

Ons nummer: O22.001086



Informatie raad/mededeling college

| | |
|-----------------------|---------------------------------------|
| Onderwerp | Voortgang woningbouw Sneek - Het Perk |
| Commissie | Doarp, Stêd en Omkriten |
| Collegebesluit d.d. | 14 juni 2022 |
| Portefeuillehouder | Bauke Dam |
| Team | Ruimtelijke Ontwikkeling |
| Behandelend ambtenaar | G. Mahmoud |

Reden informatieverstrekking actieve informatie van het college

Collegebesluit

- Dat het opstellen van een m.e.r. of m.e.r.-beoordeling voor het bestemmingsplan Sneek - Het Perk niet nodig is;
- In te stemmen met het voorontwerpbestemmingsplan Sneek - Het Perk met identificatienummer NL.IMRO.1900.2022oostBPhetperk-vont;
- Het voorontwerpbestemmingsplan inclusief bijbehorende beeldkwaliteitsplan voor een periode van zes weken ter inzage te leggen;
- De raad te informeren over de ter inzage legging van het voorontwerpbestemmingsplan en de voortgang van het project door middel van bijgevoegde actieve info.

Toelichting/achtergrond

Het Perk ligt aan de rondweg van Sneek, in de wijk Lemmerweg-West. Op het terrein waren de voormalige garage Wander en de school de Friese Poort gevestigd. Het terrein ligt inmiddels al jaren braak. Er liggen al vele jaren plannen om het gebied te ontwikkelen voor woningbouw. Het huidige plan voor dit gebied is ontstaan vanuit de ontwikkelende partij Frisoplan B.V. in samenwerking met Stichting Elkien en de gemeente.

Op 3 oktober 2019 heeft uw raad ingestemd met de startnotitie voor het opstellen van een voorontwerpbestemmingsplan voor de woningbouwlocatie Het Perk in Sneek. Het college heeft op 7 juli 2020 besloten in te stemmen met een intentieovereenkomst om de haalbaarheid van het stedenbouwkundig ontwerp nader te onderzoeken.

Haalbaarheidsonderzoek

Sinds het ondertekenen van de intentieovereenkomst zijn Frisoplan B.V., Stichting Elkien en het college in gesprek met elkaar om de haalbaarheid te onderzoeken. Vanwege de ligging aan de N7 is er sprake van geluidhinder. Bij het ontwerp van het plan moeten er maatregelen getroffen worden om een goed leefklimaat te waarborgen. Dit hebben wij in de startnotitie opgenomen.

De ruimtelijke belemmeringen en financiële haalbaarheid hebben geleid tot een aangepaste stedenbouwkundige opzet en een voorontwerp-bestemmingsplan waar het college positief tegenover staat.

Stedenbouwkundige aanpassingen

Hoogbouw

Stichting Elkien heeft de financiële haalbaarheid van de hoogbouw onderzocht. Vanwege de gestegen bouwrijzen, de extra maatregelen die getroffen moeten worden vanwege de geluidhinderproblematiek en de extra kosten die dergelijke hoogbouw met zich meebrengt, bleek de hoogbouw voor Stichting Elkien financieel niet haalbaar.

De hoogte van het flatgebouw is gereduceerd naar maximaal 5 bouwlagen met totaal 28 appartementen bestemd voor sociale huur (eerder was er sprake van 48 tot 60 appartementen).

Waterwoningen

De waterwoningen zijn verschoven, hierdoor zijn er zichtlijnen vanuit de wijk naar het water gecreëerd. Vanwege de geluidhinder worden er op de steiger glazen schermen geplaatst. Bij deze oplossing kan voor de woonkamer, ter plaatse van het terras, bijvoorbeeld een schuifdeur toegepast worden. Hiermee wordt de leefbaarheid van de woningen vergroot. De naar het water gekeerde gevel op de verdieping en het dak worden als “doof” uitgevoerd (geen te openen delen). Er worden totaal 24 waterwoningen gerealiseerd.

Rijwoningen

Een tweetal blokken van de rijwoningen zijn gedraaid. Hierdoor ontstaat er een betere aansluiting bij de bestaande woningen aan Het Perk. Door het draaien van deze blokken wordt de geluidsbelasting op de achtergelegen erven verbeterd en is er meer groen in het plan mogelijk. Er worden totaal 64 rijwoningen gerealiseerd (vorige plan 57).

Vervolg

Het voorontwerpbestemmingsplan wordt op 22 juni gepubliceerd en ter inzage gelegd. Eind juni/begin juli volgt er een inloopavond waar de plannen aan de omwonenden gepresenteerd worden. De belanghebbenden kunnen tijdens de ter inzage legging hun opmerkingen kenbaar maken. Deze opmerkingen worden vervolgens verwerkt in een reactienota.

Het college verwacht in het 4^e kwartaal van dit jaar uw raad voor te stellen om het bestemmingsplan vast te stellen. Mocht het bestemmingsplan dit jaar nog vastgesteld worden, dan ziet de planning er als volgt uit:

- Eind 2022 start verkoop woningen;
- Eerste kwartaal 2023 start bouwrijp maken;
- Tweede kwartaal 2023 Start bouw woningen;
- Vanaf eerste kwartaal 2024 oplevering woningen;
- Na oplevering woningen start woonrijp maken;

Beoogde VON-prijzen (Let op! Genoemde prijzen zijn onder voorbehoud van prijsstijgingen etc.)

- Waterwoningen van ca. € 385.000 tot ca. € 420.000;
- Rijwoningen, tussenwoningen: van ca. € 270.000 tot ca. € 295.000;
- Hoekwoningen: van ca. € 290.000 tot ca. € 330.000.

Bijlage(n)

Stedenbouwkundige opzet oud (2019);
Stedenbouwkundige opzet nieuw (2022).