



Raadsvoorstel gemeente Súdwest-Fryslân

Onderwerp	Bestemmingsplan - Het Perk en beeldkwaliteitsplan Het Perk, Sneek
Raadsvergadering van	9 maart 2023
Commissie	Doarp, Stêd en Omkriten
Commissievergadering van	21 februari 2023
Portefeuillehouder	Bauke Dam
Team	Ruimtelijke Ontwikkeling
Adviseur	G. Mahmoud

Voorstel:

- het bestemmingsplan Sneek - Het Perk 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.1900.2022oostBPhetperk-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 Grootchalige Topografie;
- geen exploitatieplan voor het bestemmingsplan Sneek - Het Perk vast te stellen;
- het beeldkwaliteitsplan Het Perk, Sneek vast te stellen als aanvulling op de 'Welstandsnota gemeente Súdwest Fryslân'.

Samenvatting:

Het Perk ligt aan het water langs de rondweg van Sneek, in de wijk Lemmerweg-West. Op het terrein waren de voormalige garage Wander en de school de Friese Poort gevestigd. Het terrein ligt inmiddels al jaren braak. Er liggen al vele jaren plannen om het gebied te ontwikkelen voor woningbouw. Het huidige plan voor dit gebied is ontstaan vanuit de ontwikkelende partij Frisoplan B.V. in samenwerking met Woonfriesland, Stichting Elkien en de gemeente.

Het plan bevat in totaal 116 woningen aan Het Perk/Pripperstraat. Voor dit plan is een bestemmingsplan opgesteld. In het bestemmingsplan wordt onderscheid gemaakt tussen drie verschillende soorten woningen: Appartementen, rijwoningen en waterwoningen. Voor het bieden van een beoordelingskader van welstandsaspecten is eveneens een beeldkwaliteitsplan opgesteld en voorbereid.

Op 3 oktober 2019 is er aan uw raad een startnotitie voorgelegd waarin uw raad de ruimtelijke kaders heeft meegegeven voor de verdere planuitwerking. Op 7 juli 2020 heeft het college een intentieovereenkomst afgesloten met Frisoplan B.V. om de haalbaarheid te onderzoeken. De meegegeven kaders en de omgevingsfactoren (o.a. de geluidhinderproblematiek omdat de woningen gelegen zijn langs de N7) hebben geresulteerd in het voorliggende voorstel en bestemmingsplan. Op 15 februari 2022 heeft het college uw raad nader geïnformeerd over de uitkomsten van het haalbaarheidsonderzoek. Hierbij was aangegeven dat het voorstel voor de vaststelling van het bestemmingsplan in het 4^e kwartaal aan uw raad zou worden voorgelegd. Door de gewijzigde marktomstandigheden en de stikstofproblematiek (vervallen bouw-vrijstelling door uitspraak Raad van State op 2 november 2022), is dit het eerste moment waarop het college de vaststelling kan voorleggen. Door in te stemmen met het voorstel kan er nog rond de zomer gestart worden met de realisatie van de sociale huurwoningen en kunnen de eerste woningen medio 2024 worden opgeleverd.

De ontwerpstukken hebben ter inzage gelegen in de periode van 14 oktober 2022 t/m 24 november 2022. In deze periode zijn er geen zienswijzen ontvangen op het bestemmingsplan of het beeldkwaliteitsplan. Als vervolgstap wordt daarom voorgesteld om het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan vast te stellen. Na het vaststellen van het bestemmingsplan wordt er gestart met het bouwrijp maken van het terrein. De bouw van de woningen staan gepland in september 2023.

Argumenten:

Woonplan

T.a.v. de doelgroepen heeft er een wijziging plaatsgevonden in de plannen. Vanwege de gewijzigde marktomstandigheden en de risico's die dit met zich meebrengt (onvoldoende verkoop waardoor het project niet door kan gaan) is in overleg met Frisoplan en Woonfriesland besloten om de 64 rijwoningen te realiseren voor de sociale huursector. Woonfriesland neemt deze woningen na realisatie af van Frisoplan. Het zwaartepunt van de kwalitatieve woonopgave in Sneek ligt bij het toevoegen van sociale huurwoningen door woningcorporaties. Daarnaast hebben we een opgave in het toevoegen van betaalbare koopwoningen. Voor wat betreft het realiseren van sociale huurwoningen door corporaties zijn er uitdagingen die er voor zorgen dat de realisatie door corporaties achterloopt op dat van marktpartijen. Corporaties hebben gezien hun opgaven op het gebied van o.a. verduurzaming en herstructurering slechts beperkt middelen om nieuwe woningen aan de voorraad toe te voegen. Gezien de onrendabele toppen in de sociale huursector zijn corporaties grotendeels aangewezen op gemeentelijke grondaanbiedingen tegen gereduceerde tarieven.

Een wijziging in het programma van Het Perk ten gunste van het realiseren van sociale huur ten koste van koopwoningen is een grote tegemoetkoming aan de ambities van de gemeente en de reeds vastgelegde beleidsdoelstellingen. Voor wat betreft het verlies aan koopwoningen binnen het plan kunnen we stellen dat de toevoeging van koopwoningen door marktpartijen en via gemeentelijke woningbouwplannen in en om Sneek voldoende wordt gecompenseerd.

Het programma bestaat uit 24 koopwoningen aan het water (circa VON € 400.000,-), 64 sociale huurwoningen door Woonfriesland en 28 sociale huurappartementen door Stichting Elkien.

Geen zienswijzen

Het ontwerp van het bestemmingsplan, het beeldkwaliteitsplan en het besluit hogere waarde hebben gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens die periode was het voor een ieder mogelijk om een zienswijze in te dienen tegen één of meer ontwerpdocumenten. Van deze mogelijkheid is geen gebruik gemaakt.

Geen belemmeringen beleid en milieu-/omgevingsaspecten

De bouw van de woningen past in de lijn van het vastgestelde beleid van Rijk, provincie en gemeente. De onderzoeken die in het kader van de milieu- en omgevingsaspecten zijn gedaan vormen geen belemmering voor de bouw van de woningen. Vanwege de ligging van de woningen aan de ringweg was het noodzakelijk extra aandacht te besteden aan het geluid. Ons college heeft hiertoe een hogere waarde vastgesteld middels de daarvoor aangewezen procedure en de toetsingswaarden zijn geborgd in de regels van het bestemmingsplan. Ter verduidelijking van de akoestische situatie is de lijst met rekenpunten (woningen) aangevuld ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Deze lijst wordt bijgesloten in het bestemmingsplan en is ook opgenomen in het besluit hogere waarde Wet geluidhinder.

Beeldkwaliteit

De stedenbouwkundige uitgangspunten worden vastgelegd in een beeldkwaliteitsplan. Hierin worden criteria vastgelegd voor vorm, kleurstelling en o.a. materiaalgebruik van de gebouwen en bouwwerken. De huidige welstandsnota is voor deze locatie niet toereikend en daarmee ontbreekt een passend beoordelingskader voor het uiterlijk van de nieuwe woonbuurt. Uitgangspunten zijn samengevat als volgt:

Voor het stedenbouwkundige plan van het Perk wordt voortgeborduurd op de bestaande uitgangspunten van de wijk Lemmerweg:

- *Een helder stratenplan*
- *Lange bouwstroken*
- *Ruimte voor openbaar groen*
- *Voornamelijk laagbouw*
- *Een heldere hoofdvorm voor de grondgebonden woningen: twee lagen met kappen*
- *Aan de N7 of de invalswegen is een markant accent in de vorm van hogere bebouwing mogelijk*

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. Vandaar dat wordt voorgesteld het beeldkwaliteitsplan vast te stellen.

Risico's:

n.v.t.

Financiën:

Voor de afwikkeling van kosten is een anterieure overeenkomst afgesloten met de initiatiefnemer.

Andere opties:

Het bestemmingsplan later- of gewijzigd vast te stellen.

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.

Global Goals:

De investering 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:

Woonfriesland, Stichting Elkien en Frisoplan.

Wijze van participatie:

Tijdens het ter inzage liggen van het voorontwerp bestemmingsplan hebben belanghebbenden kunnen reageren op het plan. Ook is het plan voorgelegd aan vaste overlegpartners zoals de provincie en het Wetterskip. In de voorbereidingsfase van het plan is aan betrokken het plan gepresenteerd in samenwerking met de initiatiefnemer. Er zijn geen reacties binnengekomen op het de eerder genoemde voorontwerp fase. Daarom wordt nu voorgesteld de volgende fase te starten.

Digitale links naar informatiebronnen:

www.ruimtelijkeplannen.nl,

In welke fase:

Vaststelling

Planning vervolg in de raad/LTA:

Volgens aangekondigde vaststelling

Bijlage(n):

1. ontwerp bestemmingsplan + beeldkwaliteitsplan

Burgemeester en wethouders van Súdwest-Fryslân.

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

drs. E.K. Strijker, gemeentesecretaris.

Raadsbesluit gemeente Súdwest-Fryslân

Onderwerp

vaststelling bestemmingsplan Sneek - Het Perk en beeldkwaliteitsplan Het Perk, Sneek

Naar aanleiding van het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 31 januari 2023;

besluit:

- a. het bestemmingsplan Sneek - Het Perk 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.1900.2022oostBPhetperk-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 - Het Perk vast te stellen;
- e. het beeldkwaliteitsplan Het Perk, Sneek vast te stellen als onderdeel van de welstandsnota.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering
van 9 maart 2023



mr. drs. J.A. de Vries

, voorzitter.



G.W. Stegenga

, griffier.