

Vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro

Voorontwerpbestemmingsplan 'Wijkuitbreiding Dergmeerweg te Warmenhuizen'

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Wijkuitbreiding Dergmeerweg te Warmenhuizen' is op 19 september 2022 toegestuurd aan de overlegpartners. De volgende reacties zijn ingediend. Hieronder worden deze van commentaar voorzien.

Gasunie (mail van 19 september 2022)

Het plangebied valt buiten de 1% letaliteitgrens van de dichtst bij gelegen leiding van de Gasunie. Daarmee staat vast dat deze leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling.

Reactie gemeente is niet nodig.

Liander (mail van 22 september 2022)

Vanuit Liander zijn er geen planologische opmerkingen op het bestemmingsplan.

Reactie gemeente is niet nodig.

Rijkswaterstaat (mail van 6 oktober 2022)

Rijkswaterstaat West-Nederland Noord heeft kennisgenomen van de plannen en ziet verder geen aanleiding voor een inhoudelijke reactie.

Reactie gemeente is niet nodig.

PWN (brief van 27 september 2022)

Voorwaarden

Ter veiligstelling van de aanwezige en aan te leggen leidingen in het plangebied wordt verzocht voorwaarden in acht te nemen die openbare nutsbedrijven nu eenmaal moeten stellen om hun taak in het algemeen belang te kunnen uitoefenen. Aan de volgende voorwaarden moet worden voldaan:

- het beschikbaar stellen van voldoende ruimte in openbare grond voor het ondergronds verkeer;
- deze ruimte dient vrij te zijn van bomen en stekelige beplanting;
- overige beplanting van dien aard dient te zijn dat het leidingnet te allen tijde goed bereikbaar blijft;
- ingeval de leidingstrook voorzien wordt van verharding, dient deze 'open' te zijn;
- tevens dient het leidingtracé vrij te blijven van opslag e.d.;
- verwezen wordt naar NEN 7171-1 en NPR 7171-2.

Reactie gemeente

Bij de uitwerking van het plan zal met bovenstaande rekening worden gehouden. Er zal ook zoals gevraagd contact worden gelegd als het plan wordt geëffectueerd.

Bluswater

Er wordt in overleg met de brandweer bestudeerd of het verzoek om bluswater in het plan kan worden ingepast. In gevallen dat dit niet kan worden gehonoreerd, dient de brandweer/gemeente naar een alternatieve bluswatervoorziening uit te zien. Gelet op de kosten die daarbij komen kijken, wordt aangeraden dit in een vroegtijdig stadium te regelen.

Reactie gemeente

Er zullen voldoende bluswatervoorzieningen worden gerealiseerd in het plangebied. Bij het opstellen van het uiteindelijke ontwerp wordt rekening gehouden met opstelplaatsen voor de brandweer, de locaties zullen ook met de brandweer worden besproken.

VANN

Er wordt aandacht gevraagd voor het standaarddocument VANN. Het is door nutsbedrijven opgesteld ten behoeve van de aanleg van voorzieningen in nieuwbouwgebieden.

Reactie gemeente

Bij de uitwerking van het plan zal rekening worden gehouden met de voorschriften van de nutsbedrijven.

Gevaarlijke stoffen

In het belang van de volksgezondheid mogen de in het plan gelegen gronden geen gevaarlijke stoffen bevatten, die na leidingaanleg in het drinkwater terecht kunnen komen. Zonder tegenbericht wordt aangenomen dat er geen vervuilde gronden in het plangebied aanwezig zijn.

Reactie gemeente

Er is een bodemonderzoek uitgevoerd in het plangebied. Uit het onderzoek blijkt dat de bodem op basis van de beschikbare informatie geschikt is voor het beoogd gebruik. Er zijn derhalve geen belemmeringen aanwezig voor de voorgenomen bestemmingswijziging.

Provincie Noord-Holland

Er is geen officiële reactie gestuurd vanuit de provincie. Het bestemmingsplan, het stedenbouwkundig ontwerp en bijbehorende stukken zijn tot twee keer toe in de ARO (Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling) behandeld en uiteindelijk akkoord bevonden. De eerste keer is het in de ARO besproken op 11 oktober 2022 en de tweede keer op 31 januari 2023. Het laatste advies van de ARO was als volgt:

'Er wordt een toelichting gegeven op de planwijzigingen die hebben plaatsgevonden op basis van het laatste ARO-advies. Op hoofdlijnen gaat het om: het aansluiten bij de landschappelijke dragers; een groen-blauwe raamwerk als drager voor de verschillende planontwikkelingen; de Harenkarspelweg ondergeschikt maken door een open en groene inrichting; meer (en gerichtere) aandacht voor natuur/ecologie in het plan, langzaam verkeer in oost-westrichting naar Noorderlicht en accentverschuivingen beeldkwaliteit naar een meer bij de stedenbouwkundige structuur (en het landschap) passende sfeer. Hoofduitgangspunt voor de planopzet is dat de oost-weststructuur leidend is. De kronkelige bebouwingslinten met een besloten karakter en fijnmazige structuur vormen een duidelijk contrast met de rechte lijnen, grotere schaal en openheid van het ruilverkavelingslandschap aan de oostzijde van het gebied. De structuur van het woongebied Dergmeerweg aan de westzijde, waar gebouwd wordt in de dorpsrand, is ontleend aan de verkavelingsstructuur, het lint van de Oostwal en de bebouwingsstructuur van de Dergmeerweg. De structuur van het flexwonen aan de oostzijde is gebaseerd op de kenmerken van het ruilverkavelingslandschap. De Harenkarspelweg ligt hier tussenin.

Er wordt een schets getoond van het totale gebied waarop de oost-weststructuur in de vorm van waterlopen en beplantingslijnen goed zichtbaar is. Ten opzichte van de eerder behandeling zijn onder meer de volgende wijzigingen aangebracht: de waterstructuur is vereenvoudigd en doorgetrokken over het wachtlandschap; er is meer ruimte langs de Harenkarspelweg en de inrichting aan beide zijden is gelijkwaardig; de indeling van het gebiedje grenzend aan de Dergmeerweg is aangepast; het groen in de wegprofielen is sterker aangezet; er is een fietsverbinding opgenomen tussen de Oostwal, via het woongebied Dergmeerweg naar het gebied met het flexwonen; er is meer ruimte voor een ommetje en er is een (duiker)brug opgenomen in de Harenkarspelweg die tevens een faunapassage vormt. De beeldkwaliteit van het woongebied Dergmeerweg krijgt een landelijk dorps karakter, met een architectuur die refereert aan de oorspronkelijke bebouwing in het lint of agrarische bebouwing. Er ontstaat een gevarieerd beeld, met afwisselende kaprichingen, rooilijnen en gevelbeelden. Er wordt terughoudend omgegaan met kleur en materiaalgebruik. Een aantal dingen moet nog verder worden uitgewerkt zoals het aanpassen van profielen, aanpassingen in het beeldkwaliteitsplan, het

bestemmingsplan en de ontwikkelstrategie. Er wordt onder andere ruimte geboden voor particulier opdrachtgeverschap.

De ARO dankt de gemeente voor de heldere presentatie en complimenteert haar met de gemaakte stappen in het ontwerp. Het nieuwe voorstel is een enorme verbetering ten opzichte van het eerdere plan. De opmerkingen van de ARO zijn op een goede manier verwerkt. De structuur en ligging van de Harenkarspelweg is een stuk duidelijker. De commissie ziet dat de oost-west lopende Dergmeerweg en nieuwe waterloop belangrijke dragers zijn in het plan. Het is wenselijk dat de openbare oevers langs de waterloop aan de oostzijde ook zoveel mogelijk terugkomen aan de westzijde.

De ARO vraagt of de kruising van de Harenkarspelweg met het water een brug wordt of een duiker. De gemeente zegt dat het in principe een duiker wordt, mede vanuit financiële en technische overwegingen. In het plangebied Dergmeerweg komen wel zoveel mogelijk bruggen. Het water wordt goed ervaren vanaf de Harenkarspelweg.

De ARO vraagt wat de toekomst is van het gebied aan de oostzijde, na de (tijdelijke) periode van het flexwonen. De gemeente zegt hierop dat het gebied behoort tot het wachtdlandschap en de komende 15-20 jaar ruimte biedt voor flexwonen. Er moet binnen de gemeente nog discussie plaatsvinden over de periode daarna. Er wordt in elk geval geïnvesteerd in het landschappelijk raamwerk. Daarbinnen zijn later meerdere ontwikkelingen mogelijk.

Conclusie, samenvatting

De ARO is erg positief over de stappen die gezet zijn in het ontwerp. De eerdere opmerkingen van de commissie zijn op een goede manier verwerkt. De commissie heeft nog enkele aanbevelingen:

- a. Zorg dat de oevers in het woongebied Dergmeerweg zoveel mogelijk openbaar zijn, in het verlengde van de oevers aan de oostzijde van de Harenkarspelweg, kies voor hetzelfde profiel aan beide zijden van de Harenkarspelweg.
- b. De ARO is akkoord met het ruimtelijke raamwerk maar vraagt de gemeente om tijdig na te denken over de invulling van het gebied met het flexwonen na een periode van 15-20 jaar.

De ARO is nieuwsgierig naar de uitwerking van het plan, maar het plan hoeft niet nogmaals in de commissie te worden behandeld.'

Reactie gemeente

Wij trachten de oevers zoveel mogelijk openbaar te houden/te maken. De oever langs de Harenkarspelweg wordt voorzien van een wandelpad. De opmerking over het flexwonen aan de overzijde van de Harenkarspelweg nemen wij ter harte. Dit maakt geen onderdeel uit van deze ruimtelijke procedure.

Wel merken wij hier op dat de langzaamverkeersroute tussen onderhavig woningbouwplan en Noorderlicht is komen te vervallen. Vanuit verkeersveiligheid wordt dit toch niet wenselijk geacht.

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (mail van 21 oktober 2022)

Watercompensatie

Het watercompensatiepercentage komt niet uit op 6% zoals eerder gecommuniceerd, maar op 8%. Het plan dient hierop aangepast te worden. Alles wat meer wordt gerealiseerd kan als klimaatadaptief worden beschouwd.

Reactie gemeente

Er wordt in ieder geval 8% water gecompenseerd. Het wateroppervlak is afgenomen ten aanzien van het voorontwerp. Dit komt omdat het water aan de westzijde, tegen de achtertuinen van de woningen aan de Oostwal aan, is verkleind. Dit omdat stilstaand water niet gewenst is. Verderop wordt dit nader toegelicht.

Inrichting watersysteem

Er lijkt geen verbinding met het bestaande oppervlaktewater onder de Dergmeerweg aan de zuidzijde van het plan te bestaan. Mogelijk dat dit er wel komt, maar is dat niet uitgewerkt in deze fase.

Reactie gemeente

Deze verbinding aan de zuidzijde is inmiddels in het plan opgenomen.

Gezien de breedte van de nieuwe waterpartijen zal dit varend onderhouden moeten gaan worden. Het onderhoud van het nieuwe stedelijke water zal in principe worden gedaan door het hoogheemraadschap. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen is het wenselijk om zoveel mogelijk aan te sluiten bij het bestaande onderhoudsregime. Ten zuiden van de Dergmeerweg is al deels een breed watersysteem aanwezig wat grotendeels varend onderhouden wordt. Ook zit hier nog wat water in wat nu nog niet voldoende afmeting heeft om varend te onderhouden, mogelijk verandert dit nog in de toekomst. In ieder geval een duiker verbinding, en bij voorkeur een doorvaarbare voorziening, onder de Dergmeerweg zou hierbij wenselijk en noodzakelijk zijn. (Parallel aan de Sportlaan.)

Reactie gemeente

In het ontwerp wordt een duiker meegenomen of dit een vaarduiker wordt moet nog worden onderzocht.

Er is een doodlopend stuk nieuw wateroppervlak in oost-west, haaks op de Harenkarspelweg, gepland. Voor de kwaliteit van het water en het grote risico op overlast situatie voor aangrenzende eigenaren is het zeer onwenselijk om doodlopende waterlopen te creëren. Dit is ook de reden waarom dit niet is toegestaan overeenkomstig ons beleid. In dit geval is het zeer aan te bevelen om dit doorlopende gedeelte te verbinden aan de nieuwe doorlopende noord-zuid waterloop. Eventueel met een versmalling van het geplande water waardoor de hoeveelheid kavels evengoed behouden kan worden en ook een goed klimaat voor het water ontstaat. Een andere optie is om dit stuk water niet te realiseren.

Reactie gemeente

Deze watergang is uit het plan gehaald.

Tevens wordt er een grote waterpartij gecreëerd aan de westzijde van het plan, tussen het plan en de bestaande woningen aan de Oostwal. Deze varieert in breedte van 15 tot 20 meter. Het is begrijpelijk dat een natuurlijk afscheiding tussen bestaande en nieuwe bebouwing wenselijk is. Echter, deze grote waterpartij wordt uitgevoerd als zijnde een dubbele kopsloot. Aan de noord- en de zuidzijde is deze niet verbonden met de rest van het watersysteem. Gezien de verbinding met de nieuwe oost-west waterloop is er sprake van een mogelijkheid voor aan- en afvoer. Echter, ook deze waterpartij zal mogelijk tot overlastsituaties gaan leiden in verband met het niet kunnen doorstromen en het daardoor onwenselijke situaties voor aanliggende eigenaren veroorzaken. Het is voor de kwaliteit van het watersysteem en beperken van overlastsituaties voor aanliggende eigenaren wenselijk om het watersysteem hier aansluitend te kunnen krijgen zonder doodlopende delen of 'waaihoeken' (daar waar drijfvuil kan ophopen). Het verzoek om deze inrichting hierop aan te passen.

Reactie gemeente

Het bleek helaas niet mogelijk om doorstroming te realiseren. Ook bleek er nog een peilverschil te zitten tussen deze sloot en de overige waterpartijen in het plan (circa 80 cm). Helaas waren wij hierdoor genooddaakt het plan aan te passen. De bestaande sloot wordt met de huidige breedte naar het noorden toe uitgebreid, zodat alle woningen nog steeds grenzen aan het water. De rest zal worden bestemd tot groen. Daar is het mogelijk om een soort van drasplas te realiseren. Er zal wel een duidelijke erfafscheiding komen tussen de nieuwe woningen en dit stukje groen, zodat bewoners er geen gebruik van kunnen maken. Dit betreft een ontwerpogave die later nader wordt vormgegeven.

Klimaatadaptatie

In het concept beeldkwaliteitsplan wordt in hoofdstuk 3 aangegeven dat het gebied bestand is tegen wateroverlast, hittestress en langdurige droogte. Door te voorzien in stevige groene en blauwe elementen wordt hierin voorzien. Vervolgens wordt aangegeven dat het hemelwater via straten of bermen wordt afgevoerd naar de waterlopen en straten direct afwateren op waterlopen wanneer mogelijk. Hierbij zou het een duurzame inrichting zijn als het hemelwater niet versneld op het oppervlaktewater zou komen maar via een bermassage of vergelijkbaars. Dit om het water zo lang mogelijk in het gebied te houden en een gedoseerde afvoer naar het gemaal te kunnen hebben. Tevens wordt onder het kopje 'parkeren' in hetzelfde hoofdstuk aangegeven dat hemelwater op de terreinen van de parkeervoorzieningen zoveel mogelijk zichtbaar afgevoerd wordt met greppels en goten naar waterlopen. Dat het uiteindelijk in deze waterlopen terecht komt is begrijpelijk, echter zijn dit soort locaties en functies mooie kansen om waterpaserende verharding toe te passen. Dit kan in de vorm van grastegels waarbij het eerste water de bodem infiltreert. Voordeel hierbij is dat het ook de beleving van de inrichting minder 'hard' maakt doordat het een deels groen uiterlijk heeft.

Reactie gemeente

Indien mogelijk wateren de straten af naar de bermen. Alle parkeerplaatsen in het plan worden voorzien van waterpaserende verhardingen.

Zoute kwel

Recentelijk is er contact geweest tussen gemeente en HHNK omtrent de woningbouwontwikkeling Remmerdel en de kans op verzilting bij graafwerkzaamheden.

Dat gebied heeft waarschijnlijk brak grondwater wat heel ondiep aanwezig is. Daarnaast is er sprake van een heel dun deklaagje wat risico's kan opleveren bij het graven van waterpartijen.

Aangezien dit huidige plangebied vlakbij het gebied van Remmerdel ligt, is het aannemelijk dat de bodemopbouw en dus ook mogelijke risico's bij ontgravingen en draineren hier gelijk is.

Het verzoek om hier alert op te zijn en het te vergelijken met Remmerdel en hier overeenkomstig ook mogelijke maatregelen te treffen.

Reactie gemeente

Dit risico is bij de gemeente bekend. Ook voor dit plan zullen wij contact opnemen met HHNK. Wanneer nodig moet er aanvullend onderzoek uitgevoerd worden.

Vergunningen

Voor werkzaamheden in, onder, langs, op, bij of aan oppervlaktewater, waterkeringen en wegen in het beheer van het hoogheemraadschap en het aanleggen van $\geq 800 \text{ m}^2$ verharding is een watervergunning of ontheffing van het hoogheemraadschap nodig. Afhankelijk van de complexiteit van aanvraag en/of werken is het belangrijk om hierover in een vroeg stadium overleg te starten, zodat onderzoeken tijdig kunnen worden gestart en wordt voorkomen dat onnodige onderzoeken worden gedaan. Houdt hierbij rekening met de noodzakelijke proceduretijd die hiermee is gemoeid.

Reactie gemeente

Dit is bekend bij de gemeente. Dergelijke vergunningen of ontheffingen zullen tijdig worden aangevraagd.

Overleg gemeente en HHNK

In een overleg tussen de gemeente en HHNK over dit woningbouwplan zijn o.a. bovenstaande punten besproken. Ook is gesproken over het onderhoud van de watergangen en de doorvaarbaarheid van bruggen en duikers.

Alle brede watergangen kunnen varend onderhouden worden. In het plan komen bruggen en doorvaarbare duikers.