



Raadsvoorstel gemeente Súdwest-Fryslân

Onderwerp	bestemmingsplan Sneek - Kaatsland (zorg)appartementen
Raadsvergadering van	4 juli 2019
Commissie	Doarp, Stêd en Omkriten
Commissievergadering van	25 juni 2019
Portefeuillehouder	G. Wielinga
Team	Ruimtelijke Ontwikkeling en Economische Zaken
Behandelend ambtenaar	L. van der Bijl

Voorstel:

1. het bestemmingsplan 'Sneek - Kaatsland (zorg)appartementen' ongewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan dat ter inzage heeft gelegen;
2. te bepalen dat voornoemd bestemmingsplan langs elektronische weg is vastgelegd in het GML-bestand NL.IMRO.1900.2018BPkaatslza-vast en tevens in die vorm is vastgesteld;
3. te bepalen dat voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de Basisregistratie Grootchalige Topografie;
4. geen exploitatieplan voor het bestemmingsplan 'Sneek - Kaatsland (zorg)appartementen' vast te stellen;
5. de financiële kaders vast te stellen;
6. het benodigde krediet ten bedrage van € 65.577,-- te verstrekken;
7. het krediet te dekken uit de exploitatiebijdrage en de grondopbrengsten.

Inleiding:

In opdracht van Elken worden in het gebied tussen het Kaatsland en de Lemmerweg vier woon(zorg)gebouwen gerealiseerd. De twee woonzorggebouwen zijn passend in het vigerende bestemmingsplan en al in aanbouw. De twee woongebouwen zijn bestemd voor sociale huur en in strijd met het geldende bestemmingsplan. Om de bouw van deze woongebouwen mogelijk te maken is een bestemmingsplan opgesteld. Daarnaast maakt het plan het onder voorwaarden mogelijk om één van de woonzorggebouwen in de toekomst regulier te kunnen verhuren. Het ontwerp van dit bestemmingsplan heeft in de afgelopen periode zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. De volgende stap is dat uw raad een besluit neemt over de vaststelling van het bestemmingsplan. Daarnaast wordt uw raad gevraagd een aantal financiële besluiten te nemen.

Doel:

Een planologische basis om de gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken.

Argumenten:

De ontwikkelingen passen in de lijn van het vastgestelde beleid van rijk, provincie en gemeente. Voor wat betreft de milieu- en omgevingsaspecten zijn de ontwikkelingen getoetst op haalbaarheid. De conclusie is dat er geen belemmeringen zijn om het plan te realiseren. In de hoofdstukken 3 en 4 van de toelichting van het bestemmingsplan wordt uitgebreid ingegaan op het beleid en de milieuaspecten. Het bestemmingsplan is als bijlage bij dit voorstel gevoegd.

Alternatieven:

Het bestemmingsplan niet vaststellen. Dit ligt niet voor de hand omdat uit de gedane onderzoeken niet is gebleken dat er belemmeringen zijn om het plan te realiseren en er ook geen zienswijzen zijn ingediend.

Risico's:

Geen.

Kaders:

Wet ruimtelijke ordening en Besluit ruimtelijke ordening.

Financiële aspecten/gevolgen:

Bij een bestemmingsplan moet aangetoond worden of het plan economisch uitvoerbaar is. Het instrument van de grondexploitatieregeling in de Wro en het aantonen van de financiële haalbaarheid geven de economische uitvoerbaarheid weer.

Omdat het kostenverhaal op een andere manier is verzekerd (zie hierna) is de grondexploitatie-regeling niet van toepassing. Bij dit bestemmingsplan is het daarom niet nodig dat een exploitatieplan wordt vastgesteld.

De financiële uitvoerbaarheid is door Elkien aangetoond. Het betreft de realisatie van de woon(zorg)gebouwen. De financiële uitvoerbaarheid betreft de realisatie van het bestemmingsplan. De kosten hiervan (o.a. aanleg voorzieningen openbaar nut) worden opgenomen in een grondexploitatie welke normaliter gedekt worden uit de te realiseren grondopbrengsten. Omdat Elkien een groot gedeelte van het grondeigendom in bezit heeft, is afgesproken dat Elkien de grondexploitatie voert. Deze werkwijze is enigszins ongebruikelijk maar niet onmogelijk. Grondexploitatie behoort namelijk niet tot de kerntaken van een corporatie. Om de grondexploitatie mogelijk te maken, verkoopt de gemeente een perceel grond aan Elkien zodat Elkien het gehele bestemmingsplan kan realiseren en de appartementen kan laten bouwen. De grondopbrengst bedraagt € 253.000,- excl. BTW. Elkien vergoedt daarnaast de plankosten aan de gemeente. Het betreft hier ambtelijke uren en inzet. Deze kosten ramen we op een bedrag van circa € 65.577,-. De financiële verantwoording zullen we meenemen in de jaarrekening van de grondexploitaties.

Bovenstaande onderwerpen zijn vastgelegd in een anterieure overeenkomst met Elkien. Het college en Elkien zijn deze overeenkomst inmiddels aangegaan. De financiële kaders dienen door uw raad te worden vastgesteld en het krediet worden verstrekt.

Duurzaamheid:

De ambitie is om energie neutrale woningen zonder gasaansluiting te realiseren en er worden daar waar mogelijk duurzame materialen toegepast. Daarnaast wordt bij de bouw van de woningen voorzien in flexibiliteit doordat meerdere doelgroepen gebruik kunnen maken van de toekomstige wooneenheden.

Vervolgproces:

Wanneer uw raad het bestemmingsplan vaststelt, wordt het besluit voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. Gedurende die periode kan tegen het besluit beroep worden ingediend bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het indienen van beroep is in dit geval alleen mogelijk voor een belanghebbende die aantoont dat hij/zij redelijkerwijs niet in staat is geweest om een zienswijze naar voren te brengen.

Monitoring en evaluatie:

n.v.t.

Gevolgen voor LTA:

n.v.t.

Communicatie en afstemming:

De communicatie heeft plaatsgevonden conform de afspraken die zijn vastgelegd in de notitie "Rol van de raad in RO-procedures 2017-2019". Voorafgaand aan het opstarten van de bestemmingsplanprocedure heeft de initiatiefnemer een informatieavond voor de omgeving georganiseerd. Vervolgens is het ontwerpbestemmingsplan voor zes weken ter inzage gelegd. Er zijn geen zienswijzen tegen het plan ingediend.

Bijlage(n)Meegezonden:

- ontwerpbestemmingsplan

Ter inzage:

-

Burgemeester en wethouders van Súdwest-Fryslân.

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

G. Heeg , loco-gemeentesecretaris.

Raadsbesluit gemeente Súdwest-Fryslân

Onderwerp	bestemmingsplan Sneek - Kaatsland (zorg)appartementen
-----------	---

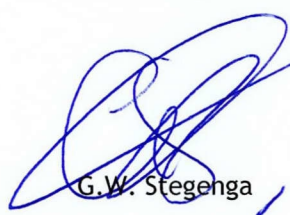
Naar aanleiding van het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 28 mei 2019;

besluit de raad:

1. het bestemmingsplan 'Sneek - Kaatsland (zorg)appartementen' ongewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan dat ter inzage heeft gelegen;
2. te bepalen dat voornoemd bestemmingsplan langs elektronische weg is vastgelegd in het GML-bestand NL.IMRO.1900.2018BPkaatslza-vast en tevens in die vorm is vastgesteld;
3. te bepalen dat voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de Basisregistratie Grootschalige Topografie;
4. geen exploitatieplan voor het bestemmingsplan 'Sneek - Kaatsland (zorg)appartementen' vast te stellen;
5. de financiële kaders vast te stellen;
6. het benodigde krediet ten bedrage van € 65.577,-- te verstrekken;
7. het krediet te dekken uit de exploitatiebijdrage en de grondopbrengsten.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van
4 juli 2019


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


G.W. Stegenga, griffier.