



Raadsvoorstel gemeente Súdwest-Fryslân

Onderwerp	Bestemmingsplan Sneek - Furmerusstraat
Raadsvergadering van	14 juli 2016
Commissie	Doarp, Stêd en Omkriten
Commissievergadering van	28 juni 2016
Portefeuillehouder	G. Akkerman-Wielinga
Team	Ruimtelijke Ontwikkeling en Economische Zaken
Behandelend ambtenaar	F. Wiersma

Voorstel:

1. de zienswijzen van bewoners aan het Marsdiep te Sneek ongegrond te verklaren;
2. het bestemmingsplan Sneek-Furmerusstraat ongewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan dat ter inzage heeft gelegen;
3. het beeldkwaliteitsplan 'Beeldkwaliteit Furmerusstraat Sneek' vast te stellen als onderdeel van de 'Welstandsnota gemeente Súdwest-Fryslân';
4. te bepalen dat voornoemd bestemmingsplan langs elektronische weg is vastgelegd in het GML-bestand NL.IMRO.1900.2015oostBPfurmerus-vast en tevens in die vorm is vastgesteld;
5. te bepalen dat voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de Grootschalige Basiskaart Nederland;
6. geen exploitatieplan voor het bestemmingsplan 'Sneek-Furmerusstraat' vast te stellen.

Inleiding:

Voorliggend bestemmingsplan is opgesteld ten behoeve van het herstructureringsproject aan de Furmerusstraat in Sneek. Accolade is voornemens op de locatie van de voormalige Blauwe flat 33 grondgebonden woningen en 23 appartementen te realiseren. Het huidige bestemmingsplan Noorderhoek laat deze ontwikkeling echter niet toe. Om de ontwikkeling toch mogelijk te maken is besloten een nieuw bestemmingsplan op te stellen.

Op 6 maart 2014 heeft uw raad ingestemd met de stedenbouwkundige uitgangspunten voor de locatie Furmerusstraat te Sneek. In mei 2015 heeft het college een intentieovereenkomst gesloten voor de ontwikkeling en realisatie van 33 brede doelgroep woningen op de Furmeruslocatie.

Tussen Accolade en de gemeente zijn (financiële) afspraken gemaakt die hebben geresulteerd in een exploitatieovereenkomst. Op 12 april 2016 heeft het college besloten de exploitatieovereenkomst aan te gaan en deze te ondertekenen. Op basis van deze overeenkomst kunnen Accolade en de gemeente verdere uitvoering geven aan de planontwikkeling. De gemeente is verantwoordelijk voor de aanleg van de openbare ruimte en Accolade voor de bouw van de grondgebonden woningen en appartementen.

Het ontwerp van het bestemmingsplan en het ontwerp van het beeldkwaliteitsplan hebben met ingang van 19 februari 2016 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn twee zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan. Één zienswijze is door meerdere families aan het Marsdiep te Sneek ondertekend.

Uw raad is bevoegd om een besluit te nemen over de vaststelling van het bestemmingsplan, de tegen dit plan ingediende zienswijze en de vaststelling van het beeldkwaliteitsplan.



Doel:

Het voorliggende bestemmingsplan vormt, na vaststelling door de gemeenteraad, de planologische basis voor de uitvoering en realisatie van de plannen voor de herontwikkeling van de Furmeruslocatie.

Het vast te stellen beeldkwaliteitsplan vormt de basis voor de beoordeling van bouwplannen door de welstandscommissie.

Argumenten:

Planologische afweging

De ontwikkeling past in de lijn van het vastgestelde beleid van rijk, provincie en gemeente. Voor wat betreft de milieu- en omgevingsaspecten (waaronder ecologie, archeologie) zijn de ontwikkelingen getoetst op haalbaarheid. De conclusie is dat er geen belemmeringen zijn om het plan te realiseren.

De vaststelling van het bestemmingsplan is een logisch vervolg op eerdere door uw raad genomen besluiten.

Zienswijze

De ingediende zienswijzen richten zich vooral op de aantasting van uitzicht/privacy, zorgen over geluidsoverlast ten tijde van de aanleg van de infrastructuur en onduidelijkheid over de groeninrichting.

Voor een volledig overzicht van de zienswijze verwijzen wij u naar bijgaande reactienota. De zienswijzen geven geen aanleiding tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

Alternatieven:

Het bestemmingsplan vloeit voort uit afspraken die de gemeente de afgelopen jaren heeft gemaakt met Accolade. Het niet vaststellen van het bestemmingsplan betekent contractbreuk, en is dan ook geen reëel alternatief.

Risico's:

Er zijn geen juridische risico's anders dan voortvloeiend uit de wettelijke procedures.

Er zijn financiële risico's omdat de kosten voor het verleggen van kabels en leidingen en mogelijke werkzaamheden in het kader van de waterhuishouding nog niet 100% inzichtelijk zijn gemaakt. Daarnaast is er het gebruikelijke risico van een tegenvallend aanbestedingsresultaat en meerwerk.

Kaders:

Artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening, Besluit ruimtelijke ordening, afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht en de Crisis- en herstelwet(bestemmingsplan).

Artikel 12a Woningwet en Inspraakverordening Súdwest-Fryslân (beeldkwaliteitsplan).

Financiële aspecten/gevolgen:

Op 17 december 2015 heeft uw raad er mee ingestemd om de locatie in exploitatie te nemen, en heeft de grondexploitatie als financieel kader voor de realisatie van het plan vastgesteld. Per 1 januari 2016 is de grondexploitatie herzien in het kader van de jaarrekening 2015, met ongewijzigde uitgangspunten. Deze grondexploitatie is sluitend, inclusief de inmiddels beschikte ISV-subsidie.

De afspraken in deze exploitatieovereenkomst zijn conform de uitgangspunten in de grondexploitatie. Op 25 februari 2016 heeft de provincie Fryslân de ISV-3 subsidiebeschikking verleend.

Op 12 april 2016 heeft het college ingestemd met de met Accolade te sluiten exploitatie-overeenkomst. Deze overeenkomst fungeert als anterieure overeenkomst. Om die reden hoeft de geen exploitatieplan als bedoeld in afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Duurzaamheid:

Er kunnen drie soorten duurzaamheid worden onderscheiden: ecologische, economische en sociale. De herontwikkeling van deze woningbouwlocatie heeft geen negatieve gevolgen op ecologisch gebied. De economische en sociale duurzaamheid worden gegarandeerd doordat de herontwikkeling zorgt voor kwaliteitsverbetering van het woningaanbod in de huursector en de

openbare ruimte.

Vervolgproces:

Wanneer uw raad besluit het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan vast te stellen, wordt het besluit en het vastgestelde bestemmingsplan (inclusief het beeldkwaliteitsplan) voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. Gedurende die periode kan tegen het bestemmingsplan beroep worden ingediend bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. De beroepsmogelijkheid bestaat alleen voor een belanghebbende die tijdig een zienswijze naar voren heeft gebracht of die aantoonde dat hij daartoe redelijkerwijs niet in staat is geweest.

Communicatie en afstemming:

In de eerste week van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is een inloopmoment georganiseerd door de gemeente (woensdag 24 februari 2016 van 17.00-18.00 in het stadhuis (Waltraplein). Daarvoor zijn de omwonenden persoonlijk uitgenodigd. Tijdens deze bijeenkomst was concrete informatie beschikbaar over de plannen en de te volgen procedure en konden hierover vragen worden gesteld aan medewerkers van Accolade en de gemeente. De bijeenkomst is door ongeveer 30 personen bezocht.

De indieners van de zienswijzen zijn op de hoogte gesteld van dit raadsvoorstel en van de mogelijkheid om in te spreken in de vergadering van de commissie DSO.

De indieners van de zienswijzen zullen schriftelijk worden bericht over het besluit van uw raad en de mogelijkheid tot het eventueel instellen van beroep.

Bijlage(n)Meegezonden:

- reactienota 'zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Sneek-Furmerusstraat'
- ontwerpbestemmingsplan 'Sneek-Furmerusstraat' (inclusief bijlagen)

Ter inzage:

-

Burgemeester en wethouders van Súdwest-Fryslân.

drs. H.H. , burgemeester.
Apotheker

P. Zondervan , gemeentesecretaris.

Raadsbesluit gemeente Súdwest-Fryslân

Onderwerp	Bestemmingsplan Sneek - Furmerusstraat
-----------	--

De raad van de gemeente Súdwest-Fryslân;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 7 juni 2016;

gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening;

overwegende dat:

- het ontwerpbestemmingsplan Sneek - Furmerusstraat met ingang van 19 februari 2016 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage heeft gelegen;
- tegen bovengenoemd ontwerpbestemmingsplan twee brieven met zienswijzen zijn ingediend;
- de zienswijzen geen aanleiding geven het ontwerpbestemmingsplan aan te passen;
- het kostenverhaal anderszins is verzekerd;
- het beeldkwaliteitsplan 'Beeldkwaliteit Furmerusstraat Sneek' gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen en daartegen geen zienswijzen zijn ingediend.

b e s l u i t:

1. de zienswijzen van bewoners aan het Marsdiep te Sneek ongegrond te verklaren;
2. het bestemmingsplan Sneek-Furmerusstraat ongewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan dat ter inzage heeft gelegen;
3. het beeldkwaliteitsplan 'Beeldkwaliteit Furmerusstraat Sneek' vast te stellen als onderdeel van de 'Welstandsnota gemeente Súdwest-Fryslân';
4. te bepalen dat voornoemd bestemmingsplan langs elektronische weg is vastgelegd in het GML-bestand NL.IMRO.1900.2015oostBPfurmerus-vast en tevens in die vorm is vastgesteld;
5. te bepalen dat voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de Grootchalige Basiskaart Nederland;
6. geen exploitatieplan voor het bestemmingsplan 'Sneek-Furmerusstraat' vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van
14 juli 2016



drs. H.H. Apotheker

, voorzitter.



B.C. Star

, plv. griffier.