

Jan-Ale van der Ploeg

Onderwerp: FW: Wateradvies Noordeinde 13 te Landsmeer
Bijlagen: bestaande situatie rondom Noordeinde.jpg

Van: Diepen, John van (WS) [mailto:J.vanDiepen@hhnk.nl]

Verzonden: maandag 17 juli 2017 12:42

Aan: Jan-Ale van der Ploeg

CC: Maanen, Mirjam Johanne van; Strijbosch, Nills

Onderwerp: RE: Wateradvies Noordeinde 13 te Landsmeer

Geachte heer Vander Ploeg, beste Jan-Ale,

Met enige vertraging ontvangt u hierbij, aanvullend op het reeds eerder afgegeven digitale wateradvies (16.100626), het advies van het hoogheemraadschap voor de ontwikkeling Noordeinde 13 te Landsmeer. Aanvullend op de digitale watertoets heeft het hoogheemraadschap op 21 september 2016 een inrichtingsplan ontvangen van je collega Laurens de Lange waarop dit advies is gebaseerd.

In zijn algemeenheid biedt deze ontwikkeling een kans die een positief effect kan hebben op het watersysteem. Er zijn echter een aantal aandachtspunten die voor het watersysteem van belang zijn en die onderstaand puntsgewijs worden behandeld.

Beleidskader

Het beleidskader t.o.v. de digitale watertoets uit 2016 dient geactualiseerd te worden.

Onderstaand een tekstvoorstel:

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier heeft samen met haar partners haar waterbeleid op lange termijn (Deltavisie) en op middellange termijn (Waterprogramma 2016-2021) opgesteld. In het Waterprogramma 2016-2021 (voorheen waterbeheersplan) zijn de programma's en beheerstaken van het hoogheemraadschap opgenomen met de programmering en uitvoering van het waterbeheer. Het programma is nodig om het beheersgebied klimaatbestendig te maken, toegespitst op de thema's waterveiligheid, wateroverlast, watertekort, schoon en gezond water en crisisbeheersing. Door het veranderende klimaat wordt het waterbeheer steeds complexer. Alleen door slim samen te werken is integraal en doelmatig waterbeheer mogelijk. Bij de ontwikkeling van het Waterprogramma is hieraan invulling gegeven door middel van een partnerproces en de ontwikkeling van gezamenlijke bouwstenen.

Daarnaast beschikt het Hoogheemraadschap over een verordening: de Keur 2016. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels die u op onze website kunt vinden (https://www.hhnk.nl/portaal/keur_41208/).

Gebiedsbeschrijving Watersysteem

Het plangebied ligt binnen het waterlandsboezem peilgebied met een streefpeil van NAP-1,56 meter. Het langwerpige perceel ligt als een eiland rondom in het water en is vanaf het Noordeinde met een brug ontsloten. Oostelijk van de locatie bevindt zich in noord-zuidrichting een hoofdwaterloop. Net ten zuiden van het perceel Noordeinde 15 bevindt zich een brug onder het Noordeinde.

Waterkwantiteit

Op basis van de aangeleverde gegevens ontstaat er een afname van verharding. Daarnaast wordt er extra water gegraven. Deze toename van water kan mogelijk, in overleg met de gemeente Landsmeer, op de gemeentelijke waterbank worden toegevoegd. Uit bijlage S04 volgt een toename van het water van 246 m² welke in de praktijk nog groter zal zijn door het water wat nog gegraven gaat worden bij de natuureilandjes aan de oostzijde van het perceel.

Waterkwaliteit

Het dakwater en afstromend regenwater van schoon verhard oppervlak kan rechtstreeks op het oppervlaktewater.

Het toepassen van uitloogbaar bouw materiaal (koper, lood en zink) moet hierbij worden voorkomen. Om de doorstroming in het doodlopende haventje te verbeteren adviseert het hoogheemraadschap om het dakwater van gebouw B op de kop van het haventje te lozen. Daarnaast is het aanbrengen van een duiker tussen de zuidelijke sloot en het haventje een goede ingreep om de doorstroming van het haventje te verbeteren.

Riolering

Huishoudelijk afvalwater dient in overleg met de gemeente Landsmeer aangesloten te worden op het gemeentelijk rioolstelsel in het Noordeinde.

Beheer en Onderhoud

De leggerwaterdiepte van de waterlopen aan de noord- en zuidzijde van het te ontwikkelen perceel is slechts 0,30 meter. Dit geeft mogelijk beperkingen voor de doorvaarbaarheid van de waterlopen. Het onderhoud van de waterlopen ligt voor het grootste gedeelte bij de aanliggend eigenaar. Alleen de brede zuidelijke watergang ten oosten van het boothuis doet het hoogheemraadschap het (bagger)onderhoud.

Door windwerking zijn er in de praktijk vaak diepere en ondiepere slootgedeelten. Door te verkennen waar van nature de grootste waterdiepte is kan de locatie van het 'haventje' optimaal worden gekozen en ontsloten worden naar de noordelijke óf zuidelijke waterloop langs het perceel.

Om het onderhoud aan de waterlopen vanaf de kant te kunnen uitvoeren dient de waterloop dus bereikbaar te blijven vanaf de oever. Het plaatsen van een haag direct op de oeverlijn belemmert dit onderhoud en het hoogheemraadschap adviseert de haag dus niet aan te leggen op deze locatie. Daarnaast kunnen de gebouwen B en C mogelijk iets zuidelijker op de bestaande betonplaat worden gesitueerd om de noordelijke sloot goed bereikbaar voor slootonderhoud te maken.

Eigendom

De waterlopen ten noorden en ten zuiden van het langwerpige perceel zijn eigendom van het hoogheemraadschap. Kadastraal perceel LMR02L618.

Bestaande schuren lijken nu deels op ons eigendom gebouwd. Bij het verwijderen van deze opstallen ziet het hoogheemraadschap ook weer graag de kadastrale grens als toekomstige waterlijn terugkomen.

Ook de hoofdwaterloop aan de oostkant van het perceel is kadastraal in eigendom van het hoogheemraadschap (LMR02L17).

Ik vertrouw erop dat je zo voldoende input hebt voor de verdere planvorming van deze ontwikkeling.

Met vriendelijke groeten,

John van Diepen
Regio adviseur Laag Holland
Afdeling Watersystemen
Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier
Postbus 250
1700 AG Heerhugowaard
Bezoekadres:
Stationsplein 136, Heerhugowaard
T: 072-5827229 (doorgeschakeld naar mobiel)
E: j.vandiepen@hhnk.nl



Veilig wonen onder zeeniveau
is minder logisch dan je denkt

Proclaimer:

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier streeft naar een optimale dienstverlening en zorgvuldige afhandeling van vragen. Mocht deze mail toch niet voor u bestemd zijn, wilt u dan de afzender hiervan op de hoogte stellen?

Verzoeken om officiële beslissingen kunnen alleen per mail worden ingediend wanneer de mogelijkheid daartoe op de website van het hoogheemraadschap (www.hhnk.nl) is opengesteld. U gebruikt het daarvoor bestemde webformulier of mailadres. U kunt alleen rechten ontleen aan de informatie in deze e-mail en de eventueel meegezonden bestanden als dat blijkt uit het bericht en het bericht en/of de bijlage is verzonden door of namens de daartoe bevoegde persoon.

datum 22-6-2016
dossiercode 20160622-12-13212

Project: BP Noordeinde 13
Gemeente: Landsmeer
Aanvrager: Laurens de Lange
Organisatie: BugelHajema

Geachte heer/mevrouw Laurens de Lange,

Voor het plan *BP Noordeinde 13* heeft u advies aangevraagd in het kader van de watertoets op www.dewatertoets.nl. Met de gegevens die u heeft opgegeven is bepaald dat bepaalde aspecten van het plan een zodanige invloed hebben op de belangen van het hoogheemraadschap dat de **normale procedure** moet worden gevolgd. Dit betekent dat wij in overleg met u willen bespreken hoe in uw plan rekening kan worden gehouden deze waterhuishoudkundige belangen.

Om het watertoetsproces zo vlot mogelijk te laten verlopen, sturen wij u als bijlage een automatisch gegenereerd *concept* wateradvies. Dit conceptadvies is in twee delen opgesplitst. In het eerste deel van het conceptadvies geven wij aan over welke onderwerpen nader overleg met het hoogheemraadschap noodzakelijk is. Het tweede deel van het conceptadvies bevat de onderwerpen die slechts een beperkte invloed hebben op de belangen van het hoogheemraadschap en die ondervangen kunnen worden met standaard maatregelen. Dit tweede deel van het advies kunt u gebruiken om alvast een eerste aanzet te geven tot de waterparagraaf in de ruimtelijke onderbouwing.

Wij nemen binnen drie weken contact met u op om nadere afspraken te maken en advies te geven over de nog openstaande waterbelangen. Als u eerder een afspraak wilt maken, dan kunt u contact met ons opnemen via ons algemene nummer 072 582 8282 en vragen naar de contactpersoon voor de gemeente waarin uw plan zich bevindt. Naast het bijgevoegde conceptadvies kunt u op onze website meer informatie vinden over de watertoets in het algemeen:
https://www.hhnk.nl/portaal/water_3556/item/watertoets_3017.html.

LET OP: Het (concept)wateradvies is geen aanvraag voor een Watervergunning. Onze conclusie en wateradvies mogen alleen gebruikt worden tijdens de (ruimtelijke) planvormingfase. U dient zelf na te gaan welke vergunningen nodig zijn om het plan te realiseren. Bij het hoogheemraadschap dient u wellicht een Watervergunning aan te vragen of een melding te doen. Meer informatie over de Watervergunning vindt u op https://www.hhnk.nl/portaal/vergunningen-en-ontheffingen_3529/.

Met vriendelijke groet,
Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier
Postbus 250
1700 AG HEERHUGOWAARD
T 072 582 8282
F 072 582 7010
E info@hhnk.nl
W www.hhnk.nl

CONCEPT Wateradvies

Via de Digitale Watertoets (www.dewatertoets.nl) heeft u Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier gevraagd een reactie te geven op het plan *BP Noordeinde 13*. Uit de ingediende gegevens is gebleken dat er voor één of meerdere wateraspecten nader overleg noodzakelijk is met het hoogheemraadschap. Deze aspecten benoemen wij in het eerste deel van dit concept wateradvies. In het tweede deel komen de onderwerpen aan bod die slechts een beperkte invloed hebben op de belangen van het hoogheemraadschap en die hierdoor ondervangen kunnen worden met standaard maatregelen. Dit deel van het advies kunt u gebruiken om alvast een eerste aanzet te geven tot de waterparagraaf in de ruimtelijke onderbouwing van uw plan.

DEEL I

Hieronder vindt u de aspecten waarover nader contact met het hoogheemraadschap noodzakelijk is:

Het ingetekende plangebied heeft de volgende zoneringen (kaartlagen) geraakt:

- Zonering primaire waterlopen

Wij nemen binnen drie weken contact met u op om nadere afspraken te maken en te komen tot advies over bovenstaande waterbelangen.

DEEL II

Dit tweede deel van het advies kunt u direct gebruiken om een aanzet te maken voor de waterparagraaf in de ruimtelijke onderbouwing.

De watertoets is een procesinstrument dat is verankerd in de Wet Ruimtelijke Ordening (WRO), het Besluit Ruimtelijke Ordening (BRO) en het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) 2011. De bedoeling van het instrument is om wateraspecten van meet af aan mee te nemen bij ruimtelijke plannen en besluiten. Het gaat hierbij om zes thema's: waterkwantiteit, waterkwaliteit, waterkeringen, wegen, afvalwaterketen en beheer & onderhoud van nieuw en bestaand oppervlaktewater.

Beleid Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

Met ingang van 22 december 2009 is het Waterbeheerplan 2010-2015 'Van veilige dijken tot schoon water' bepalend voor het waterbeleid binnen ons beheersgebied. Dit plan beschrijft het waterbeheer en vormt de basis voor de watertaken die het waterschap heeft: waterkeringen, waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterketen.

Daarnaast beschikt het Hoogheemraadschap over een verordening: de Keur 2009. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels die u op onze website kunt vinden (https://www.hhnk.nl/portaal/keur_41208/).

Verharding en compenserende maatregelen

Uit uw gegevens blijkt dat er geen / slechts in zeer beperkte mate sprake is van een toename van de verharding. Omdat dit een dermate klein gevolg heeft voor de waterhuishoudkundige situatie hoeven er geen compenserende maatregelen uitgevoerd te worden.

Waterkwaliteit en riolering

U heeft aangegeven dat er binnen het plan geen sprake is van activiteiten die als gevolg kunnen hebben dat vervuild hemelwater naar het oppervlaktewater afstroomt. Het hemelwater kan dus als schoon worden beschouwd. Het is daarom niet doelmatig om het af te voeren naar de rioolwaterzuiveringsinrichting (rwzi). Dit betekent dat we voor de nieuwe ontwikkeling adviseren om een gescheiden stelsel aan te leggen.

Wij adviseren om met het oog op de waterkwaliteit het gebruik van uitloogbare materialen zoals koper, lood en zink zoveel mogelijk te voorkomen.

Tot Slot

De initiatiefnemer van het plan is zelf verantwoordelijk voor de regeling, financiering en de realisatie van alle maatregelen die voortvloeien uit het plan. Mocht de inhoud van het plan wijzigen, dan verzoeken wij u vriendelijk ons een geactualiseerde versie toe te sturen. Ook ontvangen wij graag een exemplaar van het definitieve en goedgekeurde plan.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Mochten er desondanks vragen zijn, dan kunt u contact opnemen via 072 - 582 8282 en vragen naar de contactpersoon voor uw gemeente.

De WaterToets 2014

datum 22-6-2016
dossiercode 20160622-12-13212

Gegevens aanvrager:

Laurens de Lange
BugelHajema
Balthasar Bekkerwei 76
8914 BE
Leeuwarden
058 215 25 15
L.deLange@bugelhajema.nl

Gegevens project:

Het planvoornemen betreft het ontwikkelen van een woning en een bed&breakfast met natuurtuin inclusief fluisterboot- en kanoverhuur op het perceel aan Noordeinde 13 te Landsmeer. Met het planvoornemen is sloop van bestaande agrarische bedrijfsgebouwen in het stedelijke gebied gemoeid. De totaal nieuw te realiseren bebouwing maakt zoveel mogelijk gebruik van de bestaande betonnen verharding als fundering. De rest van de verharding wordt gesloopt. Naast verblijfsrecreatie wil de initiatiefnemer ook dagrecreatieve activiteiten mogelijk maken door fluisterboot- en kanoverhuur aan te bieden. Door het toevoegen van een opvaart is er ruimte gemaakt voor een aanlegsteiger. Aangrenzend wordt er een bijgebouw gerealiseerd. Hierin is een schuur en een boothuis voorzien met plaats voor in totaal vijf kano's en vijf fluisterboten. Op het achterste gedeelte van het perceel is extra oppervlaktewater toegevoegd zodat er eilandjes ontstaan. De tuinen en het groen in het plan zijn zo vormgegeven dat er een geleidelijke overgang gecreëerd wordt van een meer kleinschalige natuur aan het lint naar de natuur van het open landschap.
Noordeinde 13
1121 AA
Landsmeer

Gegevens plangebied:

Heeft u een beperkingsgebied geraakt?
ja

Het beperkingsgebied wat geraakt is, betreft:

- Zonering primaire waterlopen

Welke gemeente omvat het grootste deel van het door u getekende plangebied?
Landsmeer

Basisvragen:

Gaat het om een ruimtelijk plan dat uitsluitend een functiewijziging van bestaande bebouwing inhoudt?
nee

Vervolg vragen:

Neemt in het plan het verharde oppervlak van verharding en bestrating toe met meer dan 2000 m²?
nee

Maakt het plan deel uit van een groter plan dat in ontwikkeling is of wordt genomen?
nee

Heeft het plan een tijdelijke of permanente verandering van het oppervlaktewaterpeil tot gevolg?

nee

Is er in of rondom het plangebied sprake van (grond)wateroverlast? (Vraag andere partijen (particulieren) als u het antwoord niet weet)

nee

Betreft het plan een algehele herziening van een bestemmingsplan, een structuurvisie, masterplan, herstructureringsplan, tracébesluit, landinrichtingsplan of grootschalige wegreconstructie?

nee

Aanvullende vragen (normale procedure)

Neemt door het plan de hoeveelheid verharding toe met een hoeveelheid tussen de 800 en 2000 m²?

nee

Hieronder kunt u in m² aangeven met welke hoeveelheid de verharding toeneemt. Indien er geen toename is, vult u 0 in.

0 m²

Hoe wordt in het plan het afvalwater en het hemelwater behandeld?

Vinden er activiteiten plaats op het verharde oppervlak waardoor verontreinigingen kunnen afspoelen en het oppervlaktewater mogelijk belast wordt?

nee

Is er in of grenzend aan het plangebied oppervlaktewater aanwezig?

ja

Worden er in het plan wijzigingen in het oppervlaktewatersysteem aangebracht of vinden er werkzaamheden plaats binnen 5 meter van een waterloop?

ja

Is er sprake van een tijdelijke of permanente grondwateronttrekking en/of -lozing?

nee



Afbeelding plangebied en eventueel geraakte kaartlagen

De WaterToets 2014

