



Raadsvoorstel gemeente Súdwest-Fryslân

Onderwerp	vaststelling bestemmingsplan Sneek Harinxmaland Fase 1b
Raadsvergadering van	2 maart 2017
Commissie	Doarp, Stêd en Omkriten
Commissievergadering van	14 februari 2017
Portefeuillehouder	G. Akkerman-Wielinga
Team	Ruimtelijke Ontwikkeling en Economische Zaken
Behandelend ambtenaar	G.L. de Jong

Voorstel:

1. het bestemmingsplan Sneek - Harinxmaland Fase 1b ongewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan dat ter inzage heeft gelegen;
2. het Beeldkwaliteitsplan Sneek - Harinxmaland Fase 1b gewijzigd vast te stellen als onderdeel van de "Welstandsnota gemeente Súdwest-Fryslân". De ambtshalve wijziging betreft in detail: het wijzigen van de tekst: "“gesloten bouwblok met een rechthoekig grondplan” in "bouwblok met een rechthoekig grondplan";
3. te bepalen dat voornoemd bestemmingsplan langs elektronische weg is vastgelegd in het GML-bestand NL.IMRO.1900.2017oostBPharinx1b-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 Sneek - Harinxmaland Fase 1b 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.

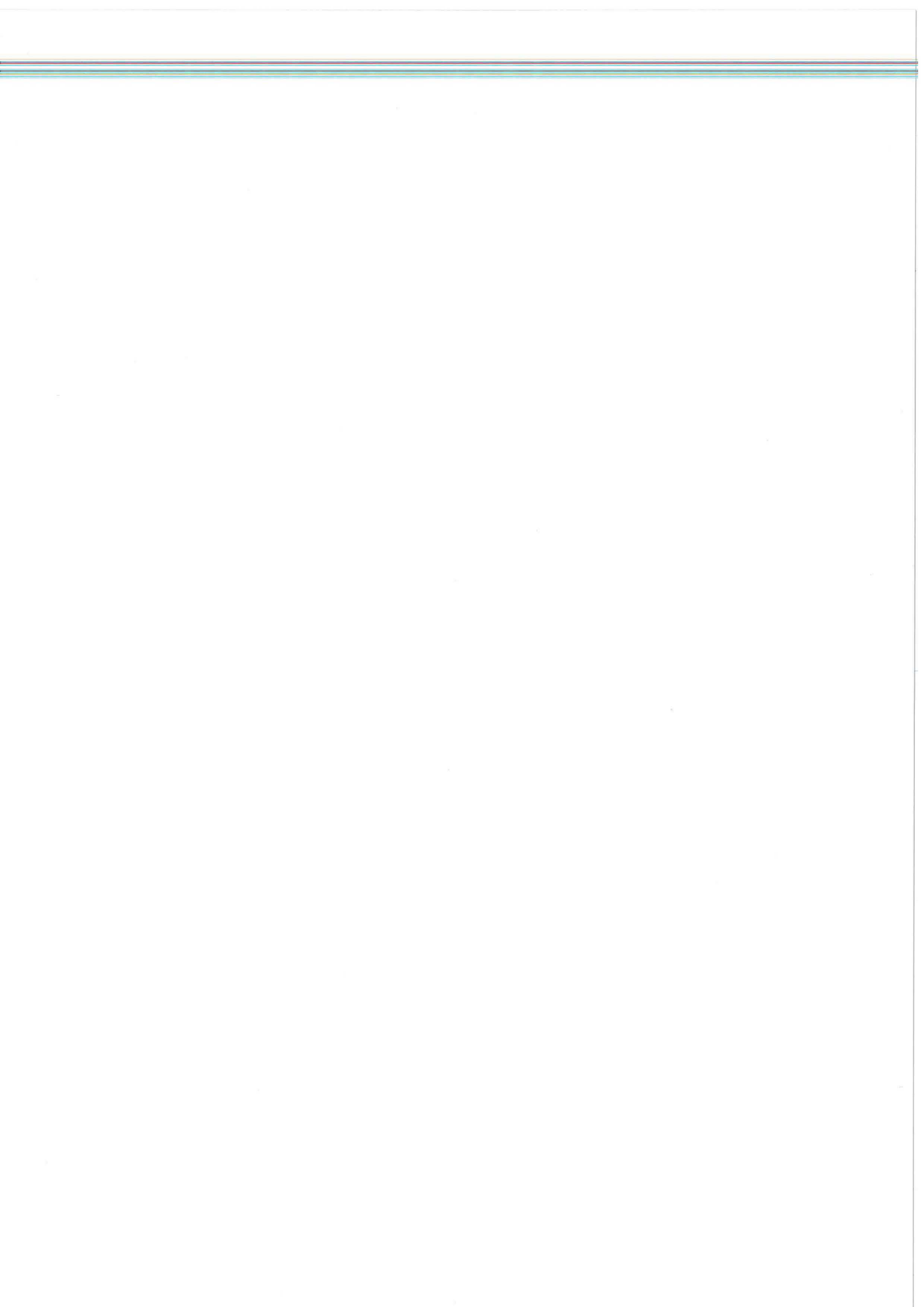
Het ontwerpbestemmingsplan "Sneek Harinxmaland Fase 1b" met het daarbij behorende beeldkwaliteitsplan heeft met ingang van 25 november 2016 tot en met 5 januari 2017 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn géén zienswijzen ingekomen. Wel zal op basis van een advies van de Welstandscommissie het beeldkwaliteitsplan moeten worden aangepast.

Doel:

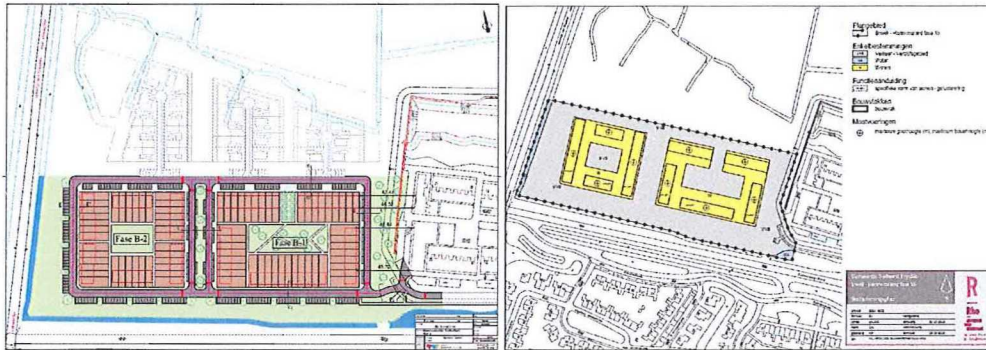
Het ongewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan Sneek - Harinxmaland Fase 1b en het gewijzigd vaststellen van het Beeldkwaliteitsplan Sneek - Harinxmaland Fase 1b.

Argumenten:

De voorgenomen ontwikkeling voor fase 1b bestaat uit de realisatie van 83 woningen, verdeeld over twee hoven met 38 woningen in het westelijk hof en 45 woningen in het oostelijk hof. De bedoeling is de bestaande stedenbouwkundige structuur van de aangrenzende fase 1a voort te zetten in fase



1b. Dit in verband met de ruimtelijke verwantschap in ligging aan de noordelijke rondweg. Zoals genoemd, is de hoofdopzet daarbij gericht op de realisatie van twee hoven, waarbij achter de woningen een centrale binnenruimte gesitueerd is. De twee hoven zijn in architectuur en bouwvorm gelijkend, maar verschillen in grootte en situering.



Inrichtingstekening Harinxmaland 1b

Verbeelding bestemmingsplan Harinxmaland 1b

Ook langs de spoorweg komt een begeleidende bebouwing. Deze bebouwing heeft naast een ruimtelijk geleidende functie ook een geluidwerende functie. De bebouwing langs het spoor wordt hoger dan de overige bebouwing aan de hoven. Hierdoor is het mogelijk om vanuit de woningen een ruimtelijke relatie met het gebied aan de westzijde van het spoor te realiseren. Het spoor ligt namelijk verhoogd op een talud. Daarnaast heeft hogere bebouwing een betere geluidwerende functie voor de achterliggende bebouwing. De bebouwing langs het spoor krijgt op de hoek aan de rondweg een bebouwingsaccent.

De rijen met woningen bestaan uit één of twee bouwlagen met kap. Hierbij wordt gedacht aan langskappen, maar dit mogen ook dwarskappen zijn. De hogere woningen (maximaal drie bouwlagen) langs het spoor mogen plat afgedekt worden, of in combinatie van plat dak en kap. Uitgangspunt is daarbij dat deze stadsvilla's afzonderlijk herkenbaar zijn en er een interessante massa-opbouw langs het spoort ontstaat.

Dan tenslotte de openbare ruimte. De woningen zijn met de voorgevel naar 'buiten' -naar de straat- gericht. De achtertuinten grenzen dus aan de centrale ruimte van de hoven. Deze centrale ruimten worden ingericht met groen en openbaar toegankelijk voor voetgangers en fietsers. De erfafscheidingen van (en bergingen) in de achtertuinten worden mee-ontworpen met de woningen en de inrichting van de centrale ruimten. De twee hoven worden van elkaar gescheiden door een brede strook met groen. De straten zijn om de hoven gerealiseerd en worden tussen de hoven gecombineerd met de genoemde groenstroken. Voor een eenduidig straatbeeld wordt in fase 1b aangesloten bij het beeld dat in fase 1a al gerealiseerd is. Belangrijk daarbij is dat het beeld van de erfafscheidingen en het materiaalgebruik eenduidig is, daarom wordt gebruik gemaakt van lage hagen en klinkerbestrating.

Tenslotte de aanpassing van het beeldkwaliteitsplan. In paragraaf 4.1 stond onder de uitgangspunten "gesloten bouwblok met een rechthoekig grondplan". Dat is de reden dat de Welstandscommissie een negatief heeft uitgebracht. De intentie is echter dat het moet gaan om "bouwblokken met een rechthoekig grondplan". Alle overige tekst en de afbeeldingen in zowel het bestemmingsplan als het beeldkwaliteitsplan laten zien dat het een opengewerkt blok is. Het ligt dan ook voor de hand dat het beeldkwaliteitsplan op dit punt wordt aangepast.

Alternatieven:

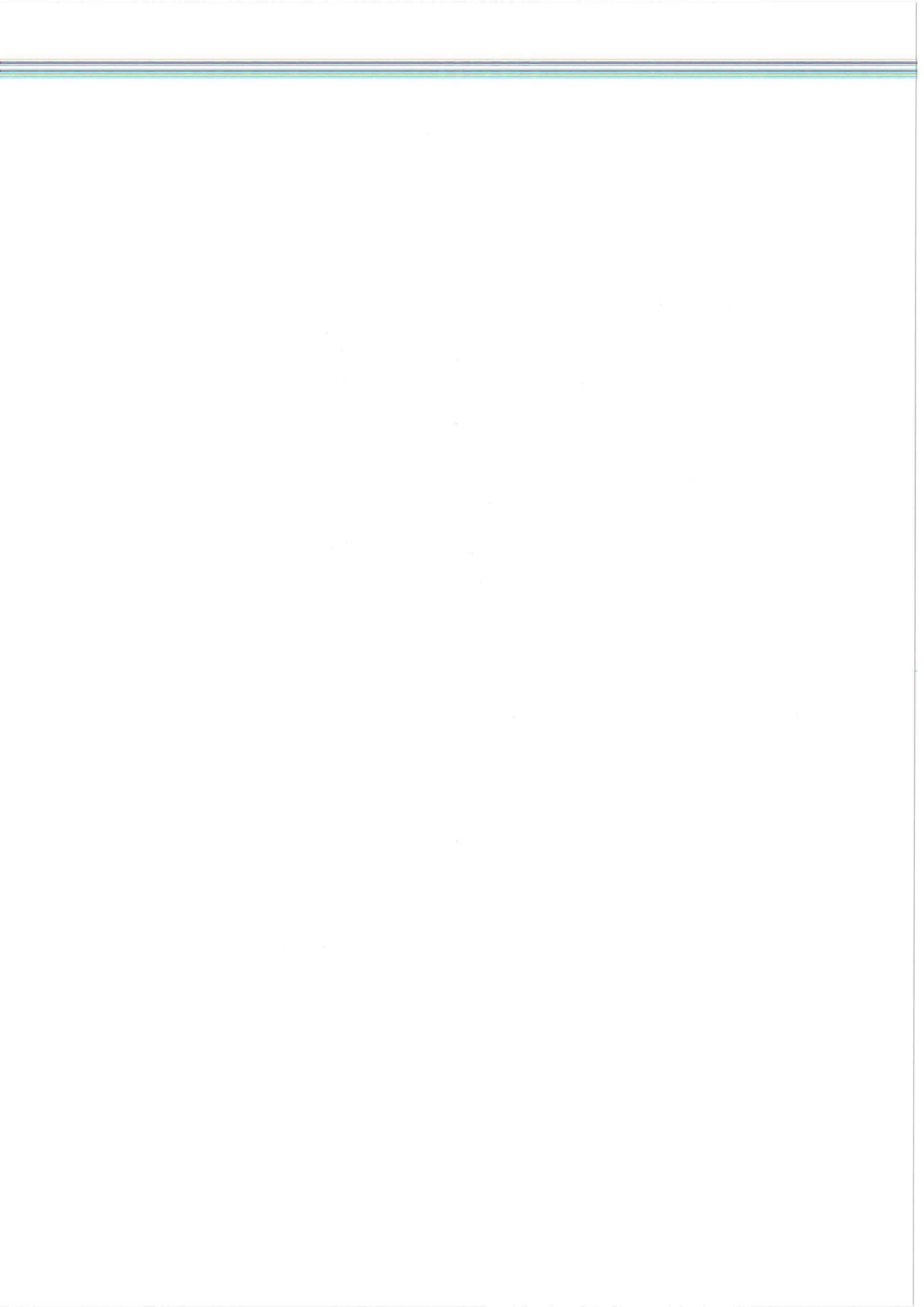
Het bestemmingsplan niet gewijzigd vaststellen.

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 gezamenlijk initiatief van de gemeente en een projectontwikkelaar (Koopmans). De gronden binnen het plangebied zijn op dit moment nog eigendom van de gemeente. Gemeente en initiatiefnemer hebben voor het oostelijk blok een koop-realisatie-overeenkomst 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. Voor het westelijk blok wordt nog gezocht naar een ontwikkelende partij, waarmee te zijner tijd afspraken met betrekking tot de exploitatie worden gemaakt.

Duurzaamheid:

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

Vervolproces:

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 23 november jl. uitgenodigd om kennis te nemen van de plannen.

Bijlage(n)

Meegezonden:

- ontwerpbestemmingsplan;
- beeldkwaliteitsplan

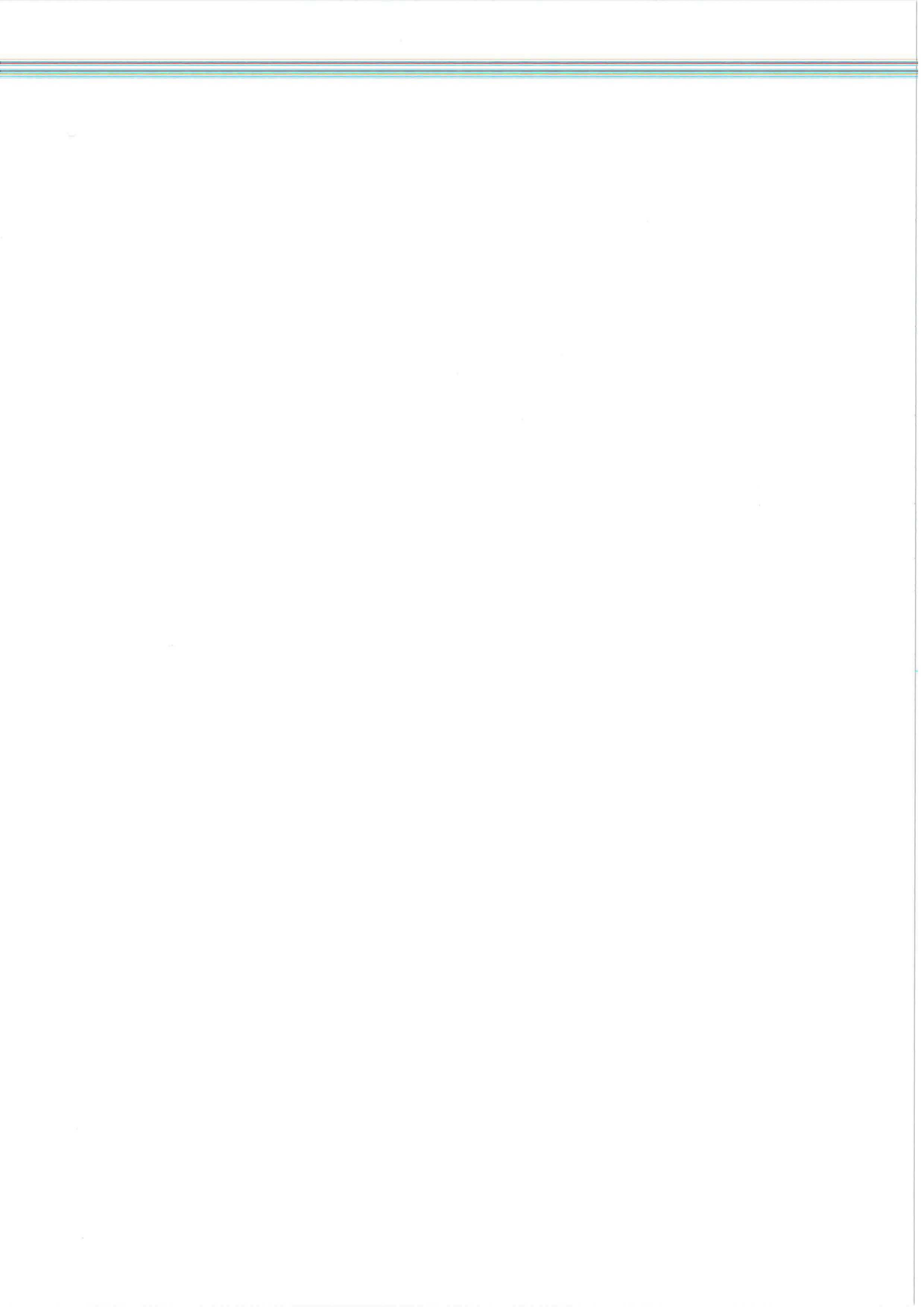
Ter inzage:

-

Burgemeester en wethouders van Súdwest-Fryslân.

drs. H.H. , burgemeester.
Apotheker

P. Zondervan , gemeentesecretaris.



Raadsbesluit gemeente Súdwest-Fryslân

Onderwerp	vaststelling bestemmingsplan Sneek Harinxmaland Fase 1b
-----------	---

De raad van de gemeente Súdwest-Fryslân;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 24 januari 2017;

gelet op 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening;

overwegende dat

- het ontwerpbestemmingsplan Sneek - Harinxmaland Fase 1b met ingang van 25 november 2016 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage heeft gelegen;
- tegen bovengenoemd ontwerpbestemmingsplan geen zienswijzen zijn ingediend;
- het ontwerpbestemmingsplan geen ontwikkelingen bevat waarvoor kosten verhaald moeten worden;
- het Beeldkwaliteitsplan Sneek - Harinxmaland Fase 1b gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen en dat er géén zienswijze is ingediend tegen het Beeldkwaliteitsplan maar dat het plan wel een ambtshalve aanpassing behoeft;

b e s l u i t:

1. het bestemmingsplan Sneek - Harinxmaland Fase 1b ongewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan dat ter inzage heeft gelegen;
2. het Beeldkwaliteitsplan Sneek - Harinxmaland Fase 1b gewijzigd vast te stellen als onderdeel van de "Welstandsnota gemeente Súdwest-Fryslân". De ambtshalve wijziging betreft in detail: het wijzigen van de tekst: "'gesloten bouwblok met een rechthoekig grondplan" in "bouwblok met een rechthoekig grondplan";
3. te bepalen dat voornoemd bestemmingsplan langs elektronische weg is vastgelegd in het GML-bestand NL.IMRO.1900.2017oostBPharinx1b-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 Sneek - Harinxmaland Fase 1b vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van
2 maart 2017

drs. H.H. Apotheker

, voorzitter.

G.W. Stegenga

, griffier.

