



**Raadsvoorstel gemeente Súdwest-Fryslân**

<b>Onderwerp</b>	<b>gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Sneek Harinxmaland Fase 1e</b>
Raadsvergadering van	14 juli 2016
Commissie	Doarp, Stêd en Omkriten
Commissievergadering van	28 juni 2016
Portefeuillehouder	G. Akkerman-Wielinga
Team	Ruimtelijke Ontwikkeling en Economische Zaken
Behandelend ambtenaar	G.L. de Jong

**Voorstel:**

1. de reactienota zienswijze(n) ontwerpbestemmingsplan Sneek - Harinxmaland Fase 1e vast te stellen;
2. het bestemmingsplan Sneek - Harinxmaland Fase 1e gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan dat ter inzage heeft gelegen. De wijzigingen betreffen in detail:
  - het toevoegen van een aanduiding 'ligplaats uitgesloten' binnen de bestemming 'water' op de verbeelding in aansluiting op de groenstrook aan de zuidzijde van het plangebied;
  - in artikel 5.4 onder b (toevoeging) van de regels van de bestemming 'water' opnemen dat ter plaatse van de aanduiding 'ligplaats uitgesloten' het verboden is ligplaats dan wel aanlegplaats in te nemen;
  - in artikel 5.2.2 onder a (bestemming 'water') een bouwhoogte voor andere bouwhoogte opnemen van 3,50 meter in plaats van 2,50 meter, gemeten vanaf Nieuw Amsterdams Peil (ambtshalve wijziging);
3. het bestemmingsplan Sneek - Harinxmaland Fase 1e gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan dat er inzage heeft gelegen zoals hiervoor aangegeven;
4. het Beeldkwaliteitsplan Sneek - Harinxmaland Fase 1e gewijzigd vast te stellen als onderdeel van de "Welstandsnota gemeente Súdwest-Fryslân". De wijziging betreft in detail:
  - het toevoegen van één parkeerplek aan de zuidoostzijde van het plangebied.
5. te bepalen dat voornoemd bestemmingsplan langs elektronische weg is vastgelegd in het GML-bestand NL.IMRO.1900.2015oostBPharinx1e-vast en tevens in die vorm is vastgesteld;
6. te bepalen dat voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de grootschalige Basiskaart Nederland;
7. geen exploitatieplan voor het bestemmingsplan Sneek - Harinxmaland Fase 1e vast te stellen.

**Inleiding:**

Reeds op 28 februari 2006 heeft de gemeenteraad van de voormalige gemeente Sneek het moederplan Harinxmaland vastgesteld. Op basis van dit plan kunnen de in dit plan gelegen gronden door het college worden uitgewerkt ten behoeve van woningbouw. Vanwege het feit dat de wetgever er vanuit gaat dat een bestemmingsplan na een planperiode van 10 jaar wordt herzien (en ter voorkoming van het mislopen van bouwleges), is hier niet gekozen voor een uitwerkingsplan maar een herziening van een bestemmingsplan voor een onderdeel van het thans geldende bestemmingsplan Harinxmaland (moederplan). Dat laat onverlet dat het genoemde moederplan de basis vormt van het thans aan de orde zijnde bestemmingsplan. Dat is ook de reden dat er niet eerst een startdocument/kaderstelling door de gemeenteraad hoeft te worden vastgesteld. Overigens heeft de gemeenteraad het Woningbouwprogramma 2011-2016 vastgesteld. Daarin is onderhavig woningbouwgebied opgenomen.

Het ontwerpbestemmingsplan "Sneek Harinxmaland Fase 1e" met het daarbij behorende



beeldkwaliteitsplan heeft met ingang van 1 april 2016 tot en met 12 mei 2016 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn acht zienswijzen ingekomen. Zeven zienswijzen zijn afkomstig van de bewoners van de tegenoverliggende woningen (Harinxmaland fase 1a) en één zienswijze is afkomstig van enkele toekomstige bewoners in het hier aan de orde zijnde plangebied. Een en ander heeft er in geresulteerd dat het bestemmingsplan gewijzigd vastgesteld moet worden. Voor een toelichting wordt verwezen naar de Reactienota zienswijzen Sneek - Harinxmaland Fase 1e.

**Doel:**

Het (gewijzigd) vaststellen van het bestemmingsplan Sneek - Harinxmaland Fase 1e en het gewijzigd vaststellen van het Beeldkwaliteitsplan Sneek - Harinxmaland Fase 1e.

**Argumenten:**

Het plan

In het onderhavige plangebied kunnen in totaal 54 woningen worden gerealiseerd. Dit zullen in beginsel rijwoningen en twee-onder-één-kap-woningen worden, in een betaalbaar prijssegment. Op de bouwpercelen is het ook mogelijk om een vrijstaande woning te bouwen, maar er is ruimte gemaakt voor maximaal 14 twee-onder-één-kap-woningen, de invulling van deze strook is nog flexibel. In ieder geval wordt op deze manier aansluiting gezocht bij de woningen direct aan de overzijde van het water in fase 1d. Alle woningen binnen fase 1<sup>e</sup> worden in een vergelijkbare stijl en met vergelijkbare materialen gerealiseerd, om eenheid te creëren in het plangebied.

Voor nadere informatie wordt verwezen naar het bijgevoegde ontwerpbestemmingsplan Sneek - Harinxmaland Fase 1e.



Ligging plangebied

Zienswijzen

Met betrekking tot de brieven met zienswijzen, wordt voor een inhoudelijke reactie verwezen naar de "Reactienota zienswijzen bestemmingsplan Sneek Harinxmaland Fase 1e". Samengevat kan worden opgemerkt dat de indieners van twee zienswijzen niet ontvankelijk zijn vanwege het feit dat de zienswijzen zijn ingekomen na 12 mei 2016. De overige zienswijzen hebben betrekking op het parkeren, de breedte en het gebruik van de groenstrook tussen de te bouwen woningen en het water (zijarm van de Swette), het faciliteren van aanlegplaatsen/ligplaatsen in genoemd water en het beperken van uitzicht van bewoners in verband met het wijzigen van de waterloop achter de toekomstige woningen. Alleen op het punt van het faciliteren van aanlegplaatsen/ligplaatsen zijn wij de mening toegedaan dat het bestemmingsplan moet worden aangepast. Daarbij gaan wij uit van het standpunt dat aan de noordzijde van de zijarm van de Swette géén aanlegplaatsen/ligplaatsen gefaciliteerd worden (het ontwerpbestemmingsplan maakte dit wel mogelijk). Ook zal naar aanleiding van een zienswijze/inspraakreactie één parkeerplek worden toegevoegd. Daarvoor dient het beeldkwaliteitsplan worden aangepast.

Verder is er nog een ambtshalve wijziging meegenomen ten aanzien van andere bouwwerken. In het ontwerpbestemmingsplan was een bouwhoogte opgenomen van 2,50 meter. Deze moet gewijzigd worden in een bouwhoogte van 3,50 meter, gemeten vanaf het Nieuw Amsterdams Peil. Deze wijziging is noodzakelijk omdat er een heechthout (bruggetje) gerealiseerd moet worden die, mede in verband met de doorvaart, een bouwhoogte zal krijgen van meer dan 3.00 meter (inclusief brugleuningen).

**Alternatieven:**

Het bestemmingsplan niet gewijzigd vaststellen.

**Risico's:**

Tegen het (gewijzigd) vastgestelde bestemmingsplan kan beroep wordt ingesteld bij de Raad van State.

**Kaders:**

Het bestemmingsplan Harinxmaland d.d. 16 februari 2006 en het Woningbouwprogramma 2011-2016

**Financiële aspecten/gevolgen:**

De ontwikkeling betreft een initiatief van een projectontwikkelaar (Zwanenburg). De gronden binnen het plangebied zijn op dit moment nog in eigendom van de gemeente. Gemeente en initiatiefnemer hebben een koop-realisatieovereenkomst gesloten, waarbij de gronden door de initiatiefnemer op uiterlijk vastgestelde momenten tegen afgesproken prijs en condities worden afgenomen van de gemeente. De gronden worden bouw- en woonrijp aan de initiatiefnemer opgeleverd. Verder is een planschade afwentelingsovereenkomst gesloten, zodat de gemeente de kosten van een eventuele planschadeclaim niet hoeft te dragen.

**Duurzaamheid:**

De in het bestemmingsplan opgenomen woningen moeten voldoen aan de in het Bouwbesluit opgenomen eisen ten aanzien van duurzaamheid.

**Vervolgproces:**

Na de gewijzigde vaststelling, zal het bestemmingsplan opnieuw ter inzage worden gelegd waarbij de mogelijkheid bestaat om beroep in te stellen bij de Raad van State.

**Communicatie en afstemming:**

Alvorens het ontwerpbestemmingsplan in procedure is gebracht, zijn omwonenden op 25 februari jl. uitgenodigd om kennis te nemen van de plannen. De indieners van de zienswijzen zijn vervolgens in de gelegenheid gesteld om te reageren op de reactienota. Men heeft van deze gelegenheid geen gebruik gemaakt.

**Bijlage(n)**

Meegezonden:

- ontwerpbestemmingsplan;
- reactienota zienswijzen

Ter inzage:

-

Burgemeester en wethouders van Súdwest-Fryslân.

drs. H.H. \_\_\_\_\_, burgemeester.  
Apotheker

P. Zondervan \_\_\_\_\_, gemeentesecretaris.



## Raadsbesluit gemeente Súdwest-Fryslân

Onderwerp	gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Sneek Harinxmaland Fase 1e
-----------	--

De raad van de gemeente Súdwest-Fryslân;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 7 juni 2016;

gelet op 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening;

overwegende dat

- het ontwerpbestemmingsplan Sneek - Harinxmaland Fase 1e met ingang van 1 april 2016 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage heeft gelegen;
- tegen bovengenoemd ontwerpbestemmingsplan acht brieven met zienswijzen zijn ingediend;
- de zienswijzen aanleiding geven het ontwerpbestemmingsplan aan te passen;
- het ontwerpbestemmingsplan geen ontwikkelingen bevat waarvoor kosten verhaald moeten worden;
- het Beeldkwaliteitsplan Sneek - Harinxmaland Fase 1e gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen en dat er één zienswijze is ingediend tegen het Beeldkwaliteitsplan;

b e s l u i t:

1. de reactienota zienswijze(n) ontwerpbestemmingsplan Sneek - Harinxmaland Fase 1e vast te stellen;
2. het bestemmingsplan Sneek - Harinxmaland Fase 1e gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan dat ter inzage heeft gelegen. De wijzigingen betreffen in detail:
  - het toevoegen van een aanduiding 'ligplaats uitgesloten' binnen de bestemming 'water' op de verbeelding in aansluiting op de groenstrook aan de zuidzijde van het plangebied;
  - in artikel 5.4 onder b (toevoeging) van de regels van de bestemming 'water' opnemen dat ter plaatse van de aanduiding 'ligplaats uitgesloten' het verboden is ligplaats dan wel aanlegplaats in te nemen;
  - in artikel 5.2.2 onder a (bestemming 'water') een bouwhoogte voor andere bouwhoogte opnemen van 3,50 meter in plaats van 2,50 meter, gemeten vanaf Nieuw Amsterdams Peil (ambtshalve wijziging);
3. het bestemmingsplan Sneek - Harinxmaland Fase 1e gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan dat er inzage heeft gelegen zoals hiervoor aangegeven;
4. het Beeldkwaliteitsplan Sneek - Harinxmaland Fase 1e gewijzigd vast te stellen als onderdeel van de "Welstandsnota gemeente Súdwest-Fryslân". De wijziging betreft in detail:
  - het toevoegen van één parkeerplek aan de zuidoostzijde van het plangebied.
5. te bepalen dat voornoemd bestemmingsplan langs elektronische weg is vastgelegd in het GML-bestand NL.IMRO.1900.2015oostBPharinx1e-vast en tevens in die vorm is vastgesteld;

6. te bepalen dat voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de grootschalige Basiskaart Nederland;
7. geen exploitatieplan voor het bestemmingsplan Sneek - Harinxmaland Fase 1e vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van  
14 juli 2016



drs. H.H. Apotheke , voorzitter.



B.C. Star , plv. griffier.