



Raadsvoorstel gemeente Súdwest-Fryslân

Onderwerp	Vaststelling bestemmingsplan 'Sneek - Herontwikkeling locatie It Skûlplak' inclusief beeldkwaliteitsplan 'herontwikkeling locatie It Skûlplak - Sneek'
Raadsvergadering van	29 april 2021
Commissie	Doarp, Stêd en Omkriten
Commissievergadering van	13 april 2021
Portefeuillehouder	drs. F.J.R. Faber
Team	Ruimtelijke Ontwikkeling en Economische Zaken
Behandelend ambtenaar	E.L. Dekkinga

Voorstel:

1. de zienswijzennota ontwerpbestemmingsplan 'Sneek - Herontwikkeling locatie It Skûlplak' vast te stellen;
2. het bestemmingsplan 'Sneek - Herontwikkeling locatie It Skûlplak' gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan dat ter inzage heeft gelegen. De wijzigingen betreft een aanpassing van het bouwvlak ter plaatse van het appartementengebouw;
3. te bepalen dat voornoemd bestemmingsplan langs elektronische weg is vastgelegd in het GML-bestand NL.IMRO1900.2019noorBPskulplak-vast en tevens in die vorm is vastgesteld;
4. te bepalen dat voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de Basisregistratie Grootschalige Topografie;
5. geen exploitatieplan voor het bestemmingsplan 'Sneek - Herontwikkeling locatie It Skûlplak' vast te stellen;
6. het beeldkwaliteitsplan 'Herontwikkeling locatie It Skûlplak - Sneek' vast te stellen als onderdeel van de welstandsnota.

Inleiding:

Aan de Doctor Kuyperlaan (42-88), Goeman Borgesiuslaan (1 t/m 23), en de Troelstrakade (23-34) bevonden zich verouderde woningen en een verouderd appartementencomplex. Het gebied wordt ook It Skûlplak genoemd en betreft een wooncomplex voor ouderen. De huidige bebouwing voldeed niet meer aan de eisen van deze tijd en is gesloopt.

Het plan is om het gebied te herstructureren. Het nieuwbouwplan voorziet in 19 grondgebonden woningen en een appartementengebouw met 45 appartementen. Het S-vormige wooncomplex blijft behouden. Het beoogde plan is niet mogelijk op basis van het geldende bestemmingsplan 'Noordoosthoek - Normandiaplein'. Daarom is er een nieuw bestemmingsplan voor dit gebied opgesteld.

Het voorontwerpbestemmingsplan is in het kader van vooroverleg naar interne en externe overlegpartners gestuurd. Daarnaast heeft het voorontwerpbestemmingsplan met ingang van 22 mei 2020 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Vervolgens heeft het ontwerpbestemmingsplan met ingang van 4 december 2020 t/m 14 januari 2021 ter inzage gelegen. Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn in totaal vier afzonderlijke zienswijzen ontvangen. De zienswijzen hebben niet geleid tot een wijziging in het bestemmingsplan of het Beeldkwaliteitsplan. Er is wel een ambtshalve wijziging in het bestemmingsplan gedaan. De wijziging is omschreven in paragraaf 3 onder 'argumenten'.

Doel:

De zienswijzennota, het bestemmingsplan en het Beeldkwaliteitsplan vast te stellen.

Argumenten:**1. Bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan**

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in de juridisch-planologische regeling voor het nieuwbouwplan dat bestaat uit de bouw van 19 grondgebonden woningen en een appartementencomplex. De grondgebonden woningen zijn verdeeld over drie woonblokken waarvan twee blokken van zes en één van zeven (sociale huur) woningen. De woningen worden uitgevoerd in twee bouwlagen met een plat dak. De maximale bouwhoogte bedraagt 7,5 meter. Het appartementencomplex bestaat uit 45 (sociale huur) woningen en wordt uitgevoerd in 4 bouwlagen met accenten tot 5 bouwlagen. De maximale bouwhoogte van het appartementencomplex bedraagt 16 meter (ter plaatse van de accenten tot 5 bouwlagen). Alle woningen worden, net als in de huidige situatie, aangeboden in de sociale huur sector. De gronden rondom het appartementengebouw krijgen een groene, parkachtige invulling.

Voor de uitgebreide motivering van het bestemmingsplan verwijzen wij naar de regels, toelichting en verbeelding van het bijgevoegde voorontwerpbestemmingsplan 'Sneek - Herontwikkeling locatie It Skûlplak' en het bij het bestemmingsplan gevoegde beeldkwaliteitsplan (bijlage 1 van de toelichting van het bestemmingsplan).

2. Eerdere besluiten**2.1 Hogere waarde Wet geluidhinder**

Het college heeft op 19 januari 2021 besloten om de procedure hogere geluidswaarde te starten ten behoeve van het voorliggende bestemmingsplan. Het 'ontwerpbesluit hogere waarde Wet geluidhinder woningen Sneek - Herontwikkeling locatie It Skûlplak' Súdwest-Fryslân (hierna: het ontwerpbesluit), heeft met ingang van 22 januari 2021 t/m 4 maart 2021 ter inzage gelegen. Tegen het ontwerpbesluit is één zienswijze ingediend. Deze zienswijze heeft niet geleid tot het wijzigen van het besluit hogere waarde. Het college heeft het besluit hogere waarde Wet geluidhinder woningen Sneek - Herontwikkeling locatie It Skûlplak op 23 maart 2021 vastgesteld.

2.2 Coördinatieregeling

Op 19 december 2019 heeft het college besloten om in te stemmen met het project herontwikkeling locatie It Skûlplak in Sneek en om uw raad voor te stellen om de coördinatieregeling toe te passen voor de bestemmingsplanprocedure en de aanvraag om omgevingsvergunning. Uw raad heeft daarna op 23 januari 2020 besloten om de coördinatieregeling toe te passen. Omdat de ontwerp-omgevingsvergunning nog niet gereed was voor publicatie en het ontwerpbestemmingsplan wel, is er later toch voor gekozen om de coördinatieregeling niet toe te passen (dit is namelijk niet een verplichting).

2.3 Voorontwerpbestemmingsplan

Op 13 januari 2020 is het beoogde plan in concept gepresenteerd aan omwonenden van de locatie. Vervolgens is het voorontwerpbestemmingsplan in het kader van vooroverleg (art. 3.1.1 Bro) naar onze overlegpartners gestuurd. Op 12 mei 2020 heeft uw college besloten om het voorontwerpbestemmingsplan in het kader van inspraak ter inzage te leggen.

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 22 mei 2020 tot en met 2 juli 2020 ter inzage gelegen. In deze periode is iedereen in de gelegenheid gesteld om te reageren op de inhoud van het voorontwerpbestemmingsplan. Daarnaast zijn omwonenden uitgenodigd om op 10 juni 2020 een online-inspraakmoment bij te wonen waarin zij in de gelegenheid zijn gesteld om vragen te stellen over het plan of de planologische procedure.

Tijdens deze inzagetermijn zijn vijf inspraakreacties binnengekomen. Naar aanleiding van de vooroverlegreactie van de provincie op onderdelen is aangepast. Daarnaast leidden een aantal reacties nog tot een wijziging in het bestemmingsplan en een wijziging in het Beeldkwaliteitsplan.

2.4 Ontwerpbestemmingsplan

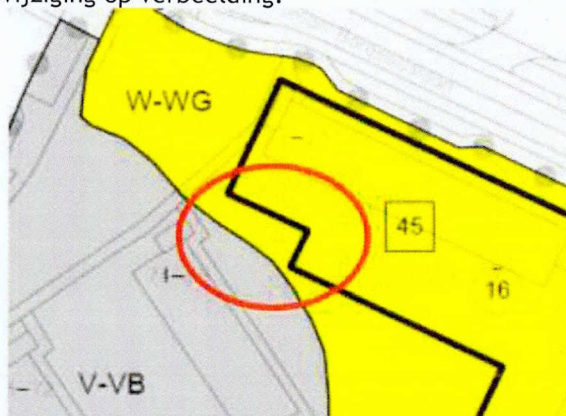
Het college heeft op 13 oktober 2020 besloten om het ontwerpbestemmingsplan (inclusief beantwoording van de inspraakreacties) en het ontwerpbeeldkwaliteitsplan gedurende zes weken ter inzage te leggen. Tijdens de termijn van terinzagelegging is het voor iedereen mogelijk geweest om een zienswijze kenbaar te maken. In totaal zijn er vier afzonderlijke zienswijzen ontvangen. De zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in bijgevoegde zienswijzennota. De zienswijzen hebben niet geleid tot een wijziging in het bestemmingsplan of het beeldkwaliteitsplan.

3. Ambtshalve wijziging

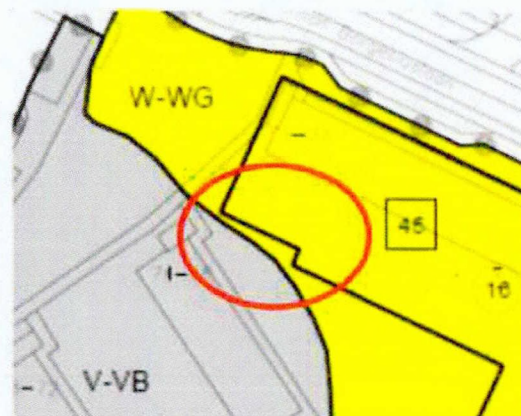
Het voorliggende bestemmingsplan is ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd. De wijziging betreft een ambtshalve wijziging en gaat om het volgende.

De begrenzing van het bouwvlak ter plaatse van de zuidwestelijke zijde van het appartementengebouw is verruimd. De verruiming van het bouwvlak aan deze zijde heeft geen invloed op de omgeving buiten het plangebied.

Wijziging op verbeelding:



Ontwerpbestemmingsplan



Gewijzigd bestemmingsplan

Alternatieven:

De zienswijzennota, het bestemmingsplan (incl beeldkwaliteitsplan) niet vaststellen. De herontwikkeling van de locatie kan dan niet worden gerealiseerd.

Risico's:

Geen.

Kaders:

Artikel 3.8 Wro. In dit artikel wordt de bestemmingsplanprocedure beschreven. Na de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan wordt het vastgestelde bestemmingsplan gedurende 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 mogelijk door:

- Belanghebbenden die op tijd een zienswijze hebben ingediend bij de gemeenteraad tegen het ontwerpplan.
- Belanghebbenden die aantonen dat zij redelijkerwijs niet in staat waren een zienswijze bij de gemeenteraad in te dienen.
- Belanghebbenden die het niet eens zijn met de wijzigingen die de gemeenteraad bij de vaststelling heeft aangebracht.

Financiële aspecten/gevolgen:

Volgens de wet ruimtelijke ordening moet bij een bestemmingsplan ook een exploitatieplan worden opgesteld. Belangrijkste doel van een exploitatieplan is het verhalen van kosten. Wij stellen uw raad voor geen exploitatieplan vast te stellen. Een exploitatieplan is in dit geval niet nodig omdat het verhaal van de kosten op een andere manier is verzekerd.

Het betreft niet een gemeentelijk initiatief. Alle bouw- en procedurekosten komen daarom voor rekening van de initiatiefnemer. In een intentieovereenkomst die wij met de initiatiefnemer hebben gesloten is het kostenverhaal t/m het onherroepelijk bestemmingsplan geregeld. Hierin is onder andere het aspect planschade afgedekt.

Duurzaamheid:

In de uitwerking van het nieuwbouwplan wordt rekening gehouden met duurzaamheid en energiezuinigheid. De woningen zijn energieneutraal, ze hebben daardoor een beperkte invloed op de ecologische omgeving.

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 mogelijk door:

- Belanghebbenden die op tijd een zienswijze hebben ingediend bij de gemeenteraad tegen het ontwerpplan.
- Belanghebbenden die aantonen dat zij redelijkerwijs niet in staat waren een zienswijze bij de gemeenteraad in te dienen.
- Belanghebbenden die het niet eens zijn met de wijzigingen die de gemeenteraad bij de vaststelling heeft aangebracht

Ook kan gedurende deze termijn bij de voorzitter van de AbRvS om een voorlopige voorziening worden verzocht.

Indien er geen beroep wordt ingesteld treedt het plan de dag na afloop van de beroepstermijn in werking.

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.

Op 13 januari 2020 is het beoogde plan in concept gepresenteerd aan omwonenden van de locatie. Vervolgens is het voorontwerpbestemmingsplan in het kader van inspraak vanaf 22 mei 2020 tot en met 2 juli 2020 ter inzage gelegd. In deze periode is iedereen in de gelegenheid gesteld om te reageren op de inhoud van het voorontwerpbestemmingsplan. Daarnaast zijn omwonenden uitgenodigd om op 10 juni 2020 een onlineinspraakmoment bij te wonen waarin zij in de gelegenheid zijn gesteld om vragen te stellen over het plan of de planologische procedure.

Bijlage(n)

Meegezonden:

- het bestemmingsplan 'Sneek - Herontwikkeling locatie It Skûlplak' inclusief het beeldkwaliteitsplan;
- zienswijzennota ontwerpbestemmingsplan 'Sneek - Herontwikkeling locatie It Skûlplak'.

Ter inzage:

- .

Burgemeester en wethouders van Súdwest-Fryslân.

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

P. Zondervan , gemeentesecretaris.

Raadsbesluit gemeente Súdwest-Fryslân

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan 'Sneek - Herontwikkeling locatie It Skûlplak' inclusief beeldkwaliteitsplan 'herontwikkeling locatie It Skûlplak - Sneek'

Naar aanleiding van het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 23 maart 2021;

b e s l u i t d e r a a d :

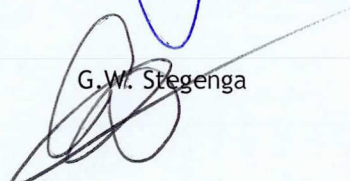
1. de zienswijzennota ontwerpbestemmingsplan 'Sneek - Herontwikkeling locatie It Skûlplak' vast te stellen;
2. het bestemmingsplan 'Sneek - Herontwikkeling locatie It Skûlplak' gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan dat ter inzage heeft gelegen. De wijzigingen betreft een aanpassing van het bouwvlak ter plaatse van het appartementengebouw;
3. te bepalen dat voornoemd bestemmingsplan langs elektronische weg is vastgelegd in het GML-bestand NL.IMRO1900.2019noorBPskulplak-vast en tevens in die vorm is vastgesteld;
4. te bepalen dat voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de Basisregistratie Grootschalige Topografie;
5. geen exploitatieplan voor het bestemmingsplan 'Sneek - Herontwikkeling locatie It Skûlplak' vast te stellen;
6. het beeldkwaliteitsplan 'Herontwikkeling locatie It Skûlplak - Sneek' vast te stellen als onderdeel van de welstandsnota.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering
van 29 april 2021



mr. drs. J.A. de Vries

, voorzitter.



G.W. Stregenga

, griffier.