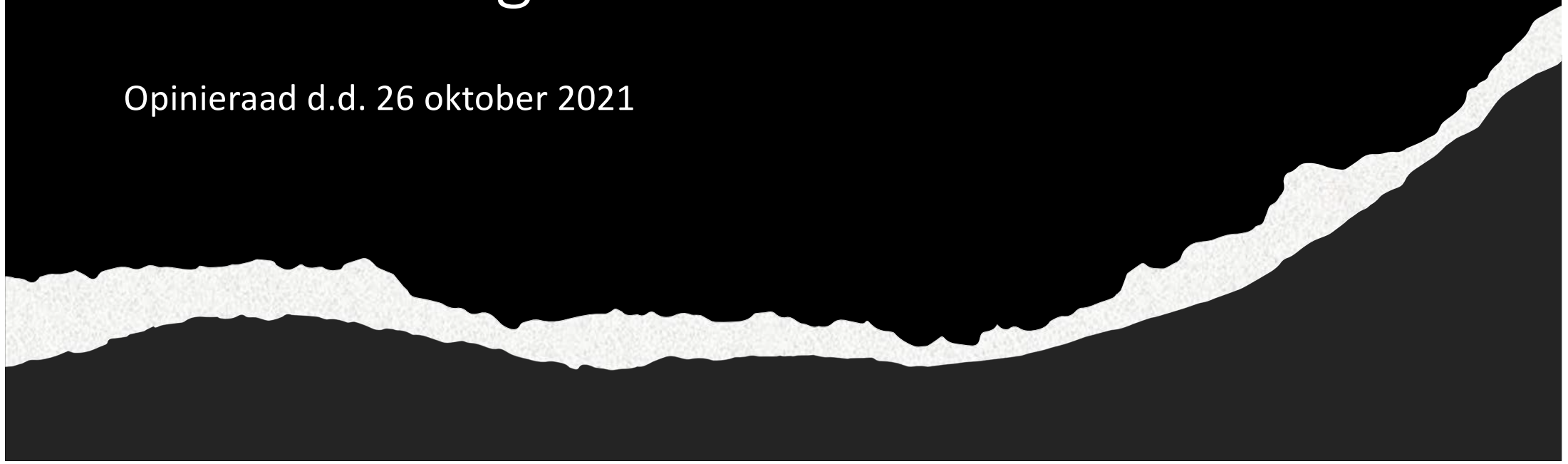


Presentatie drie stedelijke ontwikkelingen

Opinieraad d.d. 26 oktober 2021



Agenda

- Waarom van deze presentatie
- Plan Canadaplein
 - Inhoud
 - Opmerkingen
- Plan Glatt
 - Inhoud
 - Opmerkingen
- Plan Sneek
 - Inhoud
 - Opmerkingen
- Procedure Wro

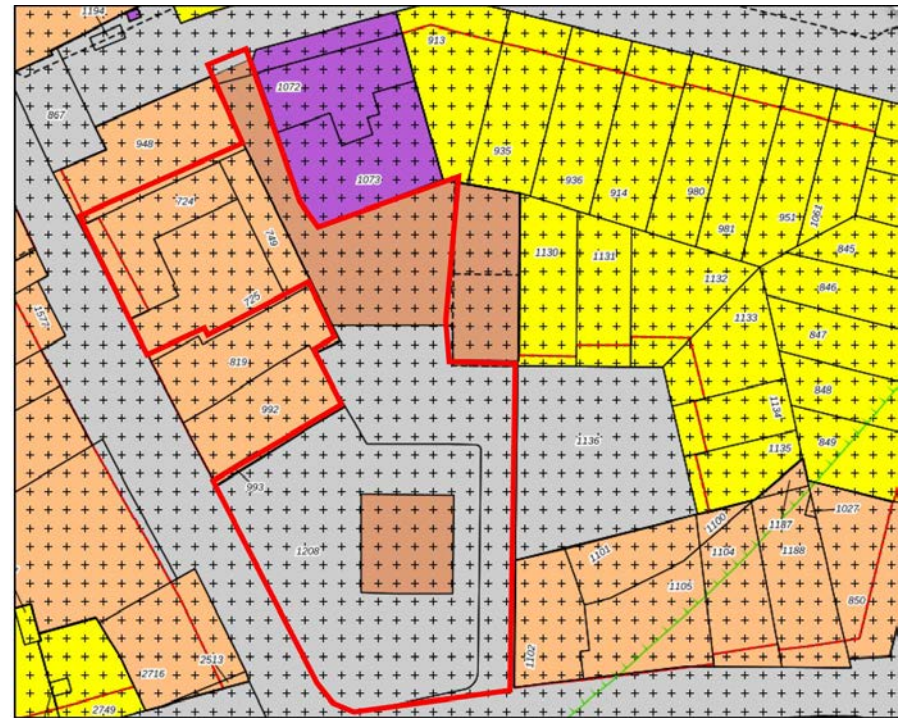
Plan Canadaplein

- Programma:
 - 13 appartementen Canadaplein
 - Nieuwe supermarkt (Coöp)
 - 9 woningen voor senioren aan de Bergsestraat 10 (huidige locatie supermarkt)
- Voorontwerp bestemmingsplan ingediend door de Nijs Soffers inclusief onderzoeken



Bestaande situatie Bergsestraat
10 en Canadaplein 3

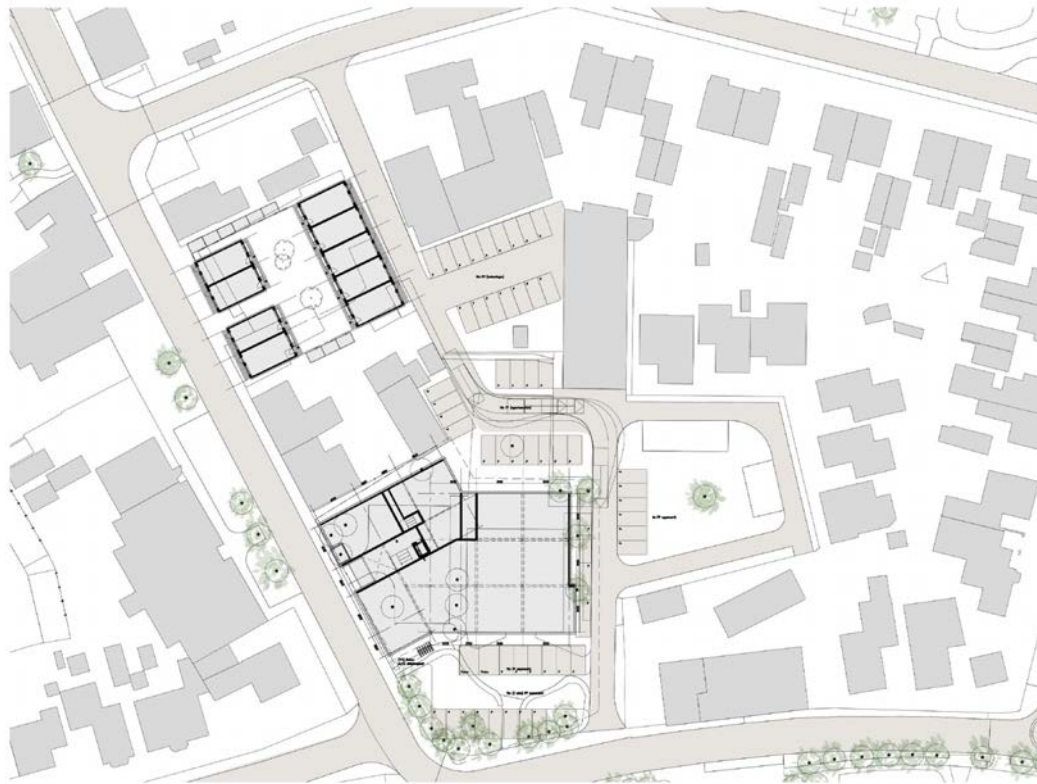
Bestaande situatie bestemmingsplan



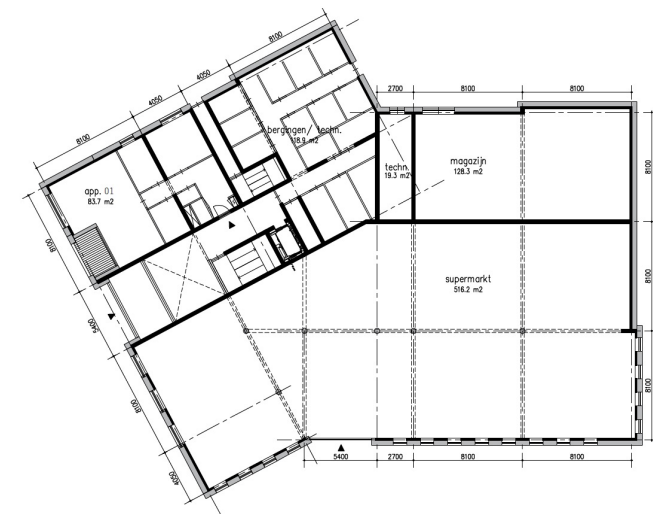
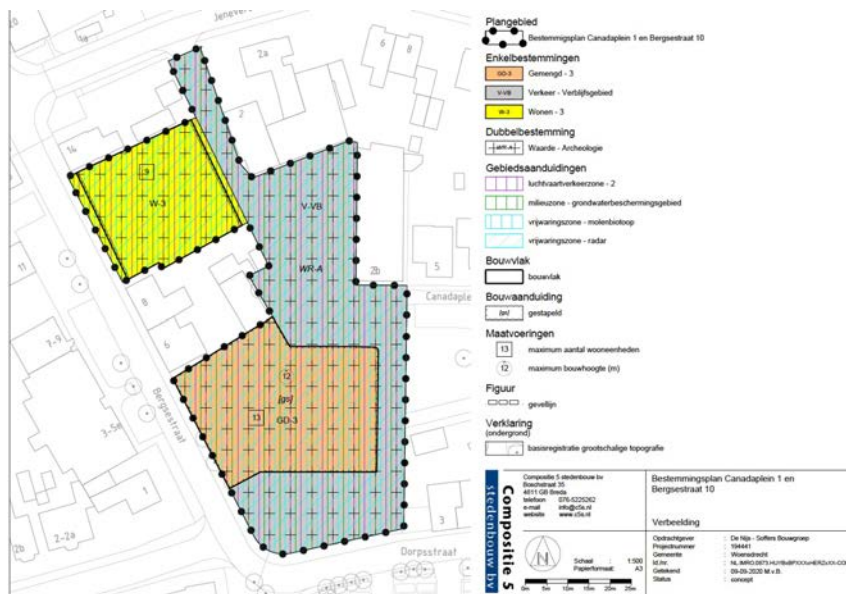


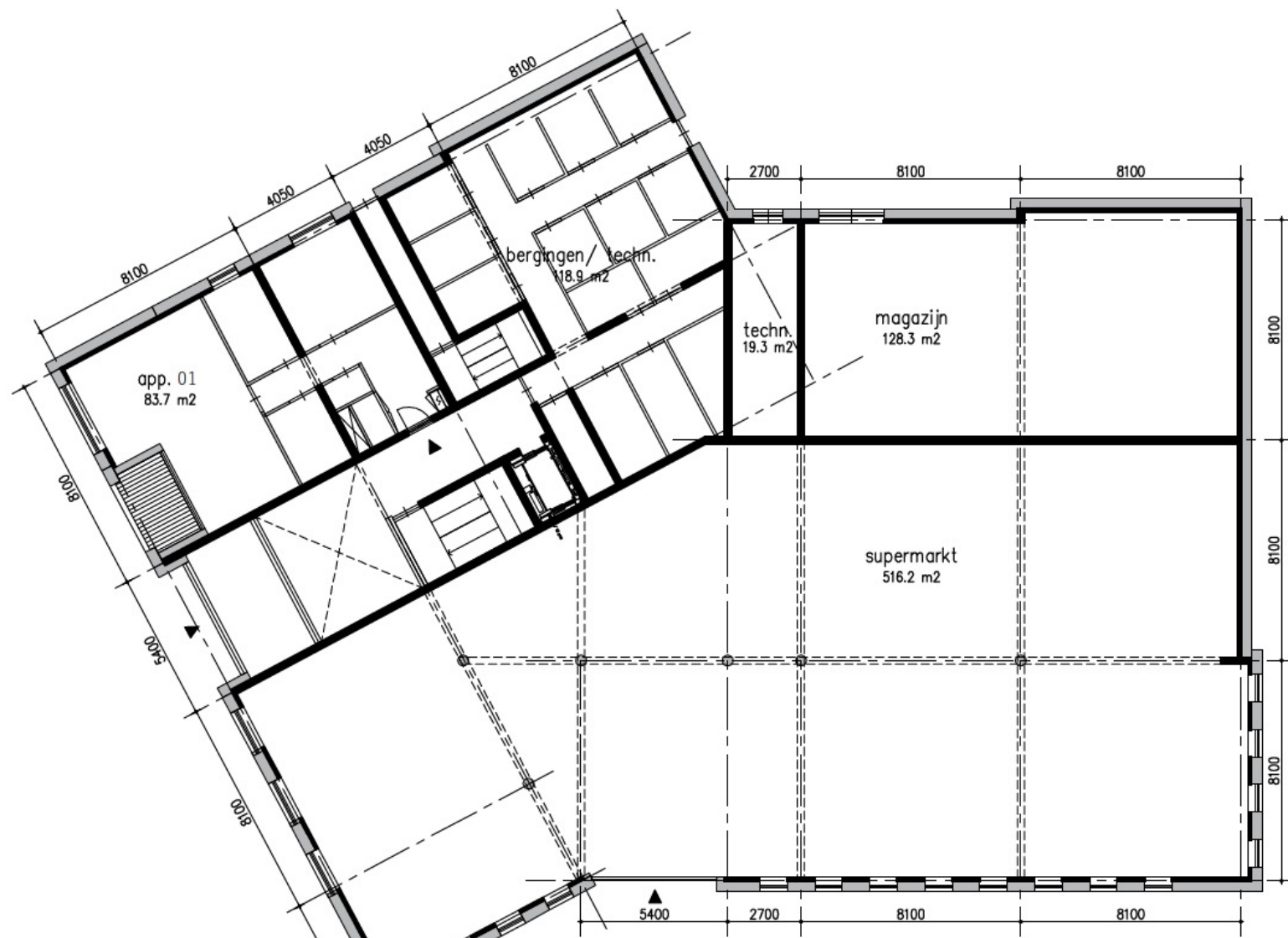
Impressie bouwplan

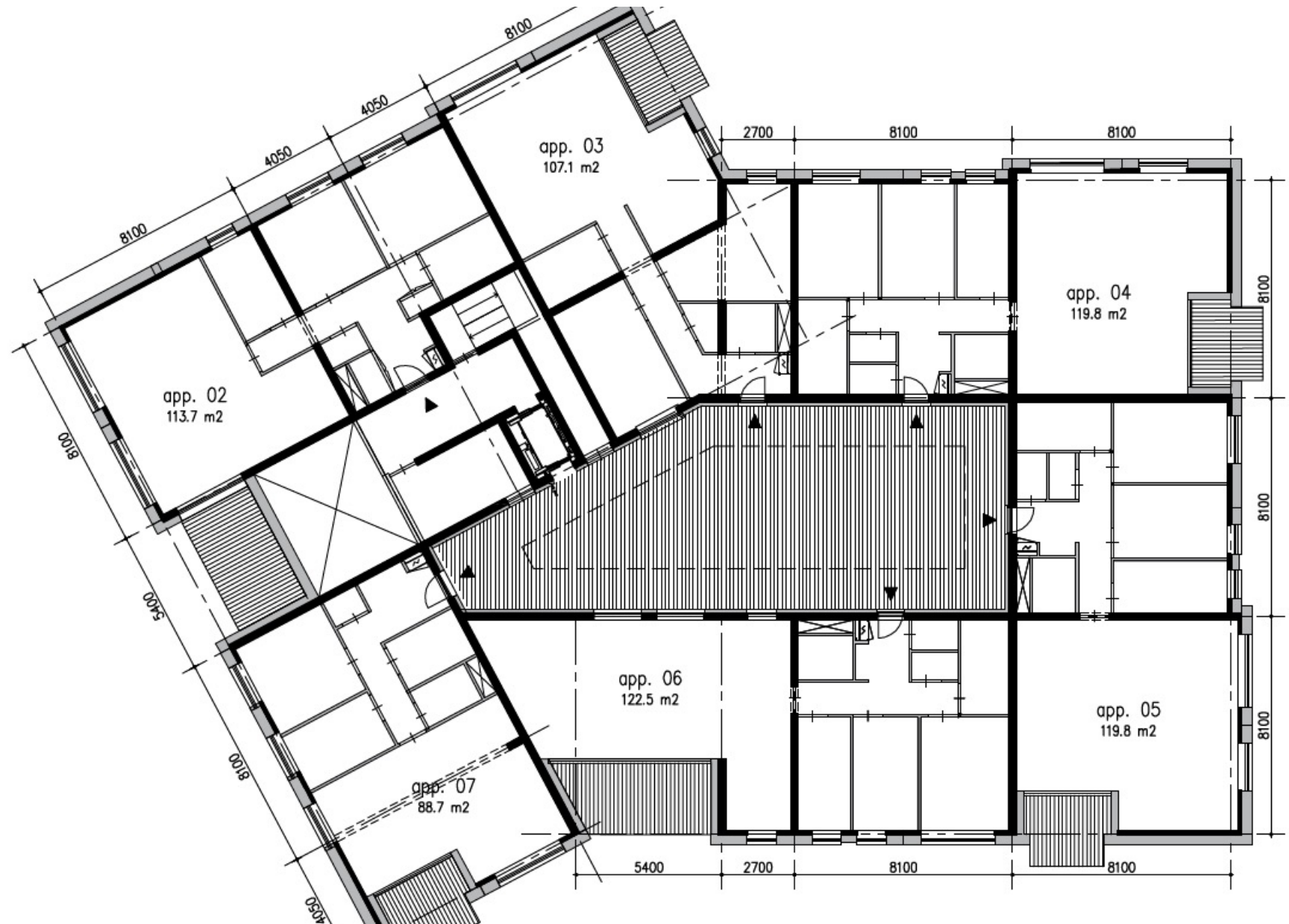
Impressie plattegrond

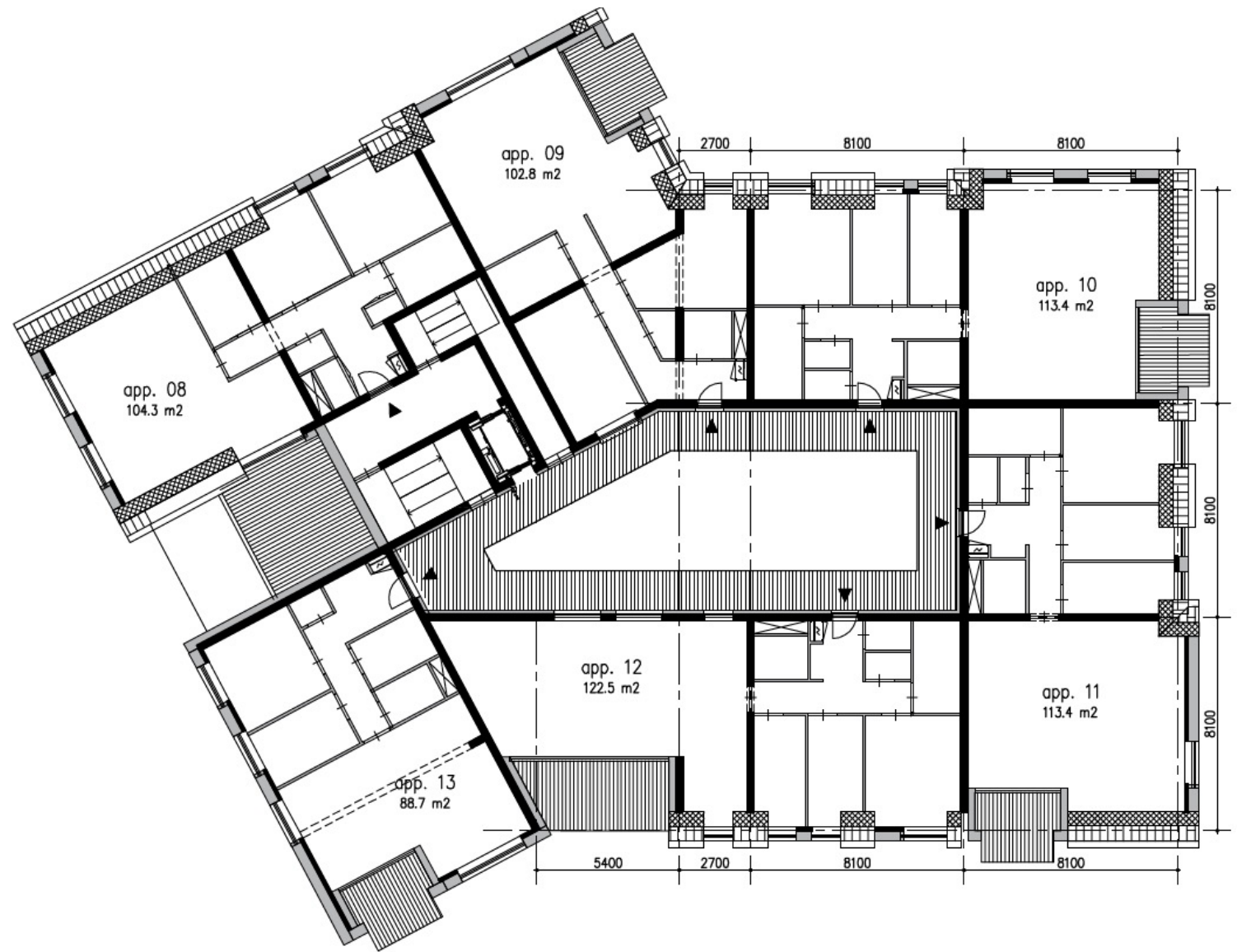


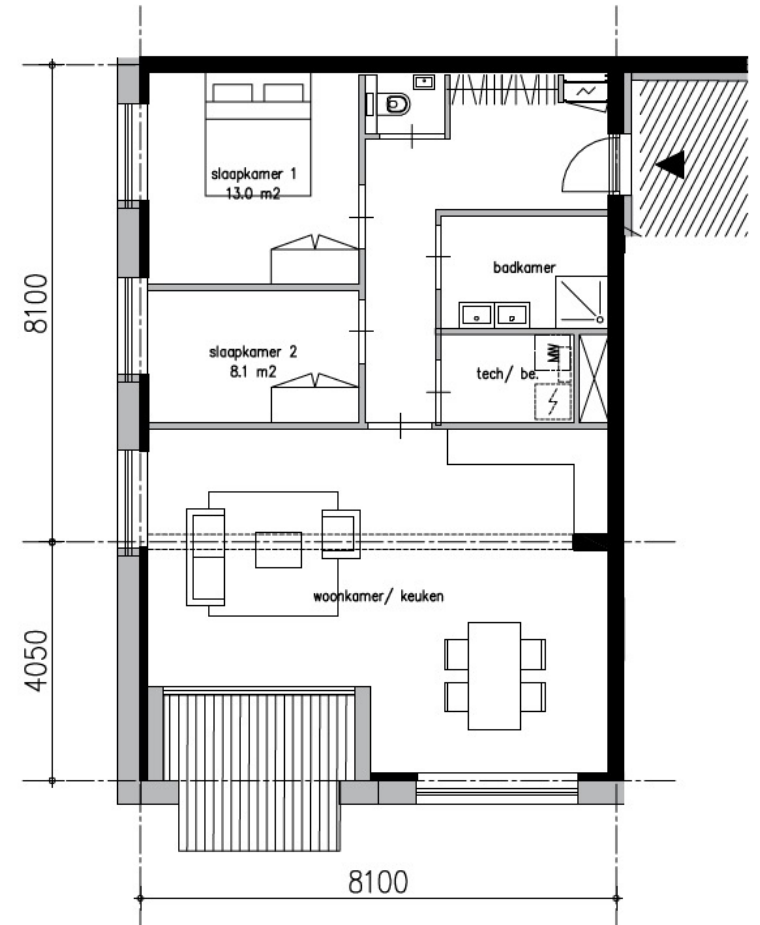
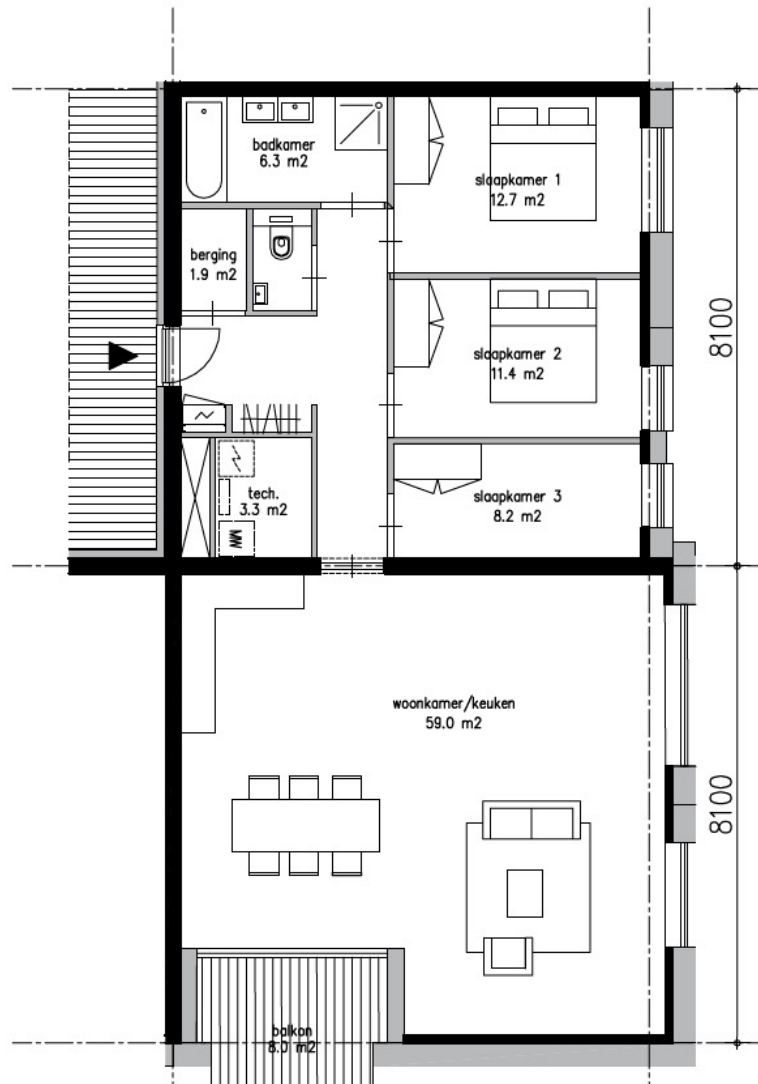
Nieuwe verbeelding en plattegrond supermarkt











opmerkingen

- Laden en lossen: routes opgenomen
- Stikstof: beschikking afgegeven door ODBN
- Parkeren: 15 parkeerplaatsen vervallen in openbare ruimte en 23 extra parkeerplaatsen nodig dus totaal 38. Bouwplan voorziet in 52 plaatsen.
- Toetsen aan contract

Uiterlijke verschijningsvorm

- Welstandscommissie d.d. 29 september 2021: positief advies over het ingediende ontwerp
- Parcelering bouwdelen, gevelmetselwerk en kapvorm passend in de omgevingskarakteristiek
- Plat afgedekte hoekbebouwing wordt gezien als een accent
- Suggesties: rechter kopgevel volledig in metselwerk
- Plinten onderbreken
- Metselwerk onderling laten verschillen (schaalverkleining)



Plan Glatt

Programma

3 woongebouwen voor 462 arbeidsmigranten





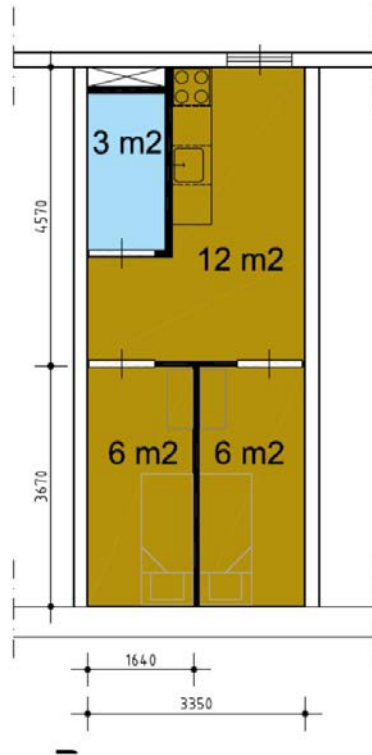
Bestaande situatie

Bestaande situatie bestemmingsplan



Nieuwe situatie





Nieuwe situatie plattegrond

Opmerkingen

- Stikstof: beschikking (bijna) binnen
- Geluidgevoeligheid gebouw: uitspraak Raad van State geen geluidsgevoelig gebouw
- Uitgangspunt: bestemmingsplan vermaakcentrum
- Bodem is verontreinigd en moet worden gesaneerd, saneringsplan wordt opgesteld: alle verontreiniging wordt weggehaald
- 3 lagen en een kleine kap is vereist voor het programma

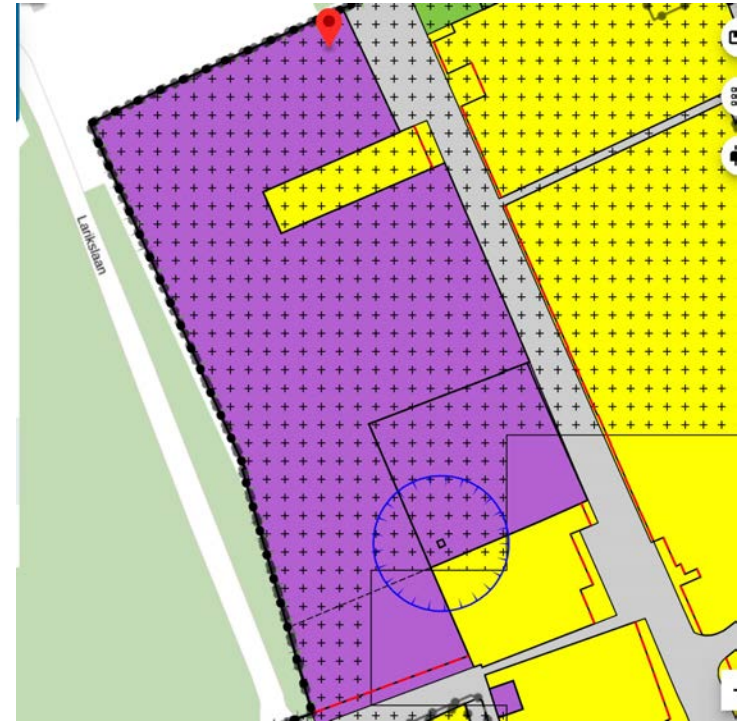
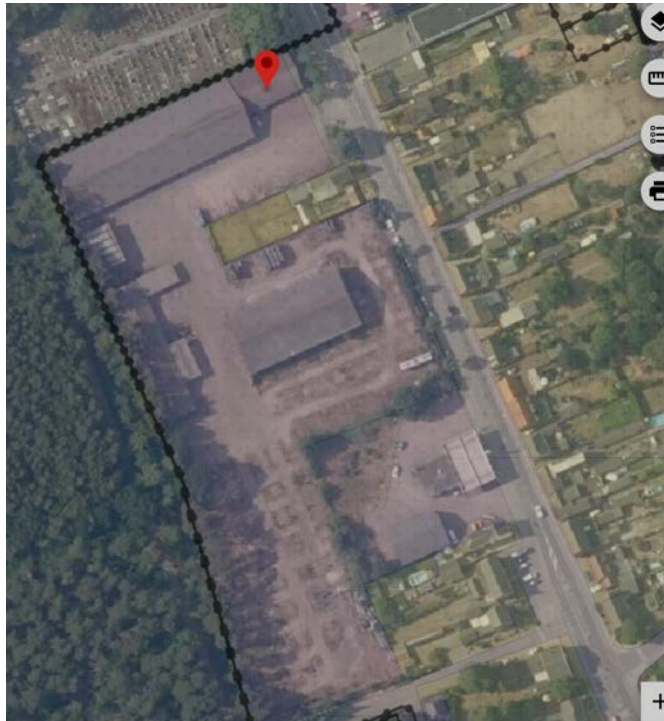


Plan Sneek

Programma

- 95 woningen
- Supermarkt

Bestaande situatie



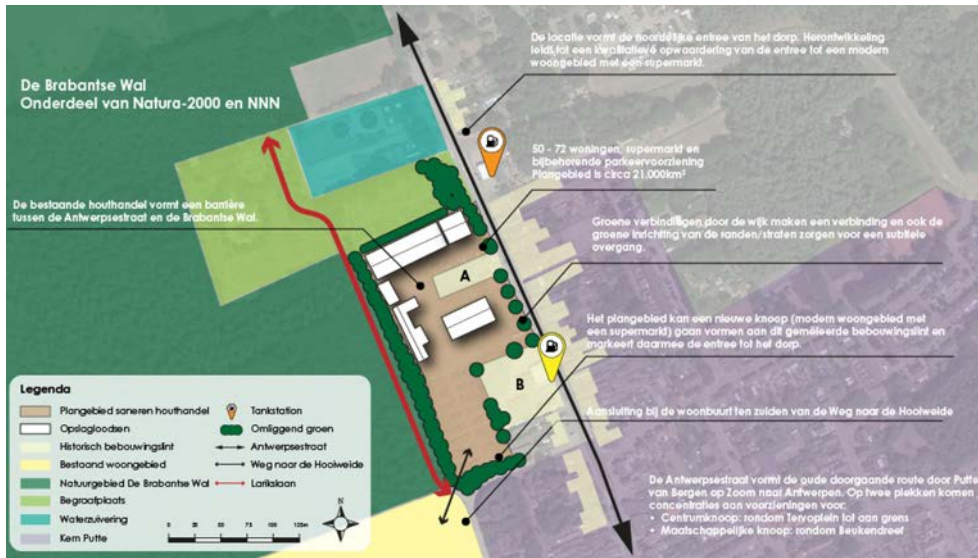


Kantoorgebouw vanaf Antwerpsestraat

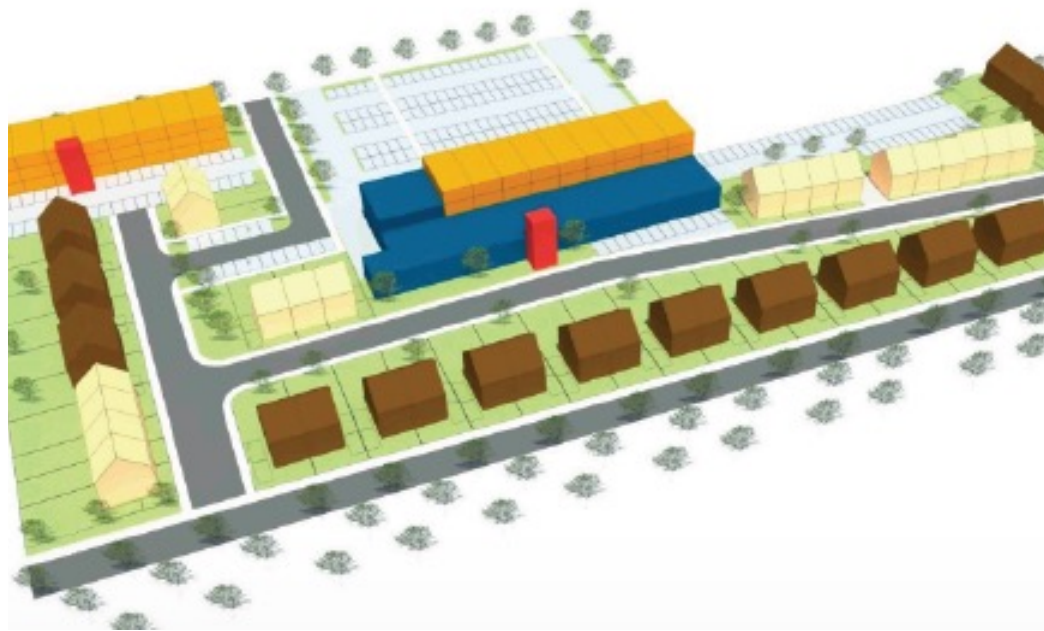


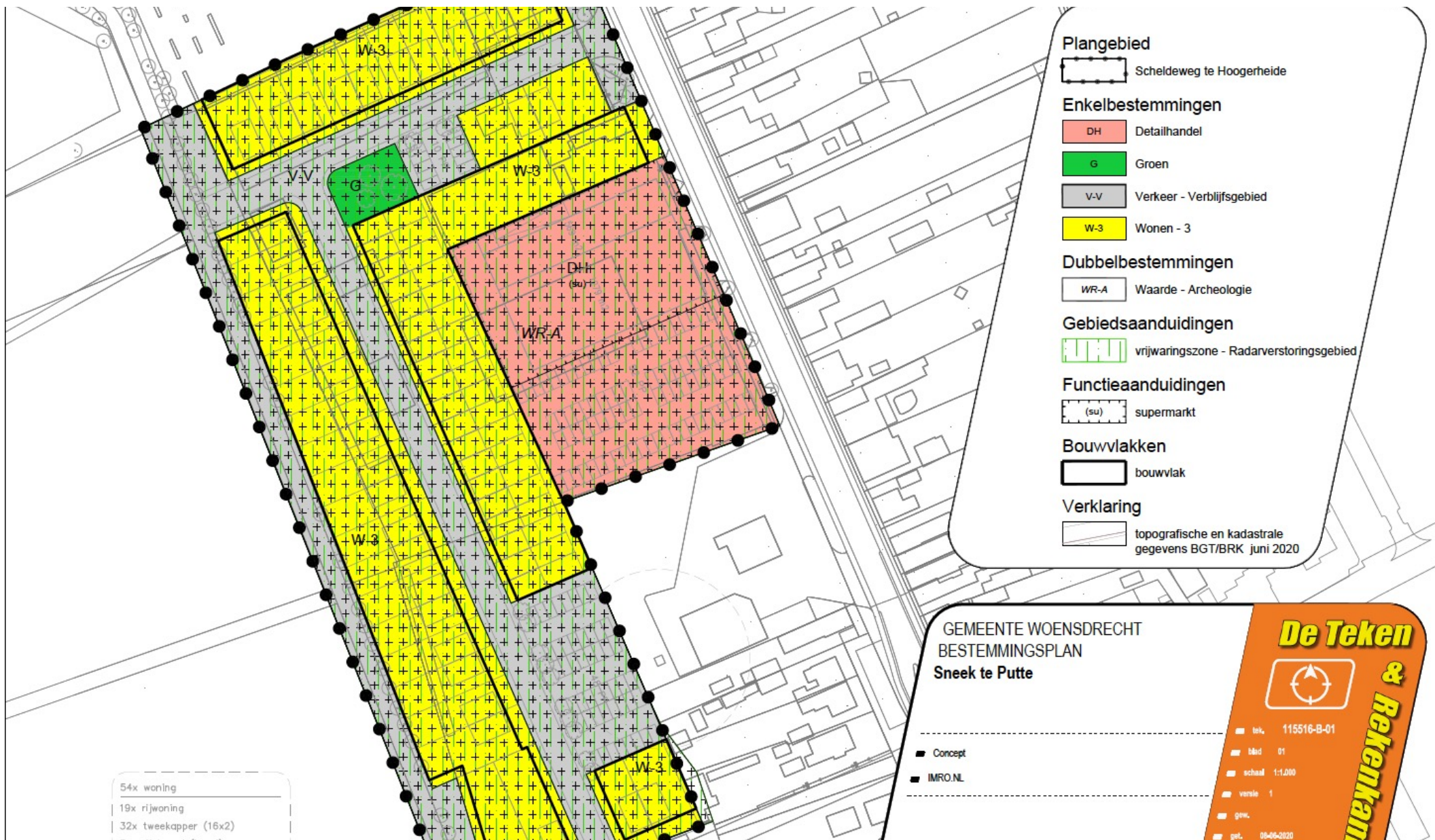
Impressie opslagterrein

Planvoornemen









Opmerkingen

- Differentiatie programma toetsen aan woonvisie
- Aantal overschrijdt woningbouwprogramma
- Stedenbouwkundige optimalisatie en duurzaamheidseisen
- Stikstof: interne saldering
- Toevoeging supermarkt en dpo
- Parkeren en laden en lossen
- Externe veiligheid en LPG installatie
- Civieltechnische consequenties, met name capaciteit riolering

Procedure Wro

1. Vaststelling ruimtelijke kaders door de raad
2. Omgevingsdialoog : 2 maanden
3. *Gelijktijdig* opstelling anterieure overeenkomst
4. Vooroverleg met provincie en waterschap: 1 januari 2022
5. Ter inzage ontwerp-bestemmingsplan: vanaf februari 2022
6. Vaststelling bestemmingsplan: 1 juli 2022

Procedure Omgevingswet

Voordelen

- Conform standaard werkwijze
- Geen strikt wettelijke deadline als het toch niet lukt het ontwerp bestemmingsplan voor 1 juli te publiceren
- Inspelen op eisen Omgevingsplan
- Beter en meer tijd om inhoudelijke afweging te maken
- Effectief wellicht even snel en misschien sneller als er geen beletselen zijn

Nadelen

- Inwerkingtreding wet kan worden uitgesteld
- Buitenplanse afwijking op DO niveau
- Voldoen aan wettelijke voorwaarden
- Adviesrecht raad
- Andere systematiek en nieuwe procedure

Mogelijke procedure Wro

Voordelen

- Bekende procedure
- Raad in vroegtijdig stadium betrekken
- Raad neemt definitieve besluit
- Procedure kan voor 1 juli 2022 worden afgewikkeld

Voordelen

- Risico dat plannen op onderdelen niet voldoende onderbouwd zijn op 1 juli 2022
- Wijkt af van de beoogde werkwijze zoals vastgelegd voor de Omgevingswet

Voorstel

- Procedure Wro
- Risico indien het toch niet lukt voor 1 juli 2022 voor initiatiefnemer