

MEMO – Weging waterbelang

Algemeen

Voor het nieuwbouw initiatief Boomgaardtuin aan de Zandweg 210 in De Meern dient in het kader van het opstellen van de bouwenvelop een weging waterbelang te worden vastgesteld. In dit memo worden de uitgangspunten voor de weging en de alternatieven bepaald om voor te leggen aan het waterschap HDSR en de gemeente Utrecht.

Daar het plan zich in een beginstadium bevindt wordt de weging bepaald conform de huidige uitgangspunten waarbij de opties tot compensatie in kaart worden gebracht.

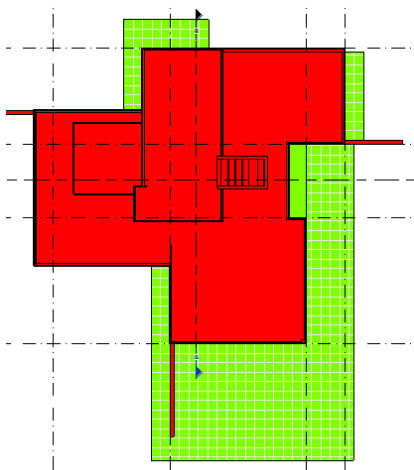
Het plan bestaat uit de aanleg van een nieuwe boomgaard met handhaving van de bestaande woning en toevoeging van 3 nieuwe woningen conform eerder toegezonden informatie.



SITUATIE | MAATVOERING
SCHAAL: 1:1000

Bestaande woning

De bestaande woning bestaat uit een hoofdgebouw met daaromheen gesloten verharding welke wordt ontsloten met een toegangsweg. De opzet van de bestaande woning zal in beginsel niet worden gewijzigd en heeft een oppervlakte van: woning ca. 270,0 m² en terrastegels/verharding ca. 164,0 m². Wel zal de buitenruimte worden gewijzigd conform het ontwerp en uitgangspunten van de nieuwe woningen. Hierdoor zal er een patio/terras worden aangelegd aan de zuid/west zijde en open waterdoorlatende verharding met waterbuffer bij de entree van de woning (oostzijde).



Bestaande woning huidige situatie	m ²
oppervlakte woning	270
oppervlakte verharding terrein	164

Bestaande woning nieuwe situatie	m ²
oppervlakte woning	270
oppervlakte terras	45

Ontsluitingsweg

De ontsluitingsweg bestaat uit een puinbed met daarop split halfverharding. De weg loopt vanaf de Zandweg tot naast de bestaande woning en heeft een oppervlakte van ca. 310,0 m².



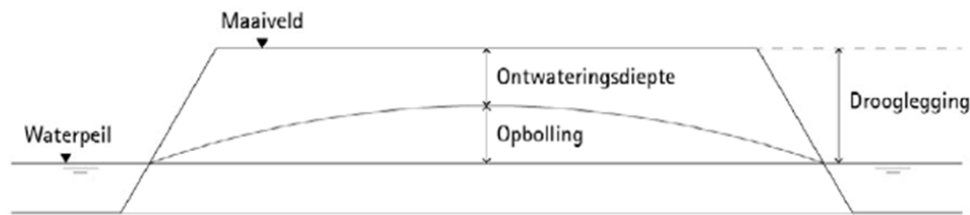
In de nieuwe situatie is het voornemen om een nieuwe ontsluitingsweg aan te leggen in de vorm van een karrenspoor welke naar verwachting totaal een kleinere oppervlakte heeft dan wel gelijk aan de bestaande ontsluitingsweg.



Voor de nieuwe woningen zal open verharding worden aangebracht welke zal zijn voorzien van een waterdoorlatende en bergende laag met een overloop naar het open water. Hierdoor kan de benodigde waterberging plaatsvinden.

In de huidige opzet is het voornemen om de daken van de woningen uit te voeren met een sedum dak.

worden verbeterd.



Maatregelen tot compensatie

Het project heeft tot doel om de natuurwaarde te versterken middels het aanleggen van een nieuwe boomgaard met natuurvriendelijke oevers. Door de hoge waterstand alsmede de aanleg van de nieuwe boomgaard zijn een aantal opties tot waterberging/compensatie niet (goed) mogelijk zoals, vijvers of ondergrondse infiltratievoorzieningen zoals een infiltratieriool, infiltratiekragen of een grindkoffer.

Voor de compensatie zal worden uitgegaan van 2 opties, zijnde het vergroten van open water of aanleg van wadi's, al dan niet gecombineerd. Beide opties zijn goed te realiseren binnen het project. De uiteindelijke keuze tussen beide opties of combinatie daarvan zal plaatsvinden na overleg met het waterschap en de gemeente.

Weging waterbelang

Uitgangspunten voor nieuwe situatie en toename van de verharding:

- Bestaande woning blijft gehandhaafd waardoor er geen toename is van verhardig/dak.
- Bestaande terrassen worden verkleind conform ontwerp van de nieuwbouwwoningen.
- Nieuwe bebouwing zorgen voor een toename van de verharding met ca. 915 m².
- Het is niet toegestaan het omliggende terrein te verharden (VVE) of te bebouwen dus neutraal.
- Naar verwachting zal de totale oppervlakte van de toegangsweg niet toenemen.
- De verharding bij de entree van de nieuwe woningen zal worden uitgevoerd in open waterdoorlatende verharding en zijn voorzien van een waterdoorlatende en bergende onderlaag met een overloop naar het open water.

In de huidige situatie bedraagt het verhard oppervlak:

Dakoppervlak 270,0 m²
Verharde buitenruimte/terrassen 164,0 m²
Toegangsweg 312,5 m² (125,0 x 2,5)
Totaal 746,5 m²

In de nieuwe situatie bedraagt het verhard oppervlak:

Dakoppervlak nieuwbouw sedum (708,0x0,6) 424,8 m²
Verharde buitenruimte/terrassen nieuwbouw 207,0 m²
Dakoppervlakte bestaand 270,0 m²
Verharding terras bestaand 45,0 m²
Toegangsweg 300,0 m² (160,0 x 2,5 x 0,75)
Totaal 1.246,8 m²

In de nieuwe situatie bedraagt de toename van verhard oppervlak totaal ca. 500,3 m².

Watercompensatie conform eisen waterschap:

70 mm

Waterdoorlatende bestrating met buffer compenseert verharding terrein

Sedum dak conform voorwaarden

Compensatie middels nieuw open water 22,5 % of wadi conform voorwaarden

500,3 m² toename verharding door bebouwing

$500,3 \times 0,225 = 112,6 \text{ m}^2$