

Ons nummer: O23.002146



## Informatie raad/mededeling college

Onderwerp	Ontwerpbestemmingsplan Sneek-Het Eiland
Commissie	Doarp, Stêd en Omkriten
Collegebesluit d.d.	10 oktober 2023
Portefeuillehouder	Bauke Dam en Michel Rietman
Team	Ruimtelijke Ontwikkeling
Adviseur	Bert De Jong

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 Eiland niet nodig is;
- in te stemmen met de voorgestelde beantwoording van de ingediende reacties op inspraak en overleg;
- het ontwerpbestemmingsplan Sneek-Het Eiland met identificatienummer NLIMRO.1900.2021oostBPheteilnd-ontw voor een periode van zes weken ter inzage te leggen;
- het ontwerpbeeldkwaliteitsplan Sneek-Het Eiland voor een periode van zes weken ter inzage te leggen;
- de raad te informeren over de ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbeeldkwaliteitsplan door meegestuurd formulier ‘informatie bestemmingsplannen’;
- de beantwoording van de ingediende reacties en de bekendmaking van de ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan te sturen aan de indieners van de inspraakreacties.

### Toelichting/achtergrond

In Sneek ligt de wijk Het Eiland waar een grootschalige wijkvernieuwing zal plaatsvinden. In de planontwikkeling neemt woningbouwcorporatie Elkien het initiatief voor het verbeteren van de woningvoorraad. De bestaande woningen binnen het plangebied van het Eiland zullen worden gesloopt. Het betreft voornamelijk portiekflats, gezinswoningen en galerijflats uit de wederopbouw periode die niet meer voldoen aan de wooneisen van deze tijd. Met het voornemen worden de 322 woningen in het plangebied vervangen voor nieuwe gasloze en goed geïsoleerde woningen.

Het college heeft op 12 april 2022 besloten dat bij recht 386 nieuwe woningen mogelijk zijn (20 % meer dan het bestaande aantal), met daarnaast nog een afwijkingsmogelijk zijn er onder voorwaarden extra woningen mogelijk. Met name in verband met de parkeerbehoefte, hebben wij hier nog eens kritisch naar gekeken. Vanuit Verkeer is aangegeven dat het volgende uitgangspunt geldt: 322 (bestaande) woningen en 322 parkeerplekken; 1 op 1. Dit komt min of meer overeen met de bestaande situatie. De extra woningen moeten voldoen aan de parkeernorm van 1,5. Op dit moment is nog niet bekend hoeveel woningen binnen de verschillende bouwblokken worden gerealiseerd. Daarom is het raadzaam om het aantal bestaande woningen ‘bij recht’ vast te leggen. En daarnaast zouden met een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid meerdere woningen kunnen worden gefaciliteerd. In dat geval kan tevens worden getoetst of er voldoende parkeergelegenheid is. Maatwerk dus. Een en ander kan gewoon regulier vergund worden en dus wordt de initiatiefnemer niet geconfronteerd met tijdrovende procedures.

Zoals genoemd, wordt bij de realisatie van de nieuwe woningen aandacht besteed aan het parkeren en ook de groenstructuur zal ter plaatse worden versterkt. Hierbij wordt de huidige wegen- en groenstructuur zoveel mogelijk in tact gelaten zodat de bestaande ondergrondse infrastructuur (kabels, leidingen en riool) en de bestaande bomen grotendeels behouden kunnen blijven.

De gemeente heeft aangegeven mee te willen werken aan het initiatief. De gemeenteraad heeft op 18 november 2021 hiervoor een startnotitie vastgesteld. Om de ontwikkeling juridisch-planologisch

mogelijk te maken, is het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet hierin. Tevens zal er een nieuw Beeldkwaliteitsplan in procedure moeten worden gebracht omdat de nieuwe opzet niet voldoet aan de Welstandsnota voor dit gebied.

De woningen voldoen niet meer aan de eisen van deze tijd waardoor herstructurering van de wijk aanstaande is. Daarnaast is de kwaliteit van de openbare ruimte in het gebied niet van een hoog niveau (bijvoorbeeld: verkeersproblematiek, weinig groen). De gemeente grijpt, door middel van de wijkvernieuwing, de kans aan om het openbare gebied in de wijk te verbeteren en zo de wijk een positieve impuls te geven.

Het plan is opgeknipt in vier deelgebieden met in totaal 5 of 6 bouwfases die in de loop van de jaren wordt uitgewerkt. Om eenheid te krijgen in de verschillende deelgebieden worden de eisen ten aanzien van beeldkwaliteit van de bebouwing en de inrichting en uitstraling van de openbare ruimte vastgelegd in een beeldkwaliteitsplan voor het hele plangebied. Bij de verdere uitwerking van de verschillende deelgebieden is zowel het bestemmingsplan als het beeldkwaliteitsplan leidend. Dit is belangrijk omdat de verschillende deelgebieden jaren na elkaar worden ontwikkeld. Daardoor is de uitwerking van een deelgebied een ontwikkeling op zich. Ook wat betreft de bewoners participatie. Zij kunnen meedenken bij de planvorming en op basis van een aantal stedenbouwkundige varianten, passend binnen de uitgangspunten, hun ideeën aangeven.

#### Financiële haalbaarheid bestemmingsplan

Op 10 oktober 2023 heeft het college ook ingestemd met het aangaan van een anterieure overeenkomst met Elkien. In deze overeenkomst zijn financiële afspraken vastgelegd waardoor de financiële en economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is aangetoond. De gemeenteraad wordt op 23 november 2023 voorgesteld om krediet beschikbaar te stellen en de grondexploitatie vast te stellen ter uitvoering van de anterieure overeenkomst.

#### Aanpassen van de openbare ruimte in relatie tot het warmtenet en bestemmingsplan

De huidige voortgang van het bestemmingsplan en het onderzoek naar de haalbaarheid van het warmtenet, geven aanleiding om de opwaardering en uitgebreide aanpassing van de openbare ruimte te koppelen aan de eventuele uitvoering van het warmtenet. De uitvoering van deze opgaven zijn onlosmakelijk verbonden met elkaar en kunnen voordelen opleveren in de kosten, voor zowel het warmtenet als de opwaardering van de openbare ruimte. Bijvoorbeeld: bij de aanleg van het warmtenet zal de bestrating moeten worden verwijderd en vervolgens worden hersteld. Dit geldt ook voor een nieuw straatprofiel. De omvang van de totale financiële opgave wordt de komende periode onderzocht en zal in een apart voorstel aan uw raad worden voorgelegd.

Door de opwaardering van de openbare ruimte en het warmtenet los te koppelen van de woningbouwopgave, kan de procedure van het bestemmingsplan worden voortgezet en kan Elkien verder met de planontwikkeling en werkvoorbereiding.

#### **Bijlage(n)**

-Ontwerpbestemmingsplan Sneek-Het Eiland