

Bij Raadsoverleg 1, 10 januari 2024 agendapunt 3 Vaststellen Bestemmingsplan Sintmaheerd, voormalig zorgterrein

1. Het Bestemmingsplan toetst de voornemens aan het gemeentelijk beleid (§ 4.3): Intergemeentelijke structuurvisie Leek-Roden, Omgevingsvisie Westerkwartier 2040 en Woonvisie Westerkwartier 2020-2025. Hoe verhoudt dit bestemmingsplan zich tot de woonplannen?
Antw.:
De herontwikkeling van het voormalig zorgterrein is voor de herindeling van de gemeente ontstaan. Aanleiding voor de herontwikkeling was het verder integreren van de zorgfunctie in de woonwijk. Diverse doelen uit de latere woonvisie vinden we ook terug in dit plan, zoals het plegen van nieuwbouw binnen de kern, duurzaamheid en het gewild en aantrekkelijk houden van de bestaande omgeving. Uiteindelijk heeft de ontwikkeling geleid tot de bouw van 93 woningen op het voormalige instellingsterrein. De grotendeels gerealiseerde ontwikkeling wordt nu vastgelegd in een bestemmingsplan. Omdat de ontwikkeling grotendeels is gerealiseerd wordt deze niet meer opgenomen in het woonplan Leek-Tolbert.
2. Gaat het om 10 of 9 minder huizen ten opzichte van het eerder vastgestelde aantal van 102? In het Bestemmingsplan, Toelichting staat op pag. 14 het aantal van 92 en in de Nota van zienswijze staat op pag. 3 het aantal van 93.
Antw.:
Het aantal is 93: 1^e fase 23 grondgebonden woningen
 2^e fase 26 grondgebonden woningen
 3^e fase 40 grondgebonden woningen
 Laatste fase 4 grondgebonden woningen in het park.
Het aantal in de toelichting in paragraaf 3.1.1 (pag. 14) verwijst naar de eerdere herijking. Onder paragraaf 3.1.2 wordt een uitsplitsing gegeven van de aantallen in de verschillende fases en de toevoeging van 4 woningen beschreven.
3. Er wordt nu gesproken over 4 te bouwen woningen; eerder is gesproken over drie te plaatsen woningen. Hoe zit dit?
Antw.:
Er zijn meerdere stedenbouwkundige ontwerpen geweest om tot een gewijzigde invulling van het gebied te komen. In één van die ontwerpen was een invulling met 3 woningen opgenomen. Uit de ontwerpen is uiteindelijk de variant met de 4 woningen als voorkeur naar voren gekomen. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt zijn er geen bezwaren tegen het plan en worden de woningen goed ingepast in het park.
4. Was er echt geen mogelijkheid om de bomen te laten staan (zie ook de zienswijze)?
Antw.:
De verwijderde bomen konden vanwege de plannen voor herontwikkeling van het gebied niet behouden blijven.
5. Voldoet het plan goed aan de eisen voor afwatering?
Antw.:
Ten aanzien van de waterhuishouding heeft er afstemming plaatsgevonden met het waterschap. Het waterschap is inhoudelijk goed betrokken geweest bij de herinrichting. Dit is goed geborgd in de bestemmingen en de regels.

6. Is er ook onderzoek gedaan naar de aanwezigheid van PFAS (per- en polyfluoralkylstoffen, zoals onder meer perfluorooctaanzuur en -sulfonaten) en waar vinden we de uitslagen in de bijlagen?

Antw.:

Uit bijlage 1 en 2 bij de toelichting volgt:

Op of nabij de onderzoekslocatie bevinden zich geen locaties die de bodem verdacht maken voor PFAS en GenX verbindingen als gevolg van puntbronnen. De kans op verontreiniging met PFAS in de grond t.p.v. de onderzoekslocatie t.g.v. puntbronnen wordt gering geacht. De bovengrond, diepere geroerde bodemlagen en de waterbodem zijn op basis van het Tijdelijk Handelingskader PFAS in heel Nederland verdacht op het diffuus voorkomen van PFAS als gevolg van atmosferische depositie. Verwacht wordt dat de bodem van de onderzoekslocatie diffuus onverdacht is voor PFAS en onverdacht is op GenX.

De beoordeling is excl. onderzoek naar PFAS-verbindingen, onderzoek naar deze verbindingen is vanaf 8 juli 2019 verplicht bij beoordeling van hergebruiksmogelijkheden van de grond.

7. In de stukken is een aantal plattegronden opgenomen. Het aantal ingetekende woningen en de exacte locatie/positie van de woningen lijken op deze plattegronden niet altijd hetzelfde te zijn. Welke plattegrond geeft de beoogde situatie juist weer?

Antw.:

De plankaart geeft de juiste locatie voor de 4 woningen aan. Afbeelding 3.3 (pag. 17 toelichting) geeft de situatie weer van de beoogde woningen.

8. Nog een kleine praktisch kwestie voor de eenvoudige lezer: Is het niet handiger óf de gehele tekst van de bijlagen op te nemen in de toelichting óf daarin ieder geval duidelijk te verwijzen naar het aparte document in plaats van de lege bijlagen die nu opgenomen zijn?

Antw.:

De documenten worden voor de raad in pdf bijgevoegd bij het raadsvoorstel. Plannen zijn in ontwerp en na vaststelling digitaal raadpleegbaar op <https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/> (eerder www.ruimtelijkplannen.nl)