



Sander Slijkhuis &lt;sander@bjz.nu&gt;

**RE: Vooroverleg 3.1.1 Bro bestemmingsplan 'Landelijk gebied, Westermeerweg 3 te Tollebeek**

1 bericht

**Gorlee, Irene** <i.gorlee@zuiderzeeland.nl>

5 juli 2019 om 14:51

Aan: "Jong, Klaas Haije de" &lt;khdejong@noordoostpolder.nl&gt;

Cc: Watertoets &lt;watertoets@zuiderzeeland.nl&gt;, Sander Slijkhuis &lt;sander@bjz.nu&gt;

Geachte heer De Jong, Beste Klaas,

Op 28 mei ontvingen wij het concept bestemmingsplan 'Landelijk gebied, Westermeerweg 3 te Tollebeek' in het kader van vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro. Met deze e-mail geven wij onze inhoudelijke beoordeling van het ruimtelijke plan.

In het kader van dit ruimtelijk plan heeft nadere afstemming plaatsgevonden tussen de adviseur van de initiatiefnemer en het waterschap over de wateraspecten. Op grond hiervan heeft de adviseur een aangepaste waterparagraaf aangeleverd, in overeenstemming met de gevraagde en geleverde informatie voor de thema's Voldoende water (Wateroverlast) en Schoon water (Goed omgaan met afvalwater). Ik verwijs hiervoor kortheidshalve naar de bijgesloten e-mailwisseling.

**Vervolg**

Indien de aangepaste waterparagraaf wordt verwerkt in de toelichting van het bestemmingplan kunt u deze e-mail beschouwen als een positief wateradvies. Wij zien het ontwerpbestemmingsplan dan met vertrouwen tegemoet.

**Vervolg voor de initiatiefnemer**

Wij vragen u de initiatiefnemer erop te attenderen dat voor de planontwikkeling meldplichten bestaan op grond van het Besluit lozing afvalwater huishoudens en de Keur Waterschap Zuiderzeeland 2017. Hiervoor verwijzen wij naar de bijlage bij deze e-mail.

Voor vragen over dit advies kunt u contact opnemen met mij.

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](mailto:i.gorlee@zuiderzeeland.nl)

Tel: 0320-274 911

mob: 06-4691 9907



Kijk ook eens op onze site: [www.zuiderzeeland.nl](http://www.zuiderzeeland.nl)

**Van:** Jong, Klaas Haije de [mailto:[khdejong@noordoostpolder.nl](mailto:khdejong@noordoostpolder.nl)]**Verzonden:** dinsdag 28 mei 2019 13:17**Aan:** 'Wro-adviseurs@flevoland.nl'; 'INFOPUNT INFOPUNT'; Watertoets**CC:** Wierstra, Marianne**Onderwerp:** Vooroverleg 3.1.1 Bro bestemmingsplan 'Landelijk gebied, Westermeerweg 3 te Tollebeek

Geachte heer/mevrouw,

In het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro informeer ik u graag over de start van de procedure van het bestemmingsplan 'Landelijk gebied, [Westermeerweg 3](#) te Tollebeek'.

Het bestemmingsplan regelt het mogelijk maken van een woonzorggroep voor maximaal 24 bewoners. Verder wordt ter plaatse arbeidsmatige dagbesteding aangeboden. Het adres is [Westermeerweg 3](#) te Tollebeek.

Wij willen jullie vragen om **uiterlijk 9 juli 2019** een reactie te geven op het voorliggende concept. De provincie vragen wij dit dossier te agenderen voor het eerstvolgende vier wekelijkse afstemmingsoverleg. Indien mogelijk kan in dit overleg (conform de gemaakte werkafspraken) het vooroverleg versneld afgedaan worden.

Voorliggende stukken betreffende een concept; maar is in onze ogen voldoende uitgewerkt om als input voor vooroverleg te dienen. Er is dus nog aanpassingsslag op grond van opmerkingen van de gemeente nodig (zie: bijlage - opmerkingen). De genoemde mogelijke uitbreiding naar 32 woonzorgplaatsen heeft nog geen fiat van onze kant; ik zal initiatiefnemer voorstellen deze mogelijkheid uit het plan te halen in het definitieve ontwerp. Om geen tijd te verliezen kiezen we er voor om op grond van de huidige stukken reeds het vooroverleg op te starten.

De overige stukken stuur ik per WeTransfer.

Er zal geen voorontwerpbestemmingsplan raadpleegbaar zijn op [ruimtelijkeplannen.nl](http://ruimtelijkeplannen.nl).

Voor nadere informatie over deze kennisgeving kunt u met mij contact opnemen.

Met vriendelijke groet,

**Klaas Haije de Jong**

*Juridisch planologisch medewerker*

#### **Gemeente Noordoostpolder**



Postbus 155, 8300 AD  
Emmeloord

t: +31 (0)6 13 34 28 49

e: [khdejong@noordoostpolder.nl](mailto:khdejong@noordoostpolder.nl)

w: [www.noordoostpolder.nl](http://www.noordoostpolder.nl)

Werkdagen: ma, di, wo, do

----- Doorgestuurd bericht -----

From: "Gorlee, Irene" <i.gorlee@zuiderzeeland.nl>

To: "'Sander Slijkhuis'" <sander@bjz.nu>

Cc: "'Jong, Klaas Haije de'" <khdejong@noordoostpolder.nl>

Bcc:

Date: Fri, 5 Jul 2019 12:09:24 +0000

Subject: RE: FW: Vooroverleg 3.1.1 Bro bestemmingsplan 'Landelijk gebied, Westermeerweg 3 te Tollebeek

Hoi Sander,

Dank voor je reactie. De aangepaste waterparagraaf geeft voldoende informatie over de relevante wateraspecten.

Ik heb nog een tekstuele suggestie over de zin "Het is om die reden niet noodzakelijk om te waterberging te compenseren."

Voorstel: "Het is om die reden niet noodzakelijk om te compenseren."

Hier wat uitleg:

Als er een wateropgave is (in landelijk gebied als er netto meer dan 2.500 m<sup>2</sup> aan verharding bijkomt) dan zal gecompenseerd moeten worden. Dit gebeurt (meestal) door het graven van oppervlaktewater. Dat oppervlaktewater is dan de waterberging. Het is dus de verharding die wordt gecompenseerd.

Verder prima aangepast, dat scheelt weer tijd in de verdere procedurestappen voor wat betreft de waterparagraaf.

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](mailto:i.gorlee@zuiderzeeland.nl)

Tel: 0320-274 911

mob: 06-4691 9907



Kijk ook eens op onze site: [www.zuiderzeeland.nl](http://www.zuiderzeeland.nl)

---

**Van:** Sander Slijkhuis [mailto:[sander@bjz.nu](mailto:sander@bjz.nu)]

**Verzonden:** vrijdag 5 juli 2019 9:39

**Aan:** Gorlee, Irene

**CC:** Jong, Klaas Haije de

**Onderwerp:** Re: FW: Vooroverleg 3.1.1 Bro bestemmingsplan 'Landelijk gebied, [Westermeerweg 3](#) te Tollebeek

Dag Irene,

Excuus, ik was me niet bewust dat ik nog naar jou moest reageren. op basis van informatie van initiatiefnemer en jou mail heb ik de waterparagraaf herzien, ik heb hem hieronder gekopieerd.

#### **6.3.2 Proces van de Watertoets**

Aan de hand van de doorlopen digitale watertoets moet voor het voorliggende plan de 'normale procedure' worden gevolgd. Hieronder is op basis van de op dit moment bekende gegevens, de ontvangen uitgangspuntennotitie en het advies van het waterschap een beschrijving van het watersysteem gegeven.

##### **Beschrijving van het watersysteem**

###### 1. Veiligheid/Waterkeringen

Het plangebied ligt niet buitendijks en ligt niet in een keurzone van de waterkering. Op basis van de ingevoerde gegevens in de watertoets over het plangebied zijn er geen uitgangspunten voor het thema veiligheid van toepassing.

###### 2. Voldoende Water

###### *Wateroverlast*

Met de voorgenomen erftransformatie wordt er netto niet of nauwelijks verhard oppervlak in landelijk gebied toegevoegd. Een eventuele toename zal niet meer bedragen dan 2.500 m<sup>2</sup>. Het is om die reden niet noodzakelijk om te waterberging te compenseren. Verder zal in het ontwerp rekening gehouden worden met waterdoorlatende verharding.

###### *Goed functionerend watersysteem*

In de uitgangspuntennotitie behorende bij het watertoetsresultaat wordt een streefbeeld met bijbehorende randvoorwaarden voor een goed functionerend watersysteem gegeven. Bij de verdere uitwerking van het plan zal hier rekening mee gehouden worden.

###### 3. Schoon water

###### *Goede structuur diversiteit*

Bij de inrichting van het bestaande watersysteem wordt gestreefd naar het behouden van een ecologisch gezond watersysteem.

###### *Goede oppervlaktewaterkwaliteit*

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.

Er worden geen uitlogende bouwmaterialen (zoals zinken dakgoten) gebruikt, waardoor alle verharde nieuw aan te leggen en te bouwen oppervlakken als relatief schoon kunnen worden aangemerkt.

###### *Goed omgaan met afvalwater*

Na de herontwikkeling wordt het plangebied bewoond door maximaal 24 bewoners/cliënten en werken er maximaal 15 medewerkers op een

dag. De huidige lozingsvergunning van de bedrijfswoning (septic tank van 1,5 m<sup>3</sup>) is onvoldoende om het afvalwater te kunnen opvangen. Er zal voor de woonzorgpaviljoens en bijbehorende bedrijfswoning conform de landelijke regelgeving en het waterschap beleid voor huishoudelijke lozingen een nieuwe zuiveringsvoorziening worden aangelegd overeenkomstig IBA klasse IIb.

Met vriendelijke groet,

Sander Slijkhuis

**Fout! Bestandsnaam niet opgegeven.**BJZ.nu

Twentepoort Oost 16a

7609 RG ALMELO

T: 0546 - 70 65 66 (doorkiesnummer)

E: [sander@bjz.nu](mailto:sander@bjz.nu)

I: [www.bjz.nu](http://www.bjz.nu)



**Privacy statement:** In het kader van de Algemene Verordening Gegevensbescherming informeren we u dat BJZ.nu mogelijk uw gegevens verzamelt. Er worden contactgegevens verzameld voor correspondentie en telefonisch contact. BTW- en KvK nummers worden verzameld voor facturatie en eventuele raadpleging van het handelsregister. Deze gegevens kunnen gebruikt worden door ons bedrijf voor acquisitiedoeleinden. Als u bezwaren heeft kunt u dat eenvoudig kenbaar maken over de mail naar het mailadres van ondertekende.

Op vr 5 jul. 2019 om 09:03 schreef Gorlee, Irene <[i.gorlee@zuidazeeland.nl](mailto:i.gorlee@zuidazeeland.nl)>:

Beste Sander,

Ik moet uiterlijk 9 juli mijn advies aan de gemeente sturen over dit bestemmingsplan. Zie jij kans om uiterlijk maandagochtend een reactie te geven op mijn onderstaande email?

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@zuidazeeland.nl](mailto:i.gorlee@zuidazeeland.nl)

Tel: 0320-274 911

mob: 06-4691 9907



Kijk ook eens op onze site: [www.zuidazeeland.nl](http://www.zuidazeeland.nl)

---

**Van:** Gorlee, Irene

**Verzonden:** vrijdag 21 juni 2019 14:44

**Aan:** 'Sander Slijkhuis'

**CC:** Watertoets; 'Jong, Klaas Haije de'; Franke, Dennis

**Onderwerp:** RE: Vooroverleg 3.1.1 Bro bestemmingsplan 'Landelijk gebied, [Westermeerweg 3](#) te Tollebeek

Beste Sander,

Naar aanleiding van de ontwikkeling heb ik nog enkele vragen voor mijn advies.

Bijgaand een luchtfoto. Hierop heb ik de bestaande sloot aangegeven. Kun je aangeven of nagaan of men deze sloot wil gaan dempen? Voor het dempen van deze sloot is geen compensatie nodig omdat het een erfsloot betreft.

Er is aangegeven dat netto geen toename van verharding plaatsvindt. Op het oog lijkt de te slopen bebouwing inderdaad ongeveer gelijk te zijn aan de nieuw te bouwen woonzorgeenheden. Wanneer geen waterdichte erfverharding wordt aangelegd is de nu opgenomen conclusie van geen netto toename juist. Ik vraag mij af of het werkbaar is om geen erfverharding aan te leggen tussen de woonzorgeenheden.

Kun je aangeven of en hoeveel erfverharding is voorzien naast/tussen de bebouwing?

En of dit wel of geen waterdoorlatende verharding is?

Het is waarschijnlijk dat de netto toename in oppervlakteverharding (bebouwing en erfverharding) minder is dan 2.500 m<sup>2</sup> vanwege te de slopen gebouwen. Maar wanneer er sprake is van een netto toename in verharding die kleiner is dan 2.500 m<sup>2</sup> zien wij dit graag opgenomen in de tekst, ondanks dat er dan geen wateropgave bestaat.

Ten aanzien van de lozing van huishoudelijke afvalwater en de e-mail van mijn collega wijs ik de initiatiefnemer voor de duidelijkheid nog graag op wat het concreet betekent:

Wanneer lokaal zal worden geloosd dient op grond van landelijke regelgeving en ons beleid voor huishoudelijke afvalwaterlozingen in het buitengebied een zuiveringsvoorziening te worden aangelegd van/overeenkomstig IBA klasse IIb. Dit geldt ook voor de lozing van de bedrijfswoning, omdat deze na wijziging wordt beschouwd als een nieuwe lozing in kwetsbaar water (het was een bestaande beperkte lozing tot 10 v.e.).

Ik zie je reactie graag tegemoet.

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](mailto:i.gorlee@zuiderzeeland.nl)

Tel: 0320-274 911

mob: 06-4691 9907



Kijk ook eens op onze site: [www.zuiderzeeland.nl](http://www.zuiderzeeland.nl)

---

**Van:** Jong, Klaas Haije de [mailto:[khdejong@noordoostpolder.nl](mailto:khdejong@noordoostpolder.nl)]

**Verzonden:** dinsdag 28 mei 2019 13:17

**Aan:** 'Wro-adviseurs@flevoland.nl'; 'INFOPUNT INFOPUNT'; Watertoets

**CC:** Wierstra, Marianne

**Onderwerp:** Vooroverleg 3.1.1 Bro bestemmingsplan 'Landelijk gebied, [Westermeerweg 3](#) te Tollebeek

Geachte heer/mevrouw,

In het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro informeer ik u graag over de start van de procedure van het bestemmingsplan 'Landelijk gebied, [Westermeerweg 3](#) te Tollebeek'.

Het bestemmingsplan regelt het mogelijk maken van een woonzorggroep voor maximaal 24 bewoners. Verder wordt ter plaatse arbeidsmatige dagbesteding aangeboden. Het adres is [Westermeerweg 3](#) te Tollebeek.

Wij willen jullie vragen om **uiterlijk 9 juli 2019** een reactie te geven op het voorliggende concept. De provincie vragen wij dit dossier te agenderen voor het eerstvolgende vier wekelijkse afstemmingsoverleg. Indien mogelijk kan in dit overleg (conform de gemaakte werkafspraken) het vooroverleg versneld afgedaan worden.

Voorliggende stukken betreffende een concept; maar is in onze ogen voldoende uitgewerkt om als input voor vooroverleg te dienen. Er is dus nog aanpassingsslag op grond van opmerkingen van de gemeente nodig (zie: bijlage - opmerkingen). De genoemde mogelijke uitbreiding naar 32 woonzorgplaatsen heeft nog geen fiat van onze kant; ik zal initiatiefnemer voorstellen deze mogelijkheid uit het plan te halen in het definitieve ontwerp. Om geen tijd te verliezen kiezen we er voor om op grond van de huidige stukken reeds het vooroverleg op te starten.

De overige stukken stuur ik per WeTransfer.

Er zal geen voorontwerpbestemmingsplan raadpleegbaar zijn op [ruimtelijkeplannen.nl](http://ruimtelijkeplannen.nl).

Voor nadere informatie over deze kennisgeving kunt u met mij contact opnemen.

Met vriendelijke groet,

**Klaas Haije de Jong**

*Juridisch planologisch medewerker*



**Gemeente Noordoostpolder**

Postbus 155, 8300 AD  
Emmeloord

t: +31 (0)6 13 34 28 49

e: [khdejong@noordoostpolder.nl](mailto:khdejong@noordoostpolder.nl)

w: [www.noordoostpolder.nl](http://www.noordoostpolder.nl)

Werkdagen: ma, di, wo, do

---

**2 bijlagen**

 **RE: FW: Vooroverleg 3.1.1 Bro bestemmingsplan 'Landelijk gebied, Westermeerweg 3 te Tollebeek.eml**  
153K

 **573992 Westermeerweg 3 te Tollebeek bijlage vervolg initiatiefnemer.pdf**  
107K