

Zienswijzennota ontwerpbestemmingsplan 'Luttelgeest'

Inleiding

De gemeente Noordoostpolder is bezig het dorp Luttelgeest te actualiseren. Het bestemmingsplan 'Luttelgeest' voorziet in een actueel juridisch-planologische regeling voor de kern van Luttelgeest. Het betreft een algehele herziening van de verschillende bestemmingsplannen en partiële herzieningen die op dit moment in het dorp gelden. Ook voorziet het bestemmingsplan in een evenemententerrein (inclusief multifunctioneel centrum) aan de Amazonestraat en hiermee verband houdend de aanleg van een nieuw voetbalveld ten zuiden van de bestaande voetbalvelden van Tonego.

In het kader hiervan heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Luttelgeest' met bijbehorende stukken in de periode van 7 juli 2011 tot en met 17 augustus 2011 ter inzage gelegen. Een ieder heeft de mogelijkheid gekregen een zienswijze in te dienen. Binnen deze termijn is één zienswijze ontvangen. In hoofdstuk 1 wordt ingegaan op de ingediende zienswijze.

Tevens is er aanleiding voor ambtshalve wijzigingen. Hierop wordt in hoofdstuk 2 ingegaan.

1. Zienswijzen

Er is één zienswijze ingediend die ontvankelijk is. De zienswijze is binnen de termijn van ter inzagelegging ingediend en kan daarom ontvankelijk worden verklaard.

Het gaat om een zienswijze van:

- Mercatus.

Hieronder wordt de zienswijze samengevat en van onze reactie voorzien. Aangegeven wordt of het bestemmingsplan al dan niet aangepast wordt naar aanleiding van de betreffende zienswijze.

Mercatus heeft een aantal aandachtspunten.

- Mercatus heeft er moeite mee dat in de toelichting van het bestemmingsplan staat, dat in het kader van het gemeentelijk klimaatbeleid wordt gestreefd naar woningen die 5-10% energiezuiniger zijn dan het bouwbesluit voorschrijft. Dit werkt volgens hen kostenverhogend.
- Ze vragen of de gemeente kan garanderen dat er binnen het plangebied geen sprake is van (grond)wateroverlast, zoals genoemd in de toelichting van het bestemmingsplan.
- Mercatus vraagt rekening te houden met de in dit plan genoemde waterhuishouding en dan met name het bovengronds afvoeren van regenwater. Ze willen dat er meer rekening worden gehouden met de in Emmelhage opgedane ervaringen.
- Mercatus geeft aan dat in de toelichting van het bestemmingsplan is opgenomen dat gronden bestemd voor wonen in woningen, ook zorgwoningen zijn inbegrepen. Dit zien zij niet terug in de regels.

Gemeentelijke reactie

Het eerste aangedragen punt van Mercatus heeft betrekking op het door de gemeente gehanteerde milieubeleid. Dit is beleid wat de gemeente hanteert voor onder andere duurzaam bouwen. Dit is in de bestemmingsplanprocedure geen inhoudelijk argument. Maar voor de volledigheid, Mercatus bedoelt de strengere EPC norm dan die het Bouwbesluit voorschrijft. Om deze te halen zullen meer energiebesparende maatregelen getroffen moeten worden, bijvoorbeeld beter isoleren (glas, muren), warmteterugwinning, etc. Dit heeft betrekking op 'Duurzaam Bouwen'. Duurzaam bouwen hoeft niet per definitie kostenverhogend te werken. Door vanaf het begin duurzaam bouwen in het ontwerpproces mee te nemen, kunnen kostenverhogingen worden vermeden of beperkt. Soms zijn de investeringen wel iets hoger, maar zijn de exploitatielasten (bijvoorbeeld energiekosten) zoveel lager dat de investering snel terug

kan worden verdiend. Overigens: in de toekomst zijn zuinigere huizen beter te verkopen, gelet op de alsmaar stijgende energieprijzen.

Wat betreft de tweede en derde aangedragen punten, het meewegen van het waterbelang is in het bestemmingsplan beoordeeld door de waterbeheerder, dit is Waterschap Zuiderzeeland. Door hen is geconcludeerd dat het aspect water geen belemmering voor de voorgenomen planvorming is. Maar in dit plan zullen uiteraard de reeds opgedane ervaringen voor zover mogelijk worden meegenomen. Deze zullen echter vooral in de werkelijke uitvoeringsfase aan bod komen.

Het laatste aangedragen punt is in de regels van het bestemmingsplan te vinden. Onder artikel 15 'Wonen' is aangegeven in de bestemmingsomschrijving dat de voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen in woningen. In artikel 1 van de regels van het bestemmingsplan zijn de begrippen opgenomen.

Onder het begrip 'Woning' wordt het volgende verstaan: een gebouw of een gedeelte van een gebouw, krachtens aard en indeling geschikt en bestemd voor de huisvesting van één huishouden, daaronder begrepen zorgwoningen.

Hiermee worden zorgwoningen mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

2. Ambtelijke aanpassingen

Er is aanleiding voor de volgende ambtshalve wijziging in de toelichting van het bestemmingsplan. Dit betreft een informatieve aanvulling. In de toelichting is in paragraaf 2.9 'Ecologie' aangegeven dat de gemeente als partij van het convenant 'Rugstreeppaddenmanagementplan' noodzakelijke maatregelen moet nemen als deze nodig zijn. Uit de quickscan flora en fauna voor de aanleg van een extra voetbalveld is ondermeer geconcludeerd dat een potentieel verlies van het leefgebied van de Rugstreeppad niet uit te sluiten is. Toegevoegd kan worden dat op basis van het managementplan er geen verdere maatregelen hoeven te worden genomen. Binnen een straal van 3 km van het plangebied is namelijk al een locatie ingericht als leefgebied voor rugstreeppadden.

Conclusie

De informatieve aanvulling met betrekking tot de rugstreeppad wordt toegevoegd in de toelichting.