

Notitie K&L inventarisatie knelpunten

Betreft	Inventarisatie knelpunten K&L bij projectontwikkeling deelgebied 1 OED gemeente Aalsmeer
Ons kenmerk	211221-NT-K&L-Inventarisatie knelpunten_2.0
Datum	21-12-2021
Behandeld door	Gieljam Schutgens

DOELSTELLING

Middels deze notitie wordt een opsomming en een risicoprofiel opgemaakt van bestaande kabels en leidingen (K&L) die bij de ontwikkeling van deelgebied 1 van de Oosteindedriehoek (OED) te Aalsmeer betrokken raken. In tekeningen 2021-1441 OED Aalsmeer met d.d. 20-07-2021 en tekening 2021-1636 OED Aalsmeer met d.d. 20-07-2021 is te zien welke K&L betrokken zijn bij dit plan.

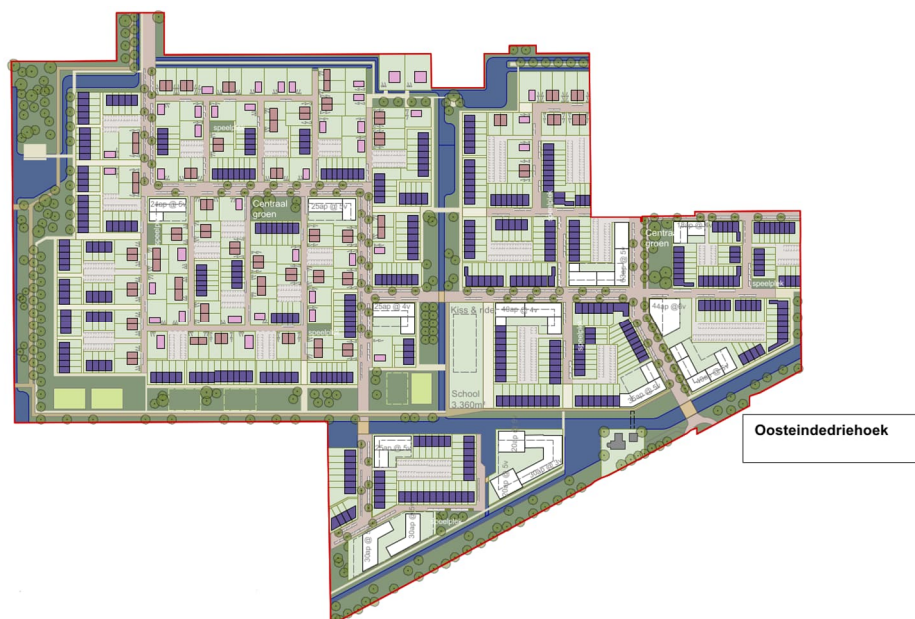
Aanleiding

Het voornemen bestaat om binnen deelgebied 1 van de Oosteindedriehoek (OED) in Aalsmeer een woonwijk met bijbehorende voorzieningen te ontwikkelen. In de huidige situatie zijn de gronden deels bebouwd en deels in gebruik voor de tuinbouw, zoals te zien op de navolgende luchtfoto.



Afbeelding 1: Grondgebruik in 2020 (Satellietfoto Streetsmart d.d. 21-04-2020)

Het plangebied heeft een oppervlakte van ca. 26,6 ha. Daarvan is ca. 13,2 ha. bedoeld als uitgeefbare grond en ca. 7,9 ha. als groenstructuur. Het gereserveerde oppervlakte voor verharding is ca. 5,5 ha. De mogelijk toekomstige verkaveling van het plangebied is weergegeven op afbeelding 2.



Abbeelding 2: Ontwerpplan conform ontwerp SVP architecten (2020)

Om het plangebied te kunnen realiseren is Kragten gevraagd een inventarisatie te maken van de aanwezige kabels en leidingen (K&L). In deze notitie wordt ingegaan welke K&L binnen de grenzen van het plangebied voorkomen en wordt aangegeven waar rekening mee gehouden dient te worden om het ontwerp te kunnen realiseren. Om dit inzichtelijk te maken is een KLIC-oriëntatiemelding gedaan.

KLIC

Het kadaster beheert via KLIC (Kabels en Leidingen Informatie Centrum) de uitwisseling van bovengrondse en ondergrondse netten. Doel van het verstrekken van informatie omtrent deze infrastructuur is te voorkomen dat schade wordt toegebracht aan de K&L-infrastructuur.

In het kader van deze notitie is op 15-12-2020 een KLIC-oriëntatiemelding gedaan, onder nummer 200119770-1.

Op basis van deze KLIC-melding en met tekening 3266_vk_2021-06-10 (projectgrens, verstrekt door Van Wanrooij Projectontwikkeling) is de inventarisatie van K&L verzorgd.

Inventarisatie K&L binnen projectgrenzen

Uit deze oriëntatiemelding komt de volgende inventarisatie van K&L-beheerders binnen de projectgrenzen naar voren:

Data-beheerder:

- KPN B.V.
 - o 1 kabelbed langs Legmeerdijk over een lengte van ca. 112 m ter hoogte van huisnummers 141 en 143, te Amstelveen
 - o 1 aansluiting: Legmeerdijk 147 Kwekerij, te Amstelveen

Voor de nieuwe situatie is de verwachting dat de huisaansluiting komt te vervallen. De projectontwikkelaar dient via website www.mijnaansluiting.nl een aanvraag in te dienen voor het afsluiten en verwijderen van deze aansluitingen.

Wat extra aandacht behoeft is de ontwikkeling van de nieuwe rotonde in de kruising van de Marshallsingel/Legmeerdijk. Bij deze voorgenomen aanpassing zal het nodig zijn KPN tijdig op de hoogte te brengen van het ontwerp van de rotonde zodat KPN en andere K&L-beheerders de impact op hun assets kunnen bepalen en de verleggingen van hun infrastructuur tijdig kunnen realiseren.

Energiebeheerders:

- Liander N.V. Midden spanning (MS) en Lage spanning (LS)
 - o LS:
 - 2 huisaansluitingen Legmeerdijk 141 en 147, te Amstelveen
 - 3 bedrijfsaansluitingen, 2 voor Legmeerdijk 147 kwekerij en 1 voor Legmeerdijk 161 kwekerij, te Amstelveen
 - Trafohuisje, te Legmeerdijk 143 Trafo, te Amstelveen
 - o MS:
 - 1 bedrijfsaansluiting Legmeerdijk 141 kwekerij, te Amstelveen
 - Trafohuisje, te Legmeerdijk 143 Trafo, te Amstelveen
- Stedin Netbeheer Lage druk (LD) en hoge druk (HD)
 - LD:
 - 2 huisaansluitingen Legmeerdijk 141 (32 PE) en 147 (25 PE), te Amstelveen
 - HD:
 - 2 kasten met aansluitleidingen waarin de hoge druk wordt omgevormd naar lagedruk voor huisnummer 141 en 147

In het ontwerpplan vervallen bestaande huizen en kwekerijen aan de Legmeerdijk, waarbij huisnummer 147 opnieuw lijkt te worden gebouwd. Uitgaande van dit uitgangspunt vervallen in het ontwerpplan de energieaansluitingen (gas en elektra) voor huisnummers 141, 143, 143 kwekerij, 147 kwekerij en 161 kwekerij. De projectontwikkelaar dient via website www.mijnaansluiting.nl een aanvraag in te dienen voor het afsluiten en verwijderen van deze aansluitingen.

Voor huisnummer 147 dient een maatwerkoplossing te worden gezocht met de netbeheerders en de huidige of toekomstige eigenaar van dit pand. Daarbij dient de bouwfasering van bestaand en nieuwe pand te worden beschouwd alsmede de behoefte om gas te blijven gebruiken.

Een ander aandachtspunt is het trafohuisje op Legmeerdijk 143. In de huidige ontwerpplannen wordt dit trafohuis niet behouden. Gezien dat er meerdere LS- en MS-kabels ernaar toe lopen is de verwachting dat het bedieningsgebied van dit trafo huisje niet alleen voor de bestaande bebouwing binnen de projectgrenzen is bedoeld, maar waarschijnlijk ook voor bebouwing aan de andere kant van de Legmeerdijk, in gemeente Amstelveen. Tijdig contact over de plannen van de gebiedsontwikkeling met Liander is vereist om vertraging in de uitvoering te voorkomen. Vanaf het moment dat de aanvraag voor verplaatsing van het trafohuis wordt ingediend (via www.mijnaansluiting.nl) tot dat het trafohuis is verplaatst, dient er rekening te worden gehouden met de wettelijke termijn van 18 weken. In verband met de energietransitie en de daarmee gepaarde uitbreidingen van het elektriciteitsnetwerk wordt de 18 weken vaak niet gehaald en worden langere perioden (tot 12 maanden) aangehouden.

Verder is de ontwikkeling van de rotonde bij het kruispunt Legmeerdijk/Marshallsingel een aandachtspunt met betrekking tot de LS- en MS-kabels. Hoewel de rotonde buiten het projectgebied valt, zal naar verwachting voor de rotonde wel het LS- en MS-net verlegd moeten worden.

Waterleidingbeheerder:

- NV PWN Waterleidingbedrijf Noord-Holland
 - o Transportleiding DN150 asbestcement (AC) ter hoogte van huisnummer 141 en 143 van de Legmeerdijk, te Amstelveen, over een lengte van ca. 112 m. Zie afbeelding 3.



Afbeelding 3: DN150 AC – Waterleiding van PWN binnen projectgebied

- 3 huisaansluitingen voor huisnummers 141 (25 PE), 143 (25 PE) en 147 (40 PE) van de Legmeerdijk te Amstelveen
- 2 aansluitingen voor huisnummer 147 kwekerij (32 PE) en 161 kwekerij (32 PE) van de Legmeerdijk te Amstelveen
- 1 aansluiting voor huisnummer 344 Aalsmeerderweg te Aalsmeer

Over een lengte van ca. 112 m valt de bestaande transportleiding van PWN binnen de projectgrenzen. Een gedeelte hiervan valt onder toekomstig groengebruik, maar een gedeelte valt ook onder de nieuwe rotonde bij de kruising Legmeerdijk/Marshallsingel (tevens een toegang tot het nieuwbouwtterrein). Met name voor de laatste locatie zal een verlegging van de 150 AC leiding benodigd zijn.

Dit dient tijdig met PWN gecommuniceerd te worden. Naast het verleggen van de leiding kan tevens worden onderzocht of een verzwaring van de watertransportleiding op deze locatie benodigd is om de toekomstige woningen in het plangebied van drinkwater te kunnen voorzien. De voorbereidingen voor verlegging tot aan de daadwerkelijke uitvoering kunnen tot 1 jaar in beslag nemen. Hierdoor is tijdig contact met PWN aan te bevelen.

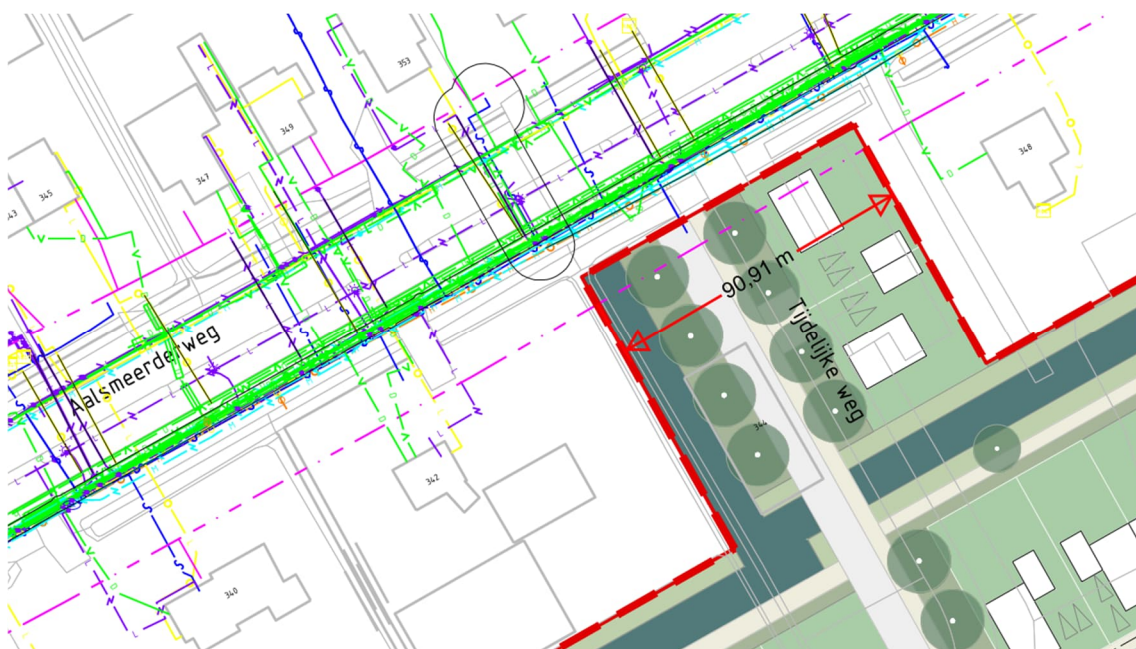
In het ontwerpplan vervallen de genoemde bestaande huizen en kwekerijen/gebouwen aan de Legmeerdijk en de Aalsmeerderweg. Hierbij lijkt huisnummer 147 van de Legmeerdijk in een andere vorm te worden verbouwd of opnieuw te worden gebouwd. Rekening houdend met dit uitgangspunt vervallen in het ontwerpplan de huisaansluitingen voor water van huisnummers 141, 143, 147 kwekerij en 161 kwekerij van de Legmeerdijk en huisnummer 344 van de Aalsmeerderweg. De projectontwikkelaar dient via website www.mijnaansluiting.nl een aanvraag in te dienen voor het afsluiten en verwijderen van deze aansluitingen.

Voor huisnummer 147 dient een maatwerkoplossing te worden gezocht met de PWN en de huidige of toekomstige eigenaar van dit pand. Daarbij dient de bouwfasering van het bestaande en nieuwe pand te worden beschouwd.

Riool vrijval:

- Gemeente Aalsmeer / Amstelveen
 - o Ter hoogte van de Aalsmeerderweg 344, te Aalsmeer over een afstand van ca. 90 m valt een vrijval riool binnen de grenzen van het projectgebied.

Uit de KLIC-gegevens is zowel de gemeente Aalsmeer als de gemeente Amstelveen beheerder van het riool dat parallel aan de Aalsmeerderweg loopt voor ca. 90 m binnen de projectgrenzen van de OED. In het ontwerpplan wordt een woning voorzien boven het riool en een tweetal bomen. Dit is geen wenselijke situatie voor het rioolstelsel. Derhalve dienen de plannen met de gemeente Aalsmeer / Amstelveen te worden gedeeld. Diameter, materiaal en leeftijd van de rioolleiding zijn niet bekend bij de KLIC-oriëntatiemelding.



Afbeelding 4: Vrijval rioolleiding binnen projectgrens

Regionale waterkering:

- Waternet
 - o Het projectgebied heeft raakvlak over ca. 1,0 km met de Legmeerdijk die naast een weg tevens een regionale kering is van het Waterschap Amstel, Gooi en Vecht (Waternet).

Voor ruimtelijke aanpassingen binnen de kern- en beschermingszone van de waterkering (regionale) dienen afspraken met het waterschap te worden gemaakt. Voor de aanleg van kabels en leidingen hebben waterschappen een keur op basis waarvan werkzaamheden zijn toegestaan onder bepaalde voorwaarden.

De Legmeerdijk vormt een gemeentegrens, maar ook een waterschapsgrens. De dijk zelf is in beheer van het Waterschap Amstel, Gooi en Vecht (Waternet), ten noorden van de Legmeerdijk ligt het beheersgebied van het Hoogheemraadschap van Rijnland.

Juridische consequenties

Voor K&L die op particulier terrein komen, zal er een zakelijke recht overeenkomst opgesteld moeten worden. Hierin worden met de K&L-beheerder afspraken gemaakt over het bereikbaar houden van de assets van de K&L-beheerder.

Zo worden in een zakelijke rechtsstrook beperkingen aangegeven voor het gebruik van de bovenliggende grond. Deze beperkingen variëren van de toe te passen verhardingstype tot het verbieden van constructies of planten van bepaalde soort bomen/heggen in de betreffende strook.

Binnen het plangebied is nog onduidelijk of zakelijke rechtsstroken gereserveerd zullen moeten worden. Indien het riool nabij parallel aan de Aalsmeerderweg ter hoogte van huisnummer 344 niet vervalt, zal hiervoor een zakelijke recht dienen te komen van de gemeente op het perceel dat wordt gekruist door het bestaand riool.

Voor de nieuwe nutsvoorzieningen zal met de nieuwe verkaveling en de te maken ontwerpen dienen te worden beschouwd of deze kabels en leidingen een zakelijk recht zullen krijgen.

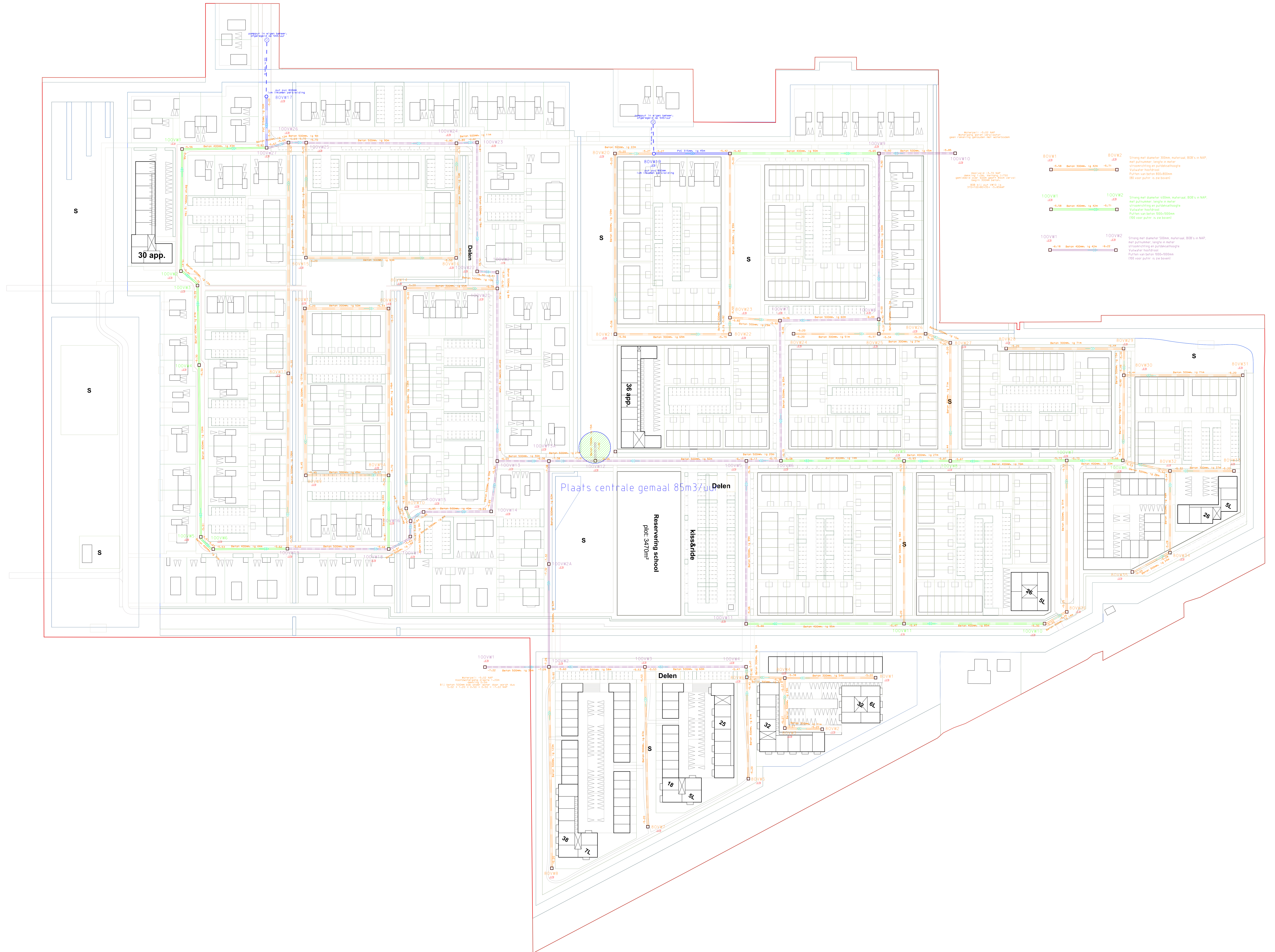
Eis voorzorgsmaatregel

Wat betreft de eis voorzorgsmaatregel binnen het plangebied is alleen Waternet aanwezig. Dit in verband met de aanwezige regionale waterkering (zie hiervoor uitleg Regionale Waterkering in blad 5).

Bestaande en nieuwe buisleidingen die de integriteit van de waterkering kunnen schaden, vallen binnen de normreeks NEN3650 en NEN3651.

Planning

Gezien het aantal en type kabels en leidingen dat verlegd, verwijderd, dan wel beschermd moet worden, verdient het sterk de aanbeveling om op het vroegst mogelijke moment in overleg te treden met de nutbedrijven, telecombedrijven en gemeente Aalsmeer / Amstelveen. Doorlooptijden (na overeenstemming over uit te voeren maatregelen) lopen op dit moment op en vormen als zodanig een risico in de tijd (lees: het tijdig hebben verlegd van kabels en leidingen, maar ook voor de ontsluiting van het te ontwikkelen terrein).



Beton 300mm, lg 30m
Beton 400mm, lg 30m
Beton 500mm, lg 30m

80VW1
330
-5.18 Beton 300mm, lg 42m -5.71

80VW2
330
String met diameter 300mm, materiaal: 80B's in NAP, met gietputten, lengte in meter, stroomrichting en polderseelhoogte. Vulwater: hoofdrand. Putten van beton 100x100mm 100 voor putten is ze boven!

100VW1
330
-5.18 Beton 400mm, lg 42m -5.71

100VW2
330
String met diameter 400mm, materiaal: 80B's in NAP, met gietputten, lengte in meter, stroomrichting en polderseelhoogte. Vulwater: hoofdrand. Putten van beton 100x100mm 100 voor putten is ze boven!

100VW1
330
-5.18 Beton 400mm, lg 42m -5.71

100VW2
330
String met diameter 500mm, materiaal: 80B's in NAP, met gietputten, lengte in meter, stroomrichting en polderseelhoogte. Vulwater: hoofdrand. Putten van beton 100x100mm 100 voor putten is ze boven!

Plaats centrale gemaal 85m3/uur

Reservering school
plot 347m²

kiss&ride

100VW1
330
-5.18 Beton 300mm, lg 30m -5.71
Beton 300mm, lg 30m
Beton 400mm, lg 30m
Beton 500mm, lg 30m

100VW2
330
-5.18 Beton 300mm, lg 30m -5.71

100VW3
330
-5.18 Beton 300mm, lg 30m -5.71

100VW4
330
-5.18 Beton 300mm, lg 30m -5.71

80VW1
330
-5.18 Beton 300mm, lg 30m -5.71

80VW2
330
-5.18 Beton 300mm, lg 30m -5.71

80VW3
330
-5.18 Beton 300mm, lg 30m -5.71

80VW4
330
-5.18 Beton 300mm, lg 30m -5.71

80VW5
330
-5.18 Beton 300mm, lg 30m -5.71

80VW6
330
-5.18 Beton 300mm, lg 30m -5.71

80VW7
330
-5.18 Beton 300mm, lg 30m -5.71

80VW8
330
-5.18 Beton 300mm, lg 30m -5.71

80VW9
330
-5.18 Beton 300mm, lg 30m -5.71

80VW10
330
-5.18 Beton 300mm, lg 30m -5.71

80VW11
330
-5.18 Beton 300mm, lg 30m -5.71

80VW12
330
-5.18 Beton 300mm, lg 30m -5.71

80VW13
330
-5.18 Beton 300mm, lg 30m -5.71

80VW14
330
-5.18 Beton 300mm, lg 30m -5.71

80VW15
330
-5.18 Beton 300mm, lg 30m -5.71

80VW16
330
-5.18 Beton 300mm, lg 30m -5.71

80VW17
330
-5.18 Beton 300mm, lg 30m -5.71

80VW18
330
-5.18 Beton 300mm, lg 30m -5.71

80VW19
330
-5.18 Beton 300mm, lg 30m -5.71

80VW20
330
-5.18 Beton 300mm, lg 30m -5.71

80VW21
330
-5.18 Beton 300mm, lg 30m -5.71

80VW22
330
-5.18 Beton 300mm, lg 30m -5.71

80VW23
330
-5.18 Beton 300mm, lg 30m -5.71

80VW24
330
-5.18 Beton 300mm, lg 30m -5.71

80VW25
330
-5.18 Beton 300mm, lg 30m -5.71

80VW26
330
-5.18 Beton 300mm, lg 30m -5.71

80VW27
330
-5.18 Beton 300mm, lg 30m -5.71

80VW28
330
-5.18 Beton 300mm, lg 30m -5.71

80VW29
330
-5.18 Beton 300mm, lg 30m -5.71

80VW30
330
-5.18 Beton 300mm, lg 30m -5.71

80VW31
330
-5.18 Beton 300mm, lg 30m -5.71

80VW32
330
-5.18 Beton 300mm, lg 30m -5.71

80VW33
330
-5.18 Beton 300mm, lg 30m -5.71

80VW34
330
-5.18 Beton 300mm, lg 30m -5.71