



Raadsvoorstel gemeente Súdwest-Fryslân

Onderwerp	bestemmingsplan "Wonen aan de Geeuw, Zuidwesthoekweg 7, Sneek"
Raadsvergadering van	20 juli 2017
Commissie	Doarp, Stêd en Omkriten
Commissievergadering van	4 juli 2017
Portefeuillehouder	G. Akkerman-Wielinga
Team	Ruimtelijke Ontwikkeling en Economische Zaken
Behandelend ambtenaar	G.L. de Jong

Voorstel:

1. de reactienota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan "Wonen aan de Geeuw, Zuidwesthoekweg 7, Sneek" vast te stellen;
2. het bestemmingsplan "Wonen aan de Geeuw, Zuidwesthoek 7, Sneek" gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan dat er inzage heeft gelegen, conform de bij dit besluit behorende Staat van wijzigingen;
3. te bepalen dat voornoemd bestemmingsplan langs elektronische weg is vastgelegd in het GML-bestand NL.IMRO.1900.2016oostBPzwhweg7-vast en tevens in die vorm is vastgesteld;
4. te bepalen dat voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de grootschalige Basiskaart Nederland;
5. geen exploitatieplan voor het bestemmingsplan "Wonen aan de Geeuw, Zuidwesthoekweg 7, Sneek" vast te stellen.

Inleiding:

Het huidige leegstaande pand is in 1998/1999 opgericht als hoofdkantoor en expeditie ruimte van Vinea. Deze organisatie verzorgde vanuit deze locatie voornamelijk veel (sportieve) jeugdvakanties/-zeilvakanties in en buiten Nederland. In verband met het ontbreken van opvolging binnen de organisatie, zijn alle bedrijfsmiddelen (boten, trailers e.d.) verkocht aan een derde partij die de Vinea organisatie verder ontwikkelt vanuit een meer centrale plaats elders in Nederland.

Door de eigenaar is gezocht naar een afnemer van de gebouwen wat een lastige opgave bleek. Er is onder meer onderzocht of de panden geschikt te maken zouden zijn voor een water gerelateerde onderwijsinstelling. De opstallen blijken daarvoor ongeschikt. Vervolgens is het idee opgevat om het perceel te transformeren in een woonfunctie. De gemeenteraad heeft zich in zijn vergadering van 14 juli 2016 reeds positief uitgelaten over de plannen.

Doel:

Het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan "Wonen aan de Geeuw, Zuidwesthoekweg 7, Sneek".

Argumenten:

De plannen

Het perceel Zuidwesthoekweg 7 te Sneek is gelegen in het bestemmingsplan "Sneek-Stationsgebied". Het perceel heeft de bestemming 'bedrijf'. Het gaat daarbij om bedrijfsactiviteiten als bedoeld in de categorieën 1 en 2 van de als bijlage bij de regels gevoegde bedrijvenlijst. Binnen deze bestemming is een woonfunctie niet toegestaan.

Het gaat hier in dit deel van het plangebied om een op zichzelf staande bedrijfsfunctie. Aan de

zuidwestzijde (richting IJlst) wordt het perceel begrensd door een groenstrook terwijl aan de noordoostzijde woningen aanwezig zijn. In planologische zin kan er dan ook weinig op tegen zijn om de bedrijfsfunctie te transformeren in een woonfunctie. De functies sluiten namelijk prima op elkaar aan.

Stedenbouwkundig gezien geldt de huidige ruimtelijke situatie als uitgangspunt. Zoals reeds genoemd, zullen in het voormalige kantoor een viertal appartementen worden gerealiseerd, in het expeditie gebouw worden een viertal 'loft'woningen ondergebracht terwijl ter vervanging van de aanwezige afsputloods met opslag een drietal grondgebonden woningen worden gebouwd. Verder worden twee kleine haventjes en twee bergingen toegevoegd. De ontsluiting blijft ongewijzigd. Al met al kan worden gesproken van een mooie opwaardering van deze locatie. In de nieuwe situatie zal hier een prachtige woonplek ontstaan aan de Geau. De opwaardering zal zeker een positieve bijdrage leveren aan de binnenkomst van Sneek vanaf IJlst (zowel vanaf de weg als vanaf het water).



De locatie in vogelvlucht

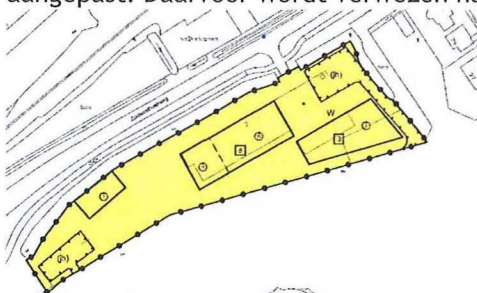


De locatie vanaf de Geau

Procedure

Het ontwerpbestemmingsplan "Wonen aan de Geeuw, Zuidwesthoekweg 7, Sneek" heeft vanaf 5 april 2017 tot en met 16 mei 2017 ter inzage gelegen. In een eerder stadium is reeds gecommuniceerd met de omgeving. Het verslag is bijgesloten. Er is echter één zienswijze ingediend en wel door ProRail te Utrecht. De zienswijze richt zich op trillinghinder. Wij zijn de mening toegedaan dat de kans dat overlast ontstaat als gevolg van trillinghinder dermate laag wordt ingeschat dat nader onderzoek achterwege kan blijven. De beoogde ontwikkeling mag op dit punt als passend worden beschouwd. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan. Voor de motivering wordt verwezen naar de reactienota.

Verder zijn wij de mening toegedaan dat er een ambtshalve wijziging doorgevoerd dient te worden. In de regels is niet expliciet uitgesloten dat de woonappartementen tevens voor recreatieve doeleinden kunnen worden gebruikt. In dat kader dienen de regels worden aangepast. Daarvoor wordt verwezen naar de reactienota.



Verbeelding bestemmingsplan

Alternatieven:

Het bestemmingsplan niet dan wel ongewijzigd vaststellen.

Risico's:

De mogelijkheid bestaat dat tegen het (gewijzigd) vastgestelde bestemmingsplan beroep wordt ingesteld.

Kaders:

3.8 Wet ruimtelijke ordening en startnotitie d.d. 14 juli 2016

Financiële aspecten/gevolgen:

Er zal met aanvrager een planschadeovereenkomst worden afgesloten.

Duurzaamheid:

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

Vervolgproces:

Nadat de raad is overgegaan tot het (gewijzigd) vaststellen van het bestemmingsplan, ligt het plan opnieuw gedurende een termijn van zes weken ter inzage. Binnen deze termijn kan beroep worden ingesteld bij de Raad van State.

Monitoring en evaluatie:

Niet van toepassing

Gevolgen voor LTA:

Niet van toepassing

Communicatie en afstemming:

Alvorens het bestemmingsplan in procedure is gebacht, is er reeds met de omwonenden gecommuniceerd.

Bijlage(n)Meegezonden:

- bestemmingsplan
- zienswijze ProRail
- reactienota
- verslag communicatie met omwonenden

Ter inzage:

-

Burgemeester en wethouders van Súdwest-Fryslân.

drs. H.H. Apotheker , burgemeester.

P. Zondervan , gemeentesecretaris.

Raadsbesluit gemeente Súdwest-Fryslân

Onderwerp	bestemmingsplan "Wonen aan de Geeuw, Zuidwesthoekweg 7, Sneek"
-----------	--

Naar aanleiding van het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 13 juni 2017;

overwegende dat:

- het ontwerpbestemmingsplan "Wonen aan de Geeuw, Zuidwesthoekweg 7, Sneek" met ingang van 5 april 2017 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage heeft gelegen;
- tegen bovengenoemd ontwerpbestemmingsplan één zienswijze is ingediend;
- de zienswijze geen aanleiding geeft het ontwerpbestemmingsplan aan te passen;
- dat het ontwerpbestemmingsplan een ambtshalve aanpassingen behoeft, om onzorgvuldigheden in het ontwerpbestemmingsplan te herstellen;
- het ontwerpbestemmingsplan geen ontwikkelingen bevat waarvoor kosten verhaald moeten worden;

besluit de raad:

1. de reactienota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan "Wonen aan de Geeuw, Zuidwesthoekweg 7, Sneek" vast te stellen;
2. het bestemmingsplan "Wonen aan de Geeuw, Zuidwesthoek 7, Sneek" gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan dat er inzage heeft gelegen, conform de bij dit besluit behorende Staat van wijzigingen;
3. te bepalen dat voornoemd bestemmingsplan langs elektronische weg is vastgelegd in het GML-bestand NL.IMRO.1900.2016oostBPzwhweg7-vast en tevens in die vorm is vastgesteld;
4. te bepalen dat voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de grootschalige Basiskaart Nederland;
5. geen exploitatieplan voor het bestemmingsplan "Wonen aan de Geeuw, Zuidwesthoekweg 7, Sneek" vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van
20 juli 2017

K. Visser

, plv. voorzitter.

G.W. Stegenga

, griffier.