

Ons nummer: R24.000111



Raadsvoorstel gemeente Súdwest-Fryslân

Onderwerp	Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Sneek - Harinxmaland 2A2
Raadsvergadering van	26 september 2024
Commissie	Doarp, Stêd en Omkriten
Commissievergadering van	10 september 2024
Portefeuillehouder	Bauke Dam
Team	Ruimtelijke Ontwikkeling
Adviseur	Geke Mahmoud

Voorstel:

- In te stemmen met de reactienota zienswijzen en de ambtshalve wijzigingen zoals die in de bijgevoegde 'Staat van wijzigingen' zijn opgenomen;
- Het bestemmingsplan "Sneek - Harinxmaland 2A2" gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan dat ter inzage heeft gelegen, conform de bij dit besluit behorende 'Staat van wijzigingen';
- Te bepalen dat voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de Basisregistratie Grootchalige Topografie;
- te bepalen dat voornoemd bestemmingsplan langs elektronische weg is vastgelegd in het GML-bestand NL.IMRO.1900.2024BPSneekHL2A2-vast;
- Geen exploitatieplan vast te stellen voor het hierboven genoemde bestemmingsplan.

Samenvatting:

Aan de noordzijde van Sneek wordt de volgende woonwijk van Harinxmaland ontwikkeld. De basis voor deze wijk is de 'Structuurvisie 2020 Sneek en Wymbritseradiel Noord', waarin een voorbeeld van een mogelijk ontwerp is gegeven en een Nota van Uitgangspunten die in 2005 door de gemeenteraad is vastgesteld. Daarin is op hoofdlijnen een aanzet gegeven voor de aanpak van het gebied. Deze documenten zijn vertaald naar het bestemmingsplan Harinxmaland dat in 2006 is vastgesteld. Hierin is aan het grootste deel van het gebied buiten de Stadsrondweg Noord - van de Swette tot aan de Frjentsjerter Feart - een uit te werken woonbestemming gegeven. Het nieuwe woongebied Harinxmaland wordt gefaseerd ontwikkeld. Fase 1 van Harinxmaland is in 5 deelfases met bijbehorende bestemmingsplannen ontwikkeld.

Nu volgt de tweede fase. Deze fase wordt wederom in meerdere delen ontwikkeld. Het voorliggende ontwerp is het tweede deel. Dit deelgebied wordt '2A2' genoemd en omvat het gebied ten noorden van Harinxmaland 2A1. In dit deel worden woningen in het betaalbare en hogere segment mogelijk gemaakt. Het gaat hier om twee-onder-één-kapwoningen en vrijstaande woningen. Tevens is er een mogelijkheid om experimentele woningen te realiseren.



Figuur 1: Gewijzigde plankaart en plangebied. Het rood gearceerde deel wordt buiten het plangebied gelaten. Dit deel gaat onderdeel uitmaken van plangebied 2A3 waarin ruimte is voor experimentele woningbouw. De schuin gemarkeerde delen zijn de gewijzigde contouren van de bouwvlakken.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 22 december 2023 tot en met 1 februari 2024 ter inzage gelegen. Hierop zijn drie zienswijzen ingediend, van het Wetterskip, Prorail en Waterstad Sneek. Verder zijn er nog enkele ambtshalve wijzigingen in het bestemmingsplan opgenomen, die onder argument a. worden besproken. Als er wijzigingen in de regels of op de verbeelding worden aangebracht ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, dient de raad het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Argumenten:

a. Ambtshalve wijzigingen en zienswijzen

Ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan is er nog een aantal zaken in het bestemmingsplan aangepast. Deze zijn in bijlage 4, de 'Staat van wijzigingen' opgenomen. Het gaat hierbij om wijzigingen van de regels en de plankaart.

Op het plan zijn drie zienswijzen binnengekomen. Deze worden beantwoord in de reactienota zienswijzen. Het plan wordt niet gewijzigd naar aanleiding van de zienswijzen.

b. 1. Het bestemmingsplan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening

De ontwikkelingen passen in de lijn van het vastgestelde beleid van rijk, provincie en gemeente. In de toelichting van het bestemmingsplan is de hele ruimtelijke onderbouwing opgenomen. De onderzoeken die zijn uitgevoerd en ook zijn opgenomen in het bestemmingsplan laten geen belemmeringen zien voor uitvoering van het plan.

2. De ambtshalve aanpassingen geven aanleiding het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Naar aanleiding van de ambtshalve aanpassingen (zie hiervoor onder argument a.) zal het bestemmingsplan gewijzigd worden vastgesteld ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan dat ter inzage heeft gelegen. Als er namelijk wijzigingen in de regels of op de verbeelding worden aangebracht ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, dient de raad het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

e. Grondexploitatie

Bij dit plan is sprake van actief grondbeleid. Dit betekent dat de gemeente de grond in eigendom heeft, 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.

Risico's:

Tegen een besluit om een bestemmingsplan vast te stellen kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Financiën:

Zie onder argument e.

Andere opties:

Het bestemmingsplan niet vaststellen. De plannen zoals beschreven in het bestemmingsplan kunnen dan niet worden uitgevoerd en de huidige bestemming (Uit te voeren Woondoeleinden) blijft van toepassing.

Wettelijke basis:

Op 1 januari 2024 zijn de Omgevingswet en de Invoeringswet Omgevingswet in werking getreden. Het oude recht blijft van toepassing op bestemmingsplannen waarvan het ontwerp vóór het tijdstip van inwerkingtreding van de Omgevingswet ter inzage is gelegd. Dat betekent dat de artikelen 3.1, lid 1 en 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (hierna Wro) op dit plan van toepassing zijn. Na vaststelling zal het bestemmingsplan van rechtswege onderdeel gaan uitmaken van het tijdelijke omgevingsplan van de gemeente Súdwest-Fryslân.

Global Goals:

3 streeft naar een goede gezondheid voor mensen van alle leeftijden

11 richt zich op duurzaam wonen en leven in steden en gemeenschappen

Wie zijn betrokken:

Team Projecten, Vastgoed en Ruimtelijke Ontwikkeling, de supermarktketen die zich gaat vestigen en de te realiseren wooneenheden gaat exploiteren.

Wijze van participatie:

In het voorstadium is het plan overlegd met de overlegpartners. Er is op 22 januari 2024 een inloopbijeenkomst geweest. Deze werd drukbezocht, voornamelijk door inwoners die geïnteresseerd waren in een woning in het gebied. Verder heeft een ieder een zienswijze kunnen geven op het ontwerpbestemmingsplan. Er zijn drie zienswijzen ingediend, deze zijn beantwoord in de reactienota zienswijzen. De zienswijzen hebben geen aanleiding gegeven om het plan te wijzigen.

Digitale links naar informatiebronnen:

De stukken worden na het besluit en vóór de terinzagelegging raadpleegbaar op

<https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/document?documentID=NL.IMRO.1900.2024BPSneekHL2A2-vast>

In welke fase:

Vaststelling

Planning vervolg in de raad/LTA:

n.v.t.

Bijlage(n):

1. ontwerpbestemmingsplan Sneek - Harinxmaland 2A2

<https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/documenten/NL-IMRO-1900-2024BPSneekHL2A2-ontw-1/>

2. Staat van wijzigingen
3. Reactienota zienswijzen

Burgemeester en wethouders van Súdwest-Fryslân.

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

drs. E.K. Strijker , gemeentesecretaris.

Raadsbesluit gemeente Súdwest-Fryslân

Onderwerp

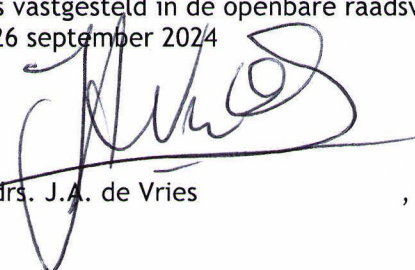
Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Sneek - Harinxmaland 2A2

Naar aanleiding van het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 20 augustus 2024;

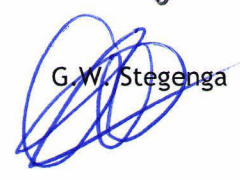
b e s l u i t :

- a. In te stemmen met de reactienota zienswijzen en de ambtshalve wijzigingen zoals die in de bijgevoegde 'Staat van wijzigingen' zijn opgenomen;
- b. Het bestemmingsplan "Sneek - Harinxmaland 2A2" gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan dat ter inzage heeft gelegen, conform de bij dit besluit behorende 'Staat van wijzigingen';
- 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. te bepalen dat voornoemd bestemmingsplan langs elektronische weg is vastgelegd in het GML-bestand NL.IMRO.1900.2024BPSneekHL2A2-vast;
- e. Geen exploitatieplan vast te stellen voor het hierboven genoemde bestemmingsplan.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering
van 26 september 2024


mr. drs. J.A. de Vries

, voorzitter.


G.W. Stegenga

, griffier.