Notitie K&L inventarisatie knelpunten

Betreft: Inventarisatie knelpunten K&L bij projectontwikkeling deelgebied 1 OED gemeente Aalsmeer

Ons kenmerk: 211221-NT-K&L-Inventarisatie knelpunten_2.0

Datum: 21-12-2021

Behandeld door: Gieljam Schutgens

DOELSTELLING

Middels deze notitie wordt een opsomming en een risicoprofiel opgemaakt van bestaande kabels en leidingen (K&L) die bij de ontwikkeling van deelgebied 1 van de Oosteindedriehoek (OED) te Aalsmeer betrokken raken. In tekeningen 2021-1441 OED Aalsmeer met d.d. 20-07-2021 en tekening 2021-1636 OED Aalsmeer met d.d. 20-07-2021 is te zien welke K&L betrokken zijn bij dit plan.

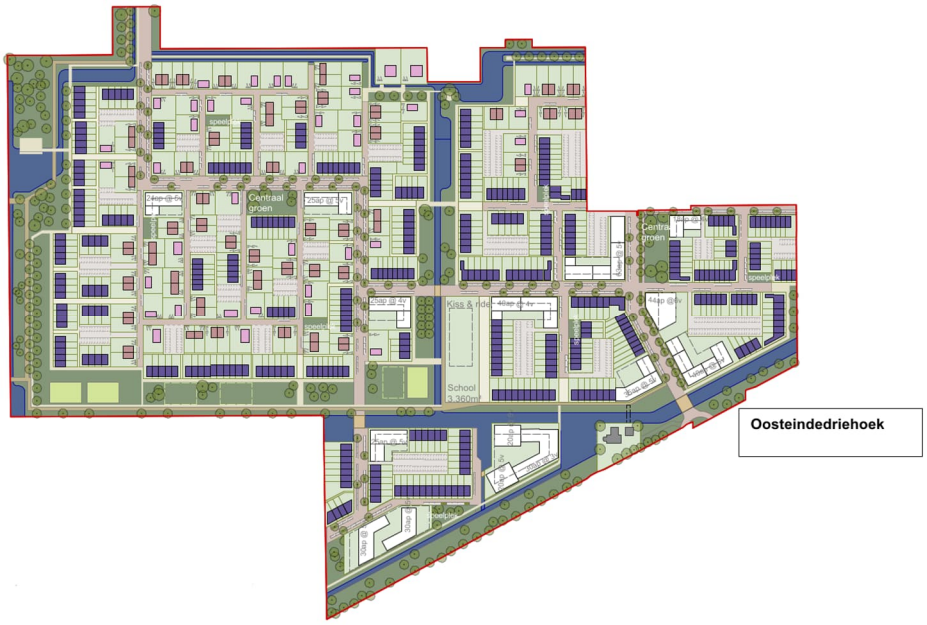
Aanleiding

Het voornemen bestaat om binnen deelgebied 1 van de Oosteindedriehoek (OED) in Aalsmeer een woonwijk met bijbehorende voorzieningen te ontwikkelen. In de huidige situatie zijn de gronden deels bebouwd en deels in gebruik voor de tuinbouw, zoals te zien op de navolgende luchtfoto.



Afbeelding 1: Grondgebruik in 2020 (Satellietfoto Streetsmart d.d. 21-04-2020)

Het plangebied heeft een oppervlakte van ca. 26,6 ha. Daarvan is ca. 13,2 ha. bedoeld als uitgeefbare grond en ca. 7,9 ha. als groenstructuur. Het gereserveerde oppervlakte voor verharding is ca. 5,5 ha. De mogelijk toekomstige verkaveling van het plangebied is weergegeven op afbeelding 2.



Afbeelding 2: Ontwerpplan conform ontwerp SVP architecten (2020)

Om het plangebied te kunnen realiseren is Kragten gevraagd een inventarisatie te maken van de aanwezige kabels en leidingen (K&L). In deze notitie wordt ingegaan welke K&L binnen de grenzen van het plangebied voorkomen en wordt aangegeven waar rekening mee gehouden dient te worden om het ontwerp te kunnen realiseren. Om dit inzichtelijk te maken is een KLIC-oriëntatiemelding gedaan.

KLIC

Het kadaster beheert via KLIC (Kabels en Leidingen Informatie Centrum) de uitwisseling van bovengrondse en ondergrondse netten. Doel van het verstrekken van informatie omtrent deze infrastructuur is te voorkomen dat schade wordt toegebracht aan de K&L-infrastructuur.

In het kader van deze notitie is op 15-12-2020 een KlIC-oriëntatiemelding gedaan, onder nummer 20O119770-1.

Op basis van deze KLIC-melding en met tekening 3266_vk_2021-06-10 (projectgrens, verstrekt door Van Wanrooij Projectontwikkeling) is de inventarisatie van K&L verzorgd.

Inventarisatie K&L binnen projectgrenzen

Uit deze oriëntatiemelding komt de volgende inventarisatie van K&L-beheerders binnen de projectgrenzen naar voren:

Data-beheerder:

- KPN B.V.
    - 1 kabelbed langs Legmeerdijk over een lengte van ca. 112 m ter hoogte van huisnummers 141 en 143, te Amstelveen
    - 1 aansluiting: Legmeerdijk 147 Kwekerij, te Amstelveen

Voor de nieuwe situatie is de verwachting dat de huisaansluiting komt te vervallen. De projectontwikkelaar dient via website www.mijnaansluiting.nl een aanvraag in te dienen voor het afsluiten en verwijderen van deze aansluitingen.

Wat extra aandacht behoeft is de ontwikkeling van de nieuwe rotonde in de kruising van de Marshallsingel/Legmeerdijk. Bij deze voorgenomen aanpassing zal het nodig zijn KPN tijdig op de hoogte te brengen van het ontwerp van de rotonde zodat KPN en andere K&L-beheerders de impact op hun assets kunnen bepalen en de verleggingen van hun infrastructuur tijdig kunnen realiseren.

Energiebeheerders:

- Liander N.V. Midden spanning (MS) en Lage spanning (LS)
  - LS:
    - 2 huisaansluitingen Legmeerdijk 141 en 147, te Amstelveen
    - 3 bedrijfsaansluitingen, 2 voor Legmeerdijk 147 kwekerij en 1 voor Legmeerdijk 161 kwekerij, te Amstelveen
    - Trafohuisje, te Legmeerdijk 143 Trafo, te Amstelveen
  - MS:
    - 1 bedrijfsaansluiting Legmeerdijk 141 kwekerij, te Amstelveen
    - Trafohuisje, te Legmeerdijk 143 Trafo, te Amstelveen

- Stedin Netbeheer Lage druk (LD) en hoge druk (HD)
  - LD:
    - 2 huisaansluitingen Legmeerdijk 141 (32 PE) en 147 (25 PE), te Amstelveen
  - HD:
    - 2 kasten met aansluitleidingen waarin de hoge druk wordt omgevormd naar lagedruk voor huisnummer 141 en 147

In het ontwerpplan vervallen bestaande huizen en kwekerijen aan de Legmeerdijk, waarbij huisnummer 147 opnieuw lijkt te worden gebouwd. Uitgaande van dit uitgangspunt vervallen in het ontwerpplan de energieaansluitingen (gas en elektra) voor huisnummers 141, 143, 143 kwekerij, 147 kwekerij en 161 kwekerij. De projectontwikkelaar dient via website www.mijnaansluiting.nl een aanvraag in te dienen voor het afsluiten en verwijderen van deze aansluitingen.

Voor huisnummer 147 dient een maatwerkoplossing te worden gezocht met de netbeheerders en de huidige of toekomstige eigenaar van dit pand. Daarbij dient de bouwfasering van bestaand en nieuwe pand te worden beschouwd alsmede de behoefte om gas te blijven gebruiken.

Een ander aandachtpunt is het trafohuisje op Legmeerdijk 143. In de huidige ontwerpplannen wordt dit trafohuis niet behouden. Gezien dat er meerdere LS- en MS-kabels ernaar toe lopen is de verwachting dat het bedieningsgebied van dit trafo huisje niet alleen voor de bestaande bebouwing binnen de projectgrenzen is bedoeld, maar waarschijnlijk ook voor bebouwing aan de andere kant van de Legmeerdijk, in gemeente Amstelveen. Tijdig contact over de plannen van de gebiedsontwikkeling met Liander is vereist om vertraging in de uitvoering te voorkomen. Vanaf het moment dat de aanvraag voor verplaatsing van het trafohuis wordt ingediend (via www.mijnaansluiting.nl) tot dat het trafohuis is verplaatst, dient er rekening te worden gehouden met de wettelijke termijn van18 weken. In verband met de energietransitie en de daarmee gepaarde uitbreidingen van het elektriciteitsnetwerk wordt de 18 weken vaak niet gehaald en worden langere perioden (tot 12 maanden) aangehouden.

Verder is de ontwikkeling van de rotonde bij het kruispunt Legmeerdijk/Marshallsingel een aandachtspunt met betrekking tot de LS- en MS-kabels. Hoewel de rotonde buiten het projectgebied valt, zal naar verwachting voor de rotonde wel het LS- en MS-net verlegd moeten worden.

Waterleidingbeheerder:

- NV PWN Waterleidingbedrijf Noord-Holland
  - Transportleiding DN150 asbestcement (AC) ter hoogte van huisnummer 141 en 143 van de Legmeerdijk, te Amstelveen, over een lengte van ca. 112 m. Zie afbeelding 3.



Afbeelding 3: DN150 AC – Waterleiding van PWN binnen projectgebied

- 3 huisaansluitingen voor huisnummers 141 (25 PE), 143 (25 PE) en 147 (40 PE) van de Legmeerdijk te Amstelveen
- 2 aansluitingen voor huisnummer 147 kwekerij (32 PE) en 161 kwekerij (32 PE) van de Legmeerdijk te Amstelveen
- 1 aansluiting voor huisnummer 344 Aalsmeerderweg te Aalsmeer

Over een lengte van ca. 112 m valt de bestaande transportleiding van PWN binnen de projectgrenzen. Een gedeelte hiervan valt onder toekomstig groengebruik, maar een gedeelte valt ook onder de nieuwe rotonde bij de kruising Legmeerdijk/Marshallsingel (tevens een toegang tot het nieuwbouwterrein). Met name voor de laatste locatie zal een verlegging van de 150 AC leiding benodigd zijn.

Dit dient tijdig met PWN gecommuniceerd te worden. Naast het verleggen van de leiding kan tevens worden onderzocht of een verzwaring van de watertransportleiding op deze locatie benodigd is om de toekomstige woningen in het plangebied van drinkwater te kunnen voorzien. De voorbereidingen voor verlegging tot aan de daadwerkelijke uitvoering kunnen tot 1 jaar in beslag nemen. Hierdoor is tijdig contact met PWN aan te bevelen.

In het ontwerpplan vervallen de genoemde bestaande huizen en kwekerijen/gebouwen aan de Legmeerdijk en de Aalsmeerderweg. Hierbij lijkt huisnummer 147 van de Legmeerdijk in een andere vorm te worden verbouwd of opnieuw te worden gebouwd. Rekening houdend met dit uitgangspunt vervallen in het ontwerpplan de huisaansluitingen voor water van huisnummers 141, 143, 147 kwekerij en 161 kwekerij van de Legmeerdijk en huisnummer 344 van de Aalsmeerderweg. De projectontwikkelaar dient via website www.mijnaansluiting.nl een aanvraag in te dienen voor het afsluiten en verwijderen van deze aansluitingen.

Voor huisnummer 147 dient een maatwerkoplossing te worden gezocht met de PWN en de huidige of toekomstige eigenaar van dit pand. Daarbij dient de bouwfasering van het bestaande en nieuwe pand te worden beschouwd.

Riool vrijverval:

- Gemeente Aalsmeer / Amstelveen
    - Ter hoogte van de Aalsmeerderweg 344, te Aalsmeer over een afstand van ca. 90 m valt een vrijverval riool binnen de grenzen van het projectgebied.

Uit de KLIC-gegevens is zowel de gemeente Aalsmeer als de gemeente Amstelveen beheerder van het riool dat parallel aan de Aalsmeerderweg loopt voor ca. 90 m binnen de projectgrenzen van de OED.
In het ontwerpplan wordt een woning voorzien boven het riool en een tweetal bomen. Dit is geen wenselijke situatie voor het rioolstelsel. Derhalve dienen de plannen met de gemeente Aalsmeer / Amstelveen te worden gedeeld. Diameter, materiaal en leeftijd van de rioolleiding zijn niet bekend bij de KLIC-oriëntatiemelding.



Afbeelding 4: Vrijverval rioolleiding binnen projectgrens

Regionale waterkering:

- Waternet
    - Het projectgebied heeft raakvlak over ca. 1,0 km met de Legmeerdijk die naast een weg tevens een regionale kering is van het Waterschap Amstel, Gooi en Vecht (Waternet).

Voor ruimtelijke aanpassingen binnen de kern- en beschermingszone van de waterkering (regionale) dienen afspraken met het waterschap te worden gemaakt. Voor de aanleg van kabels en leidingen hebben waterschappen een keur op basis waarvan werkzaamheden zijn toegestaan onder bepaalde voorwaarden.

De Legmeerdijk vormt een gemeentegrens, maar ook een waterschapsgrens. De dijk zelf is in beheer van het Waterschap Amstel, Gooi en Vecht (Waternet), ten noorden van de Legmeerdijk ligt het beheersgebied van het Hoogheemraadschap van Rijnland.

Juridische consequenties

Voor K&L die op particulier terrein komen, zal er een zakelijke recht overeenkomst opgesteld moeten worden. Hierin worden met de K&L-beheerder afspraken gemaakt over het bereikbaar houden van de assets van de K&L-beheerder.

Zo worden in een zakelijke rechtsstrook beperkingen aangegeven voor het gebruik van de bovenliggende grond. Deze beperkingen variëren van de toe te passen verhardingstype tot het verbieden van constructies of planten van bepaalde soort bomen/heggen in de betreffende strook.

Binnen het plangebied is nog onduidelijk of zakelijke rechtsstroken gereserveerd zullen moeten worden. Indien het riool nabij parallel aan de Aalsmeerderweg ter hoogte van huisnummer 344 niet vervalt, zal hiervoor een zakelijke recht dienen te komen van de gemeente op het perceel dat wordt gekruist door het bestaand riool.

Voor de nieuwe nutsvoorzieningen zal met de nieuwe verkaveling en de te maken ontwerpen dienen te worden beschouwd of deze kabels en leidingen een zakelijk recht zullen krijgen.

Eis voorzorgsmaatregel

Wat betreft de eis voorzorgsmaatregel binnen het plangebied is alleen Waternet aanwezig. Dit in verband met de aanwezige regionale waterkering (zie hiervoor uitleg Regionale Waterkering in blad 5).

Bestaande en nieuwe buisleidingen die de integriteit van de waterkering kunnen schaden, vallen binnen de normreeks NEN3650 en NEN3651.

Planning

Gezien het aantal en type kabels en leidingen dat verlegd, verwijderd, dan wel beschermd moet worden, verdient het sterk de aanbeveling om op het vroegst mogelijke moment in overleg te treden met de nutbedrijven, telecombedrijven en gemeente Aalsmeer / Amstelveen. Doorlooptijden (na overeenstemming over uit te voeren maatregelen) lopen op dit moment op en vormen als zodanig een risico in de tijd (lees: het tijdig hebben verlegd van kabels en leidingen, maar ook voor de ontsluiting van het te ontwikkelen terrein).

Bijlagen

Tekening 2021-1636 inventarisatie bestaande K&L in BGT
Tekening 2021-1441 inventarisatie bestaande K&L in BGT + Ontwerpplan
Concept rioleringsplan Oosteinderdriehoek

Verklaring KLIC

- Buisleiding gevaarlijke inhoud
- Datatransport
- Gas lage druk
- Gas hoge druk
- Hoogspanning
- Middenspanning
- Laagspanning
- Riool vrijverval
- Riool onder druk
- Water
- Eis Voorzorgsmaatregel Waternet
- Exploitatiegrens

• Kabels- en leidingen zijn gevectoriseerde lijnen
Deze kunnen enigszins afwijken van het originele bestand

Versie	Datum	Omschrijving	Opsteller	Par.	Verificatie	Par.	Validatie	Par.
0	20-07-2021		GO		GS		GS	

OED Aalsmeer

Onderdeel
Inventarisatie K&L binnen projectgebied - bgt

Opdrachtgever
Rotij Grondontwikkeling Oost B.V.

Fase

Formaat
A0

Schaal
1: 2000

Projectnummer
RSD002-0001

Tekeningnummer
2021-1636

Behorende bij doc. nr.

Herten
Schoolstraat 2, 6045 BN Herten
Postbus 14, 6040 AA Roermond

's-Hertogenbosch
Hambakenwetering 5-J, 5231 DD 's-Hertogenbosch
Postbus 2305, 5202 CH 's-Hertogenbosch

088 - 3366333
info@kragten.nl
www.kragten.nl

IN BEWERKING

Verklaring KLIC

- Buisleiding gevaarlijke inhoud
- Datatransport
- Gas lage druk
- Gas hoge druk
- Hoogspanning
- Middenspanning
- Laagspanning
- Riool vrijverval
- Riool onder druk
- Water
- Eis Voorzorgsmaatregel Waternet
- Exploitatiegrens

• Kabels- en leidingen zijn gevectoriseerde lijnen
Deze kunnen enigszins afwijken van het originele bestand

IN BEWERKING

Versie	Datum	Omschrijving	Opsteller	Par.	Verificatie	Par.	Validatie	Par.
0	20-07-2021		GO		GS		GS	

OED Aalsmeer

Onderdeel
Inventarisatie K&L binnen projectgebied - bgt & plan

Opdrachtgever
Rotij Grondontwikkeling Oost B.V.

Fase

Projectnummer
RSD002-0001

Formaat
A0

Tekeningnummer
2021-1441

Schaal
1: 1000

Behorende bij doc. nr.

Heiten
Schoolstraat 8, 6046 EN Heiten
Postbus 14, 6040 AA Roermond

't-Hertogenbosch
Hambakenwetering 5-J, 5231 DD 's-Hertogenbosch
Postbus 2309, 5202 CH 's-Hertogenbosch

088 - 3366333
info@kragten.nl
www.kragten.nl

m 0 20 40 60 80 100

Plaats centrale gemaal 85m3/uur

Reservering school
plot: 3470m²

Delen

kiss&ride

30 app.

36 app.

S

38 7L

18 5L

23

32 6L

26 5L

36 5L

32

Streng met diameter 300mm, materiaal, BOB's in NAP, met putnummer, lengte in meter stroomrichting en putdekselhoogte
Vulwater hoofdriool
Putten van beton 800x800mm
(80 voor putnr. is zie boven)

Streng met diameter 400mm, materiaal, BOB's in NAP, met putnummer, lengte in meter stroomrichting en putdekselhoogte
Vulwater hoofdriool
Putten van beton 1000x1000mm
(100 voor putnr. is zie boven)

Streng met diameter 500mm, materiaal, BOB's in NAP, met putnummer, lengte in meter stroomrichting en putdekselhoogte
Vulwater hoofdriool
Putten van beton 1000x1000mm
(100 voor putnr. is zie boven)