

Ons nummer: 022.000751



Informatie raad/mededeling college

Onderwerp	Update betreffende aangenomen motie tijdens raadsvergadering over startnotitie het Eiland Sneek d.d. 18 november 2021
Commissie	n.v.t.
Collegebesluit d.d.	12 april 2022
Portefeuillehouder	wethouder Mark de Man
Team	Ontwikkelen
Behandelend ambtenaar	D. Heinsius

Reden informatieverstrekking Raad op de hoogte stellen van ontwikkelingen, zoals afgesproken in aangenomen motie

Collegebesluit

- a. Dat het opstellen van een m.e.r. of m.e.r.-beoordeling voor het bestemmingsplan Sneek-Het Eiland niet nodig is;
- b. In te stemmen met het voorontwerpbestemmingsplan Sneek-Het Eiland met identificatienummer NL.IMRO.1900.2021oostBPheteilnd-vont;
- c. Het voorontwerpbestemmingsplan voor een periode van zes weken ter inzage te leggen;
- d. Het voorontwerpbestemmingsplan in het kader van wettelijk overleg voor te leggen aan de overleginstanties;
- e. Kennis te nemen van de voortgang van de ontwikkelingen rond de herstructurering van sociale huurwoningen op het Eiland te Sneek;
- f. Kennis te nemen van de minimaal begrote kosten, en de afspraken voor de anterieure overeenkomst op hoofdlijnen.
- g. De raad te informeren over de ter inzage legging van het voorontwerpbestemmingsplan door middel van meegestuurd formulier 'informatie bestemmingsplannen' alsmede de actieve info.

Toelichting/achtergrond

In Sneek ligt de wijk Het Eiland waar een grootschalige wijkvernieuwing zal plaatsvinden. In de planontwikkeling neemt woningcorporatie Elkien het initiatief voor een grootschalige herstructurering van de wijk. De bestaande woningen binnen het plangebied van het Eiland (322 woningen) zullen grotendeels worden gesloopt (voor een klein aantal wordt nog onderzocht of renovatie mogelijk is). Voor wat betreft de te vervangen woningen zijn dit voornamelijk portiekflats, gezinswoningen en galerijflats uit de wederopbouw periode die niet meer voldoen aan de wooneisen van deze tijd (denk aan de staat van onderhoud, de bouwkwaliteit en wooncomfort). Op onderstaande afbeelding is de begrenzing van het plangebied weergegeven. Onderstaande geeft het bezit van Elkien weer dat geherstructureerd dient te worden.



Op 18 november 2021 is tijdens de raadsvergadering de startnotitie voor het Eiland Sneek behandeld en aangenomen. Over het onderwerp is een motie ingediend en aangenomen (zie bijlage: 'aangenomen motie startnotitie het Eiland'). In de motie wordt het college verzocht om:

- maximale inspanningen te verrichten om meer dan de huidige 322 woningen door Elkien terug te laten bouwen;
- om in te zetten op betaalbaarheid en erop toe te zien dat de totale woonlasten (huur + energielasten) niet extra zullen stijgen;
- om Elkien te informeren over het standpunt van de gemeenteraad;
- de gemeenteraad hiervan op de hoogte te stellen.

Woningcorporatie Elkien is op de hoogte gebracht van de aangenomen motie door middel van een brief (zie bijlage: 'brief motie woningcorporatie Elkien').

Middels deze actieve info stelt het college de gemeenteraad op de hoogte van de huidige ontwikkelingen betreffende bovenstaande punten.

Verruiming van het aantal terug te bouwen woningen

In de startnotitie die op 18 november 2021 aan u is voorgelegd, is het aantal woningen vastgesteld op 322 met een eventuele verruiming van het totale aantal woningen met 10%. Waar Elkien eerder aangaf niet meer dan 32 (10%) extra woningen terug te willen bouwen bovenop het huidige aantal, kunnen wij u met verheuging mededelen dat naar aanleiding gesprekken hierover (mede naar aanleiding van de motie), Elkien in staat blijkt te zijn om 64 extra woningen toe te voegen. Een mooi resultaat want dit komt neer een verruiming van 20% van het aantal terug te bouwen woningen. Het verruimen van het aantal sociale huurwoningen komt tegemoet aan de met corporaties en huurdersorganisatie overeengekomen toevoegingsopgave aan sociale huurwoningen in Sneek.

Flexibiliteit

Het college is de mening toegedaan dat het gebied zich bij uitstek leent voor sociale woningbouw en wil daar separaat op in kunnen spelen in het geval daar in de toekomst meer vraag naar is. Om die reden wil het college in het bestemmingsplan nog eens extra mogelijkheden creëren voor sociale huurwoningen door in het bestemmingsplan een flexibiliteitsregeling op te nemen met betrekking tot aantallen en de bouwregels (met name de bouwhoogtes). In dat geval worden wij niet geconfronteerd met langdurige procedures en kan op korte termijn slagvaardig ingespeeld worden op de vraag naar extra sociale woningbouw.

Via deze actieve info wordt u geïnformeerd dat in de verdere uitwerking van het project de mogelijkheid van Elkien, om 64 nieuw te realiseren woningen aan de herstructurering van Het Eiland toe te voegen, wordt geïmplementeerd. Datzelfde geldt voor de in het bestemming opgenomen flexibiliteitsbepaling.

Om zo spoedig mogelijk te kunnen starten met de bestemmingsplanprocedure heeft het college ervoor gekozen om de bestemmingsplanprocedure zo snel mogelijk op te starten. Om zo snel mogelijk tot realisatie van verruiming van het sociale huuraanbod te komen is ervoor gekozen om de startnotitie niet herzien vast te laten stellen.

Hoe worden deze extra woningen ruimtelijk ingepast?

Momenteel wordt gewerkt aan de ruimtelijke modellen voor het Eiland. Deze ruimtelijke modellen laten zien hoe de gebouwen gesitueerd worden en waar bijvoorbeeld ruimte is voor parkeren en extra groen. Bij de uitwerking van de ruimtelijke modellen blijkt dat er ruimte is voor meer woningen dan vooraf beoogd: 20% (64 woningen zoals hierboven omschreven). Deze verruiming (alsmede de parkeerplekken) kan geregeld worden binnen de kaders/het raamwerk van het project. Voor de hiervoor genoemde flexibiliteitsbepaling vindt vooraf een toets plaats zoals hiervoor genoemd.

Betaalbaarheid

Elkien bouwt alleen woningen voor de huidige doelgroep op het Eiland. Er wordt gezorgd voor kwalitatief verbeterde huizen. Hierdoor zullen de energielasten van de nieuwe woningen beduidend lager zijn. Mocht de huur iets hoger worden, dan zullen bewoners meer huurtoeslag ontvangen, waardoor de totale woonlasten niet extra zullen stijgen. Individuele gevallen zijn hierbij uitgesloten (denk bijvoorbeeld aan huurverhoging door mutatie).

Bijlage(n)

Aangenomen motie startnotitie het Eiland
Brief motie woningcorporatie Elkien