

Aan Heijmans Vastgoed
Ter attentie van Hans Boender
Oostmaaslaan 71
3063 AN Rotterdam

Datum 15-12-2021
Ons kenmerk B02-78343-KBU
Uw kenmerk -
Behandeld door Karst Busstra
Betreft Waterparagraaf Masterplan Parkhaven

Geachte heer Boender,

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is het verplicht ruimtelijke plannen te 'toetsen op water', de Watertoets. De Watertoets is onderdeel van de bestemmingsplanprocedure en vormt daarmee een waarborg voor het beoordelen van wateropgaven in ruimtelijke plannen en besluiten. Het voorliggende document vormt de waterparagraaf voor het Masterplan Parkhaven. Hiertoe is eerst de digitale watertoets uitgevoerd, aan de hand van de resultaten is voorliggend document opgesteld. Ten opzichte van de vorige versie van dit document is de beschrijving van groene daken aangepast en zijn er extra aandachtspunten beschreven voor de aanleg van infiltratievoorzieningen in de openbare ruimte.

Relevant regelgeving

De beleidsregels van Hoogheemraadschap Schieland en de Krimpenerwaard staan beschreven in het document "Keur van Schieland en de Krimpenerwaard". Naast deze regelgeving is ook de Provinciale Verordening Ruimte (2010) van toepassing. Hierin wordt toegelicht hoe er rekening gehouden dient te worden met waterkeringen binnen het plangebied.

Situering plangebied en doelstelling ontwikkeling

Het plangebied ligt in de wijk Scheepvaartkwartier aan de Nieuwe Maas. Heijmans Vastgoed is als onderdeel van de ontwikkelcombinatie Parkhaven Partners voornemens gebouwen te ontwikkelen ten noorden en zuiden van de Euromast aan de Parkhaven te Rotterdam. De gebouwen die uitkijken op de Parkhaven en de Maas gaan voorzien in woonruimte. Daarnaast worden de gebouwen uitgerust met enkele voorzieningen (o.a. winkels, horeca en ateliers). De kade wordt door middel van deze nieuwe ontwikkeling verbonden met het achterliggende park. Het doel is om door middel van deze ontwikkeling een groene verblijfsplek te creëren voor dagjesmensen, toeristen en alle Rotterdammers.

Waterkering

In het noordwestelijke deel van het plangebied ligt een deel van een primaire waterkering. Dit maakt deel uit van de waterkering die het centrum van Rotterdam beschermt tegen hoogwater in de Nieuwe Maas. Het is conform de keur van het Hoogheemraadschap niet toegestaan om zonder goedkeuring bouwwerken te plaatsen, verhardingen aan te brengen of werkzaamheden uit te voeren in de kernzone en beschermingszone van de waterkering. Planologisch dient de waterkering beschermd te worden door middel van het toekennen van een dubbelbestemming “waterstaat-waterkering”. Dit dient als primaire bestemming te gelden. Bij bouwplannen binnen deze dubbelbestemming dient de waterbeheerder geraadpleegd te worden. Alle werkzaamheden binnen de zones van de waterkering zijn vergunningplichtig. Bij primaire waterkeringen geldt een gesloten seizoen voor alle werkzaamheden van 1 oktober tot 15 april.

Watersysteem

Waterkwantiteit

In het plangebied zijn geen watergangen aanwezig. In het Park, ten oosten van het plangebied, liggen enkele vijvers. Verder grenst het plangebied direct aan de Nieuwe Maas. Dit geeft de mogelijkheid tot het afkoppelen van hemelwater op de Nieuwe Maas.

Het uitgangspunt in het landelijke beleid met betrekking tot het watersysteem is dat de nieuwe ontwikkelingen geen negatief effect mogen hebben op de waterhuishouding van de omgeving. Concreet betekent dit dat de waterafvoer uit het plangebied niet mag toenemen, hiermee wordt voorkomen dat het probleem wordt afgewenteld op andere gebieden. Om de nieuwe ontwikkelingen waterneutraal in te richten dient de versnelde en vergrootte afvoer van hemelwater door verhardingstoename gecompenseerd te worden.

In de nieuwe inrichting van het terrein worden geen watergangen voorzien. De toename in verhard oppervlak, wordt gecompenseerd door de aanleg van verscheidene infiltratievoorzieningen. De bebouwing wordt voorzien van groene daken en er is ruimte gereserveerd voor de aanleg van een wadi. Het aanbrengen van meer dan 500 m² verharding is vergunningplichtig op grond van de Keur van Schieland en de Krimpenerwaard. De gemeente Rotterdam hanteert de regel, dat er bij bouwprojecten met meer dan 500 m² nieuw verhard oppervlak, per vierkante meter 50 mm waterberging gerealiseerd moet worden. De aanleg van groene daken, die opgebouwd zijn uit waterretentie, substraat en sedum, geeft invulling aan de eis om 50 mm waterberging per vierkante meter te realiseren. De waterberging dient binnen de grenzen van het plangebied te worden gerealiseerd en waar mogelijk, voordat de rest van het plan wordt uitgevoerd. In de waterbergingsvoorzieningen dient zowel de afvoer van het dakoppervlak als de afvoer van de wegen geborgen te worden. De benodigde berging kan in overleg de beheerder aangelegd worden in de openbare ruimte. Daarbij dient de aanleg van de infiltratievoorzieningen afgestemd te worden op het Kaderstellend Programma van Eisen van de gemeente Rotterdam.

Riolering

De ontsluitingsweg in de huidige situatie wordt verlegd vanwege de nieuwe inrichting. Het oude gemengde rioolstelsel en het hemelwaterriool komen daarmee te vervallen en het plan is om daarvoor in de plaats een gescheiden stelsel te leggen. De uitwerking van het ontwerp van het rioolstelsel wordt opgenomen in de nieuwe ontwikkeling. Het ontwerp

wordt opgesteld in overleg met de gemeente en het Hoogheemraadschap. Na goedkeuring maakt het deel uit van het Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP).

Bij het ontwerp van de nieuwe riolering dient er rekening gehouden te worden met de volgende onderdelen:

- voor nieuwe ontwikkelingen en in nieuw in te richten gebieden heeft het Hoogheemraadschap een voorkeur voor een verbeterd gescheiden stelsel;
- de capaciteit van de hoofdtransportleiding en de zuivering dient voldoende ruimte te hebben om de nieuwe wooneenheden aan te kunnen sluiten;
- de toename van het verhard oppervlak en de daarbij behorende waterberging ter compensatie;
- de overstorten van het rioolstelsel op het oppervlaktewater.

Ontwatering en hoogteligging plangebied

In het nieuwe ontwerp dient er voldoende drooglegging te zijn. Drooglegging is het verschil tussen oppervlaktewaterpeil en het maaiveldniveau. Voor stedelijke gebieden adviseert het hoogheemraadschap om onderstaande drooglegging aan te houden:

- 1,3 m voor vloerpeil bebouwing;
- 1,0 m voor hoofdwegen;
- 0,7 m voor overige wegen.

De hoogteligging van het vloerpeil van de nieuwe bebouwing varieert tussen +3,34 en +3,65 m NAP. De hoogteligging van de nieuwe ontsluitingswegen varieert tussen +3,34 en +3,39 m NAP. In de bestaande situatie liggen de vloerpeilen op +4 m NAP. De projectorganisatie heeft voor het bepalen van de hoogteligging van de vloerpeilen en de wegen gebruik gemaakt van de gegevens voor de Maatgevende Hoog Waterstand Buitendijksgebied (MHW).

Verdroging

De toename van verharding in stedelijke gebieden zorgt naast versnelde afvoer voor nog een negatieve ontwikkeling: verdroging. Verharding zorgt ervoor dat water minder makkelijk infiltreert naar het grondwater. Naast meer onverhard terrein kan ook het gebruik van waterdoorlatende verharding de verdroging tegengaan. In de nieuwe inrichting worden verschillende typen klinkers voorzien, hierdoor zal een deel van het hemelwater direct in de grond kunnen infiltreren.

Aanvullingen

Onder de 3 westelijke gebouwen en onder de 5 oostelijke gebouwen wordt een parkeergarage aangelegd. Deze bestaat uit 1 laag. Tijdens de aanleg van de parkeergarage zal gebruik worden gemaakt van een bouwkuip met spanningsbemaling. Om in de toekomst de effecten van hoogwater op de parkeergarage te beperken worden twee soorten veiligheidsmaatregelen overwogen. Bij de entree van de parkeergarage kan een waterkerende schuif worden aangebracht, daarnaast kunnen er pompinstallaties aangebracht worden in de parkeergarage. De uitwerking hiervan zal in het waterhuishoudkundige plan komen te staan.

Hoogachtend,
Ingenieursbureau Land

Karst Busstra
Adviseur