

Ons nummer: R23.000084



Raadsvoorstel gemeente Súdwest-Fryslân

Onderwerp	bestemmingsplan Harinxmaland 2A1 en beeldkwaliteitsplan Harinxmaland 2A
Raadsvergadering van	22 juni 2023
Commissie	Doarp, Stêd en Omkriten
Commissievergadering van	6 juni 2023
Portefeuillehouder	Bauke Dam
Team	Ruimtelijke Ontwikkeling
Adviseur	Geke Mahmoud

Voorstel:

- het bestemmingsplan Sneek - Harinxmaland 2A1 ongewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan dat ter inzage heeft gelegen;
- te bepalen dat voornoemd bestemmingsplan langs elektronische weg is vastgelegd in het GML-bestand NL.IMRO.1900.2022BPSneekHL2A1-vast en tevens in die vorm is vastgesteld;
- te bepalen dat voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de Basisregistratie Grootschalige Topografie;
- geen exploitatieplan voor het bestemmingsplan Sneek - Harinxmaland 2A1 vast te stellen;
- het beeldkwaliteitsplan Sneek - Harinxmaland 2A vast te stellen als onderdeel van de 'Welstandsnota gemeente Súdwest-Fryslân'.

Samenvatting:

Aan de noordzijde van Sneek wordt de volgende woonwijk van Harinxmaland ontwikkeld. Deze tweede fase wordt wederom in meerdere delen ontwikkeld. Het voorliggende ontwerp is het eerste deel. Dit eerste deelgebied wordt '2A1' genoemd en omvat het gebied ten westen van de spoorlijn Leeuwarden - Sneek, aansluitend aan de Stadsrondweg noord.

In dit plan worden vier beeldkwaliteitszones onderscheiden. De deelgebieden onderscheiden zich zowel door het programma, als door de beoogde beeldkwaliteit. In algemene zin wordt een beeld nagestreefd dat aansluit bij Harinxmaland fase 1, zowel qua bebouwingstypologie als de inrichting van de openbare ruimte, waarbij de nadrukkelijke relatie met het water in de wijk zichtbaar en voelbaar is.

Deelgebied 2A1 is het gebied wat als eerste de planologische procedure doorloopt. Dit plan is al concreet uitgewerkt in een verkavelingsplan voor 80 rijwoningen, met een onderverdeling van 42 sociale huurwoningen en 38 koopwoningen voor starters. Deze rijwoningen zijn georiënteerd op de straten rondom en staan in een vaste rooilijn. De zuidelijke rijwoningen vormen de representatieve rand van de wijk aan de Rondweg Noord. Op het binnenterrein van de woningen zijn buurtakkers mogelijk gemaakt, hier kunnen bewoners hun eigen groente, fruit en planten kweken. Rondom de woonblokken zijn parkeerstroken, omgeven door groen.



Referentiebeeld van een buurtakker uit het beeldkwaliteitsplan Harinxmaland 2A

Deelgebied 2A2 bestaat uit verschillende woonvelden, gescheiden door groen en water. 2A2 biedt ruimte aan in totaal 40 woningen in het middensegment, een combinatie tussen vrijstaand en twee-onder-een-kap woningen. De woningen staan niet in een verplichte rooilijn, en zijn zowel georiënteerd op de straat, het groen als het water, indien van toepassing. De representatieve zijde is aan de straatzijde. De bebouwing in de deelgebieden 2A1 en 2A2 onderscheiden zich van elkaar, maar behoren tot dezelfde familie.

In deelgebied 2A3 wordt het experiment opgezocht door 40 experimentele woningen mogelijk te maken, bijvoorbeeld in collectief particulier opdrachtgeverschap, kangoeroewoningen of tiny houses. Deze zone is welstandsvrij, ook is er geen verplichte oriëntatie, situering, rooilijn of plaatsing op het perceel.

Deelgebied 2A4 bestaat uit het voorzieningencluster. Binnen dit cluster wordt detailhandel mogelijk gemaakt, in de vorm van een (buurt)supermarkt. Daarnaast is er ruimte om andere wijkvoorzieningen te huisvesten, bijvoorbeeld een kinderopvang of buurthuis. De gebouwen in deze zone zijn alzijdig georiënteerd en van hoogwaardige architectonische kwaliteit. Dit bebouwing in dit deelgebied markeert de hoofdentree van de wijk.

Betaalbaar wonen

In het plan worden 160 woningen gerealiseerd in drie deelgebieden en het vierde deel biedt ruimte voor een supermarkt en een wijkvoorziening met nog eens 12 (senioren) appartementen. In de eerste fase (fase 2A1) worden 80 woningen gerealiseerd. Dit zijn 42 sociale huurwoningen en 38 koopstarterswoningen. Hiermee wordt sterk ingezet op de ambitie om betaalbaar wonen aan te bieden in de gemeente.

Leefbare woonomgeving

Er is meer aandacht voor het fietsverkeer binnen het plan en de daarmee verbonden wandelroute door het plan. Het autoverkeer dient zoveel mogelijk beperkt te blijven tot de rand van het plan. Hiermee wordt de leefbaarheid van de woonstraten aanzienlijk verbeterd. Verder is er op meerdere plekken ruimte voor bewegen, spelen en verbinding. Voor alle leeftijden wordt ruimte geboden door het aanbieden van een speeltuin, buurtakkers (moestuinen), een spijkerbos (spelen in natuur) en een locatie voor bewegen voor ouderen. Naast klimaat adaptief, versterkt het vele groen en water ook de leefbaarheid.

Klimaat adaptief

De extra nadruk op groen en water heeft het plan een positief effect op het tegengaan van hitte-stress. Een stenige omgeving is met het oog op klimaatverandering onverstandig. Daarnaast wordt het hele plan aan de boezem gelegd. Dit betekent dat het land wordt opgehoogd, om ook in de toekomst droge voeten te houden.

Vaarverbinding

Een essentieel onderdeel van het plan is de voortzetting van de waterverbinding tussen de Swette en de Frentsjerter Feart. Deze verbinding zal per fase tot stand dienen te komen. De vaarweg wordt met name geprojecteerd op de bestaande "opvaarten" die van oudsher in dit gebied aanwezig zijn. Als opvolger van "oude paden nieuwe wegen" nu "oude vaarten nieuwe waterwegen".

Argumenten:

De gemeenteraad heeft in 2021 ingestemd met het verder ontwikkelen van Harinxmaland aan de westzijde van de spoorlijn Sneek - Leeuwarden. Hiermee werd gestart met het proces om dit gebied te ontwikkelen. Het gebied wordt net als deel 1 in fases ontwikkeld. Dit bestemmingsplan is ontwikkeld voor het eerste deelgebied.

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen in de periode van 16 september 2022 t/m 13 oktober 2022. Hierop zijn reacties ontvangen van de Provincie Fryslân en de Brandweer Fryslân. Deze zijn beantwoord in de nota inspraakreacties.

De ontwerpfase is de volgende fase in de bestemmingsplanprocedure. Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 24 februari t/m 6 april 2023. Hierop zijn geen zienswijzen ontvangen.

Uit de ruimtelijke onderbouwing is gebleken dat met het plan sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De volgende stap in de planologische procedure is het vaststellen van het bestemmingsplan zodat de bouwvergunningen verleend kunnen worden.

Stikstofdepositie

Uit de berekeningen blijkt dat de toename van de stikstofdepositie op de dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden niet boven 0,00 mol N/ha/jaar uit komt (zie bijlage 5 bestemmingsplan). Hiermee is aangetoond dat het project, gelet op de instandhoudingsdoelstellingen voor de Natura 2000-gebieden, de kwaliteit van de natuurlijke Habitats van soorten in dat gebied niet kunnen verslechteren of een significant verstoring effect kunnen hebben op de soorten waarvoor dat gebied is aangewezen. De Wet natuurbescherming en het beleid van de provincie staat de uitvoering van het project niet in de weg.

Het is met het oog op potentiële effecten van de stikstofdepositie niet nodig om voor dit project een vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming aan te vragen.

Besluit hogere waarde

Vanwege de ligging van de woningen aan de rondweg Sneek en de spoorlijn Sneek- Leeuwarden was het noodzakelijk extra aandacht te besteden aan het geluid. Daarom is door het college een hogere waarde vastgesteld middels de daarvoor aangewezen procedure en de toetsingswaarden zijn geborgd in de regels van het bestemmingsplan. Het ontwerpbesluit heeft tegelijkertijd met het bestemmingsplan ter inzage gelegen en hierop zijn geen zienswijzen ingediend.

Beeldkwaliteit

Voor het gehele fase 2A (inclusief deelgebied 2A1) is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Hiermee wordt al vooruitgekeken op de ontwikkeling van de gehele fase 2A. In het beeldkwaliteitsplan worden de stedenbouwkundige uitgangspunten worden vastgelegd. Hierin worden criteria aangegeven voor vorm, kleurstelling en o.a. materiaalgebruik van de gebouwen en bouwwerken. De huidige welstandsnota is voor deze locatie niet toereikend en daarmee ontbrak een passend beoordelingskader voor het uiterlijk van de nieuwe woonbuurt.

Met dit beeldkwaliteitsplan wordt de welstandsnota aangevuld voor dit specifieke plangebied, gericht op deze ontwikkeling met woningen. Er zijn geen reacties (zienswijzen) ontvangen gericht op het ontwerp beeldkwaliteitsplan.

Risico's:

De mogelijkheid bestaat dat tegen het (gewijzigd) vastgestelde bestemmingsplan beroep wordt ingesteld bij de Raad van State.

Financiën:

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.

Bij dit plan is sprake van actief grondbeleid. Dit betekent dat de gemeente de grond bezit, de planvorming doet en het openbaar gebied aanlegt. Deze kosten worden gedekt door het verkopen van bouw kavels. De kosten en opbrengsten zijn opgenomen in de grondexploitatie. Hierin wordt ook rekening gehouden met de planning zoals het gefaseerd verkopen van kavels. In dit geval zijn de meeste kosten gedekt met de opbrengsten. Voor de kosten die niet gedekt zijn is een verliesvoorziening getroffen. De grondexploitatie en de voorziening zijn al eerder vastgesteld door de raad. Het vaststellen van het bestemmingsplan heeft dus geen verdere financiële gevolgen.

Andere opties:

Niet of op een later moment vaststellen. Niet of op een later moment voorstellen om vast te stellen. Dit zorgt voor vertraging in de ontwikkeling van de woningen.

Wettelijke basis:

In artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening wordt de bestemmingsplanprocedure beschreven. Op basis van de Woningwet en de gemeentelijke inspraakverordening is het beeldkwaliteitsplan opgesteld en voorbereid.

Het besluit hogere waarde Wet geluidhinder is gebaseerd op artikel 83 van de Wet geluidhinder.

Global Goals:

Het plan draagt in ieder geval bij aan Global Goal 7 (betaalbare en duurzame energie), Global Goal 9 (industrie, innovatie en infrastructuur) en Global Goal 11 (duurzame steden en gemeenschappen).

Wie zijn betrokken:

De gemeente, een woningcorporatie.

Wijze van participatie:

Tijdens het de voorontwerpfase is er een inloopbijeenkomst georganiseerd voor geïnteresseerden en belanghebbenden en belanghebbenden konden een zienswijze indienen tijdens het ter inzage liggen van de ontwerpfase. Direct omwonenden van het plan zijn persoonlijk benaderd.

Digitale links naar informatiebronnen:

www.ruimtelijkeplannen.nl en woneninsudwestfryslan.nl

In welke fase:

Vaststellingsfase

Planning vervolg in de raad/LTA:

De overige deelgebieden worden hierna voorbereid en zullen aan de raad worden voorgelegd ter vaststelling.

Bijlage(n):

- Ontwerpbestemmingsplan (incl. beeldkwaliteitsplan)

Burgemeester en wethouders van Súdwest-Fryslân.

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

drs. E.K. Strijker , gemeentesecretaris.

Raadsbesluit gemeente Súdwest-Fryslân

Onderwerp

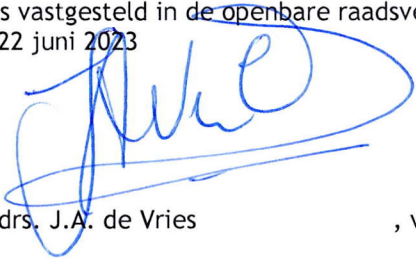
Vaststellen bestemmingsplan Harinxmaland 2A1 en beeldkwaliteitsplan Harinxmaland 2A

Naar aanleiding van het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 9 mei 2023;

besluit:

- a. het bestemmingsplan Sneek - Harinxmaland 2A1 ongewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan dat ter inzage heeft gelegen;
- b. te bepalen dat voornoemd bestemmingsplan langs elektronische weg is vastgelegd in het GML-bestand NL.IMRO.1900.2022BPSneekHL2A1-vast en tevens in die vorm is vastgesteld;
- c. te bepalen dat voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de Basisregistratie Grootchalige Topografie;
- d. geen exploitatieplan voor het bestemmingsplan Sneek - Harinxmaland 2A1 vast te stellen;
- e. het beeldkwaliteitsplan Sneek - Harinxmaland 2A vast te stellen als onderdeel van de 'Welstandsnota gemeente Súdwest-Fryslân'.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 22 juni 2023


mr. drs. J.A. de Vries

, voorzitter.


G.W. Stegenga

, griffier.