



## Raadsvoorstel gemeente Súdwest-Fryslân

Onderwerp	bestemmingsplan Sneek-Harinxmaland Fase 1C en 1F
Raadsvergadering van	27 februari 2020
Commissie	Doarp, Stêd en Omkriten
Commissievergadering van	11 februari 2020
Portefeuillehouder	drs. F.J.R. Faber
Team	Ruimtelijke Ontwikkeling en Economische Zaken
Behandelend ambtenaar	G.L. de Jong

### Voorstel:

1. het bestemmingsplan Sneek-Harinxmaland fase 1C en 1F ongewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan dat ter inzage heeft gelegen;
2. het beeldkwaliteitsplan Sneek-Harinxmaland Fase 1C en 1F ongewijzigd vast te stellen als onderdeel van de 'Welstandsnota gemeente Súdwest-Fryslân'
3. te bepalen dat voornoemd bestemmingsplan langs elektronische weg is vastgelegd in het GML-bestand NL.IMRO.1900.2019BPSneekHL1C1F-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 Basisregistratie Grootchalige Topografie;
5. geen exploitatieplan voor het bestemmingsplan Sneek-Harinxmaland Fase 1C en 1F 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 is het woningbouwgebied ook opgenomen in de Woonvisie en het Woningbouwprogramma 2017-2022.



Plangebied binnen rode omlijnning

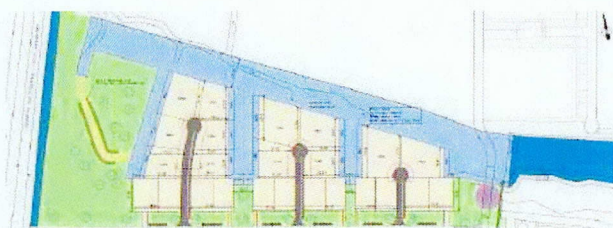
Het ontwerpbestemmingsplan "Sneek Harinxmaland Fase 1C en 1F" met het daarbij behorende beeldkwaliteitsplan heeft met ingang van 6 november 2019 tot en met 17 december 2019 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn géén zienswijzen ingediend.

**Doel:**

Het (ongewijzigd) vaststellen van zowel het bestemmingsplan Sneek Harinxmaland Fase 1C en 1F als het Beeldkwaliteitsplan Sneek-Harinxmaland Fase 1C en 1F.

**Argumenten:****Fase 1C (gemeente)**

De ontwikkeling van fase 1C sluit aan op het nieuwe woongebied van fase 1B (hoek rondweg/spoor). De ontsluiting vindt plaats op de bestaande woonstraten, namelijk de Evert Egbertstraat en de Noardwei. Er worden drie 'wooneilanden' ontwikkeld. Daarbij gaat het in totaal om 12 vrije kavels voor vrijstaande woningen aan het water. Langs de Evert Egbertstraat en de Noardwei worden aan de weerszijden van de ontsluiting van ieder eiland geschakelde woningen gebouwd. Ook hier gaat het om totaal 12 kavels. Het verkavelingsplan is hieronder weergegeven.



Invulling fase 1C (indicatief)

**Fase 1F (Zwanenburg Projecten BV)**

Deze fase bestaat uit een gedifferentieerd programma van vrijstaand en twee-aaneen gebouwde woningen, die allemaal aan het water zijn gelegen. Het centraal gelegen deel bestaat uit eilanden waarop de woningen zijn georiënteerd op wegen die bij het water uitlopen in een zwaaiikom. Langs de Oerdyk en aan de westelijke rand langs het spoor is bijzondere aandacht voor een statige uitstraling van de in hoofdzaak vrijstaande woningen. Dit sluit aan op het programma dat ten oosten van het plangebied aan de Oerdyk wordt voorgesteld. In totaal zijn in fase 1F maximaal 76 woningen mogelijk. De ontsluiting vindt plaats op de Oerdyk. Een indicatieve invulling van deze fase is hieronder weergegeven.



Invulling Fase 1F (indicatief)

**Woonvisie en Woningbouwprogramma 2017-2022**

Op 20 juli 2017 is de Woonvisie vastgesteld door de gemeenteraad. Hierin is het woningbouwbeleid vastgelegd. In dit beleidsdocument wordt onder meer ingegaan op de kwantitatieve woningbouwopgave en de kwalitatieve focus. De Woonvisie gaat vooraf aan het Woningbouwprogramma 2017-2022, dat door de gemeenteraad op 31 oktober 2017 is vastgesteld.

#### Stikstofdepositie

Uit de berekeningen blijkt dat de toename van de stikstofdepositie op de dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden niet boven 0,00 mol N/ha/jaar uit komt (zie bijlage 4 bestemmingsplan). Hiermee is aangetoond dat het project, gelet op de instandhoudingsdoelstellingen voor de Natura 2000-gebieden, de kwaliteit van de natuurlijke habitats van soorten in dat gebied niet kunnen verslechteren of een significant verstoring effect kunnen hebben op de soorten waarvoor dat gebied is aangewezen. De Wet natuurbescherming en het beleid van de provincie staat de uitvoering van het project niet in de weg. Het is met het oog op potentiële effecten van de stikstofdepositie niet nodig om voor dit project een vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming aan te vragen.

#### MER-beoordeling

Het project is relatief kleinschalig en heeft geen kenmerken die potentieel op grote milieueffecten in zich hebben. Verder wordt geconcludeerd dat het project plaatsvindt aansluitend op het stedelijk gebied van Sneek, op een locatie zonder bijzondere en/of kwetsbare waarden. Er is geen sprake van belangrijke negatieve effecten als gevolg van het project.

Uit de vormvrije m.e.r.-beoordeling blijkt dat gelet op de kenmerken van het plan, de plaats van het plan en de kenmerken van de potentiële effecten geen belangrijke negatieve milieugevolgen zullen optreden. Er is dan ook geen aanleiding voor het doorlopen van een MER-procedure. De beoordeling is separaat bijgesloten.

#### **Alternatieven:**

Het bestemmingsplan niet vaststellen dan wel gewijzigd vaststellen.

#### **Risico's:**

Er zijn in principe geen risico's.

#### **Kaders:**

Het bestemmingsplan Harinxmaland d.d. 16 februari 2006 en de Woonvisie en Woningbouwprogramma 2017-2022.

#### **Financiële aspecten/gevolgen:**

Zwanenburg Projecten BV heeft een aantal jaren geleden grondpositie genomen in fase 1F. Dit met het doel om woningbouw te realiseren. Zwanenburg Projecten BV realiseert hiertoe voor eigen rekening en risico de grondexploitatie in fase 1F. Voorwaarde om het bestemmingsplan in procedure te brengen is dat er een exploitatieovereenkomst wordt gesloten waarin o.a. het kostenverhaal en de waarborgen zijn vastgelegd voor de voorzieningen openbaar nut. Gemeente en Zwanenburg Projecten BV hebben hiertoe inmiddels een exploitatieovereenkomst gesloten.

De gronden in fase C maken onderdeel van de gemeentelijke grondexploitatie Harinxmaland fase 1. De planologische uitwerking sluit aan op de financiële kaders. Deze grondexploitatie hebben we onlangs bijgesteld. De nieuwe kaders zijn vastgelegd en opgenomen in de jaarrekening 2018.

#### **Duurzaamheid:**

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

**Vervolgproces:**

Na vaststelling, zal het bestemmingsplan opnieuw ter inzage worden gelegd waarbij de mogelijkheid bestaat om beroep in te stellen bij de Raad van State voor degene die aan kan tonen niet in de gelegenheid te zijn geweest om eerder een zienswijze in te dienen.

**Monitoring en evaluatie:**

Niet van toepassing.

**Gevolgen voor LTA:**

Kan worden afgevoerd.

**Communicatie en afstemming:**

Alvorens het ontwerpbestemmingsplan in procedure is gebracht, zijn omwonenden en andere belangstellenden uitgenodigd om kennis te nemen van de plannen.

**Bijlage(n)**

-Ontwerpbestemmingsplan

**Meegezonden:**

-

**Ter inzage:**

-

Burgemeester en wethouders van Súdwest-Fryslân.

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

P. Zondervan , gemeentesecretaris.

## Raadsbesluit gemeente Súdwest-Fryslân

### Onderwerp

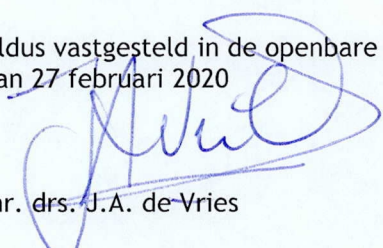
bestemmingsplan Sneek-Harinxmaland Fase 1C en 1F

Naar aanleiding van het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 21 januari 2020;

besluit de raad:

1. het bestemmingsplan Sneek-Harinxmaland fase 1C en 1F ongewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan dat ter inzage heeft gelegen;
2. het beeldkwaliteitsplan Sneek-Harinxmaland Fase 1C en 1F ongewijzigd vast te stellen als onderdeel van de 'Welstandsnota gemeente Súdwest-Fryslân'
3. te bepalen dat voornoemd bestemmingsplan langs elektronische weg is vastgelegd in het GML-bestand NL.IMRO.1900.2019BPSneekHL1C1F-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 Basisregistratie Grootchalige Topografie;
5. geen exploitatieplan voor het bestemmingsplan Sneek-Harinxmaland Fase 1C en 1F vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering  
van 27 februari 2020



mr. drs. J.A. de Vries

, voorzitter.



G.W. Stegenga

, griffier.