

OPGESTELD VOOR: LIDL NEDERLAND GMBH// OPGESTELD DOOR: STANTEC BV

Waterparagraaf Wisselweg te Almere

REFERENTIE 20200376

8 DECEMBER 2023





Waterparagraaf Wisselweg te Almere

In opdracht van:
Lidl Nederland GmbH

Opgesteld door:
ing. L. Droppert / T. Hemmer

Projectnummer:
20200376

Documentnaam:
Waterparagraaf Wisselweg te Almere D04

Datum:
8 december 2023

Versie	Vrijgegeven door	Paraaf	Datum
Waterparagraaf Wisselweg te Almere D04	M. Rodenburg	<i>MWR</i>	Vrijdag 8 december 2023

Bezoekadres
Hoevestein 20b
4903 SC OOSTERHOUT
www.stantec.com/nl

KVK Haaglanden 27 18 43 23
BNP Paribas 022 77 40 432
IBAN NL11BNPA0227740432 BIC BNPANL2A
Stantec BV is ISO 9001:2015, ISO 14001:2015, ISO 45001:2018 en VCA** gecertificeerd

Het is niet toegestaan de inhoud en/of vorm van door Stantec opgestelde rapportages aan te passen

Inhoudsopgave

1.0 Inleiding	1
1.1 Leeswijzer	1
2.0 Beleid en wetgeving	2
2.1 Beleid Europese Unie	2
2.2 Beleid Rijksoverheid	2
2.3 Beleid waterschap Zuiderzeeland	3
2.4 Beleid gemeente Almere	4
3.0 Huidige situatie	6
3.1 plangebied	6
3.2 Maaiveld	6
3.3 Bodemopbouw	6
3.4 Grondwater	7
3.5 Hemel- en vuilwaterriolering	7
3.6 Oppervlakte water	7
3.7 Grondwaterbeschermingsgebieden	7
3.8 Wateroverlast	7
3.9 Schoon water	7
4.0 Toekomstige situatie	8
4.1 Oppervlakteverdeling	8
4.2 Watercompensatie	8
4.3 Advies behandeling regenwater	8
4.4 Advies behandeling vuilwater (DWA)	9
5.0 Conclusie	11

Bijlage 1: Oppervlakte tekening huidige situatie

Bijlage 2: Oppervlakte tekening toekomstige situatie

Bijlage 3: Memo gemeente Almere d.d. 12 december 2022

Bijlage 4: Emailbericht waterschap Zuiderzeeland d.d. 23 februari 2023

1.0 INLEIDING

De aanleiding van deze waterparagraaf is de realisatie van een supermarkt in combinatie met maximaal 145 wooneenheden, op een braakliggend terrein ten noorden van het centrum van Almere. De Lidl is momenteel gevestigd op het Saffraanplein in de Kruidenwijk, onderdeel van Almere Stad Noord. De winkel heeft momenteel een winkelvloeroppervlak (WVO) van zo'n 800 m². Dit is naar de maatstaven voor een hedendaagse supermarkt te klein. Uitbreiden van de supermarkt is noodzakelijk om tegemoet te komen aan de wensen van de consument en een toekomstbestendige bedrijfsvoering. De huidige locatie biedt hiervoor geen mogelijkheden. In samenwerking met de gemeente Almere is gezocht naar een geschikte locatie voor de realisatie van een nieuwe supermarkt. Deze locatie is gevonden aan de Wisselweg. Het plangebied ligt aan de rand van de Staatsliedenwijken, en is tot nu toe altijd nog onbebouwd geweest.

De realisatie van de supermarkt en woningen past niet in het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Met een omgevingsvergunning voor het afwijken van een bestemmingsplan, wordt de ontwikkeling juridisch en planologisch mogelijk gemaakt. In het kader van de omgevingsvergunning dient er een wateradvies van het waterschap te komen in de vorm van een goedgekeurde waterparagraaf.

Deze waterparagraaf beantwoordt de vraag of de beoogde (her)ontwikkeling voldoet aan het waterbeleid van het waterschap en de gemeente. Op basis van inhoudelijke beoordeling van de ontwikkeling is de normale procedure van toepassing.

1.1 LEESWIJZER

In de waterparagraaf worden mogelijke adviezen gegeven voor de toekomstige waterhuishouding van het plangebied. Deze adviezen zijn daarbij gebaseerd op:

1. Het beleid van het voerende waterschap Zuiderzeeland en de gemeente Almere;
2. Resultaten bureauonderzoek.

2.0 BELEID EN WETGEVING

2.1 BELEID EUROPESE UNIE

De Europese Unie heeft voor het waterbeheer in de gehele Europese unie de richtlijnen opgesteld voor de kwaliteit van het water. De Kaderrichtlijn Water (KRW) geeft een kader voor de bescherming van de ecologische en chemische kwaliteit van oppervlaktewater en grondwater. De KRW wordt door de rijksoverheid vertaald naar landelijke beleidsuitgangspunten, kaders en instrumenten. De KRW heeft naast Europese richtlijnen aan chemische en ecologische staat van het oppervlakte en grondwater ook richtlijnen vanuit de Nederlandse overheid.

2.2 BELEID RIJKSOVERHEID

2.2.1 Waterwet

De Waterwet regelt het beheer van de waterkeringen, het oppervlaktewater en het grondwater, verbetert de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening en zorgt voor een eenduidige bestuurlijke procedure en daarbij behorende rechtsbescherming voor besluiten. De Waterwet dient als paraplu om de Kaderrichtlijn Water (KRW) te implementeren en geeft ruimte voor implementatie van toekomstige Europese richtlijnen.

De waterschappen hebben een bevoegdheid voor het verlenen van vergunningen voor grondwateronttrekkingen, bemalingen en infiltraties, met uitzondering van onttrekkingen voor drinkwater, koude en warmteopslag en grote industriële onttrekkingen van meer dan 150.000 m³/jaar. Gemeenten hebben verdergaande taken en bevoegdheden in het kader van de zorgplicht voor het inzamelen van afvalwater in de riolering en voor hemelwater en grondwater.

2.2.2 Waterbeheer 21e eeuw (WB21)

In september 2000 heeft de commissie Waterbeheer 21e eeuw advies uitgebracht over het toekomstig waterbeheer in Nederland. Belangrijk onderdeel van WB21 is het uitgangspunt van ruimte voor water. Er mag geen afwenteling plaatsvinden. Berging moet binnen het stroomgebied plaats vinden. Dit betekent onder andere het aanwijzen en in stand houden van waterbergingsgebieden. Daarnaast wordt verdroging bestreden en worden watertekorten verminderd.

2.2.3 Nationaal Waterplan

Het Rijksbeleid op het gebied van het waterbeheer is vastgelegd in het Nationaal Water Programma 2022-2027 (NWP). In het NWP komen het oude Nationaal Waterplan (voor beleid) en het Beheer- en ontwikkelplan voor de rijkswateren (voor beheer) samen.

Het Nationaal Water Programma geeft een overzicht van de ontwikkelingen binnen het waterdomein en legt nieuw ontwikkeld beleid vast. Het belangrijkste uitgangspunt is het werken aan schoon, veilig en voldoende water dat klimaatadaptief en toekomstbestendig is. Het NWP beschrijft de nationale beleids- en beheerdoelen op het gebied van klimaatadaptatie, waterveiligheid, zoetwater en waterverdeling, waterkwaliteit en natuur, scheepvaart en de functies van de rijkswateren. Ook is er aandacht voor de raakvlakken van water met andere sectoren. De doorwerking van de beleidsambities/uitgangspunten naar lagere overheden is geregeld in het Bestuursakkoord Water (2011) en de Waterwet (2009). In relatie tot de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) wordt de doorwerking

geregeld in de Omgevingswet. Het programma geeft invulling aan de Europese richtlijnen waaronder de KRW, Richtlijn overstromingsrisico's, de Kaderrichtlijn Mariene Strategie en de EU-richtlijn Marine Spatial Planning. Het programma geldt als structuurvisie voor de ruimtelijke aspecten.

2.2.4 Nationaal Bestuursakkoord Water

In het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) is het kabinetsstandpunt over het waterbeleid in de 21e eeuw vastgelegd. De hoofddoelstellingen zijn: het waarborgen van het veiligheidsniveau bij overstromingen en het verminderen van wateroverlast. Daarbij wordt de voorkeur gegeven aan ruimtelijke maatregelen boven technische maatregelen.

In het NBW is ook de watertoets als procesinstrument opgenomen. De watertoets is het proces van vroegtijdig informeren, adviseren en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van dit instrument is waarborgen dat de waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet in beschouwing worden genomen als het gaat om waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten. Uitvoering van de watertoets betekent in feite dat de gemeente en de waterbeheerder samenwerken bij het uitwerken van ruimtelijke plannen, zodat problemen in het gebied zelf en de omgeving worden voorkomen. De watertoets is sinds 2003 verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening en hiermee verplicht voor alle ruimtelijke plannen en besluiten.

2.2.5 Watertoetsproces

Het watertoetsproces is een belangrijk instrument om het waterbelang in ruimtelijke plannen en besluiten te waarborgen. Het gaat daarbij om alle waterhuishoudkundige aspecten, waaronder veiligheid, wateroverlast, watertekort, waterkwaliteit en verdroging, en om alle wateren: rijkswateren, regionale wateren en grondwater. Het is niet een toets achteraf, maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder in een zo vroeg mogelijk stadium met elkaar in gesprek brengt.

2.3 BELEID WATERSCHAP ZUIDERZEELAND

Het waterschap Zuiderzeeland heeft in haar Keur regels opgenomen voor een toename aan verhard oppervlak. Bij een toename van verhard oppervlak groter dan 750 m² in stedelijk gebied of 2.500 m² in landelijk gebied dient er een watervergunning te worden aangevraagd. Het verharde oppervlak dient hiermee te worden gecompenseerd.

In de beleidsregel 'Compensatie toename verharding en versnelde afvoer' staat dat het toegevoegde verharde oppervlak moet worden gecompenseerd door een percentage van deze toename aan te brengen als oppervlaktewater. Het percentage is gekoppeld aan het peilgebied waarin het plangebied zich bevindt. Het plangebied bevindt zich in ZOF Almere Stedelijk 2006, een peilgebied waar 5,5% van het afstromend verhard oppervlak gecompenseerd dient te worden door nieuw oppervlaktewater. Voor de watertoets is de normale procedure van toepassing.

Het kader voor de toetsing van de inhoud van ruimtelijke plannen in Flevoland door het Waterschap aan het beleid is vastgelegd in het Waterkader voor ruimtelijke plannen in Flevoland.

Voor de onderdelen Wateroverlast, Goede oppervlaktewaterkwaliteit en Goed omgaan met afvalwater gelden de volgende streefbeelden en uitgangspunten:

2.3.1 Wateroverlast

Streefbeeld: Het watersysteem, zowel in landelijk als in stedelijk gebied, is op orde. Het hele beheergebied voldoet aan de vastgestelde normen.

Uitgangspunten:

Het waterschap streeft naar een robuust watersysteem dat de effecten van toekomstige klimaatveranderingen en bodemdaling kan opvangen. De planontwikkeling is gelegen in een watersysteem dat op basis van de toetsing in 2012 voldoet aan de normering voor wateroverlast. Een dergelijk systeem kan het water verwerken tegen maatschappelijk aanvaardbare kosten.

Het verhard van grond met bebouwing of bestrating leidt tot een versnelling van de afvoer van neerslag naar het watersysteem. Waar het verharde oppervlak als gevolg van een ruimtelijke ontwikkeling toeneemt, dienen compenserende maatregelen te worden genomen om piekafvoeren te verwerken. Afwenteling op omliggende gebieden wordt voorkomen en de bergingsruimte in het watersysteem blijft behouden.

De beleidsregel 'Compensatie toename verhard oppervlak en versnelde afvoer' is begin 2013 door het waterschap vastgesteld. Vanaf het moment van vaststelling van de beleidsregel is de situatie van het beheergebied op dat moment het referentiekader geworden, oftewel de nulsituatie. De compensatieplicht geldt zodanig voor de netto toename van het verhard oppervlak voor een bouwvlak sinds begin 2013.

2.3.2 Goede oppervlaktewaterkwaliteit

Streefbeeld: Het grond- en oppervlaktewater biedt leef-, verblijf-, en voortplantingsmogelijkheden voor de (aquatische) flora en fauna in het beheergebied. De chemische toestand van deze wateren vormt hier geen belemmering voor.

Uitgangspunten: In het ontwerp van het watersysteem wordt uitgegaan van het principe 'schoon houden, scheiden, zuiveren'. Verontreinigingen worden voorkomen of aangepakt bij de bron.

2.3.3 Goed omgaan met afvalwater

Streefbeeld: Veel menselijke activiteiten hebben een negatief effect op de kwaliteit van het water doordat ze water verontreinigen. Het waterschap zorgt met de behandeling van afvalwater dat zo veel mogelijk van deze effecten teniet worden gedaan.

Uitgangspunt(en): Voor nieuw te ontwikkelen terreinen geldt dat het hemelwater niet naar een centrale rioolwaterzuivering wordt afgevoerd maar in of in de nabijheid van het plangebied wordt verwerkt. Voor bestaande gebieden wordt gestreefd naar het afkoppelen van verhard oppervlak. Het ombouwen van bestaande stelsels naar "zuiverend" gescheiden stelsels heeft een sterke voorkeur. Afstromend regenwater van vervuilde oppervlakken wordt gezuiverd. Verontreinigingen door afvalwater (huishoudelijk afvalwater en bedrijfsafvalwater) worden voorkomen.

2.4 BELEID GEMEENTE ALMERE

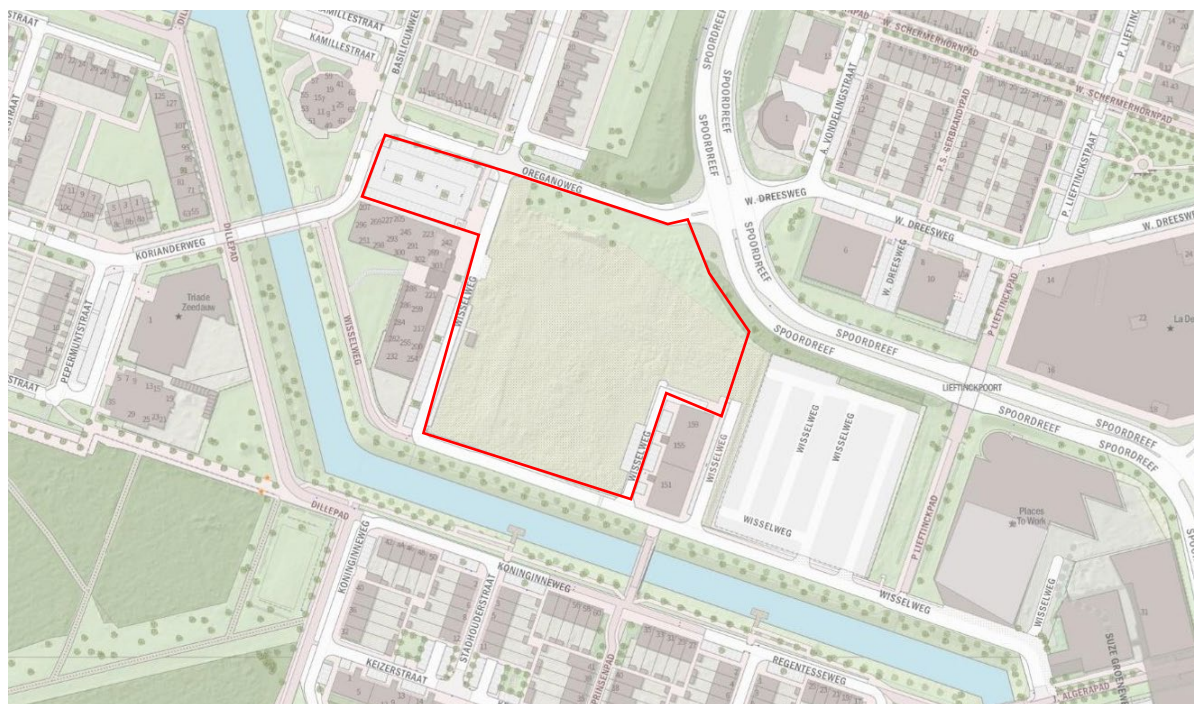
Het beleid van de gemeente Almere met betrekking tot water is opgenomen in het waterplan Almere 2017-2022. In het waterplan zijn er richtlijnen meegegeven voor nieuwe ontwikkelingen. Hierbij bepleit

de gemeente voor water robuuste systemen. Dit betekent dat deze systemen geschikt zijn voor de toekomst en makkelijk te onderhouden zijn. De gemeente heeft geen aanvullend beleid wat relevant is voor de fase waarin deze (her)ontwikkeling zich bevindt.

3.0 HUIDIGE SITUATIE

3.1 PLANGEBIED

Het plangebied ligt tussen de Wisselweg, Oregonweg en Spoordreef in. De totale oppervlakte is ongeveer 2,1 ha. Het gebied is momenteel een braakliggend terrein zonder andere functies. Rondom het plangebied liggen voornamelijk woningen, een hoofdweg en kantoorruimtes. Figuur 3.1.1 toont de ligging van het plangebied.



Figuur 3.1.1: Ligging van het plangebied (YGIS, 2022)

3.2 MAAIVELD

Het maaiveld in het plangebied ligt volgens de AHN4 gemiddeld op -3,70 m NAP. Het hoogste punt in het plangebied is -3,50 m NAP en het laagste punt is -4,20 m NAP (Actueel Hoogtebestand Nederland, 2022).

3.3 BODEMOPBOUW

De bodemopbouw in het plangebied is als volgt (BRO GeoTOP v1.4.1, 2022):

- Van maaiveld tot 2,1 m-mv is klei;
- Van 2,1 tot 2,5 m-mv is veen.
- Van 2,5 tot 6,0 m-mv is klei.

Vanwege de bodemopbouw in het plangebied wordt er een slechte infiltratie snelheid verwacht.

3.4 GRONDWATER

In het plangebied is de Gemiddelde Hoogste Grondwaterstand (GHG) volgens de klimaateffectatlas tussen 0,8 en 1,0 m -mv en de Gemiddelde Laagste Grondwaterstand (GLG) tussen 1,0 en 1,5 m -mv (Klimaat effect atlas, 2022). De klimaat effect atlas is een indicatie van de GHG/GLG op basis van bekende peilbuizen in de omgeving.

Bij de GHG is de ontwateringsdiepte 0,8 meter. Met deze ontwateringsdiepte wordt er geen grondwateroverlast verwacht.

3.5 HEMEL- EN VUILWATERRIOLERING

Het huidige rioleringsstelsel in de Wisselweg is een gescheiden stelsel.

3.6 OPPERVLAKTE WATER

Ten zuiden van het plangebied bevindt zich een gracht. Deze gracht watert af richting de Noorderplassen (Legger waterschap Zuiderzeeland, 2022). Het plangebied bevindt zich in peilgebied genaamd ALM 3 van het waterschap. In ALM 3 wordt een waterpeil gehanteerd van -5.50 m NAP.

3.7 GRONDWATERBESCHERMINGSGBIEDEN

Het plangebied bevindt zich niet in een grondwaterbeschermingsgebied. Hierdoor zijn extra maatregelen niet noodzakelijk (provincie Flevoland, 2022).

3.8 WATEROVERLAST

Bij een bui van 70 mm/2 uur wordt er in de huidige situatie wateroverlast verwacht. Ook wordt er met 0,5 – 1,0 mm/dag enige kwel verwacht (Klimaat effect atlas, 2023).

3.9 SCHOON WATER

Om zicht te houden op de waterkwaliteit controleert het waterschap frequent de kwaliteit van het oppervlaktewater. In de buurt van de Wisselweg wordt geen oppervlaktewaterkwaliteit gemeten.

De nieuwe woningen en winkeloppervlak worden voor het afvalwater aangesloten op de bestaande gemeentelijke riolering. Het afvalwater zal doormiddel van het gescheiden rioleringsstelsel afgevoerd worden naar een afvalwaterzuiveringsinstallatie (AWZI). Hier wordt in paragraaf 4.4 verder op ingegaan.

Het is niet bekend of uitlogende bouwmaterialen worden toegepast.

4.0 TOEKOMSTIGE SITUATIE

De omgeving van het plangebied kenmerkt zich door een braakliggend terrein in een gemengde woon- en werkwijk, in de nabijheid van het centrum van Almere. Het stedenbouwkundig ontwerp behoudt het karakter van de gemengde wijk en krijgt hierbij een stedelijke uitstraling. Het gebied ontwikkelt zich tot een nieuw woon-, werk-, winkel- en verblijfsgebied, waarbij de menselijke maat centraal staat. De inrichting bestaat uit een ensemble van gebouwen gecombineerd met nieuwe architectuur, duurzaam bouwen met een hoge esthetische waarde. De locatie krijgt een eigen unieke omgevingsidentiteit, die past bij haar doelgroep en aansluit op de omgeving.

4.1 OPPERVLAKTEVERDELING

De verdeling van de oppervlaktes ten opzichte van de huidige en toekomstige situatie zijn weergegeven in tabel 4.1.1

Tabel 4.1.1: Oppervlakteverdeling bestaande vs. toekomstige situatie

Oppervlaktes	Huidige situatie [m ²]	Toekomstige situatie [m ²]
Verharding (100% verhard)	4.930	9.721
Dak (100% verhard)	24	3.594
Parkeren (100% verhard)	1.337	0
Daktuin	0	2.485
Groen (0% verhard)	14.456	4.947
Totaal	20.679	20.747
Verhard oppervlak	6.291	15.800

Op basis van deze gegevens is er sprake van een verhardingstoename van 9.509 m².

4.2 WATERCOMPENSATIE

Bij ruimtelijke (her)ontwikkelingen is vaak sprake van een toename van het verhard oppervlak en daarmee een afname van het infiltratieoppervlak. Hierdoor zal hemelwater versneld worden afgevoerd naar de riolering of het oppervlaktewater. Dit is ongewenst en dient zoveel mogelijk te worden voorkomen. Uitgangspunt is dat het hemelwater zoveel mogelijk in het plangebied blijft. De wijze waarop kan per situatie verschillen en is gebiedsafhankelijk.

Met een toename van het verhard oppervlak van 9.509 m² valt de planontwikkeling binnen de grenswaarde voor het aanbrengen van nieuw oppervlaktewater. Aan de hand van het percentage van 5,5% compensatieoppervlak is de volgende rekensom te maken:

$$9.509 \text{ m}^2 \times 5,5\% = 523 \text{ m}^2 \text{ nieuw aan te brengen wateroppervlak}$$

4.3 ADVIES BEHANDELING REGENWATER

Volgens het beleid van het waterschap moet het nieuwe oppervlaktewater worden gerealiseerd in het peilgebied. Bij verdere uitwerking kan met goedkeuring van het waterschap de bergingseis worden gereduceerd door het toepassen van een groen dak en halfverharding bij de parkeerplaatsen.

In het vigerende bestemmingsplan (BP) is rekening gehouden met nieuwbouw op dit stuk grond. In het BP staat dat het gebied een restgebied is; een gebied met bestemming woningbouw met hoge dichtheid. De compensatie hiervoor zou reeds gemaakt in de bestaande wateren van Almere. Daarnaast is in het bestemmingsplan beschreven dat het watersysteem robuust genoeg is.

Omdat het BP gedateerd is en in de tussentijd in Almere Stad meer verhard oppervlak is gecreëerd is het bovenstaande uitgangspunt niet meer geldig volgens het waterschap Zuiderzeeland.

In een memo van de gemeente Almere, d.d. 12 december 2022, opgesteld door A. El Boujdaini met als onderwerp Watercompensatie Oregonweg is aangegeven dat extra wateroppervlak graven in het plangebied niet mogelijk is i.v.m. de omgeving en de grootte van het project (inbreiding). Ook dicht bij het plangebied is het niet mogelijk vanwege het gebrek aan beschikbare ruimte.

Ook is in een email van het waterschap, d.d. 23 februari 2023, opgesteld door R. Loeve, aangegeven dat de compensatie voor de toename in de verharding in drie aangelegde waterplassen met een totaal wateroppervlak van ca. 2.750 m² in het Bos der Onverzettelijken kan plaatsvinden. De plassen staan middels duikers in directe verbinding met de Leeghwaterplas, deze plas is onderdeel van het peilgebied ALM3 met een vastpeil van NAP -5,50 m.

Deze plassen zijn niet gegraven voor de watercompensatie van ontwikkeling of daarna niet toegewezen aan een ontwikkeling. De wens van de gemeente is om de extra waterberging die in het bos is gecreëerd in te zetten voor inbreidingen in hetzelfde peilgebied.

In het peilgebied spelen twee concrete bouwprojecten waarbij het niet mogelijk is om in het plangebied wateroppervlak te creëren. Dit zijn de projecten Leeghwaterhof en de ontwikkeling aan de Oregonweg.

In het Bos der Onverzettelijken is 2.750 m² wateroppervlak gecreëerd. Middels de compensatieregulatie uit 'de Uitbeelding' is berekend hoeveel gecompenseerd moet worden t.b.v. de ontwikkelingen. In totaal moet 1.173 m² gecompenseerd worden voor de projecten, dit is minder dan wat er gerealiseerd is in het bos. Er is dus voldoende extra wateroppervlak gecreëerd voor de genoemde ontwikkelingen en eventueel toekomstige kleine inbreidingen in het peilgebied.

Voor het overleg met het waterschap wordt verwezen naar de memo van de gemeente Almere d.d. 12 december 2022 en het emailbericht van het waterschap d.d. 23 februari 2023 (bijlagen 3 en 4 van dit rapport).

Afvloeiend hemelwater dient aan de kwaliteitseisen te voldoen. De af te koppelen oppervlakken mogen daarom niet worden vervaardigd van uitlogende materialen, zonder dat er gebruik is gemaakt van een coating.

4.4 ADVIES BEHANDELING VUILWATER (DWA)

In het plangebied worden 145 nieuwe woningen gerealiseerd. Uitgaande van een gemiddelde woningbezetting van 2,5 bewoners, een gemiddelde vuilwaterproductie van 120 liter per persoon per dag en een piekbelasting van 12 liter per persoon per uur is er in tabel 4.4.1 een berekening gemaakt over de vuilwater productie van de huishoudens.

Verder wordt er een supermarkt gerealiseerd. Uitgaande van een gebruikelijke norm voor supermarkten van 0,5 m³ per uur per hectare is deze in tabel 4.4.1 apart benoemd. Informatie over de productie vanuit bedrijven en instellingen is verkregen uit de Kennisbank RIONED, 2022.

Tabel 4.7.1: Vuilwaterproductie

Vuilwater productie		
Aantal woningen	145,00	
Personen per huishouden	2,50	
Gemiddelde vuilwaterproductie per persoon per dag	120,0	l/dag
Piek vuilwaterproductie per persoon per uur	12,00	l/uur
Gemiddelde vuilwaterproductie woningen	43,50	m ³ /dag
Piek vuilwaterproductie woningen	4,35	m ³ /uur
Oppervlakte bedrijfsruimte bedrijven en/of instellingen	0,15	ha
Vuilwaterproductie bedrijven en/of instellingen	0,50	m ³ /uur/ha
Vuilwaterproductie bedrijven en/of instellingen	0,08	m ³ /uur
Totale vuilwaterproductie per uur	4,43	m ³ /uur
Totale vuilwaterproductie per dag	45,30	m ³ /dag

In totaal zal er vanuit het plangebied 45,30 m³ per dag worden afgevoerd naar het gemeentelijke rioleringsstelsel. Daarnaast zal het riool moeten worden gedimensioneerd op de piekbelasting van 4,43 m³ per uur.

Het vuilwater vanuit het plangebied dient te worden aangesloten op het gemeentelijk rioolstelsel. De verdere uitwerking hiervan dient in samenspraak met de gemeente Almere te worden uitgevoerd.

5.0 CONCLUSIE

Het voornemen is om een braakliggend terrein te (her)ontwikkelen. Bij deze (her)ontwikkeling komen er 145 woningen en één nieuwe supermarkt op de locatie.

Door de (her)ontwikkeling zal er 9.509 m² aan extra verhard oppervlak ontstaan. Uitgaande van deze toename aan extra verhard oppervlak en gelet op het beleid van Waterschap Zuiderzeeland, is er een watercompensatie nodig van 523 m².

Om te voldoen aan de watertoets dient deze waterparagraaf formeel ter beoordeling te worden voorgelegd aan het waterschap Zuiderzeeland en aan de gemeente Almere voor een wateradvies. De uitkomsten hiervan worden te zijner tijd verwerkt in deze toelichting.

Bijlagen

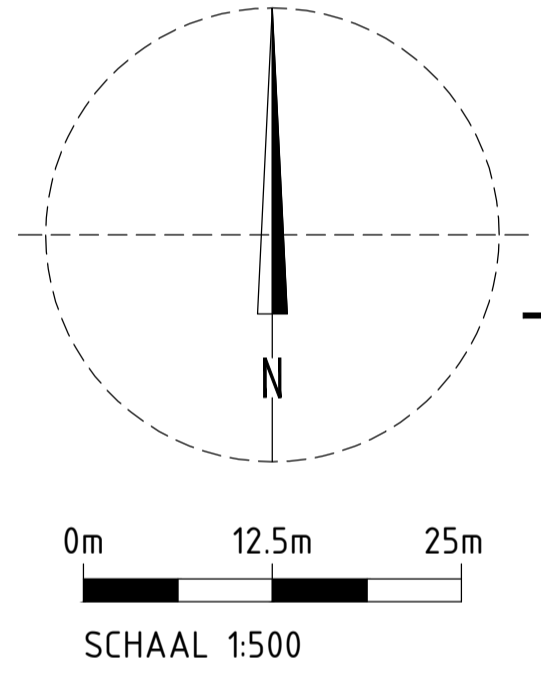
Bijlage 1: Oppervlakte tekening huidige situatie

Bijlage 2: Oppervlakte tekening toekomstige situatie

Bijlage 3: Memo gemeente Almere d.d. 12 december 2022

Bijlage 4: Emailbericht waterschap Zuiderzeeland d.d. 23 februari 2023

Bijlage 1: Oppervlakte tekening huidige situatie



Legenda

- ***** Plangrens (20.747 m²)
- Groen (14.456 m²)
- Dak oppervlak (24 m²)
- Parkeren (1.337 m²)
- Verharding (4.930 m²)

Maten in meters tenzij anders aangegeven.
 Hoogtematen in meters ten opzichte van N.A.P.
 Materiaal afmetingen in millimeters tenzij anders aangegeven.

BRON			
Onderdeel	Afkomstig	Tekeningnummer	Datum
BGT	Kadaster	n.v.t.	10-10-2022

D-01	10-10-2022	Oppervlakte tekening huidige situatie	T. Hemmer
Versie	Datum	Omschrijving	Getekend door

project	Wisselweg te Almere
opdrachtgever	Lidl Nederland GmbH

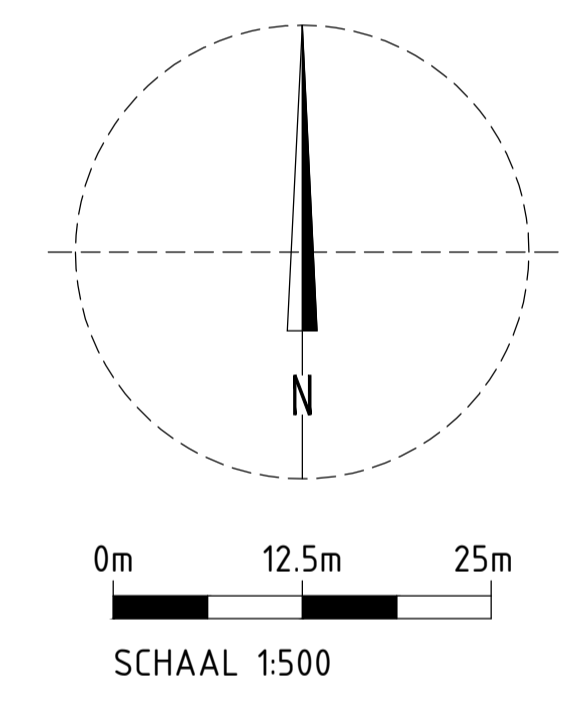
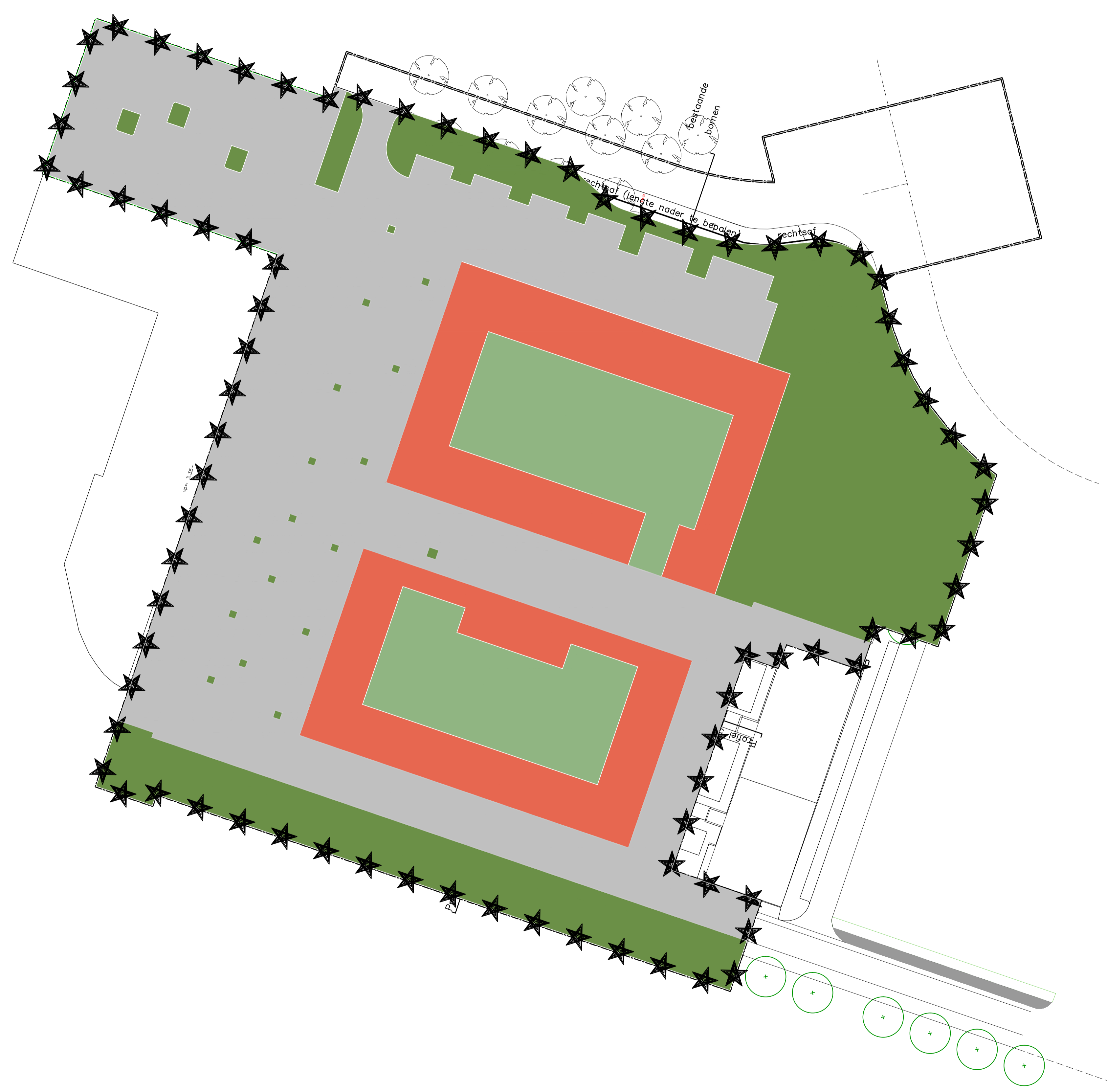


onderdeel	Oppervlakte tekening Huidige situatie
getekend	T. Hemmer
gecontroleerd	Ing. L. Droppert
status	Definitief

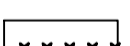

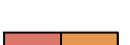



werknr.	20200376-00
bladnr.	10OT01
datum	10-10-2022
doc. type	Tekening
formaat	A0 1470
schaal	1:500

bestandsnaam: \\NT1220-pf001\projecten\20200376-00 Wisselweg te Almere\adviesprogramma\4 oppervlakte tekening\20200376-00 - oppervlakte tekening - Huidige situatie - 6-10-2022.dwg

Bijlage 2: Oppervlakte tekening toekomstige situatie



Legenda

 Plangrens (20.747 m ²)	 Groen (4.947 m ²)
 Dak oppervlak (3.594 m ²)	 Parkeren (-m ²)
 Verharding (9.721 m ²)	 Dak tuin (2.485m ²)

Maten in meters tenzij anders aangegeven.
 Hoogtematen in meters ten opzichte van N.A.P.
 Materiaal afmetingen in millimeters tenzij anders aangegeven.

BRON

Onderdeel	Afkomstig	Tekeningnummer	Datum
BGT	Kadaster	n.v.t.	10-10-2022

D-02	02-10-2023	Oppervlakte tekening toekomstige situatie	T. Hemmer
Versie	Datum	Omschrijving	Getekend door

project	Wisselweg te Almere		
opdrachtgever	Lidl Nederland GmbH		
onderdeel	Oppervlakte tekening Toekomstige situatie		
getekend	ing. D. van der Loop	par.	
gecontroleerd	ing. M. Staps	par.	
status	Definitief		



Hoeverstein 20b
4903 sc Oosterhout
0162 - 45 64 81
www.stantec.com/nl

werknr. 20200376-00
bladnr. 100T01
datum 02-10-2023
doc. type Tekening
formaat A0 1470 schaal 1:500

bestandsnaam: \\NT1220-ppl\01\projecten\20200376-00 - Wisselweg te Almere\adviesprogramma\4 - oppervlakte tekening - vlakken - Toekomstige situatie 2-10-2023.dwg

**Bijlage 3: Memo gemeente Almere d.d. 12 december
2022**



Memo

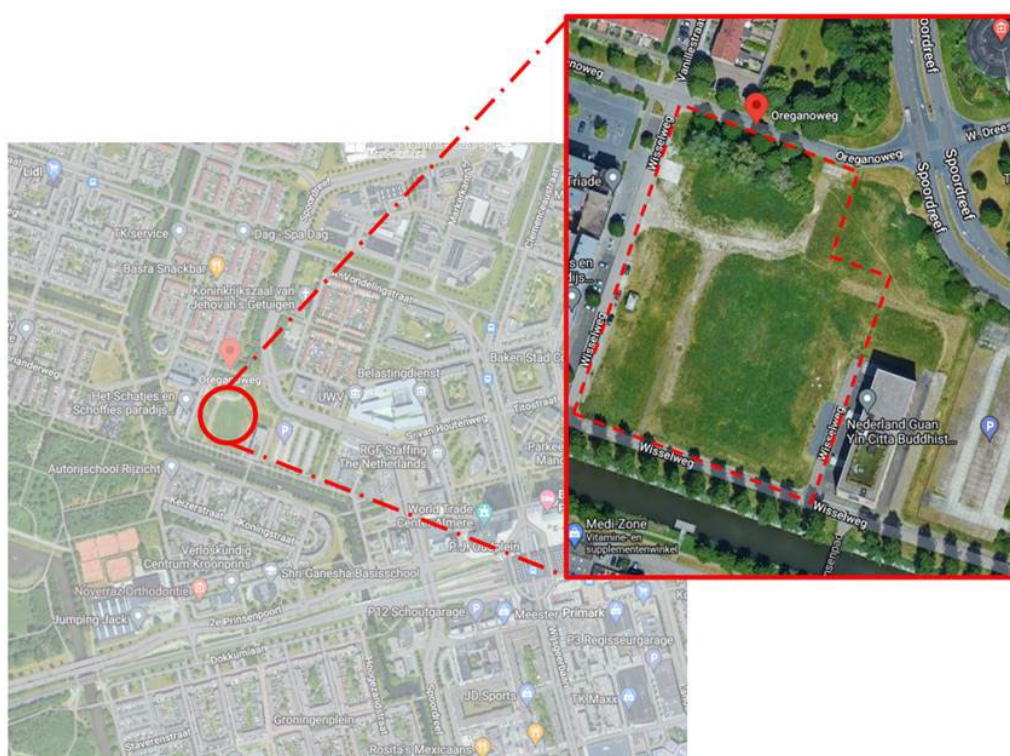
Project : Ontwikkeling Oregonoweg Kruidenwijk
Datum : 12 december 2022
Versie : 0.1
Onderwerp : Watercompensatie t.b.v. ontwikkeling Oregonoweg
Van : A. El Boujdaini
Aan : R. Loeve (waterschap Zuiderzeeland)

Watercompensatie Oregonoweg

Aan de Oregonoweg in Almere (Kruidenwijk) is de gemeente voornemens om een stuk braakliggend terrein te ontwikkelen. In figuur 1 is de ligging van het plangebied weergegeven. In het verkavelingsplan wordt rekening gehouden met de aanleg van ca. 14.200 m² verhard oppervlak (dak-, wegoppervlak etc.).

In het vigerende bestemmingsplan (BP) is rekening gehouden met nieuwbouw op dit stuk grond. In het BP staat dat het gebied een restgebied is; een gebied met bestemming woningbouw met hoge dichtheid. De compensatie hiervoor zou reeds gemaakt in de bestaande wateren van Almere. Daarnaast is in het bestemmingsplan beschreven dat het watersysteem robuust genoeg is.

Omdat het BP gedateerd is en in de tussentijd in Almere Stad meer verhard oppervlak is gecreëerd is het bovenstaande uitgangspunt niet meer geldig volgens het waterschap Zuiderzeeland.



Figuur 1: Ligging van het plangebied in Almere-Stad (Kruidenwijk).

In een telefonisch overleg met Ronald Loeve (waterschap ZZL) op 8 december is aangegeven dat extra wateroppervlak graven in het plangebied niet mogelijk is i.v.m. de omgeving en de grootte van het project (inbreiding). Ook dicht bij het plangebied is het niet mogelijk vanwege het gebrek aan beschikbare ruimte.

In het telefonisch gesprek is aangegeven dat er reeds in 2018 drie plassen zijn uitgegraven in het Bos der Onverzettelijken met een totaal wateroppervlak van ca. 2.750 m². De plassen staan middels duikers in directe verbinding met de Leeghwaterplas, deze plas is onderdeel van het peilgebied ALM3 met een vastpeil van NAP -5,50 m.



Figuur 2: De waterpartijen in het Bos der Onverzettelijken met in het rood de duikers.

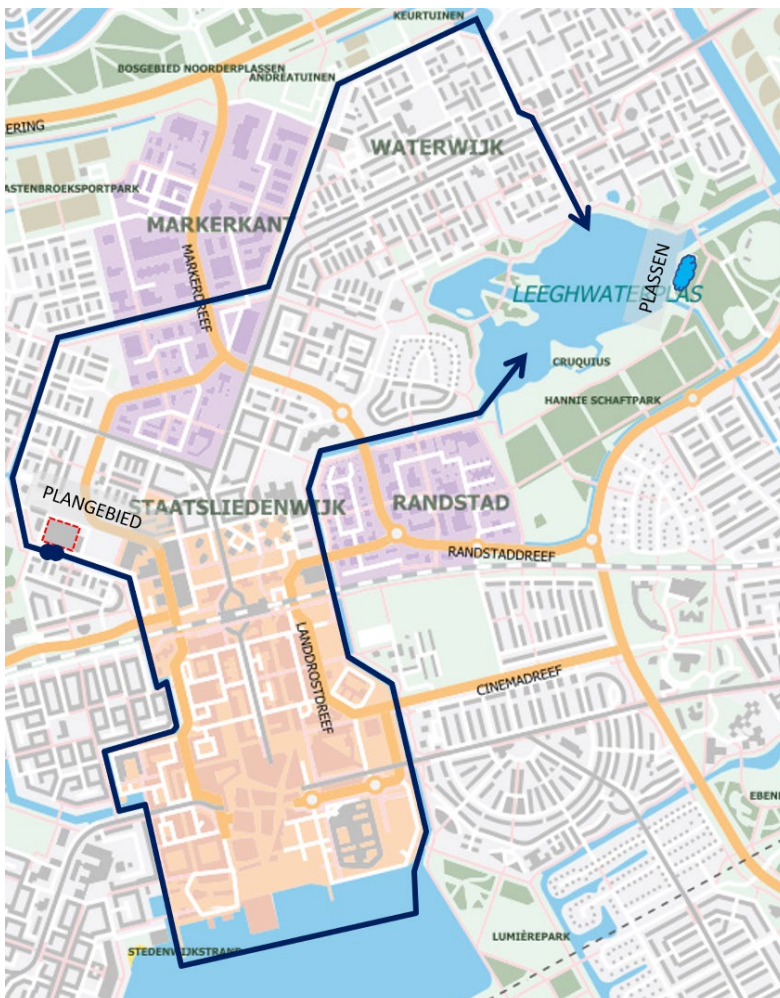
Deze plassen zijn niet gegraven voor de watercompensatie van ontwikkeling of daarna niet toegewezen aan een ontwikkeling. De wens van de gemeente is om de extra waterberging die in het bos is gecreëerd in te zetten voor inbreidingen in hetzelfde peilgebied.

In het peilgebied spelen twee concrete bouwprojecten waarbij het niet mogelijk is om in het plangebied wateroppervlak te creëren. Dit zijn de projecten Leeghwaterhof en de ontwikkeling aan de Oregonweg.

Het project Leeghwaterhof speelt in de Waterwijk, aan de Kreeftstraat. Het project ligt op circa 150 meter afstand van de gecreëerde plassen. Het project aan de Oregonweg ligt verder van de plassen, maar wel in hetzelfde peilgebied. In figuur 3 is de verbinding tussen het plangebied en de plassen weergegeven.

In het Bos der Onverzettelijken is 2.750 m² wateroppervlak gecreëerd. Middels het compensatieregel uit 'de Uitbeelding' is berekend hoeveel gecompenseerd moet worden t.b.v. de ontwikkelingen. In totaal moet 1.173 m² gecompenseerd worden voor de projecten, dit is minder dan wat er gerealiseerd is in het bos. Er is dus voldoende extra wateroppervlak gecreëerd voor de genoemde ontwikkelingen en eventueel toekomstige kleine inbreidingen in het peilgebied.

Project	Verhard oppervlak [m ²]	Compensatie-percentage	Benodigde watercompensatie [m ²]
Leeghwaterhof	7.157	5,5%	394
Lidl	14.172	5,5%	779
Totaal			1.173



Figuur 3: Ligging van het plangebied en de gecreëerde plassen in het Bos der Onverzettelijken.

**Bijlage 4: Emailbericht waterschap Zuiderzeeland d.d.
23 februari 2023**

Van: [Koffeman J \(Johannes\)](#)
Aan: [Koffeman J \(Johannes\)](#)
Onderwerp: FW: wpad-00788: compensatie toename verharding ontwikkeling aan de Oregonoweg en Leeghwaterhof Almere
Datum: woensdag 6 december 2023 10:47:58
Bijlagen: [image001.jpg](#)

Van: Loeve, Ronald <r.loeve@zuiderzeeland.nl>
Verzonden: donderdag 23 februari 2023 12:29
Aan: El Boujdaini A (Adil) <aelboujdaini@almere.nl>
CC: Watertoets | Waterschap Zuiderzeeland <watertoets@zuiderzeeland.nl>
Onderwerp: wpad-00788: compensatie toename verharding ontwikkeling aan de Oregonoweg en Leeghwaterhof Almere

Dag Adil,

Het idee om voor de ruimtelijke ontwikkelingen, met een toename in de verharding, te compenseren met de drie aangelegde waterplassen in het Bos der Onverzettelijken is akkoord. Het gaat om de volgende ruimtelijke ontwikkelingen:

Ontwikkeling	Toename verhard oppervlak [m ²]	Compensatie-percentage	Benodigde watercompensatie [m ²]
Leeghwaterhof	7.157	5,5%	394
Oregonoweg Lidl	14.172	5,5%	779
Totaal			1.173

Je geeft aan dat de drie plassen die zijn uitgegraven in het Bos der Onverzettelijken een totaal wateroppervlak hebben van ca. 2.750 m². Dit oppervlakte is akkoord.

Voor het Leeghwaterhof is ondertussen een vergunning verleend.

In de documenten die bij de vergunningaanvraag zijn toegevoegd staat dat het totale wateroppervlak van de drie plassen 4.479 m² is. Dit is onjuist.

Wij gaan uit van een oppervlakte van 2.750 m² zoals ook is aangegeven in je memo.

Zou je in het vervolgtraject: (i) ruimtelijke procedure en (ii) watervergunning kunnen verwijzen naar je eigen memo en deze mail, dan hebben we de juiste oppervlakten en eerdere correspondentie bij elkaar.

Ons watertoets zaaknummer is: wpad-00788

Nogmaals excuses dat mijn antwoord zo lang heeft laten wachten.

Met vriendelijke groet,

Ronald Loeve

Beleidsadviseur Water & Ruimte
Afdeling Ontwikkeling, Advies en Regie

handtek1



Van: El Boujdaini A (Adil)

Verzonden: dinsdag 13 december 2022 17:33

Aan: Loeve, Ronald <r.loeve@zuidazeeland.nl>

CC: Drevel J (Joost) <jdrevel@almere.nl>

Onderwerp: RE: Ontwikkeling aan de Oregonweg, Almere Stad

Beste Ronald,

Ik heb n.a.v. ons gesprek een document opgesteld waarin het project en het verhaal hoe wij de watercompensatie graag willen uitvoeren is beschreven. Ik hoop dat het voorstel akkoord is.

Met vriendelijke groet,

Adil El Boujdaini

Technisch Adviseur

Stadsruimte