



Raadsvoorstel gemeente Súdwest-Fryslân

Onderwerp	Vaststellen bestemmingsplan Sneek-Flexaterrein
Raadsvergadering van	19 december 2019
Commissie	Doarp, Stêd en Omkriten
Commissievergadering van	3 december 2019
Portefeuillehouder	G. Wielinga
Team	Ruimtelijke Ontwikkeling en Economische Zaken
Behandelend ambtenaar	H.G.J. Woltjer

Voorstel:

1. de "Reactienota zienswijzen bestemmingsplan "Sneek-Flexaterrein" vast te stellen; het bestemmingsplan "Sneek-Flexaterrein" ongewijzigd vast te stellen;
2. het Beeldkwaliteitsplan Flexaterrein als onderdeel van de Welstandsnota ongewijzigd vast te stellen;
3. te bepalen dat voornoemd bestemmingsplan langs elektronische weg is vastgelegd in het GML bestand NL.IMRO.1900.2014oostBPflexate-ontw en tevens in die vorm is vastgesteld; te bepalen dat voor de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de Grootschalige Basiskaart Nederland;
4. geen exploitatieplan voor het bestemmingsplan "Sneek-Flexaterrein" vast te stellen.

Inleiding:

In 2018 is het ontwerp-bestemmingsplan in het kader van de vaststellingsprocedure besproken in de commissie DSO. Het was de bedoeling dat uw raad het bestemmingsplan op 4 oktober zou vaststellen. De Cie DSO heeft het voorstel echter van de agenda gehaald. De meerderheid van de commissie vond namelijk dat er in verband met de parkeerproblematiek als gevolg van het plan, eerst een besluit moest worden genomen over de toen nog op handen zijnde Parkeervisie. Daarnaast werd het ook wenselijk geacht eerst de Detailhandelsstructuurvisie te evalueren en waar wenselijk te herijken.

Beide stukken zijn inmiddels door uw raad vastgesteld waarmee de weg vrij is het voorstel tot vaststelling opnieuw aan u voor te leggen.

Ondertussen is het hele land en dus ook onze gemeente geconfronteerd met de stikstofproblematiek.

Door de inmiddels welbekende uitspraak van de Raad van State waarbij de PAS (Programma Aanpak Stikstof) kwam het project noodzakelijkerwijs wederom stil te liggen.

Sinds eind september is er een nieuwe versie van de Aerius calculator die toegepast mag worden om te berekenen of de stikstofdepositie als gevolg van de ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt een negatieve invloed heeft op de Natura 2000-gebieden. Deze berekening is voor het bestemmingsplan uitgevoerd en de uitkomst daarvan was dat dat niet het geval is. Stikstof vormt daarom geen belemmering voor dit plan.

Ons college is van mening dat met dit plan een positieve bijdrage kan worden geleverd aan de omvorming van dit gebied van voormalig industrieterrein naar uiteindelijk een hoogwaardige stedelijke ontwikkeling.

Doel:

Het in een bestemmingsplan vastleggen van planologische voorwaarden voor de herontwikkeling van het Flexaterrein.

Argumenten:

a. Parkeervisie

De parkeervisie is in de raadsvergadering van 14 november 2018 vastgesteld. Met deze visie is vormgegeven aan het algehele parkeerbeleid van onder andere Sneek. Er wordt met de parkeervisie gestreefd naar:

1. Voldoende parkeergelegenheid
2. Klantvriendelijke parkeerregulering
3. Een sluitende parkeerbegroting
4. Volledige digitalisering

Onderdeel van de Parkeervisie is dat bovengenoemde punten jaarlijks gemonitord worden en daar waar nodig bijgestuurd.

Met name punt 1. Is van belang bij de afweging omtrent vaststelling van het onderhavige bestemmingsplan. Voor Sneek is volgens uitgevoerde tellingen voldoende parkeercapaciteit. Door de sluiting van de Kanaalstraat en de sluiting van het Flexaterrein (de eigenaar heeft de huur opgezegd) ontstaat er een tekort aan parkeerplaatsen. Om dit op te vangen is het terrein Bolswarderpoort aangekocht en is gestart met het uitbreiden van parkeren aan de Julianastraat. Dit tezamen met de overige maatregelen uit de parkeervisie zou er toe moeten leiden dat er in Sneek voldoende parkeergelegenheid aanwezig is.

Daarnaast is het zo dat het Flexaterrein na ontwikkeling niet wordt afgesloten. Vooralsnog zal er sprake zijn van gratis parkeren. Dat is een proef voor 2 jaar die daarna geëvalueerd zal worden.

Voor wat betreft de Verkeersafwikkeling in zijn algemeenheid in relatie tot het voorliggende plan nog het volgende.

In de huidige situatie is het Flexaterrein nog een groot parkeerterrein dat de verkeersafwikkeling op de Oppenhuizerweg heeft. In de nieuwe situatie is dat ook zo, alleen gecombineerd met een supermarkt en appartementen. In de oude situatie is er meer sprake van lang parkeren en in de nieuwe situatie zal er meer sprake zijn van kort parkeren.

Een groot aandachtspunt van de ontwikkeling is hoe het verkeer zich gaat afwikkelen op de Oppenhuizerweg. Om daar een beeld van te krijgen is er een dynamische verkeersmodeluitsnede gemaakt van de nieuwe ontwikkeling. Deze modelberekeningen laten zien (ook rekening houdend met de brugopeningen van de Oppenhuizerbrug) dat er een linksafvak op de Oppenhuizerweg nodig is. De grootte van het linksafvak is afgestemd op de modelberekeningen, waardoor er theoretisch sprake is van een acceptabele verkeersafwikkeling.

In de huidige situatie is er tijdens de brugopeningen enige oponthoud en dat blijft. De weerstand die de brug voor doorgaand verkeer heeft, zorgt ervoor dat het 'onnodige' verkeer eerder voor de rondweg gaat kiezen. De uitvoering van het beleid in relatie tot het plan wordt de komende periode vormgegeven.

b. Detailhandelsstructuurvisie.

De herijkte Detailhandelsstructuurvisie is vastgesteld in de raadsvergadering van 4 juli 2019.

Aanleiding voor deze evaluatie was onder andere de discussie over het vestigingsbeleid voor supermarkten in onze gemeente. In de herijking is sprake van een aangescherpt kader voor supermarkten wat voor het grootste deel overeenstemt met een eerder in samenspraak met de gezamenlijke supermarkten opgestelde notitie die echter nooit was vastgesteld. Reden hiervoor was dat men toen uiteindelijk toch niet tot een gemeenschappelijk standpunt kon komen. Nu is dat wel gelukt.

Het plan Flexaterrein voldoet aan de herijkte Structuurvisie. Ten tijde van de totstandkoming van het plan is namelijk al beoordeeld aan de hand van de (uiteindelijk niet vastgestelde) notitie.

De vereiste effectrapportage is toentertijd uitgevoerd door het bureau Broekhuis Rijs Advisering. Bedoeld advies is bij de stukken gevoegd. Omdat er inmiddels sprake is van enig tijdsverloop is een actualiseringscheck gedaan. De conclusies uit de rapportage worden nog steeds onderschreven.

c. Ruimtelijke kwaliteit

Ons college is er van overtuigd dat de herontwikkeling van het Flexaterrein tot een enorme opwaardering leidt van het gebied. De eisen waaraan zowel de inrichting van de openbare ruimte / het parkeerterrein als de verschijningsvorm van de bebouwing moet voldoen zijn lange tijd onderwerp van discussie geweest met de ontwikkelende partijen. In die discussie is steeds vastgehouden aan hoge eisen omdat het hier om een beeldbepalende locatie gaat voor de stad.

Die eisen voor hoge beeldkwaliteit zijn vastgelegd in een Beeldkwaliteitsplan welke eveneens is opgenomen in het bestemmingsplan en uw raad nu ook ter vaststelling wordt aangeboden. In dit Beeldkwaliteitsplan kunt u zien dat de parkeervoorziening veel meer wordt dan een kaal parkeerterrein; er geldt bijvoorbeeld de eis dat hier groen wordt toegevoegd en hoogwaardige materialen worden gebruikt.

Bij de gebouwen die hier geprojecteerd zijn wordt geëist dat de gebouwen zich naar alle zijden presenteren. Dus zowel naar het water als invalsweg voor de watersporttoerist als naar de Oppenhuizerweg als invalsweg naar de stad. Geen gebouwen dus met achterkanten en zeker geen blinde gevels.

Ook hebben we ingezet op een goede bereikbaarheid van de oevers van het water via het openbaar gebied. Op die manier krijgt het water ook veel meer betekenis voor de inwoners van de stad bij de herontwikkeling van het gebied. Tenslotte is er een aantal zichtlijnen tussen het water en de Oppenhuizerweg in de plannen opgenomen om de gewenste transparantie vast te leggen.

Met de vaststelling van dit beeldkwaliteitsplan door uw raad hebben wij als gemeente een goed instrument in handen om een hoogwaardige invulling van het terrein af te dwingen. Derhalve leidende kaders voor de definitieve invulling. In dit beeldkwaliteitsplan zijn referentiebeelden opgenomen die een indruk kunnen geven van materiaalgebruik en dergelijke.

d. Externe toetsing

Tijdens de totstandkoming van het bestemmingsplan is aan de hand van een aantal toetsingscriteria extern advies gevraagd aan het Adviesbureau Broekhuis Rijs Advisering. Dit is een adviesbureau op het gebied van distributieplanologie en ruimtelijk economische advisering. Omdat er inmiddels alweer enige tijd verstreken is, is gevraagd of de uitkomsten van het rapport nog steeds van toepassing zijn en dat is het geval.

Het betreffende rapport ligt voor u bij de stukken ter inzage.

In het rapport wordt ook ingegaan op het risico van structurele leegstand voor de te verlaten locatie aan het Normadiaplein.

Voor het Normadiaplein wordt daarvoor de conclusie getrokken dat deze plek goed in de markt zal liggen. Het is een locatie vlak bij het centrum met parkeergelegenheid voor de deur. Het risico op langdurige leegstand ligt met het oog op deze aantrekkelijke ligging niet voor de hand. Ons college onderschrijft deze conclusie.

e. Stikstof

Door de uitspraak van de Raad van State kon ook de toenmalige Aerius Calculator niet meer worden gebruikt om de stikstofdepositie op de Natura 2000-gebieden te berekenen. De Aerius Calculator 2019 die sinds eind september kan worden gebruikt is op het project Flexaterrein toegepast. De uitkomst is dat er geen sprake is van een toename van de stikstofdepositie. De berekening is intern gecontroleerd en akkoord bevonden. Dit betekent dat voor het project geen provinciale vergunning op grond van de Wet natuurbescherming nodig is.

Daarmee staat stikstof de vaststelling van het bestemmingsplan niet (meer) in de weg.

Ten aanzien van de te nemen besluiten:

1. Op het ontwerpplan is een 6-tal zienswijzen ingediend. Sommige daarvan zijn door meerdere personen ondertekend. Om de zienswijzen te kunnen beoordelen en wegen is een Reactienota opgesteld. Conclusie van de weging en beoordeling is dat het bestemmingsplan ongewijzigd kan worden vastgesteld. Voor de inhoudelijke kant verwijzen wij graag naar de bedoelde nota.
2. Er is met het oog op punt 1 maar ook anderszins geen aanleiding voor wijzigingen in het bestemmingsplan;

3. Op het Beeldkwaliteitsplan zijn geen zienswijzen ingediend waardoor deze ook ongewijzigd kan/moet worden vastgesteld;
4. Op basis van het Bro moet het bestemmingsplan expliciet langs elektronische weg worden vastgesteld. De digitale versie van het bestemmingsplan is in dezen leidend.
5. Ook dit moet op grond van het Bro worden vastgelegd;
6. Met de ontwikkelaar is een anterieure overeenkomst gesloten waarin de rechten en verplichtingen, ook in financiële zin zijn vastgelegd. Het is derhalve niet noodzakelijk een exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro vast te stellen.

Alternatieven:

Het voorstel is binnen de wensen, de mogelijkheden en de randvoorwaarden gebaseerd op een zorgvuldige afweging.

Risico's:

In de gesloten anterieure overeenkomst zijn de risico's afgedekt.

Kaders:

Wro, Detailhandelsstructuurvisie, Parkeervisie, Woningbouwprogramma, Beeldkwaliteitsplan

Financiële aspecten/gevolgen:

Het vaststellen van het bestemmingsplan heeft geen directe financiële gevolgen. Planschade, alsmede de overige financiële risico's is afgewenteld op de ontwikkelaar.

Duurzaamheid:

Bij de uitvoering van het plan zal daar waar mogelijk gebruik gemaakt worden van duurzame materialen.

Vervolgproces:

Na vaststelling van het bestemmingsplan ligt het plan opnieuw ter inzage met mogelijkheid van beroep voor zienswijzenindieners.

Monitoring en evaluatie:

n.v.t.

Gevolgen voor LTA:

het plan kan na vaststelling van de LTA worden afgevoerd.

Communicatie en afstemming:

Met de direct omwonenden zijn de plannen een aantal keren besproken (voor het ter inzage leggen van het concept-plan in het kader van de Inspraak, voor het ter inzage leggen van het ontwerp plan en laatstelijk na de behandeling in de raadscommissie vorig jaar. Op het plan is ook in algemene zin Inspraak gevoerd waarbij het plan voor een ieder ter inzage heeft gelegen.

Hoewel het plan naar aanleiding hiervan op diverse onderdelen is aangepast is er nog weleen aantal zienswijzen ingediend.

Bijlage(n)

Bestemmingsplan
Reactienota

Meegezonden:

- --

Ter inzage:

- --

Burgemeester en wethouders van Súdwest-Fryslân.

mr. drs. J.A. de Vries , burgemeester.

P. Zondervan , gemeentesecretaris.

Raadsbesluit gemeente Súdwest-Fryslân

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan Sneek-Flexaterrein

Naar aanleiding van het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 12 november 2019;

besluit de raad:

1. de "Reactienota zienswijzen bestemmingsplan "Sneek-Flexaterrein" vast te stellen;
het bestemmingsplan "Sneek-Flexaterrein" ongewijzigd vast te stellen;
2. het Beeldkwaliteitsplan Flexaterrein als onderdeel van de Welstandsnota ongewijzigd vast te stellen;
3. te bepalen dat voornoemd bestemmingsplan langs elektronische weg is vastgelegd in het GML bestand NL.IMRO.1900.2014oostBPflexate-ontw en tevens in die vorm is vastgesteld;
te bepalen dat voor de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de Grootschalige Basiskaart Nederland;
4. geen exploitatieplan voor het bestemmingsplan "Sneek-Flexaterrein" vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering
van 19 december 2019



mr. drs. J.A. de Vries , voorzitter.



G.W. Stegenga , griffier.

MOTIE (artikel 31 RvO)

Naar aanleiding van agendapunt van de raad nr. 07

Van	:	D66, Mirjam Bakker
Aan	:	De voorzitter van de raad
Onderwerp	:	Bestemmingsplan Sneek-Flexaterrein
Datum raadsvergadering	:	19-12-2019

Dictum:

Roept het college op:

- alle kosten, voortvloeiend uit te nemen verkeersmaatregelen, zowel aan de kant van de Oppenhuizerweg als aan de boulevardkant, voor het traject tussen de rotonde richting de Oude Oppenhuizerweg en de Oosterpoortbrug, ten gevolge van de verhoogde verkeersdrukten ten laste te laten komen van de projectontwikkelaars (VOF oppenhuizerweg of haar rechtsopvolgers).

en gaat over tot de orde van de dag.

Deze motie is

- ☐ Overgenomen
☒ Aangenomen
☐ Verworpen


.....
Griffier

De motie wordt unaniem aangenomen.

MOTIE (artikel 31 RvO)

Naar aanleiding van agendapunt van de raad nr. 07

Van : CDA, Anneke Koster

Aan : De voorzitter van de raad

Onderwerp : Bestemmingsplan Sneek-Flexaterrein

Datum raadsvergadering : 19-12-2019

Gehoord de beraadslaging;

overwegende dat:

- de herontwikkeling van het Flexaterrein al vanaf 2007 (sluiting AKZO/Flexa) op zich laat wachten;
- door de raad de lokatie Flexaterrein als schillocatie is aangemerkt;
- door de raad vastgestelde detailhandelstructuurvisie en de parkeervisie de vestiging van een supermarkt hier toestaat;
- de bouw van een supermarkt op deze lokatie leidt tot meer verkeersbewegingen;
- de veiligheid van met name de fietsers en de voetgangers een gezamenlijke zorg is van alle betrokkenen;
- de initiatiefnemer, VOF Oppenhuizerweg, dit probleem erkent en bereid is mee te denken aan een oplossing die de verkeersveiligheid verder zal bevorderen.
- het verkeerscirculatieplan voor de binnenstad ook beoogt het klimaat (zoals veiligheid) voor fietsers en voetgangers te verbeteren.

Dictum:

Verzoekt het college om:

- 1) de realisatie van een veilige fiets- en voetgangersroute rond deze lokatie zorgvuldig uit te werken en zich hiervoor maximaal in te spannen;
 - 2) punt 1 nadrukkelijk met de initiatiefnemers en overige betrokken partijen te bespreken en uit te werken;
 - 3) te onderzoeken of de Oppenhuizerweg, vanaf de rotonde bij het voormalig Texaco-pompstation tot aan de rotonde Jousterkade/Leeuwarderweg, ingericht kan worden als een 30km zone of andere verkeersremmende maatregelen toe te passen;
 - 4) de raad zo spoedig mogelijk te informeren over de uitwerking en de resultaten van een veilige afwikkeling van fiets- en voetgangersverkeer;
- en gaat over tot de orde van de dag.

Deze motie is

- ☐ Overgenomen
☒ Aangenomen
☐ Verworpen

Griffier

Stemverhouding:

[illegible]