

[REDACTED] <[REDACTED]@rijnland.net>
Verzonden: woensdag 3 april 2024 10:54
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: FW: V&H 2024-002673 (advies) principeverzoek 'Schapenlandje' bouw 3 appartementencomplexen, Weteringlaan 20, Oude Wetering, advies Rijnland 040-042-00033.zip; Leggerprofiel 040-042-00033.png; 040-042-00034.zip; Leggerprofiel 040-042-00034.png
Bijlagen:

Hoi [REDACTED]

N.a.v. je telefoontje van net.

Ik heb het stuk over de toename van verharding en watercompensatie rood gemaakt in onderstaande e-mail.

In het plan kon ik niet vinden wat de toename van verharding zou zijn.

Maar mogelijk dat de toename van verharding minder is dan 500 m² dan geldt de *zorgplicht*.

Zijn er vragen dan hoor ik dat graag.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Adviseur vergunningverlening en specialist grondwater & waterkeringen
Plantoetsing Kaag en Braassem
Maandag t/m donderdag

E-mail: [REDACTED]@rijnland.net

Van: [REDACTED] <[REDACTED]@rijnland.net>
Verzonden: woensdag 14 februari 2024 10:50
Aan: [REDACTED] - NU Projectontwikkeling' <[REDACTED]@nuprojectontwikkeling.nl>
CC: Best, [REDACTED] <[REDACTED]@rijnland.net>
Onderwerp: V&H 2024-002673 (advies) principeverzoek 'Schapenlandje' bouw 3 appartementencomplexen, Weteringlaan 20, Oude Wetering, advies Rijnland

Beste [REDACTED]

Op 12 februari 2024 ontving ik uw e-mail voor advies op het principeverzoek '*Schapenlandje*' voor de bouw van drie appartementencomplexen, ter hoogte van Weteringlaan 20 in Oude Wetering. Deze zaak is bij ons ingeboekt onder het zaaknummer 2024-002673.

Hieronder alvast een hoop informatie. Als dit niet voldoende informatie geeft kunnen wij nog een overleg inplannen.

Bouwen op waterkering

Het bouwen van een appartementencomplex (inclusief fundering, isolatie, en mogelijke heipalen) binnen de *kern-* of *beschermingszone* van een waterkering op deze locatie valt onder de vergunningplicht bij Rijnland. Graag ontvangen we bij de vergunningsaanvraag (indieningsvereisten):

- Een situatietekening (bovenaanzicht) met daarop de te bouwen appartementencomplex, mogelijke ophogingen en de *middenkruinlijn* (de as van de waterkering) en *kern-* en *beschermingszone* van de waterkering;
- Een doorsnede (de kortste afstand tot het *profiel van vrije ruimte*), loodrecht op de *middenkruinlijn* met daarin mogelijke ophogingen en de/het appartementencomplex(en), inclusief fundering, isolatie (graag ook aangeven als dit aan de binnenkant van de constructie komt) en heipalen t.o.v. het (theoretisch) *leggerprofiel* en het *profiel van vrije ruimte* (PvVR) van de waterkering. Bij het meest kritische punt (of de meest kritische punten), aangeven de (kortste) afstand tot de

middenkruinlijn en de hoogte t.o.v. NAP. (In de bijlagen, zijn de *Leggers*; een doorsnede van de waterkering met het (theoretisch) *leggerprofiel*, het *PvVR* en het indicatieve maaiveld voor deze locatie weergegeven in de vorm van een PNG; graag het maaiveld aanpassen als dit anders blijkt te zijn);

- Informatie over (mogelijk toe te passen) hei-/funderingspalen, zoals bovenaanzicht met locatie palen, methode van plaatsen en type palen, diameter en diepte van de onderkant van de palen in NAP, (of anders graag aangeven dat er geen hei-/funderingspalen worden toegepast).
- Informatie over mogelijk toe te passen grondverzet (ophogen/graven) op bovenstaande tekeningen met hierbij ook de maximale ontgravingsdiepte en aantal kubieke meters (m³).

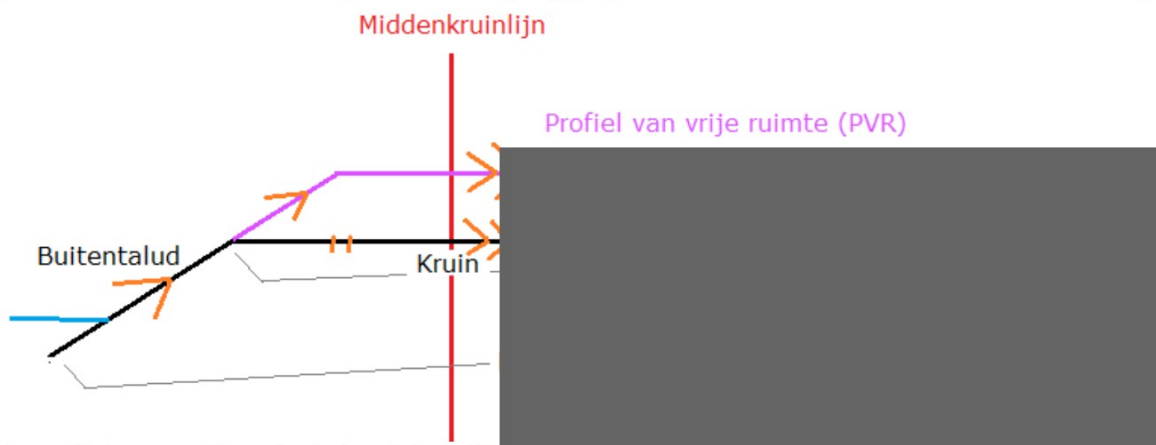
Toelichting bouwen in/op een waterkering

De locatie bevindt zich in het *bebouwde deel kernzone en beschermingszone waterkering*, <https://zoek.officiëlebekendmakingen.nl/dc-2023-755/1/html>.

De appartementencomplexen inclusief fundering en ook *isolatie*, mag niet in het (theoretisch) *leggerprofiel* maar ook niet door het *profiel van vrije ruimte* (PvVR) komen (uitgezonderd [hei]palen). De (theoretische) kruin is 1,5 m breed en ligt met 0,75 m aan beiden zijden van de *middenkruinlijn*. Er is geen verband tussen de waterkant en de *middenkruinlijn*. Deze kunnen op heel andere plekken liggen.

Het *leggerprofiel* van een waterkering is een theoretisch profiel dat minimaal benodigd is voor de waterkering.

Het *profiel van vrije ruimte* (PvVR) is een theoretisch profiel dat minimaal benodigd is bij ophogingen van de waterkering. Deze ligt op de kruin, 20 cm boven het (theoretisch) *leggerprofiel*. Daarbuiten wijkt de afstand tussen het (theoretisch) *leggerprofiel* en het PvVR af. Dit is hieronder gevisualiseerd.



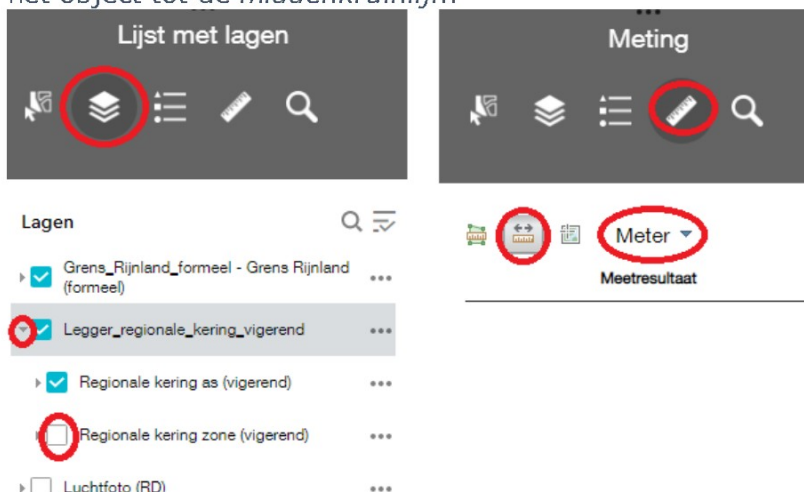
Het *profiel van vrije ruimte* is niet gelijk aan het maaiveld.

Via de [AHN-viewer](#) kunt u een indicatie krijgen van de maaiveldhoogtes t.o.v. NAP.

De zogenoemde *leggerprofielen* (opbouw waterkering/dijk) voor de regionale waterkeringen zijn te vinden via

<https://rijnland.maps.arcgis.com/apps/MinimalGallery/index.html?appid=24180ed35ccf40a7829334b391816442#viewer=354c405809234724b839558ed8bc1a9e>. De (rode) *middenkruinlijn* (de as van de waterkering) bevindt zich in het midden van de kruin van het (theoretisch) *leggerprofiel*.

Als u inzoomt naar de waterkering en het vinkje weghaalt bij '*Regionale kering zone (vigerend)*' en onder '*meting*' de afstand-eenheden op '*meter*' zet, kunt u een indicatie krijgen van de afstand van het object tot de *middenkruinlijn*.



(Hei)palen in kern- en beschermingszone van een waterkering

Voor het bepalen van de stabiliteit van een waterkering maar ook voor het uitvoeren van een dijkversterking (bijvoorbeeld een ophoging) is het belangrijk dat wij weten waar de funderingspalen staan, wat voor soort palen dit zijn en tot welke diepte deze gaan. Ook kan het plaatsen van de palen zelf risico's geven voor de waterkering.

Het plaatsen en hebben van heipalen in een waterkering valt onder het hoofdstuk *Bouwen* ook onder de vergunningsplicht.

De heipalen dienen grondverdringend te zijn (zonder verzwaarde punten) en door middel van heien, boren, schroeven of trillen de grond in worden gebracht. Voorspuiten is niet toegestaan.

Watergangen onderhoudsplichtigen

Houdt u in verband met het onderhoud van de watergangen ook rekening met de indeling van de percelen. De onderhoudsverplichtingen en de minimale breedte van de watergang(en) is te vinden via de *Legger oppervlaktewater*

<https://rijnland.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=25694eb316fc45e08a47413f80ae8f9f>. Het is mogelijk verstandig een onderhoudsplan op te stellen voor de watergangen en/of de onderhoudsverplichtingen duidelijk te communiceren naar de perceeleigenaren.

De oostelijke *belangrijke* watergang kan door Rijnland worden onderhouden vanaf de waterkant. De beschermingszone bij een *belangrijke* watergang is vijf meter en wij verzoeken dan ook om deze zone, en de weg hiernaartoe, vrij te houden van objecten.

Kaderrichtlijnwater (KRW)

Het oostelijk gelegen water ligt in een gebied dat valt onder de *Kaderrichtlijnwater* (KRW). Houdt er rekening mee dat er door de werkzaamheden en in de uiteindelijke situatie geen verslechtering mag optreden van de waterkwaliteit.

Waterkwaliteit

Ook kan het handig zijn om diepere delen aan te leggen (waterkwaliteit, doorzicht en overwinterplaats vissen) met mogelijk ondiepere delen (ecologie).

Het is niet verstandig om bomen dicht bij de waterkant te plaatsen. Dit veroorzaakt bladval wat de waterkwaliteit vermindert en dit kan ook een belemmering zijn voor onderhoud.

Toename verhard oppervlak

Het is belangrijk dat regenwater zoveel mogelijk op het eigen perceel wordt opgevangen/verwerkt.

In het plan neemt de verharding waarschijnlijk toe.

Als er de wens is om verwijderd verhard oppervlakte in te zetten, mag dit maximaal 5 jaar geleden verwijderd zijn (met uitzonderingen tot maximaal 10 jaar) vóór de afgifte van de omgevingsvergunning voor een wateractiviteit van Rijnland/melding, zie *Artikel 41.17*

<https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR702806>.

Bij een toename van verhard oppervlak van meer dan 500 m² moet het totaal aan verhard oppervlakte worden gecompenseerd in hetzelfde peilvak door het graven van 15% in de vorm van openwater, wat in verbinding moet staan met de rest van ons watersysteem. De peilvakken/peilbesluiten zijn te vinden via

<https://rijnland.maps.arcgis.com/apps/MinimalGallery/index.html?appid=24180ed35ccf40a7829334b391816442#viewer=9c4e67ab7101452aa1c401bbd1d58eab>. In de '*Lagen*' zijn onder '*overige bekende peilafwijking*' de onderbemalingen en hoogwatervoorzieningen te vinden.

Wij zien verharding als onder andere: gebouwen, straten, padjes, terrassen etc. Tuinen zien wij meestal als 75% verharding, zie onze rekentool.

Deze grens van 500 m² geldt voor alle verharding die wordt toegevoegd ook in de aankomende jaren. Het is verstandig om een indicatieve waterbalans op te stellen voor het dempen en graven van oppervlaktewater en een toename van verhard oppervlakte.

Bij een toename van verhard oppervlak mag er bijvoorbeeld geen wateroverlast ontstaan (bij andere percelen) bij regenval. Zeker bij een toename van verharding in combinatie met een ophoging van een perceel kunnen er problemen optreden.

Het is dan belangrijk dat er maatregelen worden genomen zoals: het graven van: water, greppels, wadi's en vijvers; het plaatsen van: waterdoorlatende verharding, regentonnen (voorziet ook in hergebruik van water), groene/blauwe daken, ondergrondse infiltratiekragen (zorg ervoor dat hierboven bijvoorbeeld geen auto's worden gewassen) etc.

Wij adviseren om geen exacte vierkante meters voor verharding/graven/dempen meer op te nemen in de waterbalans voor de toekomstige situatie. Het is dan beter om aan te geven dat het om indicatieve getallen gaat en afgeronde getallen op te nemen (bijv. afgerond op honderd-/duizendtallen).

Gedurende projecten zijn er vaak wijzigingen waardoor de getallen uiteindelijk niet meer kloppen met het definitieve plan. Het is beter de exacte getallen pas te concretiseren tijdens het vergunningentraject.

Klimaatadaptatie

Klimaatadaptief bouwen

Onze klimaatkaarten zijn te vinden via <https://rijnland.klimaatatlas.net/>. Door klimaat adaptief te bouwen kunnen problemen, zoals wateroverlast bij extreme buiten, worden voorkomen.

Denk hierbij aan de juiste indeling van een klimaat-robuuste wijk: bebouwing op terpen, stoepen daaronder, wegen verlaagd en waterminnende groen/bomen in het laagste deel van de wijk. Zo ontstaat er maximale berging en minimale overlast en kosten.

Gebruik het principe *vasthouden – bergen/hergebruiken – afvoeren*.

Enkele adapterende maatregelen tegen de negatieve effecten van klimaatverandering zijn bijvoorbeeld: regenwaterinfiltratie, een regenwatervijver, minder (terras)verharding en meer beplanting.

Probeer zoveel mogelijk regenwater te hergebruiken en in de bodem te infiltreren maar zonder dat hierbij grondwateroverlast ontstaat.

Denk bij infiltratie aan laagtes in het maaiveld maar ook zoveel mogelijk gebruik maken van (half)openverharding.

Rekentool en klimaat-robuuste regels

Om gebiedsontwikkelingen klimaat-robuust te ontwikkelen heeft Rijnland hierover regels opgesteld. Deze gelden voor gebieden waar de toename van verharding meer is dan 5.000 m². Meer informatie hierover is te vinden via <https://www.rijnland.net/regels-op-een-rij/klimaatbestendige-regels/>.

Ook moet er bij meer dan 5.000 m² verharding met een rekentool worden aangetoond dat er 90 mm wordt geborgen in het plangebied (waarvan minstens 20 mm in de bodem). De meest recente versie van de rekentool is op te vragen via klimaatregels@rijnland.net.

Houdt rekening met meer benodigde waterberging en hiervoor ook mogelijk hogere kosten. Zie hiervoor ook, vanaf *artikel 21.2a* van de *Waterschapsverordening*, <https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR702806>.

Als de toename van verharding meer is dan 50.000 m² dan dient 80% van de watercompensatie te worden uitgevoerd in oppervlaktewater.

Dempen/graven van oppervlaktewater

Het dempen of graven van water moet bij ons worden gemeld (via

<https://omgevingswet.overheid.nl/home>). Bij dempingen boven de 100 m² wordt dit

vergunningsplichtig. Alle dempingen moeten één op één worden gecompenseerd door het graven van oppervlaktewater in hetzelfde peilvak, wat in verbinding moet staan met de rest van ons watersysteem.

Onze *legger oppervlaktewater*, met de voor onze leidende oppervlaktes van oppervlaktewater is te vinden via

<https://rijnland.maps.arcgis.com/apps/MinimalGallery/index.html?appid=24180ed35ccf40a7829334b391816442#viewer=25694eb316fc45e08a47413f80ae8f9f>.

Bomen/beplanting/struiken op waterkering

Volgens de *zorgplicht* met *erkende maatregel* mag er geen beplanting/struiken op de kruin en buitentalud van de waterkering komen. De beplanting moet altijd lager blijven dan 2 meter en er mag geen kans op erosie zijn (anders voldoe je niet aan de *zorgplicht*). Onze regels hierover zijn te vinden in hoofdstuk 19 van onze *Waterschapsverordening* <https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR702806>.

Verharding in waterkering

Volgens onderstaande tekening wordt er verharding aangelegd in de *kern- en beschermingszone* van een waterkering. Onze regels hierover zijn te vinden in hoofdstuk 7 van onze *Waterschapsverordening* <https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR702806>.

Grondwateronttrekking

Het onttrekken van grondwater moet altijd worden gemeld (of valt mogelijk onder de vergunningsplicht). Doe dit ruim van tevoren vanwege mogelijke indieningsvereisten, zie vanaf artikel 12.60, <https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR702806>. De melding of vergunningsaanvraag kan het beste worden gedaan via <https://omgevingswet.overheid.nl/home>.

Aanleg WKO (warmte- en koudeopslag)

Voor open bodemenergiesystemen is de provincie het bevoegde gezag. Voor gesloten bodemenergiesystemen is de gemeente/omgevingsdienst het bevoegde gezag.

Als een bodemenergiesysteem komt in de *kern-* of *beschermingszone* van een waterkering, dan is ook het *Hoogheemraadschap van Rijnland* een bevoegd gezag. En er is hier dan vermoedelijk een omgevingsvergunning voor een wateractiviteit van Rijnland voor nodig.

Lozing bij een open bodemenergiesysteem

Voor de aanleg (boorwater) en onderhoud (spoelwater) van een open bodemenergiesysteem komt er water vrij met meestal een hoog chloridegehalte. Dit water moet hierna worden geloosd. Als dit water wordt geloosd op het oppervlaktewater of wordt retourbemalen dan is Rijnland hiervoor bevoegd gezag. Bij een lozing op het vuilwaterriool is de gemeente/Omgevingsdienst bevoegd gezag.

De voorkeursvolgorde is: bodem, oppervlaktewater en daarna pas het riool.

Vaak zijn bepaalde lozingsroutes niet mogelijk; zo kan het water bijvoorbeeld te zout zijn om te mogen lozen op het oppervlaktewater of kan het water niet worden geloosd op het riool omdat dit systeem het niet aankan.

Het is daarom verstandig om ruim van tevoren (enkele maanden) te overleggen met de bevoegde gezagen wat de beste of enige mogelijke lozingsroute is. Als hier pas enkele dagen/weken van tevoren naar gekeken wordt dan is er risico dat de gewenste lozingsroute niet mogelijk is en/of dat de boring moet worden uitgesteld.

Leges

Voor, onder andere elke omgevingsvergunning voor een wateractiviteit van Rijnland en ook voor maatwerkbesluit, vragen wij leges (geld). Dit is een tegemoetkoming voor de kosten die wij moeten maken. Onze legesverordening 2024 is te vinden via

<https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR705879>.

Indienen en proceduretijd

De omgevingsvergunning voor een wateractiviteit van Rijnland kan het beste worden ingediend (onder vermelding van het zaaknummer 2024-002673) via het <https://omgevingswet.overheid.nl/home>. Bij de wat complexe aanvragen is het handig om een memo/notitie toe te voegen waarin staat wat er gaat gebeuren.

De proceduretermijn voor een omgevingsvergunning voor een wateractiviteit van Rijnland is 8 weken. Bij een verzoek tot aanvullende gegevens ligt de proceduretijd stil (wordt opgeschort). Ook kan een vergunning worden verdaagd met maximaal 8 weken. Het is verstandig om de aanvraag voor de omgevingsvergunning voor een wateractiviteit van Rijnland minstens 3 à 4 maanden van tevoren in te dienen.

In ongeveer 1 op de 100 gevallen wordt een zaak vanuit het *Omgevingsloket* niet ingeboekt in ons zaakstelsel *InProces*. Als u na ongeveer een maand nog geen reactie heeft gehad, neem dan even contact met ons op.

Verder contact?

Als u naar aanleiding van ons advies contact met ons wil opnemen, benoem dan ons zaaknummer: 2024-002673





Zijn er vragen dan hoor ik dat graag.
Met vriendelijke groet,

Adviseur vergunningverlening en specialist grondwater & waterkeringen
Plantoetsing Kaag en Braassem
Maandag t/m donderdag

Vanaf 1 januari 2024 worden besluiten afgegeven op de Waterschapsverordening (er wordt niet gekeken naar de aanvraagdatum)
E-mail: [@rijnland.net](mailto:rijnland.net)

Van: - NU Projectontwikkeling <[@nuprojectontwikkeling.nl](mailto:nuprojectontwikkeling.nl)>

Verzonden: maandag 12 februari 2024 20:53

Aan: <[@rijnland.net](mailto:rijnland.net)>

Onderwerp: Principeverzoek 'Schapenlandje' | Oude Wetering - weteringlaan / Alkemade laan

Beste

Eerder hebben wij wel eens contact gehad over ontwikkelingen nabij dijken in het werkgebied van Rijnland.

Ik mail je weer voor een volgend nieuw initiatief zodat een 'dossier' aangemaakt kan worden.

Wij zijn al enige tijd bezig met een haalbaarheidsonderzoek voor een initiatief aan de Weteringlaan in Oude Wetering.

Hier ligt een zgn. "Schapenlandje", ligt in de driehoek tussen de Alkemadelaan, de Weteringlaan en de ringsloot van Ringvaart in Oude Wetering.

In de download <https://we.tl/t-FEuEP6vJpG> doe ik je het principe verzoek toekomen wat wij eind 2022 hebben voorgelegd aan de gemeente Kaag & Braassem.

Het college heeft het plan als een kansrijke ontwikkeling beschouwd en wij zijn samen met de gemeente het plan verder aan het analyseren op haalbaarheid.

Het gaat om de bouw van ca. 100 betaalbare appartementencomplexen!

Los van de gebruikelijke RO-technische 'zorgen' hebben we ook te maken met een beschermingszone van de dijk.

We hebben hier eerder al eens met (inmiddels betrokken) collega [REDACTED] en collega [REDACTED] van je over gesproken i.r.t. een tweede ontwikkeling aan de Kerkstraat 1-2 ook in Oude Wetering.

Beide percelen zijn in eigendom van onze ontwikkelpartner en werden in het verleden via een brug met elkaar verbonden.

De brug (was inmiddels behoorlijk vervallen) is gesloopt en verwijderd.

Voor de locatie Kerkstraat 1-2 is eind december het bestemmingsplan vastgesteld en werken we momenteel aan de aanvraag omgevingsvergunning.

Omdat het perceel van het 'Schapenlandje' grenst aan het perceel wat in eigendom van de gemeente K&B is en hier via een erfpachtconstructie vier verenigingsgebouwen is dit geen gemakkelijke opgave. Een van de voorwaarde die de gemeente heeft gesteld om haar medewerking te verlenen is dat de verenigingen in de nieuwbouw of elders hun onderkomen behouden.

Dit onderzoek loopt parallel aan de andere RO-technische onderzoeken.

Ondanks we in de planvorming al rekening hebben gehouden met de beschermingszone van de legger van de dijk wil ik het initiatief opnieuw onder de aandacht brengen bij Rijnland zodat ook een dossier wordt aangemaakt voor deze locatie.

Ik zou het prettig vinden als we over dit initiatief nog even kunnen overleggen over de DO's en DON'TS i.r.t. de legger van de dijk en overige zaken zoals klimaatadaptatie e.d.

Wanneer is hiervoor een goed moment?

Zou je mij een paar data kunnen opgeven zodat we in een korte teams e.e.a. nader kunnen bespreken/toelichten?

Dank voor je medewerking en alvast veel dank.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Projectmanager

[REDACTED]

070 - 305 00 85

[REDACTED]
[REDACTED]@nuprojectontwikkeling.nl
www.nuprojectontwikkeling.nl

Disclaimer: www.nuprojectontwikkeling.nl/disclaimer

Algemene inkoopvoorwaarden NU Projectontwikkeling

Privacy statement: www.nuprojectontwikkeling.nl/privacy-statement

De informatie in dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Verstrekking aan en gebruik door anderen is niet toegestaan. Door de elektronische verzending van het bericht kunnen geen rechten worden ontleend aan de informatie. Indien bovenstaand e-mailbericht niet aan u is gericht, verzoeken wij u vriendelijk doch dringend het e-mailbericht te retourneren aan de verzender en het origineel en eventuele kopieën te verwijderen en te vernietigen.