen van groene daken en halfverharding;
- Zichtbaar en beleefbaar maken hemelwater;
- Hergebruik van schoon hemelwater voor toilet.

Ten aanzien van de stedelijk wateraspecten heeft de toekomstige ontwikkeling 'Gerbrandystraat 20' geen negatief effect. Het verhard oppervlak neemt namelijk af. De toekomstige daken en verhardingen kunnen wellicht op termijn afgekoppeld cq. niet-aangesloten worden waardoor de hydraulische belasting op het gemengde rioolstelsel vermindert, de overstortemissie reduceert en uiteindelijk de waterkwaliteit van het ontvangende oppervlaktewater verbetert.