



REACTIENOTA VOORONTWERP BESTEMMINGSPLAN

HARLINGEN - ALMENUM

- Oktober 2021 -

INHOUDSOPGAVE

1. Inleiding	blz. 3
2. Beantwoording inspraakreacties	4
3. Beantwoording overlegreacties	16
4. Conclusies	17

SEPERAAT BESTAND MET BIJLAGEN – ingediende inspraak- en overlegreacties

1. Inleiding

De Bouwvereniging heeft het voornemen om de huidige verouderde gebouwen van het wooncentrum Almenum aan het Van Harinxmakanaal te slopen en hiervoor in de plaats nieuwbouw te realiseren in meerdere gebouwen. Ter plaatse worden in totaal 162 appartementen gesloopt. Hiervoor in de plaats komen in totaal 155 appartementen terug waarvan 130 woonappartementen in de goedkope/midden huursector en 25 woonappartementen in de vrije huursector. De voorgenomen herontwikkeling past niet binnen de bouwvlakken van het geldende bestemmingsplan. Daarom is de procedure gestart voor een nieuw bestemmingsplan.

Het voorontwerpbestemmingsplan en bijbehorende stukken hebben vanaf 7 juni 2021 voor iedereen zes weken ter inzage gelegen. Op 29 juni 2021 heeft er een inloopbijeenkomst plaatsgevonden, waarbij een ieder vragen kon stellen aan gemeente en initiatiefnemer. De ter inzage periode heeft geleid tot 8 inspraakreacties van diverse omwonenden, waarbij door één omwonende twee inspraakreacties zijn ingediend. De inspraakreacties worden in hoofdstuk 2 van deze nota van beantwoording voorzien. In het kader van privacy wetgeving zijn daarin de namen en huisnummers geanonimiseerd. Op een aantal onderdelen hebben de reacties tot een wijziging van het bestemmingsplan geleid. Alle ingediende reacties zijn als bijlage opgenomen in een separaat document bij deze reactienota.

De planstukken zijn in het kader van het wettelijk vooroverleg ook toegezonden aan de verschillende overlegpartners. De overlegreacties worden in hoofdstuk 3 van deze nota behandeld. Tot slot is de conclusie vermeld in hoofdstuk 4.

2. Beantwoording inspraakreacties

2.1 Inspraakreactie 1

Deze reactie is door Dommerholt Advocaten ingediend namens de bewoners van twee verschillende adressen van de Midlumerlaan. De reactie is opgenomen als bijlage 1 bij deze nota. Samengevat bevat de inspraakreactie de volgende bezwaren, waarbij de gemeentelijke reactie schuingedrukt per bezwaarpunt is vermeld:

Vorbereiding - inspraak

De indieners hebben het gevoel dat men is aangehoord, maar dat er niet is geluisterd. Het is een hard gelag dat indieners op deze manier zijn behandeld in het voortraject. Kennelijk wordt met de participatiegedachte een loopje genomen door initiatiefnemer en bevoegd gezag. Dat stelt de indieners teleur.

Reactie

De initiatiefnemer heeft bij de totstandkoming van het plan ingezet op een grote betrokkenheid van de bewoners, omwonenden en andere belanghebbenden. Hiervoor zijn via een website de meningen gevraagd van alle belangstellenden. Vervolgens is er voor de omwonenden een wijkbijeenkomst georganiseerd en zijn er een 6-tal overleggen geweest met de klankbordgroep en was er de nodige correspondentie tussen de partijen. De mening en bedenkingen van de omwonenden zijn onderdeel geweest van het planvormingsproces. De inbreng van de omwonenden heeft er onder andere ook toe geleid dat het planontwerp zodanig is gewijzigd, dat er geen grondgebonden woningen direct achter de woonpercelen van de Midlumerlaan zullen worden gerealiseerd. Het eindplan stedenbouw Almenum is de uitkomst van alle afwegingen die zijn gemaakt in het proces. Ieder onderdeel is gewikt en gewogen, alle aspecten zijn daarin meegenomen en er is met de belangen van de verschillende partijen zoveel mogelijk rekening gehouden. Wij zijn daarom van mening dat er een zorgvuldig en uitvoerig participatieproces heeft plaatsgevonden.

Procedureel – lopende gesprekken

Indieners geven aan dat er vanuit de stuurgroep wordt gesproken om de bebouwing verder richting het kanaal te verschuiven. Indieners begrijpen niet waarom niet eerst dat traject wordt afgerond, voordat geforceerd bouwvlakken worden ontwikkeld dichtbij de Midlumerlaan.

Reactie

Nabij de start van de publicatie van het voorontwerpbestemmingsplan, is de vraag bij de stuurgroep op tafel gekomen welke ruimte er nog aanwezig is om de bebouwing slijn op te schuiven richting het kanaal. De beantwoording van die vraag is afhankelijk van diverse factoren en vraagt om nader onderzoek. Gelet op het feit dat een voorontwerp nog niet het formele traject betreft van een bestemmingsplanprocedure in combinatie met een te volgen planning, is besloten om het voorontwerp in procedure te brengen conform de op dat moment opgestelde verbeelding. Inmiddels is het onderzoek daarvoor ook afgerond en de conclusie is dat het middelste bouwblok met 6,5 meter kan worden opgeschoven richting het kanaal. Onder de beantwoording van zienswijze 5 is dit nader toegelicht.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Indieners stellen dat er een gebrekkige toets aan het Barro is uitgevoerd. Op grond van artikel 2.5.6 Barro is voor het bestemmingsplan, liggende in een gebied dat is aangewezen als 'waddengebied', de vereiste beoordeling conform artikel 2.5.4 en 2.5.5 niet gemaakt.

Reactie

Het Barro maakt onderdeel uit van het rijksbeleid en beschrijft in hoofdstuk 2.5 de regelgeving voor Waddenzee en waddengebied. In de gestelde artikelen 2.5.4 en 2.5.5 worden landschappelijke en cultuurhistorische regels beschreven bij de voorbereiding op een bestemmingsplan dat betrekking heeft op de Waddenzee. Deze regels zijn ook van toepassing op een bestemmingsplan dat betrekking heeft op het waddengebied. Het voorliggende plan betreft feitelijk een herontwikkeling van de bestaande woonomgeving, waarbij de totale toegestane bouwhoogte deels wordt verlaagd en er geen extra woningen worden toegevoegd aan het plangebied. Ook wordt er geen ander gebruik van de gronden toegestaan. Daarom zijn we van mening dat het voorliggende plan geen significante gevolgen heeft voor de landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van het waddengebied. In de vervolgfase zal de Barro toets aan de artikelen 2.5.4. en 2.5.5 worden opgenomen in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan.

Provinciale regelgeving

Indieners stellen dat het plan in strijd is met de Verordening Romte 2014, want er is geen woonplan opgesteld dat de schriftelijke instemming heeft van Gedeputeerde Staten. Ook wordt gesteld dat de toelichting bij het voorontwerp deze elementen niet bevat. Het voorontwerp is derhalve in strijd met de provinciale regelgeving.

Reactie

Het voorliggende plan betreft geen nieuwe stedelijke ontwikkeling, maar is een herontwikkeling in bestaand stedelijk gebied waarbij er zelfs sprake is van een beperkte afname van het aantal woningen. Het plan is als herontwikkelingslocatie opgenomen in het woningbouwprogramma dat onderdeel is van de Woonvisie Harlingen 2020-2030. In dit bouwprogramma is het project Almenum benoemd en de provincie heeft ingestemd met het programma. In de toelichting van het voorontwerp bestemmingsplan is de Woonvisie Harlingen nader toegelicht in paragraaf 3.3.1 als zijnde onderdeel van het gemeentelijke beleid. Gedeputeerde Staten hebben in hun schriftelijke reactie niet laten weten dat het plan in strijd zou zijn met de Verordening Romte.

Beleidsmatige aspecten - Woonvisie

Indieners vragen zich af hoe het voorontwerp bestemmingsplan zich verhoudt tot de Woonvisie, want daarin is opgenomen dat de locatie van Almenum met 100 levensloopbestendige en grondgebonden betaalbare huurwoningen wordt opgeleverd. Uit het bestemmingsplan blijkt niet dat hierin is voorzien. Ook de dure huurwoningen passen niet binnen de Woonvisie.

Reactie

Het voorontwerpbestemmingsplan voorziet in de volledige herontwikkeling van de Almenum locatie tot maximaal 155 woningen, terwijl de Woonvisie nog uitging van een gedeeltelijke herontwikkeling. Tijdens de totstandkoming van de Woonvisie was nog onduidelijk of er bij Almenum sprake zou zijn van renovatie, ofwel van sloop/nieuwbouw. Het bestemmingsplan biedt alleen het juridisch kader voor het type bestemming, in dit geval een woonbestemming en voorziet niet in regelgeving voor koop- of huurcategorisering. Wel is in de toelichting opgenomen dat 130 appartementen in het goedkope/midden huursegment en 25 appartementen in de vrije huursector worden gerealiseerd. Als woningbouwcorporatie richt de Bouwvereniging zich met de 130 appartementen alleen op het segment van de sociale woningbouw.

Indieners stellen verder dat het bestemmingsplan mogelijk maakt dat er meer woningen verdwijnen dan er voor terugkomen, terwijl de Woonvisie aangeeft dat er een behoefte is tot 2025 van 30-45 sociale huurwoningen. Daarbij zijn 25 van de 155 woningen gereserveerd als dure huurwoning en stelt de indiener dat daarmee extra sociale huurwoningen aan de woningvoorraad worden onttrokken. Dat is in strijd met de Woonvisie.

Reactie

De Woonvisie is een beleidsdocument waarin een vooruitblik wordt gegeven naar de toekomst. In de inleiding van de Woonvisie wordt hierover geschreven: "De nieuwe visie bevat verschillende concrete ambities en acties voor op de korte termijn (van circa vier jaar) en minder precieze vooruitblikken voor de langere termijn (tot over circa tien jaar)..... We zijn ons ervan bewust dat de wereld er over enkele jaren al heel anders uit kan zien. Sommige ontwikkelingen komen snel, bij nieuwe kabinet- of collegevorming of omdat de noodzaak zich ineens voordoet". De extra behoefte van 30-45 sociale huurwoningen hoeft ook niet alleen te worden ingevuld op de locatie van Almenum.

Ladder van duurzame verstedelijking

Indieners stellen dat een ladderonderzoek ontbreekt c.q. onderbouwing en dat daarom het voorontwerp op dit onderdeel niet in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

Reactie

Volgens het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geldt de verplichting om de ladder van duurzame verstedelijking toe te passen bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Bij de planontwikkeling van Almenum is er sprake van herontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied. Daarbij is er geen sprake van verruiming van de woonbestemming en ook worden er geen extra woningen toegevoegd als gevolg van de herontwikkeling. We concluderen dan ook dat hier geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en dat daarom een ladderonderbouwing niet van toepassing hoeft te zijn.

Feitelijke gevolgen

Indieners stellen dat ze op 0 meter afstand wonen van de grenzen van het plangebied en dat het bouwvlak op slechts 30 meter afstand wordt gesitueerd. Indieners vrezen hierdoor flinke financiële impact en voor aantasting van uitzicht en privacy. Verder is er vrees voor diverse omgevingsoverlast, zoals geluid, verkeer, aantasting straatbeeld en hittestress door de volledige bebouwing.

Reactie

De percelen van beide indieners (verder in deze reactie aangegeven als indiener a. en indiener b.) liggen zowel in huidige als toekomstige situatie op 0 meter afstand van het plangebied, dat verandert niet. De afstand tot het bouwvlak wijzigt wel. Er wordt gesteld dat het nieuwe bouwvlak slechts op 30 meter vanaf het eigen woonperceel wordt gesitueerd. Namens indiener a. is dit juist, echter bij indiener b. wordt de dichtstbijzijnde nieuwe bebouwing gerealiseerd vanaf ruim 40 meter afstand vanaf het perceel. Daarnaast is indiener a. in de huidige situatie het bestaande woongebouw al gelegen op circa 15 meter afstand vanuit de perceelsgrens. Ten aanzien van de afstand is er derhalve geen sprake van een verslechtering voor indiener a. Alleen de toegestane bouwhoogte gaat deels, ter plaatse aan de achterzijde van indiener a. van 10 meter naar 15 meter. Gelet op de aanwezige afstand van ruim 40 meter in combinatie met de haakse situering van het gebouw richting de Midlumerlaan, is de verwachting dat er geen onevenredige aantasting zal optreden voor privacy en uitzicht van indiener a. Uitgangspunt in de planuitwerking is ook dat de achtertuinen met groen worden omzoomd. In de regels van het bestemmingsplan en op de verbeelding zal dit in het ontwerpbestemmingsplan worden vastgelegd.

Voor indiener b. geldt dat het perceel in de huidige situatie gelegen is op een afstand van minimaal 40 meter tot aan de bestaande bebouwing. In de nieuwe situatie wordt deze afstand circa 30 meter, hetgeen een minder ruime afstand is. Wel is de bouwhoogte in dit nieuwe bouwvlak beperkt tot maximaal 7 meter, terwijl in de huidige situatie 10 meter is toegestaan in het bouwvlak. Gelet op bovenstaande in combinatie met de voorgestelde groene randuitwerking

van het plangebied, verwachten we derhalve dat er geen onevenredige aantasting optreedt van het leef- en woonklimaat van zowel indiener a. als indiener b.

Indieners stellen verder dat bij drie eerdere ontwerpschetsen ook simulaties zijn gemaakt omtrent diverse zichtlijnen. Echter bij het nu voorliggende stedenbouwkundige ontwerp is dat, wellicht bewust, niet gedaan. Dit terwijl het ontwerp grote gevolgen heeft voor het zicht vanuit de achtertuinen. Dergelijke simulaties moeten alsnog worden gemaakt.

Reactie

Om tot een eindplan te komen en omdat huisbezoeken wegens coronabeperkingen niet mogelijk waren, zijn er animaties gemaakt om inzicht te geven van de impact van verschillende varianten vanuit de achtertuin. Met de klankbordgroep is afgesproken dat bij het voorontwerp van de geselecteerde architect een dergelijke animatie wordt gemaakt. Dit omdat deze uitwerking een beter beeld geeft van de exacte positie van de bebouwing en waar de ramen komen. Daarnaast is door de initiatiefnemer aangeboden aan de indiener om ter plaatse met hem op basis van de beschikbare tekeningen alvast een beeld te vormen van de impact van het stedenbouwkundig plan. Van deze uitnodiging is tot op heden geen gebruik gemaakt.

Beeldkwaliteitsplan

Indieners geven aan dat het niet duidelijk is waarom het beeldkwaliteitsplan pas aan een volgende versie van het bestemmingsplan wordt toegevoegd en dat het voorontwerp bestemmingsplan niet kan worden vastgesteld, zolang het beeldkwaliteitsplan geen onderdeel uitmaakt van de welstandsnota. Verder stellen indieners dat de geplande 'groenstrook' tussen hun perceel en de geplande nieuwbouw niet is geborgd en dat het grote aantal parkeerplaatsen leidt tot diverse omgevingsoverlast.

Reactie

Ten tijde van de terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan was het concept beeldkwaliteitsplan nog niet beschikbaar. Deze wordt nu toegevoegd voorafgaande aan de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. Zowel het bestemmingsplan als het beeldkwaliteitsplan zullen na de ontwerpfase ter vaststelling aan de gemeenteraad worden aangeboden. Het vastgestelde beeldkwaliteitsplan maakt daarna deel uit van het welstandsbeleid van de gemeente en zal als toetsingskader dienen voor de welstandscommissie. De voorziene groenstrook zal worden geborgd door in het ontwerpbestemmingsplan direct achter de percelen van indieners een groenstrook vast te leggen op de verbeelding en in de regels. De voorziene parkeerplaatsen zullen dan ook niet direct grenzen aan de percelen. Gelet op de wijze van de inpassing van het parkeren met halfverharding en veel groen, verwachten we geen onevenredige aantasting van het woonklimaat.

Afstandsbepalingen VNG

Indieners stellen dat er geen geluidsrapport is opgesteld waarin wordt ingegaan op de situatie ter plaatse van de bestaande woningen en dat het onderdeel geluid 'vogelvrij' is verklaard. De geluidsbelasting in de tuin en op de woning van indieners is niet onderzocht. Het voorontwerp is hierdoor niet in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening.

Reactie

De indieners refereren bij dit punt de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (2009), waarin richtafstanden worden gegeven tussen bedrijfsactiviteiten, voorzieningen en gevoelige functies (woningen). Een richtafstand kan worden beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten redelijkerwijs kan worden uitgesloten. In het voorliggende plan blijft de bestaande woonbestemming van toepassing. Er worden geen bedrijfsactiviteiten bestemd, waardoor richtafstanden in het kader van de milieuzonering niet

van toepassing zijn op omliggende woonbestemmingen. Hierdoor is er geen onderzoek nodig naar geluidsbelasting op de woning van de indieners.

Indieners stellen dat voor het realiseren van horecamogelijkheden geen enkel onderzoek is gedaan naar mogelijke gevolgen op het woon- en leefklimaat.

Reactie

Er zullen alleen beperkte en aan de woonbestemming ondergeschikte horeca en commerciële functies zijn toegestaan. In de regels van het voorontwerp staat nu nog niet dat de horecafunctie ondergeschikt dient te zijn, maar dit wordt aangepast in de versie van het ontwerpbestemmingsplan. Daarnaast zijn deze ondergeschikte functies alleen maar toegestaan in het daarvoor bestemde bouwvlak, welke de aanduiding 'gemengd (gd)' heeft op de verbeelding. Ook in het geldende bestemmingsplan zijn deze ondergeschikte functies nu toegestaan en aanwezig in het bestaande wooncentrum.

Verkeer

Indieners stellen dat onvoldoende blijkt welke gevolgen het beoogde plan heeft op de verkeersafwikkeling. Dat vraagt om inventarisatie van de verkeersbewegingen in de directe omgeving en dat is nagelaten.

Reactie

In paragraaf 2.4 van de toelichting van het voorontwerpbestemmingsplan is het onderdeel 'verkeer en parkeren' nader beschreven. In afbeelding 2.6 wordt de tweezijdige ontsluiting van het gebied voor autoverkeer getoond. Daarnaast is er nog een extra ontsluiting voor fietsers en voetgangers. Hiermee wordt de ontsluiting van het gebied goed geborgd. Weliswaar is er een toename van het aantal parkeerplaatsen, om aan te sluiten bij de geldende parkeernorm, maar er is geen toename van het bestaande aantal woningen. Ook zullen horeca en overige dienstverlening, zoals eerder benoemd, ondergeschikt blijven aan de woonbestemming. Derhalve wordt er nu geen aanzienlijke toename van het aantal verkeersbewegingen verwacht in het gebied. Als dat in de toekomst anders blijkt te zijn, dan kunnen alsnog afdoende maatregelen worden getroffen.

Geluid

Indieners stellen dat er alleen geluidsonderzoek is gedaan naar de binnen het plangebied gelegen gevoelige objecten, maar dat er op geen enkele manier onderbouwing is gegeven in het kader van de omliggende woningen.

Reactie

Zoals ook aangegeven onder de beantwoording onder het punt 'afstandsbepalingen VNG', is het omliggende woongebied in dit voorliggende plan geen geluidsgevoelig object. Nader geluidsonderzoek op de gevels van bestaande woningen is daarom niet uitgevoerd. Bij ervaren geluidsoverlast van een naburig woongebied zijn gemeentelijke regels bepaald in de Algemene Plaatselijke Verordening (APV). Het bijgevoegde geluidsrapport voorziet alleen in de geluidssituatie van het plangebied. Daaruit blijkt dat voor wegverkeerslawaai (Harlingerstraatweg) er geen overschrijding is en er voldaan kan worden aan de voorkeurgrenswaarde van 48 dB. Ten aanzien van industrielawaai is voor de woningen aan de Harinxmakanaal een lichte overschrijding van de normen met 1 dB. Hiervoor wordt een hogere waarde procedure Wet geluidhinder gevolgd.

Ecologie en stikstof

Indieners stellen dat het geenszins zeker is of het plan uitvoerbaar is, want de uitkomsten van het ecologische vervolgonderzoek zijn niet bekend.

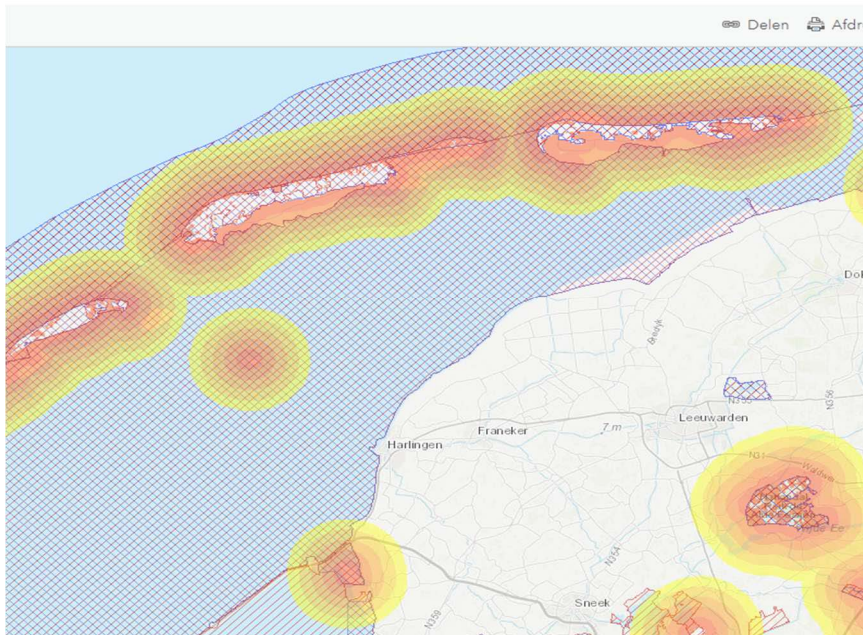
Reactie

In de toelichting van het voorontwerpbestemmingsplan is beschreven dat het vervolgonderzoek nog gaande is en de uitkomsten worden opgenomen in de volgende fase van het ontwerpbestemmingsplan. De stukken worden daarin opnieuw ter inzage gelegd.

Indieners stellen dat het een raadsel is waarom geconcludeerd wordt dat het Natura-2000 gebied van de Waddenzee niet stikstofgevoelig is.

Reactie

De Waddenzee is wel degelijk stikstofgevoelig alleen niet ter plaatse van het plangebied en omgeving. Zo staat het ook in de toelichting. Er zijn in de Waddenzee namelijk enkele stikstofgevoelige habitats aanwezig. Zie hiervoor de onderstaande kaart, waar een straal van 5 kilometer rondom deze stikstofgevoelige habitats is getrokken. De AERIUS-calculator houdt hier automatisch rekening mee, we hebben hier geen invloed op. We hebben alleen invloed op de in te voeren bronnen en vervoersbewegingen. Als deze maal factor 100 wordt gedaan, wordt er nog steeds op een resultaat van 0,00 uitgekomen.



Milieueffectrapportage

Indieners stellen dat er bij het voorontwerp een m.e.r.-beoordelingsbeslissing ontbreekt en dat er ten onrechte in de toelichting is geconcludeerd dat het project niet m.e.r.-beoordelingsplichtig is.

Reactie

Hetgeen door indieners wordt gesteld, is juist. Ook voor dit herontwikkelingsproject dient een vormvrije m.e.r. beoordeling te worden uitgevoerd. Deze wordt uitgevoerd voorafgaande aan de volgende fase van het bestemmingsplan en de uitkomsten van de beoordeling en besluitvorming worden opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan.

Maximaal planologische invulling

Indieners stellen dat alle omgevingsonderzoeken moeten zijn gebaseerd op de maximale planologische bebouwings- en gebruiksmogelijkheden.

Reactie

De omgevingsonderzoeken gaan uit van de te realiseren bebouwing met een aantal van 155 woningen binnen de vastgelegde bouwvlakken. Dat is overeenkomstig de maximale planologische invulling, welke is vastgelegd in de regels en de verbeelding van het voorontwerpbestemmingsplan.

Indieners stellen dat de officiële plankaart (verbeelding) niets regelt over een groenstrook aan de achterkant van de woningen van de Midlumerlaan.

Reactie

Aan de achterkant van de bestaande woningen zal op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan een groenstrook worden ingetekend. In de regels van het bestemmingsplan wordt deze groenbestemming dan nader vastgelegd, waarbij er een voorwaardelijke verplichting wordt opgenomen.

Indieners stellen dat vrije beroepen in woningen zijn toegestaan. Dit veroorzaakt eventueel diverse omgevingsoverlast.

Reactie

De initiatiefnemer heeft aangegeven dat binnen de woningen geen gelegenheid wordt geboden tot de uitoefening van aan huis verbonden vrije beroepen. Derhalve zal deze regel onder artikel 3.1 komen te vervallen.

Indieners stellen dat geen rekening is gehouden met afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden waardoor er nog grotere inbreuken op hun percelen kunnen worden gefaciliteerd.

Reactie

De afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden zijn toegekend aan het college. Om die te kunnen toepassen zal er een omgevingsvergunning moeten worden verleend met daarbij een afweging dat er geen onevenredige aantasting van diverse ruimtelijke criteria optreedt. Criteria zijn o.a. milieu, verkeer, bebouwingsbeeld en gebruiksmogelijkheden aangrenzende gronden.

Indieners stellen dat er op geen enkele manier rekening wordt gehouden met het feit dat in het grote middengebouw (veel) meer mogelijk wordt gemaakt dan alleen wonen.

Reactie

Er is alleen ondergeschikte dienstverlening en horeca mogelijk tot een omvang van 525 m2. Ook in de huidige situatie is sprake van ondergeschikte horeca en dienstverlening. Deze dienstverlening is primair gericht op de bewoners van het Almenum gebied.

Economische uitvoerbaarheid

Indieners stellen dat alleen opgemerkt is dat het plan financieel haalbaar is en dat elke onderbouwing ontbreekt.

Reactie

De meerjarenbegroting waarin de nieuwbouw van Almenum is opgenomen is goedgekeurd door de Raad van Commissarissen van de Bouwvereniging. Ook hebben de toezichhoudende instanties, de Autoriteit Wonen (AW) en het WSW, deze meerjarenbegroting getoetst op de financiële haalbaarheid. Hierop zijn geen interventies door het AW en het WSW gepleegd. Het WSW geeft aan dat er voldaan wordt aan alle minimale ratings en dat de Bouwvereniging borgbaar is voor de nieuwe aan te trekken financieringen voor de nieuwbouw. Indien het WSW borg staat, verstrekken financiers zonder nadere vragen financiering aan de aangesloten

woningcorporaties in Nederland. Voor de financiering van de bouw van de 25 appartementen in de vrije sector huur zijn garanties van financierbaarheid afgegeven door ontwikkelaar/exploitant. Daarnaast blijkt uit een worst-case scenario dat De Bouwvereniging bij het wegvallen van de ontwikkelaar/exploitant de 25 wooneenheden zelf kan realiseren en exploiteren. De bouwvereniging blijft dan binnen de minimale ratings van het WSW en het AW. Bovenstaande toelichting zal ook worden opgenomen in de paragraaf van de economische uitvoerbaarheid in het ontwerpbestemmingsplan.

Gesprek

Indieners zijn bereid tot een nader gesprek teneinde de gezamenlijke belangen en wensen in beeld te brengen.

Reactie

Op 29 september 2021 heeft er een overleg plaatsgevonden tussen de indieners, initiatiefnemer (Bouwvereniging) en gemeente. In het overleg werd als kernpunt van de bezwaren benoemd dat een maximale bouwhoogte van 15 meter van het woongebouw is toegestaan aan de zijde van de begraafplaats. Naar verwachting gaat dat leiden tot verlies van privacy en uitzicht. In reactie daarop is gesteld dat er nu in de huidige situatie al 2-laags bebouwing op 15 meter afstand aanwezig is vanuit de achterste perceelsgrens van indiener. Planologisch is daar volgens de bestaande regels zelfs een hoogte van 10 meter toegestaan. In de nieuwe situatie zal dat bouwvlak verdwijnen en komen te liggen op een afstand van ruim 40 meter vanuit de achterste perceelsgrens. De ligging van dat nieuwe bouwvlak is dan haaks gelegen ten opzichte van het woonperceel en de nieuwe bebouwing wordt deels tot 15 meter hoog (maximaal 5 bouwlagen) en deels tot 7 meter hoog uitgevoerd. Gelet op deze wijze van uitvoering, is de verwachting gerechtvaardigd dat de nadelige gevolgen voor privacy en uitzicht beperkt zullen blijven. In reactie heeft de Bouwvereniging nog aangegeven toch een inspanning te willen doen om in afstemming met de architect de mogelijkheid te onderzoeken of de 5-laags bebouwing kan worden omgezet naar 4 lagen door de woningen anders te verdelen. Een belangrijk aandachtspunt hierbij is, dat er goed gekeken moet worden of dit niet conflicteert met gemaakte afspraken met de huidige bewoners van Almenum. Tot slot is toegezegd dat in het bestemmingsplan een borging wordt opgenomen dat aan de achterzijde van de woningen aan de Midlumerlaan een groenstrook wordt vastgelegd.

2.2. Inspraakreactie 2

Naast de ingediende inspraakreactie welke hiervoor is beantwoord, heeft indiener a. van inspraakreactie 1 ook in een brief van 7 juli 2021 reeds een aantal bezwaren laten weten (zie ook bijlagen). Ten aanzien van het parkeren wordt in deze tweede reactie gesteld dat kan worden volstaan met minder dan 145 parkeerplaatsen. De overige aangegeven punten zijn reeds eerder beantwoord onder 2.1.

Reactie

Uit de parkeertelling is gebleken dat in de huidige situatie op het drukste moment 80% van de parkeerplaatsen bezet wordt. Dat heeft geleid tot een verlaagde parkeernorm van 0,8 voor de 130 appartementen in het lagere huursegment. Voor de 25 appartementen in het hogere huursegment is de gebruikelijke factor van 1,5 gehanteerd. Totaal zijn hierdoor 143 parkeerplaatsen benodigd. Daarbij is rekening gehouden met gewijzigde wetgeving rondom wonen en zorg, waarbij mensen langer thuis wonen. Hierdoor zijn er voor zorgverleners bij pieken meer parkeerplaatsen nodig. Langer thuis wonen betekent ook dat het aantal bezoekers (bijv. mantelzorgers) bij pieken intensiveert. Ook is er rekening gehouden met dat de woningen bewoond kunnen worden door meerdere doelgroepen met de daarbij behorende mobiliteitskenmerken.

2.3 Inspraakreactie 3

Deze inspraakreactie is ingediend door bewoners van de Midlumerlaan. De reactie is opgenomen als bijlage 2 bij deze nota. De indiener voert dezelfde bezwaargronden aan als indieners onder inspraakreactie 1. Voor de beantwoording wordt dan ook verwezen naar hetgeen in paragraaf 2.1 is beschreven. Alleen ten aanzien van de feitelijke gevolgen is nadere toelichting en beantwoording van toepassing.

Indieners stellen dat ze op 0 meter afstand wonen van de grenzen van het plangebied en dat het bouwvlak op slechts 30 meter afstand wordt gesitueerd. Indieners vrezen hierdoor flinke financiële impact en voor aantasting van uitzicht en privacy. Verder is er vrees voor diverse omgevingsoverlast, zoals geluid, verkeer, aantasting straatbeeld en hittestress door de volledige bebouwing.

Reactie

Zowel in de bestaande als in de nieuwe situatie is de afstand 0 meter tussen het plangebied en het perceel van de indiener. Dat verandert niet. Indiener geeft verder aan dat het bouwvlak slechts op 30 meter vanaf het eigen perceel wordt gesitueerd, echter in de bestaande situatie is de afstand vanaf eigen perceel naar het dichtstbijzijnde bestaande woongebouw nog minder, namelijk circa 18 meter. Daarnaast geldt voor de dichtstbijzijnde bebouwing nu een bestaande planologische regel dat een bouwhoogte tot 10 meter is toegestaan, terwijl in de nieuwe situatie slechts een bouwhoogte van 7 meter hoogte is toegestaan voor het dichtstbijzijnde woongebouw. We concluderen daarom dat de nieuwe planologische situatie niet tot een verslechtering zal leiden voor de indiener.

2.4 Inspraakreactie 4

Deze inspraakreactie is ingediend door bewoners van de Midlumerlaan. De reactie is opgenomen als bijlage 3 bij deze nota. De indiener voert dezelfde bezwaargronden aan als indieners onder inspraakreactie 1. Voor de beantwoording wordt dan ook verwezen naar hetgeen in paragraaf 2.1 is beschreven. De feitelijke gevolgen zijn overeenkomstig hetgeen is beantwoord met betrekking tot de feitelijke gevolgen van indiener b. op bladzijde 6 van deze nota.

2.5 Inspraakreactie 5

Deze inspraakreactie is ingediend door bewoners van de Midlumerlaan. De reactie is opgenomen als bijlage 4 bij deze nota. Samengevat bevat de inspraakreactie de volgende bezwaren, waarbij de gemeentelijke reactie schuingedrukt per bezwaarpunt is vermeld:

Indiener stelt dat er achter de woning nu bebouwing is met twee bouwlagen en dat daarvoor drie bouwlagen met bouwhoogte van 10 meter in de plaats komt. Daarnaast komt een gebouw met vijf bouwlagen tot maar liefst 15 meter hoog. Hierdoor ontstaat direct uitzicht op tuin en woning van de indiener, hetgeen tot aantasting van de privacy en het woongenot leidt.

Reactie

In de bestaande situatie is het bouwvlak bestemd voor een woongebouw van 8 meter hoog en daarnaast een woongebouw van 21 meter hoog. In de nieuwe situatie is het bouwvlak bestemd voor gebouwen met een maximale hoogte van respectievelijk 7 meter, 10 meter en 15 meter. Daarmee wordt dus alleen ter plaatse van 1 woongebouw de toegestane bouwhoogte verhoogd van 8 naar 10 meter. In de overige bouwvlakken wordt de toegestane hoogte verlaagd. Met name de verlaging van 21 meter naar 15 meter hoog, is een aanzienlijke verlaging. Verder zijn de nieuwe bouwvlakken, in vergelijking tot de bestaande situatie, deels op een ruimere afstand van circa 7 meter vanuit het perceel van indiener gesitueerd. We concluderen dan ook dat de privacy

en het woongenot van indieners door het nieuwe plan niet in onevenredige mate zullen worden aangetast.

Indiener mist een onderzoek naar de effecten van schaduwwerking als ook een onderzoek naar het verlies aan zichtlijnen in het huidige plan. Daardoor zijn de plannen op deze punten onvoldoende onderbouwd.

Reactie

Een onderzoek naar de effecten van schaduwwerking en aanwezige zichtlijnen behoren niet tot de wettelijk verplichte omgevingsonderzoeken. Dergelijke onderzoeken kunnen wel meerwaarde bieden om eventuele nadelige woongevolgen in kaart te brengen. Gelet echter op hetgeen in de vorige reactie is aangegeven, bestaat er nu geen aanleiding om deze onderzoeken uit te voeren. Bovendien zijn de bouwvlakken vooral in noordelijke richting gelegen ten opzichte van het woonperceel van de indieners, waardoor de verwachting van nadelige schaduwwerking als gering wordt beoordeeld.

Indiener stelt dat de geplande nieuwbouw in strijd is met de uitgangspunten uit de Notitie bouwhoogte Harlingen. Daarin staat dat in het gedeelte bij de Spiker hoogbouw tot 12 a 15 meter mogelijk is. Indiener leest dat echter zo dat de hoogbouw alleen direct gelegen mag zijn aan het kanaal en moet worden losgekoppeld van de woningen.

Reactie

Het nieuwe plan voldoet wel degelijk aan de uitgangspunten uit de Notitie bouwhoogte. Immers, er wordt nu geen bebouwing gerealiseerd hoger dan 15 meter. De Notitie stelt dat de hogere accenten moeten worden gekoppeld aan het kanaal. Met het ingediende ontwerp wordt daaraan voldaan, want de bebouwing wordt zo dicht als mogelijk op het kanaal gesitueerd. Daarbij moet de vrijwaringszone van de vaarweg over een breedte van 25 meter in acht worden genomen.

Indiener stelt dat de plannen niet voldoen aan de Woonvisie Harlingen 2020-2030, omdat daarin wordt gesproken van een behoefte van maximaal 100 woningen. Verder zijn er nu 130 woningen voorzien in de sociale huursector en 25 appartementen in de vrije huursector met ruimte aan commerciële voorzieningen van maximaal 525 m². Indiener vraagt zich af hoe ruimtelijk geborgd is dat de aantallen voor de beoogde doelgroepen worden gebouwd en hoe controle plaatsvindt op de oppervlakte van de commerciële voorzieningen.

Reactie

Op het moment van de totstandkoming van de Woonvisie 2020-2030 was nog onduidelijk of er bij Almenum sprake zou zijn van renovatie, ofwel van sloop/nieuwbouw. De in de visie genoemde getallen voor nieuwbouw en sloop betroffen derhalve ook een schatting. Het bestemmingsplan biedt alleen het juridisch kader voor het type bestemming, in dit geval een woonbestemming en voorziet niet in regelgeving voor koop- of huurcategorisering. Wel is in de toelichting opgenomen dat 130 appartementen in het goedkope/midden huursegment en 25 appartementen in de vrije huursector worden gerealiseerd. Als woningbouwcorporatie richt de Bouwvereniging, op basis van wettelijke regelgeving, zich met de 130 appartementen alleen op het segment van de sociale woningbouw. De overige duurdere appartementen worden door een andere verhuurder in de markt gezet. De omvang van 525 m² aan commerciële voorzieningen wordt in het bestemmingsplan geborgd met de aanduiding op de verbeelding en de daaraan gekoppelde regels.

Indiener acht het onderzoek naar de parkeervraag niet representatief. Zo is er maar één keer telling gedaan tijdens de avonduren en nimmer een telling in de ochtenduren. Ook is niet duidelijk hoe met de parkeervraag voor de commerciële voorzieningen is omgegaan.

Reactie

Op 7, 8, 10 en 12 februari 2020 zijn er parkeertellingen uitgevoerd bij wooncentrum Almenum. Dit is gedaan op verschillende dagen en tijdstippen. Tweemaal op een doordeweekse middag, eenmaal in het weekend en eenmaal op woensdagavond om 19:00 uur. Naar aanleiding van het uitgevoerde onderzoek is de parkeernorm verlaagd van 1,1 naar 0,8 per appartement. Er bestaat geen aanleiding voor de veronderstelling dat het parkeeronderzoek onvoldoende of niet representatief is uitgevoerd. De commerciële voorzieningen zijn alleen ondergeschikt van aard en primair gericht op de bewoners van het Almenum gebied. Dat zal naar verwachting niet leiden tot een aantrekkende verkeerswerking.

Indiener stelt dat de plannen op gespannen voet staan met de uitgangspunten uit de Welstandsnota. De bouwvolumes zijn te groot en zijn niet passend.

Reactie

Tegelijk met het ontwerpbestemmingsplan zal ook een ontwerpbeeldkwaliteitsplan in procedure worden gebracht. Het beeldkwaliteitsplan, welke door de raad dient te worden vastgesteld, voorziet in een stedenbouwkundig kader in afwijking van de Welstandsnota. Het ontwerpbeeldkwaliteitsplan wordt ook getoetst door de welstandscommissie, zodat kan worden gekomen tot een zorgvuldige en hoogwaardige stedenbouwkundige invulling van het gebied.

Indiener stelt dat de economische uitvoerbaarheid van het plan niet nader is onderbouwd.

Reactie

Zie hiervoor de beantwoording onder paragraaf 2.1 op blz. 10 en 11.

2.6 Inspraakreactie 6

Deze inspraakreactie, zie bijlage 5, is ingediend door bewoners van de Midlumerlaan. De bewoners stellen c.q. vragen zich af:

1. De appartementen met een bouwhoogte van 7 meter zijn gericht op de achtertuin en de afstand tot de erfgrans is te klein. Daardoor komt de privacy in het geding.
2. Wat is het bouwvlak met maatvoering van 8 meter hoog direct achter de tuin van nummer 51?
3. De tuin is aan de achterzijde nu via een pad bereikbaar en dat moet in de nieuwe situatie worden behouden.

Reactie

1. *In het voorliggende plan ligt het bouwvlak waarin een hoogte van 7 meter is toegestaan op een afstand vanaf circa 20 meter achter perceel van de indiener. In de afgelopen periode heeft er een stedenbouwkundige optimalisatie plaatsgevonden, waardoor het mogelijk wordt om het middelste bouwblok in zijn geheel nog met 6,5 meter op te schuiven richting het kanaal. Hierdoor ontstaat een ruimere afstand tussen de nieuwe bebouwing en de direct aangrenzende percelen van de Midlumerlaan. Ook kan de tussenliggende weg met 1,5 meter verschuiven, waardoor meer ruimte komt voor de groene bufferzone. In de volgende fase van het ontwerpbestemmingsplan zal deze wijziging de planstukken worden opgenomen.*
2. *Het bouwvlak dat direct achter de woning van indiener is aangegeven, betreft het gebouw van de bestaande nutsvoorziening. In het voorontwerp bestemmingsplan is daar een bouwvlak voor ingetekend, waarbij de bouwhoogte van 8 meter onjuist is weergegeven. In het ontwerpbestemmingsplan wordt dit gecorrigeerd.*
3. *Ook in de nieuwe situatie zal de tuin bereikbaar blijven via een pad.*

2.7 Inspraakreactie 7

Deze inspraakreactie (in 2 delen), zie bijlage 6, is ingediend door bewoners van de Midlumerlaan. De bewoners stellen c.q. vragen zich af:

1. De appartementen met een bouwhoogte van 7 meter zijn gericht op de achtertuin en de afstand tot de erfgrans is te klein. Daardoor komt de privacy in het geding.
2. Wat is het bouwvlak met maatvoering van 8 meter hoog direct achter de tuin van nummer 51?
3. Indieners geven aan dat er wordt gesproken om de bebouwing verder richting het kanaal te verschuiven. Indieners begrijpen niet waarom niet eerst dat traject wordt afgerond, voordat geforceerd bouwvlakken worden ontwikkeld dichtbij de Midlumerlaan.
4. Het nieuwe bouwblok wordt slechts op 30 meter afstand van het perceel gesitueerd. De vrees is daarom dat er flinke impact ontstaat voor woon- en leefklimaat en de waarde van de eigendommen. Daarnaast ook gegronde vrees voor andere omgevingsoverlast.
5. Bij drie eerdere schetsen zijn ook simulaties gemaakt omtrent zichtlijnen, terwijl dat wellicht bewust niet is gedaan bij het nu voorliggende ontwerp. Dit terwijl het ontwerp grote gevolgen heeft voor het zicht vanuit de achtertuinen. Dergelijke simulaties moeten alsnog worden gemaakt.
6. De officiële plankaart (verbeelding) regelt niets over een groenstrook aan de achterkant van de woningen van de Midlumerlaan.

Reactie

1. *Zie beantwoording onder punt 1. van inspraakreactie 5.*
2. *Zie beantwoording onder punt 2. van inspraakreactie 5.*
3. *Zie beantwoording op blz. 4 onder inspraakreactie 1 (procedureel-lopende gesprekken).*
4. *Er wordt gesteld dat het bouwvlak slechts op 30 meter vanaf het eigen perceel wordt gesitueerd, echter in de bestaande situatie is het dichtstbijzijnde bestaande woongebouw direct aangrenzend aan de achterste perceelsgrens. Daarnaast geldt voor de dichtstbijzijnde bebouwing nu een bestaande planologische regel dat een bouwhoogte tot 10 meter is toegestaan, terwijl in de nieuwe situatie slechts een bouwhoogte van 7 meter hoogte geldt voor het dichtstbijzijnde woongebouw. We concluderen dan ook dat de privacy en het woongenot van indiener door het nieuwe plan niet in onevenredige mate zullen worden aangetast.*
5. *Zie beantwoording op blz. 7 onder inspraakreactie 1.*
6. *Zie beantwoording op blz. 10 onder inspraakreactie 1.*

2.8 Inspraakreactie 8

Deze inspraakreactie, zie bijlage 7, is ingediend door bewoners van de Begraafplaatslaan. De bewoners hebben bezwaar dat het gebouw, waar nu op wordt uitgekeken, wordt verhoogd van 3 naar 5 etages. Ook is niet aangegeven hoe de sloop zal gebeuren en hoe lang het gaat duren.

Reactie

Het nieuwe bouwblok met een maximale bouwhoogte van 15 meter komt op minimaal circa 35 meter afstand vanaf de perceelsgrens van bewoners, terwijl de bestaande bebouwing al op circa 5 meter is gelegen. De bestaande bebouwing is deels 3 etages en deels 2 etages hoog, terwijl planologisch volgens het geldende bestemmingsplan een hoogte van 12 meter is toegestaan. Gelet op het feit dat de nieuwe hogere bebouwing van 15 meter op een aanzienlijke ruimere afstand vanuit het perceel wordt gerealiseerd, is de conclusie gerechtvaardigd dat er geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat van de indieners zal optreden. Ten aanzien van het sloopaspect en de duur daarvan, zal pas in een later stadium van het planproces duidelijkheid kunnen worden gegeven.

3 Overlegreacties

De planstukken zijn in het kader van het wettelijk vooroverleg ook toegezonden aan de verschillende overlegpartners. Dat heeft geleid tot reacties van ondergenoemde instanties.

Provincie Fryslân

De provincie laat in een schriftelijke reactie, zie bijlagen, op 22 juni 2021 weten er kennis van te nemen dat de onderzoeken voor 'Archeologie', 'Bodem' en 'Ecologie' nog niet zijn afgerond. De volledige beoordeling van het plan kan daardoor niet plaatsvinden en er wordt verwacht dat de resultaten in het ontwerpbestemmingsplan worden opgenomen. Daarnaast zijn er een tweetal kwalitatieve opmerkingen over een niet meer actuele aanduiding van het Streekplan en een ontbrekende definitie van ondergeschikte detailhandel.

Reactie

De nog ontbrekende onderzoeksrapporten worden toegevoegd in de volgende fase van het ontwerpbestemmingsplan. De beide kwalitatieve opmerkingen worden ook daarin verwerkt, zodanig dat wordt tegemoet gekomen aan de ingediende overlegreactie.

Wetterskip Fryslân

Met het Wetterskip Fryslân is inhoudelijke afstemming geweest over de uitwerking van het plan en de daaraan gerelateerde wateropgave. Het Wetterskip heeft vervolgens laten weten in te kunnen stemmen met het voorliggende plan en dat er geen aanvullende opmerkingen zijn.

Brandweer

De Brandweer Fryslân heeft een schriftelijke reactie, zie bijlagen, gestuurd op 21 juni 2021. Daarin wordt advies gegeven over de bereikbaarheidsvoorwaarden en het opstellen van brandkranen. Het gegeven advies zal in afstemming met de Brandweer worden uitgevoerd. In het kader van het bestemmingsplan heeft het advies geen consequenties.

Liander

Liander N.V. is eigenaar van een gasdrukmeet- en regelstation in het plangebied van het voorontwerp en is daarmee belanghebbend. Zij adviseren in een schriftelijke reactie, zie bijlagen, om dit station te koppelen aan de functieaanduiding 'nutsvoorziening' op de verbeelding en de daarbij behorende veiligheidscontour (Activiteitenbesluit - zone).

Reactie

De veiligheidscontour volgt, zoals Liander zelf ook aangeeft, uit artikel 3.12, lid 6 van het Activiteitenbesluit. Daarmee is al geborgd dat veiligheidsafstanden in acht worden genomen. Hiermee dient in een traject voor een aanvraag omgevingsvergunning al rekening te worden gehouden. Dergelijke afstanden hoeven niet nog eens in het bestemmingsplan geregeld te worden. Dit in tegenstelling tot bijvoorbeeld de veiligheidsafstanden die vanuit het Bevi (Besluit externe veiligheid inrichtingen) in een bestemmingsplan geregeld moeten worden. De inspraakreactie vormt geen aanleiding om in het ontwerpbestemmingsplan wijzigingen aan te brengen.

4 Conclusies

In het tot nu toe doorlopen planproces heeft een zorgvuldige ruimtelijke ordening plaatsgevonden, waarbij beoogd is een om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te waarborgen voor omwonenden. De nieuwe bouwvlakken liggen op een afstand van minimaal 20 meter vanaf de erfgronden, terwijl in de huidige situatie een aantal bouwvlakken op minder dan 15 meter afstand zijn gelegen vanaf de erfgronden. Daarnaast is de maximale bouwhoogte voor het middelste bouwvlak verlaagd van 21 meter naar 15 meter hoogte. Alleen aan de zijde van de begraafplaats wordt de bouwhoogte deels verhoogd van 12 meter naar 15 meter. Gelet echter op de afstand van ruim 40 meter tot aan dichtstbijzijnde erfgronden van omwonenden, is de verwachting gerechtvaardigd dat er geen onevenredige aantasting zal optreden voor privacy en uitzicht. Uitgangspunt in de planuitwerking is verder ook dat de achtertuinen met extra groen worden omzoomd.

De ingediende inspraak- en overlegreacties leiden tot de volgende wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan:

1. Op de planverbeelding en in de planregels wordt een groenstrook van circa 1,5 meter breed vastgelegd aan de achterzijde van de woningen die gelegen zijn aan de Midlumerlaan.
2. Op de planverbeelding wordt het middelste bouwblok over een afstand van 6,5 meter opgeschoven in de richting van het kanaal. Hierdoor komt er een grotere bebouwingvrije ruimte tussen de woningen aan de Midlumerlaan en de nieuwe bebouwing.
3. Op de planverbeelding wordt het bouwvlak van de bestaande nutsvoorziening verwijderd en in de planregels wordt mogelijk gemaakt dat binnen het woongebied maximaal twee nutsgebouwen met een maximale hoogte van 3 meter zijn toegestaan.
4. Er wordt een notitie in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling toegevoegd aan het ontwerpbestemmingsplan.
5. In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan zal een nadere motivering worden opgenomen ten aanzien van de economische uitvoerbaarheid.
6. In de planregels onder artikel 3.1 wordt vastgelegd dat er alleen ondergeschikte horeca en commerciële dienstverlening is toegestaan.
7. In de planregels onder artikel 3.1 wordt de mogelijkheid geschrapt voor het toestaan van vrije beroepen binnen een woning.
8. De beide kwalitatieve opmerkingen van de Provincie worden overeenkomstig verwerkt in de toelichting.

Ook zullen de uitkomsten van de (vervolg)onderzoeken voor ecologie, archeologie en bodem worden verwerkt in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan en de rapporten worden als bijlage toegevoegd.

BIJLAGEN BIJ REACTIENOTA VOORONTWERP
BESTEMMINGSPAN ALMENUM

- ingediende inspraakreacties
- ingediende overlegreacties

INSPRAAKREACTIE 1 - MIDLUMERLAAN ██████████

Aantekenen

College van burgemeester en wethouders
van de gemeente Harlingen
Postbus 10.000
8860HA Harlingen

Tevens per mail naar: info@harlingen.nl

Datum 15 juli 2021
Inzake [REDACTED]
Dossier 200678
Uw referentie Voorontwerpbestemmingsplan Harlingen – Almenum wooncentrum
Advocaat [REDACTED]
E-mail [REDACTED]
Telefoon [REDACTED]

Geacht College,

Namens de heer [REDACTED] woonachtig aan de Midlumerlaan [REDACTED], Harlingen, alsmede namens de [REDACTED] woonachtig aan de Midlumerlaan [REDACTED] Harlingen, hierna gezamenlijk te noemen: 'cliënten', wordt hierbij voor hen door [REDACTED] kantoorhoudende aan de Abe Lenstra Boulevard 44 (Postbus 225, 8440 AE) te Heerenveen, als gemachtigde in de zin van de Algemene wet bestuursrecht, een zienswijze ingediend op het voorontwerpbestemmingsplan 'Harlingen – Almenum wooncentrum'. Dit voorontwerp ligt ter inzage t/m 18 juli 2021. Een afschrift van de publicatie uit de Staatscourant met nummer 30710 (d.d. 10 juni) wordt bijgevoegd (**productie 1**).

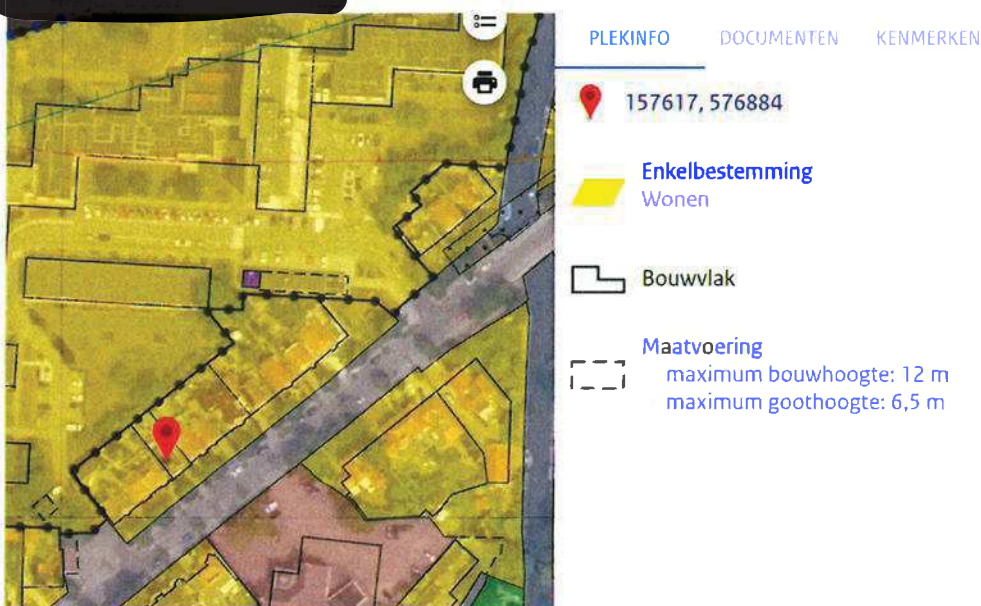
Cliënten kunnen zich niet verenigen met het voorontwerp en middels dit schrijven treft u hun zienswijze aan.

1. Inleiding

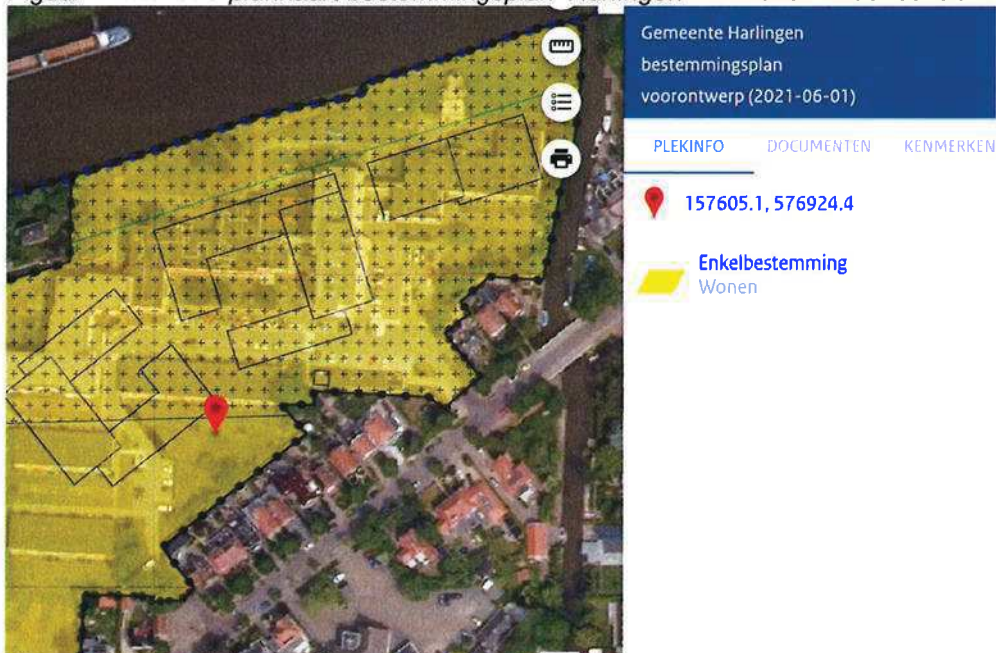
- 1.1 De Bouwvereniging (hierna: 'initiatiefnemer') heeft het voornemen om de huidige gebouwen van het woonzorgcentrum Almenum aan het Van Harinxmakanaal te slopen en hiervoor in de plaats nieuwbouw te realiseren in meerdere gebouwen. Ter plaatse worden in totaal 162 appartementen gesloopt. Hiervoor in de plaats komen in totaal 155 appartementen terug, waarvan 130 woonappartementen in de goedkope/midden huursector en 25 woonappartementen in de vrije huursector. De voorgenomen herontwikkeling past niet binnen de bouwvlakken van het geldende bestemmingsplan. Daarom is de procedure gestart voor een nieuw bestemmingsplan.
- 1.2 Cliënten zijn woonachtig aan de Midlumerlaan [REDACTED]. Men is eigenaar van dit perceel. Eigendomsinformatie uit het Kadaster wordt bijgevoegd onder (**productie 2**). De woning van

cliënten is gelegen binnen de grenzen van het bestemmingsplan 'Harlingen-De Spiker e.o.'. Dit blijkt ook uit figuur 1 (zie pagina 2). Het perceel van cliënten is rechtstreeks grenzend aan het ter discussie staande plangebied. Alleen al daarom zijn mijn cliënten aan te merken als belanghebbenden. Ook al is dat voor deze procedure (nog) niet van belang, hecht ik er waarde aan deze opmerking hier te maken. Gelet op de beperkte afstand van het perceel van mijn cliënten tot het plangebied is het duidelijk dat het plan impact gaat hebben op (het perceel van) mijn cliënten. Onderaan deze pagina wordt in figuur 2 een uitsnede toegevoegd van de plankaart van het nieuwe (voorontwerp)bestemmingsplan 'Harlingen – Almenum wooncentrum'.

Figuur 1: uitsnede plankaart bestemmingsplan 'Harlingen-De Spiker e.o.'



Figuur 2: uitsnede plankaart bestemmingsplan 'Harlingen – Almenum wooncentrum'.



- 1.3 Naast de hiervoor genoemde appartementen wordt op de begane grond ook ruimte geboden aan (commerciële) voorzieningen (maximaal 525 m²), bijvoorbeeld een restaurant, bibliotheek, multifunctionele ruimte, fysio, kapper en winkel.

2. Vorbereiding - inspraak

- 2.1 In de voorfase, ter voorbereiding op het nu voorliggende voorontwerp, is een klankbordgroep opgericht met mensen uit de omgeving. Deze klankbordgroep zou door initiatiefnemer bij de vormgeving van het plan betrokken gaan worden. Ik zeg bewust 'zou' gaan worden, omdat daar naar de mening van cliënten in de praktijk weinig van terecht is gekomen. Cliënten hebben het gevoel dat men is aangehoord, maar dat er niet geluisterd is. Het voorontwerp vertoont immers op vrij weinig onderdelen overeenkomsten met de input die vanuit de omwonenden is geleverd.
- 2.2 Gelet op de naderende Omgevingswet, waarin participatie wettelijk wordt verankerd, is het een hard gelach dat cliënten op deze wijze zijn behandeld in het voortraject. Kennelijk wordt met de participatiegedachte op dit moment een loopje genomen door de initiatiefnemer en het bevoegd gezag. Dat stuut cliënten niet alleen tegen de borst, maar stelt hen ook teleur. Het is immers een gemiste kans. Dergelijke bestemmingsplantrajecten kunnen met een goed participatietraject in veel gevallen zonder juridisch proces worden beslecht. Helaas lijkt dat in de onderhavige situatie niet meer aan de orde te zijn.

3. Procedureel – lopende gesprekken

- 3.1 Inmiddels is een proces gaande vanuit de stuurgroep waarin wordt gesproken omtrent de vraag of de bebouwing verder naar het kanaal opgeschoven kan worden. In dat geval zou de bebouwing in ieder geval verder van de Midlumerlaan, dus van de percelen van cliënten, af komen te liggen en is de kans aanwezig dat een deel van de bezwaren van cliënten weggenomen zullen worden.
- 3.2 Nu dat traject nog loopt (oorspronkelijke reactietermijn uitkomst onderzoeken 1 juli) heeft het geen zin om nu bouwvlakken vast te leggen in het plangebied (**productie 3**). Er wordt dan immers vooruitlopend op een eventuele aanpassing een voor cliënten nadelig plan ontworpen. Cliënten begrijpen niet waarom niet eerst het traject omtrent herbouw dichtbij het kanaal nader wordt afgerond, alvorens geforceerd bouwvlakken te ontwikkelen dichtbij de Midlumerlaan.

4. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

- 4.1 Omdat het gaat om het vaststellen van een bestemmingsplan in een gebied dat conform het Barro is aangewezen als 'waddengebied' moet worden getoetst aan de inhoud van het Barro. Deze toets is gebrekkig uitgevoerd. Er is alleen getoetst aan artikel 2.5.12 van het Barro, getuige de plantoelichting vanaf onderdeel 3.1.3. Dit is onvoldoende. Ter toelichting het volgende.
- 4.2 Op grond van artikel 2.5.6 Barro is voor een bestemmingsplan dat wordt opgesteld voor het waddengebied artikel 2.5.4 en artikel 2.5.5 van overeenkomstige toepassing. Artikel 2.5.4 Barro luidt als volgt:

"Artikel 2.5.4. (beoordeling)

1. Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dat betrekking heeft op de Waddenzee en dat gebruik of bebouwing mogelijk maakt, die afzonderlijk of in combinatie met ander gebruik

of andere bebouwing significante gevolgen kan hebben voor de landschappelijke of cultuurhistorische kwaliteiten, bedoeld in artikel 2.5.2, wordt een beoordeling gemaakt van de gevolgen voor die kwaliteiten van het gebied.

2. De beoordeling kan onderdeel uitmaken van een voor dat bestemmingsplan voorgeschreven milieueffectrapportage of van een passende beoordeling als bedoeld in de artikel 2.8, eerste lid, van de Wet natuurbescherming.

3. Het eerste lid is niet van toepassing indien voor het gebruik of de bebouwing waarop dat voorgenomen bestemmingsplan betrekking heeft, reeds eerder een beoordeling is gemaakt en voor zover een nieuwe beoordeling redelijkerwijs geen nieuwe gegevens en inzichten kan opleveren omtrent de desbetreffende significante gevolgen.

4.3 De op grond van dit artikel vereiste beoordeling is geenszins gemaakt, althans dat blijkt niet uit het voorontwerp en bijbehorende bijlagen. Het voorontwerp is derhalve in strijd met artikel 2.5.4 Barro.

4.4 Tevens moet worden getoetst aan het principe 'nee, tenzij', op grond van artikel 2.5.5 Barro. In dat artikel lezen we het volgende:

Artikel 2.5.5. («nee, tenzij»)

1. Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op de Waddenzee maakt ten opzichte van het daaraan voorafgaande bestemmingsplan geen nieuw gebruik of nieuwe bebouwing dan wel wijziging van bestaand gebruik of bestaande bebouwing mogelijk die significante negatieve gevolgen kan hebben voor de landschappelijke of cultuurhistorische kwaliteiten, bedoeld in artikel 2.5.2.

2. Als gebruik of bebouwing met significante negatieve gevolgen wordt in ieder geval aangemerkt gebruik dat of bebouwing die de landschappelijke of cultuurhistorische kwaliteiten aantast of bedreigt.

3. Het eerste lid is niet van toepassing indien verzekerd is dat:

a. sprake is van zwaarwegende redenen van groot openbaar belang, waaronder worden begrepen redenen van sociale of economische aard, argumenten die verband houden met de menselijke gezondheid, de openbare veiligheid of bereikbaarheid of sprake is van voor het milieu wezenlijk gunstige effecten;

b. geen reële alternatieven voor handen zijn voor de noodzakelijk geachte activiteiten, en

c. de optredende schade of andere negatieve effecten zoveel mogelijk worden beperkt.

4.5 Ook het onderzoek als bedoeld in artikel 2.5.5 is niet uitgevoerd. Geenszins is onderbouwd dat het voorliggende plan de toets der kritiek ('nee, tenzij'), als bedoeld in artikel 2.5.5 Barro, kan doorstaan. Aan dit onderdeel is überhaupt geen aandacht geschonken in de plantoelichting en de voorbereiding. De Waddenvereniging had bijvoorbeeld in voorgaande trajecten betrokken kunnen/moeten worden.

5. **Provinciale regelgeving**

5.1 Het plan is in strijd met de verordening Romte Fryslân 2014. Meer specifiek artikel 3. Artikel 3.1 van deze verordening geeft aan dat er een woonplan beschikbaar moet zijn. In de toelichting bij

het voorontwerp wordt aangegeven dat, omdat er minder woningen worden gerealiseerd dan er eerst mogelijk waren en het stedelijk gebied is, een woonplan achterwege kan blijven. Die zelfgecreëerde uitzondering kent de verordening Romte echter niet. Er dient derhalve een woonplan te worden opgesteld dat de schriftelijke instemming van Gedeputeerde Staten heeft (artikel 3.1.1 verordening Romte Fryslân 2014).

5.2 Een woonplan bevat in principe de volgende onderdelen (toelichting bij de verordening Romte):

- *een actueel overzicht van de omvang en de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad, waarbij aandacht wordt geschonken aan het aanbod van en de vraag naar de verschillende woonmilieus;*
- *inzicht in de benodigde herstructurering van de bestaande woningvoorraad;*
- *de ontwikkeling van de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte op basis van de demografische ontwikkelingen, en ontwikkelingen op de woningmarkt c.q. in de woonwensen van mensen;*
- *de inpassing van de gemeentelijke woningbehoefte in de regionale woningbouwafspraken;*
- *in relatie tot de voorgaande onderdelen, een overzicht van de lopende en voorgenomen herstructureringsplannen en woningbouwplannen, inclusief de fasering daarvan, met een duiding van de locaties als binnenstedelijk of buitenstedelijk;*
- *inzicht in de doelstellingen en inspanningen inzake het bevorderen van duurzaam bouwen.*

5.3 De toelichting bij het voorontwerp bevat deze elementen niet en ook is onduidelijk waarom de gemeente meent dat er geen woonplan aanwezig hoeft te zijn. Voor zover de gemeente hiervoor de Woonvisie zou aanhouden, past het voorontwerp niet binnen dit plan (zie verder v.a. paragraaf 6). Cliënten menen dat de uitzonderingen genoemd in 3.1.1 en 3.1.2 van de Verordening Romte niet van toepassing zijn. Het voorontwerp is derhalve in strijd met provinciale regelgeving.

6. **Beleidsmatige aspecten – Woonvisie**

6.1 Cliënten vragen zich af hoe het voorontwerp zich verhoudt tot de Woonvisie gemeente Harlingen 2020-2030. In die woonvisie is opgenomen dat in 2025 voor de locatie Almenum 100 woningen worden opgeleverd die levensloopbestendig zijn en en grondgebonden appartemeten betreffen. Het betreft dan betaalbare huurwoningen. Uit het bestemmingsplan blijkt niet dat hierin is voorzien. Hoewel de toelichting uitgaat van goedkope en middenhuur woningen, is een verhouding niet gegeven. Ook de dure huurwoningen passen niet binnen de Woonvisie.

6.2 Uit de Woonvisie volgt tevens dat er een extra behoefte is aan 30-45 sociale huurwoningen tot en met 2024. Het onderhavige bestemmingsplan maakt het mogelijk dat er meer woningen verdwijnen dan er voor terugkomen. Daarbij is ook een deel van de nieuw te bouwen woningen gereserveerd als dure huurwoning (maar liefst 25 van de 155). Daarbij onttrekt u extra sociale huurwoningen uit de woningvoorraad en handelt dit plan in strijd met de Woonvisie. Voor Almenum wordt in de Woonvisie immers louter voorzien in realisatie van 100 sociale huurwoningen en geen overige alternatieve initiatieven, zoals dure huurappartementen.

6.3 Gelet op het voorgaande moet het plan op grond van de Woonvisie van 155 woningen teruggebracht worden naar 100 sociale huurwoningen (grondgebonden levensloopbestendige appartementen). Wordt dat niet gedaan kan het plan niet worden vastgesteld op de huidige wijze. Het in de Woonvisie genoemde aantal woningen is ook qua omvang beter inpasbaar in de omgeving en voor de omwonenden wellicht acceptabel.

7. **Ladder van duurzame verstedelijking**

7.1 Artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bevat de verplichting om in de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving te geven van de behoefte aan die ontwikkeling. Daarnaast, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, dient een motivering te worden gegeven waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

7.2 In artikel 1.1.1 van het Bro is omschreven wat verstaan moet worden onder een stedelijke ontwikkeling. Bovendien zijn er inmiddels meerdere uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State, waarin het begrip stedelijke ontwikkeling verder is verduidelijkt. Of bij een bovengenoemde voorziening sprake is van een stedelijke ontwikkeling, hangt af van de omvang en de gebruiksmogelijkheden. In een uitspraak van de Afdeling uit 2015 is bepaald dat woningbouwplannen met een omvang vanaf 12 woningen als stedelijke ontwikkeling kunnen worden gezien, terwijl in een andere uitspraak van de Afdeling uit 2015; een plan van 11 woningen niet als stedelijke ontwikkeling werd gezien vanwege de beperkte omvang.¹

7.3 In het voorontwerp wordt geconcludeerd dat aan de ladder zou zijn voldaan. Gelet op die conclusie zijn partijen het in ieder geval over eens dat de ladder van toepassing is op de voorliggende ontwikkeling. Dit betekent dat ten volle een laddertoets moet worden uitgevoerd.

7.4 Tot verbazing van cliënten is de 'ladderonderbouwing' echter niet meer dan de conclusie dat de voorliggende ontwikkeling een inbreidingslocatie betreft binnen het bestaand stedelijk gebied waarbij het aantal woningen afneemt. Dit is geenszins voldoende. Er is geen berekening gemaakt op basis van woningbouwcijfers, woningbouwprognoses en reeds beschikbare ruimte c.q. bestaande plannen.

7.5 Indien wordt geconcludeerd dat de ladder van toepassing is dient een ladderonderzoek te worden uitgevoerd en een ladderonderbouwing opgesteld. Daarbij dient onderzoek te worden gedaan naar alle relevante aspecten in dit spoor, denk aan: bepaling van het ruimtelijke verzorgingsgebied van de desbetreffende ontwikkeling en dus welke bestuursorganen betrokken moeten worden, maar ook het bepalen van de kwalitatieve en kwantitatieve behoefte.^{2 3}

7.6 Daarnaast moet in het kader van de leegstand worden gekeken naar de harde plancapaciteit en bestaande leegstand.⁴ Ook dat is op geen enkele wijze gedaan. Kortom: in het onderzoek dient inzichtelijk te worden gemaakt dat het plan niet tot onnodig nieuw ruimtebeslag leidt en geen

¹ ABRvS 25 maart 2015, ECLI:NL:RVS:2015:953; ABRvS 16 september 2016, ECLI:NBL:RVS:2015:2921

² ABRvS 28 juni 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1724, rechtsoverweging 8

³ ABRvS 11 november 2015, ECLI:NL:RVS:2015:3444

⁴ ABRvS 22 mei 2019, ECLI:NL:RVS:2019:1668; ABRvS 13 januari 2016, ECLI:NL:RVS:2016:24

zodanige leegstand tot gevolg zal hebben dat dit tot een uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening onaanvaardbare situatie in het verzorgingsgebied van de voorziene ontwikkeling zal leiden.⁵

- 7.7 In voorliggende kwestie ontbreekt überhaupt een ladderonderzoek c.q. onderbouwing en derhalve is het voorontwerp op dit onderdeel niet in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening.

8. Feitelijke gevolgen

- 8.1 Cliënten gaan in dit schrijven in op een tal van juridische gebreken welke kleven aan het voorontwerpplan. Dat is immers bittere noodzaak geworden, nu met de door hen geleverde input weinig tot niets is gedaan. Het draait hen echter om de feitelijke gevolgen van dit plan. Dat zijn immers de gevolgen waar een burger in de toekomst daadwerkelijk mee geconfronteerd gaat worden.

- 8.2 Cliënten wonen op 0 meter afstand van de grenzen van het plangebied, terwijl het nieuwe bouwvlak op slechts 30 meter wordt gesitueerd. Derhalve vrezen cliënten dat het onderhavige voorontwerp voor flinke impact zal gaan zorgen op hun woon- en leefklimaat en de waarde van hun eigendommen. Naast de financiële impact vrezen cliënten ook voor aantasting van hun uitzicht en privacy. Daarnaast is er ook gegronde vrees voor overlast als gevolg van geluid, verkeer, uitstoot als gevolg van verkeer en bedrijvigheid, ontbreken van groen, wijziging van de omgevingskarakteristiek, aantasting straatbeeld, hittestress door volledig volbouwen omgeving et cetera.

- 8.3 De aantasting van het uitzicht, de privacy en de aantasting van het bebouwingsbeeld zijn voor cliënten met name erg belangrijk. Er zijn in het voortraject drie planschetsen ingetekend. Van deze schetsen zijn simulaties gemaakt omtrent de zichtlijnen vanuit de huizen van onder andere mijn cliënten. Uiteindelijk is plan nummer vier gepresenteerd, dit is een totaal ander plan en daar viel niet meer over te praten. Van dit andere plan zijn geen simulaties gemaakt omtrent de zichtlijnen. Er wordt echter wél richting de gemeenteraad gecommuniceerd alsof er studies naar de zichtlijnen zijn gedaan. Dit is onjuist. Het nieuwste plan heeft met de twee en vijflaags bebouwing grote gevolgen voor het zicht vanuit de woningen en achtertuinen van mijn cliënten. Wellicht is zelfs om die reden bewust geen nieuwe simulaties zijn gemaakt. Dergelijke simulaties dienen alsnog te worden gemaakt.

9. Beeldkwaliteitsplan

- 9.1 Over het noodzakelijk op te stellen beeldkwaliteitsplan wordt in de plantoelichting het volgende opgemerkt:

"2.3 Beeldkwaliteitsplan

Voor het plangebied heeft de gemeente Harlingen vanuit de welstandsnota geen regels die toegepast kunnen worden op dit gebied. Om deze reden wordt een specifiek beeldkwaliteitsplan opgesteld voor de ontwikkeling. Als basis voor het beeldkwaliteitsplan is een Stedenbouwkundig Plan door de stuurgroep opgesteld. De stuurgroep bestaat uit diverse betrokken partijen namelijk: Bouwvereniging, Gemeente Harlingen, Stichting

⁵ ABRvS 27 juli 2016, ECLI:NL:RVS:2016:2095

Huurdersbelangen Almunum en Huurdersvereniging Harlingen. Het Stedenbouwkundig Plan is vastgesteld en is bijgevoegd in bijlage 1. In het beeldkwaliteitsplan wordt de beoogde beeldkwaliteit gemotiveerd waar de ontwikkeling aan moet voldoen. Dit beeldkwaliteitsplan wordt aan een volgende versie van het bestemmingsplan toegevoegd."

- 9.2 Het is niet duidelijk waarom het beeldkwaliteitsplan pas aan een volgende versie van het plan wordt toegevoegd. Ook is niet duidelijk wat het bevoegd gezag daarmee denkt te kunnen bewerkstelligen. In de welstandsnota is namelijk opgenomen dat het toetsingskader bij herstructurering (grote ingrepen zoals sloop van een aantal of complex woningen en terugbouw van op de vraag afgestemde woningen, zoals hier aan de orde) vooraf wordt vastgelegd in een beeldkwaliteitsplan, dat voor de duur van de ontwikkeling van het project deel uitmaakt van de welstandsnota. Dit betekent dat het voorliggende voorontwerpbestemmingsplan in ieder geval niet kan worden vastgesteld zolang het beeldkwaliteitsplan geen onderdeel uitmaakt van de welstandsnota. Het toevoegen van het beeldkwaliteitsplan aan een volgende versie van het bestemmingsplan biedt derhalve geen enkele (rechts)zekerheid in dat kader.
- 9.3 Wanneer het beeldkwaliteitsplan inhoudelijk wordt beoordeeld komen cliënten tot de conclusie dat ook daar gebreken aan kleven. Het beeldkwaliteitsplan komt immers niet overeen met de plankaart en de aldaar aangegeven bestemmingen en/of gebruiksfuncties. De geplande 'groenstrook' tussen het perceel van cliënten en de geplande nieuwbouw is bijvoorbeeld niet geborgd. De waarde daarvan ontbreekt derhalve. Bovendien is in het beeldkwaliteitsplan een groot aantal parkeerplaatsen voorzien tegen de perceelgrens van cliënten aan. Dit heeft gevolgen gelet op uitstoot, overlast, geluid, toeteren, inschijnende lichten etc. Daar is geen rekening mee gehouden. Dit onderdeel kan derhalve niet in stand blijven en/of zal aangepast moeten worden. Bovendien vragen cliënten zich af wat de parkeerplaatsen op die locatie bijdragen aan de beeldkwaliteit. Cliënten zouden het niet weten. Integendeel, het doet naar de indruk van cliënten af aan de beeldkwaliteit ter plaatse.
10. **Afstandsbepalingen VNG**
- 10.1 Het is niet voldoende om met een algemene conclusie, luidende dat een plan zou voldoen aan de VNG-publicatie, te onderbouwen dat een ontwikkeling voldoet aan de geluidskaders en daarmee aan de uitgangspunten van een goede ruimtelijke ordening. Een enkele verwijzing naar de VNG-publicatie is onvoldoende.⁶ De Afdeling oordeelde ook al eens dat zelfs al zou zijn voldaan aan de richtafstanden, niet per definitie wordt voldaan aan de uitgangspunten van een goede ruimtelijke ordening. De toets in het kader van de goede ruimtelijke ordening omvat immers méér aspecten. Nu geen geluidsrapport is opgesteld waarin wordt ingegaan op de situatie ter plaatse van de woningen van mijn cliënten is het onderdeel geluid 'volgenvrij' verklaard. De geluidsbelasting in de tuin en op de woning van cliënten (als gevolg van alle activiteiten) is niet onderzocht. Het voorontwerp is niet in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening.
- 10.2 Ook ten aanzien van de mogelijkheid tot het realiseren van horecamogelijkheden binnen het plangebied is geen enkel onderzoek gedaan naar de mogelijke consequenties op het woon-en leefklimaat van cliënten. Het bestemmingsplan geeft ruimte mogelijkheden voor commerciële activiteiten. Die hebben een andere weerslag op de omgeving dan uitsluitend woningen. Die consequenties en de gevolgen daarvan hadden onderzocht moeten worden bij het ontwerpplan.

⁶ ABRvS 13 juni 2007, ECLI:NL:RVS:2007:BA7095

11. Verkeer

11.1 Het plan voorziet in de realisatie van 155 appartementen. Hiervan zijn er 130 in de goedkope/midden huursector bedoeld en 25 woonappartementen zijn voor de vrije huursector aangewezen. Naast deze woningen wordt er ook ruimte geboden voor commerciële voorzieningen van ongeveer 525 m². Uit het plan blijkt onvoldoende wat voor consequenties dit heeft voor de verkeersafwikkeling. Naast het feit dat er sprake is van andersoortige woningen die intensiever worden gebruikt, is ook horeca en andere bedrijvigheid mogelijk. Dat vraagt om inzicht in de juiste belasting van de omgeving en de aan- en afvoer van het verkeer. Dat vraagt ook om inventarisatie van de verkeersbewegingen in de directe omgeving. Dat is nagelaten. Reeds daarom is het plan op het onderdeel verkeer in strijd met de uitgangspunten van een goede ruimtelijke ordening.

12. Geluid

12.1 In paragraaf 4.3 is een geluidsparagraaf opgenomen. In die paragraaf wordt echter slechts onderzoek gedaan naar de mate bescherming van de binnen het plangebied gelegen gevoelige objecten. Op geen enkele manier wordt daarin de geluidsonderbouwing gegeven in het kader van de bescherming van omliggende woningen, zoals die van cliënten.

12.2 Met andere woorden; er wordt slechts onderzocht of ter plaatse van de nieuwbouw wordt voldaan aan de wettelijke geluidseisen en of aldaar een goed woon- en leefklimaat geborgd kan worden. Tot verbazing van cliënten is echter in deze paragraaf niets opgemerkt over de geluidsbelasting op hun tuinen en de gevel van hun woning. Er lijkt ook in het geheel geen geluidsrapport te zijn opgesteld waarin dit onderdeel wordt onderzocht. Het bijgevoegde akoestische rapport is slechts een onderzoek naar de geluidssituatie ter plaatse van de nieuwbouw. Ook op dit onderdeel zijn de mogelijke gevolgen voor cliënten over het hoofd gezien. Dit is gebrekkig en dergelijke onderzoeken dienen derhalve alsnog te worden uitgevoerd.

13. Ecologie en stikstof

13.1 De vraag of voor de uitvoering van een bestemmingsplan een vrijstelling dan wel een ontheffing op grond van de Wnb nodig is en zo ja, of deze ontheffing kan worden verleend, komt in beginsel pas aan de orde in een procedure op grond van de Wnb. Dat doet er niet aan af dat een gemeenteraad een bestemmingsplan niet heeft kunnen vaststellen indien en voor zover de raad op voorhand in redelijkheid heeft moeten inzien dat het regime uit de Wnb aan de uitvoerbaarheid van het plan binnen de planperiode van in beginsel tien jaar in de weg staat. Dit betreft een vaste overweging van de Afdeling.⁷

13.2 Ten aanzien van het soortenbeschermingsregime wordt in de plantoelichting overwogen dat, gelet op de uitkomsten van het vooronderzoek, beschermde soorten aanwezig zijn en daar nog nader onderzoek naar moet worden gedaan. Gelet daarop kan het plan in ieder geval niet eerder in vervolprocedure worden gebracht dan nadat de uitkomsten van die onderzoeken bekend zijn en de resultaten met alle betrokken partijen en omwonenden zijn gedeeld. Op dit moment is derhalve nog geenszins zeker dat het plan uitvoerbaar is, gelet op dit onderdeel.

⁷ ABRvS 6 februari 2019, ECLI:NL:RVS:2019:325

- 13.3 Voor wat betreft het onderdeel gebiedsbescherming staat in de plantoelichting het volgende opgenomen:

“Het plangebied ligt in de nabijheid van het Natura 2000-gebied Waddenzee (op 900 meter). Ter plaatse is dit niet stikstofgevoelig. Andere Natura 2000-gebieden liggen op een grotere afstand van het plangebied, stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden op meer dan 10 kilometer. De directe omgeving van het plangebied kent een stedelijk karakter en in Harlingen vindt ook veel scheepvaart plaats. Gezien het relatief kleinschalige karakter van de voorgenomen ontwikkeling is het niet te verwachten dat de ontwikkelingen in het plangebied negatieve effecten hebben op de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied.

Het plangebied ligt buiten beschermde natuurgebieden. Directe effecten zoals areaalverlies en versnippering kunnen hierdoor worden uitgesloten. Gezien de afstand tot natuurgebieden en de locatie van het plangebied (stedelijke omgeving) kunnen ook verstoring en verandering van de waterhuishouding worden uitgesloten. De geplande ontwikkeling zou kunnen leiden tot een toename in stikstofdepositie. In AERIUS calculator is voor dit project de depositie berekend. Dit onderzoek is opgenomen in Bijlage 3. Hieruit blijkt dat significante negatieve effecten op beschermde gebieden kunnen worden uitgesloten. De Wet natuurbescherming en het beleid van de provincie Fryslân staan de uitvoering van het plan dan ook niet in de weg.”

- 13.4 Op basis waarvan de conclusie wordt getrokken dat het Natura 2000-gebied de Waddenzee niet stikstofgevoelig is, blijft een raadsel. In 2017 zijn voor het Natura 2000-gebied Waddenzee 11 stikstofgevoelige habitattypen en 11 habitat- en vogelrichtlijnsoorten die afhankelijk zijn van stikstofgevoelig leefgebied aangewezen.⁸ Daarin lezen we:

“Habitattypen en leefgebieden van soorten zijn stikstofgevoelig wanneer hun KDW kleiner is dan 2.400 mol/ha/jr. De conclusie voor de Waddenzee is dat deze habitattypen en leefgebieden van soorten stikstofgevoelig zijn, en dat daarom een gebiedsanalyse moet worden gemaakt.”

- 13.5 De Waddenzee is ook wel degelijk aangewezen als één van de 188 stikstofgevoelige natuurgebieden. Sterker nog; dit natuurgebied ligt op slechts 900 meter afstand van de planlocatie, hetgeen aannemelijk maakt dat een verslechtering (lees: significant negatieve effecten) juist wél aan orde is bij een bouwplan van degelijke omvang. Niet is duidelijk waarom in de eerste alinea van de ecologieparagraaf van de plantoelichting de voorbarige conclusie wordt getrokken dat er geen sprake is van een stikstofgevoelig natuurgebied en dat de ontwikkelingen in het plangebied negatieve effecten hebben op de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied. Kennelijk is op dat resultaat 'afgeschreven'.

- 13.6 Vaststaat dat het stikstofrapport gebaseerd is op een volledig verkeerde uitgangspositie, namelijk dat het Natura-2000 gebied Waddenzee niet stikstofgevoelig is. In het stikstofmemo, dat is opgenomen als bijlage bij de plantoelichting, lezen we immers het volgende:

“De emissie vanwege het wegverkeer is eerst middels AERIUS bepaald op een totaal voor elke categorie (licht, middelzwaar en zwaar) en weg. Omdat wegverkeer niet verder wordt

⁸ PAS-gebiedsanalyse Waddenzee (001), versie december 2017

berekend dan 5 km van het plangebied en het meest nabijgelegen stikstofgevoelig Natura 2000-gebied op grotere afstand ligt, is het brontype daarna aangepast naar "Anders" waarbij deze emissies per verkeersroute handmatig zijn ingevoerd."

Deze conclusie is niet juist. Het Natura 2000-gebied Waddenzee is wel degelijk stikstofgevoelig. Gelet daarop volstaat de uitgevoerde stikstofberekening niet en dient deze opnieuw te worden uitgevoerd, ditmaal met inachtneming van de correcte uitgangspunten.

- 13.7 Voorts is het stikstofonderzoek om andere redenen ondeugdelijk. Voor wat betreft de gebruiksfase is alleen rekening gehouden met de woonbestemming en niet met de overige functies welke zijn toegestaan, te weten: horeca in de vorm van een restaurant, ondergeschikte detailhandel, dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen etc. Deze functies trekken personeel en bezoekers aan, hetgeen wel degelijk van invloed is op het stikstofvraagstuk. Dit onderdeel is onterecht buiten beschouwing gelaten.
- 13.8 Tevens is voor de sloop- en bouwfase uitgegaan van 10 lichte vervoersbewegingen per etmaal, terwijl het redelijker is om aan te sluiten bij 20, net zoals in de voorfase (voorbereiding grond- en sloopwerk) is gedaan. Niet valt in te zien waarom in de daadwerkelijke sloopfase met lichter vervoer rekening gehouden zou moeten worden. Wanneer alsnog met de correcte input wordt gerekend stuwt dit het dieselverbruik in deze fase aanzienlijk omhoog. Overigens is überhaupt niet aangegeven op basis waarvan voor deze input is gekozen. De zogenaamde 'ervaringscijfers' waar naar wordt verwezen zijn immers niet gedeeld. Voorts is niet juridisch geborgd dat de appartementen gasloos worden opgeleverd, zodat met die omstandigheid niet gerekend mag worden.
- 13.9 De raad kan zich, op basis van de onderzoeken die nu zijn gedaan, dan ook niet op het standpunt stellen dat het plan de kwaliteit van de natuurlijke habitats en de habitats van soorten in het Waddengebied niet zal verslechteren, aangezien niet vaststaat dat het plan geen toename van de depositie tot gevolg zal hebben. Bovendien is überhaupt een foutieve inschatting gemaakt door te veronderstellen dat de Waddenzee niet stikstofgevoelig zou zijn.

14. Milieueffectrapportage

- 14.1 Voor het onderhavige plan is een zogenaamde vormvrije mer-beoordeling opgesteld. Voor elke aanvraag waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is moet:
- door de initiatiefnemer een aanmeldingsnotitie worden opgesteld;
 - het bevoegd gezag binnen 6 weken een m.e.r.-beoordelingsbesluit nemen. Dit besluit hoeft men niet in de Staatscourant te zetten;
 - de initiatiefnemer het (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsbesluit bij de vergunningaanvraag (Artikel 7.28 Wet milieubeheer(opent in nieuw venster)) of OBM aanvraag (artikel 2.2a, lid 1, van het Bor) toevoegen.
- 14.2 Er is in de m.e.r.-beoordeling onder de drempels in de D-lijst geen ondergrens voor de omvang van de activiteit opgenomen. In bepaalde, uitzonderlijke situaties zou het immers zo kunnen zijn dat ook een kleine omvang van een activiteit (denk bijvoorbeeld aan het aanleggen van een bedrijventerrein, onder de drempelwaarde, in de directe omgeving van een zeer gevoelig gebied) belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben.

- 14.3 Er moet in het geval van een vormvrije m.e.r. beoordeling een m.e.r.-beoordelingsbeslissing zijn genomen door het bevoegd gezag alvorens het ontwerp bestemmingsplan ter inzage wordt gelegd. De m.e.r.-beoordeling met expliciete toets aan de genoemde criteria uit de Europese richtlijn, moet daarom voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerpbesluit zijn uitgevoerd, zodat de m.e.r.-beoordelingsbeslissing tijdig kan worden genomen. In het ontwerpbestemmingsplan moet vervolgens verwezen worden naar de m.e.r.-beoordelingsbeslissing. Het voorontwerp ontbeert een dergelijke beslissing
- 14.4 In het voorontwerp wordt gesteld dat het aantal woningen niet toeneemt en dat (alleen) al om die reden geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject dat m.e.r.-beoordelingsplichtig is. Daarmee wordt echter voorbijgegaan aan het feit dat er ook nog voor meer dan 500 m² aan commerciële voorzieningen, waaronder horeca mogelijk is. Dit element ontbreekt ook bij de beoordelingen in het voorontwerp. De conclusie die in het voorontwerp is getrokken dat van de potentiële effecten geen belangrijke nadelige milieugevolgen optreden, is dan ook niet op basis van de uitgevoerde onderzoeken te trekken. Temeer daar een Natura-2000 gebied op minder dan 900 meter is gelegen van het plangebied.
15. **Maximaal planologische invulling**
- 15.1 Bestendige jurisprudentie van de Afdeling leert ons dat voor de beoordeling van de ruimtelijke gevolgen van de in het bestemmingsplan voorziene activiteiten, in het bijzonder voor wat betreft het bepalen van de hinder van deze activiteiten (zoals de verkeersaantrekkende werking, geluidhinder, verslechtering van de luchtkwaliteit en aantasting van het woon- en leefklimaat), uit moet worden gegaan van de maximale planologische mogelijkheden. Deze lijn staat blijkens recente jurisprudentie al jaren overeind.⁹ Het dient te gaan om de maximalisatie van zowel de planologische bebouwings- als de planologische gebruiksmogelijkheden.¹⁰
- 15.2 Het voorgaande betekent dat bijvoorbeeld bij een stikstofonderzoek, een verkeersrapport, een geluidsonderzoek, een ecologisch onderzoek, een vormvrije mer-beoordeling en een onderzoek naar de luchtkwaliteit, uitgegaan moet worden van de maximale planologische invulling van het plangebied. Dat is bij de rapporten die ter onderbouwing van voorliggende voorontwerp zijn opgesteld niet gedaan. Aan al deze rapporten kleeft derhalve hetzelfde gebrek. Niet de maximale invulling is als uitgangspunt genomen, maar de invulling die men 'verwacht' c.q. 'wenst' te gaan realiseren. En dat is juridisch gezien ontoelaatbaar (lees: onjuist). Derhalve zijn al deze onderzoeken onbruikbaar en niet representatief en kunnen deze niet ten grondslag worden gelegd aan de totstandkoming het plan. Het plan kan reeds om die reden niet worden vastgesteld.
- 15.3 Om een voorbeeld te noemen het volgende. In de toelichting bij het voorontwerp is de tekening opgenomen zoals hieronder in figuur 3 is opgenomen. Op die tekening wordt gesuggereerd alsof tussen de woning van cliënten en de nieuwbouw een mooie groenstrook wordt gerealiseerd.

⁹ ABRS 20 februari 2013, nr. 201204384/1/T1/R4, r.o. 5.3; ABRS 23 januari 2013, nr. 201108372/1/R4, r.o. 2.2; ABRS 19 december 2012, nr. 201206265/1/R2, r.o. 2.5; ABRS 7 november 2012, nr. 201105458/1/R4, BR 2013/21, TBR 2013/30, r.o. 13.2.

¹⁰ ABRS 23 januari 2013, nr. 201108372/1/R4, r.o. 2.1.

Figuur 3: kopie van afbeelding zoals opgenomen in toelichting bij voorontwerp



Afbeelding 2.4 Impressie beoogde ontwikkeling

'Bron: KAW architecten).

- 15.4 De groenstrook zou een mooi uitgangspunt zijn, ware het niet dat de officiële plankaart daar niets over regelt. De plankaart voorziet immers in een woonbestemming tot pal tegen de grens van het perceel van cliënten aan. Dit betekent dat op een afstand van 0 meter activiteiten kunnen worden ontplooid en gebouwen kunnen worden gerealiseerd welke ten dienste staan van de woonbestemming als bedoeld in artikel 3 van de planregels. Daar is echter bij het opstellen van de onderzoeken geen enkele rekening mee gehouden. Er is derhalve alleen sturend onderzoek gedaan naar de input (lees: de wens van de initiatiefnemer), maar op geen enkele manier naar de output (lees: wat het bestemmingsplan maximaal mogelijk maakt). Dit is een gebrek in de voorbereiding dat het plan en de onderbouwung ondeugdelijk maakt. Omdat in de onderzoeken ook niet is uitgegaan van de maximaal planologische invulling, zijn ook deze niet bruikbaar.
- 15.5 Een ander voorbeeld betreft het toelaten van 'vrije beroep in woningen'. Dit heeft niet alleen gevolgen voor de vraag inzake verkeer en parkeren, maar ook voor eventuele overlast op de directe omgeving. Het bestemmingsplan maakt al deze activiteiten mogelijk, terwijl onderzoeken daarop in het kader van de maximale planinvulling niet zijn afgestemd.
- 15.6 Bovendien is geen rekening gehouden met de afwijking- en wijzigingsbevoegdheden die het voorontwerp kent en waarmee (nog) grotere inbreuken op het perceel van cliënten kunnen worden gefaciliteerd.
- 15.7 Voorts is op geen enkele manier rekening gehouden met het feit dat in het grote middengebouw (veel) meer mogelijk wordt gemaakt dan alleen wonen. Dat gebouw is mede bestemd voor: horeca in de vorm van een restaurant, ondergeschikte detailhandel, dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen etc. Deze activiteiten zijn derhalve ook van het plan en moeten in het kader van de maximaal planologische invulling (ook) wel degelijk in de beoordeling en onderzoeken betrokken worden. Denk aan de gevolgen van deze activiteiten op het verkeer, stikstof, parkeren, geluid etc.

16. **Economische uitvoerbaarheid**

16.1 In de plantoelichting wordt omtrent dit onderdeel slechts het volgende weergegeven:

“6.2 Economische uitvoerbaarheid

Voor de uitvoerbaarheid van het plan is het van belang te weten of het economisch uitvoerbaar is. De economische uitvoerbaarheid wordt enerzijds bepaald door de exploitatie van het plan (financiële haalbaarheid) en anderzijds door de wijze van kostenverhaal van de gemeente (grondexploitatie).

Financiële haalbaarheid

Het bestemmingsplan vormt het toetsingskader voor een particuliere ontwikkeling. Het project richt zich op een marktsegment waar momenteel vraag naar is. De initiatiefnemer heeft aangetoond dat het plan financieel haalbaar is.

Kostenverhaal

Doel van de in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) opgenomen grondexploitatie-regeling is het bieden van ruimere mogelijkheden voor het kostenverhaal en het creëren van meer sturingsmogelijkheden. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen de publiekrechtelijke weg via een exploitatieplan en de privaatrechtelijke weg in de vorm van overeenkomsten. In het geval van een exploitatieplan kan de gemeente eisen en regels stellen voor de desbetreffende gronden, (woning)bouwcategorieën en fasering. Bij de privaatrechtelijke weg worden dergelijke afspraken in een (anterieure) overeenkomst vastgelegd.

Voor dit plan wordt voor de vaststelling een anterieure overeenkomst opgesteld. Daarmee is het kostenverhaal voldoende vastgelegd. Daarnaast worden er afspraken gemaakt over het verhalen van planschade.”

16.2 Ten aanzien van de financiële haalbaarheid is slechts opgemerkt dat het plan ‘financieel haalbaar’ is. De initiatiefnemer zou dit hebben aangetoond. Iedere toelichting daarbij ontbreekt. Dit is in strijd met artikel 3:2 Awb en de vereiste van een deugdelijke motivering (3:46 Awb).

16.3 Artikel 3.1.6 lid 1 Bro bepaalt immers:

“Een bestemmingsplan alsmede een ontwerp hiervoor gaan vergezeld van een toelichting, waarin zijn neergelegd: (...) f. de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan”.

Deze uitvoerbaarheidsparagraaf moet echter wel degelijk goed onderbouwd worden, alhoewel veel bevoegde gezagen van mening zijn dat dit een formaliteit is geworden. Dat is echter niet het geval. De Afdeling straft gebreken in de onderbouwing van deze onderdelen immers af.¹¹

16.4 College-advocaat Kortmann schreef in een artikel daarover al eens als volgt:

“Gemeenten krijgen van de Afdeling een ruime marge bij het inzichtelijk maken van de financieel-economische uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan. Een ad hoc motivering ter zitting brengt echter wel risico’s mee, zeker als deze niet in lijn is met de eerdere formele raadsbesluitvorming. Een stevige uitvoerbaarheidsparagraaf in het bestemmingsplan,

¹¹ ABRvS 17 februari 2016, ECLI:NL:RVS:2016:412 (rechtsoverweging 11)

onderbouwd met een duidelijke verantwoording van inkomsten, uitgaven en tekortdekking, die ook voor juristen begrijpelijk is, kan veel stress en ellende voorkomen.”

16.5 Dit betekent dat de enkele verwijzing naar een anterieure overeenkomst niet voldoende is. Ten eerste is deze kennelijk nog niet eens getekend en betreft dit een onzekere toekomstige gebeurtenis. Daarnaast zegt dit echter niets over financiële haalbaarheid van het plan, aangezien dat risico aan de zijde van de initiatiefnemer ligt en iedere financiële onderbouwing van de haalbaarheid aan die zijde ontbreekt. Financiering is immers ook niet anderszins verzekerd indien blijkt dat de initiatiefnemer het (toch) niet rond krijgt.

17. **Gesprek**

17.1 Cliënten zijn bereid om op korte termijn in gesprek te gaan met de betrokken partijen teneinde de gezamenlijke belangen en wensen in beeld te brengen. Wellicht dat het aanwezige verschil van inzicht in een (relatief) vroege fase – nu nog zonder verdere juridische procedures – in de kiem kan worden gesmoord en een voor alle partijen bevredigende oplossing kan worden bereikt. Dat heeft wat cliënten betreft nog immer de voorkeur boven een juridische procedure van wellicht anderhalf jaar tot aan de Raad van State aan toe.

17.2 Als het echter niet anders kan, zullen cliënten ook daar niet voor weglopen. Gelet op de gebreken in het voorontwerp moet er immers nog flink wat gebeuren wil dit plan houdbaar zijn. Bovendien hebben cliënten ook al concrete oplossingen in gedachten hoe de door hun aangevoerde bezwaren weggenomen zouden kunnen worden. Die oplossing leggen wij graag aan de betrokken partijen voor.

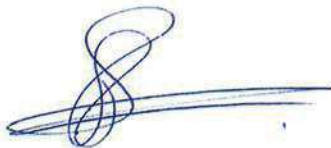
18. **Met conclusie**

18.1 Cliënten kunnen zich onder andere vanwege de hiervoor toegelichte zienswijzegronden niet verenigen met het ter inzage gelegde voorontwerp. Cliënten verzoeken u om deze zienswijze mee te nemen in het vervolgtraject en om af te zien van het verder in procedure brengen van het ontwerpplan, dan wel over te gaan tot gewijzigde uitwerking van het voorontwerp. Cliënten behouden zich het recht voor om deze zienswijze in een later stadium (of een volgende fase) nog nader uit te breiden of aan te vullen.

18.2 Daarbij staat uiteraard het onder de voorlaatste alinea gedane voorstel om met inachtneming van deze zienswijzen een gesprek in te plannen met mijn cliënten teneinde een gezamenlijke oplossing te kunnen bereiken.

Namens cliënten ben ik bereid om, desgewenst, deze zienswijze nader te lichten.

Hoogachtend,



PRODUCTIE 1



Voorontwerpbestemmingsplan Harlingen – Almenum wooncentrum



Burgemeester en wethouders van Harlingen maken bekend dat *met ingang van 7 juni 2021 gedurende zes weken* voor iedereen het voorontwerpbestemmingsplan 'Harlingen – Almenum wooncentrum' ter inzage ligt.

Wat regelt het bestemmingsplan?

De Bouwvereniging (hierna initiatiefnemer) heeft het voornemen om de huidige verouderde gebouwen van het woonzorgcentrum Almenum aan het Van Harinxmakanaal te slopen en hiervoor in de plaats nieuwbouw te realiseren in meerdere gebouwen. Ter plaatse worden in totaal 162 appartementen gesloopt. Hiervoor in de plaats komen in totaal 155 appartementen terug waarvan 130 woonappartementen in de goedkope/midden huursector en 25 woonappartementen in de vrije huursector. De voorgenomen herontwikkeling past niet binnen de bouwvlakken van het geldende bestemmingsplan. Daarom is de procedure gestart voor een nieuw bestemmingsplan.

Waar ter inzage?

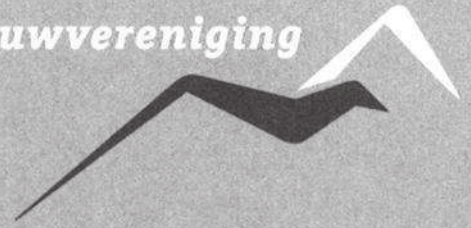
Het voorontwerpbestemmingsplan met bijbehorende stukken ligt vanaf 7 juni a.s. ter inzage bij het Klantencontactcentrum in het gebouw "De Groenlandsvaarder" aan de Voorstraat 35 te Harlingen. Gelet op de huidige corona maatregelen is het gebouw gesloten en kunnen de stukken alleen worden ingezien na het maken van een telefonische afspraak. Hiervoor kunt u contact opnemen met het team Ontwikkeling via telefoonnummer 14 0517.

De planstukken kunnen ook bekeken worden op de website www.ruimtelijkeplannen.nl

Hoe Reageren?

Een ieder kan binnen de bovengenoemde termijn (t/m 18 juli 2021) over het voorontwerpbestemmingsplan mondeling of schriftelijk zijn of haar inspraakreactie naar voren brengen bij het college van burgemeester en wethouders, Postbus 10.000, 8860 HA Harlingen. Indien voor het mondeling inbrengen wordt gekozen, kan men bellen naar het team Ontwikkeling van onze gemeente via telefoonnummer 14 0517.

PRODUCTIE 3



Datum 27 mei 2021
Behandeld door Stuurgroep Almenum
Onderwerp Gesprek 12 april 2021

Aan het bestuur van de
Belangenvereniging Bewoners Midlumerlaan



Geacht bestuur,

Op maandag 12 april 2021 heeft er een gesprek plaatsgevonden tussen leden van de Belangenvereniging Bewoners Midlumerlaan (BBM) en de leden van de stuurgroep Almenum (Stuurgroep). Tijdens dit gesprek is aan u toegezegd om schriftelijk op een aantal punten terug te komen. Met deze brief willen wij u hierover informeren.

Als eerste wil de stuurgroep u laten weten dat zij uw opmerkingen en zorgen over het eindplan heeft gehoord. De stuurgroep heeft nogmaals gekeken naar het doorlopen proces. De stuurgroep vindt dat er, mede door de inbreng van uw afvaardiging in deze gesprekken, een zorgvuldig stedenbouwkundig proces is doorlopen. De uitkomst van dit proces is vertaald in het stedenbouwkundige eindplan, waarbij rekening is gehouden met ieder zijn inbreng. Desalniettemin heeft de stuurgroep een aanvullende opdracht geformuleerd aan de werkgroep stedenbouw.

Aanvullende opdracht

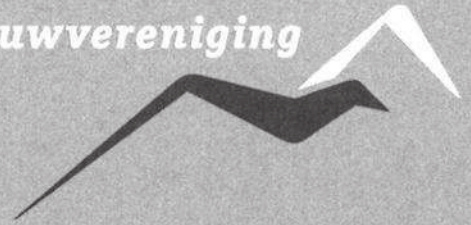
De stuurgroep heeft als aanvullende opdracht aan de werkgroep stedenbouw gegeven;

Is het mogelijk om een stedenbouwkundig ontwerp op te stellen waarbij er dichter op het kanaal gebouwd kan worden?

De stuurgroep realiseert zich dat door dicht op het kanaal te bouwen er een mogelijk nadelig effect ontstaat in zichtlijnen voor andere bewoners van de Midlumerlaan. Toch acht de stuurgroep het gewenst om dit specifieke onderdeel aan een nader onderzoek te onderwerpen.

Het onderzoek zal plaatsvinden in de komende weken waarbij de stuurgroep heeft uitgesproken dat zij graag de resultaten van dit onderzoek uiterlijk 1 juli 2021 wenst te ontvangen.

Als bijlage bij deze brief is een doorsnede toegevoegd om u inzicht te verschaffen in de hoogte van de gebouwen met 5 bouwlagen. De hoogste gebouwen in het stedenbouwkundige plan Almenum bestaan uit vijf bouwlagen. In de notitie hoogbouw is aangegeven dat als een plan afwijkt van deze 5 bouwlagen (tot 5 bouwlagen of 15 meter is zonder nadere toelichting toegestaan) er inzichtelijk gemaakt dient te worden waar en waarom er een afwijking is.



Participatie

Tijdens de bijeenkomst van 12 april 2021 is aan u gevraagd of u deel wenst te nemen aan de vervolgstappen die gezet zullen worden om te komen tot een nieuw Almenum. Enkele aanwezigen hebben aangegeven daar geen behoefte aan te hebben. Door enkelen is uitgesproken dat zij wel betrokken wensen te worden in de vervolgstappen om te komen tot een nieuw Almenum.



De stuurgroep ziet graag dat alle betrokken partijen participeren in de belangrijke procedurele vervolgstappen.

De Bouwvereniging, als initiatiefnemer, zal de komende periode verder gaan met ook voor u belangrijke onderdelen om te komen tot een definitief bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan voor het toekomstige Almenum.

Dit betreft het traject van het selecteren van de toekomstige architect van het nieuwe Almenum en het traject van de ruimtelijke inrichting van het openbaar gebied van het toekomstige Almenum.

De stuurgroep erkent de verschillende meningen maar is ervan overtuigd dat participeren in de verdere uitwerking van meerwaarde is voor de bewoners van Almenum, toekomstige huurders van Almenum en u als buurtgenoten van Almenum.

Binnenkort zal De Bouwvereniging, als initiatiefnemer, contact met u opnemen over wie namens uw vereniging deel wil nemen in het proces van de architectenselectie en de inrichting van het openbaar gebied.

Vragen?

Als er nog vragen zijn met betrekking tot de stedenbouwkundige werkgroep, dan kunt u contact opnemen met [redacted] van De Bouwvereniging via [redacted] of per email op j.boelens@debouwvereniging.nl.

Voor vragen met betrekking tot de stuurgroep kunt u contact opnemen met W. de Jong van de gemeente Harlingen via [redacted] of per e-mail op [redacted].

Met vriendelijke groet,
namens stuurgroep Almenum

Erik de Groot
Voorzitter stuurgroep Almenum

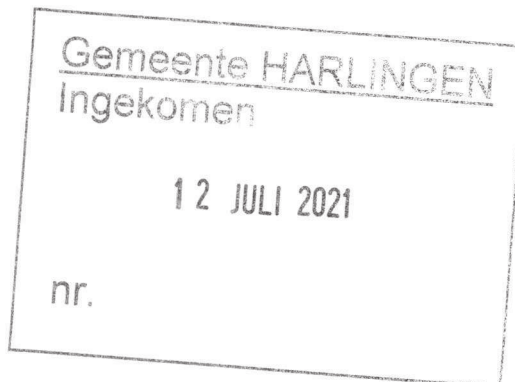
Opmerking: Omdat deze brief digitaal wordt verstuurd bevat deze geen handtekening.

TWEEDE INSPRAAKREACTIE MIDLUMERLAAN 29

██████████
Midlumerlaan 29
8861 JG Harlingen

Aan: College van burgemeester en wethouders

Harlingen 07-07-2021



Geachte heer/mevrouw,

Betreft Inspraak reactie voorbestemmingsplan Almenum

Middels deze brief wil ik u te kennen geven dat ik bezwaar aanteken tegen het nieuwe plan Almenum. Reden dat ik bezwaar aanteken tegen de plannen zijn als volgt:

Hoogbouw:

Wij wonen op de Midlumerlaan 29, dit valt onder bijzonder wonen. De huidige huisvesting van Almenum achter ons perceel heeft een hoogte van 4,5meter goothoogte volgens het huidige bestemmingsplan. Met de nieuwste plannen gaat de bouwhoogte over de 15 meter. Dit strookt niet met het aanblik van de Midlumerlaan. Een flat in de achtertuin dus, zonde voor dit mooie stukje van Harlingen. Ook zal onze privacy worden aangetast. Wat zijn de specifieke redenen van de gemeente buurt er niet op vooruit.

Aantal woningen duurdere huur

In het nieuwe plan staan er 25 woningen voor de vrije huursector. Ondertussen is het duidelijk dat Harlinga hier de hand in heeft. Maar moet u nagaan dit zijn 25 extra woningen op toch al een beknopt terrein. Plaats deze woningen elders in een ander gebied in Harlingen en de hoogbouw ter hoogte van de Midlumerlaan 29 kan van hoogbouw naar enigszins normalere bouw. Nu is het weliswaar zo dat er iets minder huizen gebouwd gaan worden in het nieuwe plan, maar de huizen die er voor terug komen zijn veel groter. Dus een groter bouwvolume op een zelfde terrein. Daarbij komt nog: hoe is het mogelijk dat de bouwvereniging, die zich ontfemt over de sociale huur, opeens ruimte geeft aan de duurdere huursector? dit is mijns inziens een rare gang van zaken, waar belangen elkaar tegen spreken.

Groen/parkeren

Wij wonen hier heerlijk op de Midlumerlaan 29, naast ons huis een mooi grasveld achter huis 2x 1 laags huisvesting van Almenum en daarachter een blok met 2 bouwlagen/etages. Betreffende het grasveld, dit gaat nu een mega parkeerveld worden. Ik snap dat de bewoners van Almenum de auto ergens moeten parkeren, maar dit is echt veel te veel. Er worden namelijk een paar essentiële dingen over het hoofd gezien. Groen in de binnenstad, behoudt dit nu eens een keer! De gemeente had vorig jaar zelf een actie gehouden: tegel eruit boom er in! dit lijkt wel de omgekeerde wereld. Koester dit nu gewoon. De leerlingen van basisschool het wad, krijgen de gymlessen op dit grasveld. De jeugd heeft de toekomst toch? bijgevoegd kunt u de foto's zien, zoals het grasveld erbij lag afgelopen weken. Ik kan er gewoon simpelweg niet bij dat dit stukje groen moet wijken voor parkeerplekken. Dan nu de parkeernorm zelf: vastgesteld op 145 plekken er is onderzoek gedaan en daaruit blijkt dat er volstaan kan worden met 80 parkeerplekken. Nogal een verschil vindt u niet? Maak dan eerst een deel van het grasveld parkeerplek en kijk of dit volstaat en laat de leerlingen gymmen, de buurt genieten van het grasveld voor sport en spel of het spelen met de hond. Iedereen blij.



INSPRAAKREACTIE 2 - MIDLUMERLAAN

**College van burgemeester en wethouders
van de gemeente Harlingen
Postbus 10.000
8860HA Harlingen**

Tevens per mail naar: info@harlingen.nl

Datum 16 juli 2021
Inzake [REDACTED] Gemeente Harlingen
Dossier 200678

**Uw referentie
Voorontwerpbestemmingsplan Harlingen – Almenum wooncentrum**

Geachte college van Burgemeester en wethouders,

Graag maken wij [REDACTED] Midlumerlaan 47, 8861 JG Harlingen, gebruik van het recht in de zin van de Algemene wet bestuursrecht, om een zienswijze in te dienen op het voorontwerpbestemmingsplan 'Harlingen – Almenum wooncentrum'. Dit voorontwerp ligt ter inzage t/m 18 juli 2021. Een afschrift van de publicatie uit de Staatscourant met nummer 30710 (d.d. 10 juni)

Wij kunnen ons niet verenigen met het voorontwerp en middels dit schrijven treft u onze zienswijze aan.

**1.
Inleiding**

1.1

De Bouwvereniging (hierna: 'initiatiefnemer') heeft het voornemen om de huidige gebouwen van het woonzorgcentrum Almenum aan het Van Harinxmakanaal te slopen en hiervoor in de plaats nieuwbouw te realiseren in meerdere gebouwen. Ter plaatse worden in totaal 162 appartementen gesloopt. Hiervoor in de plaats komen in totaal 155 appartementen terug, waarvan 130 woonappartementen in de goedkope/midden huursector en 25 woonappartementen in de vrije huursector. De voorgenomen herontwikkeling past niet binnen de bouwvlakken van het geldende bestemmingsplan. Daarom is de procedure gestart voor een nieuw bestemmingsplan.

1.2

Wij [REDACTED] zijn woonachtig aan de Midlumerlaan 47 te Harlingen. Wij zijn eigenaar van dit perceel en onze woning is gelegen binnen de grenzen van het bestemmingsplan 'Harlingen-De Spiker e.o.' Ons perceel is rechtstreeks grenzend aan het ter discussie staande plangebied. Daarom achten wij ons belanghebbenden. Ook al is dat voor deze procedure (nog) niet van belang, hecht ik er waarde aan deze opmerking hier te maken. Gelet op de beperkte afstand van ons perceel tot het plangebied is het duidelijk dat het plan impact gaat hebben op ons perceel.

**2.
Vorbereiding – inspraak**

2.1

In de voorfase, ter voorbereiding op het nu voorliggende voorontwerp, is een klankbordgroep opgericht met mensen uit de omgeving. Deze klankbordgroep zou door initiatiefnemer bij de vormgeving van het plan betrokken gaan worden. Ik zeg bewust 'zou' gaan worden, omdat daar naar onze mening in de praktijk weinig van terecht gekomen is. Wij hebben het gevoel dat wij zijn aangehoord, maar dat er niet geluisterd is. Het voorontwerp vertoont immers op vrij weinig onderdelen overeenkomsten met de input die vanuit de omwonenden is geleverd.

2.2

Gelet op de naderende Omgevingswet, waarin participatie wettelijk wordt verankerd, hebben wij de ervaring dat de initiatiefnemers ons als omwonenden niet serieus genomen hebben. Kennelijk wordt

met de participatiegedachte op dit moment een loopje genomen door de initiatiefnemer en het bevoegd gezag. Dit stelt ons bijzonder teleur. Het is immers een gemiste kans. Dergelijke bestemmingsplantrajecten kunnen met een goed participatietraject in veel gevallen zonder juridisch proces worden beslecht. Helaas lijkt dat in de onderhavige situatie niet meer aan de orde te zijn.

3. Procedureel – lopende gesprekken provincie

3.1

Inmiddels is een proces gaande met de provincie Friesland waarin wordt gesproken omtrent de vraag of de bouw verder naar het kanaal opgeschoven kan worden. In dat geval zou de bebouwing in ieder geval verder van de Midlumerlaan, dus van de percelen van ons, af komen te liggen en is de kans aanwezig dat een deel van de bezwaren weggenomen zullen worden.

3.2

Nu het traject met de provincie nog loopt heeft het geen zin om op dit moment bouwvlakken vast te leggen in het plangebied. Er wordt dan immers vooruitlopend op een eventuele aanpassing alsnog een voor ons nadelig plan ontworpen. Wij begrijpen niet waarom niet eerst het traject omtrent herbouw dichterbij het kanaal nader wordt afgerond, alvorens geforceerd bouwvlakken te ontwikkelen dichtbij de Midlumerlaan.

4. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

4.1

Omdat het gaat om het vaststellen van een bestemmingsplan in een gebied dat conform het Barro is aangewezen als 'waddengebied' moet worden getoetst aan de inhoud van het Barro. Deze toets is gebrekkig uitgevoerd. Er is alleen getoetst aan artikel 2.5.12 van het Barro, getuige de plantoelichting vanaf onderdeel 3.1.3. Dit is onvoldoende. Ter toelichting het volgende.

4.2

Op grond van artikel 2.5.6 Barro is voor een bestemmingsplan dat wordt opgesteld voor het waddengebied artikel 2.5.4 en artikel 2.5.5 van overeenkomstige toepassing. Artikel 2.5.4 Barro luidt als volgt: "Artikel 2.5.4. (beoordeling)

1. Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dat betrekking heeft op de Waddenzee en dat gebruik of bebouwing mogelijk maakt, die afzonderlijk of in combinatie met ander gebruik of andere bebouwing significante gevolgen kan hebben voor de landschappelijke of cultuurhistorische kwaliteiten, bedoeld in artikel 2.5.2, wordt een beoordeling gemaakt van de gevolgen voor die kwaliteiten van het gebied.
2. De beoordeling kan onderdeel uitmaken van een voor dat bestemmingsplan voorgeschreven milieueffectrapportage of van een passende beoordeling als bedoeld in de artikel 2.8, eerste lid, van de Wet natuurbescherming.
3. Het eerste lid is niet van toepassing indien voor het gebruik of de bebouwing waarop dat voorgenomen bestemmingsplan betrekking heeft, reeds eerder een beoordeling is gemaakt en voor zover een nieuwe beoordeling redelijkerwijs geen nieuwe gegevens en inzichten kan opleveren omtrent de desbetreffende significante gevolgen.

4.3

De op grond van dit artikel vereiste beoordeling is geenszins gemaakt, althans dat blijkt niet uit het voorontwerp en bijbehorende bijlagen. Het voorontwerp is derhalve in strijd met artikel 2.5.4 Barro.

4.4

Tevens moet worden getoetst aan het principe 'nee, tenzij', op grond van artikel 2.5.5 Barro. In dat artikel lezen we het volgende: Artikel 2.5.5. («nee, tenzij»)

1. Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op de Waddenzee maakt ten opzichte van het daaraan voorafgaande bestemmingsplan geen nieuw gebruik of nieuwe bebouwing dan wel wijziging van bestaand gebruik of bestaande bebouwing mogelijk die significante negatieve gevolgen kan hebben voor de landschappelijke of cultuurhistorische kwaliteiten, bedoeld in artikel 2.5.2.
2. Als gebruik of bebouwing met significante negatieve gevolgen wordt in ieder geval

aangemerkt gebruik dat of bebouwing die de landschappelijke of cultuurhistorische kwaliteiten aantast of bedreigt.

3. Het eerste lid is niet van toepassing indien verzekerd is dat:

- a. sprake is van zwaarwegende redenen van groot openbaar belang, waaronder worden begrepen redenen van sociale of economische aard, argumenten die verband houden met de menselijke gezondheid, de openbare veiligheid of bereikbaarheid of sprake is van voor het milieu wezenlijk gunstige effecten;
- b. geen reële alternatieven voor handen zijn voor de noodzakelijk geachte activiteiten, en
- c. de optredende schade of andere negatieve effecten zoveel mogelijk worden beperkt.

4.5

Ook het onderzoek als bedoeld in artikel 2.5.5 is niet uitgevoerd. Geenszins is onderbouwd dat het voorliggende plan de toets der kritiek ('nee, tenzij'), als bedoeld in artikel 2.5.5 Barro, kan doorstaan. Aan dit onderdeel is überhaupt geen aandacht geschonken in de plantoelichting en de voorbereiding. De Waddenvereniging had bijvoorbeeld in voorgaande trajecten betrokken kunnen/moeten worden.

5.

Provinciale regelgeving

5.1

Het plan is in strijd met de verordening Romte Fryslân 2014. Meer specifiek artikel 3. Artikel 3.1 van deze verordening geeft aan dat er een woonplan beschikbaar moet zijn. In de toelichting bij het voorontwerp wordt aangegeven dat, omdat er minder woningen worden gerealiseerd dan er eerst mogelijk waren en het stedelijk gebied is, een woonplan achterwege kan blijven. Die zelfgecreëerde uitzondering kent de verordening Romte echter niet. Er dient derhalve een woonplan te worden opgesteld dat de schriftelijke instemming van Gedeputeerde Staten heeft (artikel 3.1.1 verordening Romte Fryslân 2014).

5.2

Een woonplan bevat in principe de volgende onderdelen (toelichting bij de verordening Romte):

- een actueel overzicht van de omvang en de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad, waarbij aandacht wordt geschonken aan het aanbod van en de vraag naar de verschillende woonmilieus;
- inzicht in de benodigde herstructurering van de bestaande woningvoorraad;
- de ontwikkeling van de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte op basis van de demografische ontwikkelingen, en ontwikkelingen op de woningmarkt c.q. in de woonwensen van mensen;
- de inpassing van de gemeentelijke woningbehoefte in de regionale woningbouwafspraken;
- in relatie tot de voorgaande onderdelen, een overzicht van de lopende en voorgenomen herstructureringsplannen en woningbouwplannen, inclusief de fasering daarvan, met een duiding van de locaties als binnenstedelijk of buitenstedelijk;
- inzicht in de doelstellingen en inspanningen inzake het bevorderen van duurzaam bouwen.

5.3

De toelichting bij het voorontwerp bevat deze elementen niet en ook is onduidelijk waarom de gemeente meent dat er geen woonplan aanwezig hoeft te zijn. Voor zover de gemeente hiervoor de Woonvisie zou aanhouden, past het voorontwerp niet binnen dit plan (zie verder v.a. paragraaf 6). Wij zijn van mening dat de uitzonderingen genoemd in 3.1.1 en 3.1.2 van de Verordening Romte niet van toepassing zijn. Het voorontwerp is derhalve in strijd met provinciale regelgeving.

6. Beleidsmatige aspecten – Woonvisie

6.1

Wij vragen ons af hoe het voorontwerp zich verhoudt tot de Woonvisie gemeente Harlingen 2020-2030. In die woonvisie is opgenomen dat in 2025 voor de locatie Almenum 100 woningen worden opgeleverd die levensloopbestendig zijn en grondgebonden appartementen betreffen. Het betreft dan betaalbare huurwoningen. Uit het bestemmingsplan blijkt niet dat hierin is voorzien. Hoewel de toelichting uitgaat van goedkope en middenhuur woningen, is een verhouding niet gegeven. Ook de dure huurwoningen passen niet binnen de Woonvisie.

6.2

Uit de Woonvisie volgt tevens dat er een extra behoefte is aan 30-45 sociale huurwoningen tot en met 2024. Het onderhavige bestemmingsplan maakt het mogelijk dat er meer woningen verdwijnen dan er voor terugkomen. Daarbij is ook een deel van de nieuw te bouwen woningen gereserveerd als dure huurwoning (maar liefst 25 van de 155). Daarbij onttrekt u extra sociale huurwoningen uit de woningvoorraad en handelt dit plan in strijd met de Woonvisie. Voor Almenum wordt in de Woonvisie immers louter voorzien in realisatie van 100 sociale huurwoningen en geen overige alternatieve initiatieven, zoals dure huurappartementen.

6.3

Gelet op het voorgaande moet het plan op grond van de Woonvisie van 155 woningen teruggebracht worden naar 100 sociale huurwoningen (grondgebonden levensloopbestendige appartementen). Wordt dat niet gedaan kan het plan niet worden vastgesteld op de huidige wijze. Het in de Woonvisie genoemde aantal woningen is ook qua omvang beter inpasbaar in de omgeving en voor ons omwonenden wellicht acceptabel.

7.

Ladder van duurzame verstedelijking

7.1

Artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bevat de verplichting om in de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving te geven van de behoefte aan die ontwikkeling. Daarnaast, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, dient een motivering te worden gegeven waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

7.2

In artikel 1.1.1 van het Bro is omschreven wat verstaan moet worden onder een stedelijke ontwikkeling. Bovendien zijn er inmiddels meerdere uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State, waarin het begrip stedelijke ontwikkeling verder is verduidelijkt. Of bij een bovengenoemde voorziening sprake is van een stedelijke ontwikkeling, hangt af van de omvang en de gebruiksmogelijkheden. In een uitspraak van de Afdeling uit 2015 is bepaald dat woningbouwplannen met een omvang vanaf 12 woningen als stedelijke ontwikkeling kunnen worden gezien, terwijl in een andere uitspraak van de Afdeling uit 2015; een plan van 11 woningen niet als stedelijke ontwikkeling werd gezien vanwege de beperkte omvang.

7.3

In het voorontwerp wordt geconcludeerd dat aan de ladder zou zijn voldaan. Gelet op die conclusie zijn partijen het in ieder geval over eens dat de ladder van toepassing is op de voorliggende ontwikkeling. Dit betekent dat ten volle een laddertoets moet worden uitgevoerd.

7.4

Tot onze verbazing is de 'ladderonderbouwing' echter niet meer dan de conclusie dat de voorliggende ontwikkeling een inbreidingslocatie betreft binnen het bestaand stedelijk gebied waarbij het aantal woningen afneemt. Dit is geenszins voldoende. Er is geen berekening gemaakt op basis van woningbouwcijfers, woningbouwprognoses en reeds beschikbare ruimte c.q. bestaande plannen.

1) ABRvS 25 maart 2015, ECLI:NL:RVS:2015:953; ABRvS 16 september 2016, ECLI:NBL:RVS:2015:2921

7.5

Indien wordt geconcludeerd dat de ladder van toepassing is dient een ladderonderzoek te worden uitgevoerd en een ladderonderbouwing opgesteld. Daarbij dient onderzoek te worden gedaan naar alle relevante aspecten in dit spoor, denk aan: bepaling van het ruimtelijke verzorgingsgebied van de desbetreffende ontwikkeling en dus welke bestuursorganen betrokken moeten worden, maar ook het bepalen van de kwalitatieve en kwantitatieve behoefte.

²
³

7.6

Daarnaast moet in het kader van de leegstand worden gekeken naar de harde plancapaciteit en bestaande leegstand.

⁴

Ook dat is op geen enkele wijze gedaan. Kortom: in het onderzoek dient inzichtelijk te worden gemaakt dat het plan niet tot onnodig nieuw ruimtebeslag leidt en geen zodanige leegstand tot gevolg zal hebben dat dit tot een uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening onaanvaardbare situatie in het verzorgingsgebied van de voorziene ontwikkeling zal leiden.

⁵

7.7

In voorliggende kwestie ontbreekt überhaupt een ladderonderzoek c.q. onderbouwing en derhalve is het voorontwerp op dit onderdeel niet in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening.

8.

Feitelijke gevolgen

8.1

Wij gaan in dit schrijven in op een tal van juridische gebreken welke kleven aan het voorontwerpplan. Dat is immers bittere noodzaak geworden, nu met de door hen geleverde input weinig tot niets is gedaan. Het draait hen echter om de feitelijke gevolgen van dit plan. Dat zijn immers de gevolgen waar een burger in de toekomst daadwerkelijk mee geconfronteerd gaat worden.

8.2

Wij wonen op 0 meter afstand van de grenzen van het plangebied, terwijl het nieuwe bouwvlak op slechts 30 meter wordt gesitueerd. Derhalve vrezen wij dat het onderhavige voorontwerp voor flinke impact zal gaan zorgen op ons woon- en leefklimaat en de waarde van ons eigendom. Naast de financiële impact vrezen wij ook voor aantasting van ons uitzicht en privacy. Daarnaast is er ook gegronde vrees voor overlast als gevolg van geluid, verkeer, uitstoot als gevolg van verkeer en bedrijvigheid, ontbreken van groen, wijziging van de omgevingskarakteristiek, aantasting straatbeeld, hittestress door volledig volbouwen omgeving et cetera.

8.3

De aantasting van het uitzicht, de privacy en de aantasting van het bebouwingsbeeld zijn voor ons met name erg belangrijk. Er zijn in het voortraject drie planschetsen ingetekend. Van deze schetsen zijn simulaties gemaakt omtrent de zichtlijnen vanuit de huizen van aangrenzende percelen. Uiteindelijk is plan nummer vier gepresenteerd. Dit is een totaal ander plan en daar viel niet meer over te spreken. Van dit andere plan zijn geen simulaties gemaakt omtrent de zichtlijnen. Er wordt echter wél richting de gemeenteraad gecommuniceerd alsof er studies naar de zichtlijnen zijn gedaan. Dit is onjuist. Het nieuwste plan heeft met de twee en vijfjaars bebouwing grote gevolgen voor het zicht vanuit de woningen en achtertuinen van de aangrenzende percelen. Wellicht dat er om die reden bewust geen nieuwe simulaties zijn gemaakt. Dergelijke simulaties dienen alsnog te worden gemaakt.

2)

ABRvS 28 juni 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1724, rechtsoverweging 8

3)

ABRvS 11 november 2015, ECLI:NL:RVS:2015:3444

4)

ABRvS 22 mei 2019, ECLI:NL:RVS:2019:1668; ABRvS 13 januari 2016, ECLI:NL:RVS:2016:24

5)

ABRvS 27 juli 2016, ECLI:NL:RVS:2016:2095

9. Beeldkwaliteitsplan

9.1

Over het noodzakelijk op te stellen beeldkwaliteitsplan wordt in de plantoelichting het volgende opgemerkt: “2.3 Beeldkwaliteitsplan

Voor het plangebied heeft de gemeente Harlingen vanuit de welstandsnota geen regels die toegepast kunnen worden op dit gebied. Om deze reden wordt een specifiek beeldkwaliteitsplan opgesteld voor de ontwikkeling. Als basis voor het beeldkwaliteitsplan is een Stedenbouwkundig Plan door de stuurgroep opgesteld. De stuurgroep bestaat uit diverse betrokken partijen namelijk: Bouwvereniging, Gemeente Harlingen, Stichting Huurdersbelangen Almenum en Huurdersvereniging Harlingen. Het Stedenbouwkundig Plan is vastgesteld en is bijgevoegd in bijlage 1. In het beeldkwaliteitsplan wordt de beoogde beeldkwaliteit gemotiveerd waar de ontwikkeling aan moet voldoen. Dit beeldkwaliteitsplan wordt aan een volgende versie van het bestemmingsplan toegevoegd.”

9.2

Het is niet duidelijk waarom het beeldkwaliteitsplan pas aan een volgende versie van het plan wordt toegevoegd. Ook is niet duidelijk wat het bevoegd gezag daarmee denkt te kunnen bewerkstelligen. In de welstandsnota is namelijk opgenomen dat het toetsingskader bij herstructurering (grote ingrepen zoals sloop van een aantal of complex woningen en terugbouw van op de vraag afgestemde woningen, zoals hier aan de orde) vooraf wordt vastgelegd in een beeldkwaliteitsplan, dat voor de duur van de ontwikkeling van het project deel uitmaakt van de welstandsnota. Dit betekent dat het voorliggende voorontwerpbestemmingsplan in ieder geval niet kan worden vastgesteld zolang het beeldkwaliteitsplan geen onderdeel uitmaakt van de welstandsnota. Het toevoegen van het beeldkwaliteitsplan aan een volgende versie van het bestemmingsplan biedt derhalve geen enkele (rechts)zekerheid in dat kader.

9.3

Wanneer het beeldkwaliteitsplan inhoudelijk wordt beoordeeld komen wij tot de conclusie dat ook daar gebreken aan kleven. Het beeldkwaliteitsplan komt immers niet overeen met de plankkaart en de aldaar aangegeven bestemmingen en/of gebruiksfuncties. De geplande ‘groenstrook’ tussen het perceel van ons en de geplande nieuwbouw is bijvoorbeeld niet geborgd. De waarde daarvan ontbreekt derhalve. Bovendien is in het beeldkwaliteitsplan een groot aantal parkeerplaatsen voorzien tegen de perceelgrens van direct omwonenden aan. Dit heeft gevolgen geleid tot uitstoot, overlast, geluid, toeteren, inschijnende lichten etc. Daar is geen rekening mee gehouden. Dit onderdeel kan derhalve niet in stand blijven en/of zal aangepast moeten worden. Bovendien vragen wij ons af wat de parkeerplaatsen op die locatie bijdragen aan de beeldkwaliteit. Dit weten wij niet. Integendeel, het doet naar de indruk van ons af aan de beeldkwaliteit ter plaatse.

10. Afstandsbepalingen VNG

10.1

Het is niet voldoende om met een algemene conclusie, luidende dat een plan zou voldoen aan de VNG- publicatie, te onderbouwen dat een ontwikkeling voldoet aan de geluidskaders en daarmee aan de uitgangspunten van een goede ruimtelijke ordening. Een enkele verwijzing naar de VNG-publicatie is onvoldoende.

⁶

De Afdeling oordeelde ook al eens dat zelfs al zou zijn voldaan aan de richtafstanden, niet per definitie wordt voldaan aan de uitgangspunten van een goede ruimtelijke ordening. De toets in het kader van de goede ruimtelijke ordening omvat immers méér aspecten. Nu geen geluidsrapport is opgesteld waarin wordt ingegaan op de situatie ter plaatse van de woningen van de direct omwonenden is het onderdeel geluid ‘volgenvrij’ verklaard. De geluidsbelasting in de tuin en op de woning van cliënten (als gevolg van alle activiteiten) is niet onderzocht. Daarmee is het voorontwerp is niet in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening.

6)

ABRvS 13 juni 2007, ECLI:NL:RVS:2007:BA7095

10.2

Ook ten aanzien van de mogelijkheid tot het realiseren van horecamogelijkheden binnen het plangebied is geen enkel onderzoek gedaan naar de mogelijke consequenties op het woon- en leefklimaat van ons als omwonenden. Het bestemmingsplan geeft ruimte mogelijkheden voor commerciële activiteiten. Die hebben een andere weerslag op de omgeving dan uitsluitend woningen. Die consequenties en de gevolgen daarvan hadden onderzocht moeten worden bij het ontwerpplan.

11.

Verkeer en parkeren

11.1

Het plan voorziet in de realisatie van 155 appartementen. Hiervan zijn er 130 in de goedkope/midden huursector bedoeld en 25 woonappartementen zijn voor de vrije huursector aangewezen. Naast deze woningen wordt er ook ruimte geboden voor commerciële voorzieningen van ongeveer 525 m². Uit het plan blijkt onvoldoende wat voor consequenties dit heeft voor de verkeersafwikkeling. Naast het feit dat er sprake is van andersoortige woningen die intensiever worden gebruikt, is ook horeca en andere bedrijvigheid mogelijk. Dat vraagt om inzicht in de juiste belasting van de omgeving en de aan- en afvoer van het verkeer. Dat vraagt ook om inventarisatie van de verkeersbewegingen in de directe omgeving. Dat is nagelaten. Reeds daarom is het plan op het onderdeel verkeer in strijd met de uitgangspunten van een goede ruimtelijke ordening.

11.2

Tevens bevat het plan gebreken ten aanzien van de gehanteerde parkeernorm. In paragraaf 2.4 van het voorontwerp is aangegeven dat het college heeft besloten om af te wijken van de geldende parkeernorm zoals die is vastgesteld in de Nota parkeernormen Harlingen 2016 (hierna: de parkeernota). De reden hiervan is dat uit een uitgevoerd onderzoek zou blijken dat de huidige parkeernorm in de praktijk te hoog is voor de doelgroep van de appartementen.

11.3

De parkeernota kent de mogelijkheid om de norm in bepaalde gevallen gewijzigd toe te passen. Het moet dan gaan om uitzonderlijke gebieden en situaties of specifieke activiteiten. In tegenstelling tot wat het college meent is het op basis van een viertal tellingen niet mogelijk om een uitzonderlijke situatie aan te merken, waarbij nog wordt opgemerkt dat juist in één van de vier metingen een parkeerdruk naar voren komt van maar liefst 80%. Er is dus helemaal geen lage parkeerdruk zoals wordt gesuggereerd.

11.4

Nog los van het feit dat er sprake is van een forse parkeerdruk, is op geen enkele wijze onderbouwd waarom met een parkeernorm van 0,8 wordt gerekend. Feitelijk komt het erop neer dat er voor een woning slechts 0,5 parkeerplaats berekend zou moeten worden, omdat 0,3 parkeerplaats is toegedicht aan bezoekers. Het plan is op dit onderdeel in strijd met een goede ruimtelijke ordening, omdat de beoordeling van de nieuw gestelde parkeernorm niet is onderbouwd en niet bij het bestemmingsplan is gevoegd en deze in strijd is met de parkeernota.

11.5

Daarbij is in het plan uitgegaan van de oude situatie en niet van de nieuwe situatie. Juist de parkeernormen zien ook op toekomstige ontwikkelingen waardoor rekening moet worden gehouden met een toenemende parkeerdruk.

11.6

Tenslotte de parkeernorm voor de woningen. In tegenstelling tot waar in het bestemmingsplan van wordt uitgegaan voorziet het plan niet in serviceflats. Het bestemmingplan laat zorgvoorzieningen mogelijk, echter het betreft een reguliere woonbestemming. Op grond daarvan moet de parkeernorm worden gebaseerd. Dat betekent dat uitgegaan moet worden van de parkeernorm voor woningen, in dit geval een meergezinswoning. Dat is ten onrechte niet gedaan.

11.7

Het plan voorziet daarnaast in onvoldoende parkeerplaatsen. De parkeernota maakt geen onderscheid in dure en goedkope meergezinswoningen. Wél wordt er onderscheid gemaakt in de grootte van de woningen, waarbij de kleine meergezinswoningen een norm hebben van 1,5 parkeerplaats en een grotere 1,90 parkeerplaatsen.

11.8

Uit het plan blijkt niet hoe groot de woningen zijn. Uitgaande van de minimale norm betekent dat er tenminste een parkeerbehoefte bestaat van 232,5 parkeerplaatsen voor de meergezinswoningen. Daarbij wordt ook commerciële dienstverlening mogelijk gemaakt van 525 m². Daarvoor geldt een parkeernorm van 2,85 per 100 m² BVO. Dat komt neer op 15 parkeerplaatsen.

11.9

Voor realisatie van het plan zijn $232,5 + 15 = 247$ parkeerplaatsen nodig. Het plan voorziet in fors minder en daarmee is het in strijd met de parkeernota en derhalve ligt er geen deugdelijk parkeerplan ten grondslag aan het plan. Het plan kan op dit onderdeel geen stand houden.

12.

Geluid

12.1

In paragraaf 4.3 is een geluidsparagraaf opgenomen. In die paragraaf wordt echter slechts onderzoek gedaan naar de mate bescherming van de binnen het plangebied gelegen gevoelige objecten. Op geen enkele manier wordt daarin de geluidsonderbouwing gegeven in het kader van de bescherming van omliggende woningen, zoals die van ons

12.2

Met andere woorden; er wordt slechts onderzocht of ter plaatse van de nieuwbouw wordt voldaan aan de wettelijke geluidseisen en of aldaar een goed woon- en leefklimaat geborgd kan worden. Tot verbazing van ons is echter in deze paragraaf niets opgemerkt over de geluidsbelasting op onze tuin en de gevel van onze woning. Er lijkt ook in het geheel geen geluidsrapport te zijn opgesteld waarin dit onderdeel wordt onderzocht. Het bijgevoegde akoestische rapport is slechts een onderzoek naar de geluidssituatie ter plaatse van de nieuwbouw. Ook op dit onderdeel zijn de mogelijke gevolgen voor ons over het hoofd gezien. Dit is gebrekkig en dergelijke onderzoeken dienen derhalve alsnog te worden uitgevoerd.

13.

Ecologie en stikstof

13.1

De vraag of voor de uitvoering van een bestemmingsplan een vrijstelling dan wel een ontheffing op grond van de Wnb nodig is en zo ja, of deze ontheffing kan worden verleend, komt in beginsel pas aan de orde in een procedure op grond van de Wnb. Dat doet er niet aan af dat een gemeenteraad een bestemmingsplan niet heeft kunnen vaststellen indien en voor zover de raad op voorhand in redelijkheid heeft moeten inzien dat het regime uit de Wnb aan de uitvoerbaarheid van het plan binnen de planperiode van in beginsel tien jaar in de weg staat. Dit betreft een vaste overweging van de Afdeling.

7

13.2

Ten aanzien van het soortenbeschermingsregime wordt in de plantoelichting overwogen dat, gelet op de uitkomsten van het vooronderzoek, beschermde soorten aanwezig zijn en daar nog nader onderzoek naar moet worden gedaan. Gelet daarop kan het plan in ieder geval niet eerder in vervolgprocedure worden gebracht dan nadat de uitkomsten van die onderzoeken bekend zijn en de resultaten met alle betrokken partijen en omwonenden zijn gedeeld. Op dit moment is derhalve nog geenszins zeker dat het plan uitvoerbaar is, gelet op dit onderdeel.

7)

ABRvS 6 februari 2019, ECLI:NL:RVS:2019:325

13.3

Voor wat betreft het onderdeel gebiedsbescherming staat in de plantoelichting het volgende opgenomen: "Het plangebied ligt in de nabijheid van het Natura 2000-gebied Waddenzee (op 900 meter). Ter plaatse is dit niet stikstofgevoelig. Andere Natura 2000-gebieden liggen op een grotere afstand van het plangebied, stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden op meer dan 10 kilometer. De directe omgeving van het plangebied kent een stedelijk karakter en in Harlingen vindt ook veel scheepvaart plaats. Gezien het relatief kleinschalige karakter van de voorgenomen ontwikkeling is het niet te verwachten dat de ontwikkelingen in het plangebied negatieve effecten hebben op de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied.

Het plangebied ligt buiten beschermde natuurgebieden. Directe effecten zoals areaalverlies en versnippering kunnen hierdoor worden uitgesloten. Gezien de afstand tot natuurgebieden en de locatie van het plangebied (stedelijke omgeving) kunnen ook verstoring en verandering van de waterhuishouding worden uitgesloten. De geplande ontwikkeling zou kunnen leiden tot een toename in stikstofdepositie. In AERIUS calculator is voor dit project de depositie berekend. Dit onderzoek is opgenomen in Bijlage 3. Hieruit blijkt dat significante negatieve effecten op beschermde gebieden kunnen worden uitgesloten. De Wet natuurbescherming en het beleid van de provincie Fryslân staan de uitvoering van het plan dan ook niet in de weg."

13.4

Op basis waarvan de conclusie wordt getrokken dat het Natura 2000-gebied de Waddenzee niet stikstofgevoelig is, blijft een raadsel. In 2017 zijn voor het Natura 2000-gebied Waddenzee 11 stikstofgevoelige habitattypen en 11 habitat- en vogelrichtlijnsoorten die afhankelijk zijn van stikstofgevoelig leefgebied aangewezen.

⁸
Daarin lezen we:

"Habitattypen en leefgebieden van soorten zijn stikstofgevoelig wanneer hun KDW kleiner is dan 2.400 mol/ha/jr. De conclusie voor de Waddenzee is dat deze habitattypen en leefgebieden van soorten stikstofgevoelig zijn, en dat daarom een gebiedsanalyse moet worden gemaakt."

13.5

De Waddenzee is ook wel degelijk aangewezen als één van de 188 stikstofgevoelige natuurgebieden. Sterker nog; dit natuurgebied ligt op slechts 900 meter afstand van de planlocatie, hetgeen aannemelijk maakt dat een verslechtering (lees: significant negatieve effecten) juist wél aan orde is bij een bouwplan van degelijke omvang. Niet is duidelijk waarom in de eerste alinea van de ecologieparagraaf van de plantoelichting de voorbarige conclusie wordt getrokken dat er geen sprake is van een stikstofgevoelig natuurgebied en dat de ontwikkelingen in het plangebied negatieve effecten hebben op de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied. Kennelijk is op dat resultaat 'afgeschreven'.

13.6

Vast staat dat het stikstofrapport gebaseerd is op een volledig verkeerde uitgangspositie, namelijk dat het Natura-2000 gebied Waddenzee niet stikstofgevoelig is. In het stikstofmemo, dat is opgenomen als bijlage bij de plantoelichting, lezen we immers het volgende:

"De emissie vanwege het wegverkeer is eerst middels AERIUS bepaald op een totaal voor elke categorie (licht, middelzwaar en zwaar) en weg. Omdat wegverkeer niet verder wordt berekend dan 5 km van het plangebied en het meest nabijgelegen stikstofgevoelig Natura 2000-gebied op grotere afstand ligt, is het brontype daarna aangepast naar "Anders" waarbij deze emissies per verkeersroute handmatig zijn ingevoerd."

Deze conclusie is niet juist. Het Natura 2000-gebied Waddenzee is wel degelijk stikstofgevoelig. Gelet daarop volstaat de uitgevoerde stikstofberekening niet en dient deze opnieuw te worden uitgevoerd, ditmaal met inachtneming van de correcte uitgangspunten.

8)

PAS-gebiedsanalyse Waddenzee (001), versie december 2017

13.7

Voorts is het stikstofonderzoek om andere redenen ondeugdelijk. Voor wat betreft de gebruiksfase is alleen rekening gehouden met de woonbestemming en niet met de overige functies welke zijn toegestaan, te weten: horeca in de vorm van een restaurant, ondergeschikte detailhandel, dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen etc. Deze functies trekken personeel en bezoekers aan, hetgeen wel degelijk van invloed is op het stikstofvraagstuk. Dit onderdeel is onterecht buiten beschouwing gelaten.

13.8

Tevens is voor de sloop- en bouwfase uitgegaan van 10 lichte vervoersbewegingen per etmaal, terwijl het redelijker is om aan te sluiten bij 20, net zoals in de voorfase (voorbereiding grond- en sloopwerk) is gedaan. Niet valt in te zien waarom in de daadwerkelijke sloopfase met lichter vervoer rekening gehouden zou moeten worden. Wanneer alsnog met de correcte input wordt gerekend stuwt dit het dieselverbruik in deze fase aanzienlijk omhoog. Overigens is überhaupt niet aangegeven op basis waarvan voor deze input is gekozen. De zogenaamde 'ervaringscijfers' waar naar wordt verwezen zijn immers niet gedeeld. Voorts is niet juridisch geborgd dat de appartementen gasloos worden opgeleverd, zodat met die omstandigheid niet gerekend mag worden.

13.9

De raad kan zich, op basis van de onderzoeken die nu zijn gedaan, dan ook niet op het standpunt stellen dat het plan de kwaliteit van de natuurlijke habitats en de habitats van soorten in het Waddengebied niet zal verslechteren, aangezien niet vaststaat dat het plan geen toename van de depositie tot gevolg zal hebben. Bovendien is überhaupt een foutieve inschatting gemaakt door te veronderstellen dat de Waddenzee niet stikstofgevoelig zou zijn.

14.

Milieueffectrapportage

14.1

Voor het onderhavige plan is een zogenaamde vormvrije mer-beoordeling opgesteld. Voor elke aanvraag waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is moet:

-

door de initiatiefnemer een aanmeldingsnotitie worden opgesteld;

-

het bevoegd gezag binnen 6 weken een m.e.r.-beoordelingsbesluit nemen. Dit besluit hoeft men niet in de Staatscourant te zetten;

-

de initiatiefnemer het (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsbesluit bij de vergunningaanvraag (Artikel 7.28 Wet milieubeheer (opent in nieuw venster)) of OBM aanvraag (artikel 2.2a, lid 1, van het Bor) toevoegen.

14.2

Er is in de m.e.r.-beoordeling onder de drempels in de D-lijst geen ondergrens voor de omvang van de activiteit opgenomen. In bepaalde, uitzonderlijke situaties zou het immers zo kunnen zijn dat ook een kleine omvang van een activiteit (denk bijvoorbeeld aan het aanleggen van een bedrijventerrein, onder de drempelwaarde, in de directe omgeving van een zeer gevoelig gebied) belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben.

14.3

Er moet in het geval van een vormvrije m.e.r. beoordeling een m.e.r.-beoordelingsbeslissing zijn genomen door het bevoegd gezag alvorens het ontwerp bestemmingsplan ter inzage wordt gelegd. De m.e.r.-beoordeling met expliciete toets aan de genoemde criteria uit de Europese richtlijn, moet daarom voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerpbesluit zijn uitgevoerd, zodat de m.e.r.-beoordelingsbeslissing tijdig kan worden genomen. In het ontwerpbestemmingsplan moet vervolgens verwezen worden naar de m.e.r.-beoordelingsbeslissing. Het voorontwerp ontbeert een dergelijke beslissing.

14.4

In het voorontwerp wordt gesteld dat het aantal woningen niet toeneemt en dat (alleen) al om die reden geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject dat m.e.r.-beoordelingsplichtig is. Daarmee wordt echter voorbijgegaan aan het feit dat er ook nog voor meer dan 500 m² aan commerciële voorzieningen, waaronder horeca mogelijk is. Dit element ontbreekt ook bij de beoordelingen in het voorontwerp. De conclusie die in het voorontwerp is getrokken dat van de potentiële effecten geen belangrijke nadelige milieugevolgen optreden, is dan ook niet op basis van de uitgevoerde onderzoeken te trekken. Temeer daar een Natura-2000 gebied op minder dan 900 meter is gelegen van het plangebied.

15.

Maximaal planologische invulling

15.1

Bestendige jurisprudentie van de Afdeling leert ons dat voor de beoordeling van de ruimtelijke gevolgen van de in het bestemmingsplan voorziene activiteiten, in het bijzonder voor wat betreft het bepalen van de hinder van deze activiteiten (zoals de verkeersaantrekkende werking, geluidhinder, verslechtering van de luchtkwaliteit en aantasting van het woon- en leefklimaat), uit moet worden gegaan van de maximale planologische mogelijkheden. Deze lijn staat blijkens recente jurisprudentie al jaren overeind.

⁹

Het dient te gaan om de maximalisatie van zowel de planologische bebouwings- als de planologische gebruiksmogelijkheden.

¹⁰

15.2

Het voorgaande betekent dat bijvoorbeeld bij een stikstofonderzoek, een verkeersrapport, een geluidsonderzoek, een ecologisch onderzoek, een vormvrije mer-beoordeling en een onderzoek naar de luchtkwaliteit, uitgegaan moet worden van de maximale planologische invulling van het plangebied. Dat is bij de rapporten die ter onderbouwing van voorliggende voorontwerp zijn opgesteld niet gedaan. Aan al deze rapporten kleeft derhalve hetzelfde gebrek. Niet de maximale invulling is als uitgangspunt genomen, maar de invulling die men 'verwacht' c.q. 'wenst' te gaan realiseren. En dat is juridisch gezien ontoelaatbaar (lees: onjuist). Derhalve zijn al deze onderzoeken onbruikbaar en niet representatief en kunnen deze niet ten grondslag worden gelegd aan de totstandkoming het plan. Het plan kan reeds om die reden niet worden vastgesteld.

15.3

Om een voorbeeld te noemen het volgende. In de toelichting bij het voorontwerp is de tekening opgenomen zoals hieronder in figuur 3 is opgenomen. Op die tekening wordt gesuggereerd alsof tussen de woning van ons en de nieuwbouw een mooie groenstrook wordt gerealiseerd.

15.4

De groenstrook zou een mooi uitgangspunt zijn, ware het niet dat de officiële plankaart daar niets over regelt. De plankaart voorziet immers in een woonbestemming tot pal tegen de grens van het perceel van ons aan. Dit betekent dat op een afstand van 0 meter activiteiten kunnen worden ontplooid en gebouwen kunnen worden gerealiseerd welke ten dienste staan van de woonbestemming als bedoeld in artikel 3 van de planregels. Daar is echter bij het opstellen van de onderzoeken geen enkele rekening mee gehouden. Er is derhalve alleen sturend onderzoek gedaan naar de input (lees: de wens van de initiatiefnemer), maar op geen enkele manier naar de output (lees: wat het bestemmingsplan maximaal mogelijk maakt). Dit is een gebrek in de voorbereiding dat het plan en de onderbouwing ondeugdelijk maakt. Omdat in de onderzoeken ook niet is uitgegaan van de maximaal planologische invulling, zijn ook deze niet bruikbaar.

9)

ABRS 20 februari 2013, nr. 201204384/1/T1/R4, r.o. 5.3; ABRS 23 januari 2013, nr. 201108372/1/R4, r.o. 2.2; ABRS 19 december 2012, nr. 201206265/1/R2, r.o. 2.5; ABRS 7 november 2012, nr. 201105458/1/R4, BR 2013/21, TBR 2013/30, r.o. 13.2.

10)

ABRS 23 januari 2013, nr. 201108372/1/R4, r.o. 2.1

15.5

Een ander voorbeeld betreft het toelaten van 'vrije beroep in woningen'. Dit heeft niet alleen gevolgen voor de vraag inzake verkeer en parkeren, maar ook voor eventuele overlast op de directe omgeving. Het bestemmingsplan maakt al deze activiteiten mogelijk, terwijl onderzoeken daarop in het kader van de maximale planinvulling niet zijn afgestemd.

15.6

Bovendien is geen rekening gehouden met de afwijking- en wijzigingsbevoegdheden die het voorontwerp kent en waarmee (nog) grotere inbreuken op het perceel van omwonenden kunnen worden gefaciliteerd.

15.7

Voorts is op geen enkele manier rekening gehouden met het feit dat in het grote middengebouw (veel) meer mogelijk wordt gemaakt dan alleen wonen. Dat gebouw is mede bestemd voor: horeca in de vorm van een restaurant, ondergeschikte detailhandel, dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen etc. Deze activiteiten zijn derhalve ook van het plan en moeten in het kader van de maximaal planologische invulling (ook) wel degelijk in de beoordeling en onderzoeken betrokken worden. Denk aan de gevolgen van deze activiteiten op het verkeer, stikstof, parkeren, geluid etc.

16.

Economische uitvoerbaarheid

16.1

In de plantoelichting wordt omtrent dit onderdeel slechts het volgende weergegeven:
"6.2 Economische uitvoerbaarheid Voor de uitvoerbaarheid van het plan is het van belang te weten of het economisch uitvoerbaar is. De economische uitvoerbaarheid wordt enerzijds bepaald door de exploitatie van het plan (financiële haalbaarheid) en anderzijds door de wijze van kostenverhaal van de gemeente (grondexploitatie). Financiële haalbaarheid Het bestemmingsplan vormt het toetsingskader voor een particuliere ontwikkeling. Het project richt zich op een marktsegment waar momenteel vraag naar is. De initiatiefnemer heeft aangetoond dat het plan financieel haalbaar is. Kostenverhaal Doel van de in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) opgenomen grondexploitatie-regeling is het bieden van ruimere mogelijkheden voor het kostenverhaal en het creëren van meer sturingsmogelijkheden. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen de publiekrechtelijke weg via een exploitatieplan en de privaatrechtelijke weg in de vorm van overeenkomsten. In het geval van een exploitatieplan kan de gemeente eisen en regels stellen voor de desbetreffende gronden, (woning)bouwcategorieën en fasering. Bij de privaatrechtelijke weg worden dergelijke afspraken in een (anterieure) overeenkomst vastgelegd. Voor dit plan wordt voor de vaststelling een anterieure overeenkomst opgesteld. Daarmee is het kostenverhaal voldoende vastgelegd. Daarnaast worden er afspraken gemaakt over het verhalen van planschade."

16.2

Ten aanzien van de financiële haalbaarheid is slechts opgemerkt dat het plan 'financieel haalbaar' is. De initiatiefnemer zou dit hebben aangetoond. Iedere toelichting daarbij ontbreekt. Dit is in strijd met artikel 3:2 Awb en de vereiste van een deugdelijke motivering (3:46 Awb).

16.3

Artikel 3.1.6 lid 1 Bro bepaalt immers:

"Een bestemmingsplan alsmede een ontwerp hiervoor gaan vergezeld van een toelichting, waarin zijn neergelegd: (...) f. de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan".

Deze uitvoerbaarheidsparagraaf moet echter wel degelijk goed onderbouwd worden, alhoewel veel bevoegde gezagen van mening zijn dat dit een formaliteit is geworden. Dat is echter niet het geval. De Afdeling straft gebreken in de onderbouwing van deze onderdelen immers af.

¹¹

11)

ABRvS 17 februari 2016, ECLI:NL:RVS:2016:412 (rechtsoverweging 11)

16.4

Advocaat Kortmann schreef in een artikel daarover al eens als volgt:

“Gemeenten krijgen van de Afdeling een ruime marge bij het inzichtelijk maken van de financieel-economische uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan. Een ad hoc motivering ter zitting brengt echter wel risico's mee, zeker als deze niet in lijn is met de eerdere formele raadsbesluitvorming. Een stevige uitvoerbaarheidsparagraaf in het bestemmingsplan, onderbouwd met een duidelijke verantwoording van inkomsten, uitgaven en tekortdekking, die ook voor juristen begrijpelijk is, kan veel stress en ellende voorkomen.”

16.5


Dit betekent dat de enkele verwijzing naar een anterieure overeenkomst niet voldoende is. Ten eerste is deze kennelijk nog niet eens getekend en betreft dit een onzekere toekomstige gebeurtenis. Daarnaast zegt dit echter niets over financiële haalbaarheid van het plan, aangezien dat risico aan de zijde van de initiatiefnemer ligt en iedere financiële onderbouwing van de haalbaarheid aan die zijde ontbreekt. Financiering is immers ook niet anderszins verzekerd indien blijkt dat de initiatiefnemer het (toch) niet rond krijgt.

17

Conclusie

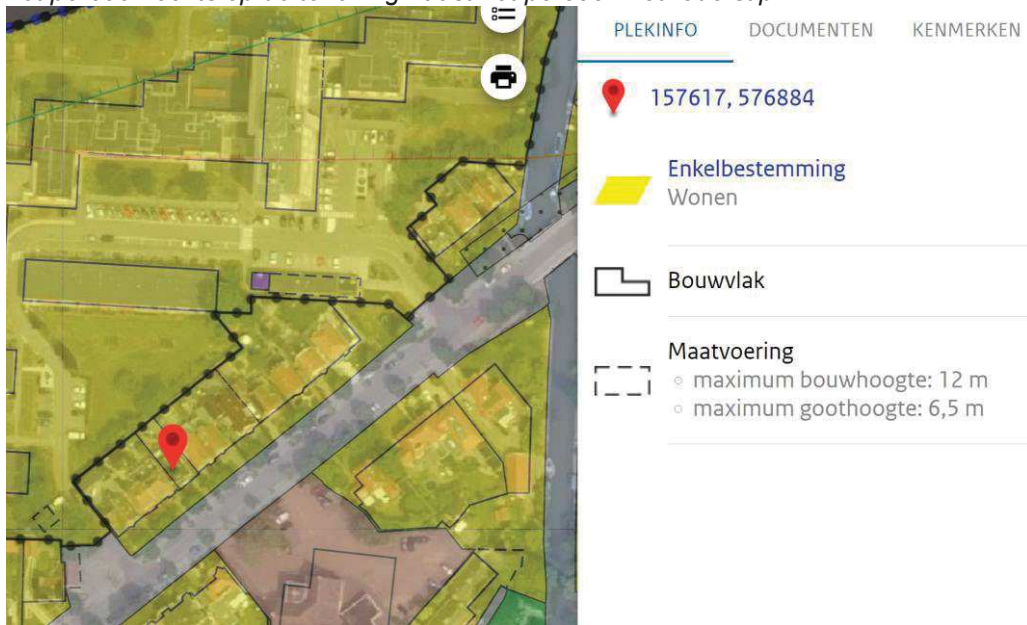
17.1

Wij kunnen ons onder andere vanwege de hiervoor toegelichte zienswijzegronden niet verenigen met het ter inzage gelegde voorontwerp. Wij verzoeken u om deze zienswijze mee te nemen in het vervolgtraject en om af te zien van het verder in procedure brengen van het ontwerpplan, dan wel over te gaan tot gewijzigde uitwerking van het voorontwerp. Wij behouden ons het recht voor om deze zienswijze in een later stadium (of een volgende fase) nog nader uit te breiden of aan te vullen.

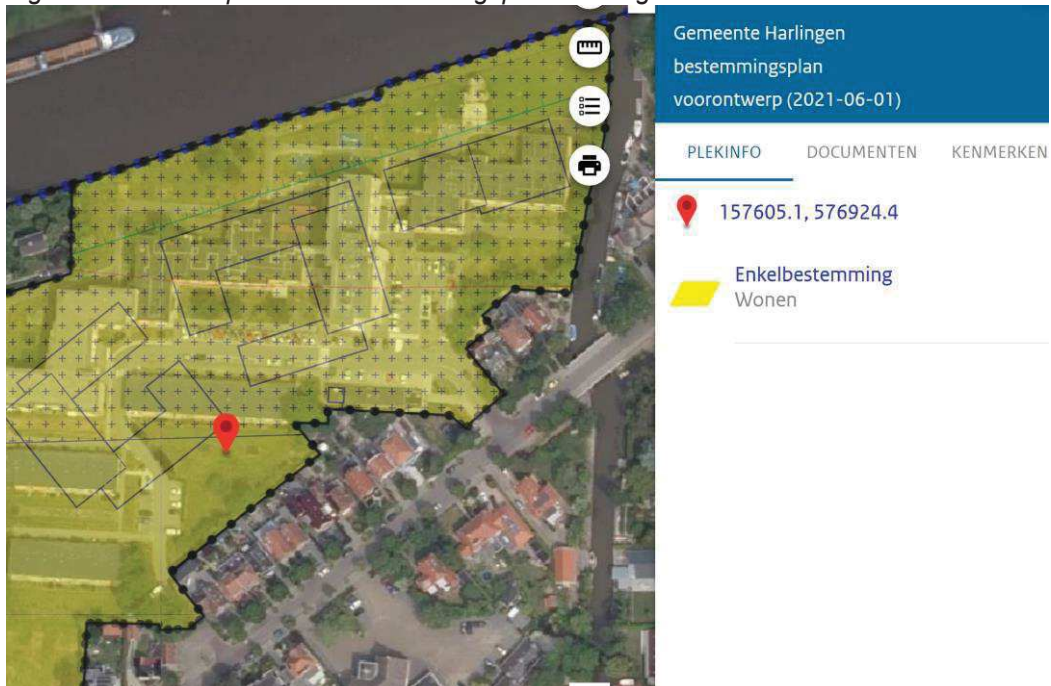
A large, irregular black redaction mark covering a signature or name.

INSPRAAKREACTIE 3 - MIDLUMERLAAN

Figuur 1: uitsnede plankaart bestemmingsplan 'Harlingen-De Spiker e.o.'. De woning ligt op het perceel rechts op de tekening naast het perceel met rode stip



Figuur 2: uitsnede plankaart bestemmingsplan 'Harlingen – Almenum wooncentrum'.



- 1.2 Naast de hiervoor genoemde appartementen wordt op de begane grond ook ruimte geboden aan (commerciële) voorzieningen (maximaal 525 m²), bijvoorbeeld een restaurant, bibliotheek, multifunctionele ruimte, fysio, kapper en winkel.

2. **Voorbereiding - inspraak**

- 2.1 In de voorfase, ter voorbereiding op het nu voorliggende voorontwerp, is een klankbordgroep opgericht met mensen uit de omgeving. Deze klankbordgroep zou door initiatiefnemer bij de vormgeving van het plan betrokken gaan worden. Wij zeggen bewust 'zou' gaan worden, omdat daar naar onze mening in de praktijk weinig van terecht is gekomen. Wij hebben het gevoel dat wij zijn aangehoord, maar dat er niet geluisterd is. Het voorontwerp vertoont immers op vrij weinig onderdelen overeenkomsten met de input die vanuit de omwonenden is geleverd.
- 2.2 Gelet op de naderende Omgevingswet, waarin participatie wettelijk wordt verankerd, is het een hard gelag dat wij op deze wijze zijn behandeld in het voortraject. Kennelijk wordt de participatiegedachte op dit moment niet serieus genomen door de initiatiefnemer en het bevoegd gezag. Dat stuit ons niet alleen tegen de borst, maar stelt ook teleur. Het is immers een gemiste kans. Dergelijke bestemmingsplantrajecten kunnen met een goed participatietraject in veel gevallen zonder juridisch proces worden beslecht. Helaas lijkt dat in de onderhavige situatie niet aan de orde te zijn.

3. **Procedureel – lopende gesprekken provincie**

- 3.1 Inmiddels is een proces gaande met de provincie Friesland waarin wordt gesproken omtrent de vraag of de bouw verder naar het kanaal opgeschoven kan worden. In dat geval zou de bebouwing in ieder geval verder van de Midlumerlaan-bebouwing, dus van onze perceel, af komen te liggen en is de kans aanwezig dat een deel van de bezwaren weggenomen zullen worden.
- 3.2 Nu het traject met de provincie nog loopt heeft het geen zin om op dit moment bouwvlakken vast te leggen in het plangebied. Er wordt dan immers vooruitlopend op een eventuele aanpassing alsnog een voor ons nadelig plan ontworpen. Wij begrijpen niet waarom niet eerst het verkenningstraject omtrent herbouw dichterbij het kanaal nader wordt afgerond, alvorens geforceerd bouwvlakken te ontwikkelen dichtbij de Midlumerlaan.

4. **Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (BARRO)**

- 4.1 Omdat het gaat om het vaststellen van een bestemmingsplan in een gebied dat conform het BARRO is aangewezen als 'Waddengebied' moet worden getoetst aan de inhoud van het BARRO. Deze toets is gebrekkig uitgevoerd. Er is alleen getoetst aan artikel 2.5.12 van het BARRO, getuige de plantoelichting vanaf onderdeel 3.1.3. Dit is ons inziens onvoldoende. Ter toelichting het volgende.
- 4.2 Op grond van artikel 2.5.6 BARRO is voor een bestemmingsplan dat wordt opgesteld voor het waddengebied artikel 2.5.4 en artikel 2.5.5 van overeenkomstige toepassing. Artikel 2.5.4 BARRO luidt als volgt:

“Artikel 2.5.4. (beoordeling)

1. Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dat betrekking heeft op de Waddenzee en dat gebruik of bebouwing mogelijk maakt, die afzonderlijk of in combinatie met ander gebruik of andere bebouwing significante gevolgen kan hebben voor de landschappelijke of cultuurhistorische kwaliteiten, bedoeld in artikel 2.5.2, wordt een beoordeling gemaakt van de gevolgen voor die kwaliteiten van het gebied.

2. De beoordeling kan onderdeel uitmaken van een voor dat bestemmingsplan voorgeschreven milieueffectrapportage of van een passende beoordeling als bedoeld in de artikel 2.8, eerste lid, van de Wet natuurbescherming.

3. Het eerste lid is niet van toepassing indien voor het gebruik of de bebouwing waarop dat voorgenomen bestemmingsplan betrekking heeft, reeds eerder een beoordeling is gemaakt en voor zover een nieuwe beoordeling redelijkerwijs geen nieuwe gegevens en inzichten kan opleveren omtrent de desbetreffende significante gevolgen.

4.3 De op grond van dit artikel vereiste beoordeling is geenszins gemaakt, althans dat blijkt niet uit het voorontwerp en bijbehorende bijlagen. Het voorontwerp is derhalve in strijd met artikel 2.5.4 BARRO.

4.4 Tevens moet worden getoetst aan het principe 'nee, tenzij', op grond van artikel 2.5.5 BARRO. In dat artikel lezen we het volgende:

Artikel 2.5.5. («nee, tenzij»)

1. Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op de Waddenzee maakt ten opzichte van het daaraan voorafgaande bestemmingsplan geen nieuw gebruik of nieuwe bebouwing dan wel wijziging van bestaand gebruik of bestaande bebouwing mogelijk die significante negatieve gevolgen kan hebben voor de landschappelijke of cultuurhistorische kwaliteiten, bedoeld in artikel 2.5.2.

2. Als gebruik of bebouwing met significante negatieve gevolgen wordt in ieder geval aangemerkt gebruik dat of bebouwing die de landschappelijke of cultuurhistorische kwaliteiten aantast of bedreigt.

3. Het eerste lid is niet van toepassing indien verzekerd is dat:

a. sprake is van zwaarwegende redenen van groot openbaar belang, waaronder worden begrepen redenen van sociale of economische aard, argumenten die verband houden met de menselijke gezondheid, de openbare veiligheid of bereikbaarheid of sprake is van voor het milieu wezenlijk gunstige effecten;

b. geen reële alternatieven voor handen zijn voor de noodzakelijk geachte activiteiten, en

c. de optredende schade of andere negatieve effecten zoveel mogelijk worden beperkt.

4.5 Ook het onderzoek als bedoeld in artikel 2.5.5 is niet uitgevoerd. Geenszins is onderbouwd dat het voorliggende plan de toets der kritiek ('nee, tenzij'), als bedoeld in artikel 2.5.5 BARRO, kan doorstaan. Aan dit onderdeel is überhaupt geen aandacht geschonken in de plantoelichting en de voorbereiding. De Waddenvereniging had bijvoorbeeld in voorgaande trajecten betrokken kunnen/moeten worden.

5. Provinciale regelgeving

5.1 Het plan is in strijd met de verordening Romte Fryslân 2014. Meer specifiek artikel 3. Artikel 3.1 van deze verordening geeft aan dat er een woonplan beschikbaar moet zijn. In de toelichting bij het voorontwerp wordt aangegeven dat, omdat er minder woningen worden gerealiseerd dan er eerst mogelijk waren en het stedelijk gebied is, een woonplan achterwege kan blijven. Die zelfgecreëerde uitzondering kent de verordening Romte echter niet. Er dient derhalve een woonplan te worden opgesteld dat de schriftelijke instemming van Gedeputeerde Staten heeft (artikel 3.1.1 verordening Romte Fryslân 2014).

5.2 Een woonplan bevat in principe de volgende onderdelen (toelichting bij de verordening Romte):

- *een actueel overzicht van de omvang en de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad, waarbij aandacht wordt geschonken aan het aanbod van en de vraag naar de verschillende woonmilieus;*

- *inzicht in de benodigde herstructurering van de bestaande woningvoorraad;*
- *de ontwikkeling van de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte op basis van de demografische ontwikkelingen, en ontwikkelingen op de woningmarkt c.q. in de woonwensen van mensen;*
- *de inpassing van de gemeentelijke woningbehoefte in de regionale woningbouwafspraken;*
- *in relatie tot de voorgaande onderdelen, een overzicht van de lopende en voorgenomen herstructureringsplannen en woningbouwplannen, inclusief de fasering daarvan, met een duiding van de locaties als binnenstedelijk of buitenstedelijk;*
- *inzicht in de doelstellingen en inspanningen inzake het bevorderen van duurzaam bouwen.*

5.3 De toelichting bij het voorontwerp bevat deze elementen niet en ook is onduidelijk waarom de gemeente meent dat er geen woonplan aanwezig hoeft te zijn. Voor zover de gemeente hiervoor de Woonvisie zou aanhouden, past het voorontwerp niet binnen dit plan (zie verder v.a. paragraaf 6). Cliënten menen dat de uitzonderingen genoemd in 3.1.1 en 3.1.2 van de Verordening Romte niet van toepassing zijn. Het voorontwerp is derhalve in strijd met provinciale regelgeving.

6. **Beleidsmatige aspecten – Woonvisie**

6.1 Wij vragen ons af hoe het voorontwerp zich verhoudt tot de Woonvisie gemeente Harlingen 2020-2030. In die woonvisie is opgenomen dat in 2025 voor de locatie Almenum 100 woningen worden opgeleverd die levensloopbestendig zijn en grondgebonden appartementen betreffen. Het betreft dan betaalbare huurwoningen. Uit het bestemmingsplan blijkt niet dat hierin is voorzien. Hoewel de toelichting uitgaat van goedkope en midden-huur woningen, is een verhouding niet gegeven. Ook de dure huurwoningen passen niet binnen de Woonvisie.

6.2 Uit de Woonvisie volgt tevens dat er een extra behoefte is aan 30-45 sociale huurwoningen tot en met 2024. Het onderhavige bestemmingsplan maakt het mogelijk dat er meer woningen verdwijnen dan er voor terugkomen. Daarbij is ook een deel van de nieuw te bouwen woningen gereserveerd als dure huurwoning (maar liefst 25 van de 155). Daarbij worden extra sociale huurwoningen aan de woningvoorraad onttrokken en handelt dit plan in strijd met de Woonvisie. Voor Almenum wordt in de Woonvisie immers louter voorzien in realisatie van 100 sociale huurwoningen en geen overige alternatieve initiatieven, zoals dure huurappartementen.

6.3 Gelet op het voorgaande moet het plan op grond van de Woonvisie van 155 woningen teruggebracht worden naar 100 sociale huurwoningen (grondgebonden levensloopbestendige appartementen). Wordt dat niet gedaan dan kan het plan niet worden vastgesteld op de huidige wijze. Het in de Woonvisie genoemde aantal woningen is ook qua omvang beter inpasbaar in de omgeving en voor de omwonenden wellicht acceptabel.

7. **Ladder van duurzame verstedelijking**

7.1 Artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (BRO) bevat de verplichting om in de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving te geven van de behoefte aan die ontwikkeling. Daarnaast, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, dient een motivering te worden gegeven waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

7.2 In artikel 1.1.1 van het BRO is omschreven wat verstaan moet worden onder een stedelijke

ontwikkeling. Bovendien zijn er inmiddels meerdere uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State, waarin het begrip stedelijke ontwikkeling verder is verduidelijkt. Of bij een bovengenoemde voorziening sprake is van een stedelijke ontwikkeling, hangt af van de omvang en de gebruiksmogelijkheden. In een uitspraak van de Afdeling uit 2015 is bepaald dat woningbouwplannen met een omvang vanaf 12 woningen als stedelijke ontwikkeling kunnen worden gezien, terwijl in een andere uitspraak van de Afdeling uit 2015; een plan van 11 woningen niet als stedelijke ontwikkeling werd gezien vanwege de beperkte omvang.¹

- 7.3 In het voorontwerp wordt geconcludeerd dat aan de “ladder” zou zijn voldaan. Gelet op die conclusie zijn wij het in ieder geval over eens dat de ladder van toepassing is op de voorliggende ontwikkeling. Dit betekent dat ten volle een laddertoets moet worden uitgevoerd.
- 7.4 Tot verbazing van ons is de ‘ladderonderbouwing’ echter niet meer dan de conclusie dat de voorliggende ontwikkeling een inbreidingslocatie betreft binnen het bestaand stedelijk gebied waarbij het aantal woningen afneemt. Dit is geenszins voldoende. Er is geen berekening gemaakt op basis van woningbouwcijfers, woningbouwprognoses en reeds beschikbare ruimte c.q. bestaande plannen.
- 7.5 Indien wordt geconcludeerd dat de ladder van toepassing is dient een ladderonderzoek te worden uitgevoerd en een ladderonderbouwing opgesteld. Daarbij dient onderzoek te worden gedaan naar alle relevante aspecten in dit spoor; denk aan bepaling van het ruimtelijke verzorgingsgebied van de desbetreffende ontwikkeling en dus welke bestuursorganen betrokken moeten worden, maar ook het bepalen van de kwalitatieve en kwantitatieve behoefte.^{2 3}
- 7.6 Daarnaast moet in het kader van de leegstand worden gekeken naar de harde plancapaciteit en bestaande leegstand.⁴ Ook dat is op geen enkele wijze gedaan. Kortom: in het onderzoek dient inzichtelijk te worden gemaakt dat het plan niet tot onnodig nieuw ruimtebeslag leidt en geen zodanige leegstand tot gevolg zal hebben dat dit tot een uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening onaanvaardbare situatie in het verzorgingsgebied van de voorziene ontwikkeling zal leiden.⁵
- 7.7 In voorliggende kwestie ontbreekt überhaupt een ladderonderzoek c.q. onderbouwing en derhalve is het voorontwerp op dit onderdeel niet in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening.

8. **Feitelijke gevolgen**

- 8.1 Wij gaan in dit schrijven ook in op tal van juridische gebreken welke kleven aan het voorontwerpplan. Dat is immers bittere noodzaak geworden, nu met de door hen geleverde input weinig tot niets is gedaan. Het draait echter om de feitelijke gevolgen van dit plan. Dat zijn immers de gevolgen waar een burger in de toekomst daadwerkelijk mee geconfronteerd gaat worden.
- 8.2 Wij wonen op 0 meter afstand van de grenzen van het plangebied, terwijl het nieuwe bouwvlak op slechts 30 meter wordt gesitueerd. Derhalve vrezen wij dat het onderhavige voorontwerp voor flinke impact zal gaan zorgen op hun woon- en leefklimaat en de waarde van onze

¹ ABRvS 25 maart 2015, ECLI:NL:RVS:2015:953; ABRvS 16 september 2016, ECLI:NL:RVS:2015:2921

² ABRvS 28 juni 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1724, rechtsoverweging 8

³ ABRvS 11 november 2015, ECLI:NL:RVS:2015:3444

⁴ ABRvS 22 mei 2019, ECLI:NL:RVS:2019:1668; ABRvS 13 januari 2016, ECLI:NL:RVS:2016:24

⁵ ABRvS 27 juli 2016, ECLI:NL:RVS:2016:2095

eigendommen. Naast de financiële impact vrezen wij vooral voor aantasting van ons uitzicht en privacy. Daarnaast is er ook gegronde vrees voor overlast als gevolg van geluid, verkeer, uitstoot als gevolg van verkeer en bedrijvigheid, ontbreken van groen, wijziging van de omgevingskarakteristiek, aantasting straatbeeld, hittestress door volledig volbouwen omgeving et cetera.

- 8.3 De aantasting van het uitzicht, de privacy en de aantasting van het bebouwingsbeeld zijn voor ons met name erg belangrijk. Er zijn in het voortraject drie planschetsen ingetekend. Van deze schetsen zijn simulaties gemaakt omtrent de zichtlijnen vanuit de huizen van onder andere mijn cliënten. Uiteindelijk is plan nummer vier gepresenteerd, wat een totaal ander plan is waarover niet meer viel te praten. Van dit andere plan zijn geen simulaties gemaakt omtrent de zichtlijnen. Er wordt echter wél richting de gemeenteraad gecommuniceerd alsof er studies naar de zichtlijnen zijn gedaan. Dit is onjuist. Het nieuwste plan heeft met de twee- en vijf-laags bebouwing grote gevolgen voor het zicht vanuit de onze woning en achtertuin. Wellicht is zelfs om die reden bewust geen nieuwe simulaties zijn gemaakt. Dergelijke simulaties dienen dus alsnog te worden gemaakt.

9. **Beeldkwaliteitsplan**

- 9.1 Over het noodzakelijk op te stellen beeldkwaliteitsplan wordt in de plantoelichting het volgende opgemerkt:

“2.3 Beeldkwaliteitsplan

Voor het plangebied heeft de gemeente Harlingen vanuit de welstandsnota geen regels die toegepast kunnen worden op dit gebied. Om deze reden wordt een specifiek beeldkwaliteitsplan opgesteld voor de ontwikkeling. Als basis voor het beeldkwaliteitsplan is een Stedenbouwkundig Plan door de stuurgroep opgesteld. De stuurgroep bestaat uit diverse betrokken partijen namelijk: Bouwvereniging, Gemeente Harlingen, Stichting Huurdersbelangen Almunum en Huurdersvereniging Harlingen. Het Stedenbouwkundig Plan is vastgesteld en is bijgevoegd in bijlage 1. In het beeldkwaliteitsplan wordt de beoogde beeldkwaliteit gemotiveerd waar de ontwikkeling aan moet voldoen. Dit beeldkwaliteitsplan wordt aan een volgende versie van het bestemmingsplan toegevoegd.”

- 9.2 Het is niet duidelijk waarom het beeldkwaliteitsplan pas aan een volgende versie van het plan wordt toegevoegd. Ook is niet duidelijk wat het bevoegd gezag daarmee denkt te kunnen bewerkstelligen. In de welstandsnota is namelijk opgenomen dat het toetsingskader bij herstructurering (grote ingrepen zoals sloop van een aantal of complex woningen en terugbouw van op de vraag afgestemde woningen, zoals hier aan de orde) vooraf wordt vastgelegd in een beeldkwaliteitsplan, dat voor de duur van de ontwikkeling van het project deel uitmaakt van de welstandsnota. Dit betekent dat het voorliggende voorontwerpbestemmingsplan in ieder geval niet kan worden vastgesteld zolang het beeldkwaliteitsplan geen onderdeel uitmaakt van de welstandsnota. Het toevoegen van het beeldkwaliteitsplan aan een volgende versie van het bestemmingsplan biedt derhalve geen enkele (rechts)zekerheid in dat kader.
- 9.3 Wanneer het beeldkwaliteitsplan inhoudelijk wordt beoordeeld komen wij tot de conclusie dat ook daar gebreken aan kleven. Het beeldkwaliteitsplan komt immers niet overeen met de plankaart en de aldaar aangegeven bestemmingen en/of gebruiksfuncties. De geplande ‘groenstrook’ tussen ons perceel en dat van de aanliggende percelen in de thans bebouwde strook aan de Midlumerlaan en de geplande nieuwbouw is bijvoorbeeld niet geborgd. De waarde daarvan ontbreekt derhalve. Bovendien is in het beeldkwaliteitsplan een groot aantal parkeerplaatsen voorzien tegen onze perceelgrens aan. Dit heeft gevolgen geleid tot uitstoot, overlast, geluid, toeteren, inschijnende lichten etc. Daar is geen rekening mee gehouden. Dit

onderdeel kan derhalve niet in stand blijven en/of zal aangepast moeten worden. Bovendien vragen wij ons af wat de parkeerplaatsen op die locatie bijdragen aan de beeldkwaliteit. Integendeel, het doet naar de onze indruk afbreuk aan de beeldkwaliteit ter plaatse.

10. **Afstandsbepalingen VNG**

- 10.1 Het is niet voldoende om met een algemene conclusie, luidende dat een plan zou voldoen aan de VNG-publicatie, te onderbouwen dat een ontwikkeling voldoet aan de geluidskaders en daarmee aan de uitgangspunten van een goede ruimtelijke ordening. Een enkele verwijzing naar de VNG-publicatie is onvoldoende.⁶ De Afdeling oordeelde ook al eens dat zelfs al zou zijn voldaan aan de richtafstanden, niet per definitie wordt voldaan aan de uitgangspunten van een goede ruimtelijke ordening. De toets in het kader van de goede ruimtelijke ordening omvat immers méér aspecten. Nu geen geluidsrapport is opgesteld waarin wordt ingegaan op de situatie ter plaatse van de woningen is het onderdeel geluid 'volgenvrij' verklaard. De geluidsbelasting in de tuin en op de woning (als gevolg van alle activiteiten) is niet onderzocht. Het voorontwerp is niet in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening.
- 10.2 Ook ten aanzien van de mogelijkheid tot het realiseren van horecamogelijkheden binnen het plangebied is geen enkel onderzoek gedaan naar de mogelijke consequenties op ons woon-en leefklimaat. Het bestemmingsplan geeft ruimte mogelijkheden voor commerciële activiteiten. Die hebben een andere weerslag op de omgeving dan uitsluitend woningen. Die consequenties en de gevolgen daarvan hadden onderzocht moeten worden bij het ontwerpplan.

11. **Verkeer en parkeren**

- 11.1 Het plan voorziet in de realisatie van 155 appartementen. Hiervan zijn er 130 in de goedkope/midden huursector bedoeld en 25 woonappartementen zijn voor de vrije huursector aangewezen. Naast deze woningen wordt er ook ruimte geboden voor commerciële voorzieningen van ongeveer 525 m². Uit het plan blijkt onvoldoende wat voor consequenties dit heeft voor de verkeersafwikkeling. Naast het feit dat er sprake is van andersoortige woningen die intensiever worden gebruikt, is ook horeca en andere bedrijvigheid mogelijk. Dat vraagt om inzicht in de juiste belasting van de omgeving en de aan- en afvoer van het verkeer. Dat vraagt ook om inventarisatie van de verkeersbewegingen in de directe omgeving hetgeen is nagelaten. Daarom is het plan op het onderdeel verkeer in strijd met de uitgangspunten van een goede ruimtelijke ordening.
- 11.2 Tevens bevat het plan gebreken ten aanzien van de gehanteerde parkeernorm. In paragraaf 2.4 van het voorontwerp is aangegeven dat het college heeft besloten om af te wijken van de geldende parkeernorm zoals die is vastgesteld in de Nota Parkeernormen Harlingen 2016 (hierna: de parkeernota). De reden hiervan is dat uit een uitgevoerd onderzoek zou blijken dat de huidige parkeernorm in de praktijk te hoog is voor de doelgroep van de appartementen.
- 11.3 De parkeernota kent de mogelijkheid om de norm in bepaalde gevallen gewijzigd toe te passen. Het moet dan gaan om uitzonderlijke gebieden en situaties of specifieke activiteiten. In tegenstelling tot wat het college meent is het op basis van een viertal tellingen niet mogelijk om een uitzonderlijke situatie aan te merken, waarbij nog wordt opgemerkt dat juist in één van de vier metingen een parkeerdruk naar voren komt van maar liefst 80%. Er is dus helemaal geen lage parkeerdruk zoals wordt gesuggereerd.
- 11.4 Nog los van het feit dat er sprake is van een forse parkeerdruk, is op geen enkele wijze onderbouwd waarom met een parkeernorm van 0,8 wordt gerekend. Feitelijk komt het erop neer dat er voor een woning slechts 0,5 parkeerplaats berekend zou moeten worden, omdat 0,3

⁶ ABRvS 13 juni 2007, ECLI:NL:RVS:2007:BA7095

parkeerplaats is toegedicht aan bezoekers. Het plan is op dit onderdeel in strijd met een goede ruimtelijke ordening, omdat de beoordeling van de nieuw gestelde parkeernorm niet is onderbouwd en niet bij het bestemmingsplan is gevoegd en deze in strijd is met de parkeernota.

- 11.5 Daarbij is in het plan uitgegaan van de oude situatie en niet van de nieuwe situatie. Juist de parkeernormen zien ook op toekomstige ontwikkelingen waardoor rekening moet worden gehouden met een toenemende parkeerdruk.
- 11.6 Tenslotte de parkeernorm voor de woningen. In tegenstelling tot waar in het bestemmingsplan van wordt uitgegaan voorziet het plan niet in serviceflats. Het bestemmingplan laat zorgvoorzieningen mogelijk, echter het betreft een reguliere woonbestemming. Op grond daarvan moet de parkeernorm worden gebaseerd. Dat betekent dat uitgegaan moet worden van de parkeernorm voor woningen, in dit geval een meergezinswoning. Dat is ten onrechte niet gedaan.
- 11.7 Het plan voorziet daarnaast in onvoldoende parkeerplaatsen. De parkeernota maakt geen onderscheid in dure en goedkope meergezinswoningen. Wél wordt er onderscheid gemaakt in de grootte van de woningen, waarbij de kleine meergezinswoningen een norm hebben van 1,5 parkeerplaats en een grotere 1,9 parkeerplaats.
- 11.8 Uit het plan blijkt ons niet hoe groot de woningen zijn. Uitgaande van de minimale norm betekent dat er tenminste een parkeerbehoefte bestaat van 232,5 parkeerplaatsen voor de meergezinswoningen. Daarbij wordt ook commerciële dienstverlening mogelijk gemaakt van 525 m². Daarvoor geldt een parkeernorm van 2,85 per 100 m² BVO. Dat komt neer op 15 parkeerplaatsen.
- 11.9 Voor realisatie van het plan zijn 232,5 + 15 = 247 parkeerplaatsen nodig. Het plan voorziet in fors minder en daarmee is het in strijd met de parkeernota en derhalve ligt er geen deugdelijk parkeerplan ten grondslag aan het plan. Het plan kan op dit onderdeel geen stand houden.

12. **Geluid**

- 12.1 In paragraaf 4.3 is een geluidsparagraaf opgenomen. In die paragraaf wordt echter slechts onderzoek gedaan naar de mate bescherming van de binnen het plangebied gelegen gevoelige objecten. Op geen enkele manier wordt daarin de geluidsonderbouwing gegeven in het kader van de bescherming van omliggende woningen, zoals die van ons.
- 12.2 Met andere woorden; er wordt slechts onderzocht of ter plaatse van de nieuwbouw wordt voldaan aan de wettelijke geluidseisen en of aldaar een goed woon- en leefklimaat geborgd kan worden. Tot onze verbazing is echter in deze paragraaf niets opgemerkt over de geluidsbelasting op de tuinen en de gevel van de woning. Er lijkt in het geheel geen geluidsrapport te zijn opgesteld waarin dit onderdeel wordt onderzocht. Het bijgevoegde akoestische rapport is slechts een onderzoek naar de geluidssituatie ter plaatse van de nieuwbouw. Ook op dit onderdeel zijn de mogelijke gevolgen voor ons over het hoofd gezien. Dit is gebrekkig en dergelijke onderzoeken dienen derhalve alsnog te worden uitgevoerd.

13. **Ecologie en stikstof**

- 13.1 De vraag of voor de uitvoering van een bestemmingsplan een vrijstelling dan wel een ontheffing op grond van de WNB nodig is en zo ja, of deze ontheffing kan worden verleend, komt in beginsel pas aan de orde in een procedure op grond van de WNB. Dat doet niet af aan het feit dat een gemeenteraad een bestemmingsplan niet heeft kunnen vaststellen indien en voor zover de raad op voorhand in redelijkheid heeft moeten inzien dat het regime uit de WNB de uitvoerbaarheid van het plan binnen de planperiode van in beginsel tien jaar in de weg staat.

Dit betreft een vaste overweging van de Afdeling.⁷

13.2 Ten aanzien van het soortenbeschermingsregime wordt in de plantoelichting overwogen dat, gelet op de uitkomsten van het vooronderzoek, beschermde soorten aanwezig zijn en daar nog nader onderzoek naar moet worden gedaan. Gelet daarop kan het plan in ieder geval niet eerder in vervolprocedure worden gebracht dan nadat de uitkomsten van die onderzoeken bekend zijn en de resultaten met alle betrokken partijen en omwonenden zijn gedeeld. Op dit moment is derhalve nog geenszins zeker dat het plan uitvoerbaar is, gelet op dit onderdeel.

13.3 Voor wat betreft het onderdeel gebiedsbescherming staat in de plantoelichting het volgende opgenomen:

“Het plangebied ligt in de nabijheid van het Natura 2000-gebied Waddenzee (op 900 meter). Ter plaatse is dit niet stikstofgevoelig. Andere Natura 2000-gebieden liggen op een grotere afstand van het plangebied, stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden op meer dan 10 kilometer. De directe omgeving van het plangebied kent een stedelijk karakter en in Harlingen vindt ook veel scheepvaart plaats. Gezien het relatief kleinschalige karakter van de voorgenomen ontwikkeling is het niet te verwachten dat de ontwikkelingen in het plangebied negatieve effecten hebben op de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied.

Het plangebied ligt buiten beschermde natuurgebieden. Directe effecten zoals areaalverlies en versnippering kunnen hierdoor worden uitgesloten. Gezien de afstand tot natuurgebieden en de locatie van het plangebied (stedelijke omgeving) kunnen ook verstoring en verandering van de waterhuishouding worden uitgesloten. De geplande ontwikkeling zou kunnen leiden tot een toename in stikstofdepositie. In AERIUS calculator is voor dit project de depositie berekend. Dit onderzoek is opgenomen in Bijlage 3. Hieruit blijkt dat significante negatieve effecten op beschermde gebieden kunnen worden uitgesloten. De Wet natuurbescherming en het beleid van de provincie Fryslân staan de uitvoering van het plan dan ook niet in de weg.”

13.4 Op basis waarvan de conclusie wordt getrokken dat het Natura 2000-gebied de Waddenzee niet stikstofgevoelig is, blijft een raadsel. In 2017 zijn voor het Natura 2000-gebied Waddenzee 11 stikstofgevoelige habitattypen en 11 habitat- en vogelrichtlijnsoorten die afhankelijk zijn van stikstofgevoelig leefgebied aangewezen.⁸ Daarin lezen we:

“Habitattypen en leefgebieden van soorten zijn stikstofgevoelig wanneer hun KDW kleiner is dan 2.400 mol/ha/jr. De conclusie voor de Waddenzee is dat deze habitattypen en leefgebieden van soorten stikstofgevoelig zijn, en dat daarom een gebiedsanalyse moet worden gemaakt.”

13.5 De Waddenzee is ook wel degelijk aangewezen als één van de 188 stikstofgevoelige natuurgebieden. Sterker nog; dit natuurgebied ligt op slechts 900 meter afstand van de planlocatie, hetgeen aannemelijk maakt dat een verslechtering (lees: significant negatief effect) juist wél aan orde is bij een bouwplan van degelijke omvang. Niet is duidelijk waarom in de eerste alinea van de ecologieparagraaf van de plantoelichting de voorbarige conclusie wordt getrokken dat er geen sprake is van een stikstofgevoelig natuurgebied en dat de ontwikkelingen in het plangebied negatieve effecten hebben op de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied. Kennelijk is op dat resultaat ‘afgeschreven’.

13.6 Vaststaat dat het stikstofrapport gebaseerd is op een volledig verkeerde uitgangspositie, namelijk dat het Natura-2000 gebied Waddenzee niet stikstofgevoelig is. In het stikstofmemo,

⁷ ABRvS 6 februari 2019, ECLI:NL:RVS:2019:325

⁸ PAS-gebiedsanalyse Waddenzee (001), versie december 2017

dat is opgenomen als bijlage bij de plantoelichting, lezen we immers het volgende:

“De emissie vanwege het wegverkeer is eerst middels AERIUS bepaald op een totaal voor elke categorie (licht, middelzwaar en zwaar) en weg. Omdat wegverkeer niet verder wordt berekend dan 5 km van het plangebied en het meest nabijgelegen stikstofgevoelig Natura 2000-gebied op grotere afstand ligt, is het brontype daarna aangepast naar “Anders” waarbij deze emissies per verkeersroute handmatig zijn ingevoerd.”

Deze conclusie is niet juist. Het Natura 2000-gebied Waddenzee is wel degelijk stikstofgevoelig. Gelet daarop volstaat de uitgevoerde stikstofberekening niet en dient deze opnieuw te worden uitgevoerd, ditmaal met inachtneming van de correcte uitgangspunten.

- 13.7 Voorts is het stikstofonderzoek om andere redenen ondeugdelijk. Voor wat betreft de gebruiksfase is alleen rekening gehouden met de woonbestemming en niet met de overige functies welke zijn toegestaan, te weten: horeca in de vorm van een restaurant, ondergeschikte detailhandel, dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen etc. Deze functies trekken personeel en bezoekers aan, hetgeen wel degelijk van invloed is op het stikstofvraagstuk. Dit onderdeel is onterecht buiten beschouwing gelaten.
- 13.8 Tevens is voor de sloop- en bouwfase uitgegaan van 10 lichte vervoersbewegingen per etmaal, terwijl het redelijker is om aan te sluiten bij 20, net zoals in de voorfase (voorbereiding grond- en sloopwerk) is gedaan. Niet valt in te zien waarom in de daadwerkelijke sloopfase met lichter vervoer rekening gehouden zou moeten worden. Wanneer alsnog met de correcte input wordt gerekend stuwt dit het dieselverbruik in deze fase aanzienlijk omhoog. Overigens is überhaupt niet aangegeven op basis waarvan voor deze input is gekozen. De zogenaamde ‘ervaringscijfers’ waar naar wordt verwezen zijn immers niet gedeeld. Voorts is niet juridisch geborgd dat de appartementen gasloos worden opgeleverd, zodat met die omstandigheid niet gerekend mag worden. Nog afgezien van de toekomstige ontwikkelingen met waterstofgas
- 13.9 De raad kan zich, op basis van de onderzoeken die nu zijn gedaan, dan ook niet op het standpunt stellen dat het plan de kwaliteit van de natuurlijke habitat en de habitat van soorten in het Waddengebied niet zal verslechteren, aangezien niet vaststaat dat het plan geen toename van de depositie tot gevolg zal hebben. Bovendien is überhaupt een foutieve inschatting gemaakt door te veronderstellen dat de Waddenzee niet stikstofgevoelig zou zijn.

14. **Milieueffectrapportage**

- 14.1 Voor het onderhavige plan is een zogenaamde vormvrije MER-beoordeling opgesteld. Voor elke aanvraag waarbij een vormvrije MER-beoordeling aan de orde is moet:
- door de initiatiefnemer een aanmeldingsnotitie worden opgesteld;
 - het bevoegd gezag binnen 6 weken een MER-beoordelingsbesluit nemen. Dit besluit hoeft men niet in de Staatscourant te zetten;
 - de initiatiefnemer het (vormvrije) MER-beoordelingsbesluit bij de vergunningaanvraag (Artikel 7.28 Wet milieubeheer(opent in nieuw venster)) of OBM aanvraag (artikel 2.2a, lid 1, van het BOR) toevoegen.
- 14.2 Er is in de MER-beoordeling onder de drempels in de D-lijst geen ondergrens voor de omvang van de activiteit opgenomen. In bepaalde, uitzonderlijke situaties zou het immers zo kunnen zijn dat ook een kleine omvang van een activiteit (denk bijvoorbeeld aan het aanleggen van een bedrijventerrein, onder de drempelwaarde, in de directe omgeving van een zeer gevoelig gebied) belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben.
- 14.3 Er moet in het geval van een vormvrije MER-beoordeling een MER-beoordelingsbeslissing zijn

genomen door het bevoegd gezag alvorens het ontwerp bestemmingsplan ter inzage wordt gelegd. De MER-beoordeling met expliciete toets aan de genoemde criteria uit de Europese richtlijn, moet daarom voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerpbesluit zijn uitgevoerd, zodat de MER-beoordelingsbeslissing tijdig kan worden genomen. In het ontwerpbestemmingsplan moet vervolgens verwezen worden naar de MER-beoordelingsbeslissing. Het voorontwerp ontbeert een dergelijke beslissing

- 14.4 In het voorontwerp wordt gesteld dat het aantal woningen niet toeneemt en dat (alleen) al om die reden geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject dat MER-beoordelingsplichtig is. Daarmee wordt echter voorbijgegaan aan het feit dat er ook nog voor meer dan 500 m² aan commerciële voorzieningen, waaronder horeca mogelijk is. Dit element ontbreekt ook bij de beoordelingen in het voorontwerp. De conclusie die in het voorontwerp is getrokken dat van de potentiële effecten geen belangrijke nadelige milieugevolgen optreden, is dan ook niet op basis van de uitgevoerde onderzoeken te trekken. Temeer daar een Natura-2000 gebied op minder dan 900 meter is gelegen van het plangebied.

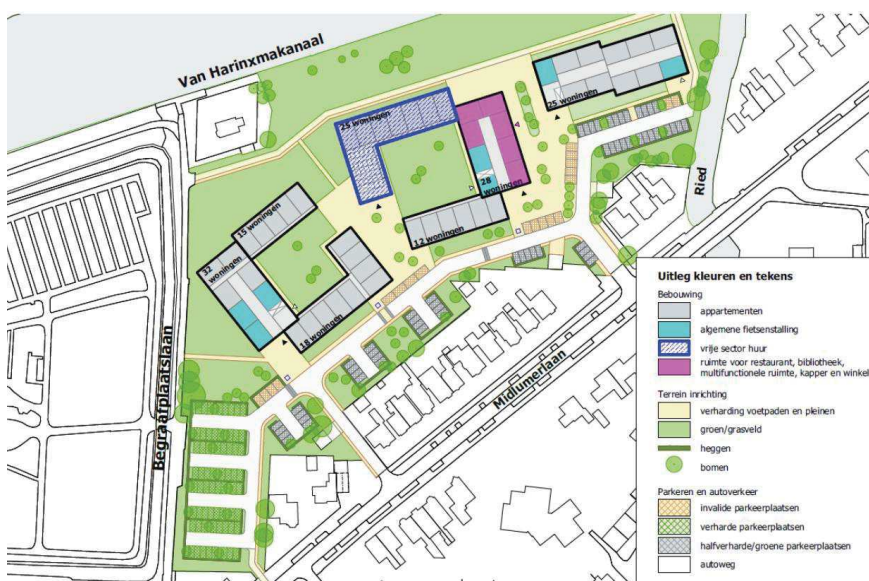
15. **Maximaal planologische invulling**

- 15.1 Bestendige jurisprudentie van de Afdeling leert ons dat voor de beoordeling van de ruimtelijke gevolgen van de in het bestemmingsplan voorziene activiteiten, in het bijzonder voor wat betreft het bepalen van de hinder van deze activiteiten (zoals de verkeers-aantrekkende werking, geluidhinder, verslechtering van de luchtkwaliteit en aantasting van het woon- en leefklimaat), uit moet worden gegaan van de maximale planologische mogelijkheden. Deze lijn staat blijkens recente jurisprudentie al jaren overeind.⁹ Het dient te gaan om de maximalisatie van zowel de planologische bebouwings- als de planologische gebruiksmogelijkheden.¹⁰
- 15.2 Het voorgaande betekent dat bijvoorbeeld bij een stikstofonderzoek, een verkeersrapport, een geluidsonderzoek, een ecologisch onderzoek, een vormvrije MER-beoordeling en een onderzoek naar de luchtkwaliteit, uitgegaan moet worden van de maximale planologische invulling van het plangebied. Dat is bij de rapporten die ter onderbouwing van voorliggende voorontwerp zijn opgesteld niet gedaan. Aan al deze rapporten kleeft derhalve hetzelfde gebrek. Niet de maximale invulling is als uitgangspunt genomen, maar de invulling die men 'verwacht' c.q. 'wenst' te gaan realiseren. En dat is juridisch gezien ontoelaatbaar (lees: onjuist). Derhalve zijn al deze onderzoeken onbruikbaar en niet representatief en kunnen deze niet ten grondslag worden gelegd aan de totstandkoming het plan. Het plan kan reeds om die reden niet worden vastgesteld.
- 15.3 Om een voorbeeld te noemen het volgende. In de toelichting bij het voorontwerp is de tekening opgenomen zoals hieronder in figuur 3 is opgenomen. Op die tekening wordt gesuggereerd alsof tussen de woning van cliënten en de nieuwbouw een mooie groenstrook wordt gerealiseerd.

⁹ ABRS 20 februari 2013, nr. 201204384/1/T1/R4, r.o. 5.3; ABRS 23 januari 2013, nr. 201108372/1/R4, r.o. 2.2; ABRS 19 december 2012, nr. 201206265/1/R2, r.o. 2.5; ABRS 7 november 2012, nr. 201105458/1/R4, BR 2013/21, TBR 2013/30, r.o. 13.2.

¹⁰ ABRS 23 januari 2013, nr. 201108372/1/R4, r.o. 2.1.

Figuur 3: kopie van afbeelding zoals opgenomen in toelichting bij voorontwerp



Afbeelding 2.4 Impressie beoogde ontwikkeling

'Bron: KAW architecten).

- 15.4 De groenstrook zou een mooi uitgangspunt zijn, ware het niet dat de officiële plankaart daar niets over regelt. De plankaart voorziet immers in een woonbestemming tot pal tegen de grens van het perceel van cliënten aan. Dit betekent dat op een afstand van 0 meter activiteiten kunnen worden ontplooid en gebouwen kunnen worden gerealiseerd welke ten dienste staan van de woonbestemming als bedoeld in artikel 3 van de planregels. Daar is echter bij het opstellen van de onderzoeken geen enkele rekening mee gehouden. Er is derhalve alleen sturend onderzoek gedaan naar de input (lees: de wens van de initiatiefnemer), maar op geen enkele manier naar de output (lees: wat het bestemmingsplan maximaal mogelijk maakt). Dit is een gebrek in de voorbereiding dat het plan en de onderbouwung ondeugdelijk maakt. Omdat in de onderzoeken ook niet is uitgegaan van de maximaal planologische invulling, zijn ook deze niet bruikbaar.
- 15.5 Een ander voorbeeld betreft het toelaten van 'vrije beroep in woningen'. Dit heeft niet alleen gevolgen voor de vraag inzake verkeer en parkeren, maar ook voor eventuele overlast op de directe omgeving. Het bestemmingsplan maakt al deze activiteiten mogelijk, terwijl onderzoeken daarop in het kader van de maximale planinvulling niet zijn afgestemd.
- 15.6 Bovendien is geen rekening gehouden met de afwijking- en wijzigingsbevoegdheden die het voorontwerp kent en waarmee (nog) grotere inbreuken op het perceel van cliënten kunnen worden gefaciliteerd.
- 15.7 Voorts is op geen enkele manier rekening gehouden met het feit dat in het grote midden-gebouw (veel) meer mogelijk wordt gemaakt dan alleen wonen. Dat gebouw is mede bestemd voor: horeca in de vorm van een restaurant, ondergeschikte detailhandel, dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen etc. Deze activiteiten zijn derhalve ook van het plan en moeten in het kader van de maximaal planologische invulling (ook) wel degelijk in de beoordeling en onderzoeken betrokken worden. Denk aan de gevolgen van deze activiteiten op het verkeer, stikstof, parkeren, geluid etc.

16. **Economische uitvoerbaarheid**

- 16.1 In de plantoelichting wordt omtrent dit onderdeel slechts het volgende weergegeven:

“6.2 Economische uitvoerbaarheid

Voor de uitvoerbaarheid van het plan is het van belang te weten of het economisch uitvoerbaar is. De economische uitvoerbaarheid wordt enerzijds bepaald door de exploitatie van het plan (financiële haalbaarheid) en anderzijds door de wijze van kostenverhaal van de gemeente (grondexploitatie).

Financiële haalbaarheid

Het bestemmingsplan vormt het toetsingskader voor een particuliere ontwikkeling. Het project richt zich op een marktsegment waar momenteel vraag naar is. De initiatiefnemer heeft aangetoond dat het plan financieel haalbaar is.

Kostenverhaal

Doel van de in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) opgenomen grondexploitatie­regeling is het bieden van ruimere mogelijkheden voor het kostenverhaal en het creëren van meer sturingsmogelijkheden. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen de publiekrechtelijke weg via een exploitatieplan en de privaatrechtelijke weg in de vorm van overeenkomsten. In het geval van een exploitatieplan kan de gemeente eisen en regels stellen voor de desbetreffende gronden, (woning)bouwcategorieën en fasering. Bij de privaatrechtelijke weg worden dergelijke afspraken in een (anterieure) overeenkomst vastgelegd.

Voor dit plan wordt voor de vaststelling een anterieure overeenkomst opgesteld. Daarmee is het kostenverhaal voldoende vastgelegd. Daarnaast worden er afspraken gemaakt over het verhalen van planschade.”

16.2 Ten aanzien van de financiële haalbaarheid is slechts opgemerkt dat het plan ‘financieel haalbaar’ is. De initiatiefnemer zou dit hebben aangetoond. Iedere toelichting daarbij ontbreekt. Dit is in strijd met artikel 3:2 AWB en de vereiste van een deugdelijke motivering (3:46 AWB).

16.3 Artikel 3.1.6 lid 1 BRO bepaalt immers:

“Een bestemmingsplan alsmede een ontwerp hiervoor gaan vergezeld van een toelichting, waarin zijn neergelegd: (...) f. de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan”.

Deze uitvoerbaarheidsparagraaf moet echter wel degelijk goed onderbouwd worden, alhoewel veel bevoegde gezagen van mening zijn dat dit een formaliteit is geworden. Dat is echter niet het geval. De Afdeling straft gebreken in de onderbouwing van deze onderdelen immers af.¹¹

16.4 College-advocaat Kortmann schreef in een artikel daarover al eens als volgt:

“Gemeenten krijgen van de Afdeling een ruime marge bij het inzichtelijk maken van de financieel-economische uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan. Een ad hoc motivering ter zitting brengt echter wel risico’s mee, zeker als deze niet in lijn is met de eerdere formele raadsbesluitvorming. Een stevige uitvoerbaarheidsparagraaf in het bestemmingsplan, onderbouwd met een duidelijke verantwoording van inkomsten, uitgaven en tekortdekking, die ook voor juristen begrijpelijk is, kan veel stress en ellende voorkomen.”

16.5 Dit betekent dat de enkele verwijzing naar een anterieure overeenkomst niet voldoende is. Ten eerste is deze kennelijk nog niet eens getekend en betreft dit een onzekere toekomstige gebeurtenis. Daarnaast zegt dit echter niets over financiële haalbaarheid van het plan, aangezien dat risico aan de zijde van de initiatiefnemer ligt en iedere financiële onderbouwing van de haalbaarheid aan die zijde ontbreekt. Financiering is immers ook niet anderszins verzekerd indien blijkt dat de initiatiefnemer het (toch) niet rond krijgt.

¹¹ ABRvS 17 februari 2016, ECLI:NL:RVS:2016:412 (rechtsoverweging 11)

17. **Gesprek**

- 17.1 Wij zijn bereid om op korte termijn in gesprek te gaan teneinde de gezamenlijke belangen en wensen in beeld te brengen. Wellicht dat het aanwezige verschil van inzicht in een (relatief) vroege fase – nu nog zonder verdere juridische procedures – in de kiem kan worden gesmoord en een voor alle partijen bevredigende oplossing kan worden bereikt. Dat heeft wat ons betreft nog immer de voorkeur boven een juridische procedure .
- 17.2 Gelet op de gebreken in het voorontwerp moet er nog flink wat gebeuren wil dit plan houdbaar zijn. Bovendien hebben wij ook al concrete oplossingen in gedachten hoe de gevoerde bezwaren weggenomen zouden kunnen worden.

18. **Conclusie**

- 18.1 Wij kunnen ons onder andere vanwege de hiervoor toegelichte zienswijzegronden niet verenigen met het ter inzage gelegde voorontwerp. Wij verzoeken u om deze zienswijze mee te nemen in het vervolgtraject en om af te zien van het verder in procedure brengen van het ontwerpplan, dan wel over te gaan tot gewijzigde uitwerking van het voorontwerp. Wij behouden ons het recht voor om deze zienswijze in een later stadium (of een volgende fase) nog nader uit te breiden of aan te vullen.
- 18.2 Daarbij staat uiteraard het onder de voorlaatste alinea gedane voorstel om met inachtneming van deze zienswijzen een gesprek in te plannen met ons teneinde een gezamenlijke oplossing te kunnen bereiken.

Hoogachtend,

■■■■■■■■■■
■■■■■■■■■■
●
●
●
■■■■■■■■■■

INSPRAAKREACTIE 4 - MIDLUMERLAAN



AANTEKENEN

Gemeente Harlingen
T.a.v. het college van Burgemeester en Wethouders
Postbus 10000
8860 HA HARLINGEN

Per telefax 0517412664

Dossiernummer:
2GR.0.21.054954

Telefoon: 020-6518888

Datum: 16 juli 2021

Behandeld door:

E-mail: dossiergroep@das.nl **Fax:** 020-6544040
vermeld ons dossiernummer in
de onderwerpregel

Betreft: Inspraakreactie Voorontwerpbestemmingsplan Harlingen "Almenum wooncentrum"

Geacht college,

Tot mij heeft zich gewend de [REDACTED] wonende te Harlingen aan de Midlumerlaan 57, naar aanleiding van het hiernavolgende.

Cliënt heeft kennisgenomen van voornoemd voorontwerpbestemmingsplan zoals dit momenteel ter inzage ligt. Cliënt maakt hierbij gebruik van de mogelijkheid tot het indienen van een schriftelijke inspraakreactie.

Het voorontwerpbestemmingsplan voorziet in de realisering van nieuwbouw bestaande uit meerdere appartementsgebouwen op de locatie van het huidige woonzorgcentrum Almenum gelegen aan het Van Harinxmakanaal. Dit woonzorgcentrum wordt hiervoor gesloopt. In totaal worden 155 appartementen gebouwd. Op de begane grond wordt ook ruimte geboden aan (commerciële) voorzieningen. Cliënt woont in de onmiddellijke omgeving, ten oosten van het plangebied. Zijn achtertuin grenst aan het plangebied.

Cliënt vreest dat de plannen zullen leiden tot een ongewenste aantasting van zijn woon- en leefklimaat in de vorm van verminderde privacy, toename parkeerdruk/verkeersonveiligheid en aantasting beschermd stadsgezicht. Cliënt licht dit nader toe als volgt.

Ten opzichte van het perceel van cliënt is de nieuwbouw voorzien aan de achterzijde van zijn woning met tuin. De bebouwing die nu aanwezig is bedraagt twee bouwlagen. Hiervoor in de plaats komt bebouwing met drie bouwlagen met een bouwhoogte van tien meter. Daarnaast komt een gebouw bestaande uit vijf bouwlagen met een bouwhoogte van maar liefst 15 meter. Hierdoor zal een direct uitzicht ontstaan op tuin en woning van cliënt. De appartementen zijn qua bezonning georiënteerd op de zuidzijde, zijnde de zijde van de woning van cliënt.

DAS Nederlandse Rechtsbijstand Verzekeringmaatschappij N.V.

Amsterdam

De Entree 222
Postadres
Postbus 23000
1100 DM Amsterdam

T 020 6 517 517
F 020 6 914 737
www.das.nl

IBAN NL07 ABNA 0243 1333 59 (premie)
IBAN NL46 ABNA 0243 1604 96 (overig)

BIC ABNANL2A
KvK 33110754

Cliënt vreest hierdoor voor aantasting van zijn privacy en vermindering van zijn woongenot. Dit wordt nog eens extra verslechterd indien de appartementen aan de tuinzijde van cliënt worden voorzien van balkons. Het voorontwerpbestemmingsplan sluit immers niet uit dat deze mogen worden aangebracht.

Cliënt mist een onderzoek naar de effecten van schaduwwerking van de plannen als ook een onderzoek naar het verlies aan zichtlijnen in het huidige plan. De plannen zijn op dit punt onvoldoende onderbouwd.

Voorts is cliënt van oordeel dat de geplande wijze van uitvoering in strijd is met de uitgangspunten uit de Notitie bouwhoogte Harlingen. Op bladzijde 19 in onderdeel 6 staat dat in het gedeelte bij de Spijkers hoogbouw tot 12 a 15 meter mogelijk is. Cliënt leest dat echter zo dat deze hoogbouw alleen direct gelegen mag zijn aan het kanaal en moet worden losgekoppeld van de woningen (deze opmerking komt ook elders in de notitie terug). Volgens cliënt moet de hoogbouw dan ook zo ver mogelijk van de woningen worden gesitueerd op basis van deze Notitie. Dat zou ook een positiever effect hebben op de schaduwwerking en de inbreuk op zijn privacy.

Blijkens de plannen worden 155 appartementen gebouwd. Deze vallen uiteen in 130 woonappartementen in de goedkope/midden (sociale) huursector en 25 woonappartementen in de vrije huursector. Daarnaast wordt op de begane grond ruimte geboden aan (commerciële) voorzieningen (maximaal 525 m²), deze zullen ondergeschikt zijn aan de woonvoorzieningen.

Volgens de toelichting zouden deze plannen voldoen aan de Woonvisie Harlingen 2020-2030 en is er vanuit de markt veel vraag naar deze woningen. Cliënt is echter van oordeel dat niet aan de woonvisie voldaan wordt omdat daarin gesproken wordt van een behoefte van maximaal 100 woningen. Er worden derhalve meer woningen gebouwd zonder dat hier gedegen onderzoek of voorafgaande goedkeuring van de gemeenteraad aan ten grondslag ligt.

Cliënt vraagt zich af hoe ruimtelijk is geborgd dat deze aantallen woningen door deze doelgroepen zullen gaan worden bewoond. Hoe vindt controle plaats op de aantallen woningen en oppervlakte van de commerciële voorzieningen?

Blijkens de plannen worden in totaal 143 parkeerplaatsen gerealiseerd, te weten 105 parkeerplaatsen voor de 130 sociale huurappartementen en 38 parkeerplaatsen voor de 25 vrije huurappartementen.

Bij de berekening van de benodigde aantallen parkeerplaatsen is voor de sociale huurappartementen afgeweken van de Nota Parkeernormen Harlingen 2016. Deze afwijking wordt gebaseerd op een onderzoek waaruit zou blijken dat de huidige parkeernorm in de praktijk te hoog is voor de doelgroep van de appartementen. De parkeernorm is van 1,1 verlaagd naar 0,8 per appartement in de sociale sector.

In de eerste plaats geldt ook hier dat niet duidelijk is hoe geborgd is dat de woningen door de aangenomen doelgroep zullen gaan worden bewoond. Daarnaast acht cliënt het onderzoek naar de parkeervraag niet representatief. Zo is er maar één keer een telling gedaan tijdens de avonduren en nimmer een telling in de ochtenduren. Sowieso is het aantal tellingen van vier onvoldoende om hierop een dergelijk aanzienlijke afwijking van het beleid te baseren.

Hoe is omgegaan met de parkeervraag voor de commerciële voorzieningen op de begane grond? Is hierbij tevens betrokken de aantrekkende werking van de commerciële voorzieningen? Als voorbeelden hiervan worden genoemd een restaurant, bibliotheek, multifunctionele ruimte, kapper, fysio, zorgsteunpunt en winkel. Cliënt mist dit aspect in de onderbouwing.

De ontsluiting van het project op de hoofdinfrastructuur vindt plaats via de Midlumerlaan. Er wordt gesteld dat de huidige ontsluitingen voor auto's behouden blijven en ook al zijn ingericht voor het aantal verkeersbewegingen. Cliënt mist echter een verkeerskundige onderbouwing waarmee deze stelling wordt onderbouwd. Van welk aantal verkeersbewegingen wordt hier uitgegaan. Is hierbij tevens betrokken de aantrekkende werking van de commerciële voorzieningen? Als voorbeelden hiervan worden genoemd een restaurant, bibliotheek, multifunctionele ruimte, kapper, fysio, zorgsteunpunt en winkel.

De plannen hebben een negatieve uitstraling op de directe omgeving waartoe ook de Midlumerlaan moet worden gerekend. Deze laan is van kwalitatief hoogwaardig niveau, zoals ook blijkt uit uw Welstandsnota van 11 november 2015. In deze wijk geldt een bijzondere gebiedswaardering waar het beleid gericht is op het handhaven en versterken van de historisch-ruimtelijke structuur en het historische beeld in het gebied. De plannen staan met deze uitgangspunten op gespannen voet. De bouwvolume's zijn te groot en niet passend.

Ten aanzien van de economische uitvoerbaarheid wordt gesteld dat initiatiefnemer heeft aangetoond dat het plan financieel haalbaar is. Dit is niet nader onderbouwd. Er wordt gesteld dat voor de vaststelling van het plan een anterieure overeenkomst wordt opgesteld waarmee het kostenverhaal voldoende wordt vastgelegd. Daarnaast wordt gesteld dat er afspraken worden gemaakt over het verhalen van planschade. Dit zijn aspecten die op dit moment nog niet vaststaan. Op dit moment is de economische uitvoerbaarheid van het plan onvoldoende verzekerd.

Het is om bovenstaande redenen dat cliënt u verzoekt deze inspraakreactie gegrond te verklaren en de plannen met inachtneming van bovenstaande te herzien.

Hoogachtend,

DAS



INSPRAAKREACTIE 5 - MIDLUMERLAAN

Gemeente Harlingen
Postbus 10000
8860 HA Harlingen

Gemeente HARLINGEN
Ingekomen
- 5 JULI 2021
nr.

Harlingen, 29 juni 2021

Betreft: bezwaar inzake ontwerp voorontwerpbestemmingsplan wooncentrum Almenum

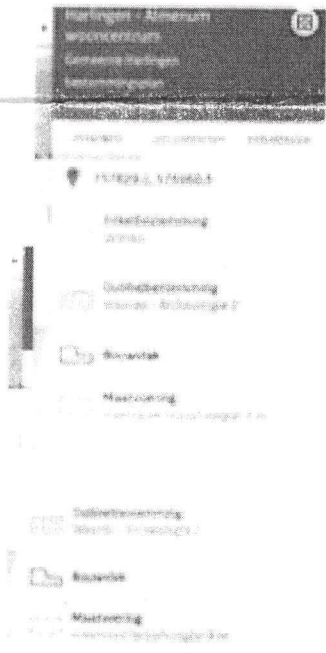
Geacht college van burgemeester en wethouders,

Heden avond hebben wij de inloopavond voor het nieuwbouwplan Almenum bezocht en het nieuwe plan bekeken en het daarbij behorende nieuwe stedenbouwkundige plan. Wij zijn hier positief door verrast.

Toch willen wij hierbij officieel bezwaar maken tegen een aantal punten in het plan rond de nieuwbouw van Almenum.

Wij wonen op nummer [redacted] aan de Midlumerlaan en vinden de twee hoge bebouwingen dicht op onze erfgrens staan.

1. De appartementen met een bouwhoogte van 7 m zijn gericht op onze tuin en de afstand tot onze erfgrens is naar ons idee te klein. Hierdoor komt onze privacy in het geding.
2. Wij vragen ons verder af wat het bouwvlak met een maatvoering van 8 m is, direct achter de tuin van nummer 51. (zie bijlage) Wij zijn dit niet eerder tegengekomen in de nieuwbouw plannen. Hiertegen maken wij ook zeker bezwaar.
3. Daarnaast wijs ik erop dat mijn tuin nu aan de achterzijde bereikbaar is via een pad deze mogelijkheid wens ik nadrukkelijk te behouden.



Met vriendelijke groet,

[redacted]
Midlumerlaan 51
8861 JG Harlingen
[redacted]
[redacted]

INSPRAAKREACTIE 6 IN 2 DELEN - MIDLUMERLAAN 

Gemeente Harlingen
Postbus 10000
8860 HA Harlingen

Harlingen, 18 juni 2021

Betreft: bezwaar inzake ontwerp voorontwerpbestemmingsplan wooncentrum Almenum

Geacht college van burgemeester en wethouders,

Allereerst willen wij laten weten dat we blij zijn met onze achterburen: de bewoners van Almenum. Wij wonen hier bijna 30 jaar en kennen veel van de mensen die dagelijks een wandelingetje maken door de buurt. Ook met de buurtpreventie en bij het uitlaten van de hond 's avonds houden we het terrein van Almenum in de gaten. Het is al regelmatig voorgekomen dat we via een appje aan de beheerder problemen konden voorkomen (brand bij een bewoner, inbraak door openstaande tuindeuren, op heterdaad betrappen van een (potentiele) insluiper, enz).

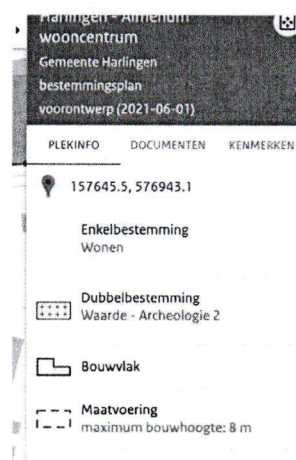
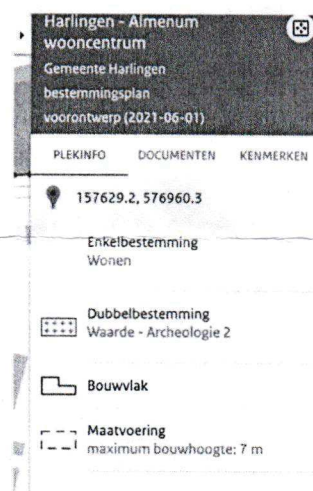
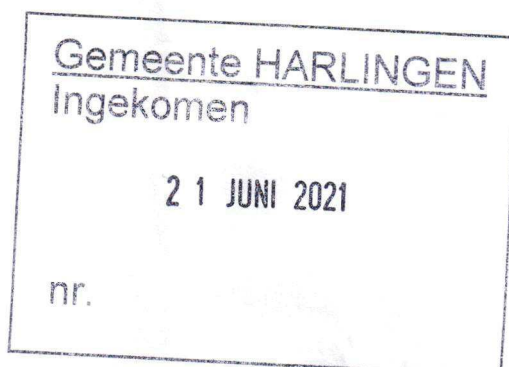
Toch willen wij hierbij officieel bezwaar maken tegen een aantal punten in het plan rond de nieuwbouw van Almenum.

Wij wonen op nummer [redacted] aan de Midlumerlaan en vinden twee hoge bebouwingen te dicht op onze erfgrens staan.

1. De appartementen met een bouwhoogte van 7 m kijken direct op onze tuin en de afstand tot onze erfgrens is naar ons idee veel te klein. Hierdoor komt onze privacy in het geding.
2. Wij vragen ons verder af wat het bouwvlak met een maatvoering van 8 m is, direct achter de tuinen van nummer 49 en 51. (zie bijlage)
Wij zijn dit eerder niet tegengekomen in de plannen.
Hiertegen maken wij ook zeker bezwaar.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Midlumerlaan [redacted]
8861 JG Harlingen
[redacted]
[redacted]



Gemeente Harlingen
Postbus 10000
8860 HA Harlingen

Harlingen, 15 juli 2021

Betreft: bezwaar inzake ontwerp voorontwerpbestemmingsplan wooncentrum Almenum

Geacht college van burgemeester en wethouders,

Op 18 juni jl. dienden wij ons eerste bezwaar in. Dit willen wij graag aanvullen met onderstaande punten:

1. Inmiddels is een proces gaande met de provincie Friesland waarin wordt gesproken omtrent de vraag of de bouw verder naar het kanaal opgeschoven kan worden. In dat geval zou de bebouwing in ieder geval verder van de Midlumerlaan, dus van de percelen van onze huizen, af komen te liggen.

Omdat het traject met de provincie nog loopt heeft het naar ons idee geen zin om op dit moment bouwvlakken vast te leggen in het plangebied. Er wordt dan immers vooruitlopend op een eventuele aanpassing alsnog een plan ontworpen dat later herzien moet worden. Wij begrijpen niet waarom niet eerst het traject omtrent herbouw dichtbij het kanaal nader wordt afgerond, alvorens geforceerd bouwvlakken te ontwikkelen dichtbij de Midlumerlaan.
2. Wij wonen aan de directe grens van het plangebied, terwijl een nieuwe bouwvlak op slechts 30 meter wordt gesitueerd. Derhalve vrezen wij dat het onderhavige voorontwerp voor flinke impact zal gaan zorgen op ons woon- en leefklimaat en de waarde van onze eigendommen. Naast de financiële impact vrezen we ook voor aantasting van ons uitzicht en privacy. Daarnaast is er ook gegronde vrees voor overlast als gevolg van geluid, verkeer, uitstoot als gevolg van verkeer en bedrijvigheid, ontbreken van groen, wijziging van de omgevingskarakteristiek, aantasting straatbeeld, hittestress door volledig volbouwen omgeving et cetera.
3. De aantasting van het uitzicht, de privacy en de aantasting van het bebouwingsbeeld zijn voor ons met name erg belangrijk. Er zijn in het voortraject drie planschetsen ingetekend. Van deze schetsen zijn simulaties gemaakt omtrent de zichtlijnen vanuit diverse huizen aan de Midlumerlaan. Uiteindelijk is plan nummer vier gepresenteerd, dit is een totaal ander plan. Van dit plan zijn geen simulaties gemaakt omtrent de zichtlijnen. Er wordt echter wél richting de

gemeenteraad gecommuniceerd alsof er studies naar de zichtlijnen zijn gedaan. Dit is onjuist. Het nieuwste plan heeft met de twee- en vijflaags bebouwing grote gevolgen voor het zicht vanuit onze woning en achtertuin. Er dient alsnog een simulatie te worden gemaakt om een goed beeld van de impact weer te geven. Mogelijk kan dit onze grootste angst voor privacy-verlies wegnemen.

4. De groenstrook zou een mooi uitgangspunt zijn, ware het niet dat de officiële plankaart daar niets over regelt. De plankaart voorziet immers in een woonbestemming tot pal tegen de grens van onze percelen aan. Dit betekent dat op een afstand van 0 meter activiteiten kunnen worden ontplooid en gebouwen kunnen worden gerealiseerd welke ten dienste staan van de woonbestemming als bedoeld in artikel 3 van de planregels.

Met vriendelijke groet,

A blacked-out signature and name, with a blue ink scribble extending to the right.

49
8861 JG Harlingen

Two blacked-out lines of text, likely representing an address.

Gemeente HARLINCEN
Ingekomen
16 JULI 2021
nr.

INSPRAAKREACTIE 7 - BEGRAAFPLAATSLAAN

1/7/2021

Betreft Verbouwing Almenum wooncentrum.

Aan het College van Burgemeester en Wethouders.

Ik ben [redacted] en woon samen met mijn man [redacted] aan de Begraafplaatslaan 1 [redacted]

Daar wonen we nu 25 jaar.

Ook wij kijken uit op een gebouw van Almenum 3 etages hoog.

Met de verbouwing gaan we nu 't uitzicht krijgen op een blok van 5 etages hoog.

Wij zijn hier niet blij mee om niet te spreken van slapeloze nachten.

Ik snap 't gewoon niet dat architecten 't altijd voor elkaar krijgen om mensen in opstand krijgen.

Er is geen architect bij ons thuis geweest om te kijken wat het voor ons gaat betekenen.

Van 3 naar 5 etages.

Als de hoge gebouwen aan de kant van het kanaal ^{komen} dan heeft niemand last van die 5 etage's. Iedereen tevreden, geen moeilijk gedoe met advocaten, hart kloppingen slapeloze nachten en dat hopeloze gevoel.

Maar om zo'n blok neer te zetten voor ons uitzicht, dat voelt zo beroerd.

De levens vreugde gaat achteruit en we zitten 3 jaar in de herrie

Gemeente HARLINGEN
Ingekomen

13 JULI 2021

nr.

al hoe mooi de architecten de blokken ook noemen
ze kunnen er ook een juweel van maken aan
de kanaal kant. En de laagbouw bij andere
bewoners aan de midlumertaan + begraafpl. laan
dan het kanaal zien ze prachtig uit over 't waal
wat een veel gevraagde wens is.

Bij ons zien ze uit op de gehele Begraafplaats,
er zijn mensen die dat blykbaar prachtig
vinden.


Wat ook niet word verteld is hoe ze het af gaan
breken, gaat er geheld worden, hoelang
gaat 't duren. Wij zien er als een berg tegenop
(5 etages hoog) ☹️

Ik ben geen prof in 't schrijven van een protest brief
maar volgens mij is dit er wel 3

U zou natuurlijk nog protest kunnen krijgen
van al die mensen die voorby varen en de hoog
bouw aan 't kanaal niet mooi vinden maar die
kans is uiterst klein (dit is een grapje)

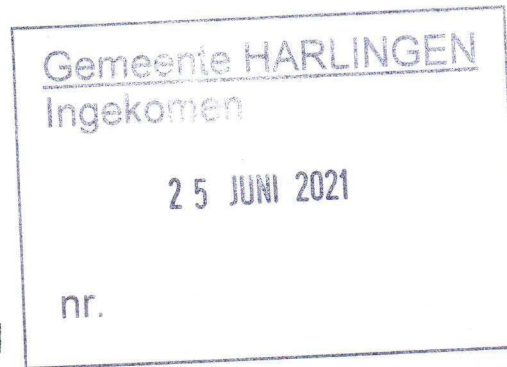
Ik hoop dat deze brief laat zien hoe hopeloos ik
me voel.

Met vriendelyke groet


Begraafpl. laan
8861 JD Harlingen.

OVERLEGREACTIE PROVINCIE FRYSLAN

College van burgemeester en wethouders
van de gemeente Harlingen
Postbus 10000
8860 HA HARLINGEN



Leeuwarden, 22 juni 2021

Verzonden, 24 JUNI 2021

Ons kenmerk : 01891487
Afd./Opgave : Omgevingszaken
Behandeld door : Omgevingszaken / (058) 292 59 25 of romte@fryslan.frl
Uw kenmerk :
Bijlage(n) :

Onderwerp : Voorontwerpbestemmingsplan Harlingen - Almenum wooncentrum

Geacht college,

Op 11 juni 2021 is bovengenoemd plan ter advisering ontvangen.

De provinciale belangen in het plan geven aanleiding tot het maken van de volgende opmerkingen.

Ontbreken onderzoeken

Ik heb er nota van genomen dat voor de onderdelen 'Archeologie', 'Bodem' en 'Ecologie' de onderzoeken nog niet zijn afgerond. Hierdoor heeft geen volledige beoordeling van het plan kunnen plaatsvinden. Ik verwacht dat u de resultaten van de onderzoeken verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.

Voor het overige geeft het plan aanleiding tot de volgende opmerkingen.

Provinciaal beleid (kwaliteitsopmerking)

In de toelichting onder 'Provinciaal beleid' wordt verwezen naar het Streekplan 2006. Ik wijs u erop dat het Streekplan niet meer actueel is. Inmiddels is op 23 september 2020 de Omgevingsvisie 'De romte diele' vastgesteld. Ik verzoek u de toelichting hierop aan te passen.

Ondergeschikte detailhandel (kwaliteitsopmerking)

In artikel 3, lid 1, sub a, onder 2 wordt gesteld dat ter plaatse van de aanduiding 'gemengd' ondergeschikte detailhandel is toegestaan binnen de woonbestemming. Echter, 'ondergeschikte detailhandel' wordt niet nader gespecificeerd in de begripsomschrijving of gelimiteerd in de regels. Ik vraag u hier aandacht aan te besteden, zodat duidelijk is dat (zelfstandige) detailhandel die in het centrum thuishoort, uitgesloten is.

Voor de betekenis van de categorie-aanduiding verwijs ik naar de brief van Gedeputeerde Staten van 8 februari 2019, betreffende 'Aanpassing Notitie Inwerkingtreding Verordening Romte Fryslân'.

Hoogachtend,

Namens het college van Gedeputeerde Staten,



dhr. J. Bosma
afdelingshoofd Omgevingszaken

OVERLEGREACTIE BRANDWEER



Gemeente Harlingen
De heer H. Feenstra
Postbus 10000
8860 HA HARLINGEN

Postbus 612
8901 BK LEEUWARDEN
T 088 22 99 666
F 088 22 99 661
I www.brandweefryslan.nl
E info@brandweefryslan.nl

Datum	21 juni 2021	Behandeld door	L.A. van Tongeren
Onze referentie	UIT/21013354/BRW/BR/RB	Doorkiesnummer	088 22 98 971
Uw referentie		E-mail	I.vantongeren@brandweefryslan.nl
Uw brief van	11 juni 2021	Bijlagen	0

Onderwerp terinzagelegging voorontwerpbestemmingsplan herontwikkeling bestaande wooncentrum Harlingen - Almenum

Geacht college,

Op 11 juni 2021 heeft u ten behoeve van het overleg ingevolge artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening aan ons het voorontwerpbestemmingsplan herontwikkeling bestaande wooncentrum Harlingen - Almenum toegezonden, met de vraag eventuele opmerkingen aan u te richten.

Advies

In overeenstemming met de hieronder gemaakte uitwerking adviseert Brandweer Fryslân om:

- De wegen en de opstelplaatsen voor de brandweer in het plangebied te laten voldoen aan de voorwaarden genoemd onder bereikbaarheid;
- Brandkranen aan te leggen volgens de voorwaarden genoemd onder bluswatervoorziening;
- Ons te betrekken bij de uitwerking van ons advies.

Omschrijving plan

De initiatiefnemer is van plan om het bestaande wooncentrum te slopen en hiervoor nieuwe appartementencomplexen realiseren. Met dit plan komen er 155 appartementen waarbij men zorg kan inkopen. Ook komen er ondergeschikte commerciële voorzieningen zoals een keuken, kapper, fysio etc.

Externe veiligheid

Brandweer Fryslân ziet geen noodzaak om bij dit voorontwerpbestemmingsplan opmerkingen te plaatsen. Dit omdat er geen risicovolle activiteiten zoals bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) op het plangebied van invloed zijn.

Advies risico's en brandweezorg

Brandweer Fryslân heeft de mogelijkheid een advies risico's en brandweezorg te geven in het kader van bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen. In een dergelijk advies komen aspecten aan bod die van belang zijn voor de basisbrandweezorg. Hierbij valt te denken aan onder meer bereikbaarheid, de beschikbaarheid van bluswater en de opkomsttijden.

BRANDWEER

Fryslân



Pagina 2 van 3

Opkomsttijd

Voor het plangebied geldt een opkomsttijd van circa 10 minuten. Hiermee wordt voldaan aan de gestelde normtijd van 12 minuten voor een risicogebied 2 op basis van dekkingsplan 2.0. Wij voorzien geen knelpunten in het kader van de opkomsttijden.

Bereikbaarheid

Voor de brandweer is het wenselijk om elke willekeurige incidentlocatie middels twee onafhankelijke routes te kunnen bereiken. In dit geval wordt hier ook aan voldaan, aangezien het plangebied vanaf twee kanten ontsloten wordt. Om deze route voor de brandweer bruikbaar te laten zijn, dient de weg te voldoen aan de volgende kenmerken:

- Een breedte van 4,5 meter en een doorgangshoogte van 4,2 meter;
- Bestand tegen een aslast van 11,5 ton en een totaalgewicht van 30 ton;
- Een bochtstraal van 5,5 meter in de binnenbocht en 10 meter in de buitenbocht.

Gezien de grootte van de gebouwen is het wenselijk om het brandweervoertuig zo dicht mogelijk bij de ingang tot het gebouw te kunnen opstellen. Op deze manier kan de brandweer zo snel mogelijk op de locatie van de brand komen. Wij adviseren daarom om een opstelplaats voor de brandweer te creëren op maximaal 10 meter afstand van elke ingang tot de gebouwen. Een opstelplaats dient te voldoen aan de volgende voorwaarden:

- Een breedte van 4 meter en een doorgangshoogte van 4,2 meter;
- Bestand tegen een aslast van 11,5 ton en een totaalgewicht van 15 ton.

Daarnaast is het voor de brandweer ideaal om achter het pand langs te kunnen rijden. Dit zou een inzet kunnen bevorderen om een pand van meerdere kanten te kunnen benaderen. Aangezien het hier om een fietspad gaat en niet bedoeld is voor overig verkeer, zou naast de voorwaarden als hierboven genoemd de breedte van het pad 3,5 meter kunnen zijn. Mogelijk zouden doorgroei keien een oplossing kunnen bieden. Wij adviseren om het pad achter de appartementencomplexen langs geschikt te maken voor de brandweer.

Brandweer Fryslân denkt graag mee bij de exacte uitwerking van dit advies.

Bluswatervoorziening

Ten aanzien van de bluswatervoorzieningen gaan wij bij dit plan uit van een gezondheidsfunctie met bedgebied op basis van de landelijke handreiking bluswatervoorziening en bereikbaarheid. Het maatgevende scenario behorende bij deze functie is 'brand in ruimte'. Voor een dergelijke brand is de brandweer een bluswatervoorziening nodig van 1.000 liter per minuut gelegen binnen 100 meter van de opstelplaats van de brandweer. Aangezien er een waterleiding van Vitens met een geschikte capaciteit door het plangebied loopt, bestaan er mogelijkheden om brandkranen aan te leggen volgens bovengenoemde voorwaarden. Wij adviseren om brandkranen aan te leggen volgens bovengenoemde voorwaarden in overleg met de brandweer.

Brandweer Fryslân denkt graag mee bij de exacte uitwerking van dit advies.

BRANDWEER

Fryslân



Pagina 3 van 3

Afsluiting

Mocht u naar aanleiding van bovenstaande nog vragen hebben, dan kunt u contact opnemen met Lars van Tongeren, specialist risicobeheersing van Brandweer Fryslân, te bereiken via 088 – 229 89 71.

Wij gaan ervan uit hiermee te hebben voldaan aan uw adviesaanvraag.

Hoogachtend,
Namens het dagelijks bestuur van Veiligheidsregio Fryslân,
voor deze

ing. S. Veerbeek
clusterhoofd risicobeheersing afdeling Noordwest

OVERLEGREACTIE LIANDER



Locatiecode 2NA8120, Postbus 50, 6920 AB Duiven

Aangetekend

College B&W Harlingen

Postbus 10.000

8860 HA Harlingen

Gemeente HARLINGEN
Ingekomen

- 1 JULI 2021

nr.

Contactpersoon

Maurice Faassen

maurice.faassen@qirion.nl

Bezoekadres

Dijkgraaf 4

6921 RL Duiven

Postadres

Locatiecode 2NA8120

Postbus 50

6920 AB Duiven

Telefoon 088 542 6444

info@liander.nl

www.liander.nl

Datum

30 juni 2021

Ons kenmerk

RLI-1305/20210016

Betreft

Inspraakreactie voorontwerpbestemmingsplan 'Harlingen -
Almenum - wooncentrum'

Geachte heer/mevrouw,

Namens Liander N.V. maken wij u hierbij een inspraakreactie kenbaar op het voorontwerpbestemmingsplan 'Harlingen – Almenum wooncentrum' van de gemeente Harlingen (hierna: het voorontwerp).

Liander N.V. is eigenaar van een gasdrukmeet- en regelstation in het plangebied van het voorontwerp en is daarmee belanghebbend.

Gasdrukmeet- en regelstation

Het gasdrukmeet- en regelstation in het plangebied van het ontwerp, gelegen aan de Midlumerlaan 53A te Harlingen, is een type B inrichting in de zin van de Wet milieubeheer. Op dit station zijn de regels uit de Wet milieubeheer en het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (hierna: Activiteitenbesluit) van toepassing.

In het voorontwerp is aan de grond waarop het gasdrukmeet- en regelstation is gevestigd de enkelbestemming 'wonen' toegekend. Zie afbeelding 1a en 1b. In de planregels van deze bestemming is aangegeven dat de functie nutsvoorzieningen is toegestaan.

Gelet op de ruimtelijke uitstraling van het bovengenoemd station, zie de veiligheidsafstanden in artikel 3.12 lid 6 van het Activiteitenbesluit die gelden voor een kaststation, willen wij u vragen dit gasdrukmeet- en regelstation te koppelen aan de functieaanduiding 'nutsvoorziening' op de verbeelding en de daarbij behorende veiligheidscontour (Activiteitenbesluit - zone). Door deze wijze van bestemmen is de aanwezigheid van het gasdrukmeet- en regelstation voor derden zichtbaar en wordt beter geborgd dat de veiligheidsafstanden ten opzichte van respectievelijk kwetsbare objecten en beperkt kwetsbare objecten nu en in de toekomst in acht worden genomen.

Gasdrukmeet- en regelstation aan de Midlumerlaan 53A te Harlingen

- Enkelbestemming: 'wonen'
- AS – Kaststation (inh: 0,5-15m³)
- Nummer behuizing ' 9 011 729'
- Coördinaten: 157663, 576944



Afbeelding 1a: Uitsnede voorontwerp met locatie van het gasdrukmeet- en regelstation (rode cirkel).



Afbeelding 1b: Locatie van het gasdrukmeet- en regelstation (rode cirkel).

Conclusie

Wij verzoeken u het voorontwerp zodanig aan te passen dat tegemoet wordt gekomen aan het beschreven voorstel. Wij zijn graag bereid om deze inspraakreactie mondeling nader toe te lichten en met u mee te denken.

Heeft u nog vragen naar aanleiding van deze brief of over ruimtelijke ontwikkelingen? Neem dan gerust contact met ons op door een e-mail te sturen naar ro.loket@liander.nl. We zullen dan binnen drie werkdagen contact met u opnemen.

Met vriendelijke groet,
Liander N.V.

Maurice Faassen
Consultant Ruimte & Recht