

Ons nummer: R24.000009



Raadsvoorstel gemeente Súdwest-Fryslân

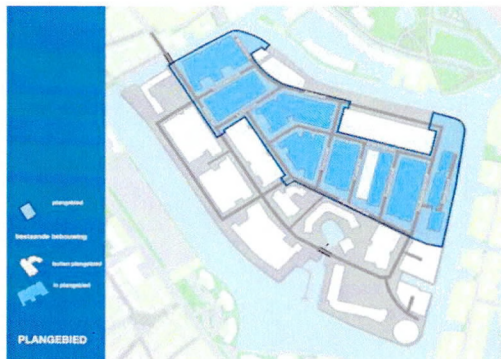
Onderwerp	Bestemmingsplan Sneek-Het Eiland
Raadsvergadering van	14 maart 2024
Commissie	Doarp, Stêd en Omkriten
Commissievergadering van	27 februari 2024
Portefeuillehouder	Bauke Dam
Team	Ruimtelijke Ontwikkeling
Adviseur	Bert de Jong

Voorstel:

1. de reactienota zienswijze(n) ontwerpbestemmingsplan Sneek-Het Eiland vast te stellen;
2. het bestemmingsplan Sneek-Het Eiland gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan dat ter inzage heeft gelegen. De wijzigingen betreffen in detail:
 - het opnemen van het geactualiseerde stikstofonderzoek in de bijlage van het vast te stellen bestemmingsplan;
 - het verkleinen van het bouwvlak aan de noordwestzijde van de Zwaardstraat conform de nieuwe invulling zoals genoemd in de reactienota zienswijzen;
3. te bepalen dat voornoemd bestemmingsplan langs elektronische weg is vastgelegd in het GML-bestand NL.IMRO.1900.2021oostBPheteilnd-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 Grootchalige Topografie;
5. geen exploitatieplan voor het bestemmingsplan Sneek-Het Eiland vast te stellen.
6. Het beeldkwaliteitsplan Sneek-Het Eiland vast te stellen als onderdeel van de 'Welstandsnota gemeente Súdwest-Fryslân'.

Samenvatting:

In Sneek ligt de wijk Het Eiland waar een grootschalige wijkvernieuwing zal plaatsvinden. In de planontwikkeling neemt woningbouwcorporatie Elken het initiatief voor het verbeteren van de woningvoorraad. De bestaande woningen binnen het plangebied van het Eiland zullen worden gesloopt. Het betreft voornamelijk portiekflats, gezinswoningen en galerijflats uit de wederopbouw periode die niet meer voldoen aan de wooneisen van deze tijd. Op onderstaande afbeelding is de begrenzing van het plangebied weergegeven.



Met het voornemen worden 322 woningen in het plangebied vervangen voor nieuwe gasloze en goed geïsoleerde woningen.

Het college heeft op 12 april 2022 besloten dat bij recht 386 nieuwe woningen mogelijk zijn (20 % meer dan het bestaande aantal), met daarnaast nog een afwijkingsmogelijkheid zijn er onder voorwaarden extra woningen mogelijk. Met name in verband met de parkeerbehoefte, hebben wij hier nog eens kritisch naar gekeken. Vanuit Verkeer is aangegeven dat het volgende uitgangspunt geldt: 322 (bestaande) woningen en 322 parkeerplekken; 1 op 1. Dit komt min of meer overeen met de bestaande situatie. De extra woningen moeten voldoen aan de parkeernorm van 1,5. Op dit moment is nog niet bekend hoeveel woningen binnen de verschillende bouwblokken worden gerealiseerd. Daarom is het raadzaam om het aantal bestaande woningen 'bij recht' vast te leggen. En daarnaast zouden met een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid meerdere woningen kunnen worden gefaciliteerd. In dat geval kan tevens worden getoetst of er voldoende parkeergelegenheid is. Maatwerk dus. Een en ander kan gewoon regulier vergund worden en dus worden wij niet geconfronteerd met tijdrovende procedures. Dit uitgangspunt heeft het college nog eens bevestigd voordat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd.

Zoals genoemd, wordt bij de realisatie van de nieuwe woningen aandacht besteed aan het parkeren en ook de groenstructuur zal ter plaatse worden versterkt. Hierbij wordt de huidige wegen- en groenstructuur zoveel mogelijk in tact gelaten zodat de bestaande ondergrondse infrastructuur (kabels, leidingen en riool) en de bestaande bomen grotendeels behouden kunnen blijven.

De gemeente heeft aangegeven mee te willen werken aan het initiatief. De gemeenteraad heeft op 18 november 2021 hiervoor een startnotitie vastgesteld. Om de ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken, is het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet hierin. Tevens zal er een nieuw Beeldkwaliteitsplan in procedure moeten worden gebracht omdat de nieuwe opzet niet voldoet aan de Welstandsnota voor dit gebied.

Het ontwerpbestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan hebben met ingang van 25 oktober 2023 t/m 5 december 2023 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn twee zienswijzen ingediend.

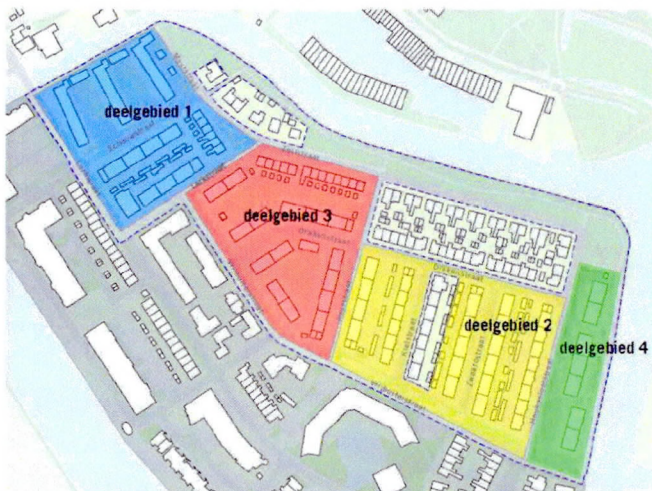
1. De provincie Fryslân vraagt aandacht voor het onderdeel stikstof. Daarbij dient de Aerius-berekening te worden geactualiseerd. Dit is gedaan en heeft geen negatieve gevolgen voor het plan.
2. ARAG SE Nederland namens een bewoner. De zienswijze heeft betrekking op schaduwwerking, privacy en aantal woningen. Aan de zienswijze kan voor een deel tegemoet worden gekomen door een kleiner bouwvlak op te nemen conform de toekomstige invulling.

Voor een nadere uiteenzetting kan worden verwezen naar de reactienota zienswijzen met bijlage.

Argumenten:

De woningen voldoen niet meer aan de eisen van deze tijd waardoor herstructurering van de wijk aanstaande is. Daarnaast is de kwaliteit van de openbare ruimte in het gebied niet van een hoog niveau (bijvoorbeeld: verkeersproblematiek, weinig groen). De gemeente grijpt, door middel van de wijkvernieuwing, de kans aan om het openbare gebied in de wijk te verbeteren en zo de wijk een positieve impuls te geven.

Het plan is opgeknipt in vier deelgebieden met in totaal 5 of 6 bouwfases die in de loop van de jaren wordt uitgewerkt (zie onderstaande afbeelding). Om eenheid te krijgen in de verschillende deelgebieden worden de eisen ten aanzien van beeldkwaliteit van de bebouwing en de inrichting en uitstraling van de openbare ruimte vastgelegd in een beeldkwaliteitsplan voor het hele plangebied. Bij de verdere uitwerking van de verschillende deelgebieden is zowel het bestemmingsplan als het beeldkwaliteitsplan leidend. Dit is belangrijk omdat de verschillende deelgebieden jaren na elkaar worden ontwikkeld. Daardoor is de uitwerking van een deelgebied een ontwikkeling op zich. Ook wat betreft de bewoners participatie. Zij kunnen meedenken bij de planvorming en op basis van een aantal stedenbouwkundige varianten, passend binnen de uitgangspunten, hun ideeën aangeven.



Overzicht fasering herontwikkeling per deelgebied

Risico's:

Geen. Er is een anterieure overeenkomst afgesloten met Elkien. Hiervoor wordt verwezen naar het bijgesloten raadsbesluit van 23 november 2023.

Financiën:

Hieromtrent heeft op 23 november 2023 besluitvorming plaatsgevonden door de gemeenteraad. Het raadsbesluit is bijgesloten.

Andere opties:

Het ontwerpbestemmingsplan niet dan wel in gewijzigde vorm vast te stellen.

Wettelijke basis:

In artikel 3.8 Wro wordt de bestemmingsplanprocedure beschreven. De eerste stap in deze procedure is de verplichting tot het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken. Deze stap is inmiddels genomen.

In artikel 12a van de Woningwet wordt bepaald dat ingezetenen van de gemeente en belanghebbenden bij de besluitvorming moeten worden betrokken. Hierbij is de gemeentelijke inspraakverordening van toepassing. Dit betekent concreet dat het ontwerpbeeldkwaliteitsplan voor een periode van zes weken ter inzage moet worden gelegd. Dit is inmiddels gelijktijdig met de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan gebeurd.

Global Goals:

Duurzame steden en dorpen (11)

Wie zijn betrokken:

Elkien, de bewoners van Het Eiland en de overlegpartners.

Wijze van participatie:

De ontwikkeling is bij belanghebbenden reeds bekend. Het is echter wel van belang dat de start van de procedure op een goede wijze wordt afgestemd (zie hieronder).

Digitale links naar informatiebronnen:

www.ruimtelijkeplannen.nl

In welke fase:

Vaststellingsfase

Planning vervolg in de raad/LTA:

Na vaststelling van het bestemmingsplan Sneek-Het Eiland kan dit onderwerp van de LTA

Bijlage(n):

1. [Bestemmingsplan Sneek-Het Eiland](#)
2. De Reactienota zienswijze
3. het geactualiseerde stikstofonderzoek
4. Raadsbesluit d.d. 23 november 2023 m.b.t. kredietaanvraag en grondexploitatie

Burgemeester en wethouders van Súdwest-Fryslân.

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

drs. E.K. Strijker , gemeentesecretaris.

Raadsbesluit gemeente Súdwest-Fryslân

Onderwerp

Bestemmingsplan Sneek-Het Eiland

Naar aanleiding van het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 6 februari 2024;

b e s l u i t :

1. de reactienota zienswijze(n) ontwerpbestemmingsplan Sneek-Het Eiland vast te stellen;
2. het bestemmingsplan Sneek-Het Eiland gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan dat ter inzage heeft gelegen. De wijzigingen betreffen in detail:
 - het opnemen van het geactualiseerde stikstofonderzoek in de bijlage van het vast te stellen bestemmingsplan;
 - het verkleinen van het bouwvlak aan de noordwestzijde van de Zwaardstraat conform de nieuwe invulling zoals genoemd in de reactienota zienswijzen;
3. te bepalen dat voornoemd bestemmingsplan langs elektronische weg is vastgelegd in het GML-bestand NL.IMRO.1900.2021oostBPheteilnd-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-Het Eiland vast te stellen.
6. Het beeldkwaliteitsplan Sneek-Het Eiland vast te stellen als onderdeel van de 'Welstandsnota gemeente Súdwest-Fryslân'.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 14 maart 2024

mr. drs. J.A. de Vries

, voorzitter.

G.W. Stegenga

, griffier.