
REACTIENOTA OVERLEG

**Bestemmingsplan
Sexbierum – Kade en Fliet**

16 november 2023

RHO ADVISEURS

Projectnummer 20221095



1. INLEIDING

Het voorontwerpbestemmingsplan *Sexbierum - Kade en Fliet* is voorgelegd aan de wettelijk overlegpartners in het kader van de te voeren bestemmingsplanprocedure. Tijdens deze periode zijn de overlegpartners in de gelegenheid gesteld een overlegreactie kenbaar te maken. Er zijn twee overlegreacties ingediend.

De overlegreacties zijn beoordeeld, waarbij is nagegaan óf en in hoeverre een aanpassing nodig is. Deze reactienota is hiervan het eindresultaat. Van de overlegreacties wordt een samenvatting gegeven, gevolgd door de gemeentelijke reactie daarop, waarin ook is aangegeven of dit leidt tot aanpassingen in de ontwerpversie van het bestemmingsplan. Het laatste hoofdstuk geeft een conclusie. De overlegreacties zijn als bijlage bij deze reactienota opgenomen.

2. BEANTWOORDING OVERLEGREACTIES

OVERLEGREACTIE 1: PROVINCIE FRYSLÂN

Vanuit de provincie Fryslân is een overlegreactie ingediend op het voorontwerpbestemmingsplan die ingaat op verschillende aspecten. Hieronder is per aspect een samenvatting en gemeentelijke beantwoording gegeven.

Wonen

Het binnenstedelijk plafondloos bouwen is wat betreft de provincie akkoord. Het bestemmingsplan verwijst echter niet naar de regionale woondeals, waarbij voor gemeente Waadhoeke is afgesproken dat bij nieuwbouw wordt gestreefd naar 30% corporatiewoningen en 2/3 betaalbaar. De provincie verzoekt deze afspraak in het bestemmingsplan te benoemen. Ook blijkt niet uit de stukken welk deel gerealiseerd zal worden als corporatiewoningen en in welke betaalbaarheidsklasse de woningen vallen. De provincie verzoekt dit nader te onderbouwen en de regelen door middel van een aanduiding in het bestemmingsplan.

Reactie gemeente:

In het bestemmingsplan is een paragraaf over de woondeal opgenomen en de tekst in paragraaf 2.2 is aangevuld met de beoogde segmentering. Hieruit blijkt dat wordt voldaan aan de eis dat 30% corporatiewoningen wordt ontwikkeld en dat meer dan 2/3 van het project in het betaalbare segment wordt gerealiseerd. Dit wordt in een overeenkomst tussen de gemeente en ontwikkelaar geborgd. Het is niet nodig (en mogelijk) om de segmentering in de juridische regeling van het bestemmingsplan op te nemen.

Cultuurhistorie, archeologie

De provincie merkt op dat een deel van het plangebied op basis van de Cultuurhistorische Kaart Fryslân (CHK) is aangeduid als boerderijplaats en vraagt om dit in de toelichting nader te onderbouwen. Voor archeologie geeft de provincie aan dat er specifieke archeologische vragen zijn en vraagt daarom via het Steunpunt Monumentenzorg contact op te nemen met de provincie. De uitkomsten hiervan kunnen verwerkt worden in de toelichting van het bestemmingsplan.

Reactie gemeente:

In de toelichting van het bestemmingsplan is een nadere onderbouwing opgenomen op basis van de CHK. Inmiddels is ook een archeologisch onderzoek uitgevoerd dat tevens in de toelichting van het bestemmingsplan is verwerkt. Naar aanleiding hiervan is de archeologische dubbelbestemming aangepast en wordt zo nodig archeologisch vervolgonderzoek uitgevoerd. Het archeologisch onderzoek wordt nog afgestemd met het Steunpunt Monumentenzorg. De resultaten hiervan c.q. de definitieve versie van het archeologisch onderzoek worden in een volgende versie van het bestemmingsplan.

Ecologie (soorten en stikstof)

De provincie verzoekt om de ecologische quickscan en de AERIUS-berekening (op basis van de nieuwste versie van oktober 2023) te verwerken in het bestemmingsplan en wijst de gemeente erop dat de uitkomsten daarvan mogelijk gevolgen kunnen hebben voor de uitvoerbaarheid van het plan.

Reactie gemeente:

Inmiddels zijn de ecologische quickscan en het stikstofonderzoek gereed en deze zijn verwerkt in het bestemmingsplan. Uit het stikstofonderzoek blijft dat er geen belemmeringen zijn voor het project. Uit de ecologische quickscan blijkt dat er ten aanzien van de huismus, de gierzwaluw en vleermuizen nader onderzoek nodig is. Dit onderzoek is uitgezet.

Natuurinclusief bouwen

De provincie verzoekt om in de toelichting aandacht te besteden aan natuurinclusief bouwen.

Reactie gemeente:

De toelichting van het bestemmingsplan is op dit punt aangevuld in die zin dat er zo mogelijk bij de verdere uitwerking van het project invulling aan wordt gegeven. Op dit moment is daar nog geen duidelijkheid over.

OVERLEGREACTIE 2: BRANDWEER FRYSLÂN

De Brandweer Fryslân heeft eveneens een overlegreactie ingediend, waarin zij ingaan op veiligheidsaspecten van het plan. Hierbij adviseert Brandweer Fryslân om:

- de initiatiefnemers te informeren over het overschrijden van de norm voor de opkomsttijd van het eerst aankomende blusvoertuig, zodat de verwachtingen van de brandweer bij brand realistisch zijn;
- te borgen dat de weg voldoet aan bovengenoemde eisen;
- te borgen dat een brandweerauto bij de grondgebonden woningen tot op 40 meter van de voordeur kan opstellen;
- te borgen dat een brandweerauto bij de etage- en maisonnette woningen tot op 10 meter van de (brandweer)ingang kan opstellen;
- de acties (vanuit Vitens) bij brandkraan 70-557 en 70-549 uit te voeren.

Reactie gemeente

Bij de verdere uitwerking van het project worden deze adviezen zo mogelijk opgevolgd en worden hiervoor zo nodig met Brandweer Fryslân nadere afspraken over gemaakt. Het bestemmingsplan biedt hiervoor de planologische basis.

3. CONCLUSIE

Tijdens het vooroverleg van het voorontwerpbestemmingsplan *Sexbierum - Kade en Fliet* zijn twee overlegreacties ingediend. Deze reacties leiden niet tot aanpassingen in de juridische regeling van het bestemmingsplan. Wel leiden de overlegreacties tot enkele aanpassingen in de toelichting van het bestemmingsplan zoals in hoofdstuk 2 is aangegeven.

Het aangepaste bestemmingsplan wordt vervolgens als ontwerp ter inzage gelegd.

College van burgemeester en wethouders
van de gemeente Waadhoeke
Postbus 58
8800 AB FRANEKER

provinsje fryslân
provincie fryslân 

postbus 20120
8900 lûn leeuwarden
tweebaksmarkt 52
(058) 292 59 25

www.fryslan.frl
provincie@fryslan.frl
www.twitter.com/provfryslan

provinsje fryslân

Leeuwarden, 24 oktober 2023

Verzonden, **26 OKT. 2023**

Ons kenmerk : 02161473
Afd./Opgave : Omgevingszaken
Behandeld door : Omgevingszaken / (058) 292 59 25 of Romte@fryslan.frl
Uw kenmerk :
Bijlage(n) :

Onderwerp : PF-2023/268842: advies vooroverleg bestemmingsplan Sexbierum
Kade en Fliet

Geacht college,

Op 21 september 2021 hebben wij bovengenoemd voorontwerp bestemmingsplan ter advisering ontvangen.

De provinciale belangen geven ons aanleiding tot het maken van de volgende opmerkingen.

Wonen

Volgens de afspraken is binnenstedelijk plafondloos bouwen akkoord. Het bestemmingsplan verwijst echter niet naar de regionale woondeals, waarin met uw gemeente is afgesproken dat bij nieuwbouw wordt gestreefd naar 30% corporatiewoningen en 2/3 betaalbaar (sociale huur, middenhuur of koop tot €355.000). Deze afspraak komt niet terug in dit bestemmingsplan. Ook blijkt niet uit de stukken welk deel zal worden gerealiseerd als corporatie woningen en in welke betaalbaarheidsklasse de woningen vallen. Wij vragen u dit nader te onderbouwen en te regelen middels een aanduiding in het bestemmingsplan.

Cultuurhistorie, archeologie

Op basis van de Cultuurhistorische Kaart Fryslân (CHK) concludeert u dat geen sprake is van bijzondere waarden. Wij merken op dat een deel van het perceel volgens de CHK is aangeduid als boerderijplaats en vragen u in de toelichting een nadere onderbouwing te geven.

De toelichting van het plan stelt dat dat archeologisch onderzoek wordt uitgezet en in de volgende versie van het bestemmingsplan wordt verwerkt. Er zijn voor een deel van het plangebied specifieke archeologische vragen. Wij adviseren u daarom via het Steunpunt

Monumentenzorg hierover contact met ons op te nemen. En de uitkomsten te verwerken in de toelichting van het plan.

Ecologie (soorten en stikstof)

De toelichting stelt dat voor het onderdeel ecologie en stikstof nog een quickscan, respectievelijk een AERIUS-berekening zal worden uitgevoerd. Wij nemen hier nota van en wijzen u erop dat eventuele uitkomsten hiervan gevolgen kunnen hebben voor de uitvoerbaarheid van het plan.

Op donderdag 5 oktober 2023 is de AERIUS Calculator geüpdatet. Wij adviseren u bij het maken van de AERIUS - berekening gebruik te maken van de recente versie van de calculator.

Natuurinclusief bouwen

Natuurinclusief bouwen heeft in het plan nog geen aandacht. Wij verwijzen hiervoor naar de factsheets op www.fryslan.frl/ruimtelijkeplannen en adviseren u de toelichting van het plan hiermee aan te vullen.

Vervolg

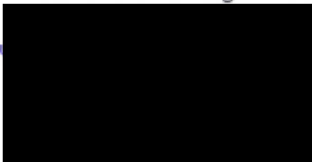
Vanwege de opmerkingen over de provinciale belangen, vragen wij u ons te informeren over de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan met vermelding van het zaaknummer PF-2023/268842.

Vragen

Mocht u naar aanleiding van het advies nog vragen of behoefte hebben aan overleg dan kunt u een mail sturen naar romte@fryslan.frl met vermelding van het zaaknummer PF-2023/268842.

Hoogachtend,

Namens het college van Gedeputeerde Staten,



teamleider Omgevingszaken



Aan het college van Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Waadhoeke
T.a.v. de heer [REDACTED]
Postbus 58
8800AB FRANEKER

Postbus 612
8901 BK LEEUWARDEN
T 088 22 99 666
F 088 22 99 661
I www.brandweefryslan.nl
E info@brandweefryslan.nl

Datum 9 oktober 2023
Onze referentie UIT/29801 Z/23/00012515
Uw referentie
Uw brief van 26 juni 2023

Behandeld door [REDACTED]
Doorkiesnummer
E-mail

Bijlagen 1

Pand-ID

Onderwerp Adviesaanvraag omgevingsvergunning 2023 - Kade en Fliet - Sexbierum

Op 21 september 2023 heeft Brandweer Fryslân uw bericht ontvangen met de mogelijkheid om advies te geven op het concept bestemmingsplan 'Sexbierum - Kade en Fliet'. De initiatiefnemer heeft het voornemen om het bestaande autobedrijf met tankstation te slopen en in plaats hiervan vier twee-onder-één-kapwoningen, vier rug-aan-rug woningen, 21 etagewoningen en drie maisonnette-woningen te realiseren. Ons belang is om de fysieke veiligheid en de brandweezorg in Fryslân goed geregeld te hebben. De doelen die wij hiermee nastreven zijn het voorkomen en beperken van brand(gevaar) en slachtoffers en het borgen van een veilige en adequate incidentbestrijding. Daarom reageren wij middels dit advies op het toegezonden plan.

Uitwerking

Het voorliggende advies betreft een advies op grond van de Wet veiligheidsregio's (Wvr) in relatie tot omgevingsveiligheid en de brandweezorg. De uitwerking hiervan is in de bijlage opgenomen.

Advies

Brandweer Fryslân voorziet in het plangebied een knel-/ aandachtspunt met betrekking tot de opkomsttijd, bereikbaarheid en de bluswatervoorziening. In overeenstemming met de punten die genoemd zijn in deze bijlage adviseert Brandweer Fryslân daarom om:

- de initiatiefnemers te informeren over het overschrijden van de norm voor de opkomsttijd van het eerst aankomende blusvoertuig, zodat de verwachtingen van de brandweer bij brand realistisch zijn;
- te borgen dat de weg voldoet aan bovengenoemde eisen;
- te borgen dat een brandweerauto bij de grondgebonden woningen tot op 40 meter van de voordeur kan opstellen;
- te borgen dat een brandweerauto bij de etage- en maisonnette woningen tot op 10 meter van de (brandweer)ingang kan opstellen;
- de acties (vanuit Vitens) bij brandkraan 70-557 en 70-549 uit te voeren.

BRANDWEER

Fryslân



Brief: UIT/29801 Z/23/00012515
Pagina 2 van 6

Afsluiting

Mocht u naar aanleiding van dit advies een nadere toelichting willen, dan kunt u hiervoor contact opnemen met de behandelaar. De contactgegevens vindt u bovenaan in deze brief.

Hoogachtend,

namens het dagelijks bestuur van Veiligheidsregio Fryslân,
voor deze,

[Redacted signature]

clusterhoofd risicobeheersing en planvorming

Deze brief is in een automatisch proces opgesteld en geaccordeerd en daarom niet ondertekend.



Bijlage 1:
Toelichting op het advies van Brandweer Fryslân

Concept bestemmingsplan – ‘Sexbierum - Kade en Fliet’



1. Situatie

Op de hoek van Nije Buorren en Fliet te Sexbierum is autobedrijf De Boer aanwezig. De initiatiefnemer wil de bebouwing van dit autobedrijf met tankstation slopen en in plaats hiervan woningbouw te realiseren. Ook wordt een ontsluitingsweg in het gebied voorzien en de benodigde bergings- en parkeervoorzieningen.

Het project bestaat uit de realisatie van:

- vier twee-onder-één-kapwoningen aan het Fliet;
- vier rug-aan-rugwoningen aan het Fliet;
- drie maisonnette woningen ter hoogte van het huidige garagebedrijf;
- twee woongebouwen met in totaal 21 etagewoningen ter hoogte van het huidige garagebedrijf

De woongebouwen worden in maximaal 3 bouwlagen met een kap uitgevoerd met een maximale bouwhoogte van 14 meter. Om het voornemen planologisch en juridisch te borgen, is een nieuw bestemmingsplan opgesteld.

2. Omgevingsveiligheid

Op het plangebied zijn geen risicovolle activiteiten zoals bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) van invloed. Brandweer Fryslân ziet dan ook geen noodzaak om bij dit bestemmingsplan opmerkingen te plaatsen met betrekking tot bovengenoemde onderwerpen.

3. Advies risico's en brandweezorg

Brandweer Fryslân heeft de mogelijkheid een advies risico's en brandweezorg te geven in het kader van bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen. In een dergelijk advies komen aspecten aan bod die van belang zijn voor de basisbrandweezorg. Hierbij valt te denken aan onder meer de opkomsttijd, de bereikbaarheid, de beschikbaarheid van bluswater en de zelfredzaamheid.

3.1. Scenario 'brand op verdieping'

Een relevant scenario voor de woongebouwen is brand op een verdieping. Gelet op de aard van de bouwwerken (woning) is een volledig ontwikkelde brand op een verdieping een realistisch scenario. Dit beschouwende als scenario zal de inzet van de brandweer primair zijn gericht op blussing en het voorkomen van branduitbreiding. In geval er nog personen aanwezig zijn, zal de prioriteit mede worden gelegd op redding.

Een goede opkomsttijd, bereikbaarheid en bluswatervoorziening zijn hiervoor essentieel. Bij een ontwikkelde brand zal de brandweer de gebouwen niet meer kunnen betreden en zal de brandweerinzet gericht zijn op bescherming van de omgeving.

3.2. Opkomsttijd

Op basis van Dekkingsplan 2.0 van Brandweer Fryslân wordt het plangebied beschouwd als brandrisicogebied 2, waarbij een norm van 12 minuten geldt voor de opkomsttijd. Hoe hoger de opkomsttijd, des te groter de kans dat een brand onbeheersbaar wordt. Ook de kans op een succesvolle redding van in nood verkerende personen neemt af naarmate de opkomsttijd

BRANDWEER

Fryslân



Brief: UIT/29801 Z/23/00012515
Pagina 5 van 6

toeneemt. De berekende opkomsttijd voor het eerst aankomende blusvoertuig voor het plangebied is circa 15 minuten en voldoet daarmee niet aan de geldende normen. Brandweer Fryslân adviseert om de initiatiefnemers te informeren over het knelpunt, zodat de verwachtingen van de brandweer bij brand realistisch zijn.

3.3. Bereikbaarheid

Om de woningen te kunnen bereiken is een (openbare) weg nodig die minimaal 4,5 meter vrije breedte heeft en minimaal 4,2 meter vrije ruimte in de hoogte heeft, die in de breedte minimaal 3,25 meter verhard is en die berekend is op een totaalgewicht van 30 ton en een asbelasting van 11,5 ton. De benodigde bochtenstraal is R5.5 en R10. Om een brandweervoertuig te kunnen opstellen en om gebruik te maken van alle rondom aangebrachte materiaalkasten zijn deze afmetingen ook nodig.

Daarnaast hanteert de brandweer als uitgangspunt voor de incidentbestrijding dat een locatie via een tweede onafhankelijke route benaderbaar moet zijn. Dit is noodzakelijk, omdat niet gegarandeerd kan worden dat de voor de hand liggende route altijd bruikbaar is.

Tot slot is het gewenst dat bij grondgebonden woningen tot op 40 meter van de ingang opgesteld kan worden, zodat 20 meter inzetdiepte in de verblijven gegarandeerd is. Voor woongebouwen is dit 10 meter vanaf een (brandweer)ingang. Dit is van belang, omdat de lengte van de slang op een brandweerwagen 60 meter is. Het kunnen bereiken van de woningen met een brandslag is van belang om een brand te kunnen bestrijden. Bij de etage- en maisonnette woningen kan gebruik worden gemaakt van de galerij (mits deze open is), door de brandslang via de balustrade omhoog te halen. Om dit te kunnen doen is het van belang dat een brandweerauto binnen een afstand van 10 meter van de galerij kan opstellen.

Kijkende naar het plangebied:

- zijn woningen met voordeur gericht naar de bestaande wegen gelegen aan een doorlopende weg en zodoende via een tweede onafhankelijke route te benaderen;
- zijn woningen met de voordeur gericht naar de nieuwe weg gelegen aan een doodlopende weg en zodoende niet via een tweede onafhankelijke route te benaderen;
- is de doodlopende weg niet langer dan 80 meter;
- is niet met zekerheid te zeggen of de nieuwe weg voldoet aan bovenstaande eisen;
- is niet te zeggen of alle woningen tot op de genoemde afstand te benaderen zijn.

Brandweer Fryslân adviseert om:

- te borgen dat de weg voldoet aan bovengenoemde eisen;
- te borgen dat een brandweerauto bij de grondgebonden woningen tot op 40 meter van de voordeur kan opstellen;
- te borgen dat een brandweerauto bij de etage- en maisonnette woningen tot op 10 meter van de (brandweer)ingang kan opstellen.

3.4. Bluswater

Een standaard brandweereenheid beschikt over een watertank van ongeveer 1.500 liter water. Hiermee kan bijvoorbeeld een beginnende keukenbrand worden geblust. Wanneer de brandweer zich echter met verder ontwikkelde/ grotere branden geconfronteerd ziet, zal zij terugvallen op openbare bluswatervoorzieningen – in veel gevallen brandkranen.

BRANDWEER

Fryslân



Brief: UIT/29801 Z/23/00012515
Pagina 6 van 6

Gewenst is dat binnen 6 minuten minimaal 500 l/min voor 1 uur beschikbaar is voor de eerste brandbestrijding. Dit kan ten eerste gerealiseerd worden door af te leggen op een brandkraan met een opbrengst van minimaal 30 m³ /uur die op maximaal 100 meter van de opstelplaats ligt. Daarnaast is het gewenst dat in geval van een sterk escalerende brand er binnen 1.000 meter openwater aanwezig is, zodat binnen 60 minuten inzet van het grootschalig watertransport mogelijk is.

Kijkende naar de eerste brandbestrijding in het plangebied liggen er meerdere brandkranen. De afstand van de brandkraan tot de woningen vallen voor elke woning binnen 100 meter. Ook zijn de brandkranen aangesloten op waterleidingen met voldoende diameter. De situatie voldoet daarmee - voor wat betreft de eerste brandbestrijding - aan de vereisten. Wel zien wij dat er bij twee van deze brandkraan een actie (vanuit keuringen van Vitens) voor de gemeente ligt. Wij adviseren deze acties uit te voeren. Het gaat om de brandkraan: 70-557 (Van Haersoltestrijtte 12) en: 70-549 (Fliet 33).

In geval zich een sterk escalerende brand voordoet, dan is er binnen 300 meter geschikt openwater aanwezig in de vorm van de Opvaart en kan binnen 60 minuten een grote hoeveelheid bluswater door het grootschalig watertransport geleverd worden. De situatie voldoet daarmee - voor wat betreft een escalerende brand - aan de vereisten.

4. Eindadvies

Brandweer Fryslân voorziet in het plangebied een knel-/ aandachtspunt met betrekking tot de opkomsttijd, bereikbaarheid en de bluswatervoorziening. In overeenstemming met de punten die genoemd zijn in deze bijlage adviseert Brandweer Fryslân daarom om:

- de initiatiefnemers te informeren over het overschrijden van de norm voor de opkomsttijd van het eerst aankomende blusvoertuig, zodat de verwachtingen van de brandweer bij brand realistisch zijn;
- te borgen dat de weg voldoet aan bovengenoemde eisen;
- te borgen dat een brandweerauto bij de grondgebonden woningen tot op 40 meter van de voordeur kan opstellen;
- te borgen dat een brandweerauto bij de etage- en maisonnette woningen tot op 10 meter van de (brandweer)ingang kan opstellen;
- de acties (vanuit Vitens) bij brandkraan 70-557 en 70-549 uit te voeren.