

referentienummer	
datum	13 juni 2023
aan	Bleiswijk Development B.V.
van	Antea Group
kopie	
projectnummer	0464558.100
project	Bestemmingsplanherziening Urban Logistics Campus A12 (ULC A12)
Betreft	Watertoets t.b.v. (ontwerp)bestemmingsplan

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Bleiswijk Development B.V. is voornemens om het voormalige terrein van de Greenery Campus, aan de Klappolder in Bleiswijk, gelegen in de gemeente Lansingerland, (gefaseerd) te revitaliseren tot een toekomstbestendig logistiek bedrijventerrein genaamd de 'Urban Logistics Campus A12'.

Het planvoornemen past niet binnen het vigerende bestemmingsplan. Om deze reden wordt een bestemmingsplanwijziging doorgevoerd. Onderdeel van het opstellen van een nieuw bestemmingsplan is het doorlopen van de verplichte watertoetsprocedure. Voorliggende watertoets is opgesteld en geactualiseerd naar aanleiding van het wettelijk vooroverleg en t.b.v. het nieuwe (ontwerp)bestemmingsplan Urban Logistics Campus A12.

1.2 Doel

Het watertoetsproces is een belangrijk instrument om het waterbelang in ruimtelijke plannen en besluiten te waarborgen. Het gaat daarbij om alle waterhuishoudkundige aspecten, waaronder veiligheid, wateroverlast, watertekort, waterkwaliteit en verdroging, en om alle wateren: rijkswateren, regionale wateren en grondwater. Het is niet een toets achteraf, maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerders (in dit geval het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard en de gemeente Lansingerland) in een zo vroeg mogelijk stadium met elkaar in gesprek brengt.

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt de huidige situatie van de locatie beschreven. Hoofdstuk 3 beschrijft het vigerende beleid. Hoofdstuk 4 beschrijft de uitgangspunten vanuit het hoogheemraadschap. Hoofdstuk 5 beschrijft de toekomstige situatie. Tot slot volgt een conclusie in hoofdstuk 6 met een doorkijk naar eventuele maatregelen in het bestemmingsplan.

2. Huidige situatie

2.1 Locatie

Het projectgebied betreft het voormalige terrein van de Greenery Campus. Dit complex ligt op bedrijventerrein Klappolder in Bleiswijk, gemeente Lansingerland en bestaat uit logistieke gebouwen, ondersteunende kantoren en bedrijven.

Het plangebied heeft een omvang van ca. 37 ha., waarvan ca. 33 ha. is aangekocht door Bleiswijk Development B.V. De aanwezige gebouwen hebben een bebouwingsoppervlak van ca. 140.000 m² bvo, waarvan ca. 85.000 m² bvo is aangekocht door Bleiswijk Development B.V. In figuur 2-1A is het plangebied weergegeven.



Figuur 2-1A Plangebied

Het plangebied bestaat uit een oostelijk en westelijk deel. In het oostelijk deel is de herontwikkeling van dit gebied in realisatie, hiervoor is een vergunning verleend, maar deze bleek niet uitvoerbaar (zie par. 2.2). Voor het deel ten westen hiervan moet nog worden getoetst. In voorliggende watertoets wordt het westelijk deel getoetst, maar aangezien oost en west gezamenlijk onderdeel zijn van het bestemmingsplan wordt het plangebied in haar totaliteit beoordeeld.

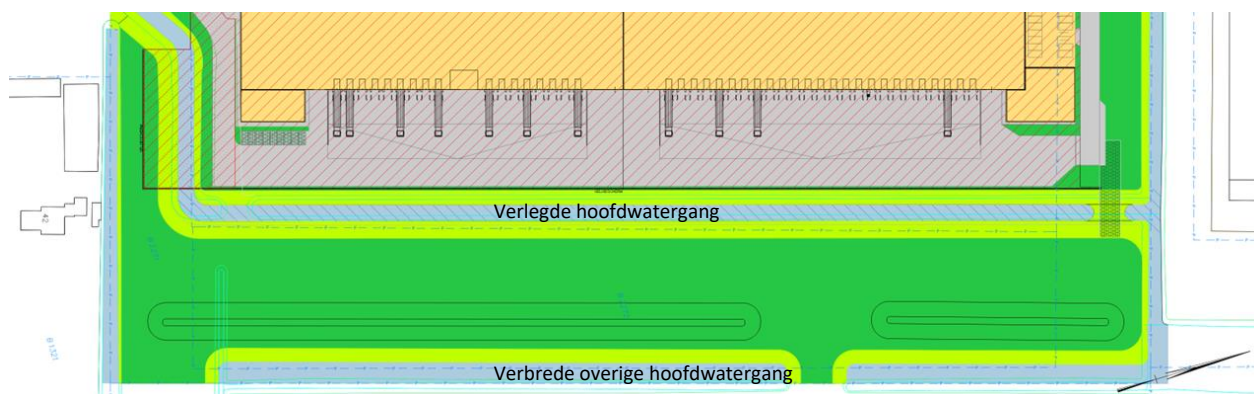
2.2 Uitgevoerde watertoets voor oostelijk deel

Aan de uiterste oostzijde van het projectgebied lag een groenzone. Op de kaart van het bestemmingsplan heeft dit gebied tevens de functie-aanduiding "Waterberging" binnen de primaire bestemming "Bedrijventerrein". In het verleden is er door Waterfeit Adviseurs op 8 juli 2021 al een watertoets uitgevoerd voor dit gebied. Deze diende mede ter motivering van de reeds verleende vergunning. Uit de watertoets kwamen de volgende conclusies:

- Dempen/graven
 - Er loopt een hoofdwatgang over het huidige terrein. Om deze hoofdwatgang te kunnen dempen moet er een nieuwe watgang gegraven worden. Hierbij geldt het principe dat het wateroppervlak niet kleiner mag worden en dat de doorstroming gegarandeerd wordt.
 - In het plan wordt **2.892 m²** gedempt en wordt er **3.082 m²** terug gevraagd.
 - Aan de zuidkant van het plangebied ligt een peilgebied met een hoger peil op de perceelsgrens, waarbij in de huidige situatie afvoer plaats vindt via een stuw naar het lager gelegen peil. De scheiding met overloop tussen de hoger gelegen watgang aan de zuidzijde

van het plangebied wordt naar het oosten verplaatst, waardoor er in totaal **313 m²** wateroppervlak van het hoge peil bij het lage peil wordt getrokken.

- Aanvullende waterberging
 - Om de versnelde afstroming van hemelwater vanaf verharde oppervlakken op te kunnen vangen, zal extra waterberging gerealiseerd moeten worden. Vooral nog is er vanuit gegaan dat dit in de vorm van extra vierkante meters wateroppervlak wordt gerealiseerd. De hoeveelheid benodigde aanvullende waterberging voor de uitbreiding van verhard oppervlak wordt door het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard berekend aan de hand van een maatgevende buienreeks en de toelaatbare peilstijging in het gebied. In de meeste gevallen komt dit neer op een oppervlak tussen **5 en 20%** van het netto toegevoegde verhardingsoppervlak. In het onderhavige plan is hiervoor een waarde bepaald van **10%**.
 - In de bestaande situatie is het terrein onbebouwd. De toename van verhard oppervlak bestaat uit in totaal **49.585 m²** verharde oppervlakken waarvan **36.570 m²** dakvlak.
 - Wanneer de uitbreiding volledig wordt gecompenseerd door middel van graven van water dient de watergang aan de oostzijde van het plangebied met gemiddeld ca. 14 meter extra worden verbreed. Eventueel kan een deel van de compensatie in alternatieve berging worden gerealiseerd.
 - Er is op 13 januari 2022 een vergunning verleend door het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard voor het aanbrengen van verhard oppervlak, het graven van een hoofdwatgang, het verplaatsen van een duiker met peilregulerende functie, het dempen van een hoofdwatgang en het wijzigen van het waterpeil ter plaatse van de Klappolder 1 in Bleiswijk¹. Deze vergunning bleek bij nader inzien echter niet uitvoerbaar. In overleg met de ontwikkelende partij gezocht naar een alternatieve oplossing. Dit heeft geleid tot:
 - Extra verharding van in totaal 52.900 m²;
 - De bestaande hoofdwatgang is ca. een meter verlegd;
 - Als compensatiemaatregel voor de toename aan verharding is de bestaande overige watergang, parallel aan de hoofdwatgang, verbreed;
 - Er is geen watergang gedempt, er is geen duiker verplaatst en het waterpeil is niet gewijzigd.
 - Onderstaande afbeelding toont de nieuwe situatie (Figuur 2-1B).

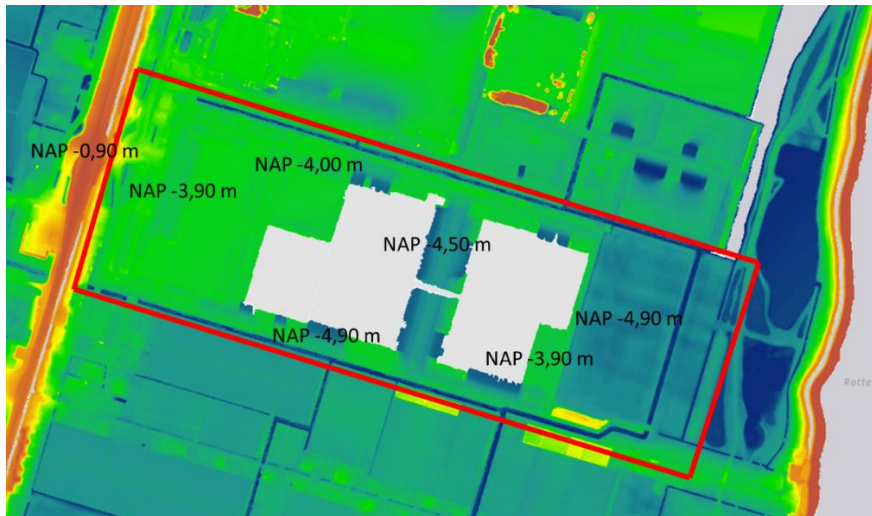


Figuur 2-1B: nieuwe situatie met watergangen

¹ Hoogheemraadschap van Schieland en Krimpenerwaard, Watervergunning Dossiernummer B2021-2025, 13 januari 2022

2.3 Maaiveld

Om de maaiveldhoogtes in het plangebied te analyseren is de AHN4-viewer geraadpleegd. Het maaiveld bevindt zich tussen NAP -4,90 m en NAP -3,90 m. In figuur 2-2 is een overzicht van de maaiveldhoogten weergegeven.



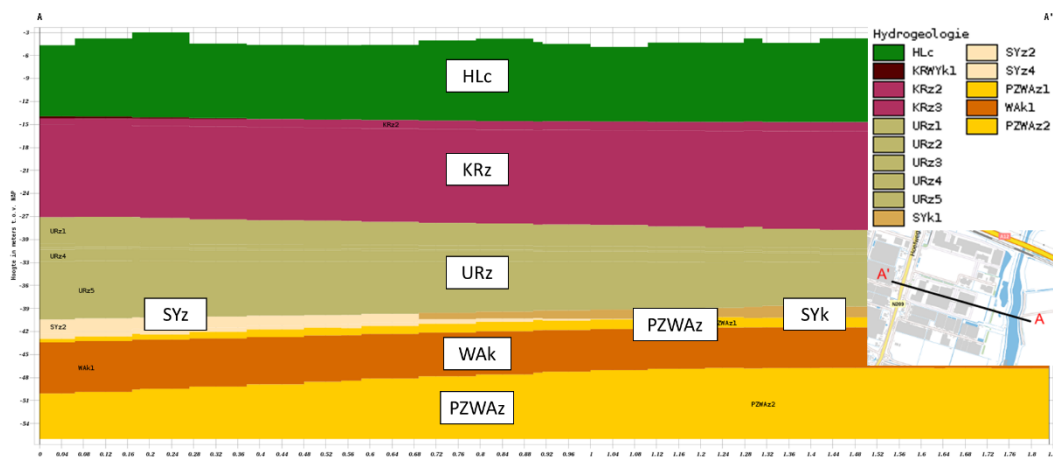
Figuur 2-2 Maaiveldhoogten ten opzichte van NAP (Bron: AHN4-viewer)

2.4 Bodemopbouw

Regionale bodemopbouw op basis van REGIS II (TNO)

De diepere bodemopbouw is in figuur 2-3 weergegeven als hydrogeologisch profiel volgens REGIS II v2.2. In dit profiel zijn de lagen aangeduid als de stratigrafische eenheid waartoe zij behoren en de aard van de afzettingen waaruit zij bestaan.

Voor de Holocene deklaag zijn in REGIS geen parameterwaarden (c-waarden, k-waarden, KD waarden) aanwezig. Voor de verschillende zandige formaties zijn in REGIS kh waarden en KD waarden opgenomen. Voor de kleiige formaties zijn kv waarden en c-waarden vermeld.



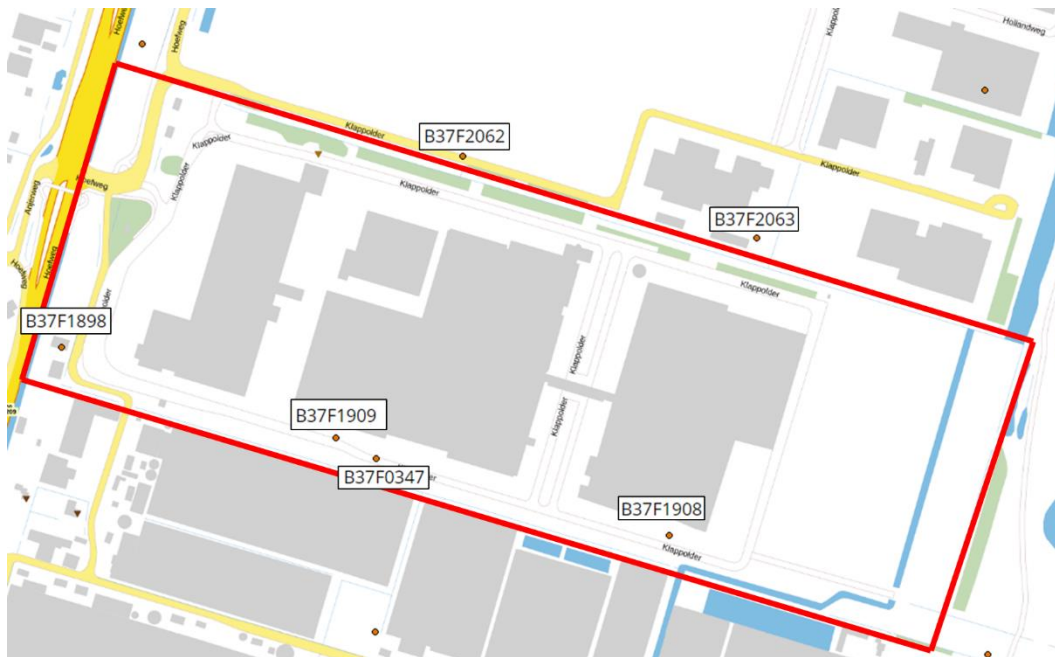
Figuur 2-3 Geohydrologische bodemopbouw (bron: DINOloket)

In figuur 2-3 is te zien dat de ondergrond ter plaatste van de werklocatie tot ca. NAP -14 m uit een Holocene deklaag bestaat. De Holocene deklaag bestaat uit afwisselende lagen van zand, klei en veen. Vanwege de heterogene bodemopbouw van de Holocene deklaag zijn hier geen doorlatendheden bekend. Onder de Holocene deklaag liggen zandlagen van de Formaties van Kreftenheye en Urk tot een diepte van ca. NAP -40 m met een doorlatendheid van ca. 25 tot 50 m/dag. Hieronder liggen twee zandlagen van de Formatie van Stramproy, Peize en Waalre tot een diepte van ca. NAP -43 m. De doorlatendheden in de zandlagen variëren van

5 m/dag tot aan 10 m/dag. Op een hoogte van ca. -42 m NAP ligt tevens een slecht doorlatende kleilaag van de Formatie van Stramproy met dikte van ca. 2,5 m en een doorlatendheid van ca. 0,01 tot 0,05 m/dag. Vanaf NAP -43 m begint een slecht doorlatende kleilaag van de Formatie van Waalre met een doorlatendheid van ca. 0,001 tot 0,005 m/dag. Vanaf ca. NAP -50 m begint een zandlaag van de Formatie van Pieze en Waalre met een doorlatendheid van ca. 10 tot 25 m/dag.

DINOloket

Om de bodemopbouw ter plaatse van de planlocatie te analyseren zijn grondboringen uit het DINOloket geraadpleegd, zie figuur 2-4. De maximale diepte in de grondboringen was 21 m -mv. Tot ca. 6,20 á 7,70 m -mv bestaat de grond voornamelijk uit klei met afwisselend lagen veen. Hieronder is tot 21 m -mv een zandlaag aangetroffen. De geschematiseerde bodemopbouw is in tabel 2-1 weergegeven.



Figuur 2-4 Locaties grondboringen (bron: DINOloket)

Tabel 2-1 Bodemopbouw (bron: DINOloket)

Diepte (m -mv.)	Grondsoort
Maaiveld tot 6,20 á 7,70	Klei, met afwisselend veen lagen
6,20 á 7,70 tot 9	Zand, matig fijn
9 tot 21	Zand, matig grof

2.5 Grondwater

DINOloket

In het DINOloket zijn geen relevante bruikbare peilbuizen in of nabij het plangebied bekend.

Grondwaterstroming

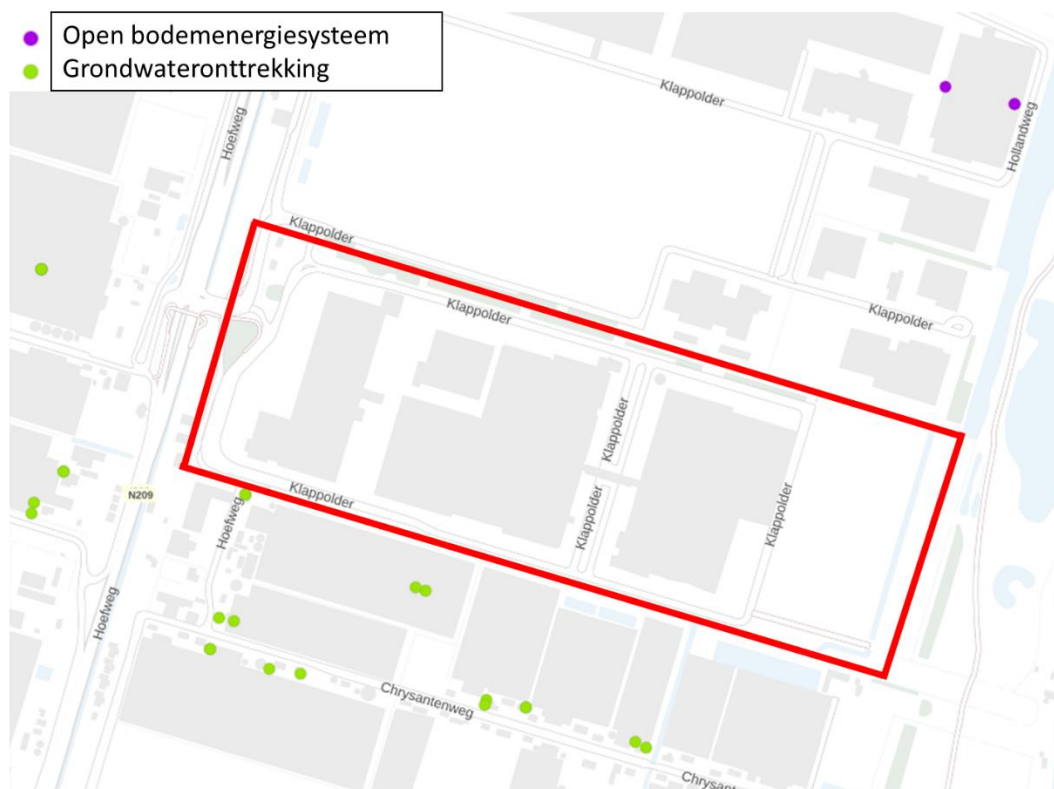
Op basis van een isohypsen kaart uit 2019 op Grondwatertools bevindt de grondwaterstand zich ter plaatse van het plangebied tussen ca. NAP -5,00 m en NAP -5,50 m, zie figuur 2-5.



Figuur 2-5 Isohypsens kaart 2019 (bron: grondwatertools.nl)

Grondwateronttrekkingen

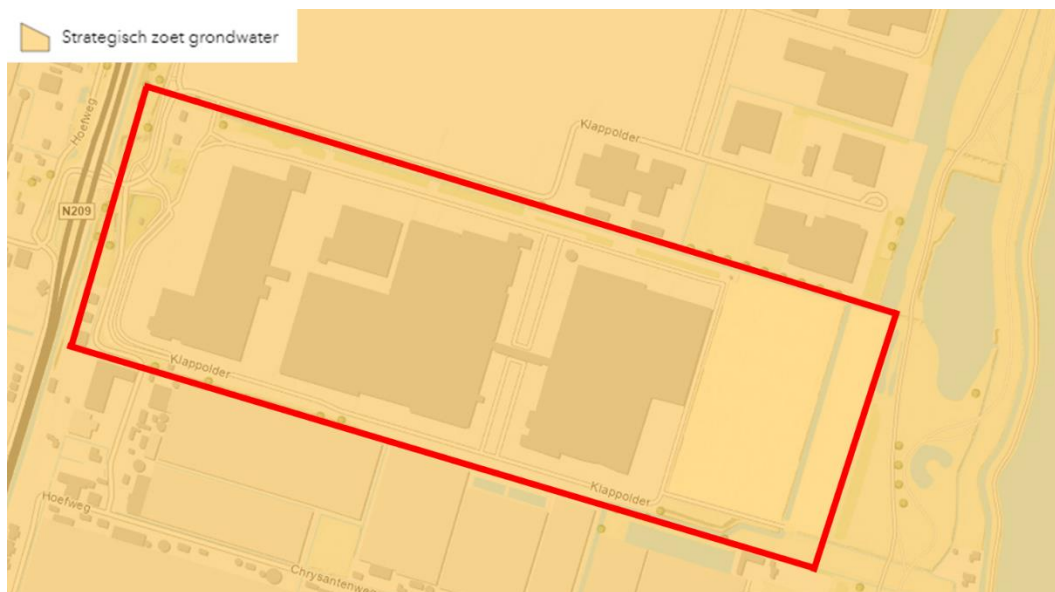
Op basis van de WKO-tool zijn in de directe omgeving meerdere open bodemenergiesystemen, en grondwateronttrekkingen aanwezig. De grondwateronttrekkingen liggen voornamelijk ten zuiden van het plangebied. De open bodemenergiesystemen liggen ten noorden op een afstand van ca. 500 m van het plangebied. In figuur 2-6 is een overzicht weergegeven van het plangebied en de directe omgeving.



Figuur 2-6 Open bodemenergiesystemen en grondwateronttrekkingen (bron: WKO-tools)

Grondwaterbeschermingsgebied

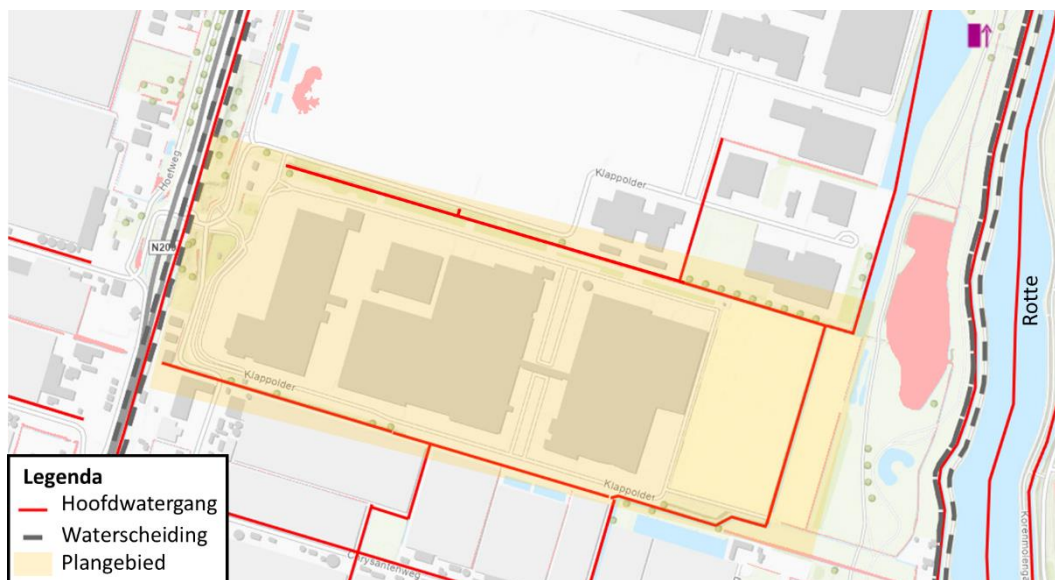
Op basis van de “Strategisch zoet grondwater (indicatief)” kaart van de provincie Zuid-Holland ligt het plangebied in een “Strategisch zoet grondwater” gebied, zie figuur 2-7.



Figuur 2-7 Grondwaterbeschermingsgebieden (bron: Strategisch zoet grondwater kaart provincie Zuid-Holland)

2.6 Watersysteem

Het plangebied ligt in bemalingsgebied “Polder Bleiswijk” in peilgebied GPG-1007. In dit peilgebied is een flexibel waterpeil van NAP -5,80 m tot NAP -5,70 m². Om het plangebied heen liggen verschillende hoofdwatgangen. In het oosten van het plangebied ligt de boezem genaamd de Rotte. De Rotte heeft een bovenpeil van NAP -0,90, een onderpeil van NAP -1,20 m en een schouwpeil van NAP -1,02 m¹. Het watersysteem rondom het plangebied is weergegeven in figuur 2-8.

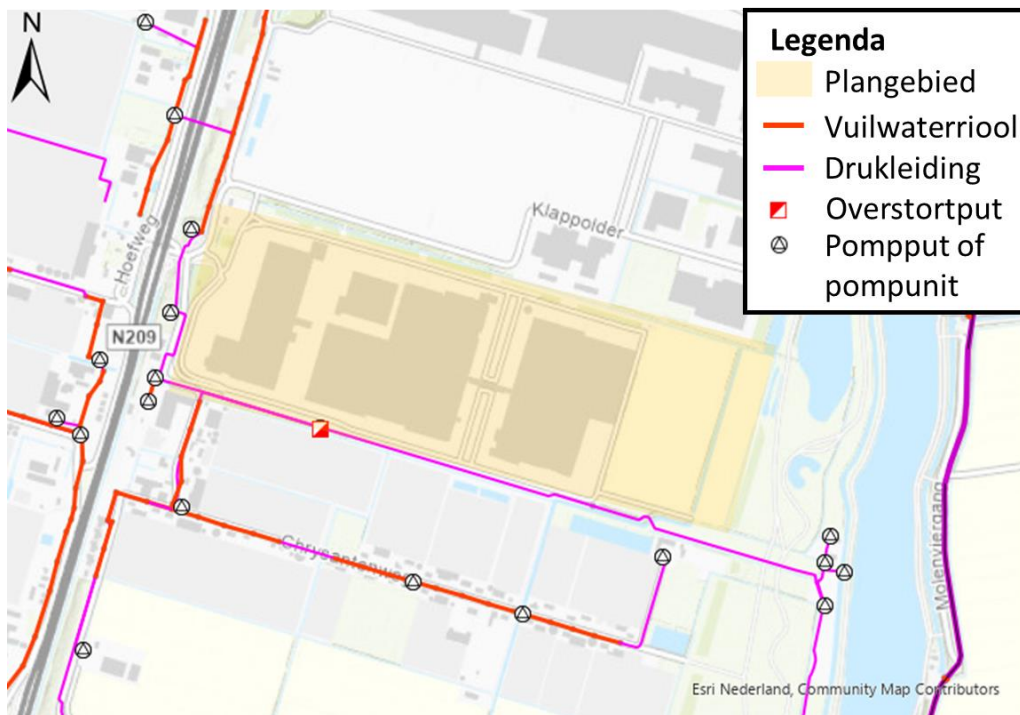


Figuur 2-8 Watersysteem nabij het plangebied (bron: Online legger Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard)

² Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard. (2022). HHSK op de Kaart. Opgehaald van [www.schielandendekrimpenerwaard.nl: https://www.schielandendekrimpenerwaard.nl/kaart/HHSKopdeKaart/](https://www.schielandendekrimpenerwaard.nl/kaart/HHSKopdeKaart/)

2.7 Vuil- en hemelwater

Ten oosten en ten zuiden van het plangebied ligt een drukleiding. Het rioleringsstelsel rondom het plangebied is weergegeven in figuur 2-9.



Figuur 2-9 Rioleringsstelsel (bron: uit dataset PDOK)

2.8 Waterveiligheid

Op basis van de legger van Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard ligt ten oosten en ten westen van het plangebied een regionale waterkering, zie figuur 2-10.



Figuur 2-10 Regionale waterkering (bron: Storymap HHSK op kaart van Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard.)

3. Beleid

3.1 Rijksoverheid

Waterwet

Op 22 december 2009 is de Waterwet in werking getreden. De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. De Waterwet richt zich op de zorg voor waterkeringen, waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterfuncties (zoals de drinkwatervoorziening). De wet biedt de basis voor het stellen van normen ten aanzien van deze onderwerpen. Verder bevat de wet regelingen voor het beheer van water. Een belangrijk gevolg van de Waterwet is dat de huidige vergunningstelsels uit de afzonderlijke waterbeheerwetten worden gebundeld. Dit resulteert in één vergunning, de Watervergunning.

De Wet gemeentelijke watertaken is onderdeel van de Waterwet. In deze Wet heeft de gemeente de zorgplicht gekregen voor:

- Het doelmatig inzamelen en verwerken van overtollig afvloeiend hemelwater;
- Het doelmatig nemen van maatregelen in openbaar gebied om structureel nadelige gevolgen van de grondwaterstand voor de aan de grond gegeven bestemming zoveel mogelijk te voorkomen of te beperken.

In de Wet milieubeheer is de derde zorgplicht voor de gemeente opgenomen. De gemeente dient zorg te dragen voor het inzamelen transporteren van stedelijk afvalwater.

Wet ruimtelijke ordening en de watertoets

De watertoets is per 1 november 2003 wettelijk verplicht (en vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening). De watertoets betekent dat ruimtelijke plannen (waaronder bestemmingsplannen) die vanaf deze datum ter inzage worden gelegd, voorzien moeten zijn van een waterparagraaf. Ruimtelijke plannen van de initiatiefnemer (bijv. gemeente of projectontwikkelaar) worden overlegd met de waterbeheerder.

In de waterparagraaf geeft de initiatiefnemer aan welke afwegingen in het plan ten aanzien van water zijn gemaakt. Het is een toelichting op het doorlopen proces en maakt de besluitvorming ten aanzien van water transparant. In geval van locatiekeuzes en bij herinrichting van bestaand bebouwd gebied geeft de initiatiefnemer expliciet aan welke rol de kosten en risico's van verdroging, verzilting, overstroming en overlast hebben gespeeld bij de besluitvorming. De waterparagraaf grijpt zichtbaar terug op de afsprakennotitie en het wateradvies.

Nationaal waterprogramma 2022 – 2027

Het Nationaal Water Programma 2022-2027 is vastgesteld op 18 maart 2022. In het Nationaal Water Programma (NWP) 2022-2027 beschrijft de Rijksoverheid de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid en de uitvoering ervan in de rijkswateren en -vaarwegen.

Het Nationaal Water Programma 2022–2027 geeft een overzicht van de ontwikkelingen binnen het waterdomein en legt nieuw ontwikkeld beleid vast. Het doel is schoon, veilig en voldoende water dat klimaatadaptief en toekomstbestendig is. Ook is er aandacht voor de raakvlakken van water met andere sectoren.

Er liggen grote opgaven voor het waterdomein:

- Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering;
- We moeten blijven werken aan een goede bescherming tegen overstromingen en klimaatrobuuste zoetwatervoorziening tegen toenemende droogte;
- Ook de zorg voor goede waterkwaliteit en duurzame drinkwatervoorziening verdient aandacht.

Daarnaast zijn allerlei functies afhankelijk van water, zoals de scheepvaart, de landbouw en de natuur. Op de Noordzee moeten vele functies, waaronder de opgaven voor windenergie, natuurontwikkeling, duurzame

visserij, scheepvaart en zandwinning, in balans met elkaar een plek krijgen. Om aan te geven hoe hiermee om te gaan, ontwikkelde de Rijksoverheid het Nationaal Water Programma 2022-2027.

Nationaal Bestuursakkoord Water

Met het NBW-Actueel (2008) onderstrepen het Rijk, het Interprovinciaal Overleg, de Unie van Waterschappen en de Vereniging van Nederlandse Gemeenten de gezamenlijke opgave om het watersysteem op zo kort mogelijke termijn en tegen de laagste maatschappelijke kosten op orde te brengen en te houden. Samenwerken is de rode draad van het geactualiseerde Nationaal Bestuursakkoord. Een actualisatie van het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) uit 2003 komt voort uit de invoering van de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW), de noodzaak tot het aanscherping van een aantal begrippen en het beschikbaar komen van nieuwe klimaatscenario's.

Kaderrichtlijn Water (KRW)

Door de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) heeft Nederland een resultaatsverplichting voor het bereiken van de gewenste waterkwaliteit en ecologie van grond- en oppervlaktewatersystemen. Voor grote wateren of watersystemen, de zogenaamde KRW-waterlichamen, zijn hiertoe doelen opgesteld. De (bindende) maatregelen om de doelen te bereiken zijn vastgelegd in de stroomgebiedsplannen. Voor de overige wateren geldt minimaal het stand-still principe. Waterbeheerders mogen hiervoor zelf aanvullende doelen opstellen.

3.2 Beleid provincie Zuid-Holland

Regionaal Waterplan Zuid-Holland 2022-2027

Het regionaal waterprogramma bevat de uitwerking van het beleid van de provincie Zuid-Holland. Het regionaal waterprogramma beschrijft in ieder geval wat de provincie doet om uitvoering te geven aan de Europese richtlijnen die betrekking hebben op water: de Kaderrichtlijn Water (KRW), de Grondwaterrichtlijn, de Drinkwaterrichtlijn, de Richtlijn Overstromingsrisico's en de Zwemwaterrichtlijn.

Het omgevingsbeleid van de provincie Zuid-Holland wordt gevormd door de omgevingsvisie, het omgevingsprogramma en de omgevingsverordening.

Er zijn drie hoofdthema's bijgewerkt: Kwaliteitsverbetering van het omgevingsbeleid, Klimaatadaptatie en Verandering van wetgeving.

Andere beleidsdocumenten

Het waterbeleid van de provincie Zuid-Holland is opgenomen in de volgende vastgestelde beleidsdocumenten:

- Het waterbeleid met een ruimtelijke component staat in de Visie Ruimte en Mobiliteit. Vanuit de ambitie om Zuid-Holland een duurzame, concurrerende en leefbare Europese toproegio te laten zijn, bevordert de provincie de transitie naar een water- en energie-efficiënte samenleving. Die rode draad door de Visie ruimte en mobiliteit staat centraal in het beleid voor water, bodem en energie. In de Visie Ruimte en mobiliteit geeft de provincie aan hoe omgegaan wordt met thema's als klimaatverandering, toenemende verzilting, inklinking en het veranderend ruimtegebruik (ook in de ondergrond), die aanpassingen vergen van en keuzes in het bodem- en watersysteem, die in veel gevallen invloed hebben op de ruimtelijke ordening. Deze keuzes hebben het achterliggende doel dat Zuid-Holland beschermd blijft en dat het mogelijk blijft om water in zijn vele hoedanigheden beter te benutten. De kwaliteit en functionaliteit van water dienen optimaal te zijn en vragen permanent om verbetering en bescherming. Bij aanpassingen aan het watersysteem gelden twee uitgangspunten: ze zijn klimaatbestendig en de natuurlijke processen krijgen, waar dat kan, meer ruimte of worden beter benut.
- Het beleid voor waterkwaliteit staat in de Voortgangsnota Europese Kaderrichtlijn Water 2022-2027. Voor een klein aantal onderdelen blijft het provinciale waterplan 2016-2021 ongewijzigd van kracht. Hierin staan de doelen van de provincie met betrekking tot maatregelen voor waterkwaliteit van grond- en oppervlaktewater.
- De provincie Zuid-Holland heeft in 2019 haar klimaatadaptatiestrategie gepresenteerd. De Uitvoeringsagenda Provincie Zuid-Holland 2021-2023 is een voortzetting van de klimaatstrategie van de provincie.

3.3 Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard

Keur en algemene regels

In de Keur zijn de regels opgenomen die het Hoogheemraadschap hanteert om te zorgen voor droge voeten en schoon water. De vigerende Keur is inwerking getreden op 1 januari 2016. De waterkunstwerken en oppervlaktewateren waarvoor de Keur geldt, zijn opgenomen in de legger. Naast de Keur zijn de algemene regels opgesteld. Hierin is geregeld dat voor zover wordt voldaan aan de in de algemene regels gestelde voorwaarden, bepaalde activiteiten zijn vrijgesteld van de watervergunningplicht op grond van de Keur.

De Keur verbiedt het verrichten van werkzaamheden zonder watervergunning van het bestuur in, op, over of onder een waterstaatswerk, anders dan in overeenstemming met de waterhuishoudkundige functies. Ook is in de Keur opgenomen dat het verboden is zonder watervergunning van het bestuur een waterstaatswerk te wijzigen of aan te leggen.

Verder verbiedt de Keur zonder watervergunning van het bestuur het aanbrengen van verharde oppervlakten met een totale oppervlakte van meer dan 500 m² waarvan de neerslag geheel of gedeeltelijk, direct of indirect, wordt gebracht op het oppervlaktewaterlichaam.

Beleid waterberging bij ruimtelijke ordening (2012)

In het “Beleid waterberging bij ruimtelijke ordening” (2012) staat dat het hoogheemraadschap een onderscheid tussen drie typen plannen:

1. Kleine plannen: Plannen met een verhardingstoename tot 500 m².
2. Middelgrote plannen: Plannen met een verhardingstoename groter dan 500 m² en kleiner dan 10 hectare bruto planoppervlak
3. Grote plannen: Een plan groter dan 10 hectare bruto planoppervlak.

Middelgrote plannen:

Bij middelgrote plannen past HHSK een gestandaardiseerde berekeningsmethode toe. De geschandaliseerde berekeningsmethode levert een compensatie-eis in “kuubs waterberging” op voor de ontwikkelaar van het plan. De compensatie eis kan ook worden uitgedrukt in een te realiseren wateroppervlak (m²) of als percentage van de verhardingstoename (%). Als gevolg van de omgevingsfactoren en de planeigenschappen verschilt de compensatie-eis van (peil)gebied tot (peil)gebied.

De benodigde waterberging wordt op twee manieren uitgedrukt:

- als percentage van de oppervlakte van het plangebied ('bruto')
- als percentage van de oppervlakte van de beoogde verhardingstoename ('netto').

Netto norm (%) = bruto norm (%) * oppervlakte plangebied (m²) / oppervlakte verhardingstoename (m²).
De netto norm is altijd groter dan of gelijk aan de bruto norm.

Waterbeheerprogramma 2022-2027

In het waterbeheerprogramma 2022-2027 geeft het Hoogheemraadschap aan wat haar ambities voor de komende planperiode zijn en welke maatregelen worden getroffen. Het Hoogheemraadschap legt de focus op het beheersgebied duurzaam en klimaatbestendig te maken. Eén van de hoofdtaken is het “het voorkomen en waar nodig beperken van overstromingen, wateroverlast en waterschaarste”. Het Hoogheemraadschap wil het huidige watersysteem goed houden en daar waar nodig verbeteren. Ook wil het Hoogheemraadschap dat andere (gemeenten of particulieren) ruimtelijke plannen water robuust ontwerpen, voor nu en in de toekomst. Het Hoogheemraadschap acht het hierom noodzakelijk om in een vroeg stadium te adviseren bij ruimtelijke ontwikkelingen en waterstaatkundige onderwerpen. Met de strategie “neerslag vasthouden, bergen en afvoeren” wordt in een groot deel van het beheersgebied wateroverlast voorkomen. De toename aan verhard gebied bemoeilijkt dit. Daarom zicht het Hoogheemraadschap zich op het doelgericht investeren in toepassingen om hemelwater langer vast te kunnen houden. Dit zorgt voor een grotere waterberging en een verbeterde afvoer van overtollig water.

3.4 Gemeente Lansingerland

GRP Lansingerland 2021-2025

De wettelijke rioleringszorg bestaat uit;

- Zorgen voor inzameling van stedelijk afvalwater,
- Zorgen voor transport van stedelijk afvalwater,
- Zorgen voor verwerking van ingezameld hemelwater,
- Zorgen dat het grondwater de bestemming van een gebied niet structureel belemmert.

Klimaatverandering leidt tot meer weerextremen. Het (hemel)watersysteem en de afvalwaterketen moet de neerslag zo goed als mogelijk kunnen verwerken. Een integrale aanpak is noodzakelijk, met name de samenwerking met inrichting en beheer van bovengrondse infrastructuur. De afstemming richt zich op afstemming binnen de waterketen, in de openbare ruimte (klimaatadaptatie) en op particulier terrein waarbij bewustwording rondom klimaatadaptatie versterkt moet worden.

Hemelwaterzorgplicht

In het verlengde van het principe “Vasthouden-Bergen-Afvoeren” moet hemelwater zoveel als mogelijk worden vastgehouden. In Lansingerland zijn veel diepe polders met een hoge grondwaterstand, een geringde drooglegging en een ondoorlatende bodem. Hierdoor is infiltratie vrijwel onmogelijk. Hemelwater wordt zo veel mogelijk lokaal hergebruikt en wordt vast gehouden waar het valt. Als lokaal bergen niet mogelijk is wordt er gekozen voor het (vertraagd) afvoeren van overtollig hemelwater via hemelwaterriolering naar het oppervlaktewater. De afvoer naar het vuilwaterriolering moet zo veel mogelijk worden voorkomen. Kolken en regenpijpen worden zoveel mogelijk afgekoppeld van de gemengde riolering en vuilwaterriolering. Dit heeft als doel schade door hevige regenval te beperken.

Omgevingsvisie Lansingerland “verbonden, vindingrijk en gezond” (versie 24 februari 2022)

In de Omgevingsvisie beschrijft Lansingerland wat het voor een gemeente in de toekomst wil zijn. De Omgevingsvisie schets de gewenste ontwikkelingen voor thema's als wonen, werken, recreëren, natuur, duurzaamheid, mobiliteit, cultuurhistorie, ruimtelijke kwaliteit en gezondheid.

In 2040 is Lansingerland, nog meer dan nu, verbonden, vindingrijk en gezond. Om dat voor elkaar te krijgen moeten er strategische keuzes worden gemaakt en worden bepaald wat het beleid voor de fysieke leefomgeving is. De uitkomst van dat proces is in de Omgevingsvisie beschreven.

De Omgevingsvisie vervangt daarmee de gemeentelijke structuurvisie uit 2010. De visie geeft op hoofdlijnen antwoord op de volgende vragen die de gemeente zichzelf stelt:

Welke ambities hebben we voor het toekomstig Lansingerland?

Hoe willen we dat Lansingerland er in 2040 uitziet?

Welke uitdagingen en ruimtelijke en maatschappelijke ontwikkelingen kent Lansingerland?

Welke keuzes maken we vandaag om het toekomstige Lansingerland vorm te geven?

Toekomstbestendige omgeving

Lansingerland wenst klimaatproof te zijn. De ambitie voor Nederland en Lansingerland is om per 2050 volledig klimaatadaptief ingericht te zijn. Een helder beeld van lokale risico's zoals beschreven in de Ruimtelijke Adaptatie Strategie Lansingerland (2021) vormt de basis van deze aanpak. Alle ontwikkelingen moeten het hoofd bieden aan risico's zoals overstromingen, wateroverlast door piekbuien, hittestress en droogte. Daarom wordt klimaatadaptatie geïntegreerd in het gemeentelijk beleid.

Een groene gemeente

Een groene gemeente houdt in dat er veerkrachtige natuurlijke systemen worden aangelegd ter voorkoming van hittestress en wateroverlast. Bijkomende voordelen zijn het verhogen van de kwaliteit van de openbare ruimte en de biodiversiteit in Lansingerland.

Een robuust watersysteem

Een robuust watersysteem houdt in dat overstromingen, wateroverlast, lage waterkwaliteit en droogte zoveel mogelijk voorkomen worden. Dit kan dankzij een watersysteem dat water opslaat, vasthoudt en weer beschikbaar stelt bij droogte. Bij nieuwe ontwikkelingen wordt ingezet op voldoende waterbergende mogelijkheden, waar mogelijk versterkt met gebouwgebonden maatregelen zoals groene of blauwe daken, groene gevels en ondergrondse waterberging.

3.5 Huidig bestemmingsplan oostelijk deel

In het huidige bestemmingsplan Klappolder geldt ten aanzien van water voor het oostelijk deel het volgende:

Lid 2.5.1

“Binnen het plangebied dient te worden voorzien in waterberging waarbij de capaciteit ten minste 10% van het verhard oppervlak bedraagt; deze voorzieningen dienen, behoudens ontheffing en voor zover die niet reeds gerealiseerd zijn binnen of in het aangrenzende gebied tussen de Rotte en het bestemmingsplangebied en binnen de waterstaatkundige eenheid (peilgebied) te worden gerealiseerd”

Lid 2.5.2

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 2.5.1 indien elders, binnen dezelfde waterstaatkundige eenheid, wordt voorzien in vervangende waterberging. Alvorens de ontheffing te verlenen dient door burgemeester en wethouders schriftelijk advies te worden ingewonnen bij het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard. Deze verplichting geldt niet indien vooraf door het hoogheemraadschap is verklaard dat op genoegzame wijze is voorzien in de benodigde water[1]bergingscapaciteit.

4. Uitgangspunten en randvoorwaarden

4.1 Hoogheemraadschap Schieland en de Krimpenerwaard

Op 22 juni 2022 heeft per e-mail contact plaatsgevonden met de heer F. de Wilde van het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard. Onderstaand volgt een kort overzicht van de aanvullende informatie die ontvangen is van het Hoogheemraadschap naast de informatie uit paragraaf 3.3. In de conclusie in hoofdstuk 6 van deze memo wordt nader ingegaan op de betekenis voor het bestemmingsplan van ULC-A12 en de waarop hieraan invulling kan worden gegeven.

- In het plangebied geldt een compensatie-eis van 6%³. Dit houdt in dat de toegenomen vierkante meters verhard oppervlak moeten worden terug gegraven als openwater. Dit resulteert in een totaal benodigde watercompensatie van 166,5 m², zie tabel 4-1 voor toelichting van berekening. De benodigde watercompensatie dient te worden gegraven binnen peilgebied GPG-1007. In dit peilgebied is er een flexibel waterpeil van NAP -5,80 m tot NAP -5,70 m.

Tabel 4-1 Berekening compensatie eis te graven wateroppervlak

Compensatie eis te graven wateroppervlak*	
$3275\text{m}^2 - 500\text{m}^2 =$	2775 m ²
$2775\text{m}^2 \times 6\% =$	166,5 m ²

* Let op dat al het verhard oppervlak moet zijn meegerekend. Daken, wegen, voetpaden, parkeerplaatsen etc.

- Inmiddels is bovenstaande compensatie gewijzigd en niet meer van toepassing. Bij het opstellen en aanbieden van het voorontwerp bestemmingsplan Urban Logistics Campus A12 (ULC A12)⁴ aan vooroverlegpartners⁵ is, in aanvulling op voorliggende watertoets, een aanvullende berekening gemaakt (Arcadis, 7 september 2022). Aanleiding hiervoor is een wijziging in de omvang van het plangebied. Het plangebied is iets verkleind aan de westzijde wat uiteindelijk heeft geleid tot een compensatie van 174 m² in plaats van 166,5 m² (zie par. 5.1 en 5.2).
- In de beoordeling van de NVU (Nota van Uitgangspunten)⁶ voor de herontwikkeling van het voormalige Greenery terrein heeft het Hoogheemraadschap vorig jaar de wensen vanuit het hoogheemraadschap al reeds benoemd. Hierin stond het volgende;
 - a. Geen extra afvalwater op het riool. Het rioolgemaal heeft geen capaciteit meer,
 - b. Watercompensatie dient idealiter binnen het plangebied te worden opgelost (zie hierboven in de vorm van open water),
 - c. Het hoogheemraadschap heeft als wens dat hemelwater op het perceel wordt vastgehouden en hergebruikt. Door de grote hoeveelheid hemelwater dat wordt geloosd krijgt het omliggende watersysteem nu al problemen.
- Langs de Rotte ligt een regionale waterkering. Deze waterkering heeft een beschermingszone en kernzone. Als er binnen deze zone wordt gewerkt (bijvoorbeeld door het aanleggen van compensatiewater) kan het waterschap daar eisen aan stellen. Het plangebied blijft buiten deze waterkering en de beschermingszone.
- De gemeente geeft meestal aan wat de gewenste ontwateringsdiepte moet zijn. Dit is meestal 1,2 á 1,3 m tussen het maaiveld en het grondwater. Er wordt aangeraden dit na te vragen bij de gemeente.
- Om de waterkwaliteit niet te verslechteren raadt het hoogheemraadschap aan om bijvoorbeeld gebruik te maken van grindkoffers of een helofytenfilter. Tevens kunnen bij de nieuwe aan te leggen watergangen natuurvriendelijke oevers worden aangelegd.
- Tot slot heeft het hoogheemraadschap aangegeven dat voor het aanleggen van verhard oppervlak, het graven van water en andere aanpassingen aan het watersysteem een watervergunning of melding vereist is.

³ Reactie Hoogheemraadschap op de Watertoets, 22 juni 2022

⁴ Voorontwerp bestemmingsplan 10 maart 2023

⁵ Waaronder reactie van het Hoogheemraadschap, mei 2023

⁶ Antea Group, Bestemmingsplan voormalige "The Greenery terrein", 12 mei 2021

5. Toekomstige situatie

5.1 Voorgenomen ontwikkeling

Bleiswijk Development B.V. is voornemens om het voormalige terrein van de Greenery Campus, aan de Klappolder in Bleiswijk, gelegen in de gemeente Lansingerland, (gefaseerd) te revitaliseren tot een toekomstbestendig logistiek bedrijventerrein genaamd de 'Urban Logistics Campus A12'.

5.2 Oppervlakteverdeling

In de nieuwe situatie bestaat het gehele plangebied (inclusief oostelijk deel) uit een verhard oppervlak van ca. 329.140 m². Het verharde oppervlak bestaat uit verschillende bedrijfsruimten en wegen. Het onverhard oppervlak betreft ca. 42.812 m². De verdeling van verhard en onverhard is in tabel 5-1 weergegeven. Hierbij is onderscheid gemaakt in de huidige en toekomstige situatie. Over het gehele plangebied is er een totale toename aan verhard oppervlak van ca. 64.314 m². Volgens de Keur van Hoogheemraadschap Schieland en de Krimpenerwaard moet bij een toename van verharding van meer dan 500 m², een vergunning moet worden aangevraagd.

Tabel 5-1 Toekomstige verdeling verhard en onverhard plangebied bestemmingsplan

Onderdeel	Huidig	Toekomstig	Toename/afname
	(m ²)	(m ²)	(m ²)
Verhard	264.826	329.140	64.314
Onverhard	107.126	42.812	-64.314
Totaal	371.952	371.952	0

5.3 Westelijk deel

Het westelijk deel van het plangebied heeft een oppervlak van ca. 283.955 m². De verdeling van verhard en onverhard is in tabel 5-12 weergegeven. Hierbij is onderscheid gemaakt in de huidige en toekomstige situatie. Het verhard oppervlak neemt toe met ca. 2.891 m². Volgens de Keur van Hoogheemraadschap Schieland en de Krimpenerwaard moet bij een toename van verharding van meer dan 500 m² een vergunning worden aangevraagd.

Tabel 5-2 Verdeling verhard en onverhard oppervlak huidige en toekomstige situatie.

Onderdeel	Huidig	Toekomstig	Toename/afname
	(m ²)	(m ²)	(m ²)
Verhard	264.672	267.563	2.891
Onverhard	19.283	16.392	-2.891
Totaal	283.955	283.955	0

5.4 Watercompensatie te graven oppervlaktewater in westelijk deel plangebied

Het hoogheemraadschap heeft aangegeven dat er in het plangebied een compensatie eis geldt van 6%. De toegenomen vierkante meters verhard oppervlak moeten worden terug gegraven als openwater. Dit resulteert in een totaal benodigde watercompensatie van 174 m² (zie berekening paragraaf 4.1). De benodigde watercompensatie dient te worden gegraven binnen peilgebied GPG-1007. In dit peilgebied is er een flexibel waterpeil van NAP -5,80 m tot NAP -5,70 m. Dit moet in de vorm van open water dat in verbinding staat met de bestaande waterstructuur. Dit kan in het bestemmingsplan vastgelegd worden in een bestemming 'Water', 'Groen', maar eventueel ook als voorwaardelijke verplichting.

5.5 Vuil- en hemelwater

In de NVU heeft het hoogheemraadschap aangegeven dat het geen extra afvalwater op het rioolstelsel wenst. De rioolcapaciteit is hiervoor niet groot genoeg. Voor hemelwater heeft het de wens dat het op het perceel wordt vastgehouden en hergebruikt. Door de grote hoeveelheid hemelwater dat wordt geloosd krijgt het omliggende watersysteem nu al problemen.

Voor het aansluiten van de nieuwe bebouwing op de bestaande, aanwezige riolering moet een rioleringsplan worden opgesteld. De afspraken/regels over aansluitingen op het openbaarstelsel moeten worden afgestemd met de rioler van de gemeente Lansingerland. De gemeente moet als partij akkoord gaan met de wijze waarop het afvalwater wordt verwerkt.

Tevens wordt geadviseerd bergende voorzieningen te treffen, gezien de bestaande problemen met hemelwater dat wordt geloosd op het watersysteem. Dit kan bijvoorbeeld met waterbergingskratten met vertraagde afvoer.

5.6 Waterkwaliteit

In de toekomstige situatie mag de waterkwaliteit niet verslechteren. Derhalve dient gewerkt te worden met niet-uitlogende materialen. Ook moet afstromend hemelwater zoveel mogelijk gescheiden afgevoerd worden om vervuiling te voorkomen. Een voorbeeld hiervan is dat hemelwater dat op het dak valt schoner is dan hemelwater dat valt op een intensief gebruikte parkeerplaats of weg.

Het hoogheemraadschap heeft aangegeven dat volgende mogelijkheden kunnen worden toegepast ter voorkoming van een verslechtering van de waterkwaliteit; grindkoffers en helofytenfilters. Tevens kan er bij de nieuwe aan te leggen watergangen gebruik worden gemaakt van natuurvriendelijke oevers. Tot slot kan dit gecombineerd worden met de opgave om het water vast te houden en/of vertraagd af te voeren en/of te hergebruiken, zie hierboven onder 5.5.

Voor het terreinwater worden in ieder geval olie benzine afscheiders (obas) in de laadkuilen geplaatst. Deze voorkomen dat olieverontreinigingen van vrachtwagens in het oppervlaktewater en/of riool terecht komen.

5.7 Waterveiligheid

Op basis van de legger van Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard ligt ten oosten en ten westen van het plangebied een regionale waterkering. Het hoogheemraadschap heeft aangegeven dat als er gewerkt wordt binnen de beschermingszone en/of kernzone, voor bijvoorbeeld de aan te leggen watergang, het hoogheemraadschap hieraan eisen stelt. Het plan blijft buiten deze zone.

6. Conclusie

Bleiswijk Development B.V. is voornemens om het voormalige terrein van de Greenery Campus, aan de Klappolder in Bleiswijk, gelegen in de gemeente Lansingerland, (gefaseerd) te revitaliseren tot een toekomstbestendig logistiek bedrijventerrein genaamd de 'Urban Logistics Campus A12'.

Het planvoornemen past niet binnen het vigerende bestemmingsplan. Om deze reden wordt een bestemmingsplanwijziging doorgevoerd. Onderdeel van het opstellen van een nieuw bestemmingsplan is het doorlopen van de verplichte watertoetsprocedure.

Vanuit voorliggende watertoets wordt het volgende geconcludeerd:

- Het plangebied is op te delen in een westelijk deel en een oostelijk deel. Voor het oostelijk deel is reeds vergunning verleend en een watertoets doorlopen (zie par. 2.2);
- Voor het westelijk deel bedraagt de saldo toename aan verharding ca. 2.891 m². Dit betekent dat vergunning moet worden aangevraagd aangezien de grens van max. 500 m² toename aan verharding wordt overschreden (bron: Keur Hoogheemraadschap Schieland en Krimpenerwaard).
- Het hoogheemraadschap stelt een compensatie-eis van 6%. Dit houdt in dat de toegenomen vierkante meters verhard oppervlak moeten worden terug gegraven als openwater. Dit resulteert in een totaal benodigde watercompensatie van 174 m². De benodigde watercompensatie dient te worden gegraven binnen peilgebied GPG-1007 in de vorm van open water dat in verbinding staat met de bestaande waterstructuur. In dit peilgebied is er een flexibel waterpeil van NAP -5,80 m tot NAP -5,70 m.

Voor de aanvraag van de vergunning wordt contact gelegd met het Hoogheemraadschap Schieland en Krimpenerwaard. Er wordt specifiek advies gevraagd over de wijze waarop de huidige watergangen de toename aan verharding en afwatering kunnen borgen, incl. piekbelasting bij hevige neerslag. Bij de aanvraag wordt aangenomen dat het huidige watersysteem op orde is.

Te nemen maatregelen en (potentiële) oplossingen zijn, mede naar aanleiding van overleg met het Hoogheemraadschap (mail d.d. 22 juni 2022 en de ingediende vooroverlegreactie), weergegeven in onderstaande tabel:

Maatregelen Hoogheemraadschap	Oplossingsrichting bestemmingsplan ULC A12
De benodigde watercompensatie (174 m ²) dient te worden gegraven binnen peilgebied GPG-1007 in de vorm van open water dat in verbinding staat met de bestaande waterstructuur.	In het plangebied wordt hierin voorzien. De bestaande hoofdwatgang is ca. een meter verlegd. Als compensatiemaatregel voor de toename aan verharding is de bestaande overige watgang, parallel aan de hoofdwatgang, verbreedt (zie par. 2.2 en figuur 2-1B). Daarmee ontstaat voldoende maatvoering om te voorzien in de gewenste 174 m ² aan compensatie binnen het peilgebied en plangebied. Deze eis kan direct ingetekend worden op verbeelding met een bestemming 'Water' die voldoet aan de vereiste maatvoering, maar het is ook mogelijk om in de regels een voorwaarde op te nemen dat in het plangebied min. 174 m ² watercompensatie plaats vindt.
Voor het aansluiten van de nieuwe bebouwing op de bestaande, aanwezige riolering moet een rioleringsplan worden opgesteld. Geen extra afvalwater op het riool. Het rioolgemaal heeft geen capaciteit meer.	De afspraken en regels over aansluitingen op het openbaarstelsel, incl. afvalwater moeten worden afgestemd met de rioler van de gemeente Lansingerland. Deze hoeven, tenzij er een nieuwe planologisch relevante rioolleiding moet komen met beschermingszone, niet vastgelegd te worden in het bestemmingsplan. Vooral nog wordt daar niet van

uitgegaan gezien de bebouwingsprojectie en infrastructurele zones gelijk zijn aan de huidige opzet van het terrein. De gemeente moet als partij akkoord gaan met de wijze waarop het afvalwater wordt verwerkt.

Langs de Rotte ligt een regionale waterkering. Deze waterkering heeft een beschermingszone en kernzone. Als er binnen deze zone wordt gewerkt (bijvoorbeeld door het aanleggen van compensatiewater) kan het waterschap daar eisen aan stellen.

Het plangebied blijft buiten deze waterkering en de beschermingszone en is daarmee niet relevant voor het bestemmingsplan.

Geadviseerd wordt bergende voorzieningen te treffen, gezien de bestaande problemen met hemelwater dat wordt geloosd op het watersysteem. De wens is dat hemelwater op het perceel wordt vastgehouden en hergebruikt. Door de grote hoeveelheid hemelwater dat wordt geloosd krijgt het omliggende watersysteem nu al problemen.

Op de bergende voorzieningen wordt nog nader gestudeerd op dit moment, met name in de verharding van de verkeersvoorzieningen. Wellicht kan op bepaalde plekken gewerkt worden infiltratiekratten of ander bergende voorzieningen die het riool en watersysteem ontlasten bij (piek)buien. In (vervolg)overleg met het Hoogheemraadschap kan gezamenlijk bekeken worden welke maatregelen en op welke plek (verkeersruimte, gebouwniveau, etc.) wenselijk en haalbaar zijn en of dit in het bestemmingsplan moet worden vastgelegd of bij de omgevingsvergunning bouwen, zodat dit per bouwproject beoordeeld kan worden.

Het hoogheemraadschap heeft aangegeven dat volgende mogelijkheden kunnen worden toegepast ter voorkoming van een verslechtering van de waterkwaliteit; grindkoffers en helofytenfilters. Tevens kan er bij de nieuwe aan te leggen watergangen gebruik worden gemaakt van natuurvriendelijke oevers. Tot slot kan dit gecombineerd worden met de opgave om het water vast te houden en/of vertraagd af te voeren en/of te hergebruiken.

In het plangebied kan hieraan invulling worden gegeven in het oostelijk deel door de hoofdwatgang waar mogelijk (deels) te voorzien met natuurlijk vriendelijke oevers, zodat ook een koppeling met de natuurambities mogelijk is en daar een oplossing ligt. In het Masterplan wordt gesteld dat daar nog een opgave ligt.⁷ Net als op de bergende voorzieningen wordt op de zuiverende voorzieningen, zoals grindkoffers, nog nader gestudeerd op dit moment. In (vervolg)overleg met het Hoogheemraadschap kan gezamenlijk bekeken worden welke maatregelen en op welke plek (verkeersruimte, gebouwniveau, etc.) en voor welk type water (terreinwater, dakwater) wenselijk en haalbaar zijn en of dit in het bestemmingsplan moet worden vastgelegd of bij de omgevingsvergunning bouwen, zodat dit per bouwproject beoordeeld kan worden. Voor het terreinwater worden in ieder geval olie benzine afscheiders (obas) in de laadkuilen geplaatst. Deze voorkomen dat olie verontreinigingen van vrachtwagens in het oppervlaktewater en/of riool terecht komen.

Tot slot

⁷ Masterplan ULC A12, juni 2022: "Op twee onderwerpen na is voor de meeste onderwerpen consensus bereikt in het masterplan. Het betreft de thema's ecologie (natuurinclusiviteit) en klimaat voor wat betreft water en klimaatbestendigheid (hittestress, droogtestress, waterstress)".

- De gemeente Lansingerland moet aangeven wat de gewenste ontwateringsdiepte moet zijn. Dit is meestal 1,2 á 1,3 m tussen het maaiveld en het grondwater.
- Het hoogheemraadschap heeft aangegeven dat voor het aanleggen van verhard oppervlak, het graven van water en andere aanpassingen aan het watersysteem een watervergunning of melding vereist is.