

Ons nummer: O26.000055

Informatie raad/mededeling college

Onderwerp	Verkoop bouwkavels IJlsterplein te Sneek
Commissie	Doarp, Stêd en Omkriten
Collegebesluit d.d.	20 januari 2026
Portefeuillehouder	Michel Rietman

Reden informatieverstrekking actieve informatie van het college

Collegebesluit

- de koopovereenkomst voor de verkoop van bouwkavels aan de Lemmerweg te Sneek aan te gaan;
- Op grond van artikel 87 van de Gemeentewet geheimhouding op te leggen op de koopovereenkomst en daarbij horende bijlagen. De motivering is op grond van artikel 5.1 lid 2 onder b van de Wet open overheid;
- De geheimhouding onder punt b op te leggen tot 1 januari 2029;
- De raad via actieve info te informeren.

Toelichting/achtergrond

De gemeente hecht veel waarde aan het opwaarderen van de entree van de historische binnenstad van Sneek. Met als doel een uitnodigende toegangspoort creëren die recht doet aan de rijke historie van Sneek en tegelijkertijd ruimte biedt voor moderne woonkwaliteit. Dit project sluit dan ook goed aan bij de onlangs vastgestelde ruimtelijke strategie.

Om dit te bereiken heeft de gemeenteraad van de voormalige gemeente Sneek op 8 februari 2007 het stedenbouwkundig en bestemmingsplan vastgesteld voor het gebied "IJlsterplein". Sindsdien is er gedeeltelijk uitvoering gegeven aan het beoogde plan om de entree van de historische binnenstad op te waarden. Het noordwestelijk gelegen gedeelte is conform de stedenbouwkundige visie ingevuld waarmee een aantrekkelijke zone langs De Geau is gerealiseerd. Wat rest, is het gebied gelegen aan de Lemmerweg.



Figuur 1 Luchtfoto projectgebied IJlsterplein 2022

Om ook het resterende gebied aan te pakken heeft de gemeenteraad op 18 november 2021 een voorbereidingskrediet van €45.000,- beschikbaar gesteld voor het onderzoeken van de haalbaarheid. Vervolgens heeft de gemeenteraad in 2022 een uitvoeringskrediet van €2.473.000,- beschikbaar gesteld voor de daadwerkelijke uitvoering van het project. Dit krediet is benodigd geweest voor zaken zoals de grondaankopen, grondwerkzaamheden (zoals grondsanerings) en gemeentelijke inzet.

De afgelopen jaren heeft de gemeente overeenstemming bereikt met verschillende grondeigenaren in het gebied voor de aankoop van een aantal percelen. Dit betrof de Bo-rent, grond achter de Bo-rent wat in eigendom was van Stichting Elkien en de vervallen panden aan de Lemmerweg en IJlsterkade. Op een deel van die gronden zijn al nieuwe ontwikkelingen zichtbaar.

Over de aankoop van het perceel waar het voormalige Bo-rent gebouw stond, heeft het college op 7 december 2021 een besluit genomen. Het pand stond al even leeg. Door het pand aan te kopen, vervolgens te slopen en nu met de andere gronden te verkopen aan een ontwikkelaar, ontstaat hier een passende, nieuwe ontwikkeling voor de stad. Het is een voorbeeld van hoe de gemeente regie neemt om de locatie met een leegstaand pand nieuw leven in te blazen.

Na de aankoop van de benodigde gronden zijn de voorbereidingen gestart voor het bouwrijp maken van de grond. Denk hierbij aan de sloop van de voormalige Bo-Rent en het uitvoeren van de benodigde grondsanerings. Deze werkzaamheden zijn inmiddels afgerond en de grond ligt klaar voor de bouw van de woningen.

Tegelijkertijd met de grondwerkzaamheden is eind april 2025 de verkoopprocedure gepubliceerd op TenderNed. Via een tender heeft de gemeente Súdwest-Fryslân aan de markt gevraagd een woningbouwplan te maken met 50 woningen, waarvan 40 appartementen en 10 rijwoningen. Binnen het geldende bestemmingsplan is er de mogelijkheid om 10 extra appartementen te realiseren. Qua prijscategorie bestaat het plan uit 1/3 sociale koop met een maximale verkoopprijs van € 250.000,00 V.O.N., 1/3 betaalbare koop met een maximale verkoopprijs van € 355.000,00 V.O.N. en 1/3 vrije sector waar geen maximale verkoopprijs geldt.

De marktpartij met het hoogste bod dient te voldoen aan het geldende bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan. Doordat er al een bestemmingsplan ligt, hoeft de ontwikkelaar alleen nog een bouwvergunning aan te vragen. Van de vele geïnteresseerde partijen heeft uiteindelijk één partij een inschrijving gedaan.

Inschrijving Ready for Living

Ready for Living heeft de inschrijving gedaan en we zijn voornemens de grond aan hen te verkopen zodat zij in de komende 3 jaar deze woningen kunnen gaan realiseren conform de kaders die wij meegegeven hebben in de tender.

De ontwikkelaar heeft bij de inschrijving aangegeven de maximale ruimte binnen het bestemmingsplan te willen benutten en dus 60 woningen te willen realiseren: 50 appartementen en 10 rijwoningen. De stijl die zij beogen te hanteren past bij de overige woningen en gebouwen die in deze omgeving staan.



Figuur 2 Impressiebeeld (hieraan kunnen geen rechten worden ontleend)

Voordat de opdracht definitief kan worden gegund is een standstill-periode van 20 dagen gehanteerd waar andere partijen de mogelijkheid hadden om bezwaar te maken tegen de gunning. Tijdens deze periode is er geen bezwaar ingediend en kan er worden overgegaan tot de definitieve gunning. Om de opdracht definitief te kunnen gunnen aan deze ontwikkelaar is de ondertekening van de koopovereenkomst nodig. Deze koopovereenkomst was onderdeel van de tender waarvan de uitgangspunten reeds in 2022 zijn vastgesteld.

Speerpunten in deze overeenkomst zijn:

- Vastlegging maximale verkoopprijzen per wooncategorie (sociale en betaalbare koop)
- De gerealiseerde woningen moeten de eerst drie maanden van de verkoop uitsluitend aan de inwoners van Sneek of mensen met een economische of sociale binding aan Sneek te koop aangeboden worden.
- Zelfbewoningsplicht voor de eerste bewoner(s) voor een periode van tenminste drie jaar.

Na ondertekening van de koopovereenkomst kan de overdracht van de grond worden voorbereid. Tegelijkertijd gaat de ontwikkelaar hard aan het werk om de aanvraag van de bouwvergunning voor te bereiden, onder andere door het laten toetsen van hun ontwerp door Hús en Hiem. Vervolgens kan de marktpartij de verkoop starten en na voldoende verkochte woningen daadwerkelijk beginnen met bouwen. Vanaf het moment van het verlenen van de bouwvergunning dient de ontwikkelaar het project binnen 3 jaar op te leveren.

Bijlage(n)

Niet van toepassing.