

Geachte heer de Jong,

Op 28 november hebben wij van u in kader van vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro de kennisgeving omtrent het concept ontwerp bestemmingsplan *Glastuinbouw Luttelgeest / Marknesse, Huisvestingslocatie Nieuwlandseweg* ontvangen. Met dit plan wordt het mogelijk gemaakt om op een locatie in het glastuinbouwgebied van de gemeente Noordoostpolder arbeidsmigranten grootschalig te huisvesten. Deze huisvestingslocatie past binnen het experimentenkader *Gebiedsplan Huisvesting arbeidsmigranten gemeente Noordoostpolder*. In dit kader staat dat onder andere dat er 3 pensions van 300 personen per pension in glastuinbouwgebied gerealiseerd mogen worden. Met dit initiatief wordt de tweede plek van de totaal drie plekken opgevuld voor grootschalige geclusterde opvang van arbeidsmigranten. Hieraan worden als voorwaarden gesteld dat vanuit het project wordt gezorgd voor omsluitende erfbeplanting en dat er sprake is van parkeergelegenheid op eigen terrein.

Landschap

In het experimentenkader *Gebiedsplan huisvesting arbeidsmigranten gemeente Noordoostpolder* staat het volgende: *Daarnaast staat de provincie toe dat binnen de begrenzing van de twee in het Omgevingsplan 2006, aangegeven glastuinbouwgebieden op maximaal 3, voldoende over de gebieden verspreide locaties, pensions worden ontwikkeld, voor maximaal 300 personen per locatie mits gezorgd wordt voor:*

- *omsluitende erfbeplanting, gefinancierd uit het project zelf*
- *parkeergelegenheid op eigen terrein.*

Gelet op de toekomstig verwachte ontwikkelingen rondom het perceel waarbij het plangebied tussen twee kassen in komt te liggen, wordt er ruim omgegaan met de in het Experimentenkader benoemde voorwaarde van de omsluitende erfbeplanting. Wij verzoeken u echter ook inzichtelijk te geven wat er gebeurt in het scenario dat dit niet zal plaatsvinden. U bent van plan om een beukhaag te realiseren. Deze boomsoort is niet passend in de in de Noordoostpolder gangbare plantensoorten binnen de erfbeplanting en past meer in een stedelijke omgeving in uw kernen. Daarnaast is het onduidelijk wat er gebeurt met de fruitboomproductie rondom het erf. Als het fruit blijft staan, fungeert het als groene buffer rondom dit perceel. Als dit verdwijnt dat kunnen wij ons voorstellen dat u zich beroept op artikel 11 landschap en zorgt dat er een erf singel om het gebied komt.

Voor meer informatie over dit aspect kunt u contact opnemen met [Melanie Koning](#).

Infrastructuur

- Over het algemeen zijn wij van mening dat de voorgenomen ontwikkeling en de daarmee gepaard gaan verkeersgeneratie opgevangen kunnen worden door het provinciale wegen. Daar zit nog restcapaciteit in. Ook als er een mogelijke rotonde komt op het kruispunt Oosterringweg / Luttelgeesterweg / Nieuwlandseweg, zal deze rotonde die verkeersgeneratie aan kunnen.
- Er wordt opgemerkt dat er mogelijk een rotonde komt bij het kruispunt Oosterringweg / Luttelgeesterweg / Nieuwlandseweg. Momenteel sluit de Nieuwlandseweg nog niet aan op de Oosterringweg, en is er dus sprake van een T-kruispunt (Oosterringweg / Luttelgeesterweg). Er zijn inderdaad gesprekken met de gemeente om dit T-kruispunt om te vormen naar een rotonde, waarbij een vierde tak wordt gerealiseerd naar de Nieuwlandseweg. Dat is een voornemen, maar een besluit is er echter nog niet over genomen. In het verlengde daarvan is ook gesproken, wat ook terugkomt in de stukken, om het stuk Nieuwlandseweg tussen de mogelijke rotonde bij de Oosterringweg / Luttelgeesterweg en de aansluiting op de Kalenbergerweg af te waarderen, zodat het bijv. alleen toegankelijk blijft voor (brom)fietzers. Hierover is ook nog geen duidelijkheid en wij verzoeken u ook de toelichting hierop aan te passen.
- Hoe kijken de hulpdiensten tegen de voorgenomen ontwikkeling van de arbeidsmigrantenwoningen? Er zal immers maar één ontsluiting zijn via de mogelijke rotonde Oosterringweg / Luttelgeesterweg / Nieuwlandseweg. Er staat in het bestemmingsplan (blz. 14, paragraaf 2.3, vijfde alinea) namelijk dat er een oversteek komt over de Baarlosedwarsweg, maar die is verder niet concreet terug te vinden in het bestemmingsplan of de bijlagen. Wij vragen u hier duidelijkheid over te geven.
- De tekeningen en de tekst over parkeren spreken elkaar tegen. In het bestemmingsplan staat dat er 226 parkeerplaatsen voor bewoners zijn en 12 voor bezoekers (totaal 238 parkeerplaatsen). Op de tekening staan echter 216 parkeerplaatsen voor bewoners en 26 voor bezoekers (totaal 242 parkeerplaatsen). Wij vragen u hier consistent mee om te gaan.

Water

- Het klopt dat de omgang met huishoudelijk afvalwater voorzien was in IBA's voor de kantines. Echter, dit is een nieuwe en grotere opgave waarvoor nu een zuiverende helofytenfilter wordt aangedragen. In hoeverre is dat al afgestemd met het waterschap en in hoeverre is hier rekening gehouden met voldoende ruimte reservering voor de aanleg hiervan? Waar is deze locatie voorzien? Hiervoor zal al de ruimte gereserveerd moeten worden in dit bestemmingsplan om deze ontwikkeling ook daadwerkelijk mogelijk te maken. Afhankelijk van de beherende instantie van deze voorziening (initiatiefnemer/particulier of de gemeente) kan het ook noodzakelijk zijn een ontheffing van de zorgplicht aan te vragen bij de provincie. Dit alles dient nader uitgewerkt te worden.
- Daarnaast geldt dat er op dit moment ook een living lab waterketen door meerdere partijen in het gebied loopt. Mogelijkerwijs kan hier afstemming mee plaatsvinden.
- Tot slot wordt de omgang met schoon hemelwater besproken. Gezien de vraag naar goed gietwater in dit plangebied is het van belang om ook het schone hemelwater van de daken (mede door gebruik van geen uitloogbare materialen) op te vangen in de regenwaterbassins van de kassen (in plaats van af te voeren naar het oppervlak). Wij zien graag nader toegelicht of dit wel of niet kan.
- Voor meer informatie over dit aspect kunt u contact opnemen met [Sandra Lenders](#).

Archeologie

Wij verzoeken u 4.5 geheel te herschrijven: de Erfgoedwet bevat namelijk geen 'regels' ten aanzien van de omgang met archeologische waarden, een opgraving is niet een vrijblijvende 'optie' en verwachtingskaarten komen niet tot stand op basis van 'historisch onderzoek'.

Daarnaast adviseren wij u de wettelijke meldingsplicht te specificeren.

Ecologie

Voordat sloten worden gedempt, dient er actie genomen te worden om beschermde soorten over te zetten naar een nabije sloot. Dit is op dit moment niet duidelijk aangegeven.

Daarnaast verzoeken wij u het onderzoek naar de rugstreeppad ook in de Nationale Database Flora en Fauna te zetten.

Tot zover. Wij wensen de gemeente veel succes met de verdere voortgang van dit plan.

Met vriendelijke groet,

Werner Pison
Junior Beleidsadviseur Ruimte
Provincie Flevoland
T: 0320-265329
E: werner.pison@flevoland.nl
W: www.flevoland.nl



PROVINCIE FLEVOLAND

Op 28 november 2018 ontvingen wij, in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro, het conceptbestemmingsplan voor de ontwikkeling van een huisvestingslocatie voor arbeidsmigranten in de nabijheid van de Nieuwlandseweg. Via deze e-mail geven wij een reactie op het plan.

Gezien het stadium van het plan en de inhoud van onze inhoudelijke reactie hebben wij onze opmerkingen op de waterparagraaf van de toelichting verwerkt in de bijgesloten bijlage. Samenvattend kan het volgende worden gesteld inzake het vervolg:

Op dit moment bestaat nog onvoldoende duidelijkheid over de invulling van de compensatieopgave en de wijze van afvoer van het huishoudelijke afvalwater. In dit kader zijn enkele overleggen voorzien. Voorstel is om de uitkomsten van deze overleggen af te wachten en daarna een aangepaste waterparagraaf aan te leveren aan het waterschap om te komen tot een waterparagraaf met een positief wateradvies.

Vervolg voor de initiatiefnemer

Wij vragen u de initiatiefnemer erop te attenderen dat sprake is van een groot opbarstrisico bij ontgravingen van minder dan 100 cm ten opzichte van het maaiveld en dat voor de planontwikkeling meldings- en/of vergunningsplichten bestaan voor handelingen in of nabij het watersysteem:

- Het heeft de voorkeur van het waterschap om deze planontwikkeling op te nemen in de lopende vergunningaanvraag, voor de realisatie van deelfase 3 en 4 van de glastuinbouw, in het kader van de Waterwet en Keur Waterschap Zuiderzeeland 2017.
- Voor de lozing van schoon en vervuild (parkeerplaatsen) hemelwater van verharding dient een melding in het kader van het Activiteitenbesluit te worden ingediend.
- Mogelijk is een bronnering nodig bij de realisatie van de planontwikkeling, waarvoor meldplichten bestaan (onttrekking en lozing).

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.

Mocht u nog vragen of opmerkingen hebben over dit wateradvies dan kunt u contact opnemen met mij.

Overig

Wij vragen u om ons te informeren wanneer in de toekomst sprake is van beoogde grootschalige directe lozingen van huishoudelijk afvalwater in oppervlaktewater in het ongerioleerde gebied. Wij worden in dit verband graag vroegtijdig betrokken bij vooroverleg met een initiatiefnemer.

Met vriendelijke groet,

Irene Gorlee
Adviseur Waterprocedures
(niet aanwezig op woensdagen)

Waterschap Zuiderzeeland

Adres: Lindelaan 20, 8224 KT Lelystad
Postbus 229, 8200 AE Lelystad
E-mail: i.gorlee@zuiderzeeland.nl
Tel: 0320-274 911



Kijk ook eens op onze site: www.zuiderzeeland.nl

Bijlage bij reactie op conceptbestemmingsplan 'Glastuinbouw Luttelgeest / Marknesse, Huisvestingslocatie Nieuwlandseweg'

Waterparagraaf

4.3 Water

Deze 'waterparagraaf' gaat in op de watertoets. Hierin wordt beoordeeld wat de effecten van het bestemmingsplan op de waterhuishouding zijn en of er waterschapsbelangen spelen. De belangrijkste thema's zijn waterveiligheid, de afvoer van schoon hemelwater en afvalwater en de waterkwaliteit.

Proces van de watertoets

De ontwikkeling **WORDT** digitale watertoets kenbaar gemaakt bij het waterschap, in dit geval het waterschap Zuiderzeeland. Vanwege de specifieke aard van het plan is een nauwere betrokkenheid van het waterschap noodzakelijk. Hierna worden per aspect de effecten van het plan op de waterhuishouding behandeld. Dit bestemmingsplan wordt overlegd met het waterschap. Op basis van een uitgangspuntennotitie is de waterparagraaf in het voorontwerpbestemmingsplan opgenomen. Het waterschap zal op basis hiervan, in het kader van het vooroverleg, een wateradvies sturen en wordt in deze paragraaf verwerkt.

- ➔ *Graag gegevens van de digitale watertoets vermelden (dag en/of nummer) of de uitgangspuntennotitie opnemen in een bijlage.*

Wateroverlast

Voor projecten geldt het principe 'waterneutraal bouwen' als uitgangspunt. Dat wil zeggen dat, wanneer het verhard oppervlak toeneemt, compenserende maatregelen worden genomen om de piekafvoeren op te vangen. Dit kan door het vasthouden of bergen van het water door de aanleg van een waterberging of een infiltratievoorziening.

De uitgangspunten met betrekking tot de waterhuishouding in het glastuinbouwgebied zijn in het kader van het geldende bestemmingsplan (2010) in samenspraak met waterschap Zuiderzeeland ontwikkeld. Eén van deze uitgangspunten is dat, bij de realisatie van de nieuwe glastuinbouw in het plangebied, de totale oppervlakte waar kassen zijn toegestaan wordt gerekend als toename van verhard oppervlak. Hieruit is een compensatieopgave van 725 m³ waterberging per hectare berekend. Daarmee wordt meer berging gerealiseerd dan volgens de randvoorwaarde nodig is. De desbetreffende bestemmingsvlakken zullen niet 100% verhard (glas) worden en het reeds bestaande verhard oppervlak (o.a. de kassen) wordt op deze wijze ook meegenomen.

Daarnaast is een watervergunning verleend voor het totaalplan inclusief grootschalige glastuinbouw. Hierin is de afvoer van hemelwater op het oppervlaktewater meegenomen en is geconcludeerd dat de oppervlaktewatercompensatie voor het totaalplan voldoende is.

Omdat de huisvestingslocatie wordt gerealiseerd op een locatie waar op basis van het bestemmingsplan al glastuinbouw is toegestaan, kan gebruik worden gemaakt van de berging die in het kader van het glastuinbouwgebied wordt gerealiseerd. Deze bestaat uit een watergang langs de randen van de verschillende deelgebied, buiten het plangebied. In dit bestemmingsplan wordt er daarom vanuit gegaan dat er geen sprake is van een toename van verharding, waarvoor nieuwe waterberging aangelegd moet worden. Het watersysteem van het glastuinbouwgebied is en/of wordt zodanig vormgegeven dat wateroverlast wordt voorkomen.

- ➔ *Graag het bijbehorende streefbeeld & uitgangspunt(en) toevoegen.*
- ➔ *Aangegeven is dat er een watervergunning is verleend voor het totaalplan inclusief grootschalige glastuinbouw waarin de afvoer van hemelwater van deze planontwikkeling is meegenomen. Dit is niet correct. Op dit moment is alleen een watervergunning verleend voor de glastuinbouw van deelfase 1 en loopt de procedure voor een watervergunning voor deelfase 2 nog, waarbinnen de beoogde planontwikkeling valt.*
- ➔ *Inzake deze lopende aanvraag volgt binnenkort een nader overleg om ontbrekende gegevens te bespreken. De toename in verharding door de planontwikkeling zal deel moeten uitmaken van de genoemde aanvraag en op dit moment is het in de waterparagraaf gestelde inzake de compensatie daarom nog niet volledig te beoordelen op juistheid. In ieder geval is sprake van een netto toename in verharding van meer dan 2.500 m² in landelijk gebied waarvoor moet worden gecompenseerd. Op dit moment kan echter niet worden nagegaan of al het hemelwater van de huisvestingslocatie wordt afgevoerd naar het watersysteem dat voor deelfase 3 en 4 wordt aangelegd in het kader van de compensatieopgave. Dit is een voorwaarde voor het niet apart moeten compenseren van de netto toename in verharding.*

- *Het waterschap gaat in overleg over de lopende aanvraag voor een watervergunning voor deelfase 3 en 4 (nog te plannen). Ons voorstel is om de adviseurs inzake het bestemmingsplan na genoemd overleg te laten afstemmen met de adviseurs inzake de aanvraag watervergunning (waarbij zo nodig ook contact met het waterschap opgenomen kan worden). Daarna kan een aangepaste waterparagraaf rechtstreeks met het waterschap afgestemd worden om te komen tot een waterparagraaf voor het ontwerpbestemmingsplan welke een positief advies krijgt.*

Goed functionerend watersysteem

De Kalenbergertocht is een hoofdwatergang die een belangrijke functie heeft voor de afvoer van hemelwater uit het glastuinbouwgebied. Op deze watergang worden de nieuwe, deels al aangelegde, erfsloten aangesloten. Met beweegbare stuwen wordt de waterberging gereguleerd en een maximale afvoer van 1,5 l/s/ha uit het totale gebied gegarandeerd. Zoals genoemd is de bergende capaciteit van het gebied berekend op meer verharding dan dat wordt gerealiseerd ten behoeve van de huisvestingslocatie. Daarmee doet de ontwikkeling geen afbreuk aan een goed functionerend watersysteem.

- *Graag het bijbehorende streefbeeld toevoegen.*
- *De onderstreepte tekst is niet geheel correct. Hierbij een voorstel ter vervanging: "In het kader van de ontwikkeling van de glastuinbouw planfase 2 (deelfase 3 en 4) wordt een watersysteem aangelegd ten behoeve van berging voor de netto toename in verharding door deelplan 3 en 4, dat bestaat uit verschillende sloten en waterpartijen welke met elkaar in verbinding staan. Dit watersysteem watert via één beweegbare stuw af op de Kalenbergertocht met een maximale afvoer van 1,5 l/s/ha."*

Schoon water

Het verdient de voorkeur om bij de inrichting van nieuwe terreinen preventieve maatregelen te nemen die onkruidbestrijding met behulp van chemische bestrijdingsmiddelen zoveel mogelijk voorkomen. Daarbij geldt als uitgangspunt dat het gebruik van chemische bestrijdingsmiddelen op straatverharding uitsluitend volgens wettelijke gebruiksvoorschriften en met wettelijk verplichte DOB-methode wordt toegepast. Bij de DOB-methode wordt minder bestrijdingsmiddel gebruikt met als resultaat dat er minder verontreinigingen naar het oppervlaktewater afstromen.

- *Graag het bijbehorende streefbeeld & 1^e uitgangspunt van 'Goede oppervlaktewaterkwaliteit' toevoegen.*
- *De tekst over de DOB-methode is algemeen en geeft geen duidelijkheid over of de initiatiefnemer ook daadwerkelijk voornemens is om dit toe te passen. Kan dit aangevuld worden?*
- *Graag aanvullen: wordt gebruik gemaakt van uitlogende bouwmaterialen of niet?*

Afvalwater

Er is voor het gehele glastuinbouwgebied onderzoek gedaan naar de meest geschikte wijze om het in het totale gebied vrijkomende afvalwater in te zamelen en de verwerken. Daarbij zijn drie opties vergeleken, namelijk afvoeren op nieuwe drukriolering, zuivering per locatie (IBA-systemen) en de aanleg van een centrale zuivering. Deze laatste zou dan ergens in de strook langs de Kalenbergertocht kunnen komen, waaronder in een deel van het plangebied.

Er is lange tijd uitgegaan van de aanleg van een rioleringstelsel in het gebied. Dit is er echter nog niet gekomen. Voor het plangebied wordt daarom uitgegaan van een zuivering op de locatie, in de vorm van een helofytenfilter. Dit is een natuurlijke passage die met behulp van helofyten afvalwater zuivert tot een kwaliteit die onschadelijk is voor het milieu. Over de vormgeving en dimensionering van dit filter vindt in het kader van de melding Activiteitenbesluit nader overleg plaats met het bevoegd gezag.

- *In paragraaf 2.3 wordt een opmerking gemaakt over het waterschap i.v.m. toename van de druk op het rioleringstelsel. De juistheid van deze tekst zal afhankelijk van de gekozen oplossingsrichting voor het afvalwater nagegaan moeten worden.*
- *Voor de lozing van huishoudelijk afvalwater afkomstig van het bedrijf via een helofytenfilter in oppervlaktewater is op 18 april 2018 reeds een melding Activiteitenbesluit ingediend. Dit betrof echter een vuilvracht van ca. 39 v.e. (zie bijgevoegde brief). De gewenste omvang is nu zodanig vergroot (ca. 114 v.e.) dat een lozingsverbod geldt voor een directe lozing op grond van het Activiteitenbesluit. Dit vanwege de aanwezigheid van een openbare riolering (de persleiding van het waterschap) op een afstand van ca. 600 meter en van een openbare gemeentelijke vuilwaterriolering binnen 3.000 meter (Luttelgeest).*
- *Op 7 januari 2019 heeft overleg plaatsgevonden tussen de gemeente en het waterschap. In dit overleg is afgesproken om nader onderzoek te doen naar de juridische en financiële (on)mogelijkheden van een lokale lozing (en voorwaarden hiervoor) versus bv. aansluiten*

op de persleiding van het waterschap (waarbij een nieuwe (pers)leiding na aanleg in eigendom en beheer komt van het waterschap). Tevens is afgesproken dat het waterschap de casus zal voorleggen aan het innovatieprogramma 'Living lab' om te bespreken of de locatie (en het bijbehorende tijdsplan) in aanmerking komt voor een pilot die onder het Living Lab kan worden uitgevoerd. Het living Lab daagt leveranciers uit om ter bevordering van een verdergaand zuiveringsresultaat dan de huidige geldende beste IBA (klasse IIIB) een ontwerp van een innovatieve zuivering te realiseren.

Hemelwater

In tegenstelling tot huishoudelijk of bedrijfsafvalwater is het niet nodig om schoon hemelwater naar een centrale waterzuivering af te voeren. Het regenwater afkomstig van schone oppervlakken kan worden geïnfiltreerd of direct afgevoerd worden naar het oppervlaktewater. In dit geval wordt hemelwater afkomstig van de schone oppervlakken direct afgevoerd op het oppervlaktewater.

Onder schoon hemelwater wordt verstaan:

- Hemelwater van verhardingen met een verkeersintensiteit lager dan 1000 voertuigen per dag;
- Hemelwater vanaf parkeerplaatsen met minder dan 50 plaatsen;
- Hemelwater van daken/woningen waarbij geen voor het watersysteem; schadelijke uitloegbare stoffen zijn gebruikt;
- Hemelwater van onverhard terrein.

Schoon hemelwater wordt afgevoerd naar de kavelsloten en/of de hoofdwatgang bij het plangebied.

- ➔ *Het parkeerterrein zal meer dan 50 parkeerplaatsen omvatten, namelijk 226. Volgens ons huidige beleid is het afstromende hemelwater hiervan vervuild. Graag zien wij een toelichting op hoe met dit vervuilde hemelwater zal worden omgegaan.*