



Raadsvoorstel gemeente Súdwest-Fryslân

Onderwerp	gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Sneek Harinxmaland Fase 1d
Raadsvergadering van	17 december 2015
Commissie	Doarp, Stêd en Omkriten
Commissievergadering van	1 december 2015
Portefeuillehouder	G. Akkerman-Wielinga
Team	Ruimtelijke Ontwikkeling en Economische Zaken
Behandelend ambtenaar	G.L. de Jong

Voorstel:

1. de reactienota zienswijze(n) ontwerpbestemmingsplan Sneek - Harinxmaland Fase 1d vast te stellen;
2. het bestemmingsplan Sneek - Harinxmaland Fase 1d gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan dat ter inzage heeft gelegen. De wijzigingen betreffen in detail:
 - het wijzigen van de bestemming 'wonen' in de bestemming 'tuin' op de drie koppen van de woonlobben zoals aangegeven op de verbeelding;
 - het wijzigen van 3.2.1 onder c van de regels van de bestemming 'tuin' waarbij de horizontale afstand van een erker en/of tochtportaal tot de perceelgrens met het openbaar gebied wordt vergroot van minimaal 2,5 meter naar minimaal 3.00 meter;
 - het schrappen van artikel 3.2.2 onder c van de regels van de bestemming 'tuin';
 - het toevoegen van een aanduiding 'ligplaats uitgesloten' binnen de bestemming 'water' op de verbeelding in aansluiting op de drie koppen van de woonlobben;
 - in artikel 4.5 van de regels van de bestemming 'water' opnemen dat ter plaatse van de aanduiding 'ligplaats uitgesloten' het verboden is ligplaats dan wel aanlegplaats in te nemen;
3. het bestemmingsplan Sneek - Harinxmaland Fase 1d gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan dat er inzage heeft gelegen zoals hiervoor aangegeven;
4. het Beeldkwaliteitsplan Sneek - Harinxmaland Fase 1d ongewijzigd vast te stellen als onderdeel van de "Welstandsnota gemeente Súdwest-Fryslân";
5. te bepalen dat voornoemd bestemmingsplan langs elektronische weg is vastgelegd in het GML-bestand NL.IMRO.1900.2015oostBPharinx1d-vast en tevens in die vorm is vastgesteld;
6. te bepalen dat voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de grootschalige Basiskaart Nederland;
7. geen exploitatieplan voor het bestemmingsplan Sneek - Harinxmaland Fase 1d vast te stellen.

Inleiding:

Reeds op 28 februari 2006 heeft de gemeenteraad van de voormalige gemeente Sneek het moederplan Harinxmaland vastgesteld. Op basis van dit plan kunnen de in dit plan gelegen gronden door het college worden uitgewerkt ten behoeve van woningbouw. Vanwege het feit dat de wetgever er vanuit gaat dat een bestemmingsplan na een planperiode van 10 jaar wordt herzien (en ter voorkoming van het mislopen van bouwleges), is hier niet gekozen voor een uitwerkingsplan maar een herziening van een bestemmingsplan voor een onderdeel van het bestemmingsplan Harinxmaland (moederplan). Dat laat onverlet dat het genoemde moederplan de basis vormt van

het thans aan de orde zijnde bestemmingsplan. Dat is ook de reden dat er niet eerst een startdocument/kaderstelling door de gemeenteraad hoeft te worden vastgesteld. Overigens heeft de gemeenteraad het Woningbouwprogramma 2011-2016 vastgesteld. Daarin is onderhavig woningbouwgebied opgenomen.

Het ontwerpbestemmingsplan "Sneek Harinxmaland Fase 1d" met het daarbij behorende beeldkwaliteitsplan heeft met ingang van 4 september 2015 tot en met 15 oktober 2015 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is één zienswijze ingekomen van de provincie Fryslân. Het plangebied grenst aan de provinciale vaarweg De Swette. In dat geval zal er een ontheffing van de Vaarwegenverordening moeten worden afgegeven. De provincie vraagt nader overleg te voeren over de verleenbaarheid van de ontheffing. Een en ander heeft er in geresulteerd dat het bestemmingsplan gewijzigd vastgesteld moet worden. Voor een toelichting wordt verwezen naar de reactienota.

Gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan "Sneek Harinxmaland Fase 1d" heeft het ontwerp van het Beeldkwaliteitsplan Sneek - Harinxmaland Fase 1d gedurende een termijn van 6 weken in het kader van de inspraak ter inzage gelegen. Er zijn geen inspraakreacties ingediend.

Doel:

Het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan Sneek - Harinxmaland Fase 1d en het ongewijzigd vaststellen van het Beeldkwaliteitsplan Harinxmaland Fase 1d.

Argumenten:

In het plan zijn een drietal lobben opgenomen met een waterverbinding van en naar De Swette. De buitenranden van de lobben bestaan uit vrijstaande woningen terwijl voor het zogenaamde binnengebied een flexibiliteitsbepaling is opgenomen in die zin dat de woningen zowel vrijstaand als twee aaneen mogen worden gebouwd. Voor de woningen in de lobbenstructuur wordt een flexibele voorgevellijn gehanteerd in verband met de ligging noord-zuid. De woningverdeling is als volgt:

- noordelijke lob: maximaal 11 woningen;
- middelste lob: maximaal 12 woningen;
- zuidelijke lob: maximaal 14 woningen.

Aan de westzijde van de centrale ontsluitingsas is een bebouwingsvlak opgenomen waarin maximaal 12 woningen zijn opgenomen. Voor dit bebouwingsvlak geldt een flexibiliteitsbepaling in die zin dat er zowel vrijstaande woningen als twee aaneen mogen worden gebouwd. Van belang is dat er een stevige bebouwingswand ontstaat richting de genoemde centrale ontsluitingsas. Derhalve is een verplichte gevellijn opgenomen.

Voor nadere informatie wordt verwezen naar het bijgevoegde ontwerpbestemmingsplan Sneek - Harinxmaland Fase 1d.

Met betrekking tot de brief met zienswijzen, wordt voor een inhoudelijke reactie verwezen naar de Reactienota zienswijzen bestemmingsplan Sneek Harinxmaland Fase 1d

Alternatieven:

Het ongewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan dan wel het niet vaststellen van het bestemmingsplan.

Risico's:

Geen

Kaders:

Het bestemmingsplan Harinxmaland d.d. 16 februari 2006 en de Woningbouwprogramma 2011-2016

Financiële aspecten/gevolgen:

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de bouw van woningen in een breed marktsegment mogelijk. Het bestemmingsplan gaat hierbij uit van flexibiliteit. We kunnen daardoor beter anticiperen op de vraag in de markt. Dit maakt de haalbaarheid robuust. Voor het totale

plangebied van Harinxmaland fase 1 is een grondexploitatie opgesteld. Het voorliggende bestemmingsplan maakt onderdeel uit van deze grondexploitatie. De gemeente heeft deze gronden in eigendom. Op basis van haalbaarheidsberekeningen kunnen we een haalbaar plan realiseren. Deze haalbaarheid is geborgd binnen de totale grondexploitatie Harinxmaland fase 1.

Duurzaamheid:

De in het bestemmingsplan opgenomen woningen moeten voldoen aan de in het Bouwbesluit opgenomen eisen ten aanzien van duurzaamheid.

Vervolgproces:

Na vaststelling van het bestemmingsplan, zal het plan opnieuw gedurende een termijn van zes weken ter inzage worden gelegd waarbij beroep kan worden ingesteld bij de Raad van State door:

- degene die een brief met zienswijze hebben ingediend (in dit geval alleen de provincie Fryslân);
- degene die bezwaar hebben tegen de wijzigingen die zijn doorgevoerd ten opzichte van het ontwerp;
- degene die aan kunnen tonen niet in de gelegenheid te zijn geweest een zienswijze in te dienen.

Communicatie en afstemming:

Alvorens het ontwerpbestemmingsplan in procedure is gebracht, zijn omwonenden op 27 augustus jl. uitgenodigd om kennis te nemen van de plannen. Met de provincie Fryslân heeft nader overleg plaatsgevonden over de ingediende zienswijze. Daarover is overeenstemming bereikt. Daarvoor wordt verwezen naar de reactienota.

Bijlage(n)

Meegezonden:

- ontwerpbestemmingsplan
- zienswijze provincie
- reactienota met drie bijlagen

Ter inzage:

-

Burgemeester en wethouders van Súdwest-Fryslân.

drs. H.H. , burgemeester.
Apotheker

P. Zondervan , gemeentesecretaris.

Raadsbesluit gemeente Súdwest-Fryslân

Onderwerp	gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Sneek Harinxmaland Fase 1d
-----------	--

De raad van de gemeente Súdwest-Fryslân;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 10 november 2015;

gelet op 3.8 Wet ruimtelijke ordening;

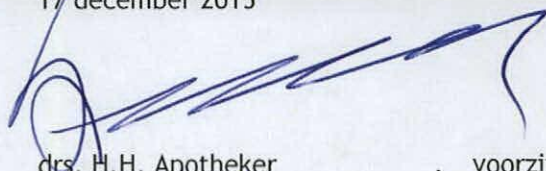
overwegende dat

- het ontwerpbestemmingsplan Sneek - Harinxmaland Fase 1d met ingang van 4 september 2015 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage heeft gelegen;
- tegen bovengenoemd ontwerpbestemmingsplan één brief met zienswijze is ingediend;
- de zienswijzen aanleiding geven het ontwerpbestemmingsplan aan te passen;
- het ontwerpbestemmingsplan geen ontwikkelingen bevat waarvoor kosten verhaald moeten worden;
- het Beeldkwaliteitsplan Sneek - Harinxmaland Fase 1d gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen en dat geen inspraakreacties ingediend.;

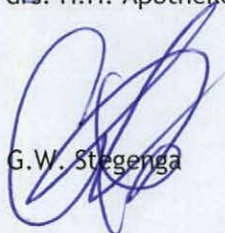
b e s l u i t:

1. de reactienota zienswijze(n) ontwerpbestemmingsplan Sneek - Harinxmaland Fase 1d vast te stellen;
2. het bestemmingsplan Sneek - Harinxmaland Fase 1d gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan dat ter inzage heeft gelegen. De wijzigingen betreffen in detail:
 - het wijzigen van de bestemming 'wonen' in de bestemming 'tuin' op de drie koppen van de woonlobben zoals aangegeven op de verbeelding;
 - het wijzigen van 3.2.1 onder c van de regels van de bestemming 'tuin' waarbij de horizontale afstand van een erker en/of tochtportaal tot de perceelgrens met het openbaar gebied wordt vergroot van minimaal 2,5 meter naar minimaal 3.00 meter;
 - het schrappen van artikel 3.2.2 onder c van de regels van de bestemming 'tuin';
 - het toevoegen van een aanduiding 'ligplaats uitgesloten' binnen de bestemming 'water' op de verbeelding in aansluiting op de drie koppen van de woonlobben;
 - in artikel 4.5 van de regels van de bestemming 'water' opnemen dat ter plaatse van de aanduiding 'ligplaats uitgesloten' het verboden is ligplaats dan wel aanlegplaats in te nemen;
3. het bestemmingsplan Sneek - Harinxmaland Fase 1d gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan dat er inzage heeft gelegen zoals hiervoor aangegeven;
4. het Beeldkwaliteitsplan Sneek - Harinxmaland Fase 1d ongewijzigd vast te stellen als onderdeel van de "Welstandsnota gemeente Súdwest-Fryslân";
5. te bepalen dat voornoemd bestemmingsplan langs elektronische weg is vastgelegd in het GML-bestand NL.IMRO.1900.2015oostBPharinx1d-vast en tevens in die vorm is vastgesteld;
6. te bepalen dat voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de grootschalige Basiskaart Nederland;
7. geen exploitatieplan voor het bestemmingsplan Sneek - Harinxmaland Fase 1d vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van
17 december 2015



drs. H.H. Apotheker , voorzitter.



G.W. Stegenga ✓ , griffier.