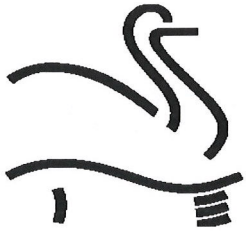


③

Intern memo
MOSR verzoekt
peilverlaging
Laan v. Chartreuse



Datum: 10-11-2023 Registratienummer: 1968173
Betreft: Verzoek peilverlaging Laan van Chartroise (peilgebied PG2084 / ZON_006)
Van:
Aan:
CC: CC.

Verzoek peilverlaging

De gemeente Utrecht wilt het peilbeheer van peilgebied ZON_006 (BR PG2084) overdragen naar het waterschap. Voorafgaand aan de overdracht wil de gemeente een extra stuw plaatsen om het peil in deel van de watergang te verlagen. Vragen voor het team peilbesluiten zijn:

1. Kan het waterschap akkoord gaan met deze peilverlaging?
2. Zo ja, hoe willen we dit vastleggen? Bijvoorbeeld in een:
 - a. wijziging van het peilbesluit:
 - i. alleen peilgebied ZON_006 (zie pagina 1 t/m 8);
 - ii. of hele peilbesluit ZON (inclusief ruimtelijke ontwikkeling in ZON_004, zie pagina 9-11):
 - b. vergunning voor peilafwijking;
 - c. overdrachtsdocument.

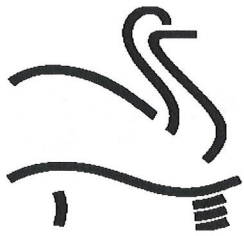
Korte samenvatting van het verzoek

Het monumentale pand aan de Laan van Chartroise 168-174a heeft wateroverlast in de kelder (achter de rode luiken op de foto's in figuur 1). Dat komt doordat het huidige waterpeil een paar cm hoger is dan de keldervloer en het water tegen de keldermuur aan staat. In het verleden was het peil lager en was er een smalle strook gras met een beschoeiing langs de keldermuur (zie verschil tussen beide foto's in figuur 1).

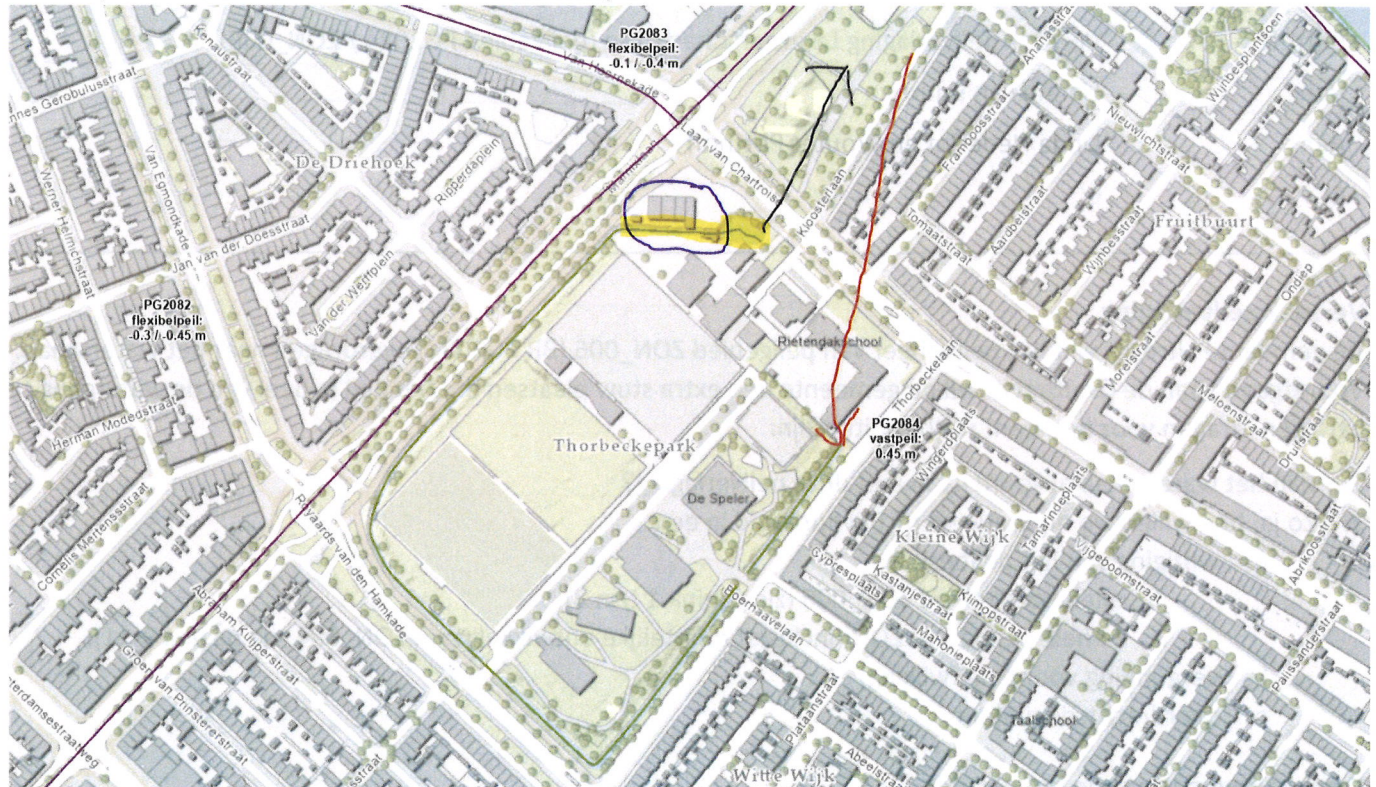
→ De eigenaar van het pand heeft een verzoek gedaan bij de gemeente om het waterpeil met 20 à 30 cm te verlagen ter hoogte van het monumentale pand Laan van Chartroise 168-174a.



Figuur 1: links een foto van vroeger (mogelijk 1936) en rechts een foto met het recente waterpeil

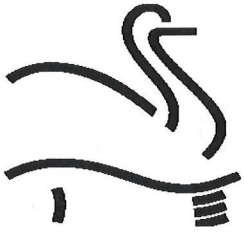


Watersysteem Laan van Chartroise en Thorbeckepark



Figuur 2. Watersysteem t.h.v. Laan van Chartroise en Thorbeckepark [rode pijl = aanvoerdruiker; zwarte pijl = afvoerdruiker; blauw omcirkeld = monumentaal pand; geel gearceerd = verzoek peilverlaging]

Aspect	Omschrijving	Opmerking
Watergang	loopt in een U-vorm rond het Thorbeckepark	totale lengte watergang is 800 meter
Wateraanvoer	- opvoerpomp langs de Vecht (niet op de kaart) - duiker (rode pijl) naar het zuidoosteinde van de watergang	- pomp moet nog opgeknapt worden - persleiding is in 2010 verlegd naar zuidoosteinde watergang (verbetering doorstroming)
Waterafvoer	- overstort aan het noordoosteinde van de watergang met vaste hoogte +0,40 m NAP (niet ingetekend) - duiker (zwart pijl) naar de Vecht	- aangelegd of gerenoveerd in 2010 - duiker is in 2010 vergroot, zodat het peil beter gereguleerd kan worden
Waterpeil	+0,45 m NAP vastgelegd in peilbesluit en in BR	praktijkmetingen liggen meer rond +0,40 m NAP
Peilgebied	ZON_006 (Peilbesluitcode) of PG2084 (BR-code) totale oppervlak circa 120 hectare	peilgebied heeft alleen oppervlaktewater aan de noordwestkant rond het Thorbeckepark, dit is een gebied van circa 10 hectare.
Peilverlaging	verzoek peilverlaging 20 à 30 cm (geel gearceerd) t.h.v. twee rijksmonumenten (blauwe cirkel) Laan van Chartroise 168-174a	verzoek peilverlaging gaat om een lengte van circa 100 meter watergang



Peilbesluit voor peilgebied ZON_006

- Peilgebied ZON_006 is vastgesteld in het peilbesluit Zuilen en Overvecht-Noord 2013.
- Dit peilbesluit is onderdeel van Peilbesluit Utrecht – Maarssebroek 2013 (met totaal 6 peilbesluiten).

Code	Peilbesluit 2013 peil 2013 – 2023 (m t.o.v. NAP)	Oud peilbesluit (periode voor 2013)	Praktijkpeil 2013 (m t.o.v. NAP)	Aandachtspunten 2013	Peilafweging 2013
ZON_006	+0,45	Peilgebied is niet eerder in peilbesluit vastgesteld.	+0,45	Overdracht beheer naar HDSR, handhaven praktijkpeil. Aanpassen begrenzing.	Vastleggen praktijk

Toelichting aandachtspunten [Uit toelichting peilbesluit 2013]

De begrenzing tussen Zuilen en het daarin gelegen sportpark en historische bebouwing bij de Thorbeckelaan (ZON_006) is eveneens nader beschouwd en kan worden geactualiseerd (S6). In de hoek van Zuilen tussen het spoor en de Marnixlaan is met uitzondering van het sportpark geen oppervlaktewater aanwezig. Het voornemen is om dit gehele gebied van het sportparkpeil te voorzien. Zo ontstaat er ook een meer natuurlijke overgang van verschillende peilen ter plaatse. Het peilbeheer van dit peilgebied (watergang rondom sportpark en historische bebouwing) zal door de overname van de peilregistrerende¹ kunstwerken worden overgedragen naar het Hoogheemraadschap. Bij het vaststellen van het peil zal bij het peilbeheer rekening worden gehouden met de aanwezige historische bebouwing. Dit betekent dat het peil niet te hoog mag stijgen. Het praktijkpeil kan worden vastgesteld.

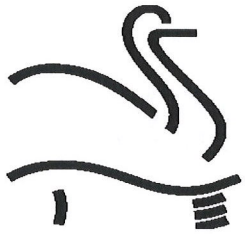
Overdracht waterbeheer [uit de mailwisseling]²

In de voorbereiding van het peilbesluit 2013 is besloten dat het peilbeheer en de bijbehorende peilregulerende kunstwerken naar het waterschap overgedragen zouden worden. Kort daarvoor heeft de gemeente een nieuwe, grotere overstortleiding aangelegd achter de stuw, zodat het peil beter gereguleerd kan worden en is de persleiding van het gemaal wat het water oppompt uit de Vecht verlegd naar de kop van de andere uiteinde van de watergang zodat het inkomende en uitgaande punt niet meer op dezelfde plek zouden zitten. Vervolgens moest het gemaal nog opgeknapt worden door de gemeente, zodat het voldoet aan de eisen van het waterschap en kon worden overgedragen.

Hier is het proces daar blijven hangen mede door alle functiewisselingen aan beide zijden.

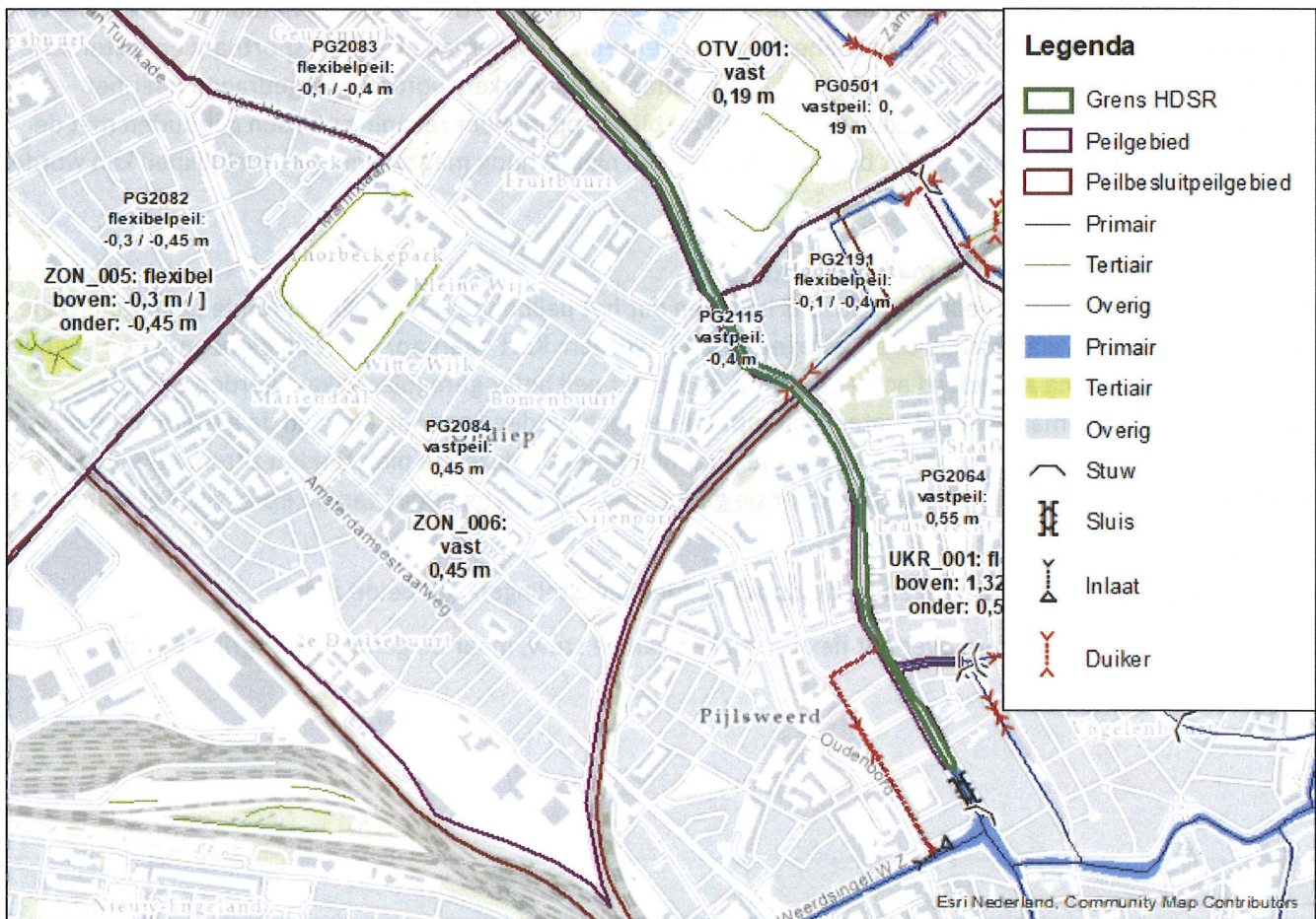
Destijds is nooit gediscussieerd over het flexibel maken van de stuw, maar de gemeente begrijpt wel dat het waterschap dit zou willen.

¹ Dit moet waarschijnlijk peilregulerende kunstwerken zijn.

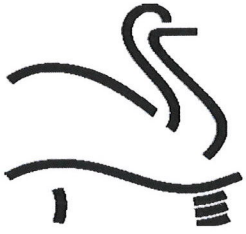


Huidige situatie in BR (2023) en actualiteit (2023)

- BR-peilgebied PG2084 komt in 2023 nagenoeg overeen met peilbesluit ZON_006 (zie figuur 3):
 - Vast peil +0,45 m NAP
 - Oppervlakte 112 hectare
 - Kleine grenscorrecties aan de zuidwest- en zuidoostkant langs het spoor, hierdoor is het BR-peilgebied circa 7 hectare kleiner (6%) dan het PB-peilgebied.
- Actualiteit [Toetsing 2023]: Peilgebied PG2084 / ZON_006 is Actueel
- Actualiteit [Formulieren 2022]:
 - In 2022 stond het peilgebied verkeerd ingetekend in het BR.
 - Er was een extra peilgebied rond het sportpark ingetekend (PG2444; 10 hectare).
 - Het resterende deel van PG2084 had geen oppervlaktewater.
 - PG2084 en PG2444 stonden beide met een peil van -0,45 m NAP (in plaats van +0,45 m NAP).
 - Door deze fouten in het BR was het peilgebied getoetst als “niet-actueel” (zowel PG2084 als PG2444).
 - De drooglegging scoort actueel (deelscore 0) vanwege grote aanwezigheid bebouwing.

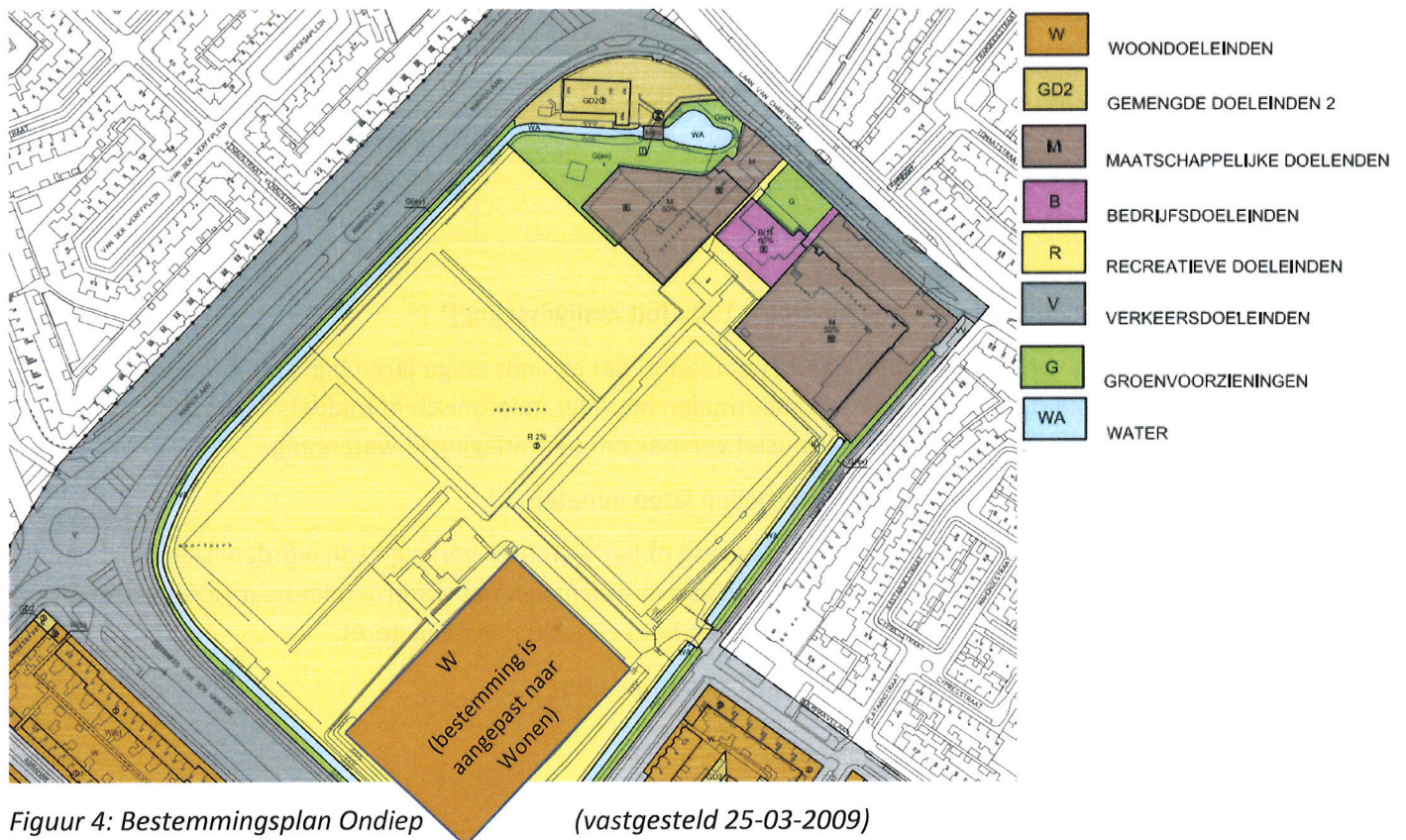


Figuur 3. Peilgebied ZON_006 / PG2084 (hele peilgebied)



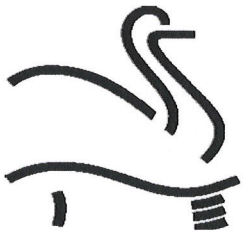
Gebiedsbeschrijving

Functie	Bebouwd gebied: - met bebouwing, infrastructuur, sportvelden (recreatie) en stedelijk groen (gras en bosschages); - sportvelden zijn voetbalvelden en sporthal.
Archeologie	Geen archeologische waarde of verwachting.
Cultuurhistorie	Monumentale en historische panden aanwezig in het peilgebied, waarvan 3 panden nabij het te verlagen deel van de watergang.
Bodem	Bebouwing – bodem niet in kaart gebracht
Maaiveldhoogte (AHN4)	+1,71 m NAP – mediaan hoogte peilgebied +1,79 m NAP – mediaan hoogte gebied Thorbeckepark met watergang
Drooglegging	Circa 1,30 m
Toetsing aan norm en afweging in peilbesluit	Drooglegging is groter dan de bandbreedte voor de droogleggingsnorm voor bebouwd gebied en is afgestemd met de gemeente bij het peilbesluit in 2013. Bij de voorbereiding is afgesproken: <i>Toegestane peilfluctuatie nauwkeurig vastleggen, omdat bij peilstijging van meer dan 0,15 m wateroverlast optreedt in historische bebouwing.</i>



Figuur 4: Bestemmingsplan Ondiep

(vastgesteld 25-03-2009)



Monumentale en historische bebouwing

Aan de noordoostkant van de watergang staan twee rijksmonumenten (blauwe vlakken in de figuur) en ten zuiden van het te verlagen deel watergang staat een gemeentelijk monument (rode vlak in de figuur).

Bij de zuidoostelijke kant van de watergang staat Historische bebouwing (buiten de figuur).

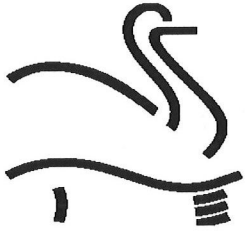


Figuur 5: rijksmonumenten (blauw) en gemeentelijk monument (rood)

Pand	Type	Adres	Omschrijving
Boerderij	Rijksmonument nr. 36248	Laan van Chartroise 170, 170a, 172, 174 en 174a	Boerderij met een trapgevel aan de frontzijde XVII
Poortgebouw op brug	Rijksmonument nr. 36247	Laan van Chartroise 168	Bouwjaar omstreeks 1500, overblijfsel van het klooster Nieuw Licht
Duitse bunker	Gemeentelijk monument nr. 3440118	hoek Laan van Chartroise en Thorbeckelaan (achter het poortgebouw)	Karakteristiek voorbeeld van een geschutsbunker uit de Tweede wereldoorlog
School	Historisch monument MIP-nr. 9001466	Laan van Chartroise 160	Architectuur

Knelpunt wateroverlast kelder Laan van Chartroise 170a [uit mailwisseling]³

- Maart 2022 Melding van de eigenaar (naar de gemeente) dat er sinds enige jaren bijna altijd water in de kelder staat. De eigenaar heeft meermalen hierover, telefonisch of middels de website van de gemeente, melding gedaan. Inclusief verzoek om peilverlaging in watergang.
- April 2023 Gemeente gaat hoogtes en waterpeilen laten inmeten.
- Juni 2023 Gemeente schakelt HDSR in met de vraag of het waterpeil verlaagd kan worden. Dan blijkt dat de gemeente nog de waterbeheerder is. De overdracht van het waterbeheer naar HDSR wordt alsnog / opnieuw (10 jaar na het vaststellen van het peilbesluit) in gang gezet.
- Aug 2023 Verslag Monumentenwacht met advies peilverlaging

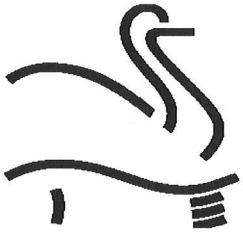


Informatie over waterbeheer van de gemeente [uit mailwisseling]

- Om permanent het waterpeil te verlagen is helaas niet mogelijk. De sloot bij u voor lijkt diep genoeg (= sloot bij Laan van Chartreuse 168-174a), echter rondom de sportvelden is de sloot veel ondieper en is een peilverlaging niet mogelijk. [mail van gemeente naar eigenaar]
- De stuwput met een NAP hoogte van NAP +0,40 m is al van voor mijn tijd (zie foto uit 2009). De watergang lag er deels in 1936 al (zie ansichtkaart). Volgens mij is dit ooit zo in de jaren negentig van de vorige eeuw aangelegd. Heb ooit wel het originele bestek opgezocht omdat ik wilde weten of de watergang voorzien was van een waterdichte folie of kleilaag. Dit bleek dus niet het geval. Gevolg is dat de watergang flink infiltreert en het peil bij een pompstoring binnen enkele dagen fors wegzakt. In het verleden helaas regelmatig gebeurd. De wateroverlast in het voormalige kloostergebouw door een te hoog peil overigens ook. Vandaar dat we toen de overstortleiding naar de Vecht hebben vergroot. Al met al was mijn conclusie dat je eigenlijk weinig mogelijkheden hebt om het peil aan te passen en je het strak moet reguleren. [mail van gemeente naar waterschap]
- Wel ben ik nog interessante info tegengekomen in een oude vergunning (uit 2010) voor de aanleg van de riolering en herinrichting van de oostzijde van het Thorbeckepark. Onderdeel van de watertoets die toen door Grontmij is uitgevoerd. *De GHG is op een diepte van NAP +0,90 m geschat. Deze lage grondwaterstanden worden veroorzaakt omdat de omringende sloten met folie/klei zijn afgedicht. Het waterpeil van deze sloten heeft dus geen invloed op het grondwater ter plaatse van de velden.* De problemen die meneer ervaart vooral komen door de toename in grondwaterstand, is het mogelijk dat deze afdekkende laag lek is geraakt en dat daarmee dus het grondwater omhoog komt? [mail van waterschap naar de gemeente]

Informatie over historie watergang van de eigenaar [mails van eigenaar naar gemeente]

- Echter, deze watergang is aangelegd in de jaren '30 van de 20ste eeuw. Ik denk dat we kunnen aannemen dat deze watergang destijds voldoende diep is aangelegd.
- Bovendien blijkt uit foto's, waarvan ik u er in mei 2022 een aantal heb toegestuurd, dat de waterstand sindsdien onmiskenbaar gestegen is. Op basis van sommige foto's lijkt die stijging wel 20-30cm te bedragen, maar hoe dan ook is dit meer dan centimeter of tien.
- Tot kort geleden hebben langs het water altijd zeer grote bomen gestaan, waarvan het bladverlies de (sloot)bodem met enkele millimeter per jaar kan ophogen als deze niet worden verwijderd.
- De waterstand is de afgelopen circa 15 jaar geleden nooit verhoogd, is er inmiddels met zeer grote regelmaat wateroverlast en -schade aan het oudste deel 15de -eeuwse deel van deze boerderij dat nog deel uitmaakte van het Kartuizer klooster.



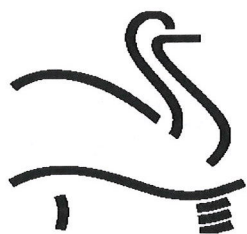
Verslag 2023 Hofstede Chartroise [Rapport Monumentenwacht Utrecht, objectnummer UT0535]

Op 2 augustus 2023 is er op verzoek van de eigenaar een inspectie geweest i.v.m. de problemen met het water in de kelder.

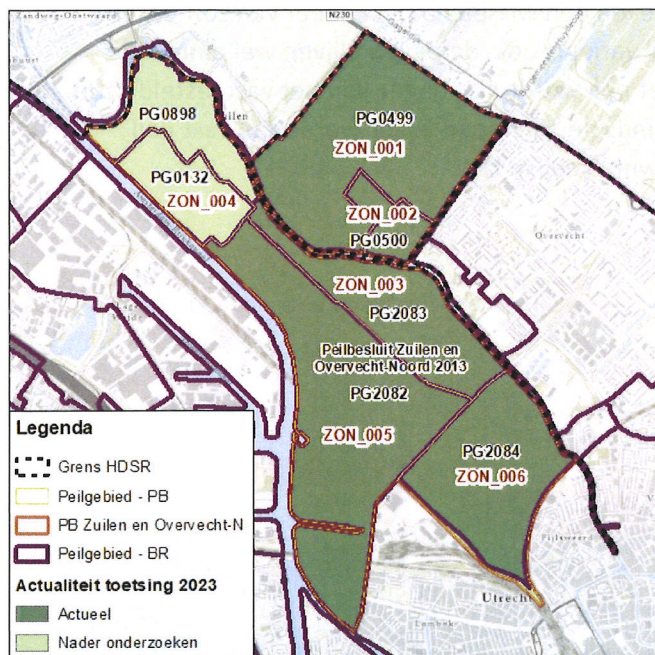
- Tijdens de inspectie is gebleken dat er ongeveer 2-3 cm water in de kelder stond, bij het raam in de buitengevel is het verschil tussen het water in de voormalige gracht en de keldervloer gemeten.
- Het water in de voormalige gracht stond 2cm hoger dan de vloer in de kelder.
- Ter hoogte van de waterlijn is verspreid het voegwerk uitgesleten, ook zijn enkele stenen weggesleten. Dit alles wordt veroorzaakt door een constante vochtbelasting.
- Ook was vroeger de waterstand veel lager dan nu, dit is op de oude foto's te zien.
- De stenen in de achtergevel zijn vrij zacht en nooit bedoeld geweest als waterkering.
- Door deze vochtbelasting van de achtergevel zijn aan de binnenzijde de tegels van de plint weggevallen en losgeraakt, ook is het stucwerk aangetast.
- Van de betonnen vloer/plafond in de kelder zijn door deze vochtbelasting verspreid een aantal gedeeltes losgekomen en weggevallen. Dit wordt veroorzaakt door het oproesten van het betonijzer.
- Deze kelderruimte is op deze wijze niet te gebruiken.
- Op oude foto's is te zien dat er in het verleden een groenstrook met beschoeiing achter de achtergevel aanwezig was, zodat het water in de voormalige gracht van het muurwerk gehouden werd.
- Ook van het poortgebouw is er door een hogere waterstand meer voegwerk uitgesleten en zijn plaatselijk enkele stenen weggevallen.

Advies

- Het is aan te bevelen om bij deze gevel de oude situatie weer terug te brengen, d.m.v. een beschoeiing met groenstrook.
- Ook zou gekeken moeten worden of de waterstand met minimaal 20 à 30 cm verlaagd zou kunnen worden, zodat deze een behoorlijk stuk onder het niveau van de vloer van de kelder zit.
- En dat bij een lange natte periode het water niet boven vloer niveau komt.
- Met het aanbrengen van een goeie beschoeiing kan het water langs de gevel worden weggepompt en kan het metsel en voegwerk her hoogte van de waterlijn en onder de waterlijn hersteld worden voordat dit met grond wordt aangevuld.
- Als dit alles is gedaan kan aan de binnenzijde het droogproces ingaan, waarna ook de binnenzijde hersteld kan worden.
- Ook van het poortgebouw zou gelijktijdig het metsel- en voegwerk ter hoogte van de waterlijn en daaronder hersteld moeten worden.



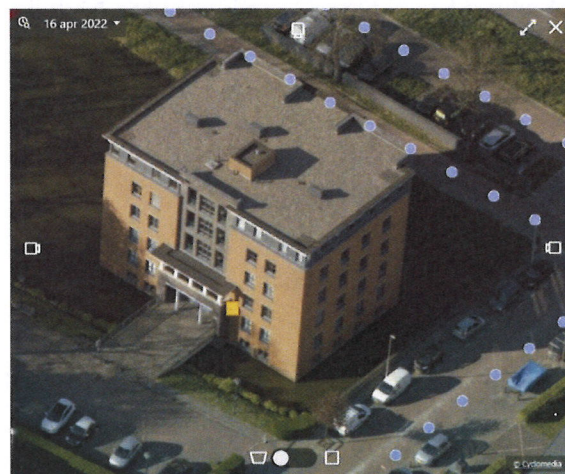
Actualiteit Peilbesluit Zuilen en Overvecht-Noord



Figuur 6: Uitkomst Actualiteitstoets 2023

In figuur 6 is de actualiteit voor alle peilgebieden in het peilbesluit Zuilen en Overvecht-Noord weergegeven.

Figuur 7 is een foto van een wooncomplex in ZON_004 die rondom in het water staat (bouwjaar 2000).



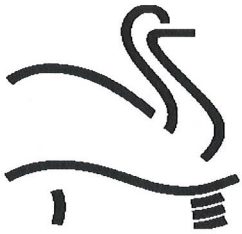
Figuur 7: Wooncomplex ZON_004 met rondom water

PB-code	PB-peil (m NAP)	BR-code	Actualiteit	Deelscore	Toelichting
ZON_001	zp/wp: -0,60 / -0,75	PG0499	Actueel	-	-
ZON_002	vast: -0,50	PG0500	Actueel	-	-
ZON_003	flex: -0,40 / -0,10	PG2083	Actueel	Grens (5)	PB-peilgebied bestaat in de praktijk uit 2 peilgebieden
		PG0898	Nader onderzoeken	Peil (5), Grens (5), Drooglegging (3)	Praktijk vast peil -0,40 m NAP Praktijk 2 peilgebieden Bij -0,40 m NAP droger dan norm
ZON_004	zp/wp: -0,20 / -0,40	PG0132	Nader onderzoeken	Peil (3), Melding (3)	Praktijk vast peil -0,30 m NAP Zie voetnoot bij tabel *
ZON_005	flex: -0,45 / -0,30	PG2082	Actueel	-	-
ZON_006	vast: 0,45	PG2084	Actueel	Grens (1)	Grenscorrecties aan de zuidwest- en zuidoostkant langs het spoor

* Melding uit veegactie (najaar 2021): Peil is -0,20 m NAP, liep wat onder dus om technische reden aangepast. Water anders maar 5 cm (grove schatting) onder ramen van woningen. Al langere tijd geleden. Meer informatie bij John. Wordt zomerpeil -0,20 en winterpeil -0,30 als sportvelden weg zijn.

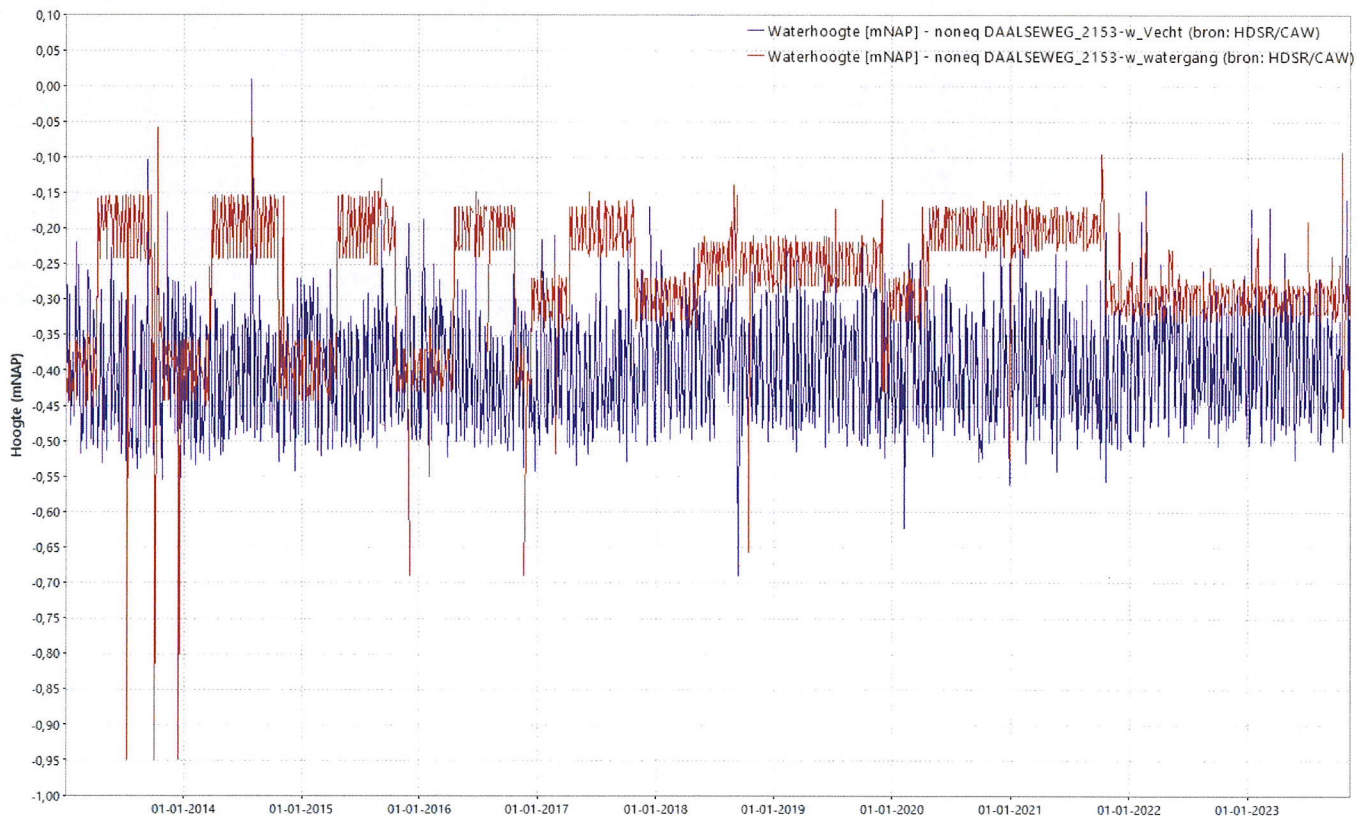
Opmerkingen bij melding veegactie:

- BR-peil is -0,30 m NAP, dat is ook logischer als het peil is aangepast vanwege woningen. Dit betreft waarschijnlijk de twee wooncomplexen die rondom in het water staan (Daalseweghof 92 t/m 120 en Jan van Zutphenlaan 62 t/m 84), zie foto in figuur 7. Wooncomplexen hebben beide als bouwjaar 2000.
- Peilregistraties van gemeten peilen in ZON_004 geeft praktijkpeil -0,30 m NAP, zie pagina 10.
- In ZON_004 wordt een nieuwe woonwijk en sportpark ontwikkeld vanaf 2024 met vast peil -0,30 m NAP, zie pagina 11.



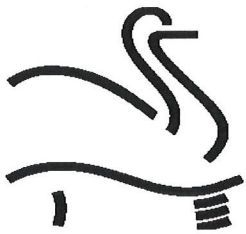
Gemeten peilen ZON_004

De gemeten peilen van de afgelopen 10 jaar (zie figuur 8) geven een wisselend peilbeheer van zomer- en winterpeil en periodes met vast peil. De hoogte van het peil varieert ook, de peilen blijven wel binnen de bandbreedte van het vastgestelde zomer- en winterpeil. Het peil wordt niet hoger dan het vastgestelde zomerpeil gehanteerd en niet lager dan het vastgestelde winterpeil. Sinds de afgelopen 2 jaar wordt een vast peil gehanteerd dat precies tussen het vastgestelde zomer- en winterpeil in ligt.



Figuur 8: Peilregistraties bij gemaal Daalseweg (aan- en afvoergemaal) rood = ZON_004 en blauw = Vecht

Code	PB-peil (m NAP)	Periode	Gemeten peilen	Conclusie
ZON_004 / PG0132	zp/wp: -0,20 / -0,40	2013 (jan) t/m 2016 (dec)	zp/wp: -0,20 / -0,40	Volgens peilbesluit
		2017 (jan) t/m 2018 (april)	zp/wp: -0,20 / -0,30	Winter 10 cm hoger
		2018 (mei) t/m 2019 (nov)	vp: -0,25	Zomer 5 cm lager en winter 15 cm hoger
		2019 (dec) t/m 2020 (april)	wp: -0,30	Winter 10 cm hoger
		2020 (mei) t/m 2021 (okt)	vp: -0,20	Winter 20 cm hoger
		2021 (nov) t/m 2023 (nov)	vp: -0,30	Zomer 10 cm lager en winter 10 cm hoger
Ontwerp-BP	vp: -0,30	Ontwikkeling Zuilense Vecht vanaf 2024		Zomer 10 cm lager en winter 10 cm hoger



Ruimtelijke ontwikkeling Zuilense Vecht (ZON_004)

Gemeente Utrecht, gemeente Stichtse Vecht en de sportverenigingen zijn bezig met het nieuwe Zuilense Vecht. Op de plek van sportpark Zuilen/Elinkwijk en Daalseweide komt een duurzame, groene woonwijk en een sportpark. Het doel is een locatie waar groen en gezond elkaar omarmen, en waar het stads- en dorpsleven samenkomen. Zo kun je er straks prettig sporten en wonen. [<https://www.zuilensevecht.nl/>]

Planning ontwikkeling Zuilense Vecht (ZON_004)	
Juni 2023	Inspraak bestemmingsplan
Nov 2023	Vaststellen bestemmingsplan en ontwerp openbare ruimte
Jan 2024	Start aanleg het Sportieve Lint
Jan 2024	Start bouw woningen

De ontwerp-bestemmingsplannen staan op Ruimtelijkeplannen.nl, zie figuur 9. In de toelichtingen bij het ontwerp-bestemmingsplan staat het volgende over de waterpeilen (zie figuur 10):

- het huidige peilbeheer zp/wp -0,20 / -0,30 m NAP is als uitgangspunt genomen (en niet het peilbesluitpeil);
- het peil wordt gewijzigd naar een vast peil -0,30 m NAP.

HDSR heeft 14 oktober 2022 een “Wateradvies voorontwerpbestemmingsplan Zuilense Vecht” verstuurd aan de gemeente Utrecht en Stichtse Vecht (DM-1914657 en DM-1914659). Daarin is geen opmerking gemaakt over het waterpeil.



Figuur 9: Ontwerp-bestemmingsplannen voor Zuilense Vecht

Oppervlaktewatersysteem

Het watersysteem Zuilense Vecht bestaat in de huidige situatie uit twee delen. Het Utrechtse deel en het Stichtse Vecht deel. Deze worden door de Zuilenselaan in het midden van het plangebied fysiek gescheiden. Het noordelijk gedeelte voert water hoofdzakelijk af door infiltratie. In natte situaties is er de mogelijkheid om aan de noordzijde van het plangebied een pomp te installeren (capaciteit 9 m³/uur) welke water afvoert via een duiker naar de Vecht. Deze pomp zorgt in droge situaties voor extra water toevoer vanuit het noorden. Vanuit het zuidelijke gedeelte wordt het water met eenemaal in het oosten afgevoerd naar de Vecht. Hiervoor zijn er twee duikers (rond 800 mm) onder de Burgemeester Norbruislaan. Het plangebied Zuilense Vecht bevindt zich in het peilgebied Sportpark Zuilen (PG0132) dat een zomerpeil heeft van -0,20 mNAP en een winterpeil van -0,30 mNAP. In de toekomstige situatie wanneer het nieuwe watersysteem gereed is zal overgegaan worden naar een vast peil van NAP -0,30m.

Figuur 10: Tekst-uitsnede uit ontwerp-bestemmingsplannen (in beide toelichtingen staat dezelfde tekst)