

datum 22-6-2020
dossiercode 20200622-12-23609

Project: Purmerend - Hotel Kom A7
Gemeente: Purmerend
Aanvrager: Michiel Kaspers
Organisatie: BugelHajema Adviseurs

Geachte heer/mevrouw Michiel Kaspers,

Voor het plan *Purmerend - Hotel Kom A7* 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/schoon-en-gezond-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 *Purmerend - Hotel Kom A7*. 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:

U heeft aangegeven dat de verhardingstoename ten gevolge van uw plan meer dan 2000 m² bedraagt. Een dergelijke toename van het verharde oppervlak heeft negatieve gevolgen voor het watersysteem. Het hemelwater stroomt versneld af en komt direct tot afvoer. Compensatie in de vorm van waterberging of infiltratie is noodzakelijk om deze negatieve effecten op te heffen. Bij een verhardingstoename van meer dan 2000 m² berekent het hoogheemraadschap aan de hand van diverse plangebiedkenmerken een specifiek compensatiepercentage.

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 waterspecten 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

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/).

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.

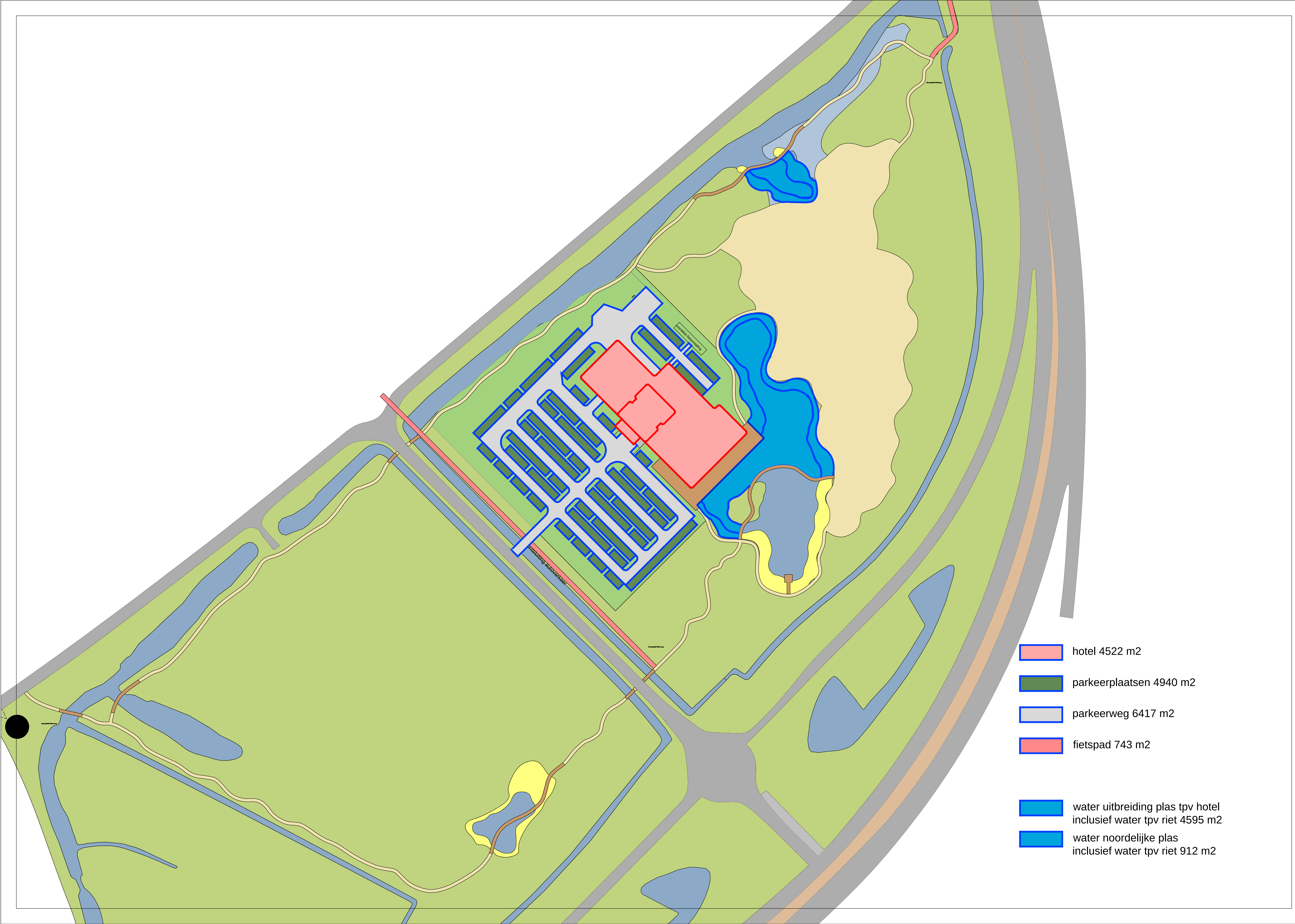
www.dewatertoets.nl

OVERZICHT OPPERVLAKE VERHARDING / WATER

4-6-2020

Onderdeel	Oppervlakte	
Verharding		
hotel	4522 m2	
parkeerplaatsen	4940 m2	
parkeeweg	6417 m2	
fietspad	743 m2	
vlonders/bruggen	677 m2	conform berekening Vista
onverharde paden	5076 m2	conform berekening Vista
TOTAAL	22375 m2	
 Water		
water uitbreiding plas tpv hotel inclusief		
water tpv riet	4595 m2	
water aan te leggen noordelijke plas		
inclusief water tpv riet	912 m2	
TOTAAL	5507 m2	

Onderdeel	Oppervlakte	
Verharding		
hotel	4522 m2	
parkeerplaatsen	4940 m2	
parkeerweg	6417 m2	
fietspad	743 m2	
vlonders/bruggen	677 m2	conform berekening Vista
onverharde paden	5076 m2	conform berekening Vista
	22375 m2	
Water		
water uitbreiding plas tpv hotel inclusief		
water tpv riet	4595 m2	
water aan te leggen noordelijke plas		
inclusief water tpv riet	912 m2	
	5507 m2	



- hotel 4522 m2
- parkeerplaatsen 4940 m2
- parkeerweg 6417 m2
- fietspad 743 m2
- water uitbreiding plas tpv hotel
inclusief water tpv riet 4595 m2
- water noordelijke plas
inclusief water tpv riet 912 m2

Van: [REDACTED]
Verzonden: maandag 13 juli 2020 18:06
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: Digitale watertoets Hotel kom A7

Geachte [REDACTED],

Op 22 juni heeft u de digitale watertoets doorlopen voor het vestigen van een (nieuw) hotel met vergaderzalen en horeca in de Kom A7 ter vervanging van een bestaand hotel in Purmerend (ons PRS nummer 3744). Uit deze digitale watertoets is naar voren gekomen dat er als gevolg van dit planvoornemen waterbelangen worden geraakt en dat de **normale procedure** van toepassing is.

Volgens uw informatie gaat het om een verhardingtoename van 22.375 m². Kunt u aangeven of, en zo ja hoeveel (cm) en het aantal m², er ten behoeve van deze ontwikkeling zal worden opgehoogd? Voor een verhardingtoename van 800m² en meer is een watervergunning van het hoogheemraadschap nodig. Bij een verhardingtoename van meer dan 2000 m² wordt een maatwerkberekening, op basis van de locatie specifieke omstandigheden, uitgevoerd voor het benodigde percentage aan watercompensatie.

De ontwikkeling is gelegen in peilgebied 5841-3 met een vast peil van NAP – 1,87 m. Op basis van de gebiedsomstandigheden, waaronder de gemiddelde maaiveldhoogte (ophogen?), de grondsoort klei en een gemiddelde drooglegging, zal voor deze locatie op basis van het aangegeven oppervlak verharding, een watercompensatiepercentage berekend worden. Voor de berekening is het ook interessant om te weten of er nog gebruik gemaakt zal worden van (semi) doorlatende verharding. Met een open/doorlatende verharding kan namelijk, afhankelijk van het type verharding, een reductie van *maximaal* 50% worden bereikt op het oppervlak aan verhardingtoename.

Aangegeven is dat er 5.507 m² (nieuw?) oppervlaktewater kan worden gerealiseerd. Op dit moment kan nog geen berekening worden gedaan naar de minimale compensatie eis.

De werkzaamheden zullen binnen de zonering van 5 meter van het bestaande watersysteem werkzaamheden worden uitgevoerd. Afhankelijk van de aard van de werkzaamheden, de precieze ruimtelijke impact op het bestaande watersysteem en het ruimte die dit in beslag zal nemen, kan ik u verder van advies voorzien.

Voorts is niet nader ingevuld hoe in deze ontwikkeling met het afvalwater en hemelwater zal worden omgegaan. Kunt u mij daar ook nog meer informatie over toesturen?

Graag ontvang ik, naast de reeds aangeleverde tabel met verhardingtoename en het voorgenomen oppervlak te graven water, de plantekeningen op schaal en profielen inclusief maatvoering ten opzichte van NAP?

Ik verwacht dat er ten behoeve van dit planvoornemen een ruimtelijke procedure opgestart zal worden. Hiervoor heeft u in het automatisch gegenereerde watertoetsadvies al een algemene tekst ontvangen. Deze zal aangevuld moeten worden met de in dit bericht beschreven specifieke aspecten. Zoals hierboven reeds beschreven is voor deze ontwikkeling een watervergunning van het hoogheemraadschap nodig.

Met verdere vragen en wanneer u nader van gedachten zou willen wisselen over deze of een andere ontwikkeling in Purmerend, dan kunt u contact met mij opnemen op de hieronder vermelde gegevens.

Hiermee vertrouw ik er op u voor dit moment voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

[Redacted signature]

Regioadviseur

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier
Afdeling Watersystemen, Cluster Kennis & Ontwikkeling

Stationsweg 136, 1703 WC te Heerhugowaard

Postbus 250, 1700 AG Heerhugowaard

t. (072)58 27 259

m. [Redacted]

e. [Redacted]

w. www.hhnk.nl

 Is het echt nodig om deze e-mail te printen? Denk Groen!

Van: [REDACTED]

Verzonden: donderdag 6 augustus 2020 07:37

Aan: [REDACTED]

CC: [REDACTED]

Onderwerp: RE: Digitale watertoets Hotel kom A7

Beste [REDACTED],

Dank voor uw mail. In de mail stelt u diverse aanvullende vragen. Deze hebben wij doorgestuurd naar de architect en onderstaande en bijgevoegde antwoorden ontvangen. Ik hoop dat u op basis van deze informatie ons van verder advies kan voorzien.

Watertoets en uitgangspunten via AHN (zie bijlage met Profieldoorsnede terrein)

- Kruin v/d weg ca. 0,8 -NAP
- Terrein lijkt te variëren tussen -1,2 en -0,8 tov NAP
- We zullen het terrein nagenoeg niet verhogen
- Het hotel zal een peil krijgen ca. 30 cm boven maaiveld en zal dus als peil ca. 0,7 -NAP krijgen
- De parkeerplaatsen zullen worden voorzien van doorlatende verharding (zie aangepast berekening in bijlage)
- Het hemelwater zal worden afgevoerd naar het naastgelegen open water
- Afvalwater (vuil) zal worden aangesloten op het riool.

Ik heb de architect [REDACTED] in cc meegenomen bij deze mail als ook [REDACTED] van de gemeente. Mocht u nog vragen hebben of nadere informatie nog hebben dan mag u hem uiteraard ook rechtstreeks benaderen waarbij ik wel graag in cc wordt meegenomen

Ik hoop u hiermee voor nu voldoende te hebben geïnformeerd.

OVERZICHT OPPERVLAKE VERHARDING / WATER**31-7-2020**

Onderdeel	Oppervlakte		
Verharding			
hotel	4522 m2	100,00%	4522 m2
parkeerplaatsen	4940 m2	50,00%	2470 m2
parkeeweg	6417 m2	100,00%	6417 m2
fietspad	743 m2	100,00%	743 m2
vlonders/bruggen	677 m2	0,00%	0 m2 conform berekening Vista
onverharde paden	5076 m2	0,00%	0 m2 conform berekening Vista
TOTAAL	22375 m2		14152 m2
Water			
water uitbreiding plas tpv hotel inclusief			
water tpv riet	4595 m2		
water aan te leggen noordelijke plas			
inclusief water tpv riet	912 m2		
TOTAAL	5507 m2		



Profieldoorsnede

Van: [REDACTED]
Verzonden: woensdag 9 september 2020 18:05
Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED]
Onderwerp: Wateraspecten ten aanzien van ontwikkeling Hotel kom A7

Geachte heer [REDACTED],

Op 22 juni heeft u de digitale watertoets doorlopen voor het vestigen van een (nieuw) hotel met vergaderzalen en horeca in de Kom A7 ter vervanging van een bestaand hotel in Purmerend (ons PRS nummer 3744). Uit deze digitale watertoets is naar voren gekomen dat er als gevolg van dit planvoornemen waterbelangen worden geraakt en dat de **normale procedure** van toepassing is. Vervolgens heeft u op 13 juli per e-mail verzoek om aanvulling ontvangen. Hierop heeft u op 6 augustus gereageerd met aanvullende informatie in de vorm van een bijlage met de oppervlakken aan verharding en nieuw te graven water en een profieltekening.

Op 9 september is aanvullend telefonisch overleg geweest met de heer Joost Knijff van architectenbureau van den Hoeven. Hij heeft mij het plan toegelicht en een overzichtstekening gestuurd met de positionering van het hotel, de parkeerplaatsen en de waterpartijen. Met die aanvullende informatie wordt meer duidelijk dat het gaat om een verhardingtoename van 16.622 m². Omdat de ondergrond zich onvoldoende leent voor infiltratie en omdat de drooglegging gering is, wordt in open water gecompenseerd. De paden door het park en de vlonders worden niet toegerekend aan de verhardingtoename.

De ontwikkeling is gelegen in peilgebied 5841-03 met een vast peil van NAP – 1,87 m. Het hotel wordt 30 cm boven maaiveld (NAP -0,7 m) gepositioneerd. Geen eis, maar een advies is om met het oog op de klimaatontwikkelingen goed te kijken naar de kwetsbaarheden van de inrichting van het terrein en voor de eventuele voorzieningen. Is bijvoorbeeld instroming van water mogelijk bij calamiteiten bijv. 20 cm water op het maaiveld en hoe zit het bijv. met de elektriciteit van laadpalen, etc. bij wateroverlast en bij droogte (en als gevolg van bodemdaling).

Op basis van de gebiedsfactoren (o.a. drooglegging, maximaal toelaatbare peilstijging T=25 en T=100 en de grondsoort klei) is hier een compensatiepercentage ten opzichte van de verhardingtoename van 10% nodig. Aangegeven is dat er 5.507 m² nieuw oppervlaktewater zal worden gerealiseerd. Bij een verhardingtoename van 16.622 m² en een compensatiepercentage van 10% zou er 1.662 m² gecompenseerd moeten worden. Het beoogde oppervlak nieuw water is meer dan voldoende om aan de compensatie-eis te kunnen voldoen. Een aanvullende eis is dat de gemeente als grondeigenaar schriftelijk moet aangeven dat de compensatie grotendeels (m²?) op hun grondgebied zal plaatsvinden en dat dit akkoord is.

Voor de aanvraag van de watervergunning zal nog nadere duiding van de dimensionering op een kaart inzichtelijk moeten worden gemaakt, inclusief de duiding van het oppervlak, de maatvoering (meters en vierkante meters) en lengteprofiel en dwarsprofielen op schaal met de duiding (in meters) van de waterbreedte op minimaal de smalste delen en

op de breedste delen. De taluds dienen minimaal 1:1,5 of flauwer te zijn en deugdelijk te zijn ingericht en afgewerkt. Voorwaarde die verder aan het compensatiewater wordt gesteld, is dat dit water in een *open verbinding* moet zijn met de watergangen van het watersysteem van de polder. Wanneer dit niet haalbaar is, is daar minimaal een duiker met een inwendige diameter van 500mm nodig. Bij duikers langer dan 15 meter, is voor iedere 15 meter een inspectieput nodig om de bereikbaarheid voor het onderhoud te borgen. Voor kruising van het water bij de nieuwe toegangsweg en ten behoeve van de kruising van het nieuwe fietspad zijn vanuit de waterhuishouding bekeken minimaal duikers met een inwendige diameter van minimaal 600 mm nodig.

Het compensatiewater wordt juridisch verankert middels de Watervergunning en na realisatie en goedkeuring wordt het overgenomen in de [Legger](#) van het hoogheemraadschap. Het nieuwe water zal in de Legger een secundaire leggerstatus krijgen, wat betekend dat er meerdere belanghebbenden zijn (Gemeente Purmerend en Van der Valk). De overmaat aan open water van $5.507 - 1.662 = 3.845$ m2 kan op verzoek van de gemeente worden opgenomen in de gemeentelijke waterbank en bij initiatieven met compensatieverplichting binnen dit zelfde peilgebied dan deze overmaat worden ingezet. Dit zal ook expliciet worden vast gelegd in de watervergunning. De initiatiefnemer is zelf verantwoordelijk voor de realisatie en de instandhouding (onderhoud!) van het nieuwe water. Hiervoor wil ik adviseren om vooraf duidelijk af te wegen of er varend onderhoud of rijdend onderhoud (vanaf de oever) wordt uitgevoerd. Wanneer er gekozen voor rijdend onderhouden, dan dient de bereikbaarheid van de oever voor onderhoudsmaterieel te worden geborgd en is er rond het nieuwe water een onderhoudsstrook nodig zonder opstallen en opgaande beplanting. Wanneer ervoor wordt gekozen om het onderhoud varend te (laten) uitvoeren, dan is het van belang dat het nieuwe water voldoende diepte heeft (minimaal 1 meter diep) en dat er wordt voorzien in een te water laat plaats voor de maaiboot en een parkeerplaats voor de trailer/ oplegger. Dit willen we ook terug zien op de tekeningen die bij de aanvraag van de watervergunning horen.

De werkzaamheden zullen gedeeltelijk binnen de zonering van 5 meter van het bestaande watersysteem werkzaamheden worden uitgevoerd. Afhankelijk van de aard van de werkzaamheden, de precieze ruimtelijke impact op het bestaande watersysteem en het ruimte die dit in beslag zal nemen, kan ik u hierover van advies. Op basis van de toegezonden informatie kan ik nog niet nader duiden hoe de inrichting van het terrein er uit zal gaan zien

Het afvalwater afkomstig van deze ontwikkeling wordt afgevoerd naar de gemeentelijke riolering. Het hemelwater van de nieuwe verharding zal worden afgekoppeld naar het oppervlaktewater. Tevens wordt geadviseerd om met het oog op de waterkwaliteit het gebruik van uitlogende materialen te voorkomen. De oppervlakken die gevoelig zijn voor vervuiling (bijvoorbeeld van voertuigen) en waar (potentieel) vervuilende activiteiten zijn adviseren we om via een randvoorziening met voorzuiveringsfunctie, zoals een olieafscheider en een zandvang, te lozen naar het open water.

Op basis van de beschikbaar gestelde informatie en met de hierboven opgenomen voorwaarden, kan het hoogheemraadschap instemmen met het voorgenomen plan. Met verdere vragen naar aanleiding van deze reactie of wanneer u nader van gedachten zou willen wisselen, dan kunt u contact met mij opnemen op de hieronder vermelde gegevens.

Hiermee vertrouw ik er op u van een passende aanvulling te hebben voorzien voor de waterparagraaf van de ruimtelijke onderbouwing op het op 22 juni gegenereerde watertoets advies.

Met vriendelijke groet,

[Redacted signature]

Regioadviseur

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier
Afdeling Watersystemen, Cluster Kennis & Ontwikkeling

Stationsweg 136, 1703 WC te Heerhugowaard
Postbus 250, 1700 AG Heerhugowaard
t. (072)58 27 259
m. [Redacted]
e. [Redacted]
w. www.hhnk.nl

 Is het echt nodig om deze e-mail te printen? Denk Groen!



*Deze e-mail geldt alleen als formeel besluit als dat specifiek benoemd is in de mail of in de bijlage daarbij.
Heeft u een formeel besluit nodig of twijfelt u over de rechtsgeldigheid van deze mail, neem dan telefonisch contact met ons op of kijk op onze website.*