

Ons nummer: O23.001644



## Informatie raad/mededeling college

Onderwerp	Overzicht ontwikkelingen op vier locaties in het noorden en noordwesten van Sneek
Commissie	Bestjoer en Finânsjes
Collegebesluit d.d.	18 juli 2023
Portefeuillehouder	Michel Rietman
Team	Bestuurszaken
Adviseur	Wim ten Klooster

Reden informatieverstrekking actieve informatie van het college

### Collegebesluit

- a. kennis te nemen van het overzicht van de ontwikkelingen op vier locaties in het noorden en noordwesten van Sneek.
- b. de raad hierover actief te informeren.

## 1. Inleiding

Er zijn op dit moment een aantal ontwikkelingen aangaande woningbouw in het noorden en noordwesten van Sneek. Deze ontwikkelingen en de planvorming daarvan bevinden zich in verschillende processtadia. In de raadscommissies en de raad is een aantal keer het signaal afgegeven dat er behoefte is aan inzicht en overzicht t.a.v. de verschillende ontwikkelingen in het gebied. Het college heeft besloten om de raad een overzicht te verstrekken van de ontwikkelingen op vier locaties in het noorden en noordwesten van Sneek en de raad hierover actief te informeren.

Eerst zal ingegaan worden op een aantal belangrijke besluiten die in voorbereiding zijn en waarover de raad naar verwachting in 2023 zal worden geïnformeerd (voorzover deze nu in beeld zijn en een bepaalde relatie hebben met de andere ontwikkelingen). Zo is een extern advies bureau begonnen met de werkzaamheden om te komen tot een gebiedsvisie voor Sneek. De planning is er op gericht dat de gebiedsvisie in het eerste kwartaal van 2024 zal worden opgeleverd. Daarna zal het ter besluitvorming op route worden gebracht naar college en raad.

Vooruitlopend op de gebiedsvisie voor Sneek zal een gerenommeerd stedenbouwkundig bureau een ontwikkelingsvisie maken waarin de belangrijkste stedenbouwkundige randvoorwaarden voor het gebied Harinxmaland worden vastgelegd. Op basis van deze schets zal de locatiekeuze voor de opvanglocatie op Harinxmaland worden bepaald. De planning is om een voorstel hierover in november in de raad te behandelen.

Vervolgens wordt ingegaan op de voorgeschiedenis, de stand van zaken en het vervolgproces op een viertal locaties in het noorden en noordwesten van Sneek. Het gaat om ontwikkelingen op de locaties:

- Harinxmaland (woningbouw).
- Het manegeterrein.
- Harinxmaland (opvanglocatie voor vluchtelingen).
- De Noorderhoek.

De raad heeft gevraagd om overzicht en inzicht over de verschillende ontwikkelingen in het gebied ten noorden en noordwesten van Sneek. Met deze actieve info geeft het college hier gehoor aan. Het betreft een niet-uitputtend overzicht van ontwikkelingen die vanwege geografie, onderwerp of inhoud een bepaalde samenhang met elkaar hebben.

## 2. Besluitvorming in voorbereiding

Over de twee belangrijke onderwerpen: de woningbouwopgave in Sneek en de gebiedsvisie Sneek, is besluitvorming in voorbereiding. Hieronder treft u het onderwerp en de globale planning daarvan aan.

### **Woningbouwopgave**

Er is een collegevoorstel met actieve info over de woningbouwopgave in relatie tot de daartoe benodigde en beschikbare locaties in Sneek in voorbereiding. Planning is dat het college hierover eind september 2023 een besluit neemt.

### **Gebiedsvisie Sneek**

In de Omgevingsvisie 1.0 is een ideekaart voor Sneek opgenomen die uiteindelijk moet worden vertaald in een gebiedsgericht omgevingsplan. Dit is in lijn met de ophanden zijnde invoering van de Omgevingswet. Deze ideekaart is echter nog te globaal om direct door te vertalen naar het omgevingsplan.

Mede daarom wordt er een ruimtelijke visie Sneek 2050 (gebiedsvisie Sneek) gemaakt. Onderdeel daarvan is een gebiedsuitwerking van 7 sleutelgebieden en 7 groene wiggen. Daarmee willen we samenhang brengen in systeemveranderingen en een toekomstbestendig kwalitatief ruimtelijk kader bieden voor initiatieven en ontwikkelingen.

Op deze manier ontstaat inzicht in maatregelen die we *'sûnder spyt dwaan kinne en moatte'* en kunnen heldere randvoorwaarden worden meegegeven aan initiatieven en ontwikkelingen in Sneek. Zo kan, ondanks de grote dynamiek en hoeveelheid initiatieven en projecten binnen de stad, worden gezorgd dat met iedere ontwikkeling wordt bijgedragen aan de visie voor Sneek (versterking van de kwaliteit en agglomeratiekracht en het blauwe DNA) terwijl de benodigde ruimte voor toekomstige (onzekere) systeemveranderingen beschikbaar blijft.

Deze ruimtelijke strategievorming kan betekenen dat er in bepaalde gebieden een eenduidige integrale strategie ontstaat, maar ook dat er juist nog ruimte moet worden ingebouwd voor toekomstige onzekerheden. Integrale werksessies met stakeholders is een belangrijk onderdeel van het gehele proces om te komen tot de visie(s).

Inmiddels is een extern advies bureau begonnen met de werkzaamheden. De planning is er op gericht dat in het eerste kwartaal 2024 de gebiedsvisie zal worden opgeleverd. Alvorens het ter besluitvorming aan de gemeenteraad zal worden voorgelegd (medio 2024), zal uw raad geïnformeerd worden over inhoud en het proces van totstandkoming van de gebiedsvisie.

### 3. Harinxmaland (woningbouw)

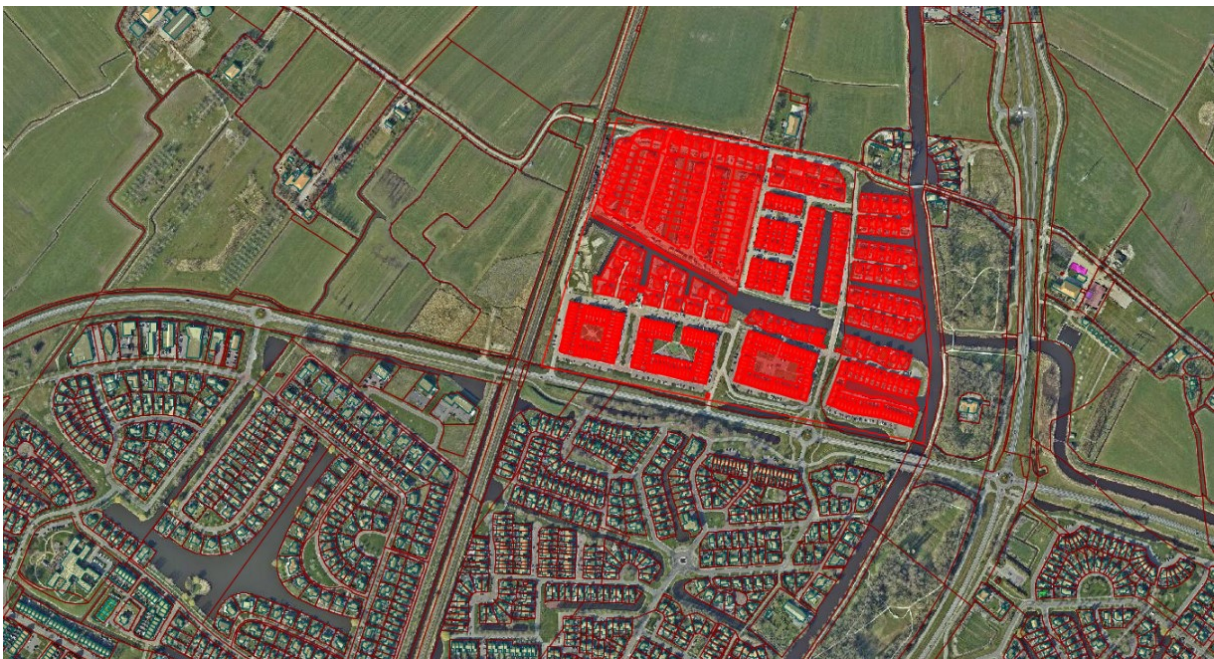
#### Bestemming

Het hele gebied harinxmaland heeft in 2006 de bestemming 'uit te werken woondoeleinden' gekregen. Daarmee heeft de raad de bevoegdheid voor het uitwerken van bestemmingsplannen op die locaties gedelegeerd aan het college. De uitvoering is in 2 fasen opgeknipt en deze fasen zijn vervolgens in een aantal delen opgeknipt. Nadat fase 2 is ontwikkeld is er nog ruimte voor vervolfasen.

Er is destijds gekozen om de 2 fasen onder te verdelen in deelfasen om zo de investering voor de ontwikkeling zo laag mogelijk te houden en de inkomsten volgend op de uitgave te houden. Hiermee is het gelukt om de ontwikkeling van fase 1 af te sluiten met een positief resultaat.

#### Fase 1

Fase 1 zag aanvankelijk op realisatie van 340 woningen en is opgeknipt in fase 1 A t/m F. In 2010 is gestart met de uitvoering van fase 1A. De eerste fase van Harinxmaland, verdeeld over 5 deelgebieden, is inmiddels ingevuld met 400 woningen, deels aan het water.



*Afb 1 - Harinxmaland Fase 1*

#### Fase 2

Het bouwproject Harinxmaland krijgt een vervolg met de ontwikkeling van Fase 2A, voor de ontwikkeling van in totaal 172 woningen, een supermarkt en een kinderdagverblijf/buurthuis. Het (eerste) plan 2A1 biedt ruimte aan 80 sociale huur- en starterswoningen aan de Stadsrondweg Noord in Sneek, ten westen van de spoorlijn. Ook de andere fasen voor dit gebied worden momenteel uitgewerkt en worden, nog dit jaar, ter besluitvorming voorgelegd.



Afb 2 - Harinxmaland Fase 2A1 t/m 4

### Planning en vervolg Harinxmaland fase 2

- De raad heeft op 29 april 2021 een voorbereidingskrediet van € 124.600,- beschikbaar gesteld voor het beeldkwaliteitsplan, de grondexploitatie en bestemmingsplan van fase 2A1.
- De raad heeft op 11 mei 2023 de grondexploitatie vastgesteld.
- De raad heeft op 22 juni 2023 het bestemmingsplan Harinxmaland 2A1 vastgesteld.
- De planning is om in september 2023 te starten met het bouwrijp maken van fase 2A1.
- Uitvoering bouwrijp maken fase 2A1 start september 2023 (aanbesteding loopt)
- December 2023 ter inzage leggen ontwerpbestemmingsplan 2A2+3 (dit betreft totaal ca. 80 woningen).
- December 2023 ter inzage leggen ontwerpbestemmingsplan 2A4 (dit betreft supermarkt, 12 woningen en een kinderdagverblijf/buurthuis).

### Vervolgontwikkelingen

In navolging van de ontwikkeling van Harinxmaland fase 2 worden de grondposities in het gebied ten westen van de concreet te ontwikkelen fasen als locaties aangeduid om in de toekomst te ontwikkelen. Naast de concrete invulling van het gebied met een opvanglocatie voor vluchtelingen (hoofdstuk 4) kunnen verschillende functies in het gebied een plek krijgen. Woningbouw wordt gezien als een belangrijke mogelijke ontwikkelrichting voor het gebied.

Over het vervolg van de woningbouwmogelijkheden in Harinxmaland volgt separaat een globale inschatting via het besluit over de woningbouwopgave in Sneek (zie ook onderdeel 5. Overige besluitvorming in voorbereiding).

### **Spoorwegonderdoorgang**

Een onderdeel van de ontwikkeling van woningbouw in Harinxmaland is de realisatie van een spoorwegonderdoorgang. Er zijn een 4-tal opties voor de spoorwegonderdoorgang in beeld. Bijvoorbeeld alleen een duiker onder het spoor, doorvaart F klasse, doorvaart F klasse + fietstunnel en doorvaart Dm Klasse + fietstunnel.

De aanvraag voor krediet voor onderzoek naar de spoorwegonderdoorgang is op 13 april 2023 besproken in de raad. Het voorstel is geamendeerd aangenomen het besluit luidt als volgt.

#### **Besluit:**

- 1. een quickscan uit te voeren naar de haalbaarheid van de in het raadsvoorstel genoemde opties plus de optie te onderzoeken waarbij sprake is van een duiker met een fietstunnel;*
- 2. op grond van de uitkomsten van de quick scan een principebesluit te nemen over de uitvoering;*
- 3. voor de quick scan een krediet beschikbaar te stellen van maximaal € 100.000 en de kosten ten laste te brengen van de reserve grondcomplexen;*
- 4. daarbij de mogelijkheden voor subsidies e.d. te onderzoeken bij o.a. de Provincie Fryslân, het Rijk en Europa.*

#### **Planning vervolg**

De planning is om de quickscan eind 2023 aan de raad voor te leggen voor besluitvorming.

#### 4. Het manegeterrein

De manege locatie is al eerder in beeld geweest omdat het een strategische positie heeft ten opzichte van de stad en Harinxmaland. Daarnaast is de grond al eigendom van de gemeente. De locatie is in beeld voor de mogelijkheid tot het realiseren van tijdelijke woningen maar ook los daarvan is het een strategische locatie om aan te kopen zodat de gemeente daarmee regie krijgt over mogelijke ontwikkelingen in de toekomst.



*Afb. 3 - locatie manege Sneek*

##### **Haalbaarheidsstudie**

Op 8 november 2022 heeft het college besloten om krediet te verstrekken voor het starten en uitvoeren van een haalbaarheidsstudie voor de bouw van circa 150 tijdelijke woningen op de manegelocatie te Sneek. In het kader van de stimuleringsregeling flexwonen (voor tijdelijke woningen) is een subsidieaanvraag ingediend (deze is niet toegekend, vanwege uitputting van het budget dat het Rijk beschikbaar had). In de haalbaarheidsstudie zijn meerdere locaties bekeken.

Ten tijde van de haalbaarheidsstudie waren de beoogde doelgroepen statushouders, Oekraïense ontheemden en andere mensen met een urgente woonbehoefte. Die laatste groep bestaat uit bijvoorbeeld mensen die uitstromen uit een instelling, starters, mensen uit gescheiden gezinnen of arbeidsmigranten. De precieze verdeling over de doelgroepen zal verder ingevuld worden na de definitieve locatiekeuze. Inmiddels is de insteek om ons vooral te richten op de reguliere huurder die niet sociaal kan huren via een corporatie of niet kan wachten op vrijgekomen sociale huur van corporaties (spoedzoekers). Daarbij is het mogelijk dat er een deel ingezet kan worden voor opvang van vluchtelingen.

Tijdelijke woningen bieden de mogelijkheid om snel acceptabele woningen te realiseren. De units worden gebouwd in de fabriek en ter plekke aan elkaar gekoppeld. Hierdoor ontstaat een zeer korte bouwtijd. Uit diverse voorbeelden elders blijkt dat zowel de bouwtechnische als esthetische kwaliteit van deze woonvormen goed is (de term containerwoningen is absoluut niet meer van toepassing). Bovendien biedt deze bouwwijze de mogelijkheid om de woningen weg te halen of te verplaatsen als de behoefte afneemt.

Op het besluit van 8 november 2022 is geheimhouding van toepassing verklaard in verband met het voorkomen van onevenredige bevoordeling of benadeling van bij de aangelegenheid betrokken

natuurlijke personen of rechtspersonen dan wel van derden. Het besluit is 18 juli openbaar gemaakt.

#### **Algemene uitgangspunten tijdelijke woningen**

Op 4 april 2023 is het college geïnformeerd over de eerste onderzoeksresultaten en heeft het college besloten om algemene uitgangspunten vast te stellen voor realisatie van tijdelijke woningen in Sneek. Ook is besloten het scenario voor tijdelijke woningen verder uit te werken en hiervoor een tender voor te bereiden.

Daarbij zijn algemene uitgangspunten vastgesteld over het kwaliteitsniveau woningen, de duur van de tijdelijkheid, het aantal woningen, het eigendom van de grond, de oplevertermijn en de voorkeurslocatie. Het manegeterrein is daarbij als voorkeurslocatie vastgesteld omdat de manegelocatie de enige locatie is die snel te ontwikkelen is, goed ontsloten is, milieubelemmeringen op te lossen zijn en waar geen voorgenomen ontwikkeling voor permanente woningen is.

Op dit besluit is geheimhouding van toepassing verklaard in verband met het voorkomen van onevenredige bevoordeling of benadeling van bij de aangelegenheid betrokken natuurlijke personen of rechtspersonen dan wel van derden. Het besluit is 18 juli openbaar gemaakt.

#### **Afkoop erfpacht manegeterrein**

Op 12 juni 2023 heeft het college besloten om de raad voor te stellen een krediet van € 750.000,- beschikbaar te stellen voor het afkopen van de erfpacht van het manegeterrein.

De ontwikkeling van woningen voor diverse doelgroepen zal hiermee mogelijk gemaakt kunnen worden. Het gaat om snelle, tijdelijke uitbreiding van de particuliere huurvoorraad met een mix van sociale- en midden-huur.

Dit voorstel is op 6 juli 2023 in de commissie Bestjoer en Finansjes besproken. De commissie heeft besloten te adviseren om dit voorstel als bespreekstuk op te voeren op de raadsagenda van 20 juli 2023. Op die datum wordt er in de raad een besluit genomen over de strategische afkoop erfpacht manegeterrein.

#### **Planning vervolg**

Allereerst zal de besluitvorming in de raad van 20 juli 2023 moeten worden afgewacht over de afkoop van de erfpacht van het manegeterrein. Afhankelijk van de uitkomst zal het college een besluit nemen over:

- De definitieve locatie keuze.
- De inrichting van de tender met alle randvoorwaarden en uitgangspunten (aanbestedingsprocedure).
- Een uitvoeringskrediet, welke aan de raad zal worden voorgelegd.

Indien de raad het krediet beschikbaar stelt voor het afkopen van de erfpacht van het manegeterrein, dan is de planning dat de raad op 23 november 2023 het voorstel voor het uitvoeringskrediet (voor invulling van de manegelocatie) behandelt.

In dit besluitvormingsproces worden ook de belangen van direct aanwonenden en de aangrenzende tennisvereniging meegenomen. Participatie zal verder als uitgangspunt en/of randvoorwaarde betrokken worden in de aanbestedingsprocedure.

## 5. Harinxmaland (opvanglocatie voor vluchtelingen)

Op 22 juni 2023 heeft de raad ingestemd met het voorstel om voor het aangewezen zoekgebied bij Harinxmaland een ontwikkelingsvisie op te stellen met daarin ruimte voor een opvanglocatie voor vluchtelingen.



Afb. 5 - Zoekgebied bij Harinxmaland

### Raadsbesluit 22 juni 2023

Over de ontwikkelingsvisie is in het raadsbesluit van 22 juni 2023 het volgende opgenomen:

*“Vooruitlopend op de gebiedsvisie voor Sneek zal een gerenommeerd stedenbouwkundig bureau een ontwikkelingsvisie maken waarin de belangrijkste stedenbouwkundige randvoorwaarden voor het gebied Harinxmaland worden vastgelegd. De visie geeft een beeld van het gehele programma op Harinxmaland: woningbouw, voorzieningen, de verkeers-, water- en landschapsstructuur, de opgave boscompensatie, de Friese bomen- en bossenstrategie en de energieopgave. Op basis van deze schets zal de locatiekeuze voor de opvanglocatie op Harinxmaland worden bepaald.”*

In het raadsbesluit staat dat het college in september 2023 de uitgewerkte ontwikkelingsvisie aan de raad zal voorleggen met daarin de locatiekeuze van de opvanglocatie, de globale randvoorwaarden, de structuur op Harinxmaland en de aansluiting op overige voorzieningen.

De planning was aanvankelijk dat het college voor de zomer een besluit zou nemen over de locatie voor de toekomstige opvang voor vluchtelingen en dat de raad over dit voorstel in september zou besluiten. Deze planning moet worden bijgesteld i.v.m. de gewenste aanvullende participatie.

### Participatie en uitwerking<sup>1</sup>

De raad heeft op 22 juni 2023 duidelijk aangegeven de participatie van omwonenden essentieel te vinden in het proces om te komen tot een goede locatie voor de opvang van vluchtelingen. Het college deelt dit standpunt en had hiervoor in haar raadsvoorstel diverse participatiemomenten in het proces opgenomen.

<sup>1</sup> Zie ook afb. 6 - Processtappen en participatiemomenten



Wethouder Rietman heeft namens het college aangegeven nader in te zullen gaan op participatie en dit met de raad en omwonenden te delen. Het college wil omwonenden nauw betrekken bij het onderzoek naar de locatiekeuze alvorens zij de raad vraagt hier een beslissing over te nemen.

Het college zal daarom een extra stap in het participatietraject opnemen door het organiseren van een tweede bijeenkomst voor omwonenden na de zomervakantie. Tijdens deze bijeenkomst wordt ook ingegaan op de communicatie, rollen en inspraakmogelijkheden. Daartoe wordt onderstaande afbeelding ook gedeeld met de aanwezigen. De input die het college ophaalt in deze tweede bijeenkomst zal zij meenemen in haar voorstel aan de raad. Hierin zal participatie een prominente plek krijgen.

Ondertussen wordt de ontwikkelingsvisie voor Harinxmaland verder uitgewerkt. Hiermee wil het college gehoor geven aan de wens van de raad om meer duidelijkheid over de eerder in de raad besproken ruimtelijke vraagstukken in het zoekgebied bij Harinxmaland.

Het college wil vanwege voornoemde extra stap het voorstel aan de raad één raadsvergadering later in behandeling brengen. Dat betekent dat het college (i.p.v. voor de zomer) in oktober een besluit neemt over de voorgestelde locatie en de ontwikkelingsvisie. Dat betekent dat de raad in november (i.p.v. september) een besluit kan nemen.

## Proces ontwikkeling opvanglocatie vluchtelingen Sneek



### 1. Locatiekeuze opvanglocatie | september 2023

Onderzoek wordt uitgevoerd naar de beste locatie voor de opvanglocatie. Dit wordt in een informatiebijeenkomst aan belanghebbenden voorgelegd in september 2023. De gemeenteraad neemt hier een besluit over.



### 2. Opstellen uitgangspunten stedenbouwkundig plan | oktober 2023 - juli 2024

In het uitgangspuntendocument voor het stedenbouwkundig plan wordt op hoofdlijnen aangegeven hoe het gebied eruit gaat zien. Denk aan de plaats van de woningen, maximale bouwhoogtes en invullingen van de ruimte met groen, water, speelvoorzieningen, wegen en meer. Bij deze stap worden vakspecialisten betrokken, net als instanties als Wetterskip en de provincie Fryslân. Direct omwonenden betrokken worden betrokken via bijeenkomsten.



### 3. Opstellen gewijzigd omgevingsplan | juli 2024 - september 2025

Het omgevingsplan bevat regels voor de fysieke omgeving. Het omgevingsplan voor deze locatie moet gewijzigd worden, zodat er woningen gebouwd mogen worden. Het stedenbouwkundig plan en diverse onderzoeken zijn hier onderdeel van. Het opstellen van het omgevingsplan gebeurt in drie fasen.

#### a. Voorontwerp gewijzigd omgevingsplan

Zodra er een eerste ontwerp van het gewijzigde omgevingsplan ligt, wordt deze besproken met belanghebbenden, waaronder omwonenden, voor een eerste, informele reactie.

#### b. Ontwerp gewijzigd omgevingsplan

Naar aanleiding van de reacties wordt het voorontwerp aangepast. Het ontwerp omgevingsplan wordt officieel ter inzage gelegd. Iedereen kan hier een zienswijze (reactie) op indienen.

#### c. Definitief gewijzigd omgevingsplan

Het college neemt een besluit over het gewijzigde omgevingsplan. De gemeenteraad heeft het laatste woord en neemt het definitieve besluit. Tijdens de commissievergadering kunnen belanghebbenden hier nog over inspreken.



### 4. Voorbereiding uitvoering

Nu het omgevingsplan is vastgesteld, kan de voorbereiding van de uitvoering starten. De grond wordt bouwrijp gemaakt en de bouwvergunningen kunnen aangevraagd worden.

## Afb. 6 - Processtappen en participatiemomenten

### Planning vervolg

- Dinsdag 25 juli 2023 - eerste inloopbijeenkomst voor omwonenden.
- Medio september 2023 - tweede inloopbijeenkomst voor omwonenden.
- 10 oktober 2023 - college kiest een voorkeurslocatie op basis van de ontwikkelingsvisie en input van bewoners tijdens de bijeenkomsten en stelt deze voor aan de raad.

- 9 november 2023 - behandeling in de commissie Bestjoer en Finânsjes.
- 23 november 2023 - behandeling in de raad.
- Mei 2024 - behandeling in de raad nota van uitgangspunten en financieel kader.
- September/oktober 2024 - publicatie en terinzagelegging voorontwerp te wijzigen omgevingsplan.
- Januari/februari 2025 - publicatie en terinzagelegging ontwerp te wijzigen omgevingsplan.
- Mei 2025 - vaststelling door de raad van gewijzigd omgevingsplan.
- Eind 2025 - voorbereiding van de uitvoering.

## 6. De Noorderhoek

Voor een AZC in de Noorderhoek in Sneek is destijds in 2016 een bestuursovereenkomst gesloten voor vijf jaar. Deze is in 2021 met nog eens vijf jaar verlengd.



*Afb. 7 - Locatie AZC in de Noorderhoek*

### **Haalbaarheidsonderzoek**

In september 2020 heeft het COA verzocht een haalbaarheidsonderzoek uit te voeren naar het realiseren van structurele opvang voor vluchtelingen op deze locatie. Op 8 maart 2021 heeft de raad hiermee ingestemd. Het college heeft hierbij een ingediende motie overgenomen. In de motie zijn bouwstenen benoemd voor de uitvoering van dit haalbaarheidsonderzoek.

### **Locatie Harinxmaland**

Op 22 juni 2023 heeft de raad besloten om een andere locatie te zoeken voor een structurele opvanglocatie voor vluchtelingen in het zoekgebied bij Harinxmaland. Bij een keuze voor Harinxmaland wordt niet opnieuw een beroep gedaan op de Noorderhoek voor de opvang van vluchtelingen.

### **AZC-locatie Noorderhoek**

De huidige AZC-locatie zal dan na sluiting beschikbaar komen voor nieuwe ontwikkelingen. Een veel geuite wens in de Noorderhoek is om deze plek in te zetten voor onder meer woningbouw voor lokale starters.

### **Planning vervolg**

Voordat er verder nagedacht zal worden over invulling van de huidige AZC locatie in de Noorderhoek wordt eerst de uitkomst van de planvorming voor invulling van een opvanglocatie voor vluchtelingen in het zoekgebied Harinxmaland afgewacht. Het college zal het gesprek met omwonenden en organisaties aangaan over de invulling van het gebied na 2026.

Tijdens een inloopbijeenkomst voor onder meer inwoners van Noorderhoek op 25 juli 2023 wordt aandacht besteed aan het vertrek van het AZC en de toekomstige participatie in de planvorming voor de nieuwe opvanglocatie in Harinxmaland. Hierin trekken we samen op met het COA.