



Verplaatsing Holland Sport Boat Centre (HSBC)

Toelichting op de watertoets

projectnummer 433164
definitief
2 juli 2018

Verplaatsing Holland Sport Boat Centre (HSBC)

Toelichting op de watertoets

projectnummer 433164

definitief revisie 01
2 juli 2018

Auteur

Mirjam Stark

Opdrachtgever

Gemeente Amsterdam - Grond & Ontwikkeling
Postbus 1104
1000 BC Amsterdam

datum vrijgave

11/9/18

beschrijving revisie 01

definitief

goedkeuring

J. Verhoeven

vrijgave

T. Artz

Inhoudsopgave

Blz.

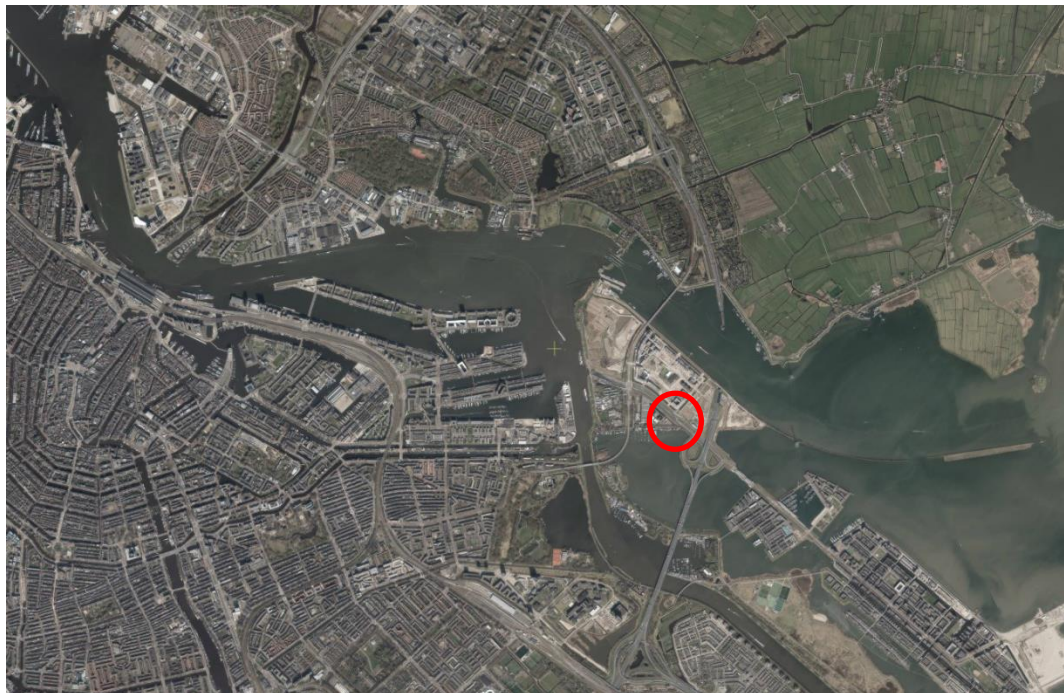
1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Locatie	1
1.3	Doel	2
1.4	Leeswijzer	2
2	Huidige situatie	3
2.1	Locatie	3
2.2	Maaiveld	4
2.3	Geohydrologie en bodemopbouw	4
2.4	Grondwater	5
2.5	Watersysteem	6
2.5.1	Watersysteem binnendijks	6
2.5.2	Watersysteem buitendijks	7
2.6	Waterkeringen	8
2.7	Riolering en drinkwater	10
3	Beleid en regelgeving	11
3.1	Rijksoverheid	11
3.2	Provincie Noord-Holland	12
3.3	Waterschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV)	13
3.4	Gemeente Amsterdam	13
3.5	Rijkswaterstaat	13
4	Toekomstige situatie	14
4.1	Watersysteem	14
4.2	Waterkering	16
4.3	Grondwater	16
4.4	Riolering, drinkwater, waterkwaliteit	16
5	Waterparagraaf	18

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Amsterdam wil de verplaatsing van Holland Sport Boat Centre (HSBC) van de Zuiderzeeweg 2 naar een nabij gelegen locatie (ca. 300 m) aan de A10 planologisch-juridisch mogelijk maken. In figuur 1-1 is de toekomstige locatie weergegeven.

De voorgenomen ontwikkeling past niet in het vigerende bestemmingsplan, waardoor een nieuw bestemmingsplan is vereist. Onderdeel van het opstellen van een nieuw bestemmingsplan is het uitvoeren van de watertoets.



Figuur 1-1: Globale aanduiding van het plangebied (rode cirkel), bron: LuchtfotoNL 2017 © CycloMedia Technologie B.V.

1.2 Locatie

Het plangebied is gelegen op het Zeeburgereiland te Amsterdam. Dit eiland ligt tussen het IJ / Zeeburg (westzijde), het Buiten-IJ (noordzijde) en de IJburgbaai (zuidzijde). De nieuwe locatie bestaat uit een kavel op land en een kavel in het water. Op het land wordt een werkplaats, een kantoor, een kleine horecavestiging voor bezoekers, een bedrijfswoning en een opslag/winterstalling gerealiseerd. In het water komt een showroom voor boten. Tevens komt hier een jachthaven voor motorboten.

Binnen het gehele plangebied wordt de huidige kering vervangen door een primaire kering. Deze ontwikkeling is onafhankelijk van de verplaatsing van HSBC. De situatie ná de dijkversterking geldt als referentiesituatie voor de ontwikkeling.



Figuur 1-2: Nieuwe locatie landkavel HSBC (rode lijn) en oorspronkelijke locatie (blauwe cirkel), bron: LuchtfotoNL 2017 © CycloMedia Technologie B.V.

1.3 Doel

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 waterbeheerders met elkaar in gesprek brengt in een zo vroeg mogelijk stadium. De waterbeheerders betreffen waterschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV), Rijkswaterstaat en de gemeente Amsterdam.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 is de huidige situatie betreffende water in het rondom het plangebied in beeld gebracht, waarna in hoofdstuk 3 het huidige beleid van de waterbeheerders uiteen is gezet. In hoofdstuk 4 is de toekomstige situatie weergegeven met de effecten van de voorgenomen ontwikkeling. In hoofdstuk 5 is een voorstel voor de waterparagraaf opgenomen.

2 Huidige situatie

2.1 Locatie

HSCB komt in Baaihuurt Oost te liggen. De totale ontwikkeling in dit gebied (plangebied) omvat een groter gebied dan alleen de land- en waterkavel van HSBC, zoals zichtbaar in figuur 2-1.



Figuur 2-1 Ligging landkavel HSBC (geel getrokken), waterkavel HSBC (geel gestippeld) en plangebied (rood), in blauw de kruinlijn van de nieuwe waterkering

Het huidige bedrijventerrein dat deels binnen het plangebied ligt, wordt gesaneerd. In het noordwestelijke deel van het plangebied is groen en water voorzien.

De totale oppervlakte binnendijs (ten opzichte van de kruinlijn van de nieuwe primaire kering), bedraagt ca. 12.500 m². Hiervan is 2.584 m² bestemd als de landkavel van HSBC. Van het gehele binnendijkse perceel is ca. 650 m² bestaand oppervlaktewater en ca. 4.000 m² onverhard. Het overige deel, 7.850 m², is verhard.

Het buitendijkse deel van de locatie is op dit moment vrijwel volledig water. Na de voorgenomen dijkversterking (zie par. 2.6), die als referentie geldt voor de ontwikkeling van HSBC, zal er ca. 4.300 m² land zijn die deels is toe te rekenen aan de dijkversterking (dijktalud). RWS-MN heeft inmiddels een watervergunning afgegeven t.b.v. het landmaken. Hierbij is het Barro meegenomen in de afweging. Het landmaken vindt plaats op het kadastrale eigendom van de

gemeente Amsterdam. Opgemerkt wordt dat de locatie van de jachthaven en het landmaken de instemming hebben van de wegbeheerder van de nabij gelegen A10 (RWS-WNN).

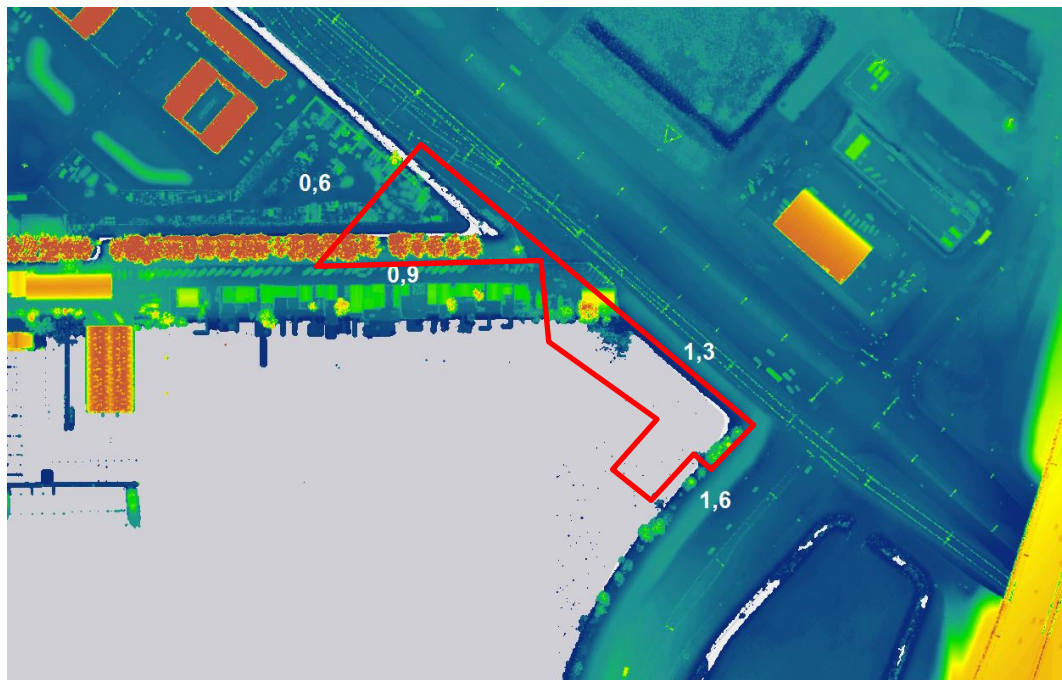
HSBC krijgt tevens een waterkavel met een oppervlakte van 13.780 m².

Tabel 2-1: Globale oppervlakte plangebied na dijkversterking (m²)

	Binnendijs	Buitendijs	IJmeer
Verhard	7.850		
Onverhard	4.000		
Oppervlaktewater	650		
Waterkavel	-		13.780
Totaal	12.500	4.300	13.780

2.2 Maaiveld

In figuur 2-2 is de globale maaiveldhoogte van de landkavel van HSBC aangegeven. Het driehoekige deel van de kavel ligt op een hoogte van ca. NAP +0,6 m. Het pad tussen de bomenrij en de IJburgbaai ligt op ca. NAP +0,9 m. Langs de waterkavel ligt een waterkering met een hoogte tussen NAP +1,3 à +1,6 m. Bij de toekomstige dijkversterking wordt de hoogte van de waterkering minimaal NAP +1,7 m.



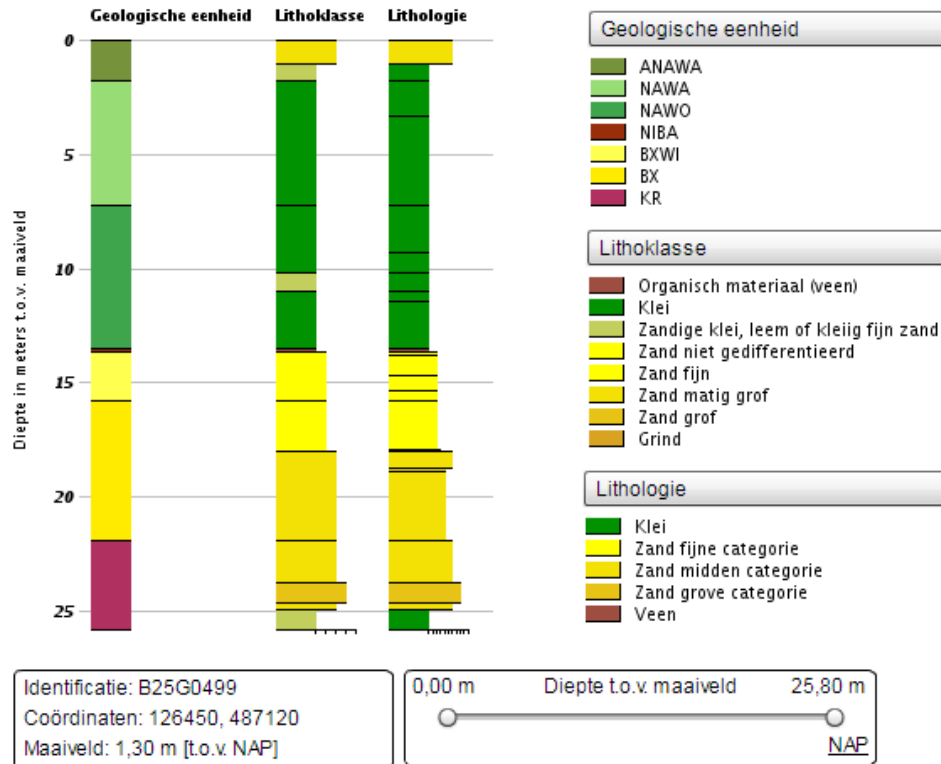
Figuur 2-2: Maaiveldhoogte in en rondom de landkavel (rood omlijnd) (bron: AHN3)

2.3 Geohydrologie en bodemopbouw

Bij het in beeld brengen van de huidige situatie zijn de bodemopbouw en de geohydrologische situatie geïnventariseerd. Hierbij is gekeken naar de beschikbare boringen van het DINOloket. In figuur 2-3 is een boorprofiel op het Zeeburgereiland weergegeven. De bodem bestaat uit een

deklaag die hoofdzakelijk uit klei bestaat tot ca. 14 m –mv. Hieronder is tot ca. 25 m –mv. een zandpakket aanwezig.

Boormonsterprofiel en interpretatie GeoTOP v1.3



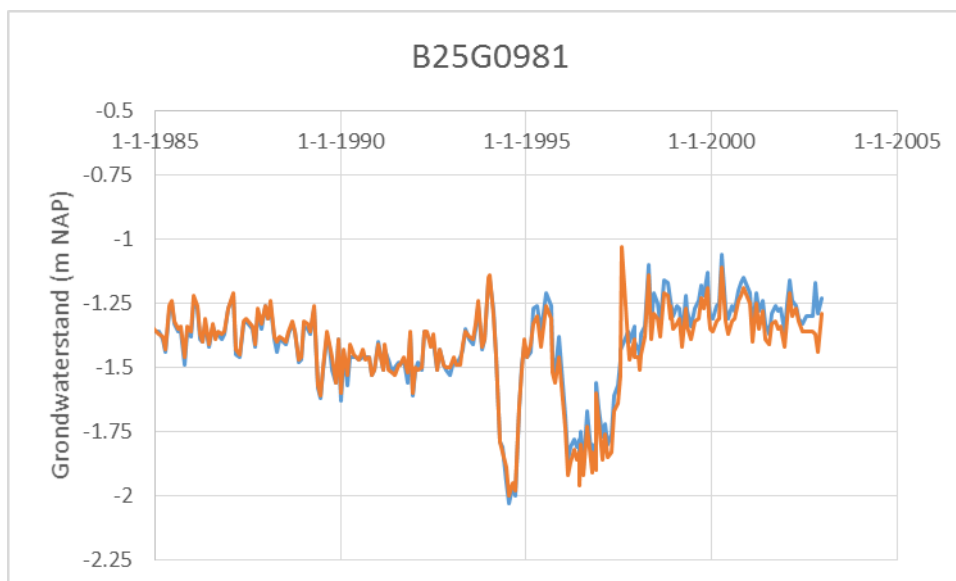
Figuur 2-3: Bodemopbouw volgens GeoTOP v1.3 (bron: DINOloket)

2.4 Grondwater

Peilbuisanalyse

In DinoLoket is op het Zeeburgereiland één peilbuis beschikbaar. Deze peilbuis heeft een filter op ca. NAP -13 m, dus in het zandpakket zoals hierboven is weergegeven. Het tweede filter ligt op NAP -20 m. De grondwaterstanden zijn waargenomen in de periode 1974 – 2002. De eerste tien jaar wijken echter af van de waarnemingen vanaf 1985. Dit komt mogelijk door een wijziging in de peilbuis hoogte die niet is verwerkt.

In figuur 2-4 zijn de waarnemingen vanaf 1985 weergegeven. Geconstateerd wordt dat de stijghoogte van beide filters vrijwel gelijk zijn aan elkaar. De bodemweerstand tussen de filters is dus gering. In 1994 en 1996-1997 liggen de stijghoogten relatief laag. Mogelijk zijn in die periode werkzaamheden uitgevoerd waardoor de stijghoogte is verlaagd. De gemiddelde stijghoogte (afgezien van de lage perioden) ligt op NAP -1,35 m. De Gemiddeld Hoogste Stijghoogte ligt op ca. NAP -1,25 m, de Gemiddeld Laagste Stijghoogte op ca. NAP -1,5 m.

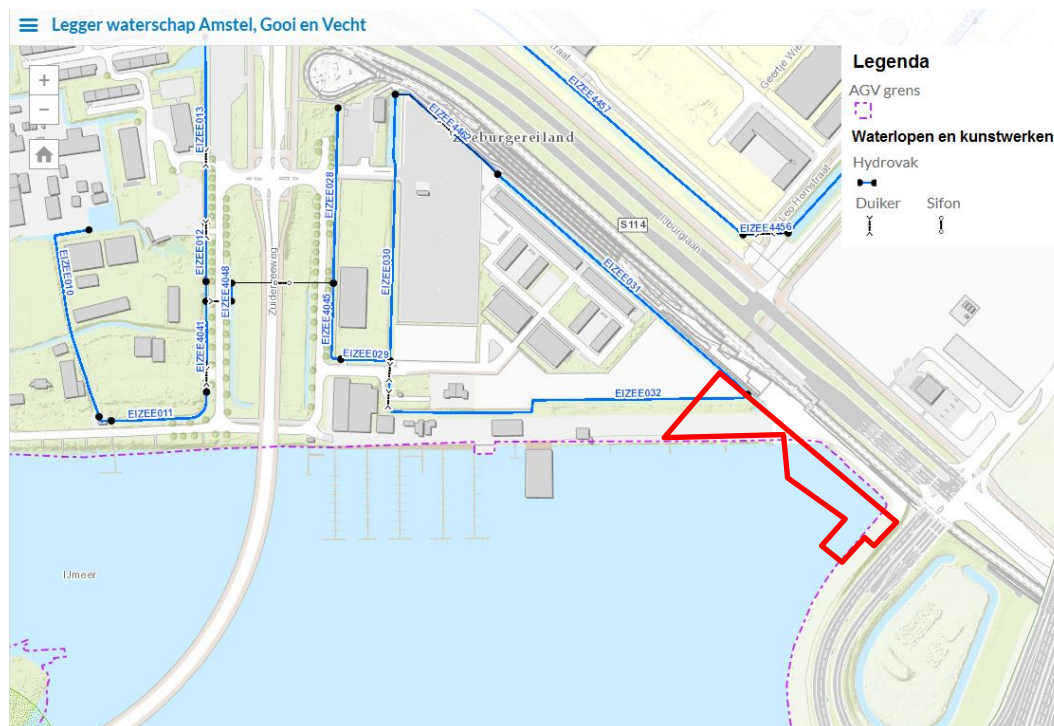


Figuur 2-4: Meetreeks van de grondwaterstand (bron: DINOloket)

2.5 Watersysteem

2.5.1 Watersysteem binnendijs

Het Zeeburgereiland heeft een eigen watersysteem, dat wordt beheerd door het waterschap Amstel, Gooi en Vecht. In het plangebied liggen twee waterlopen zoals weergegeven in figuur 2-5.



Figuur 2-5: Oppervlaktewater bij de landkavel (rode lijn) (bron: legger waterschap Amstel, Gooi en Vecht)

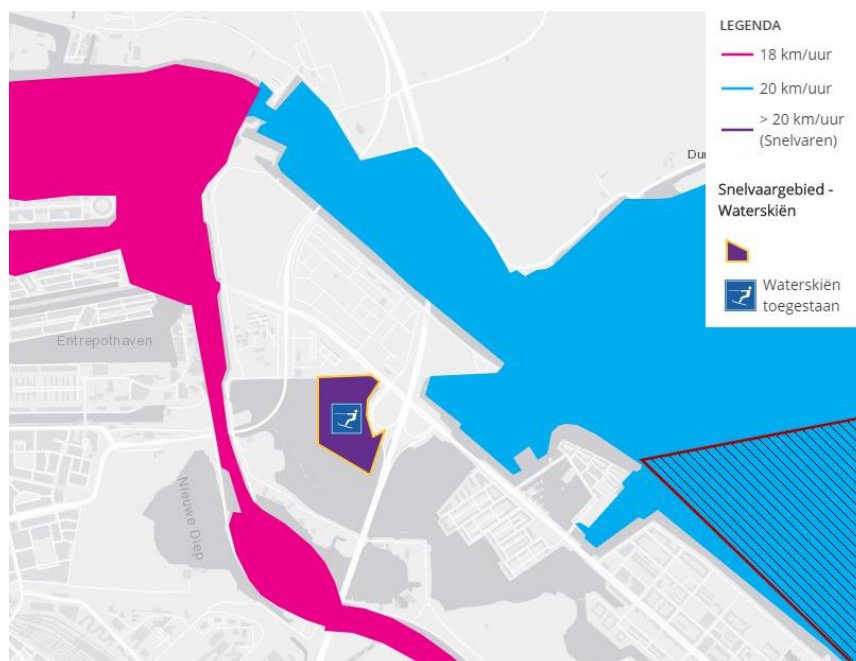
De waterlopen staat in open verbinding met het grondwater en worden verder gevoed door hemelwater. Aan de zuidrand van het eiland, in Baaihuur West, staat een poldergemaal dat een overschot aan hemelwater uitslaat op de 'Kom', in het IJmeer-Gooimeer. De locatie van het gemaal zal mogelijk wijzigen in het kader van de dijkversterking. Op termijn wordt het gemaal waarschijnlijk geheel verwijderd vanwege de voorgenomen directe verbinding tussen het watersysteem van het Zeeburgereiland en het Amsterdam-Rijnkanaal (ARK). Theoretisch is bij het gemaal ook waterinlaat mogelijk, maar in de praktijk wordt deze niet gebruikt.

Beide waterlopen in het plangebied zijn aangegeven als 'primair'. Het waterpeil op het Zeeburgereiland is NAP -0,40 m. De breedte van de waterlopen op waterlijn is volgens de luchtfoto van 2017 (Cyclomedia) ca. 3 m. De waterlopen nabij het plangebied staan middels een duiker onder de Zuiderzeeweg door in verbinding met het westelijk daarvan gelegen watersysteem.

2.5.2 Watersysteem buitendijks

Westelijk van het Zeeburgereiland ligt het Amsterdam-Rijnkanaal (ARK). Dit kanaal heeft een waterpeil van ca. NAP -0,40 m. In de toekomst zal het watersysteem van het Zeeburgereiland worden verbonden met het ARK. Het Zeeburgereiland is verder gelegen in het IJ en het IJmeer, dat in open verbinding staat met het Markermeer. Zomer 2018 zal voor het gehele IJsselmeergebied inclusief het IJmeer een nieuw peilbesluit worden vastgesteld. Verwacht wordt dat het peilbesluit eind 2018 onherroepelijk zal zijn. Daarna wordt het geïmplementeerd. In de oude situatie heeft het IJmeer een streefpeil in de winter van NAP -0,4 m en in de zomer van NAP -0,2 m. In het nieuwe peilbesluit is een flexibeler meerpeil van toepassing. De bandbreedte in de winterperiode wordt NAP -0,4 m tot -0,10 m. In de zomer wordt de bandbreedte van het meerpeil NAP -0,3 m tot -0,1 m.

RSW-MN is de beheerder van het hoofdwatersysteem. Dit beheer omvat tevens het nautische beheer overeenkomstig de Scheepvaartverkeerswet/BPR.



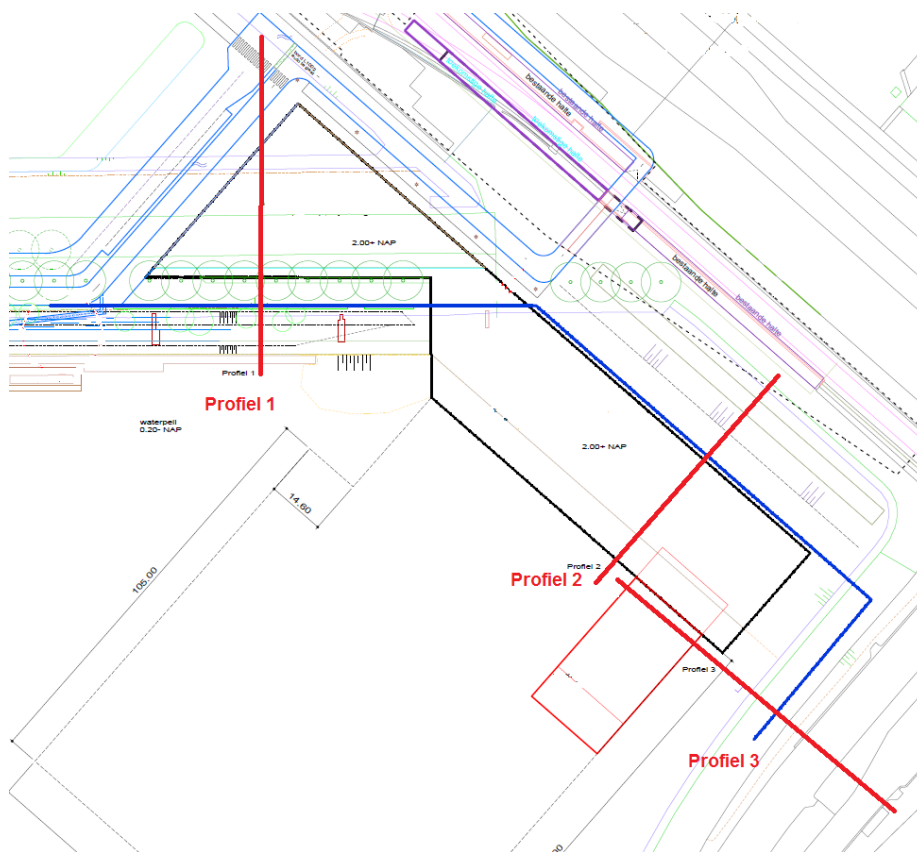
Figuur 2-6: Ligging snelvaargebied waterskiën

De reguliere scheepvaartroute loopt noordelijk van het Zeeburgereiland. Aan de zuidkant is er alleen bestemmingsverkeer, zoals naar de huidige locatie van HSBC. Zuidelijk van het Zeeburgereiland, ter hoogte van de nieuwe locatie van HSBC, is een snelvaargebied voor waterskiën gelegen (Figuur 2-6).

In een drietal onderzoeken¹ is de waterbodem in deze regio onderzocht. Gebleken is dat er bij de toekomstige locatie van HSCB een sliblaag van minimaal 2 m dikte aanwezig is. De actuele waterbodem ligt op ca. NAP -1,3 m. De bovenste laag slib heeft klasse A, toepasbaar in oppervlaktewater en toepasbaar als klasse Wonen op de landbodem. De onderliggende vaste waterbodem is eveneens toepasbaar in oppervlaktewater.

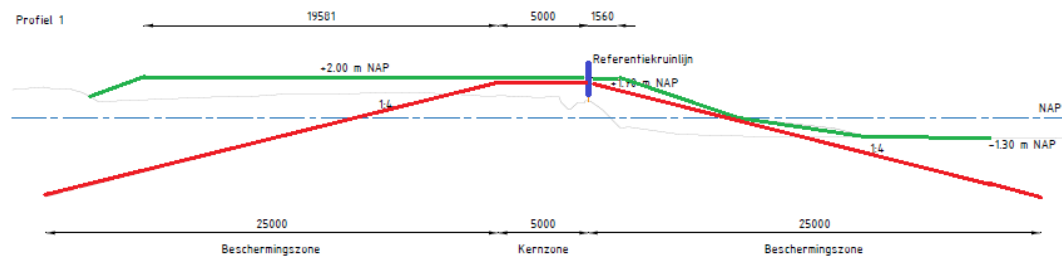
2.6 Waterkeringen

De waterkering aan de zuidgrens van het plangebied heeft in de huidige situatie een lage status, die niet op de leggerkaarten is aangegeven. De gemeente Amsterdam is voornemens om bij het Zeeburgereiland een nieuwe primaire waterkering aan te leggen. De nieuwe waterkering en de ontwikkeling van HSBC zijn op de nieuwe locatie op elkaar afgestemd. In figuur 2-7 is de ligging van een drietal dijprofielen aangegeven.

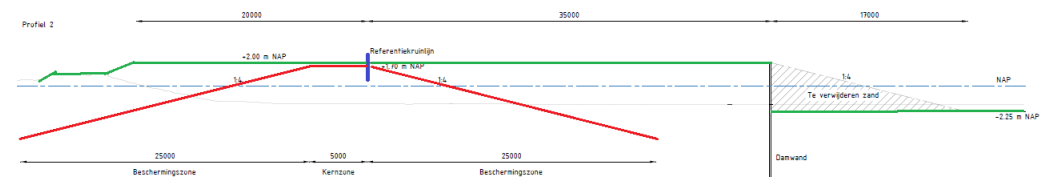


Figuur 2-7: Ligging profielen waterkering (bron: gemeente Amsterdam)

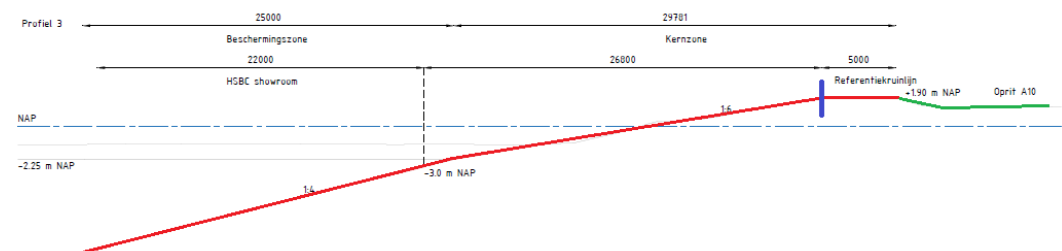
¹ Indicatief waterbodemonderzoek 'de Kom' Zeeburgereiland, Amsterdam, Tauw, 28 januari 2016
Nader asbestonderzoek in waterbodem Zeeburgereiland Zuid, Tauw, 11 augustus 2016
Waterbodemonderzoek vaargeul IJmeer te Amsterdam, Tauw, 15 maart 2018



Figuur 2-8: Profiel 1



Figuur 2-9: Profiel 2



Figuur 2-10: Profiel 3

In figuur 2-8 t/m figuur 2-10 zijn de drie profielen ter plaatse van HSBC weergegeven. Hierbij is met een rode lijn de ligging van de (verholten) kering inclusief de beschermingszones weergegeven. De groene lijn geeft de nieuwe maaiveldhoogte c.q. waterbodem aan. Het blauwe lijntje geeft de ligging van de buitenkruin aan, dus de grens tussen wat als binnendijks en buitendijks wordt beschouwd.

Aan de binnendijkse kant van de aangegeven kruinlijn (blauw) ligt de voorgenomen kernzone² met een breedte van 5 m. Daarnaast ligt de beschermingszone van 25 m breed. Bij profiel 3, dat buiten de ontwikkeling van HSBC ligt, zijn de afmetingen van de kering afwijkend. De waterkavel van HSBC ligt wel binnen de beschermingszone van de waterkering.

De minimale aanleghoogte van de waterkering is NAP +1,7 m. De voorgenomen maaiveldhoogte ligt hier ietsje boven, op NAP +2,0 m.

² De breedte en ligging van de kern- en beschermingszone worden uiteindelijk pas bepaald bij het vaststellen van de leggers door waterschap AGV, en dat gebeurt pas na de definitieve inrichting en formele statuswijziging van de waterkering. Deze afmetingen worden vooruitlopend daarop gehanteerd voor de ontwikkeling van HSBC omdat AGV en gemeente hebben afgesproken de bestaande waterkering te behandelen als een primaire waterkering, ook al heeft deze nu nog een lage status. Daar passen deze kern- en beschermingszone bij.

2.7 Riolering en drinkwater

Op de huidige locatie loost HSBC vuilwater met een persleiding op het vuilwaterriool. Het hemelwater wordt geloosd op oppervlaktewater en niet op het riool. Op de nieuwe locatie ligt nog geen riolering. Hier is ook nog geen drinkwaterleiding aanwezig.

3 Beleid en regelgeving

3.1 Rijksoverheid

Waterwet

In 2009 is de Waterwet in werking getreden, waarmee een achttal wetten is samengevoegd tot één wet. De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. De Waterwet richt zich op de zorg voor waterkeringen, waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterfuncties (zoals de drinkwatervoorziening). De wet biedt de basis voor het stellen van normen ten aanzien van deze onderwerpen. Verder bevat de wet regelingen voor het beheer van water. Een belangrijk gevolg van de Waterwet is dat de huidige vergunningstelsels uit de afzonderlijke waterbeheerwetten worden gebundeld. Dit resulteert in één vergunning, de Watervergunning.

Minstens zo belangrijk is dat zoveel mogelijk activiteiten onder algemene regels vallen. In de regel komt dit neer op een meldingsplicht in plaats van een vergunningenprocedure. Niet alles is in algemene regels vast te leggen en voor deze activiteiten in, op, onder of over watersystemen is er de watervergunning.

Omgevingswet

In 2016 is de Omgevingswet aangenomen. De planning is dat de Omgevingswet vanaf 2021 in werking treedt. Vanaf dat moment zal de leefomgeving op een andere manier worden benaderd dan voorheen, waarbij wordt ingezet op een duurzame economische structuur met borging van de kwaliteit en veiligheid daarvan. In de Omgevingswet worden de wetgeving en regels voor ruimte, wonen, infrastructuur, milieu natuur en water gebundeld. Deze wet regelt daarmee het beheer en de ontwikkeling met minder en overzichtelijke regels, meer ruimte voor initiatieven en lokaal maatwerk. Ingezet wordt op integraliteit, vertrouwen en participatie van alle belanghebbenden is het uitgangspunt. De wet krijgt vorm in de omgevingsvisie, waarbij de huidige provinciale plannen zullen komen te vervallen en worden geïntegreerd in deze visie.

Wet ruimtelijke ordening en de watertoets

De watertoets is sinds 2003 wettelijk verplicht (en vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening). De watertoets betekent dat ruimtelijke plannen (waaronder bestemmingsplannen) die vanaf deze datum ter inzage worden gelegd, voorzien moeten zijn van een waterparagraaf. Ruimtelijke plannen van de initiatiefnemer (bijv. gemeente of projectontwikkelaar) worden overlegd met de waterbeheerder.

In de waterparagraaf geeft de initiatiefnemer aan welke afwegingen in het plan ten aanzien van water zijn gemaakt. Het is een toelichting op het doorlopen proces en maakt de besluitvorming ten aanzien van water transparant. In geval van locatiekeuzes en bij herinrichting van bestaand bebouwd gebied geeft de initiatiefnemer expliciet aan welke rol de kosten en risico's van verdroging, verzilting, overstroming en overlast hebben gespeeld bij de besluitvorming. De waterparagraaf grijpt zichtbaar terug op de afsprakennotitie en het wateradvies.

Nationaal Waterplan 2016-2021

In 2015 is het Nationaal Waterplan vastgesteld. Het plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2016-2021 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Belangrijke punten uit het nationaal waterplan zijn:

- Eerst vasthouden, dan bergen en dan pas afvoeren;

- Hemelwater zo veel mogelijk afkoppelen, mits schoon (anders eerst zuiveren);
- Uitbreiding van verhard oppervlak zo veel mogelijk compenseren met hectares oppervlaktewater.

Daarnaast gaat het NWP in op de gebiedsgerichte uitwerkingen voor de grote wateren en voor zee en kust. De voorkeursstrategieën uit het Deltaprogramma zijn opgenomen in het NWP en worden door de regio's uitgewerkt. Dit betreft onder meer rivierverruiming en dijkversterking, peilbeheer in het IJsselmeer en de zoetwatervoorziening in de Zuidwestelijke Delta en West-Nederland.

Nationaal Bestuursakkoord Water

Met het NBW-Actueel (2008) onderstrepen het Rijk, het Interprovinciaal Overleg, de Unie van Waterschappen en de Vereniging van Nederlandse Gemeenten de gezamenlijke opgave om het watersysteem op zo kort mogelijke termijn en tegen de laagste maatschappelijke kosten op orde te brengen en te houden. Samenwerken is de rode draad van het geactualiseerde Nationaal Bestuursakkoord. Een actualisatie van het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) uit 2003 komt voort uit de invoering van de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW), de noodzaak tot het aanscherpen van een aantal begrippen en het beschikbaar komen van nieuwe klimaatscenario's. Ook is een nieuwe fase aangebroken in het samenwerkingsproces, waarbij het zwaartepunt verschuift van planvorming naar uitvoering. Het NBW is een uitwerking van de uitvoering van waterbeleid 21^e eeuw (WB21) en de KRW.

Kaderrichtlijn Water (KRW)

Door de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) heeft Nederland een resultaatsverplichting voor het bereiken van de gewenste waterkwaliteit en ecologie van grond- en oppervlaktewatersystemen. Voor grote wateren of watersystemen, de zogenaamde KRW-waterlichamen, zijn hiertoe doelen opgesteld.

Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening (Barro)

Het Barro voorziet in de juridische borging van het nationaal ruimtelijk beleid. Titel 2.12 van het Barro gaat over het IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).

In het Barro is aangegeven dat een bestemmingsplan geen bestemmingen bevat die nieuwe bebouwing of landaanwinning mogelijk maken. Hierbij is een 'vrijstelling' van 5 hectare per gemeente beschikbaar voor de ontwikkeling van natuur of voor andere bestemmingen dan natuurontwikkeling, aansluitend op bestaande bebouwing.

Voor woningbouwontwikkelingen die al voorzien waren zijn in het Barro vrijstellingen opgenomen. Dit betreft onder meer 350 hectare voor IJburg tweede fase. De gemeente Amsterdam heeft recent een verzoek ingediend om een klein deel van deze vrijstelling over te hevelen naar De Kom, om andere ontwikkelingen mogelijk te maken.

Projecten in het kader van dijk- of kustversterking zijn van deze regel vrijgesteld. De door de gemeente Amsterdam voorgenomen dijkversterking bij het Zeeburgereiland valt onder deze vrijstelling en is dus toegestaan in het Barro.

3.2 Provincie Noord-Holland

Watervisie 2021 en Uitvoeringsprogramma 2016- 2021

In de Watervisie van de Provincie Noord-Holland zijn de ambities uiteengezet betreffende water, en wordt gekeken naar hoe het waterbeleid eruit ziet op de lange termijn en waar de prioriteit

voor de planperiode 2016-2021 liggen. De uitwerking van deze visie zijn opgesteld in het uitvoeringsprogramma. Dit programma wordt jaarlijks geactualiseerd en geeft inzicht in de uit te voeren acties. Voor de periode wordt ingezet op innovatie en samenwerking met andere overheden (gemeenten, waterschappen) en ondernemers.

3.3 Waterschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV)

Keur 2017

In de Keur zijn de regels vastgelegd voor het water en de dijken. De Beleidsregels bij de Keur bevatten de voorwaarden waaronder een watervergunning te krijgen is voor het uitvoeren van activiteiten die vallen onder de verboden van de Keur.

Waterkering

In het plangebied zal een primaire waterkering worden aangelegd. Hierbij moet rekening worden gehouden met beschermingszones, waarbinnen restricties ten aanzien van het gebruik van de grond zijn opgenomen. Dit betreft onder meer aanleg van bebouwing, graaf- en ophoogwerkzaamheden, aanleg van kabels en leidingen en dergelijke.

Verharding

Het beleid betreffende verharding wordt momenteel door AGV aangepast. Onderstaand is het beleid tijdens het opstellen van deze studie opgenomen. Aanbevolen wordt om bij de voorbereiding van de definitieve inrichting af te stemmen met AGV.

De aanleg van meer dan 1.000 m² nieuwe verharding is zonder vergunning niet toegestaan. Wanneer meer verharding gewenst is, dient compensatie worden gerealiseerd zodat er geen versnelde afvoer op kan treden. Deze compensatie bedraagt minimaal 10% van de extra verharding, maar kan in stedelijk gebied met een uitzonderlijk hoog percentage aan bebouwing oplopen tot 20%. Het benodigde percentage aan verharding wordt bepaald door AGV. In overleg kan de compensatie bestaan uit open water en/of laaggelegen gebied, bijvoorbeeld een overstroombaar deel langs een waterpartij of een wadi.

De waterberging dient in het bestemmingsplan worden vastgelegd, zodat de functie ervan niet verloren gaat.

3.4 Gemeente Amsterdam

De gemeente Amsterdam sluit voor het waterbeleid aan op het beleid van AGV en (voor zover van toepassing) Rijkswaterstaat.

3.5 Rijkswaterstaat

In het IJmeer is Rijkswaterstaat de waterbeheerder.

Beheer- en ontwikkelplan voor de Rijkswateren 2016-2021

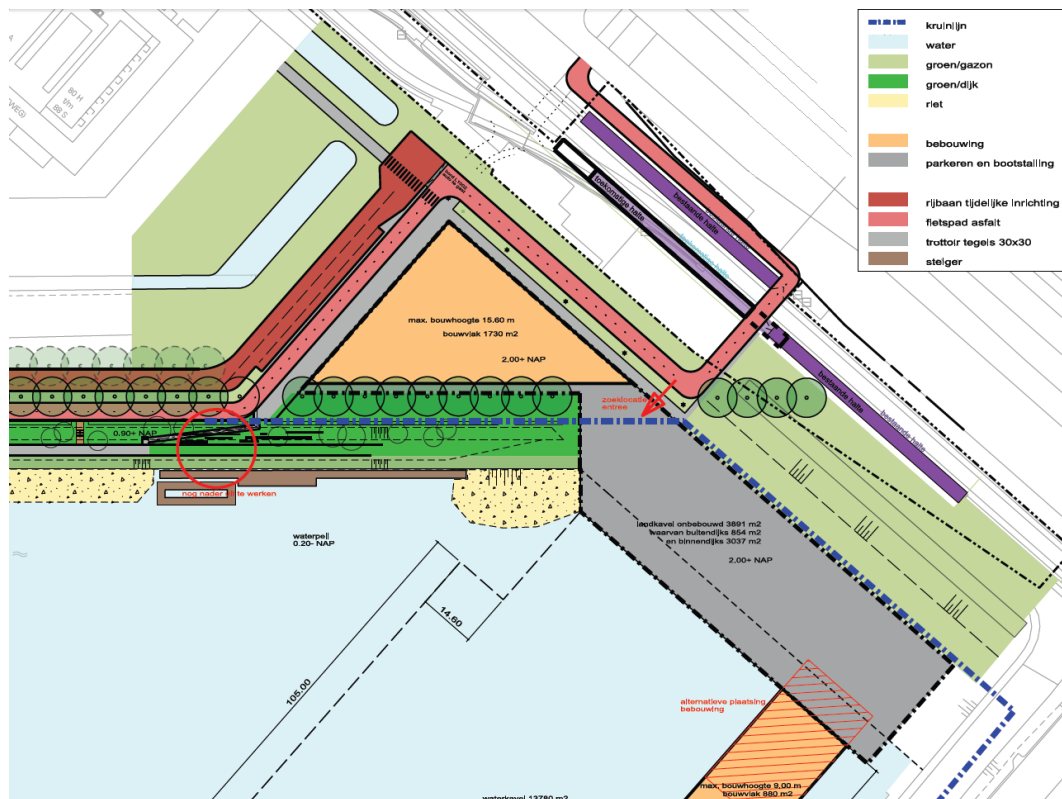
In het Beheer- en ontwikkelplan voor de Rijkswateren (Bprw) beschrijft Rijkswaterstaat hoe zij invulling geeft aan het beheer en onderhoud van alle waterinfrastructuur en hoe zij invulling geeft aan het combineren van de verschillende gebruiksfuncties van het water. Het Bprw werkt beheer, onderhoud en aanleg uit naar de kerntaken, gebruiksfuncties en gebiede. De kerntaken zijn waterveiligheid, voldoende water, schoon en gezond water, vloten veilig verkeer over water en een duurzame leefomgeving.

4 Toekomstige situatie

Voor de ontwikkeling van het HSBC is uitgegaan van de situatie ná de aanleg van de primaire kering.

4.1 Watersysteem

De toekomstige inrichting van de kavel staat nog niet helemaal vast, maar in figuur 4-1 is de globale inrichting weergegeven. Hierbij wordt opgemerkt dat het ingekleurde deel groter is dan alleen de kavel voor HSBC, zoals in hoofdstuk 2 ook al is toegelicht.



Figuur 4-1: Toekomstige inrichting HSBC

Binnendijks

Op de landkavel komt een botenloods met een maximale oppervlakte van 1.730 m². Binnen de loods komt een woning. Buiten de loods worden nieuwe en deels tijdelijke wegen aangelegd. De totale oppervlakte aan verharding binnendijks wordt ca. 5.060 m². Dit betreft dus een afname ten opzichte van de huidige situatie.

Het huidige oppervlaktewater wordt verlegd, zodat de sloten aan de noordwestkant van het plangebied komen te liggen. De waterlopen worden zodanig vormgegeven dat de huidige oppervlakte, ca. 650 m², weer terugkomt en dat deze in verbinding blijven staan. Nieuwe watergangen dienen qua afmetingen ook te voldoen aan uitgangspunten van goede onderhoudbaarheid, dus voldoende breed en diep, voldoende bereikbaar vanaf de oever voor rijdend of varend onderhoudsmaterieel. De definitieve inrichting wordt in overleg ingevuld bij de planvorming van de Baai buurten.

Buitendijks

Het buitendijkse deel van de kavel wordt grotendeels verhard voor parkeren en stalling van boten. Dit betreft een oppervlakte van 3.670 m². Deze oppervlakte is ca. 2.250 m² groter dan voor alleen de dijkversterking nodig is. Het terrein wordt op een hoogte van NAP +2,0 m aangelegd, dus iets hoger dan de minimale hoogte van de nieuwe waterkering. Het overige gebied, ca. 630 m², blijft onverhard.

Ten opzichte van de referentiesituatie (na de theoretisch benodigde dijkversterking) is er dus ca. 2.250 m² meer ruimtebeslag in het IJmeer. Op deze oppervlakte kan geen waterberging meer plaatsvinden. Deze oppervlakte wordt conform het Barro ten laste gelegd van de vrijstelling die de gemeente Amsterdam heeft voor ontwikkelingen buiten dijkversterkingen om. De gemeente heeft hiervoor bij het Ministerie van BZK een aanvraag ingediend om hiervoor een gedeelte van de 350 ha van IJburg 2^e fase te mogen gebruiken.

Waterkavel

De aanlegdiepte van de waterkavel is NAP -2,25 m, de onderhoudsdiepte is NAP -1,95 m. Verder komt in de waterkavel een showroom met een oppervlakte van maximaal 880 m². Hiervan mag volgens het bestemmingsplan eventueel 10 m (220 m²) op het land staan. Het maximale ruimtebeslag in de waterkavel is dus 880 m², ervan uitgaande dat dit ook een ruimtebeslag in het water betreft. Ook deze oppervlakte komt ten laste van de vrijstelling van Amsterdam binnen het Barro.

De inrichting van de waterkavel is op dit moment nog niet bekend. Er moet bijvoorbeeld nog een keuze worden gemaakt tussen vaste steigers en drijvende steigers.

Wanneer het alleen een afdak is met open water eronder, heeft dit geen gevolgen voor de waterberging in het IJmeer. De inrichting is op dit moment nog niet bekend. Vooral nog is er vanuit gegaan dat er geen open water blijft, dus vanuit het oogpunt van waterberging worst case.

Tabel 4-1: Globale oppervlakte plangebied na herinrichting (m²)

	Binnendijks	Buitendijks	IJmeer
Verhard	5.060	3.670	880 (max.)
Onverhard	6.790	630	
Oppervlaktewater	650		
Waterkavel	-		13.780
Totaal	12.500	4.300	13.780

Conclusie waterberging

Binnendijks is er een afname van verharding binnen de ontwikkeling. Het huidige oppervlaktewater wordt iets verlegd en krijgt dezelfde oppervlakte. Hier is dus geen verdere compensatie benodigd.

Buitendijks is een oppervlakte van 2.250 plus maximaal 880 = maximaal 3.130 m² die ten laste wordt gelegd van de vrijstelling die de gemeente Amsterdam in het Barro heeft voor ontwikkelingen anders dan dijkversterking.

Watersport / nautiek

De boten die gebruik maken van HSBC hebben een relatief beperkte diepgang. Direct bij de nieuwe haven zal een verdieping van de waterbodem nodig zijn, tot NAP -2,25 m (aanlegdiepte). De kwaliteit van de waterbodem is klasse A, het slib kan dus in oppervlaktewater of op het land

als klasse 'Wonen' worden verwerkt. Dit geldt ook voor de verbinding naar de bestaande vaargeul.

Direct zuidelijk van de nieuwe locatie is een waterski-gebied aangewezen. In overleg met Rijkswaterstaat moet worden bepaald of deze gehandhaafd kan worden of dat deze moet worden verplaatst.

Ook de overige voorzieningen (betonning, verkeersborden waterverkeer e.d.) worden in overleg met Rijkswaterstaat bepaald.

4.2 Waterkering

Buiten de ontwikkeling van HSBC om wordt de waterkering op deze locatie opgewaardeerd en vergroot tot een primaire kering. In hoofdstuk 2 is de ligging en vormgeving van de primaire kering weergegeven. Aan weerszijden van deze kering worden beschermingszones ingesteld. Verder dient de kering bereikbaar te blijven voor beheer en onderhoud. Binnen de onderhoudszone wordt geen permanente bebouwing geplaatst. Bomen worden eveneens alleen in overleg met de waterbeheerder geplant. Hiermee wordt geborgd dat de waterkering beheerd en onderhouden kan worden.

4.3 Grondwater

Het uitgangspunt van bebouwing op het Zeeburgereiland is dat deze kruipruimteloos is. Er worden geen (parkeer)kelders en/of souterrains toegestaan. De beïnvloeding van het grondwater is daardoor minimaal. Overlast door (grond)water wordt daarmee ook beperkt.

4.4 Riolering, drinkwater, waterkwaliteit

Het vuilwater wordt aangesloten op het vuilwaterriool van de gemeente Amsterdam. Op dit moment is er in de nabijheid geen riool aanwezig, dit moet dus nog worden aangelegd.

Hemelwater wordt direct aangesloten op het oppervlaktewater.

Op dit moment is nog geen drinkwaterleiding aanwezig. Ook deze moet nog worden aangelegd.

Aanbevolen wordt om over zowel de aanleg van riolering als drinkwater tijdig in contact te treden met AGV.

Voor de bebouwing mogen geen uitlogbare bouwmaterialen zoals lood, koper, zink en zacht PVC worden gebruikt. De gemeente stelt verder eisen aan duurzaamheid van de bebouwing en inrichting, zoals het gebruik van FSC-gekeurd hout voor nieuwe steigers en ambities betreffende energiegebruik.

Tenslotte eist de gemeente Amsterdam dat de jachthaven aan de criteria van de Blauwe Vlag voldoet. Dit houdt onder meer in dat voldoende goede hygiënische sanitaire voorzieningen aanwezig zijn, een gescheiden afvalwatersysteem, bij voorkeur ook voor bilgewater en

afvalwater, en dat lozingen van afvalwater van boten en havenvoorzieningen in het water van de haven verboden is.

De woonboten in dit gebied die aanwezig blijven, worden (buiten dit project om) aangesloten op het vuilwaterriool.

Met al deze maatregelen wordt een verslechtering van de waterkwaliteit voorkomen.

5 Waterparagraaf

Aanleiding en doel

De gemeente Amsterdam wil de verplaatsing van Holland Sport Boat Centre (HSBC) van de Zuiderzeeweg 2 naar een nabij gelegen locatie aan de A10 planologisch-juridisch mogelijk maken. De voorgenomen ontwikkeling past niet in het vigerende bestemmingsplan, waardoor een nieuw bestemmingsplan is vereist. Onderdeel van het opstellen van een nieuw bestemmingsplan is het uitvoeren van de watertoets.

Huidige situatie en voorgenomen ontwikkeling

Het plangebied is gelegen op het Zeeburgereiland te Amsterdam. Dit eiland ligt tussen het IJ / Zeeburg (westzijde), het Buiten-IJ (noordzijde) en de IJburgbaai (zuidzijde). De nieuwe locatie bestaat uit een kavel op land en een kavel in het water. Op het land wordt een werkplaats, een kantoor, een kleine horecavestiging voor bezoekers, een bedrijfswoning en een opslag/winterstalling gerealiseerd. In het water komt een showroom voor boten. Tevens komt hier een jachthaven voor motorboten.

Binnen het gehele plangebied wordt de huidige waterkering vervangen door een primaire kering. Deze ontwikkeling is onafhankelijk van de verplaatsing van HSBC. De situatie ná de dijkversterking geldt als referentiesituatie voor de ontwikkeling.

De totale ontwikkeling in dit gebied omvat een groter gebied dan alleen de kavel van HSBC, die hier wordt beschouwd. Het huidige bedrijventerrein dat binnen de gehele ontwikkeling ligt, wordt gesaneerd. Hier komt deels de bootloods van HSBC en deels water en groen.

De toekomstige inrichting van de kavel staat nog niet helemaal vast. De genoemde oppervlaktes zijn dus nog indicatief. Op de binnendijkse landkavel komt een botenloods met een oppervlakte van 1.730 m². Binnen de loods komt een woning. Buiten de loods worden nieuwe en deels tijdelijke wegen aangelegd. De totale oppervlakte aan verharding binnendijks wordt ca. 5.060 m². Dit is een afname van de verharding met 2.790 m².

In het noordwestelijke deel van de ontwikkeling wordt het oppervlaktewater gecompenseerd dat verloren gaat, ca. 650 m². Hierbij blijven de waterlopen met elkaar in verbinding staan. De compensatie wordt zodanig vormgegeven dat beheer en onderhoud niet belemmerd wordt.

Het buitendijkse deel wordt grotendeels verhard voor parkeren en stalling van boten. Dit betreft een oppervlakte van 3.670 m². Deze oppervlakte is ca. 2.250 m² groter dan voor alleen de dijkversterking nodig is. Deze extra oppervlakte wordt conform het Barro ten laste gelegd van de vrijstelling die de gemeente Amsterdam heeft voor ontwikkelingen buiten dijkversterkingen om.

In de waterkavel komt een showroom met een oppervlakte van maximaal 880 m². Hiervan mag volgens het bestemmingsplan eventueel 10 m (220 m²) op het land staan. Het maximale ruimtebeslag in de waterkavel is dus 880 m², ervan uitgaande dat dit ook een ruimtebeslag in het water betreft. Ook deze oppervlakte komt ten laste van de vrijstelling van Amsterdam binnen het Barro.

Wanneer het alleen een afdak is met open water eronder, heeft dit geen gevolgen voor de waterberging in het IJmeer. Omdat de definitieve uitwerking nog niet bekend is, is uitgegaan van 880 m², dus worst case voor de waterberging.

De inrichting van de waterkavel is op dit moment nog niet bekend. Er moet bijvoorbeeld nog een keuze worden gemaakt tussen vaste steigers en drijvende steigers.

Conclusie waterberging

Binnendijs is er een afname van verharding binnen de ontwikkeling. Het huidige oppervlaktewater wordt iets verlegd en krijgt dezelfde oppervlakte. Hier is dus geen verdere compensatie benodigd.

Buitendijs is een oppervlakte van 2.250 plus maximaal 880 = maximaal 3.130 m² die ten laste wordt gelegd van de vrijstelling die de gemeente Amsterdam in het Barro heeft voor ontwikkelingen anders dan dijkversterking.

Nautische inrichting

Zuidelijk van de nieuwe locatie is een gebied aangewezen waar waterskiën is toegestaan. In overleg met Rijkswaterstaat moet worden vastgesteld hoe hiermee om wordt gegaan. Ook overige nautische aspecten, zoals betonning en borden waterverkeer worden in overleg met RWS vastgesteld.

De boten die gebruik maken van HSBC hebben een relatief beperkte diepgang. Direct bij de nieuwe haven zal een verdieping van de waterbodem nodig zijn, tot NAP -2,25 m (aanlegdiepte). Op grotere afstand wordt niet verwacht dat een vaargeul moet worden aangelegd. De kwaliteit van de waterbodem is nog niet bekend.

Waterkering

Buiten de ontwikkeling van HSBC om wordt de waterkering op deze locatie opgewaardeerd en vergroot tot een primaire kering. Aan weerszijden van deze kering worden beschermingszones ingesteld. Verder dient de kering bereikbaar te blijven voor beheer en onderhoud. Binnen de onderhoudszone wordt geen permanente bebouwing geplaatst. Bomen worden eveneens alleen in overleg met de waterbeheerder geplant.

Hiermee wordt geborgd dat de waterkering beheerd en onderhouden kan worden.

Grondwater

Het uitgangspunt van bebouwing op het Zeeburgereiland is dat deze kruipruimteloos is. Er worden geen (parkeer)kelders en/of souterrains toegestaan. De beïnvloeding van het grondwater is daardoor minimaal. Overlast door (grond)water wordt daarmee ook beperkt.

Riolering, drinkwater en waterkwaliteit

De locatie wordt aangesloten op een nog te realiseren vuilwaterriool. Hemelwater wordt rechtstreeks op oppervlaktewater geloosd.

Er moet ook nog een drinkwaterleiding worden aangelegd.

Aanbevolen wordt om over zowel de aanleg van riolering als drinkwater tijdig in contact te treden met AGV.

Er worden verschillende maatregelen getroffen om te voorkomen dat de waterkwaliteit verslechtert, zoals het gebruik van niet-uitloogbare materialen als de toepassing van de maatregelen van de Blauwe Vlag in jachthavens.

Over Antea Group

Van stad tot land, van water tot lucht; de adviseurs en ingenieurs van Antea Group dragen in Nederland sinds jaar en dag bij aan onze leefomgeving. We ontwerpen bruggen en wegen, realiseren woonwijken en waterwerken. Maar we zijn ook betrokken bij thema's zoals milieu, veiligheid, assetmanagement en energie. Onder de naam Oranjewoud groeiden we uit tot een allround en onafhankelijk partner voor bedrijfsleven en overheden. Als Antea Group zetten we deze expertise ook mondiaal in. Door hoogwaardige kennis te combineren met een pragmatische aanpak maken we oplossingen haalbaar én uitvoerbaar. Doelgericht, met oog voor duurzaamheid. Op deze manier anticiperen we op de vragen van vandaag en de oplossingen van de toekomst. Al meer dan 60 jaar.

Contactgegevens

Rivium Westlaan 72
2909 LD CAPELLE A/D IJSSEL
Postbus 8590
3009 AN ROTTERDAM

www.anteagroup.nl

Copyright © 2018

Niets uit deze uitgave mag worden
verveelvoudigd en/of openbaar worden
gemaakt door middel van druk, fotokopie,
elektronisch of op welke wijze dan ook,
zonder schriftelijke toestemming van de
auteurs.