

Aan de leden van de gemeenteraad



datum 2 juli 2018
uw brief/kenmerk
registratienummer G18.0683
behandeld door A. van Luijk
betreft vaststelling bestemmingsplan "De Verwondering - Noordereiland"
bijlage(n) 1

Geachte leden van de gemeenteraad,

Bijgaand ter informatie de te laat aangeleverde reactie (in het kader van het wettelijk vooroverleg) van Hoogheemraadschap van Rijnland met betrekking tot ontwerpbestemmingsplan "De Verwondering – Noordereiland" zoals besproken in de meningvormende raad van donderdag 28 juni jl. Zoals aangegeven in de meningvormende raad heeft deze reactie geen gevolgen voor de inhoud van het voorliggende concept besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan.

Onderstaand de samenvatting van de reactie en het concept-antwoord van de gemeente.

Hoogheemraadschap van Rijnland (brief d.d. 30 mei 2018)

Rijnland is van mening dat alle aspecten ten aanzien van de waterbelangen voldoende zijn besproken en toegelicht. Eerder is voor dit (deel van het) bestemmingsplan door Rijnland reeds instemming verleend. De wijzigingen in het watersysteem zijn naar de mening van Rijnland niet bijzonder groot. Het Hoogheemraadschap geeft dan ook voor het gewijzigde bestemmingsplan voor het Noordereiland een positief wateradvies. Daarbij wordt opgemerkt dat de vermindering van het aantal te bouwen woningen een positief saldo oplevert ten aanzien van de compensatie voor extra verharding. Er zou echter wel een vermindering van de compensatie kunnen ontstaan doordat de totale lengte aan rietoevers (in de watervergunning aangemerkt als "water") in het gebied De Verwondering wordt verminderd.

Verder wordt geconstateerd dat in het nu nog vigerende bestemmingsplan langs de oevers van het Noordereiland een openbare groenzone gepland die te gebruiken zou zijn voor het onderhouden van de watergang. Door het betrekken van deze oeverzone bij het particuliere (afgesloten) gedeelte is dit niet meer mogelijk. De gemeente zal moeten nadenken hoe het

De wettelijke publicaties vindt u op overheid.nl. Abonneer u via www.overwbuurt.overheid.nl.

Gemeente Nieuwkoop

Bezoekadres:

Klant Contact Centrum, Teylersplein 1

2441 LE Nieuwveen

Postadres:

Postbus 1

2460 AA Ter Aar

Telefoon: 14 0172 (geen netnummer nodig)

Fax: 0172 574 802

info@nieuwkoop.nl

www.nieuwkoop.nl

Volg de gemeente op Facebook: <https://facebook.com/GemeenteNieuwkoop> of twitter: <https://twitter.com/gemnieuwkoop>

onderhoud van de aanliggende watergang zal moeten gebeuren. Rijnland doet in principe alleen het onderhoud in primaire watergangen.

Rijnland constateert verder dat in artikel 4.2.2. van de planregels staat dat aan de oevers van het water bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden toegestaan. Omdat de percelen tot aan de oevers nu particulier eigendom zullen worden, zullen op den duur vele van dergelijke constructies worden aangebracht. Het landelijk beeld van de oevers zal daardoor al snel veranderen in talrijke vormen van aanbouwen, beschoelingen en mogelijk dempingen. Het is wenselijk om een zekere beperking aan te brengen in omvang en soort van toegestane wijzigingen van de groene oevers.

Rijnland wijst er verder op dat het van belang is om aan de kopers van de kavels duidelijk aan te geven dat, indien bij de koop van de kavel ook water als eigendom wordt meeverkocht, dit niet gedempt mag worden. Het Noordereiland ligt, evenals de twee andere plandelen, in de kwel en opbarstgevoelige bodem van de polder Nieuwkoop. Dit betekent dat er bij het verrichten van ontgravingen in de bodem een hoog risico bestaat op het ontstaan van kwelgaten. Het beleid van Rijnland is erop gericht om het ontstaan hiervan tegen te gaan. Indien ten behoeve van het maken van een bouwwerk dieper dan 1,50 m beneden maaiveld wordt gegraven, ontstaat de verplichting dit werk te melden bij Rijnland teneinde een maatwerkbesluit hiervoor op te maken.

Reactie gemeente:

De reactie wordt deels voor kennisgeving aangenomen.

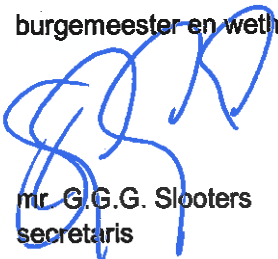
Voor wat betreft de oeverzones kan nog worden opgemerkt dat daar inderdaad terrassen, vlonders en keerwanden zijn toegestaan. Andersoortige bouwwerken zijn daar niet toegestaan. Dit betreft ook niet het water. De bedoelde bestemming "Tuin-Oeverzone" heeft uitsluitend betrekking op het droge deel van de oever en niet op de watergang en het natte deel van de oever. Demping van water is dus niet mogelijk. Het is wel zo dat in het water steigers van geringe omvang (maximaal 5 m²) kunnen worden gebouwd (met palen in het water).

De watergang rondom het Noordereiland wordt deels meeverkocht aan de bewoners. Op grond van de legger van Rijnland zijn deze aangelanden (individueel dan wel collectief) zelf verantwoordelijk voor het onderhoud van de watergang. Dit wordt aan de kopers duidelijk gemaakt. In het uiterste geval kunnen vanuit Rijnland bestuursrechtelijke handhavingsmiddelen worden aangewend.

Wij vertrouwen erop u hiermede voldoende te hebben geïnformeerd.

4 Met vriendelijke groet,

burgemeester en wethouders van Nieuwkoop


mr. G.G.G. Slooters
secretaris


F. Buijserd
burgemeester



Hoogheemraadschap van
Rijnland

18.10689

uw kenmerk: NL.IMRO.0569.bpNWVverwNoeiland-on01
uw brief van: 5 april 2018
ons kenmerk: 18.086953 DIG-9759
bijlagen:
Inlichtingen: G.W. Koning
doorkiesnummer: +31713063495
onderwerp: watertoets gewijzigd bestemmingsplan Leiden, 30 mei 2018

Gemeente Nieuwkoop
Postbus 1
2460 AA TER AAR

Geacht college,

Op grond van artikel 2.26 van de Wabo hebben wij op 5 april 2018 via het Omgevingsloket uw verzoek ontvangen om als extern adviseur een wateradvies uit te brengen over de waterstaatkundige effecten van het ontwerp-bestemmingsplan NL.IMRO.0569.bpNWVverwNoeiland-on01. Het betreft het gewijzigd bestemmingsplan voor het deel 'Noordereiland' binnen het plangebied "de Verwondering" dat ten westen van de kern Nieuwveen ligt.

In de bijlage treft u het advies aan van het hoogheemraadschap van Rijnland.

Ik verzoek u de inhoud van ons het advies mee te nemen in de verdere beoordeling en behandeling van het plan en de inhoud ook te communiceren naar de toekomstige initiatiefnemers.

Indien er nog aanpassingen aan het nu voorliggende bestemmingsplan worden aangebracht die invloed hebben op het watersysteem dan willen wij het plan graag nogmaals ontvangen om het op waterstaatkundige effecten te beoordelen.

Met vriendelijke groet,
namens dijkgraaf en hoogheemraden,

J. Spaan,
Afdeling Vergunningverlening & Handhaving,
Teamleider Zuid-Oost

Archimedesweg 1
Postadres:
postbus 156
2300 AD Leiden

KvK nr: 51137747

telefoon: (071) 30 63 063
telefax: (071) 51 23 916
internet: www.rijnland.net
e-mail: post@rijnland.net

BTW nr: NL613766926B01

Rijnland streeft naar een transparant relatiebeheer met duidelijke regels over belangenverstrengeling en het aannemen van giften.

Meer weten? Wij verwijzen u graag naar onze Algemene Voorwaarden.



BIJLAGE

Watertoets

De toelichting op het gewijzigd ontwerp geeft aan dat de hoeveelheid te bouwen woningen op het Noordereiland zal worden verminderd vanwege de beperkingen als gevolg van de 20 Ke-zone. Op zich geeft dat voorlopig een positief saldo op de compensatie voor extra verharding. Dit saldo zal mogelijk in de toekomst weer worden gebruikt door een hogere dichtheid van bebouwing op het Zuidereiland als compensatie. Het watersysteem zelf wijzigt niet. Op zich is de wijziging daarom voorlopig 'waterneutraal'.

Er zou echter een vermindering van de compensatie kunnen ontstaan doordat de totale lengte aan rietoevers in het plan (ter plaatse van het middeneiland) wordt verminderd. De rietoevers zijn in de watervergunning V 56769 aangemerkt als water, zij het dat het een geringere diepte (0,30 m) zou krijgen.

Opmerkingen / aandachtspunten

Langs de oevers van het Noordereiland is in de bestaande planversie een openbare groenzone gepland. Dat geeft de gelegenheid om die te gebruiken voor het onderhouden van de watergang zoals uit voeren van inspectie, onderhoud van de oever en baggerwerk / baggerontvangst. Door het betrekken van de oeverzone bij het particuliere (afgesloten) gedeelte is dit niet meer mogelijk. De gemeente zal moeten nadenken hoe / door wie zij het onderhoud van de aanliggende watergang zal moeten gebeuren. Rijnland doet in principe alleen het onderhoud in Primaire watergangen.

In artikel 4 .2.2. van de 'Regels' van het plan van het Noordereiland staat dat aan de oevers van het water bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden toegestaan. Als werken die mogen worden geplaatst worden met name genoemd steigers, vlonders en keerwanden. Omdat de percelen tot aan de oevers nu particulier eigendom worden, zullen op den duur vele van dergelijke constructies worden aangebracht. Dit is onze ervaring. Het landelijk beeld van de oevers zal daardoor al snel veranderen in talrijke vormen van aanbouwen, beschoeiingen en mogelijk dempingen door het plaatsen van keerwanden als beschoeiing. Vanuit Rijnlands visie is het wenselijk om een zekere beperking aan te brengen in omvang en soort van toegestane wijzigingen van de groene oevers.

Het is overigens van belang om aan de kopers van de kavels duidelijk aan te geven dat, indien bij de koop van de kavel ook water als eigendom wordt mee verkocht dit niet gedempt mag worden.



Het plandeel Noordereiland ligt, evenals de twee andere plandelen, in de kwel- en opbarstgevoelige bodem van de polder Nieuwkoop. Dit betekent dat er bij het verrichten van ontgravingen in de bodem een hoog risico bestaat op het ontstaan van kwelgaten. Het beleid van Rijnland is erop gericht om het ontstaan hiervan tegen te gaan. Dit is geregeld in de Beleidsregel 20 Grondverzet. Indien ten behoeve van het maken van een bouwwerk dieper dan 1,50 m beneden maaiveld wordt gegraven, ontstaat de verplichting dit werk te melden bij Rijnland teneinde een maatwerkbesluit hiervoor op te maken.

Afwegingen

Alle aspecten ten aanzien van de waterbelangen zijn in de toelichting en verbeelding voldoende besproken en toegelicht. Eerder is voor dit (deel van het) bestemmingsplan vanuit het HH van Rijnland instemming verleend. De wijzigingen zijn in feite ten aanzien van het watersysteem niet bijzonder groot.

Conclusie

Op basis van de toelichting op het plan kan worden gesteld dat ook voor het gewijzigde bestemmingsplan van het deel Noordereiland een positief advies kan worden gegeven.

