

Aan Waternet, T. Snoek
Van Movares, M.H. de Nijs
Telefoon 06 511 31 086
Kenmerk D80-MNI-KA-1700019
Projectnummer RM005199
Onderwerp DNK, PostNL, watertoets aanvraag wijziging bestemmingsplan
Datum 12 juli 2017

Inleiding

NS Vastgoed is voornemens een terrein in de gemeente Ouder – Amstel te verkopen aan PostNL. De toekomstige eigenaar wil een sorteercentrum met overslagfunctie op het terrein realiseren. Voor de ontwikkeling van het sorteercentrum is eind 2016 door Movares een nieuw postzegelbestemmingsplan opgesteld. Inmiddels is gebleken dat het gehele bouwplan richting het zuidwesten opgeschoven zal worden om ruimte te maken voor de doortrekking van de Joan Muijskensweg tussen de Holterbergweg en de Van der Madeweg. De kortste procedure om het opschuiven van PostNL mogelijk te maken is via een gewijzigde vaststelling van het definitieve bestemmingsplan. Het plan heeft wijzigingen in de waterhuishouding tot gevolg. In het kader van de Watertoets dienen deze wijzigingen met de waterbeheerder te worden besproken. De wijzigingen zijn opgenomen in voorliggende notitie.

Ligging

Het terrein betreft het noordwestelijk deel van De Nieuwe Kern (DNK) in de gemeente Ouder-Amstel. De regionale ligging is aangegeven in figuur 1.



Figuur 1: Plangebied De Nieuwe Kern (afbeelding overgenomen uit 4 scenario's voor de nieuwe kern, juli 2010, bureau Uhrhan, hieraan toegevoegd in oranje het deelgebied De Nieuwe Kern Noordwest)

Adviesnota

Proces

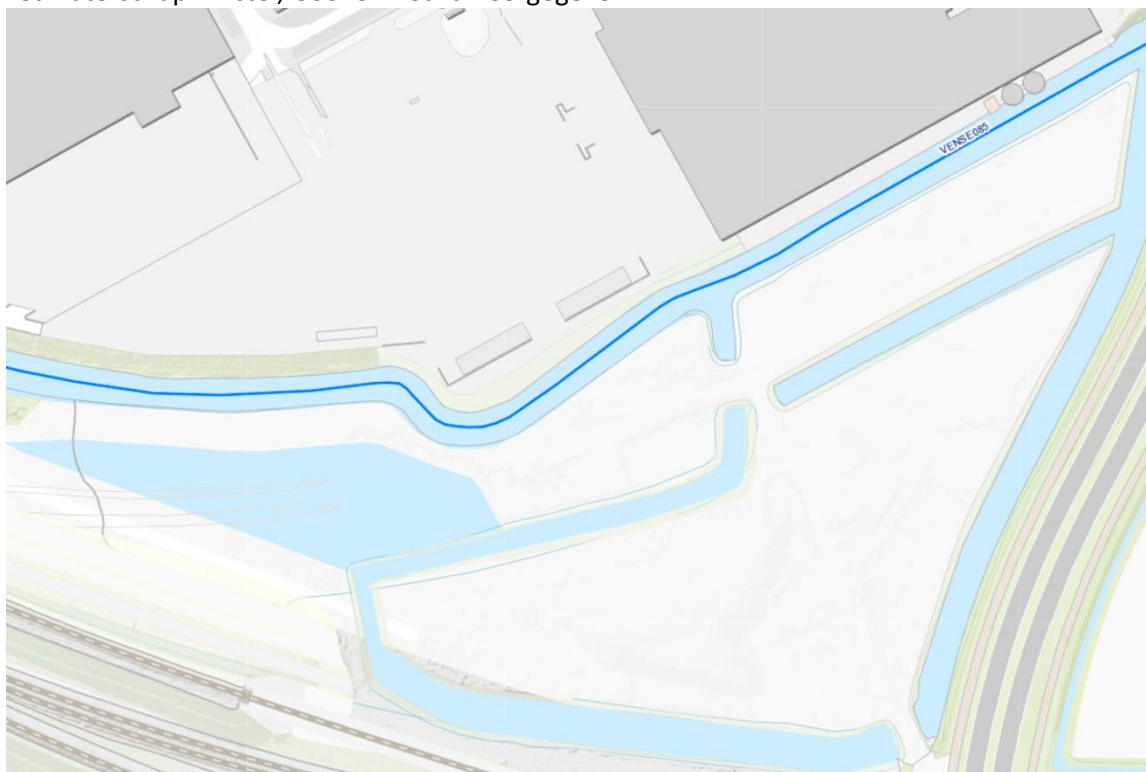
Bevoegd gezag voor de waterhuishouding in het gebied is het waterschap Amstel, Gooi en Vecht. De uitvoering van de watertaken geschiedt door Waternet. Begin februari 2017 is door NS Vastgoed een aanvraag voor een watervergunning ingediend. Vanwege de plannen van de gemeente Amsterdam (doortrekken van de weg) is de ontwikkeling van de PostNL - kavel toen uitgesteld.

In een overleg tussen gemeente Ouder – Amstel, NS Vastgoed en gemeente Amsterdam is recentelijk afgesproken dat NS Vastgoed nu een wijziging van het bestemmingsplan aanvraagt voor de PostNL – kavel inclusief de ontsluitingsweg die aansluit op de Holterbergweg. Deze ontsluitingsweg is onderdeel van de mogelijke nieuwe weg. Aangezien er wijzigingen zijn in het plan, dient nu ook de Watertoets opnieuw te worden doorlopen.

De gemeente Amsterdam is inmiddels bezig met het voorbereiden van een aanvraag voor een wijziging van het bestemmingsplan om de aanleg van het resterende deel van de weg mogelijk te maken. Voor de herinrichting van het gehele gebied heeft de gemeente Amsterdam een waterplan opgesteld. Dit plan (inclusief de kavel van PostNL) is op 27 februari 2017 met Waternet besproken, daarna is via emails nog informatie uitgewisseld.

Huidige situatie

De locatie maakt deel uit van de Venserpolder. In onderstaande figuur 2 is de Leggerkaart van het waterschap Amstel, Gooi en Vecht weergegeven.



Figuur 2: Leggerkaart AGV (14 juli 2015) plangebied

Adviesnota

De primaire watergang (dikke blauwe lijn in figuur 2) ligt langs de noordelijke rand van het plangebied en watert in noordoostelijke richting af. Onder de Holterbergweg is een duiker aanwezig. De bedrijven ten noorden van de locatie lozen hemelwater op deze hoofdwatergang. Daarnaast is een aantal secundaire watergangen (lichtblauwe lijnen) aanwezig. Het plangebied heeft een vast peil van NAP -2,50 m. Opgemerkt wordt dat de leggetekening niet actueel is. In het kader van het project OV SAAL KT Cluster Zuidtak Oost is op het zuidelijk deel van de locatie de waterhuishouding aangepast. Als gevolg van een spoordijkaanpassing (in noordelijke richting) is de bestaande watergang verlegd door middel van het graven van een nieuwe, bredere watergang onderaan het nieuwe spoortalud. Deze nieuwe watergang is aan weerszijden aangesloten op de aanwezige secundaire watergangen. De nieuwe watergang is medio 2015 aangelegd en bevat een breed ondiep gedeelte (voor ecologische doeleinden).

Plan

Het plan betreft de herinrichting van het middelste deel van de locatie en aanleg van een ontsluitingsweg. De kavel wordt uitgegeven aan PostNL voor de vestiging van een sorteercentrum. Het plan heeft tot gevolg dat de bestaande greppels alsmede een deel van de secundaire watergangen aan de zuid- en oostzijde worden gedempt. Ter compensatie van deze dempingen en de toename van verharding worden aan de noordwest- en zuidoostzijde (ter plaatse van de huidige inrit) nieuwe vijvers aangelegd.

Beleid, wet- en regelgeving

De volgende beleidsregels zijn geldig:

- Beleidsregels Dempen van Wateren;
- Beleidsregels Wijzigen en Aanleg van Wateren;
- Beleidsregels Aanleg van verhard oppervlak.

Ook is gebruik gemaakt van PVE Beheer & Onderhoud Watersysteemasests

Eisen watergangen

- Primaire wateren met een breedte van meer dan vijf meter dienen een minimale aanleg- en onderhoudsdiepte van 1,25 meter en een minimale waterdiepte van 1,0 m te hebben ten opzichte van het laagste peil ter plaatse, het onderwatertalud mag niet steiler zijn dan 1 : 1,5
- De breedte van de primaire watergang dient minimaal 8 m te bedragen, de secundaire watergang langs de Holterbergweg mag worden versmald tot 4 m, bij een minimale waterdiepte van 0,6 m (email Waternet aan Gemeente Amsterdam 17 maart 2017)

Eisen watercompensatie

Compensatie als gevolg van dempen van watergangen (1-op-1 watercompensatie)

- Dempen = graven principe; in uitvoeringsfase eerst graven dan dempen
- Compenseren in dezelfde watergang in m² met als uitgangspunt 'compenseren volgens referentiepeil'. In deze situatie gaat het om een vast peil van NAP - 2,50 m

Adviesnota

Compensatie als gevolg van netto toename van verhard oppervlak (% watercompensatie)

- Compensatieplicht (drempelwaarde) ligt bij 1.000 m² netto toename verhard oppervlak; boven deze waarde dient te worden gecompenseerd, bij voorkeur in hetzelfde peilgebied
- Minimaal 10 % van netto toename verhard oppervlak in m² dient als m² wateroppervlak terug te komen in het plan

Eisen beheer en onderhoud

- Om onderhoud vanaf het water mogelijk te maken moet het water tenminste 6 meter breed zijn op de waterlijn en een aanlegdiepte hebben van tenminste 1,25 m over een bodembreedte van tenminste 3 meter
- Bij varend onderhoud dient een goed bereikbare laad- en losplaats naast het water aanwezig te zijn

Aanpassingen waterhuishouding

De wijzigingen in de waterhuishouding zijn weergegeven op de tekening “Wijzigingen waterhuishouding”. Op deze tekening zijn de te verhardende terreindelen, de te dempen wateroppervlakken en het nieuwe water weergegeven. De nieuwe taluds krijgen een helling van 1 : 1,5. Er wordt circa 3.510 m² oppervlaktewater gedempt en circa 5.880 m² nieuw water gegraven.

De verharding op het perceel van PostNL bestaat uit klinkers. De totale toename van verhard oppervlak (gebouw PostNL, klinkerverharding, asfaltverharding ontsluitingsweg) bedraagt $17.200 + 5.900 = 23.100 \text{ m}^2$. Voor de benodigde compensatie bedraagt is uitgegaan van 10 %, $23.100 \cdot 0,10 = 2.310 \text{ m}^2$. De waterbalans is positief: $5.880 - 3.510 - 2.310 = + 60 \text{ m}^2$.

De primaire watergang wordt in noordelijke richting verlegd en versmald tot 8,0 m. Dit is afgestemd tussen de gemeente Amsterdam en Waternet.

De secundaire watergang aan de zuidzijde heeft een ecologische functie, een deel wordt gedempt. Ter compensatie van deze demping wordt het nieuwe water aan het uiteinde ingericht als paddenpoel met een diepte van 0,6 m. Deze watergang heeft een breed ondiep gedeelte en krijgt in de nieuwe situatie een waterbergende functie.

De secundaire watergang langs de Holterbergweg wordt versmald tot circa 4,5 m, deze watergang heeft een diepte van 0,8 m. Volgens berekeningen van Waternet is dit doorstroomoppervlak ook voor de toekomstige situatie voldoende. Ter plaatse van de aansluiting van de ontsluitingsweg op de Holterbergweg wordt de secundaire watergang geheel gedempt. Om de verbinding in stand te houden worden hier twee duikers Ø 800 mm aangelegd. Als gevolg van de aanleg van de ontsluitingsweg wordt de greppel op de noordoostelijke kavel afgesloten van het watersysteem. Om de verbinding in stand te houden wordt een duiker Ø 500 mm toegepast.

De duiker op het zuidoostelijk terreindeel wordt buiten gebruik gesteld, de inrit verdwijnt immers vanwege de aanleg van nieuw oppervlaktewater.

Watercompensatie buiten grenzen bestemmingsplan

Op korte termijn vraagt de gemeente Amsterdam voor de aanleg van de nieuwe weg een wijziging van het bestemmingsplan aan voor het resterende deel van het gebied. Hierin worden ook de nieuwe vijvers aan de noordwestzijde meegenomen. De afspraken hierover worden vastgelegd in een (koop)overeenkomst tussen NS Vastgoed en de gemeente Amsterdam. Het gedeelte ten noorden van de primaire watergang kan mogelijk niet tijdig verworven worden, in dat geval zal een alternatieve locatie worden voorgesteld. Hierbij heeft een locatie aan de Van der Madeweg de voorkeur, eventueel is ook in de kavel direct ten westen van de PostNL kavel ruimte voor watercompensatie.

Beheer en onderhoud

Primaire watergang en nieuwe vijver noordwestzijde

De huidige primaire watergang wordt varend onderhouden door Waternet. De nieuwe vijver ligt aan deze watergang en kan dus ook varend worden onderhouden. Daarom krijgt de vijver een (aanleg)diepte van 1,25 m (NAP -3,75 m). De taluds krijgen een helling van 1 : 1,5. De kosten voor onderhoud zullen worden verdeeld tussen Waternet (huidige watergang) en de nieuwe eigenaar (vijver).

Secundaire watergang oostzijde (langs de Holterbergweg)

Deze watergang is in eigendom van NS Vastgoed en wordt verkocht aan de gemeente Ouder-Amstel. Over het beheer en onderhoud van de watergang zijn afspraken gemaakt: de aanliggende eigenaren worden verantwoordelijk voor het onderhoud van deze watergang. Dit dient dan vanaf de kant plaats te vinden. Deze afspraken worden vastgelegd in het waterplan van de gemeente Amsterdam en de watervergunning die zij gaat aanvragen.

Secundaire watergang zuidzijde (langs de spoorbaan)

Deze watergang is eigendom van en in onderhoud bij ProRail. In de nieuwe situatie wordt het onderhoud verdeeld tussen de eigenaren:

- het verdiept gedeelte van de watergang (langs de spoorbaan) wordt door ProRail onderhouden vanaf de kant (het pad langs de spoorbaan)
- het ondiep gedeelte heeft zowel een ecologische als waterbergende functie en wordt met de hand onderhouden door de aanliggende nieuwe eigenaren

Nieuwe vijver ter plaatse van de inrit

Deze vijver krijgt waarschijnlijk ook een ecologische functie. Deze vijver komt in eigendom en onderhoud van de nieuwe eigenaar.

Watervergunning

Op korte termijn vraagt PostNL een watervergunning aan voor de inrichting van de PostNL – kavel en de aanleg van een deel van de vijver aan de noordwestzijde. Later dit jaar zal de gemeente Amsterdam een watervergunning aanvragen voor de **gehele** nieuwe weg en de daarbij behorende watercompensatie.