

Ons nummer: R23.000045



Raadsvoorstel gemeente Súdwest-Fryslân

Onderwerp	Gewijzigd bestemmingsplan "Sneek - waterwoningen Houkepoort"
Raadsvergadering van	11 mei 2023
Commissie	Doarp, Stêd en Omkriten
Commissievergadering van	18 april 2023
Portefeuillehouder	Bauke Dam
Team	Ruimtelijke Ontwikkeling
Adviseur	Guido Klont

Voorstel:

Te besluiten om:

- de reactienota ingebrachte zienswijzen bestemmingsplan "Sneek – waterwoningen Houkepoort" vast te stellen;
- te bepalen dat op basis van de in het bestemmingsplan opgenomen m.e.r.-beoordeling een milieueffectrapport (MER) voor het bestemmingsplan "Sneek - waterwoningen Houkepoort" niet nodig is;
- het bestemmingsplan "Sneek - waterwoningen Houkepoort" met identificatienummer NL.IMRO.1900.2022oostBPsneewawo-vast gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan dat ter inzage heeft gelegen; deze wijziging bestaat daaruit dat in artikel 3.1 'Bestemmingsomschrijving' van de regels extra wordt opgenomen dat de aangewezen gronden ook zijn bestemd voor de bij de hoofdbestemming "Sneek – waterwoningen Houkepoort" behorende 'parkeervoorzieningen' en 'verblijfsgebied';
- 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 – waterwoningen Houkepoort" vast te stellen;
- het bijbehorende beeldkwaliteitsplan 'Beeldkwaliteitscriteria waterwoningen Houkepoort' vast te stellen als onderdeel van de welstandsnota;
- de indieners van een zienswijze schriftelijk te informeren over de gewijzigde vaststelling van dit bestemmingsplan.

Samenvatting:

Het nu nog geldende bestemmingsplan "Sneek-Houkepoort" biedt, centraal in de havenkom, de mogelijkheid voor een woontoren met 15 appartementen van maximaal 25 meter hoog. Er is veel tijd en energie gestoken om samen met een ontwikkelaar te komen tot de realisatie van een appartementengebouw op deze plek. Dit is niet gelukt. De oorzaak is divers: Enerzijds een groot aanbod in appartementen waardoor de keuze groot is, anderzijds de vrij op naam - prijs die niet concurrerend is gebleken. Hierdoor is het niet gelukt om de appartementen in de markt af te zetten. Om aan de bouw van de woontoren vast te houden is niet realistisch en wenselijk meer.

Voor het bouwvlak waar de woontoren aanvankelijk was gepland, is een stedenbouwkundige opzet gemaakt voor zes waterwoningen. Voor het parkeren en de realisatie van bergingen (walvoorziening) is ruimte aan de wal gereserveerd. Deze stedenbouwkundige opzet is vertaald in een bestemmingsplan (verbeelding, toelichting en regels), zie bijlage 2.

Om deze ontwikkeling mogelijk te maken is het nodig dat het bestemmingsplan wordt herzien. Met het herzien van het bestemmingsplan Houkepoort wordt zowel uitvoering gegeven aan het beperken van de plancapaciteit voor appartementen, als aan de wens om vernieuwende woon-en

bouwvormen te faciliteren. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet hierin.

Het bestemmingsplan heeft de procedure doorlopen van voorontwerp naar het nu voorliggende vast te stellen plan.

Het voorontwerp bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 12 augustus 2022 t/m 22 september 2022. De ontvangen adviezen van overleginstanties en inspraakreacties van omwonenden zijn opgenomen in bijlage 6 bij de toelichting van het bestemmingsplan. Hierin is ook aangegeven of de overleg- en inspraakreacties hebben geleid tot aanpassingen.

Vervolgens heeft het ontwerpbestemmingsplan met het bijbehorende ontwerp beeldkwaliteitsplan in de periode van 23 december tot en met 2 februari 2023 ter inzage gelegen. In totaal zijn zes zienswijzen binnengekomen.

In de bij het raadsvoorstel gevoegde "Reactienota ingebrachte zienswijzen bestemmingsplan Sneek - waterwoningen Houkepoort" (bijlage 1) zijn de zienswijzen kort weergegeven en voorzien van een gemeentelijke reactie.

De raad is tijdens de procedure telkens actief geïnformeerd over de voortgang van het plan (zie ook bijlage 3).

Argumenten:

a. *De ingebrachte zienswijzen leiden tot enkele aanpassingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan*

Op het ontwerpbestemmingsplan met het ontwerp beeldkwaliteitsplan zijn zes zienswijzen ingediend. In de bijgevoegde reactienota zienswijzen "Sneek - waterwoningen Houkepoort" (zie bijlage 1) is de gemeentelijke reactie op de zienswijzen weergegeven. De gemeente ziet aanleiding om op basis van de ingebrachte zienswijzen een wijziging in de regels aan te brengen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

Deze wijziging heeft er mee te maken dat er in artikel 3.1 'Bestemmingsomschrijving' nu geen mogelijkheid is opgenomen voor 'parkeervoorzieningen' en 'verblijfsgebied'. Deze twee bijhorende functies moeten wel in artikel 3.1 van de regels worden opgenomen, omdat op de wal openbaar gebied met parkeervoorzieningen zullen worden gecreëerd. Deze komen deels in de plaats van de parkeerplaatsen die vervallen door de plaatsing van de gemeenschappelijke berging op de wal.

Daarnaast zal naar aanleiding van een ingebrachte zienswijze een extra bijlage met onderbouwing in de toelichting van het bestemmingsplan worden opgenomen inzake het cumulatieve geluid van warmtepompen.

b. *Een uitgebreide MER hoeft niet te worden opgesteld*

In het bestemmingsplan is in bijlage 3 bij de toelichting een vormvrije m.e.r.-beoordeling opgenomen. Uit de informatie in deze notitie blijkt dat het plangebied niet ligt in kwetsbaar gebied en/of gebied met een beschermde status. De aard en omvang van het plan leiden niet tot belangrijke nadelige milieugevolgen. Het doorlopen van een volledige m.e.r.-procedure is daarom niet noodzakelijk.

c. *1. Het bestemmingsplan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening*

De ontwikkelingen passen in de lijn van het vastgestelde beleid van rijk, provincie en gemeente (zie hiervoor de toelichting van het bestemmingsplan). De onderzoeken die zijn uitgevoerd en opgenomen in het bestemmingsplan laten geen belemmeringen zien voor uitvoering van het plan.

2. De ingebrachte zienswijzen geven aanleiding het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen

Naar aanleiding van de ingebrachte zienswijzen zal het bestemmingsplan gewijzigd worden vastgesteld ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan dat ter inzage heeft gelegen (zie hiervoor ook argument a.)

a. *De economische uitvoerbaarheid is verzekerd*

In het kader van de Grondexploitatiewet (onderdeel van de Wro) dient een exploitatieplan te worden opgesteld, indien er sprake is van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1. Bro

(o.a. het bouwen van woning(en)). Dit is anders indien de kosten bij de vaststelling van het bestemmingsplan anderszins verzekerd zijn. Dan vervalt de verplichting. Dat is hier het geval. De gemeente is eigenaar van de gronden. De gemeenteraad moet echter wel expliciet besluiten dat een exploitatieplan niet wordt vastgesteld.

f. Er is een beeldkwaliteitsplan voor het gebied opgesteld

De bouw mogelijkheden (zoals de oppervlakte van een waterwoning en de bouwhoogte) zijn vastgelegd in het bestemmingsplan. Voor het plangebied heeft de gemeente vanuit de welstandsnota geen specifieke regels die toegepast kunnen worden op de waterwoningen. Om die reden is een specifiek beeldkwaliteitsplan opgesteld. In dit beeldkwaliteitsplan is de beoogde beeldkwaliteit gemotiveerd waaraan de ontwikkeling moet voldoen. Bij de verdere uitwerking van de plannen wordt hieraan door de welstandscommissie Hûs en Hiem getoetst. Het beeldkwaliteitsplan is opgenomen in bijlage 1 van de toelichting van het bestemmingsplan en wordt tegelijkertijd met het bestemmingsplan vastgesteld.

g. De indieners van de zienswijzen worden geïnformeerd

De omwonenden, die een zienswijze hebben ingediend worden schriftelijk van het vaststellingsbesluit op de hoogte gesteld. Tevens wordt hun gewezen op de algemene publicatie waarin wordt gewezen op de mogelijkheid van beroep.

Risico's:

Tegen het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan staat beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Financiën:

Het her-programmeren van appartementen naar waterwoningen kan binnen de GREX als neutraal worden afgedaan als de opbrengst minimaal € 535.000,- bedraagt. De taxatie van de water/ bouw kavels is gesteld op € 660.000,-. Dit is de marktwaarde die als streefopbrengst dient te worden gehaald.

Indien er geen opbrengsten worden gegenereerd dan is er een voorziening noodzakelijk.

Andere opties:

Het bestemmingsplan niet vaststellen. Dan is het niet mogelijk om deze locatie aan te bieden voor de bouw van zes waterwoningen en blijft de oude bestemming in stand.

Wettelijke basis:

Wet ruimtelijke ordening (Wro), Besluit ruimtelijke ordening (Bro), Woningwet (beeldkwaliteit, welstand) en Algemene wet bestuursrecht (Awb).

Global Goals:

11.) Duurzame Steden en Gemeenschappen: De woningen moeten voldoen aan de laatste normen (o.a. gasloos).

Wie zijn betrokken:

De omgeving van het plan, de gemeente en de overlegpartners (zie lijst met overlegreacties in het bestemmingsplan).

Wijze van participatie:

De gemeente heeft door middel van mailings, kennisgevingen, nieuwsbrieven en inloop-/ informatiebijeenkomsten geprobeerd omwonenden te informeren en te betrekken bij het plan voor de waterwoningen. Tevens was telkens contact over het project met de gemeente mogelijk. Dat heeft geleid tot enkele uitgangspunten in de stedenbouwkundige opzet die mogelijke zorgen wegnemen. Voorbeelden daarvan zijn dat er geen (drijvende) terrassen in het water mogen worden gebouwd, maar dat de buitenruimte eventueel op het dak kan worden gesitueerd. Hiermee is tegemoetgekomen aan vrees voor geluidsoverlast over het water. Tevens is het aantal waterwoningen teruggebracht naar 6 (was eerst 7) naar aanleiding van opmerkingen van bewoners.

Digitale links naar informatiebronnen:

www.ruimtelijkeplannen.nl

In welke fase:

Afronding/vaststelling van het bestemmingsplan

Planning vervolg in de raad/LTA:

n.v.t.

Bijlage(n):

1. Reactienota ingebrachte zienswijzen bestemmingsplan "Sneek - waterwoningen Houkepoort".
2. Bestemmingsplan 'Sneek - waterwoningen Houkepoort'
3. Drie infostukken ten aanzien van actieve raadsinformatie over voortgang:
 - 3.1 actieve info waterwoningen Houkepoort
 - 3.2 actieve info wijzigen bestemming in Houkepoort van appartementengebouw naar waterwoningen
 - 3.3 actieve info Ontwerpfase bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan waterwoningen Houkepoort

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 Sneek

Naar aanleiding van het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 28 maart 2023;

besluit:

- a. de reactienota ingebrachte zienswijzen bestemmingsplan "Sneek – waterwoningen Houkepoort" vast te stellen;
- b. te bepalen dat op basis van de in het bestemmingsplan opgenomen m.e.r. - beoordeling een milieueffectrapport (MER) voor het bestemmingsplan "Sneek - waterwoningen Houkepoort" niet nodig is;
- c. het bestemmingsplan "Sneek - waterwoningen Houkepoort" met identificatienummer NL.IMRO.1900.2022oostBPSneewawo-vast gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan dat ter inzage heeft gelegen; deze wijziging bestaat daaruit dat in artikel 3.1 'Bestemmingsomschrijving' van de regels extra wordt opgenomen dat de aangewezen gronden ook zijn bestemd voor de bij de hoofdbestemming "Sneek – waterwoningen Houkepoort" behorende 'parkeervoorzieningen' en 'verblijfsgebied';
- d. te bepalen dat voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de Basisregistratie Grootschalige Topografie;
- e. geen exploitatieplan voor het bestemmingsplan "Sneek – waterwoningen Houkepoort" vast te stellen;
- f. het bijbehorende beeldkwaliteitsplan 'Beeldkwaliteitscriteria waterwoningen Houkepoort' vast te stellen als onderdeel van de welstandsnota;
- g. de indieners van een zienswijzen schriftelijk te informeren over de gewijzigde vaststelling van dit bestemmingsplan.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering
van 11 mei 2023

mr. drs. J.A. de Vries

, voorzitter.

G.W. Stegenga

, griffier.