

NOTITIE

Onderwerp	Watertoets voor bestemmingsplan Boekenburglaan 61, Voorhout	
Project	Bestemmingsplan Boekenburglaan 61, Voorhout	
Opdrachtgever	Gemeente Teylingen	
Projectcode	129715	
Status	Definitief	
Datum	25 juli 2022	
Referentie	129715/22-011.114	
Auteur(s)	[REDACTED]	
Gecontroleerd door	[REDACTED]	
Goedgekeurd door	[REDACTED]	
Paraaf	[REDACTED]	
Bijlage(n)	I	Oppervlakte analyse huidige situatie Boekenburglaan 61
	II	Oppervlakte analyse toekomstige situatie Boekenburglaan 61
Aan	[REDACTED]	[REDACTED]
Kopie		

1 INLEIDING

Het planvoornemen voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling van 3 woningen op het perceel aan de Boekenburglaan 61 te Voorhout en de sloop van bestaande bedrijfsbebouwing en schuur en kas. Afbeelding 1.1 geeft de globale ligging van de projectlocatie weer.

Hieronder wordt het aspect water voor het voorliggend plan toegelicht, met inachtneming van het huidige beleid van het Hoogheemraadschap van Rijnland (HHR).

Afbeelding 1.1 Globale ligging projectlocatie Boekenburglaan 61, Voorhout



2 WATERBALANS

2.1 Huidige situatie

Oppervlakte analyse

Het plangebied ligt aan de Boekenburglaan 61 te Voorhout. In afbeelding 2.2 (grotere versie in bijlage I) zijn de exacte contouren van de kavels weergegeven. De locatie waar de nieuwe woningen worden gerealiseerd is nu grotendeels verhard. De totale verharding in de huidige situatie is 2542 m². Op kavel A2023 bevinden zich nu een kas en schuren, en op kavel A2024 is er een woning en schuur aanwezig. Dit is goed te zien op de luchtfoto in afbeelding 2.1. Op kavel A2023 is de totale verharding momenteel 2.160 m². Op kavel A2024 is de totale verharding momenteel 382 m².

Het plangebied ligt in de huidige situatie in de polder. De watergangen zijn op polderpeil (zomerpeil NAP -0,82 m; winterpeil NAP -1,02 m). Het oppervlaktewater is in totaal 201 m³.

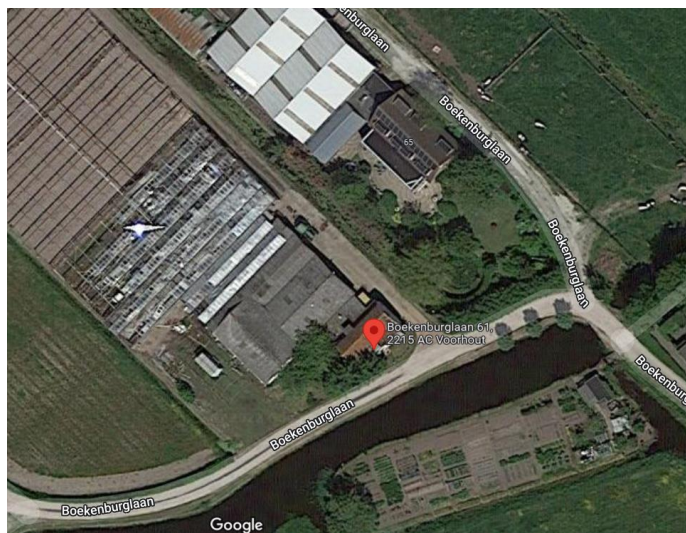
Tabel 1 Oppervlakteanalyse huidige situatie (kavels A2023 en A2024)

	A2023	A2024	Totaal
verhard oppervlak (m ²)	2.160	382	2.542
oppervlaktewater (polderpeil) (m ³)	131	70	201
totale oppervlakte grens kadastraal (m²)	2.221	568	2.789

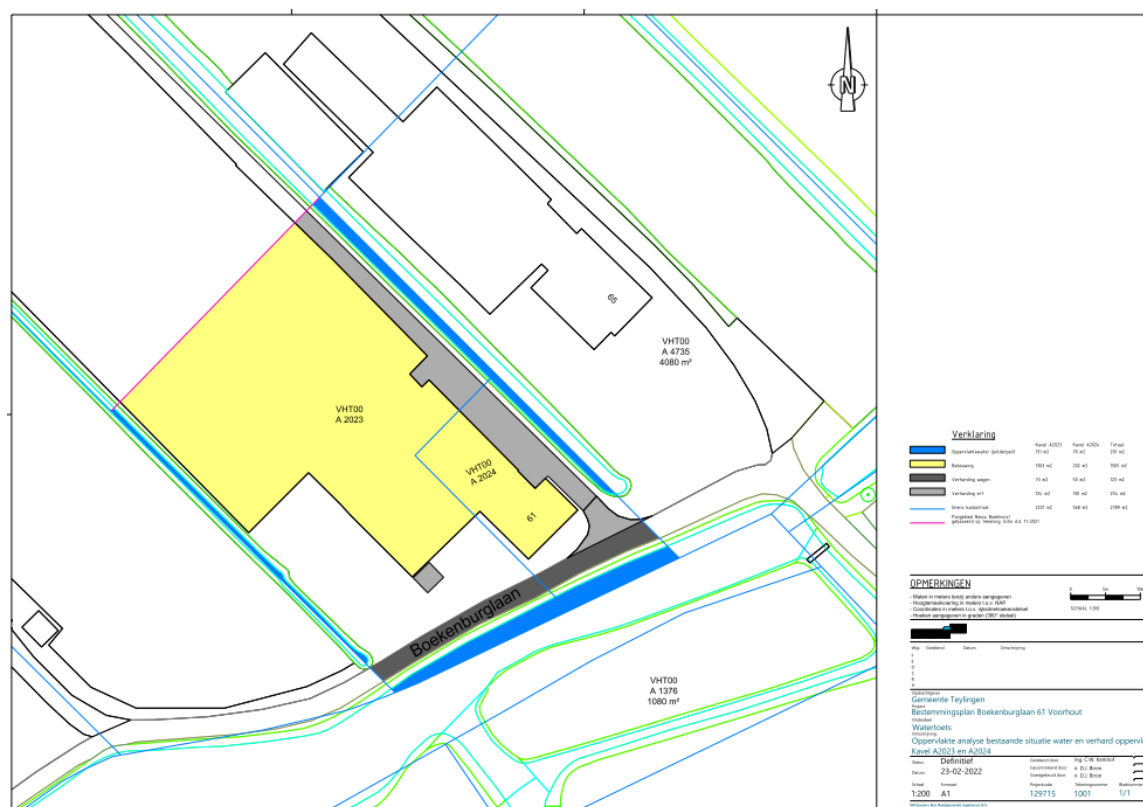
Watergangen

Er bevinden zich drie watergangen in het plangebied. Ten zuidoosten van het plangebied bevindt zich een primaire watergang, de Molentocht. Ten noordoosten en zuidwesten van het plangebied zijn de watergangen 'overige' watergangen. De watergangen zijn in de huidige situatie op polderpeil.

Afbeelding 2.1 Luchtfoto Boekenburglaan 61, Voorhout



Afbeelding 2.2 Oppervlakte analyse huidige situatie Boekenburglaan 61, Voorhout*



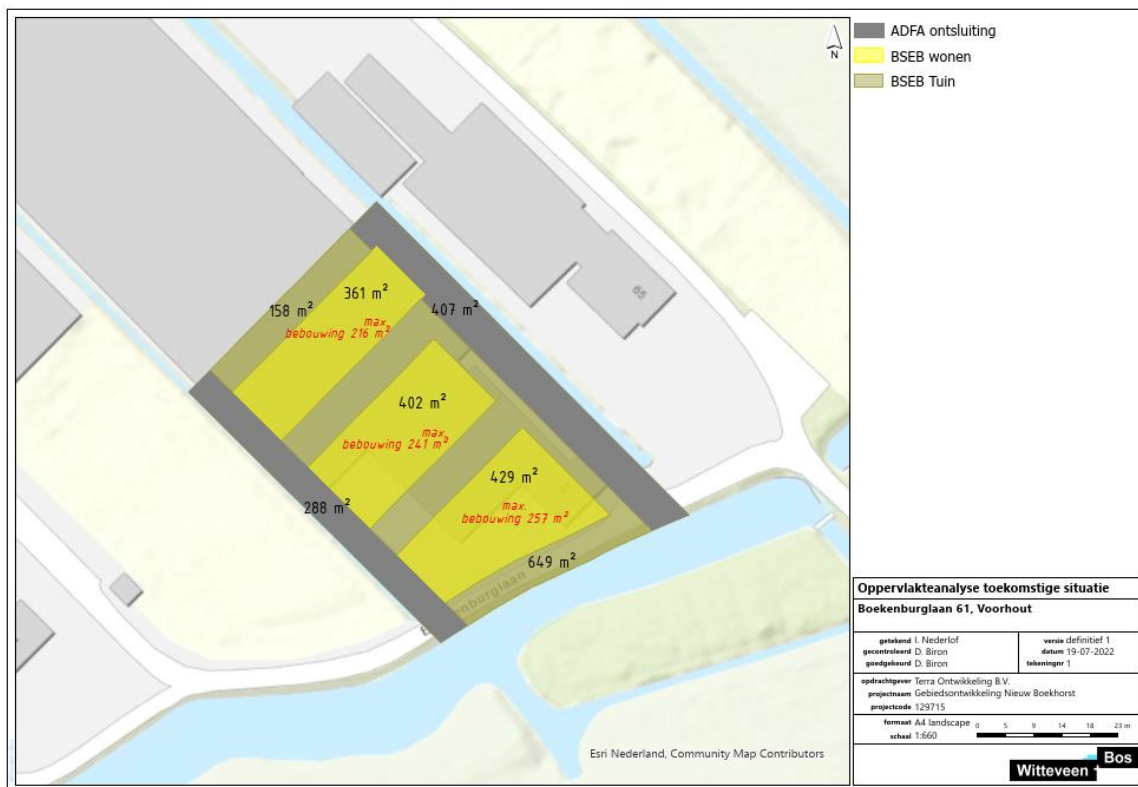
* zie bijlage I voor grotere versie van de afbeelding

2.2 Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie wordt de twee kadastrale percelen herverdeeld en in drie kavels gesplitst, met drie bouwvlakken. De kas, schuren, huidig woning en verhardingen worden volledig verwijderd met een 2.542 m².

De bestemmingszones van de toekomstige situatie zijn weergegeven in onderstaande afbeelding. De oppervlaktes zijn ook weergegeven. Voor de bouwvlakken geldt een maximaal bebouwingspercentage van 60 % per bouwvlak.

Afbeelding 2.3 Oppervlakteanalyse toekomstige situatie



De oppervlaktes, en de maximale oppervlakte verharding zijn weergegeven in tabel 2.2. In totaal zal in de toekomstige situatie maximaal 1.640 m² verhard zijn.

Tabel 2.2 Oppervlaktes nieuwe situatie

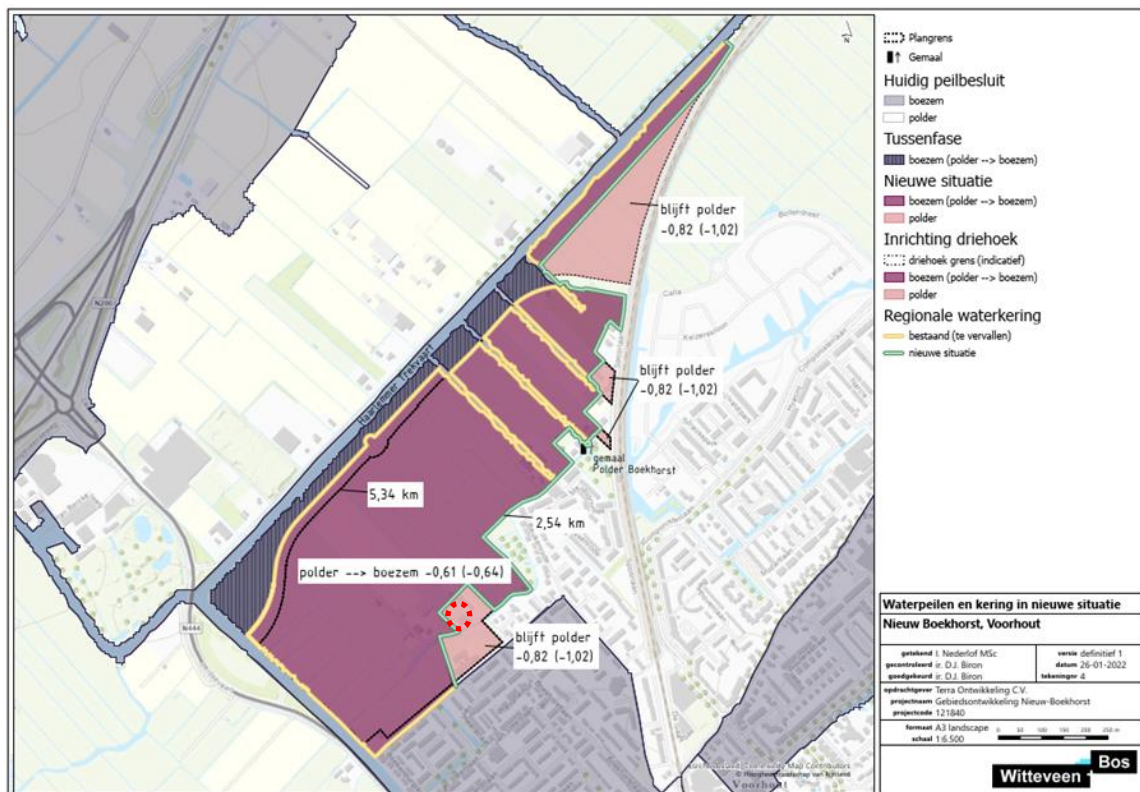
Type oppervlak	Totaal oppervlakte (m ²)	Maximale verharding	Maximale verharding (m ²)	Minimaal onverhard (m ²)	Opmerking
tuin	807	50 %	404	404	
wonen (bouwvlak)	1192	60 %	715	477	
ontsluitingsweg	695	75 %	521	174	indien de sloot (deels) wordt gedempt binnen de plangrens, moet dit verrekend worden met de afname van het verhard oppervlak ten opzichte van de huidige situatie
totaal	2694		1640	1054	

Er wordt uitgegaan dat geen water wordt gedempt en dat mogelijk verbreding van watergang buiten het bestemmingsplan van Boekenburg 61 valt en onderdeel van de woningbouw ontwikkeling Nieuw Boekhorst gaat deel uitmaken. Doordat het verhard oppervlak in de nieuwe situatie niet toeneemt ten opzichte van de huidige situatie, en het wateroppervlak niet gaat afnemen, is er geen watercompensatie nodig.

Waterkering

De sloten rondom de kavel blijven op polderpeil. Hoewel de omliggende omgeving op (plan Nieuw Boekhorst) op boezempeil wordt gebracht, blijft het plangebied met kavels A2023 en A2024 op polderpeil. Dit is vanwege het feit dat de kavels relatief laag liggen, en daardoor het risico ontstaat dat de ontwateringsdiepte te klein wordt bij boezempeil. De voorgestelde nieuwe situatie met betrekking tot de waterpeilen en de ligging van de regionale waterkering is weergegeven in onderstaande afbeelding.

Afbeelding 2.4 Waterpeilen en regionale waterkering in de nieuwe situatie, kavels A2023 en A2024 in rode cirkel



Drooglegging

Het advies voor de drooglegging is 1,20 m op basis van het zomerpeil. Het advies voor het straatpeil is dus minimaal NAP+0,40 m en het vloerpeil circa 25 cm hoger.

Waterkwaliteit en ecologie

Ter voorkoming van diffuse verontreinigingen van water en bodem geldt een verbod op het toepassen van zink, lood, koper en PAK's-houdende bouwmaterialen.

Riolering en afkoppelen

De hemelwaterafvoer gaat niet wijzigen in de toekomstige situatie en blijft op de poldersloten rondom het plangebied afvoeren. Betreft het vuilwater heeft de bestaande woning een septic tank. De nieuwe woningen en de bestaande woning zullen onder vrijverval naar de Boekenburglaan afvoeren of mini-gemaal met persleiding op het vuilwaterstelsel van Nieuw Boekhorst worden aangesloten. Vuilwater onder vrij verval aansluiten op Nieuw Boekhorst is niet mogelijk omdat een stook van 30m1 breed als peilscheiding rondom Boekenburglaan 61 en 65 geprojecteerd is waar geen vrij verval riool aangelegd mag worden om de kans om boezemwater naar polderwater te koppelen te voorkomen.

Zorgplicht en preventieve maatregelen voor hemelwater

Voor de behandeling van hemelwater wijst Rijnland op de zorgplicht en op het nemen van preventieve maatregelen. Het verdient aanbeveling daar waar mogelijk aandacht te besteden aan maatregelen bij de bron. Preventie heeft de voorkeur boven 'end-of-pipe' maatregelen. Uitgangspunt is dat het te lozen hemelwater geen significante verslechtering van de kwaliteit van het ontvangende oppervlaktewater mag veroorzaken en emissie van vervuilende stoffen op het oppervlaktewater waar mogelijk wordt voorkomen.

Door bijvoorbeeld:

- duurzaam bouwen;
- het toepassen van berm- of bodempassage;
- toezicht en controle tijdens de aanlegfase en handhaving tijdens de beheerfase ter voorkoming van verkeerde aansluitingen;
- het regenwaterriool uit te voeren met (straat)kolken voorzien van extra zand, slibvang of zakputten (putten met verdiepte bodem) op tactische plekken in het stelsel;
- adequaat beheer van straatoppervlak, straatkolken en zakputten (straatvegen en kolken/ putten zuigen);
- het toepassen van duurzaam onkruidbeheer;
- de bewoners, gebruikers en beheerders voor te lichten over de werking van de riolering en een juist gebruik hiervan;
- het vermijden van vervuilende activiteiten op straat zoals auto's wassen en repareren en chemische onkruidbestrijding.

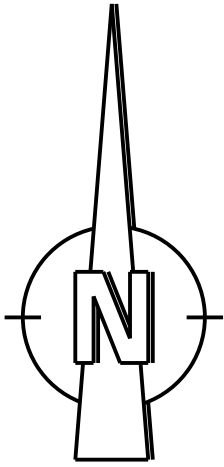
Daar waar ondanks de zorgplicht en de preventieve maatregelen het te lozen hemelwater naar verwachting een aanmerkelijk negatief effect heeft op de oppervlaktewaterkwaliteit, kan in overleg tussen gemeente en waterschap gekozen worden voor aanvullende voorzieningen, een verbeterd gescheiden stelsel of – als laatste keus – aansluiten op het gemengde stelsel. Ook kan de gemeente in overleg met het waterschap kiezen voor een generieke 'end-of-pipe'-aanpak. Deze keuze moet dan expliciet gemaakt worden in het GRP.

Conclusie

De in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkelingen hebben geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem ter plaatse.



BIJLAGE: OPPERVLAKTE ANALYSE HUIDIGE SITUATIE BOEKENBURGLAAN 61

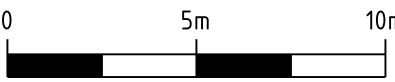


Verklaring

	Oppervlaktewater (polderpeil)	Kavel A2023 131 m2	Kavel A2024 70 m2	Totaal: 201 m2
	Bebouwing	1303 m2	202 m2	1505 m2
	Verharding wegen	73 m2	50 m2	123 m2
	Verharding erf	124 m2	130 m2	254 m2
	Grens kadastraal	2221 m2	568 m2	2789 m2
	Pangebied Nieuw Boekhorst gebaseerd op tekening: Echo d.d. 11-2021			

OPMERKINGEN

- Maten in meters tenzij anders aangegeven
- Hoogtemaatvoering in meters t.o.v. NAP
- Coördinaten in meters t.o.v. rijksdriehoekenstelsel
- Hoeken aangegeven in graden (360° stelsel)



SCHAAL 1:200



Wijz.	Getekend	Datum	Omschrijving
F			
E			
D			
C			
B			
A			

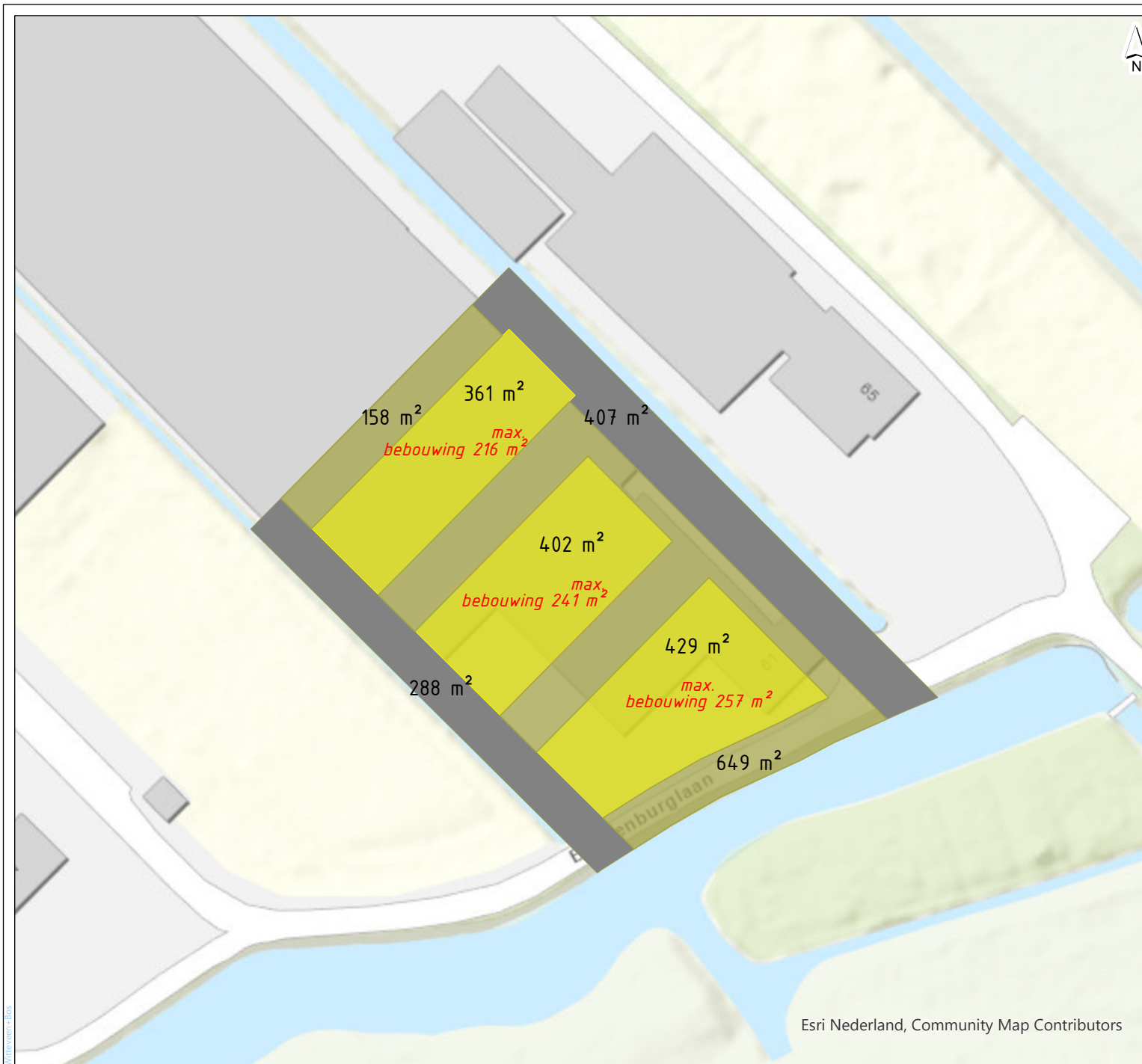
Opdrachtgever
Gemeente Teylingen
Project
Bestemmingsplan Boekenburglaan 61 Voorhout
Onderdeel

Omschrijving
Watertoets
Oppervlakte analyse bestaande situatie water en verhard oppervlak
Kavel A2023 en A2024

Status	Definitief	Getekend door		
Datum	23-02-2022	Gecontroleerd door		
		Goedgekeurd door		
Schaal	Formaat	Projectcode	Tekeningnummer	Bladnummer
1:200	A1	129715	1001	1/1



BIJLAGE: OPPERVLAKE ANALYSE TOEKOMSTIGE SITUATIE BOEKENBURGLAAN 61



- ADFA ontsluiting
- BSEB wonen
- BSEB Tuin

Oppervlakteanalyse toekomstige situatie

Boekenburglaan 61, Voorhout

getekend gecontroleerd goedgekeurd	versie definitief 1 datum 19-07-2022 tekeningnr 1
--	---

opdrachtgever projectnaam projectcode	 Gebiedsontwikkeling Nieuw Boekhorst 129715
---	---

formaat A4 landscape schaal 1:660	0 5 9 14 18 23 m
--------------------------------------	------------------

Witteveen + Bos