

## **Reactienota vooroverleg ontwerpbestemmingsplan 'Hilaard – Hoptilsterdyk 28'**

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het conceptontwerpbestemmingsplan 'Hilaard – Hoptilsterdyk 28' op 31 juli 2023 voor vooroverleg gedeeld met het Wetterskip Fryslân, de provincie Fryslân en de brandweer (Veiligheidsregio). Hieronder wordt de inhoud van de ontvangen vooroverlegreacties samengevat en volgt per punt het gemeentelijke commentaar.

### **Overlegreactie Wetterskip Fryslân**

Het plan is mooi ruim en groen opgezet, en daarmee klimaat adaptief voor hitte. Uit de beoordeling van het watersysteem en de waterparagraaf vragen wij de aandacht voor de volgende punten:

#### *Toename verharding*

Bij een toename van 200 m<sup>2</sup> aan verhard oppervlak is watercompensatie vereist (10% van toename verharding in vorm van oppervlaktewater of waterberging). In de waterparagraaf wordt aangegeven dat er geen compensatie nodig is vanwege beperkte toename verhard oppervlak, hier zijn toch enige twijfels over. In de waterparagraaf staat dat in de bestaande situatie 1.270 m<sup>2</sup> is verhard of bebouwd. Wij komen zelf echter op 1.174 m<sup>2</sup> uit.

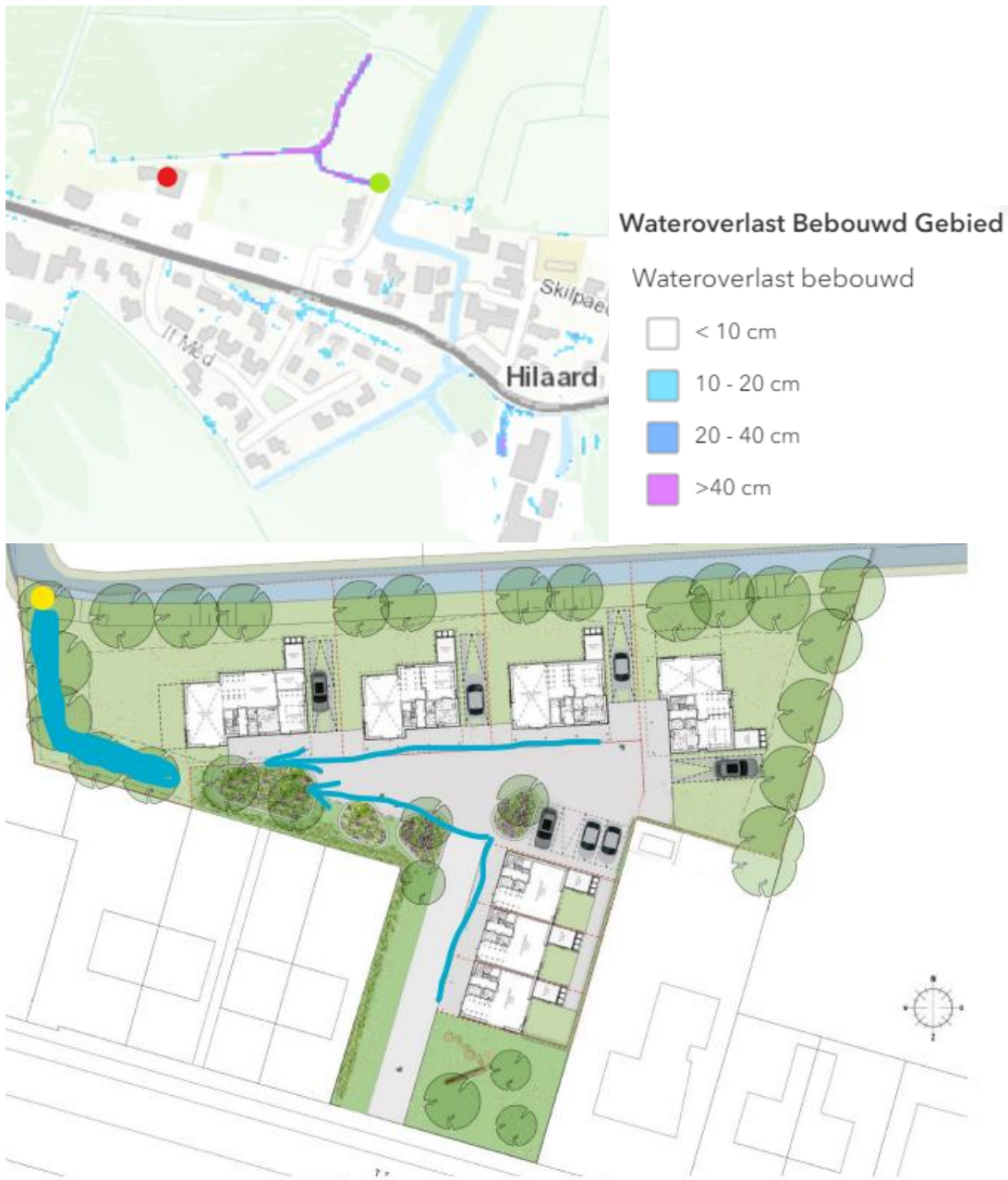
In de waterparagraaf staat dat in de nieuwe inrichting zorgt voor 1.400 m<sup>2</sup> aan verharding en bebouwing. Daarbij zijn bij de aangegeven oppervlakte in de nieuwe situatie niet alle bebouwingmogelijkheden meegenomen, zoals in de regels beschreven mogelijkheid tot het bouwen van bijgebouwen (50 m<sup>2</sup> per hoofdgebouw). Ook terrassen en vergunning vrije bouwwerken tellen mee in de toename verhard oppervlak, als stelregel gaan we uit dat er minimaal 50 % van de achtererfgebieden als verhard oppervlak moeten worden meegenomen. Graag ontvangen wij onderbouwing met berekening van bestaand en nieuw verhard oppervlak (incl. 50 % van achtererfgebieden) waardoor ons duidelijk wordt of er compensatie nodig is.

#### *Wateroverlast / berging hemelwater*

Het overtollige water in dit gebied moet via het gemaaltje (groene stip op kaarten) naar de boezem worden afgevoerd. Bij naslag van onderstaande kaart wateroverlast uit de Friese klimaatatlas is te zien dat het gemaal dit nu al nauwelijks aan kan, en wateroverlast veroorzaakt in de naastliggende sloten. Normaal gesproken zoeken we dan extra ruimte ter compensatie in de aanwezige sloten, maar in dit geval is dit een hoogwater voorziening die staat altijd helemaal vol, dus daar is geen ruimte voor extra berging / compensatie. Alle regenwater dat op de schouwsloot wordt afgevoerd loopt direct over de stuw richting het gemaal.

Omdat het watersysteem al duidelijk overbelast is zou het mooi zijn dat het plan (los van de compensatie) bijdraagt in het vertraagd afvoeren van het regenwater. Bijvoorbeeld waar mogelijk toepassen van groen daken, of gebruik van regenwater voor toilet. Daarbij zou het duurzame ecologische karakter van het plan kunnen worden versterkt door het regenwater oppervlakkig af te voeren via goten in de verharding.

Voor de compensatie zou dan een bergings- / zaksloot in een openbare groenstrook een goede optie zijn (blauw vlak in bovenstaand inrichtingsplan). Deze zou dan met een geknepen afvoer (gele stip, maximaal 1,33l/s/ha vlg. Leidraad) kunnen overstorten naar de schouwsloot om weer ruimte te maken in de berging.



### *Schouwwater*

De sloot achter de projectlocatie staat in de legger van het Wetterskip als zowel schouwwater, als hoogwatervoorziening (meestal t.b.v. funderingen). Het schouwwater kent een onderhoudsplicht voor de aanliggende percelen, volgens de leidraad watertoets heeft het de voorkeur dat dit niet aan particulier terrein grenst, maar dan een openbaar toegankelijke onderhoudstrook wordt aangehouden.

Mocht dit niet mogelijk zijn (en lijkt in dit plan niet echt een optie) kent de leidraad ook de mogelijkheid het onderhoud vast te leggen bij de nieuwe bewoners via een kettingbeding in de notariële akte.

Voorkeur vanuit het Wetterskip is dat er met de aanliggende grondeigenaar een z.g. eenzijdig onderhoud wordt overeengekomen, zodat het jaarlijkse onderhoud vanaf het achterliggende agrarische perceel kan worden uitgevoerd.

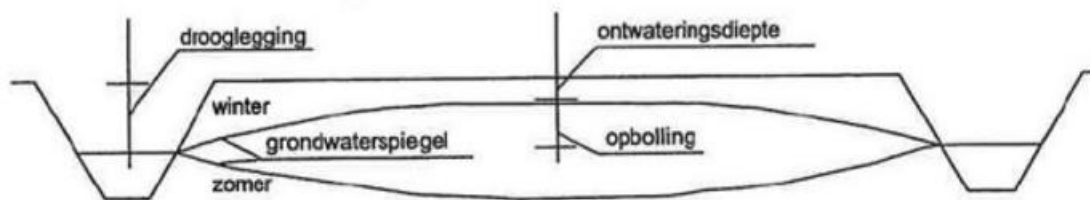
Volgens Leidraad watertoets moet aanwezigheid, omgang en onderhoud in de toelichting van het ruimtelijk plan worden opgenomen.

#### Vrij voor de boezem/ drooglegging

De maatgevende boezemwaterstand 1 maal per 100 jaar in dit gebied is -0,03 NAP het maaiveld ligt hier ruim boven, dus bouwen op maaiveldhoogte is uit het oogpunt van veiligheid voldoende.

Het advies voor drooglegging die in de leidraad wordt vermeld (zie onderstaande uitsnede) is door de aanwezigheid van de hoogwatervoorziening nog wel een punt van aandacht.

Het lijkt ons in dit geval verstandig om voor de bouw de grondwaterstand goed in beeld te krijgen (peilbuis) zodat voldoende drooglegging van de onderkant vloer gerealiseerd wordt.



Figuur 4.7 Schematisch overzicht van de hydrologische kenmerken

Grondgebruik	Ontwateringseis
Woningen met kruipruimte	0,70m – onderkant vloer
Woningen zonder kruipruimte	0,30m – onderkant vloer
Drijvende woningen	Geen ontwateringseis
Woningen op (houten) palen	Mag geen verdroging optreden, grondwaterstand mag niet verlagen.
Gangbare wegen (met grof zand cunet)	
Primair	1,0m – as van de weg
Secundair	0,70m – as van de weg
Weg op polystreen – hardschuim	circa 0,30m – as van de weg
Tuin – plantsoen	0,50m – maaiveld
Industrieterrein	0,70m - maaiveld

Tabel 4.8 Ontwateringseisen

## Reactie

### Toename verharding

In het veld is het bestaand bebouwd- en verhard oppervlak (1.270 m<sup>2</sup>) nauwkeurig nagerekend. Naar aanleiding van uw vooroverlegreactie is het verhard oppervlak in de nieuwe situatie opnieuw berekend. Deze nieuwe berekening, die uitkomt op een totaal 1.441 m<sup>2</sup> verhard oppervlak in de nieuwe situatie, voegen wij toe aan de waterparagraaf.

In deze nieuwe berekening zijn wij uitgegaan van een bebouwings- en verhardingspercentage van 90% in het achtererfgebied van de rijwoningen, 50% van de vrijstaande woningen op de kleinere tussenkavels én 20% van de vrijstaande woningen op de ruime hoekkavels. Gelet op de omvang van de kavels is het niet aannemelijk dat elk achtererfgebied voor 50% wordt bebouwd of verhard. De rijwoningen hebben een klein achtererfgebied van ca. 40 m<sup>2</sup>. Het is aannemelijk dat dit achtererfgebied bijna volledig wordt verhard. Twee vrijstaande woningen op de ruimte hoekkavels hebben een achtererfgebied van ca. 300 m<sup>2</sup>. Het is, gelet op de omvang van het achtererfgebied, de aanwezigheid van bomen (buiten de beschermde bomenrij), de bebouwingmogelijkheden (max. 50 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen) en het feit dat de parkeerplaatsen in half-verharding worden uitgevoerd, niet realistisch dat de helft van het achtererfgebied zal worden verhard.

In de waterparagraaf staat nu nog abusievelijk dat de parkeerplaatsen op eigen terrein zijn meegenomen in de berekening van de oppervlakteverhardingen in de nieuwe situatie. Dit klopt

niet. De parkeerplaatsen op eigen terrein worden uitgevoerd in een waterdoorlaatbare half-verharding. De toename in bebouwd- en verhard oppervlak is daarmee minder dan 200 m<sup>2</sup> t.o.v. de huidige situatie. Watercompensatie is daarmee niet verplicht.

Daarnaast dient opgemerkt te worden dat het huidige bestemmingsplan het toestaat het terrein volledig te bestraten, m.u.v. de beschermde bomenrij. In het nieuwe bestemmingsplan blijft de bomenrij beschermd. En is de terreininrichting van de gezamenlijke buitenruimte ook beschermd middels een voorwaardelijke verplichting. Het oppervlak dat verhard kan worden neemt in de nieuwe planologische situatie af t.o.v. de huidige situatie.

#### *Wateroverlast / waterberging*

Hoewel watercompensatie ons inziens niet verplicht is, zal in het kader van klimaatadaptie hier wel rekening mee worden gehouden. De dakoppervlakken aan de achterzijde van de woningen worden aangesloten op één regenton per woning. Hierdoor zal de hemelwaterafvoer van deze woningen op de schouwsloot vertraagd worden afgevoerd. In het ontwerp zal verder overwogen worden om de bergingen achter de woningen uit te voeren met groendaken. Het groenplan voor de gezamenlijke buitenruimte is met een aanleg- en instandhoudingsverplichting geborgd in het bestemmingsplan. Dit geldt ook voor de parkeerplaatsen op eigen terrein, welke moeten worden uitgevoerd in half-verharding. Hierdoor ontstaat meer infiltratiecapaciteit in het plangebied. In de waterparagraaf zullen wij verwijzen naar de klimaatatlas en aangeven dat bovenstaande maatregelen in het plangebied worden genomen (of overwogen) om het regenwater minder versneld af te voeren.

De aanleg van de voorgestelde zaksloot achten wij echter niet haalbaar- en wenselijk. Deze zaksloot zou ten koste gaan van beschermde bomenrij rondom het plangebied. Het behoud van deze bomenrij is het kader van klimaatadaptatie (hittestress), biodiversiteit en ruimtelijke inpassing zeer gewenst.

#### *Schouwwater*

Met de aanliggende grondeigenaar van het agrarisch perceel zal getracht worden eenzijdig onderhoud wordt overeengekomen, zodat het jaarlijkse onderhoud vanaf het achterliggende agrarische perceel kan worden uitgevoerd. Indien dat niet lukt dan zal middels een kettingbeding in de notariële akte en koopovereenkomst het onderhoud bij de nieuwe bewoners vast te leggen.

#### *Vrij voor de boezem/ drooglegging*

Conform uw advies zullen wij voor de bouw de grondwaterstand goed in beeld te krijgen (peilbuis) zodat voldoende drooglegging van de onderkant vloer gerealiseerd wordt.

### **Overlegreactie Provincie Fryslân**

Provincie Fryslân heeft op 30 augustus 2023 een overlegreactie ingediend, waarin zij ingaan op de volgende aspecten:

#### *Soortenbescherming*

De provincie wijst eruit dat uit de uitgevoerde quickscan blijkt dat nader onderzoek nodig is naar vleermuizen en adviseert dit onderzoek te verrichten voor het plan als ontwerp ter inzage wordt gelegd.

#### *Natuurinclusief bouwen*

De provincie adviseert om aandacht te besteden aan het aspect natuurinclusief bouwen en verwijst hiervoor naar de factsheet natuurinclusief bouwen.

#### *Waterrobuust bouwen*

De provincie wijst erop dat de locatie vrij voor de boezem ligt en adviseert om uit te gaan van een minimale aanleghoogte van 0 m NAP om toekomstige wateroverlast tegen te gaan.

Reactie

Het nader onderzoek naar vlemuizen is inmiddels uitgevoerd en is opgenomen als bijlage bij de toelichting. De resultaten zijn daarnaast uiteen gezet in paragraaf 4.7. Ten aanzien van natuurinclusief bouwen heeft de initiatiefnemer aangegeven dat waar mogelijk en financieel haalbaar er rekening wordt gehouden met de toepassing hiervan. Voor de uitvoering zal de benoemde factsheet geraadpleegd worden. Tot slot, ten aanzien van waterrobuust bouwen, heeft de initiatiefnemer aangegeven dat het huidige maaiveld ter plaatse van de geplande woningbouw tussen de 0,8 en 0,9 meter +NAP ligt. Hiermee wordt voldaan aan de minimale aanleghoogte van 0 m NAP.

### **Overlegreactie Brandweer Fryslân**

Brandweer Fryslân heeft aangegeven geen bezwaar te hebben tegen de bestemmingswijziging, maar voorziet wel een knel-/aandachtspunt met betrekking tot omgevingsveiligheid, de opkomsttijd en de bereikbaarheid:

#### *Externe veiligheid*

De brandweer wijst erop dat op een afstand van circa 350 meter een hogedruk aardgastransportleiding ligt, waarvan de 1%-letaliteitscontour over het plangebied valt. De brandweer geeft hierbij adviespunten mee ter verantwoording van het groepsrisico. Verder wijst de brandweer erop dat de toekomstige bewoners bewust gemaakt moeten worden van het externe veiligheidsrisico en het bijbehorende handelingsperspectief, en het beperkte handelingsperspectief van de brandweer. Daarnaast wijst de brandweer erop dat de opkomsttijd voor deze locatie wordt overschreden en dat toekomstige bewoners hierop gewezen dient te worden. Tot slot adviseert de brandweer om de wegen in het plangebied uit te voeren conform de door hen aangeleverde kenmerken om de bereikbaarheid in het plangebied optimaal te realiseren.

#### Reactie

Naar aanleiding van de reactie van de brandweer is paragraaf 4.5 aangepast, in die zin dat een motivering ten aanzien van de aardgastransportleiding en verantwoording van het groepsrisico is opgenomen.

Daarnaast heeft de initiatiefnemer aangegeven dat de toekomstige bewoners op de hoogte worden gesteld van het externe veiligheidsrisico en het bijbehorende handelingsperspectief en tevens van de overschrijding van de opkomsttijd van de brandweer.

Ten aanzien van de bereikbaarheid heeft de initiatiefnemer aangegeven dat binnen het plangebied geen ruimte is om de wegen aan te passen op het advies van de brandweer. De toegangsweg voor de rijwoningen is over een breedte van 3,5 meter verhard en hiernaast is nog een strook van 1,0 meter vrije ruimte zodat een totale breedte van 4,5 meter ontstaat. Deze weg kan als opstelplaats voor het blusvoertuig worden gebruikt. De afstand tussen deze opstelplaats van het blusvoertuig en de brandweeringang van de verste woning bedraagt minder dan 40 meter.