INSPRAAK- EN VOOROVERLEG RAPPORTAGE
Bestemmingsplan “Vleetweg 4, Biddinghuizen”

Voorontwerp

Afdeling Gebiedsontwikkeling
Versie: 01-05-2018

INHOUDSOPGAVE

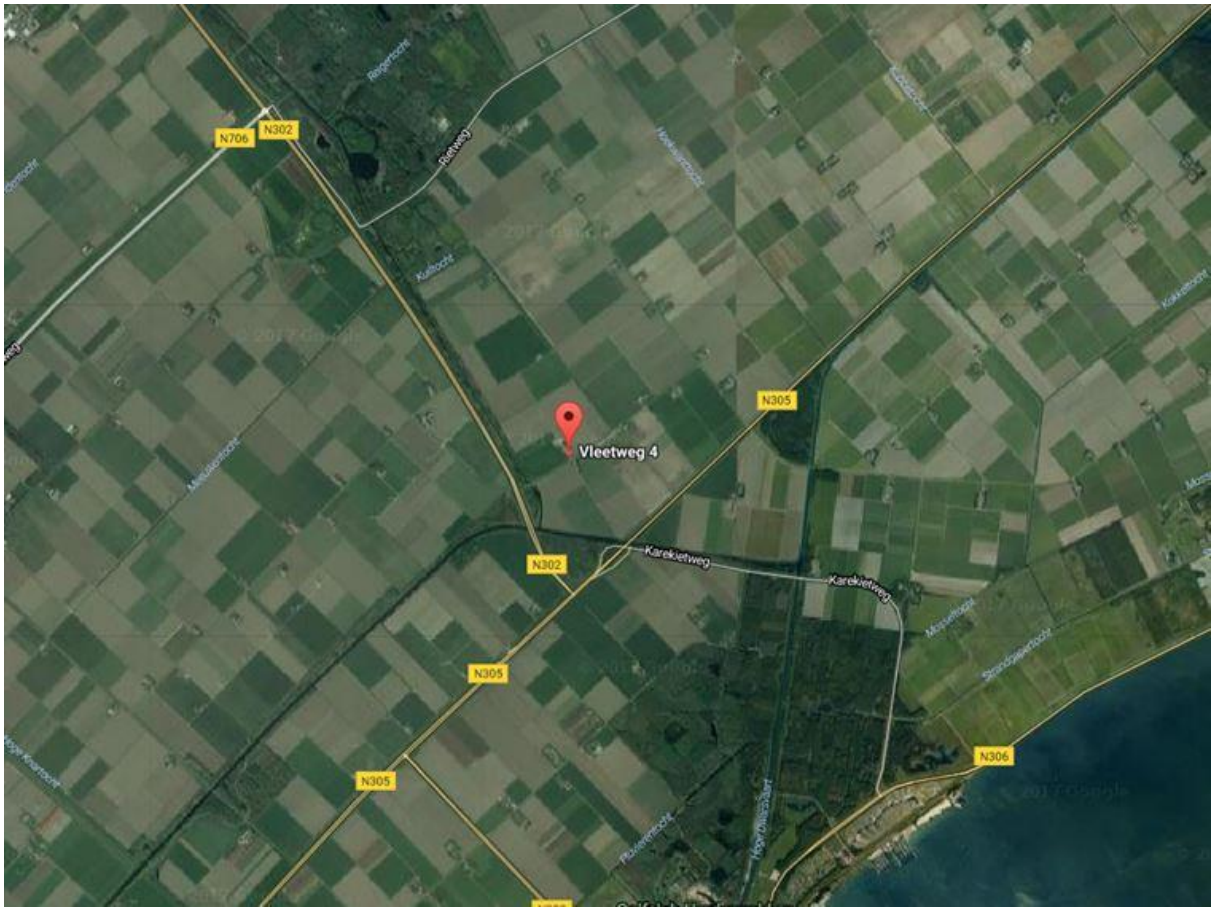
Hoofdstuk	1. Inleiding	p. 1
Hoofdstuk	2. Vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro	p. 3

Bijlage 1. Publicatie
Bijlage 2. Kopieën vooroverlegreacties

HOOFDSTUK 1. INLEIDING

Voor u ligt de inspraak- en vooroverlegrapportage die is opgesteld naar aanleiding van de ter visie legging van het voorontwerpbestemmingsplan “Vleetweg 4, Biddinghuizen”.

Plangebied
Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Dronten, op ongeveer 8 kilometer ten zuidwesten van de kern Biddinghuizen. Rondom het plangebied liggen vooral agrarische gronden, die worden gekenmerkt door een blokvormige verkaveling. Verder zijn in de omgeving enkele burgerwoningen en bedrijven aanwezig.
Aan de westzijde van het plangebied bevindt zich de provinciale weg N302 (Larserweg) op ca. 450 m. Aan de zuidoostzijde bevindt zich de provinciale weg N305 (Gooiseweg) op ongeveer 1 km.
Aan de noordzijde van het bestaande agrarische bouwblok is een hoogspanningsleiding gelegen (de 150 kV leiding aftakking Zeewolde).
De ligging van het plangebied is opgenomen in figuur 1.



Figuur 1. Plangebied Vleetweg 4, Biddinghuizen

Het bestemmingsplan
Aan de Vleetweg 4 te Biddinghuizen (gemeente Dronten) is een melkveehouderij gevestigd met een bouwvlak van 2,5 hectare. De initiatiefnemer is voornemens het bouwvlak uit te breiden tot 3,5 hectare, ten behoeve van de realisatie van een werktuigenberging en ruwvoeropslag op het agrarisch bedrijf. De uitbreiding is nodig om extra ruimte te bieden voor de reeds bestaande bedrijfsactiviteiten.

De hiervoor genoemde ontwikkeling valt buiten de mogelijkheden van het huidige bestemmingsplan 'Buitengebied Dronten (D4000)'. Er is een herziening van het bestemmingsplan nodig. Het bestemmingsplan ‘Vleetweg 4, Biddinghuizen’ voorziet hierin.

Inspraak en Vooroverleg
In het kader van de gemeentelijke Inspraakverordening heeft het voorontwerpbestemmingsplan vanaf donderdag 1 februari tot en met woensdag 14 maart 2018 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld een inspraakreactie op het bestemmingsplan in te dienen. Er zijn geen inspraakreacties ingediend.

Tevens is het voorontwerpbestemmingsplan in het kader van het verplichte vooroverleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) voor een reactie toegezonden aan de provincie Flevoland en het Waterschap Zuiderzeeland. Beide instanties hebben gereageerd op het plan. De vooroverlegrapportage wordt opgenomen in het bestemmingsplan, dat als ontwerp ter inzage wordt gelegd.

Leeswijzer
In hoofdstuk 2 zijn de vooroverlegreacties samengevat en voorzien van een reactie.

Bijlage 1 bevat de publicatie van de advertentie van de vooraankondiging van het bestemmingsplan. In bijlage 2 zijn de vooroverlegreacties opgenomen, zodat waar nodig ook op de integrale tekst van de reacties kan worden teruggevallen.

HOOFDSTUK 2. VOOROVERLEG EX ARTIKEL 3.1.1 BRO

In het kader van het vooroverleg op grond van artikel 3.1.1 Bro is het voorontwerpbestemmingsplan toegezonden aan de volgende instanties:

1. Provincie Flevoland;
2. Waterschap Zuiderzeeland.

Van beide instanties is een vooroverlegreactie ontvangen. Van deze reacties is hierna een samenvatting gegeven, met daarbij cursief de gemeentelijke beantwoording. De vooroverlegreacties zijn opgenomen in bijlage 2.

1. Provincie Flevoland

De provincie constateert dat bij erfvergroting in zowel de provinciale als de gemeentelijke beleidskaders als primair criterium aangegeven dat er op het bestaande erf aantoonbaar geen ruimte meer aanwezig is voor nieuwe ontwikkelingen, alvorens overgegaan kan worden tot uitbreiding. Volgens de provincie is de stelling dat er geen ruimte is voor een nieuw bedrijfsgebouw in dit plan niet conform de feitelijke situatie. In het huidige bouwblok wordt namelijk een significant deel van de bebouwingsruimte gebruikt voor de bestaande sleufsilo's en kuilplaten. Er is daarmee volgens de provincie ruimte binnen het huidige bouwperceel voor de realisatie van een bedrijfsgebouw als er een herschikking plaatsvindt van de bestaande opzet. Dit kan in onderhavige situatie eenvoudig worden voorkomen door de huidige silo's buiten de bedrijfskavel te situeren en het nieuwe gebouw op de locatie van de huidige silo's te situeren. Het is in de regels van het geldende bestemmingsplan al ruimtelijk toelaatbaar geacht om sleufsilo's buiten de bedrijfskavel te realiseren, dus daar is een beperkte ruimtelijke toets via de omgevingsvergunning al voldoende, aldus de provincie.
In relatie daarmee geeft de provincie aan dat in de toelichting van het plan nagenoeg niet wordt ingegaan op het aspect zorgvuldig ruimtegebruik en zonder motivatie wordt gesteld dat er geen ruimte meer is binnen de bestaande bedrijfskavel. Deze motivatie dient toegevoegd te worden aan de desbetreffende paragraaf van de toelichting, waarbij tevens kan worden aangegeven waarom de bestaande sleufsilo's niet kunnen worden verplaatst.

Reactie gemeente
Voor wat betreft de concentratie van bouwwerken, is het gemeentelijk uitgangspunt dat alle agrarische bouwwerken, waaronder ook silo's en daarmee vergelijkbare bouwwerken ten behoeve van opslag, zoveel mogelijk in het bouwvlak / bouwperceel moeten worden gebouwd. Ingevolge artikel 3.2.2.b van het bestemmingsplan Buitengebied (D4000) dient alle bebouwing ten behoeve van een agrarisch bedrijf binnen het bouwperceel plaats te vinden. Hierop is weliswaar een afwijking mogelijk (artikel 3.4.f), maar deze afwijking is in principe bedoeld voor situaties waar binnen het bouwperceel geen ruimte meer wordt geboden. In deze situatie zijn de bestaande silo's binnen het huidige bouwvlak gesitueerd en wil men ruimte creëren voor extra bedrijfsuitbreiding.
Vanuit dit uitgangspunt zijn wij van mening dat de uitbreiding van het bouwperceel meer recht doet aan de toekomstige planologische situatie dan het regelen van silo's buiten het bouwperceel via een omgevingsvergunning.
In beide gevallen is er sprake van een toename van de bebouwing en een uitbreiding van het bedrijfsperceel, alleen is dat in het laatste geval niet planologisch vastgelegd. Wij geven de voorkeur aan het planologisch vastleggen van de gewenste situatie. Dit biedt ook meer rechtszekerheid (en flexibiliteit) naar de ondernemer toe in de toekomst. Voorkomen wordt dat met ieder nieuw verzoek opnieuw planologische procedures nodig zijn, een keuze die voor de ondernemer een logische is.

Los van het vorenstaande is er bij verplaatsing van de bestaande sleufsilo's naar gronden buiten het huidige bouwvlak sprake van kapitaalvernietiging. De sleufsilo's zijn onder andere voorzien van zuurvrij asfalt en keerwanden van 3 meter hoog. Verplaatsing is dus vanuit bedrijfseconomisch oogpunt geen realistisch scenario.
Verder komt de gewenst indeling van gebouwen en bijbehorend terrein (opslag e.d.) tegemoet aan een logische route op het erf, bijvoorbeeld gezien vanuit de aan- en afvoer van het land. Ook is hierbij de situering van het bestaande strohok op het bedrijfsperceel van belang. Het strohok heeft een relatief groot formaat en voor het opstrooien is de situering van de nieuwbouw nabij de doorgang gewenst.

Gelet op het vorenstaande wordt vastgehouden aan de keuze voor de uitbreiding van het bouwperceel in de vorm van een bestemmingsplan voor erfvergroting. Het zorgvuldig ruimtegebruik (concentratie van gebouwen en opslag op het agrarische bouwperceel) is daarmee tevens voldoende aangetoond.

In de toelichting wordt gerefereerd aan het ontwerp van de Omgevingsvisie Flevoland Straks. Provinciale Staten hebben op 8 november 2017 de nieuwe Omgevingsvisie 'Flevoland Straks' vastgesteld. In de toelichting van het voorliggende plan is de informatie met betrekking tot de nieuwe Omgevingsvisie niet actueel. De provincie verzoekt om deze paragraaf te actualiseren.
De provincie vindt het overigens terecht dat in het bestemmingsplan alleen aandacht is besteed aan de relevante onderdelen van het Omgevingsplan 2006 ten aanzien van de gewenste ontwikkelingen, omdat het Uitvoeringsprogramma van de Omgevingsvisie nog niet is vastgesteld.
Verder merkt de provincie nog op dat onderdeel van de nieuwe Omgevingsvisie, en relevant voor deze ontwikkeling, de programmalijn "Landbouw: meerdere smaken" is. Verzocht wordt aandacht te besteden aan deze lijn in de toelichting van het bestemmingsplan in relatie tot de gewenste agrarische ontwikkeling.

Reactie gemeente
De beleidsparagraaf in de toelichting (3.2) is op het onderdeel Omgevingsvisie Flevoland Straks en de programmalijn "Landbouw: meerdere smaken" geactualiseerd.

Ten slotte merkt de provincie op dat er in het plan tweemaal wordt gerefereerd aan het plan Oudebosweg 32 daar waar dit Vleetweg 4 moet zijn.

Reactie gemeente
De toelichting van het bestemmingsplan is hierop aangepast.

Standpunt
De overlegreactie geeft aanleiding tot aanpassing van beleidsparagraaf 3.2 van de toelichting en het herstel van een tweetal verschrijvingen.

2. Waterschap Zuiderzeeland

Het waterschap constateert dat de beleidsthema's uit het waterbeheerplan die een rol spelen zijn in essentie juist zijn weergegeven in de toelichting. Ten aanzien van de beleidsthema's 'Voldoende water' en 'Schoon water' die voor dit ruimtelijk plan van toepassing zijn ontbreekt echter een concrete(re) uitwerking voor de beoogde ontwikkeling.

Het plangebied is gelegen in het landelijk gebied. Het verhard oppervlak neemt volgens het waterschap als gevolg van de ontwikkeling netto met 6.170 m² toe. Omdat deze toename groter is dan 2.500 m², is compensatie noodzakelijk. Het plangebied is gelegen in een peilgebied waarbij 5% van de netto toename aan verharding als open water moet worden gecompenseerd. Bij de hantering van de bergingsnorm gaat het om het benodigde oppervlak

open water op de hoogte van het streefpeil. Conform de beleidsregel 'Compensatie toename verharding en versnelde afvoer' dient daarom 5% van de totale toename van het verhard oppervlak te worden gecompenseerd (ca. 309 m²). Oplossingen voor eventuele waterhuishoudkundige problemen dienen bij voorkeur in het eigen projectgebied gevonden te worden. Indien dit niet mogelijk is dient dichtbij het projectgebied compensatie gezocht te worden. Compensatie dient in ieder geval binnen hetzelfde peilgebied of benedenstrooms plaats te vinden. De berging wordt niet later gerealiseerd dan de uitvoering van de rest van het plan. De reeds aanwezige ruimte voor berging mag niet afnemen. De oppervlakte te realiseren waterberging is gerelateerd aan de maximaal toelaatbare peilstijging in het peilvak en de netto oppervlakte nieuw te realiseren verharding.
Teneinde watercompensatie te realiseerbaar te maken, wordt het de initiatiefnemer in overweging gegeven om een vervolgonderzoek uit te voeren naar het opbarstrisico ter plaatse, alvorens overgegaan wordt op het ontgraven van de grond. Op basis van een indicatief onderzoek is de beoogde locatie voor de werktuigenberging en voor de te graven sloten namelijk gelegen in een gebied met een gering risico op opbarsten van de grond.

Reactie gemeente
In de toelichting is aangegeven dat bij de uitvoering via het aanvragen van de (verplichte) watervergunning zal worden aangegeven op welke manier de toename van de oppervlakteverharding zal worden gecompenseerd. Dit zal in principe plaatsvinden door aan de westzijde van het bouwperceel een erfsloot aan te leggen die aansluit op de wegsloot langs de Vleetweg. Uw waterschap heeft op 9 april 2018 dat deze compensatieregeling akkoord is. Bij de uit te voeren werkzaamheden zal hiervoor een watervergunning worden aangevraagd. In dat kader wordt ook bekeken in hoeverre deze watercompensatie consequenties heeft voor het opbarsten van de gronden en eventueel een vervolgonderzoek nodig is.

Verder wordt verzocht de waterparagraaf aan te passen met het oog op de door het waterschap aangeleverde informatie met betrekking tot het aspect ‘schoon water’ en aan te vullen met een concrete uitwerking voor de planontwikkeling.

Reactie gemeente
De toelichting is aangevuld op dit onderdeel.

Ten slotte wordt opgemerkt dat in paragraaf 4.7 wordt verwezen naar het oude Nationale Waterplan genoemd, welke inmiddels is vervangen door het Nationale Waterplan voor de periode 2016-2021. Verzocht wordt dit aan te passen.

Reactie gemeente
De toelichting is aangepast op dit onderdeel.

Standpunt overlegreactie waterschap
De door het waterschap gedane adviezen en suggesties zijn opgenomen als onderdeel van de waterparagraaf. Met het overnemen hiervan wordt de overlegreactie van het waterschap als positief wateradvies beschouwd.

===

BIJLAGE 1: PUBLICATIE

Vooraankondiging artikel 1.3.1 Bro/ inspraak voorontwerp bestemmingsplan Vleetweg 4, Biddinghuizen (D4013)

Het college van de gemeente Dronten maakt ingevolge artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening bekend dat zij een bestemmingsplan voorbereiden voor het perceel Vleetweg 4 te Biddinghuizen ten behoeve van de uitbreiding van het agrarisch bouwblok. Deze uitbreiding is nodig voor de realisatie van een werktuigberging en ruwvoeropslag.

Vooraankondiging
Dit is een vooraankondiging. Hiertegen kunt u geen zienswijzen indienen (artikel 1.3.1 lid 2 Bro). Ook is het nog niet mogelijk voor onafhankelijke instanties om advies uit te brengen over ons voornemen.

Voorontwerp
Vanaf donderdag 1 februari tot en met woensdag 14 maart 2018 ligt het voorontwerp van het bestemmingsplan “Vleetweg 4, Biddinghuizen (D4013)” ter inzage. U kunt de betreffende stukken tijdens openingstijden inzien bij:

- de publieksbalie van het gemeentehuis;
- de openbare bibliotheek te Dronten.

het gehele plan is ook beschikbaar op:

- www.dronten.nl;
- www.ruimtelijkeplannen.nl

Tijdens de inzageperiode kan iedereen schriftelijk of mondeling een reactie inbrengen. Deze kunt u richten aan het college van Dronten, t.a.v. de afdeling Ruimtelijke en Economische Ontwikkeling, Postbus 100, 8250 AC DRONTEN. U kunt geen inspraakreactie per email indienen. Voor een mondelinge reactie kunt u een afspraak maken via het telefoonnummer 140321 waarbij u kunt vragen naar het secretariaat REO.

Dronten, 31 januari 2018.

Het college van Dronten,
secretaris, R. Kool
burgemeester, mr. A.B.L. de Jonge.

BIJLAGE 2. KOPIEËN VOOROVERLEGREACTIES

Van: Martijn Korte [mailto:Martijn.Korte@flevoland.nl]
Verzonden: maandag 12 maart 2018 11:06 AM
Aan: Douwe de Vries
CC: Werner Pison
Onderwerp: Vooroverlegreactie provincie overleg ex artikel 3.1.1. Bro Bestemmingsplan Vleetweg 4, Biddinghuizen (D4013)

Dag Douwe,

Bijgaand onze vooroverlegreactie op het voorontbestemmingsplan Vleetweg 4 Biddinghuizen.

Het plan:
Het bestemmingsplan maakt een uitbreiding van de agrarische bedrijfskavel / bouwvlak ter plaatse tot 3,5 ha mogelijk, teneinde een werktuigberging en ruwvoeropslag buiten het huidige bedrijfskavel/bouwblok mogelijk te maken.

De toets:
De grondslag voor het mogelijk maken van deze ontwikkeling zijn de door gemeente en provincie afgesproken kaders om vergroting van de bedrijfskavel tot maximaal 3,5 ha toe te staan. Het gaat dan om de provinciale Beleidsregel kleinschalige ontwikkelingen in het landelijk gebied en het gemeentelijke Beleidskader erfvergroting >2,5 - 3,5 ha.

In onderstaande tekening worden de gewenste functies gesitueerd: in de gewenste uitbreiding zijn H, G2 en E2, resp. inhoudende de werktuigenberging en 2 x 3 kuilplaten, buiten de huidige bedrijfskavel / bouwblok voorzien. Het plan houdt daarmee de bestaande sleufsilo's in stand, mede als gevolg daarvan zal de nieuwe bebouwing buiten de bedrijfskavel worden gebouwd.

De navolgende elementen zijn bestaand:

A. bedrijfswoning

B. werktuigenberging; werkplaats; garage; stalling vrouwelijk jongvee (35 stuks)

C. stalling vrouwelijk jongvee (140 stuks)

D. stalling melkkoeien (470 stuks)

E1. 3x sleufsilo en 2x kuilplaat

F. Vaste mestopslag en was- / spoelplaats

G1. 2x sleufsilo t.b.v. bijproducten opslag

De volgende elementen zijn nieuw:

E2. 3x kuilplaat (nieuw)

G2. 3x kuilplaat (nieuw)

H. werktuigenberging (nieuw)

In zowel de provinciale als de gemeentelijke beleidskaders wordt als primair criterium aangegeven dat er op het bestaande erf aantoonbaar geen ruimte meer aanwezig is voor nieuwe ontwikkelingen, alvorens overgegaan kan worden tot uitbreiding. De stelling dat er geen ruimte voor een nieuw bedrijfsgebouw is, is in dit plan niet conform de feitelijke situatie. In het kader van zorgvuldig ruimtegebruik is het wenselijk om de bedrijfsgebouwen zo veel mogelijk te concentreren. In het huidige bouwblok wordt echter een significant deel van de bebouwingsruimte gebruikt voor de bestaande sleufsilo's en kuilplaten, te weten E1 en G1. Er is daarmee ruimte binnen het huidige bouwperceel voor de realisatie van een bedrijfsgebouw, er dient dan een herschikking plaats te vinden van de bestaande opzet.
Deze inrichting in relatie tot de gevraagde uitbreiding, is derhalve niet geheel in lijn met de voornoemde doelstelling voor zorgvuldig ruimtegebruik. Dit knelpunt kan in onderhavige situatie eenvoudig worden voorkomen door de huidige silo's buiten de bedrijfskavel te situeren en het nieuwe gebouw op de locatie van de huidige silo's te situeren. Dus H op de plek van G1/E1 en omgekeerd. In planologische zin is dit binnenplans te faciliteren. Het is in de regels van het geldende bestemmingsplan al ruimtelijk toelaatbaar geacht om sleufsilo's buiten de bedrijfskavel te realiseren, dus daar is een beperkte ruimtelijke toets via de omgevingsvergunning al voldoende.

In de toelichting van het plan wordt nagenoeg niet ingegaan op het aspect zorgvuldig ruimtegebruik / gebouwconcentratie in relatie tot de overweging om het bouwvlak te vergroten. Er wordt tevens zonder motivatie gesteld dat er geen ruimte meer is binnen de bestaande bedrijfskavel en dat doordoor voldaan wordt aan het primaire criterium in zowel de provinciale als gemeentelijke kaders voor erfvergroting. Deze motivatie dient toegevoegd te worden aan de desbetreffende paragraaf van de toelichting. Er dient daarbij ook een motivatie te worden gegeven waarom de bestaande sleufsilo's niet kunnen worden verplaatst. Het verplaatsen van de sleufsilo's en de kuilvoerplaten ten behoeve van de bouw van de nieuwe bedrijfsbebouwing heeft in ruimtelijk opzicht de voorkeur boven de nu gekozen uitbreiding van de bedrijfskavel.

Overige Aandachtspunten:

- In de toelichting wordt gerefereerd aan het ontwerp van de Omgevingsvisie Flevoland Straks. Provinciale Staten hebben op 8 november 2017 de nieuwe Omgevingsvisie 'Flevoland Straks' vastgesteld. Deze Omgevingsvisie vervangt Deel I van het OPF uit 2006. In de toelichting van het voorliggende plan is de informatie met betrekking tot de nieuwe Omgevingsvisie niet actueel. Het verzoek is om deze paragraaf te actualiseren. Omdat het Uitvoeringsprogramma van de Omgevingsvisie nog niet is vastgesteld, is het OPF uit 2006 voor wat betreft de delen II en verder nog wel van kracht. Het is dus terecht dat in het bestemmingsplan aandacht is besteed aan de relevante onderdelen van het OPF ten aanzien van de gewenste ontwikkelingen, i.c. de beleidsregel kleinschalige ontwikkelingen.

- Onderdeel van de nieuwe Omgevingsvisie, en relevant voor deze ontwikkeling, is de programmalijn "Landbouw: meerdere smaken". Verzocht wordt aandacht te besteden aan deze lijn in de toelichting van het bestemmingsplan in relatie tot de gewenste agrarische ontwikkeling.

- Op pagina 15, paragraaf 3.3.2 wordt gerefereerd aan het plan Oude Bosweg 32. Dit gebeurd ook op pagina 26. Dit moet uiteraard Vleetweg 4 zijn.

Tot zover. Ik ga er vanuit dat er aandacht geschonken zal worden aan de gemaakte opmerkingen. Ik zien een aangepaste versie, in de vorm van een ontwerpbestemmingsplan, met belangstellig tegemoet.

Vriendelijke groet,

drs. H.M. (Martijn) Korte

Beleidsadviseur Ruimte a.i.
Afdeling Ruimte en Economie
Provincie Flevoland,
T 0320- 265 568
E martijn.korte@flevoland.nl
W www.flevoland.nl

DATUM
1 maart 2018

BEHANDELD DOOR
mw. I. Gorlee

DIRECT NUMMER
06-46 91 99 07

WATERSCHAP ZUIDERZEELAND
UW WATERSCHAP

Gemeente Dronten
De heer D. de Vries
Postbus 100
8250 AC DRONTEN

GEMEENTE DRONTEN
INGEKOMEN
07 MRT 2018
REG.NR. :1/18.01030
ROUTING :GO / Dounc
KOPIE AAN:

ONDERWERP
VO BP 'Vleetweg 4, Biddinghuizen (D4013)'

ONS KENMERK
PPAWP-T/2018/528698

ONS ZAAKNUMMER
526539

BIJLAGEN

UW BRIEF VAN
6 februari 2018

UW KENMERK

VERZONDEN
5 MRT 2018

Geachte heer De Vries,

In het kader van het ambtelijk vooroverleg, als bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening, hebben wij van u het voorontwerp bestemmingsplan 'Vleetweg 4, Biddinghuizen (D4013)' ontvangen. Via deze brief geven wij een reactie op het plan.

Algemeen
Het voorontwerp bestemmingsplan voorziet in de uitbreiding van het agrarisch bouwblok op voornoemd perceel. Deze uitbreiding is nodig voor de realisatie van een werktuigberging en ruwvoeropslag. Door middel van de digitale watertoets heeft de initiatiefnemer van Waterschap Zuiderzeeland voor het plangebied een digitaal wateradvies ontvangen. Uit de betreffende watertoets is de normale procedure naar voren gekomen.

Beleidsthema's uit het waterbeheerplan die een rol spelen zijn in essentie juist weergegeven in de toelichting. Ten aanzien van de beleidsthema's 'Voldoende water' en 'Schoon water' die voor dit ruimtelijk plan van toepassing zijn ontbreekt een concrete(re) uitwerking voor de beoogde ontwikkeling.

Inhoudelijke opmerkingen en aandachtspunten

Voldoende water

Wateroverlast
Het plangebied is gelegen in het landelijk gebied. Het verhard oppervlak neemt als gevolg van de ontwikkeling netto met 6.170 m² toe. Omdat deze toename groter is dan 2.500 m², is compensatie noodzakelijk.

Ontwerprichtlijnen compensatie toename verharding
Het plangebied is gelegen in een peilgebied waarbij 5% van de netto toename aan verharding als open water moet worden gecompenseerd. Bij de hantering van de bergingsnorm gaat het om het benodigde oppervlak open water op de hoogte van het streefpeil.

Conform de beleidsregel 'Compensatie toename verharding en versnelde afvoer' dient 5% van de totale toename van het verhard oppervlak (6.170 m²) te worden gecompenseerd (namelijk ca. 309 m²).

Uitgangspunten compensatie toename verharding
Oplossingen voor eventuele waterhuishoudkundige problemen dienen bij voorkeur in het eigen projectgebied gevonden te worden. Indien dit niet mogelijk is dient dichtbij het projectgebied compensatie gezocht te worden.

ADRES WATERSCHAPSHUIS
Postbus 229 - 8200 AE Lelystad
Lindelaan 20 - 8224 KT Lelystad
www.zuiderzeeland.nl
T (0320) 274 911
waterschap@zuiderzeeland.nl

Compensatie dient in ieder geval binnen hetzelfde peilgebied of benedenstrooms plaats te vinden. De berging wordt niet later gerealiseerd dan de uitvoering van de rest van het plan. De reeds aanwezige ruimte voor berging mag niet afnemen. De oppervlakte te realiseren waterberging is gerelateerd aan de maximaal toelaatbare peilstijging in het peilvak en de netto oppervlakte nieuw te realiseren verharding.

Goed functionerend watersysteem
In het plangebied zal nieuw oppervlaktewater gerealiseerd worden ter compensatie van de toename in de verharding en wordt grondwerk uitgevoerd ten behoeve van de bouw van een nieuwe werktuigenberging. In dat kader zien wij het volgende aandachtspunt:

Opbarstrisico en/of aansnijden van Pleistoceen zandpakket
Op basis van een indicatief onderzoek is de beoogde locatie voor de werktuigenberging en voor de te graven sloten gelegen in een gebied met een gering risico op opbarsten van de grond bij 120 cm tot 200 cm ontgraving ten opzichte van het maaiveld.

Opbarsten of (bijna) aansnijden van het pleistocene zandpakket dient voorkomen te worden vanwege de kans op bodeminstabiliteit.

> Advies
> Gelezen het voorgaande willen wij de initiatiefnemer in overweging geven om een vervolg onderzoek uit te voeren naar het opbarstrisico ter plaatse, alvorens overgegaan wordt op het ontgraven van de grond.

Conclusie Voldoende water
Wij verzoeken de initiatiefnemer om de waterparagraaf aan te vullen met genoemde informatie over het opbarstrisico, de uitgangspunten in het kader van compensatie toename verharding en een uitwerking van de grootte van deze compensatieopgave.

Schoon water
In de waterparagraaf is aangegeven dat lozingen in oppervlaktewater verontreinigd met uitlogende materialen verwerkt in bouwwerken vergunningplichtig zijn. Dit type lozingen vallen onder het Activiteitenbesluit milieubeheer en zijn derhalve meldingsplichtig. Aan dit soort lozingen in kwetsbaar water zullen, op basis van maatwerk, meestal nadere eisen worden gesteld – een verbod is niet vaak aan de orde.

In de waterparagraaf is niet aangegeven of voor de voorgenomen wijzigingen gebruik wordt gemaakt van uitlogende materialen.

Goed omgaan met afvalwater
Uit de planbeschrijving wordt niet duidelijk op welke wijze het hemelwater afkomstig van de nieuwe verharding - de kuilplaten en het dak van de werktuigenberging - wordt verzameld, (eventueel) behandeld en waar deze worden geloosd.

Als uitgangspunt voor de nieuwe ontwikkelingen geldt dat het regenwater afkomstig van schone oppervlakken wordt geïnfiltreerd of direct afgevoerd naar open water. De afvoer van minder schone oppervlakken vindt plaats op basis van expert-judgement.

Conclusie Schoon water
Wij verzoeken de initiatiefnemer om de waterparagraaf aan te passen met oog op bovenstaande informatie en aan te vullen met een concrete uitwerking van genoemde onderwerpen voor de planontwikkeling.

Tekstuele opmerking
We vragen de initiatiefnemer volgende onjuistheid te corrigeren:
In paragraaf 4.7 wordt het oude Nationale Waterplan genoemd, welke inmiddels is vervangen door het Nationale Waterplan voor de periode 2016-2021.

Vervolg
Indien bovenstaande opmerkingen worden verwerkt in de toelichting op het bestemmingsplan dan kunt u deze brief als een positief wateradvies beschouwen. Wij zien het ontwerp bestemmingsplan 'Vleetweg 4, Biddinghuizen (D4013)' dan met vertrouwen tegemoet.

Vervolg initiatiefnemer
Wij vragen u de initiatiefnemer erop te attenderen dat voor de plantontwikkeling diverse meldings- en/of vergunningsplichten bestaan voor handelingen in of nabij het watersysteem. Hiervoor verwijzen wij naar de bijlage bij deze brief.

Wij vertrouwen erop u voldoende te hebben geïnformeerd. Voor vragen of opmerkingen kunt u contact opnemen met I. Gorlee via het e-mailadres i.gorlee@zuiderzeeland.nl of telefoonnummer (0320) 274 911.

Hoogachtend,

het college van Dijkgraaf en Heemraden,
namens dit college,

de teammanager Waterprocedures, Kennis en Advies
en plaatsvervangend afdelingsmanager Ontwikkeling,
Advies en Regie,

mevrouw ing. J.P. Borneman.

Bijlage: **Vervolg voor de initiatiefnemer**

In verband met de voorgenomen wijzigingen kan het noodzakelijk zijn maatregelen te treffen, teneinde nadelige gevolgen voor waterstaatswerken en het milieu te voorkomen (dan wel te beperken). U als initiatiefnemer bent hiervoor verantwoordelijk, alsmede voor het tijdig indienen van de nodigde meldingen en/of aanvragen hiertoe. Voor het realiseren van het plan zijn de volgende meldingen en/of aanvragen aan de orde ten aanzien van de wateraspecten:

	Werkzaamheden/activiteiten	**Wet-/regelgeving**	**Proceduretermijn**
Waterstaatswerken	- aanleggen waterberging ter compensatie toename verhard oppervlak - graven watergang(en) - aanleggen lozingspunt etc. in sloot	vergunningplicht op basis van de Waterwet en de Keur Waterschap Zuiderzeeland 2017 (OLO)	8 weken
Grondwater	mogelijk: uitvoeren bronnering tijdens civieltechnische werken, dit betreft:		
	- onttrekken van grondwater	vergunning- of meldplicht* op basis van de Waterwet en de Keur Waterschap Zuiderzeeland 2017 (OLO)	4 of 8 weken
	- lozen van grondwater	meldplicht op basis van het Activiteitenbesluit milieubeheer (AIM) of vergunningplicht* op basis van de Waterwet (OLO)	4 of 8 weken
Lozingen	- lozen afvalwater afkomstig van een bedrijf(smatige activiteit): lozen hemelwater nieuw dak #	meldplicht op basis van het Activiteitenbesluit milieubeheer (AIM)	4 of 8 weken

* afhankelijk van het debiet geldt een meld- of vergunningplicht
\# voor lozen van hemelwater van de kuilplaten in oppervlaktewater geldt een lozingsverbod

Aanvragen kunnen digitaal ingediend worden via het Omgevingsloket Online (OLO, www.omgevingsloket.nl). Meldingen op grond van het Activiteitenbesluit milieubeheer worden ingediend via de Activiteitenbesluit Internet Module (AIM) op www.aimonline.nl. Overige meldingen kunnen worden ingediend via het webformulier op de website van Waterschap Zuiderzeeland: www.zuiderzeeland.nl. Bij meerdere meldingen en/of aanvragen kunnen deze mogelijk gecombineerd worden. Informeer hierover bij het team Waterprocedures.

Voor informatie omtrent het aanvragen van een watervergunning of het indienen van een melding kan contact worden opgenomen met het team Waterprocedures van het waterschap via e-mailadres waterprocedures@zuiderzeeland.nl of telefoonnummer 06-11 32 41 78, b.g.g. (0320) 274 911.