

ONDERBOUWING AFWIJKEN WATER

Aan: Waterschap Drents Overijsselse Delta
Onderwerp: Afwijken waterbelang ontwikkeling Varsenerweg 5a, Ommen
Datum: Mei 2024
Auteur: Anouk Elshof, René Nijmeijer

Inleiding

Aan de Varsenerweg 5a te Ommen ligt een voormalig pluimveebedrijf. Dit bedrijf is in 2022 grotendeels door brand verwoest. In eerste instantie is er gewerkt aan plannen voor wederopbouw en verdubbeling van het bedrijf. Hiervoor was (milieu-)vergunningsruimte aanwezig en bovendien was dit de eis van de verzekeringsmaatschappij. Na een intensief proces met verzekeraar, gemeente en provincie hebben initiatiefnemers dit plan niet voortgezet. Er is gekozen om pluimveebedrijf te beëindigen en de stallen te slopen. Ter compensatie worden 3 woningen met bijgebouwen gerealiseerd. Vanwege verschillende conflicterende omgevingsfactoren (water, externe veiligheid, archeologie, landschap, geur) was de planvorming om tot een geschikte erfinrichting te komen, complex.

De waterschapsdoelen die bij dit voornemen geraakt worden, bestaan uit:

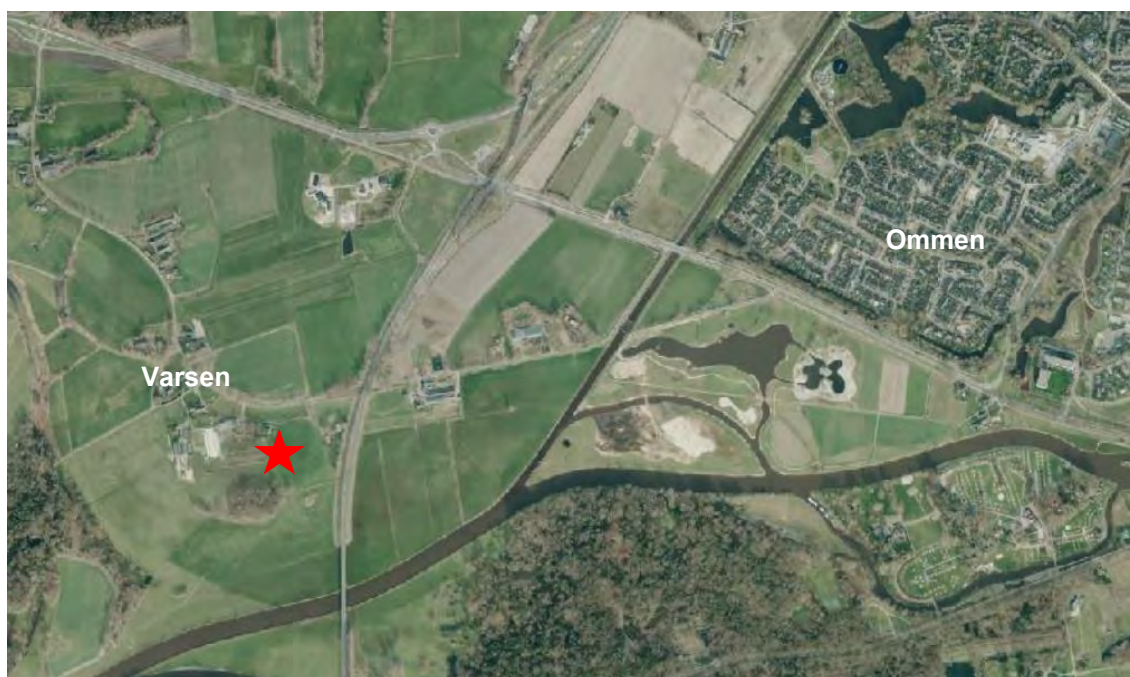
- Overstromingsrisico
- Bergingscapaciteit bij overstroming
- Verhard oppervlak en infiltratiemogelijkheden

In deze notitie gaan we nader in op deze aspecten. We gaan allereerst in op de historische en huidige situatie. Bodem en ondergrond en daarna op de waterschapsdoelen in relatie tot de ontwikkeling.

Huidige en historische situatie

Het plangebied is onderdeel van het buurtschap Varsen in de gemeente Ommen. Het erf ligt ten westen van Ommen, zie figuur 1. Het bestaat uit de percelen: Ommen A 655, 759, 2354, 4810, 4857, 4858, 5702, 5358, 5706, 5710 en 5711. In figuur 3 zijn de jaartallen opgenomen van de bouw van de schuren.

Het pluimveebedrijf was een begrip in de omgeving. Door de vrije uitloop en de mogelijkheid om ter plekke eieren etc. te kopen werd het erf goed bezocht. Door de brand zijn de toekomstplannen drastisch veranderd. Op basis van de voorwaarden van de verzekering, is herbouw onderzocht. Daarbij bleek dat herbouw alleen haalbaar was bij het volledig benutten van de (milieu-) vergunning. Dat zou hebben betekend dat een tweede pluimveestel (vergelijkbare grootte als de afgebrande stal) op het terrein gerealiseerd zou zijn.



Figuur 1 ligging van het plangebied in de omgeving (bron: Pdok-Viewer)



Figuur 2 plangebied (plangebied rood-omlijnd) (bron: Pdok-Viewer)



Figuur 3 Bedrijfsgebouwen Vechtdal Eieren met per gebouw het bouwjaar (bron: Pdok)

Tot 2017 was er op deze locatie nog een agrarisch bedrijf gevestigd. Op de plek waar nu de brink is gerealiseerd en waar in de toekomst een deel van de compensatiekavels wordt gerealiseerd was tot 2017 een varkenshouderij gevestigd. Bij het saneren van dit bedrijf is (wegens de aanwezigheid van mestkelder) de oorspronkelijke maaiveldhoogte niet teruggebracht. Dit perceel ligt enkele decimeters lager dan het oorspronkelijke maaiveld. Het verharde oppervlak van dit bedrijf (verharding en dakoppervlak) bedroeg ongeveer 2.756 m².



Figuur 4 Situatie tot 2017, met rood omcirkeld de locatie van de beoogde woningen



Figuur 5 Verhard en bebouwd oppervlakte van in totaal 2.756 m² voormalige varkenshouderij tot 2017

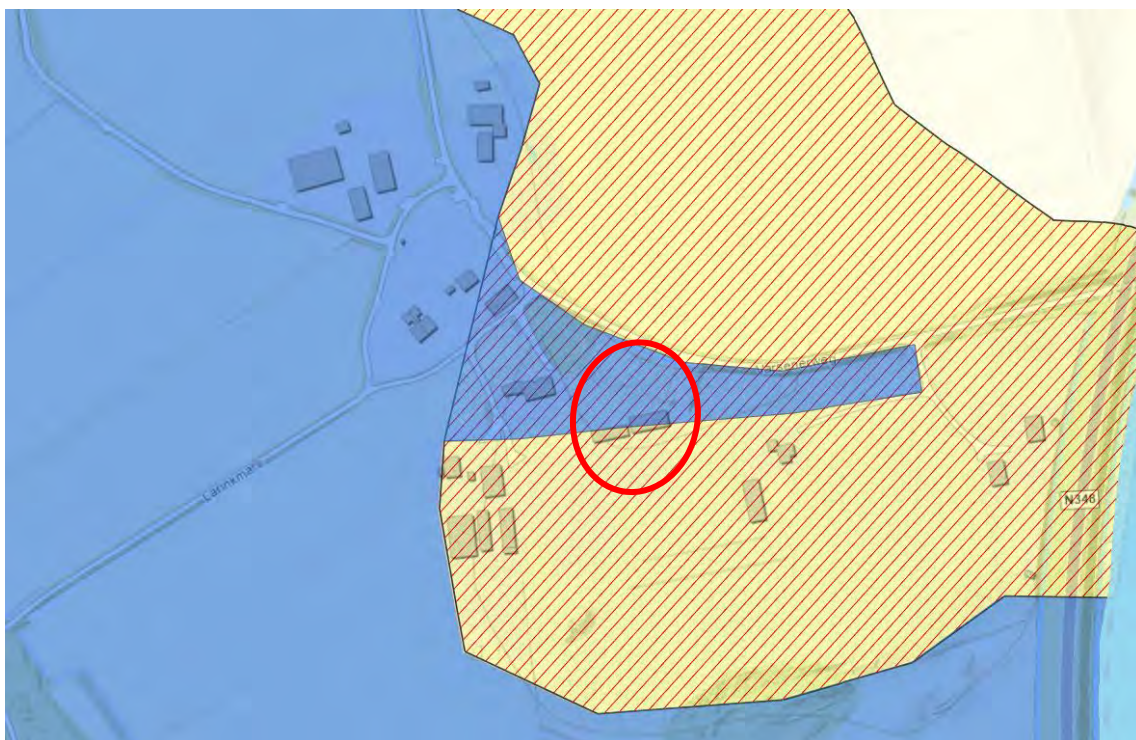
Water en bodem

Het plangebied staat onder invloed van de Vecht. Dat komt enerzijds terug in de bestemming. De medebestemming 'Waterstaatsdoeleinden' geldt binnen het gehele plangebied. Dat betekent dat het waterbelang



gericht op waterveiligheid (dijken en overstrooming) bij planvorming moet worden betrokken en dat de beheerder daarin een schriftelijke adviesrol hebben. In de waterverordening is opgenomen dat dit gebied buitendijks ligt. De winterdijk en de hoger gelegen es, direct ten noorden van de Varsenerweg, gelden als primaire waterkering.

De locatie waar de beoogde woningen geprojecteerd zijn, ligt deels binnen de zone 'stroomvoerend', deels binnen de zone hoogwatervrij en volledig binnen de zone bergend.



Figuur 6 Uitsnede plangebied met stroomvoerend (blauw) hoogwatervrije gronden (geel) bergend (gearceerd) met rood omlijnd de beoogde woningbouwlocatie (bron: WDOD)

Analyse bodem

In februari 2024 is er een bodemonderzoek uitgevoerd door het bedrijf Kruse Milieu BV. Uit dit onderzoek blijkt dat de grond van de locaties van de nieuwe woningen bestaat uit matig fijn, zwak tot matig siltig, zwak humeus zand.

Matig fijn zand heeft een korrelgrootte groter dan 150 µm, maar kleiner dan 210 µm, waarvan de doorlaatbaarheid matig tot groot is. Daarnaast is de grond zwak tot matig siltig, de doorlaatbaarheid hiervan is 0,10-0,16 m/d. De doorlaatbaarheid van humeus zand is 2,17 m/d. De klasse 1-10 m/d doorlaatbaarheid is goed (bron: Aelmans).

Analyse GHG

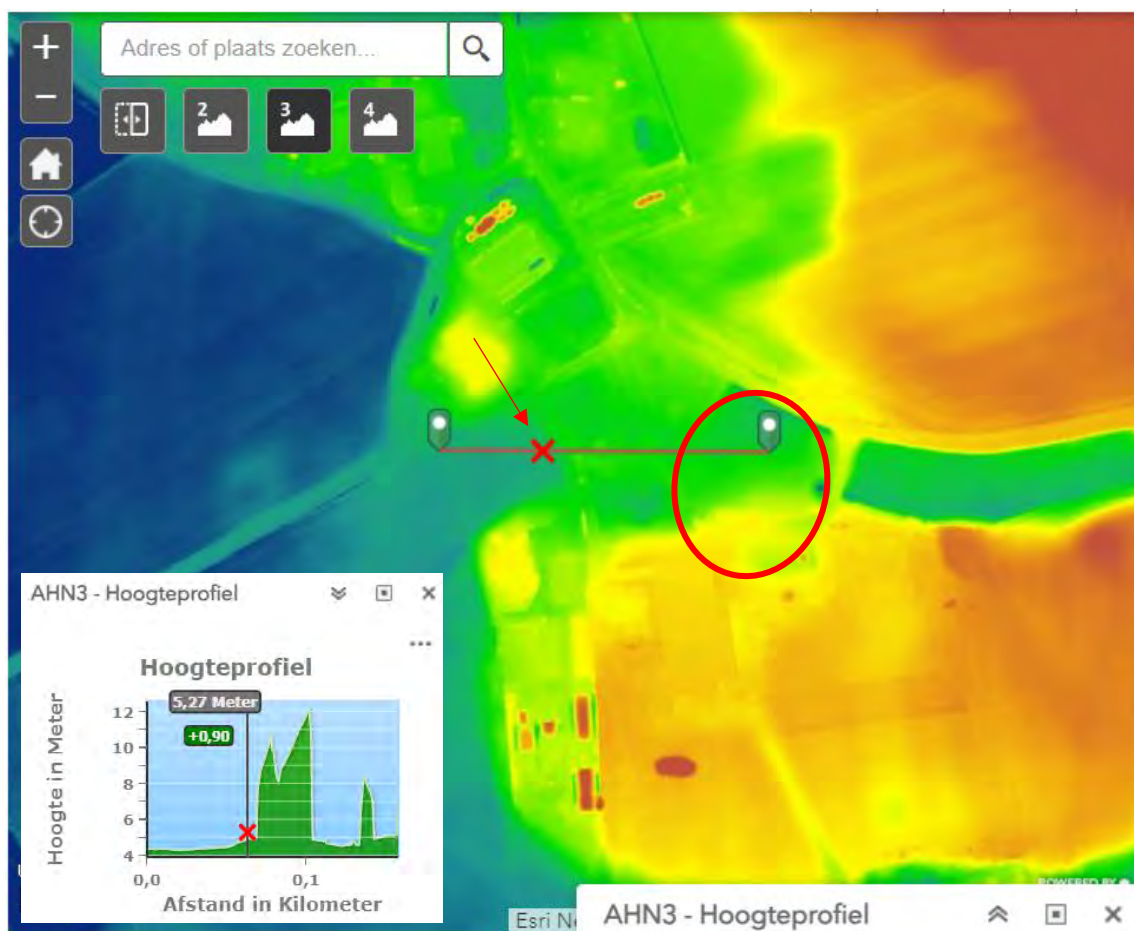
Aan de Larinksmars, op 150 meter afstand van de nieuw te realiseren woningen staat een peilbuis als onderdeel van een meetnet van Waterschap Vechtstromen. Het maaiveld ter plaatse van deze ligt op 4,44 meter boven NAP. De gemiddeld hoogste grondwaterstand op basis van de basisregistratie Ondergrond (BRO) ligt op de locatie van de woningbouw kavels op 113 cm beneden maaiveld. De monitoringsgegevens onderschrijven dit (zie figuur 7). Hieruit blijkt ook dat het recente hoogwater ter plaatse van de peilbuis op 4,7 meter + NAP stond.



Figuur 7 meetresultaten peilbuis Larinkmars, met boven de periode mei 2023 – mei 2024 en onder de periode 2018 - 2024.

Analyse bodemhoogte

De bodemhoogte in het plangebied varieert van ongeveer 4 meter + NAP tot 5 meter + NAP (locatie van de nieuwe woningen). De toegangsweg naar het erf Larinkmars 3 ligt op 5,3 meter. Daarmee wordt het achterliggende gebied (dus de locatie van de beoogde kavels) gevrijwaard van hoogwater (tot 5,3 meter + NAP). Dit blijkt ook uit de praktijk van het hoogwater in december 2023.



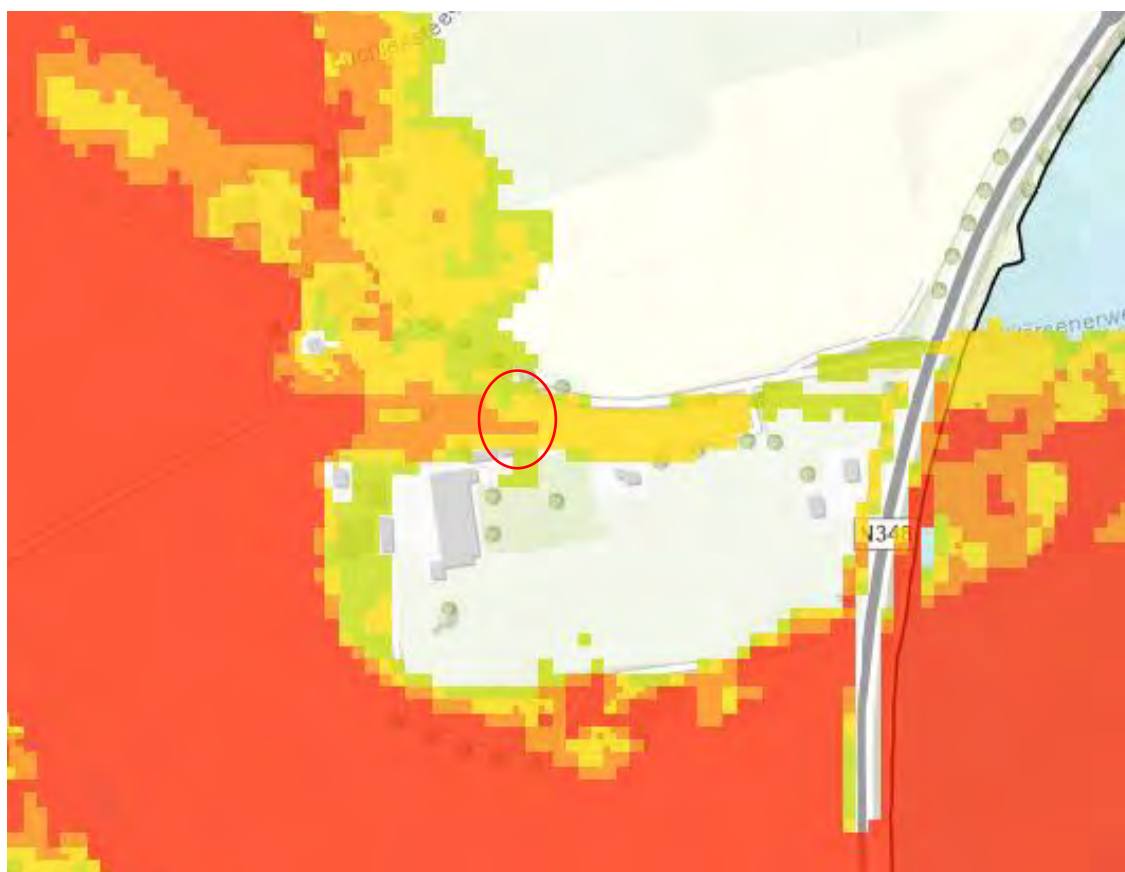
Figuur 8 bodemhoogte op de doorsnede (rode lijn) tussen 4 en 5 meter + NAP (locatie woningbouwkavels, rood omlijnd)

Overstromingsgebied

De locatie van de woningen ligt in een dijkringgebied. Als er wordt gebouwd in dijkringgebieden is de Provinciale omgevingsverordening van toepassing. In deze verordening zijn voorzieningen opgenomen die zorgen dat er bij een overstroming geen slachtoffers vallen en dat de schade beperkt blijft. In de uitvoering van het plan wordt hier rekening mee gehouden, bijvoorbeeld door overstromingsbestendige bouwvoorschriften en overstromingspreventie-infrastructuur.

Daarnaast ligt het plangebied ook binnen de beschermingszone van de Vecht. In de Waterschap verordening zijn aparte regels opgenomen voor dit gebied die van toepassing zijn voor dit plan. Een regel is bijvoorbeeld dat er geen kelder wordt gebouwd en dat de fundering tot maximaal 1 m beneden het maaiveld wordt ontgraven.

In figuur 9 is de overstromingskans van 2050 met een overstroming dieper dan 20 centimeter te zien. In figuur 4 is te zien dat het gebied in het gele gedeelte valt, waar een kans op een overstroming van minimaal 20 cm eens per 300 tot 3000 jaar voor kan komen. Deze kaart is onder andere op basis van het hoogtebestand tot stand gekomen.



Figuur 9 Overstromingskans minimale diepte 20 cm met een kans van eens per 300 tot 3000 jaar

Hieruit concluderen we:

- Dat de beoogde locatie van de woningbouwkavels niet overstroombaar is wanneer het waterpeil in de Vecht ter plekke beneden 5,3 meter + NAP blijft, de kans hierop is dan ook klein, hetgeen met figuur 9 wordt onderschreven;
- Er op deze plek eerder een agrarisch bedrijf (tot 2017) gevestigd was;
- Er daardoor geen sprake is van een afname van de bergingscapaciteit binnen het stroomgebied door realisatie van de nieuwe woningen;
- De woningbouwkavels niet binnen het invloedsgebied van de primaire kering liggen;
- De GHG en het bodemtype maken dat infiltratie van regenwater ter plekke goed mogelijk is.

Beoogde ontwikkeling en beperkingen vanuit de omgeving

De drie beoogde woningen worden gerealiseerd ten noordwesten van de bestaande woning. In onderstaand figuur is een uitsnede van het inrichtingsplan opgenomen. Hierop zijn de nieuwe woningen, gasleidingen en geurcontour van naastgelegen melkveebedrijf opgenomen. Verder geldt dat het gebied ten zuiden van de bedrijfswoning (nummer 5a) een archeologisch moment is. De te slopen schuren zijn in totaal 2.700 m² groot en de te verwijderen verharding 3.300 m². De nieuwe te realiseren woning zijn bij elkaar ongeveer 600 m².



Figuur 10 Uitsnede inrichtingsplan Varsenerweg 5a, Ommen (bron: BiedtRuimte)

Geen alternatieve locatie mogelijk

Voor het bepalen van een geschikte locatie van de compensatiewoningen werd het zoekgebied beperkt door de buisleidingen, het naastgelegen agrarische bedrijf en het archeologisch monument. De woningen moeten op minimaal 37 meter afstand van de buisleidingen liggen. Daarnaast moeten de woningen buiten 50 meter van naastgelegen veehouderijen liggen vanwege het aspect geur. Op basis van deze aspecten en een passende landschappelijke inpassing is in samenspraak met Het Oversticht tot een passende inrichting gekomen. De enige beschikbare plek ligt deels binnen het stroomvoerend gebied.

Sterke afname verhard oppervlak, opvang van afstromen regenwater

Op het plangebied wordt een ruime hoeveelheid aan verharding en bebouwing verwijderd. Waardoor een ruime compensatie voor de nieuwe woningen ontstaat. Binnen het plangebied wordt in totaal ongeveer 6.000 m² aan verharding en bebouwing verwijderd. Dat komt bij het eerder (in 20217) verwijderde verharde oppervlak.

Voor grote(re) plannen (500 m²) en uitbreidingslocaties geldt als regel, dat voor het totale aanwezige verhard oppervlak binnen het plan een berging, ter compensatie voor de versnelde afvoer, van het afstromende hemelwater benodigd is. Compensatie volgt de volgende trap: vasthouden-bergen-afvoeren. In het plan wordt een totaal verhard oppervlak van ongeveer 600 m² gerealiseerd. Dit houdt in dat een waterberging van $600 \text{ m}^2 \cdot 0.08 \text{ m} = 48 \text{ m}^3$ benodigd is. Dit wordt opgelost met een wadi binnen het plangebied.



Conclusie gevolgen waterbelang

Op basis van deze analyse concluderen we dat er een waterschapsbelang aan de orde is bij de beoogde ontwikkeling:

1. De locatie van de beoogde woningbouwkavels ligt binnen het aangeduide stroomgebied van de Vecht (figuur 6).
2. De locatie van de beoogde woningbouwkavels overstroomt in de praktijk boven een peil van 5,3 meter + NAP (hoogwater 2024, leidde tot een maximaal peil van 4,7 meter + NAP ter hoogte van de Larinkmars).
3. Er daardoor in de situatie tot minimaal eens per 300 jaar geen bergingscapaciteit in het stroomgebied verloren gaat met de ontwikkeling van de woningbouwkavels.
4. Er een forse afname is van het verharde oppervlak (van 6.000 m² naar ongeveer 600 m²)
5. Er compensatie in de vorm van regenwateropvang en infiltratie plaatsvindt voor het aan te brengen verharde oppervlak van minimaal 48 m³.

Ondanks dat er waterschapsbelangen worden geraakt, leidt dit in de praktijk tot een sterk verbeterde situatie op het vlak van water. We verzoeken dan ook om instemming te verlenen aan deze ontwikkeling.