

Zaaknummer: 116485	Behandeld in raadscommissie en raad	
	Datum commissie	01-06-2022
	Agendanummer	
	Datum raad	22-06-2022
	Agendanummer	
	Opsteller	H. Feenstra
	Telefoonnummer	14 0517

Onderwerp:	Vaststelling bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan wooncentrum Almenum
-------------------	-------------------------------------------------------------------------

Te besluiten om

<ol style="list-style-type: none"> 1. Het ontwerpbestemmingsplan 'Harlingen – wooncentrum Almenum' gewijzigd vast te stellen conform de reactienota zienswijzen. 2. Het ontwerpbeeldkwaliteitsplan 'Harlingen – wooncentrum Almenum' gewijzigd vast te stellen conform de reactienota zienswijzen. 3. In te stemmen met het incidenteel afwijken van de Notitie Bouwhoogte Harlingen tot een hoogte van 16 meter ter plaatse van één bouwvlak. 4. Geen exploitatieplan vast te stellen. 5. Vanaf 2027 in de begroting een bedrag op te nemen tussen de € 15.000,- en € 20.000,- voor het jaarlijks onderhoud en beheer van het openbare plangebied Almenum.

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 sociale huursector en 25 woonappartementen in de vrije huursector. De voorgenomen herontwikkeling past niet binnen de bouwvlakken van het geldende bestemmingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan (bijlagen 4 en 5) hebben vanaf 10 januari 2022 voor iedereen zes weken ter inzage gelegen. Op 8 februari 2022 heeft er een inloopbijeenkomst plaatsgevonden. De ter inzage periode heeft geleid tot 6 zienswijzen van diverse omwonenden. Op een aantal onderdelen hebben de zienswijzen tot een wijziging van het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbeeldkwaliteitsplan geleid.

Beoogd effect

Dit bestemmingsplan biedt het juridisch planologisch kader voor herontwikkeling van het wooncentrum Almenum.

Argumenten

Voorstel aan de gemeenteraad van Harlingen

1.1 De reactienota geeft inzicht in de ontvangen zienswijzen en van de gemotiveerde beantwoording door de gemeente

Alle zienswijzen (bijlage 2) zijn beantwoord in een reactienota, zie bijlage 1. Het merendeel van de zienswijzen heeft betrekking op de gevolgen van de herontwikkeling ten aanzien van privacy en uitzicht voor de direct omwonenden van het plangebied. Om hieraan tegemoet te komen, zijn met name onderstaande wijzigingen van belang (op blz. 17 van de nota zijn alle wijzigingen vermeld):

- De maximale bouwhoogte voor het meest westelijk woongebouw aan de zijde van de begraafplaats wordt verlaagd van 15 naar 13 meter, bestaande uit maximaal 4 bouwlagen.
- De maximale bouwhoogte voor het middelste woongebouw wordt verhoogd van 15 naar 16 meter, bestaande uit 5 bouwlagen. Onder argument 3.1 wordt de reden van deze wijziging nader toegelicht.
- De verzoeken om achter de aan de oostzijde van het plangebied gelegen woonpercelen een groenstrook te bestemmen, zullen worden uitgevoerd. Dit geldt ook voor eenzelfde verzoek van een omwonende centraal gelegen ten opzichte van het plangebied.
- De positie en functie van de aan de oostzijde gelegen twee garageboxen zal worden opgenomen in de verbeelding en regels van het vast te stellen bestemmingsplan.

1.2 Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening

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. Op basis van de onder 1.1 voorgestelde wijzigingen in combinatie met de reeds eerder doorgevoerde wijzigingen (met name de verschuiving van het middelste bouwblok over 6,5 meter richting kanaal), is de verwachting gerechtvaardigd dat er geen onevenredige aantasting zal optreden voor privacy en uitzicht van de direct omwonenden van het plangebied.

2.1 Het beeldkwaliteitsplan borgt een kwalitatieve stedenbouwkundige invulling

Het ontwerpbeeldkwaliteitsplan voorziet in diverse woongebouwen met een maximum van vijf bouwlagen. In de bestaande situatie bestaat het hoogste woongebouw uit zeven bouwlagen. Verder is in het ontwerp zoveel mogelijk ruimte gecreëerd tussen de achterzijde van de woningen aan de Midlumerlaan en de nieuwe woongebouwen, welke gebouwen aan die zijde niet hoger worden dan twee bouwlagen. De open ruimte wordt ingevuld door parkeerplaatsen en aanleg van groen. In het vast te stellen beeldkwaliteitsplan zal het aantal bouwlagen voor het meest westelijk woongebouw aan de zijde van de begraafplaats worden verlaagd van vijf naar vier bouwlagen. Deze wijziging komt tegemoet aan de ingediende zienswijzen. Het vastgestelde beeldkwaliteitsplan dient als toetsingskader voor de welstandscommissie bij de behandeling van de omgevingsvergunning. In het recente vooroverleg heeft de welstandscommissie laten weten dat de ingediende stukken uitzicht bieden op een positieve welstandsbeoordeling.

3.1 Er is een beperkte afwijking nodig met betrekking tot het middelste woongebouw

GEMEENTE HARLINGEN

Voorstel aan de gemeenteraad van Harlingen

In de reactienota bij het voorontwerp bestemmingsplan is aangegeven dat de maximale bouwhoogte voor het middelste woongebouw wordt verlaagd van 21 naar 15 meter. Die 15 meter is gebaseerd op een 5-laags hoog gebouw. Dat is conform de vastgestelde Notitie Bouwhoogte Harlingen, waarin is opgenomen dat woonbebouwing tot maximaal 15 meter hoog en 5 woonlagen is toegestaan. Echter, de Bouwvereniging heeft aangegeven dat het ontwerp technisch niet mogelijk is om het woongebouw binnen de 15 meter te realiseren en die hoogte komt te liggen tussen de 15 en 16 meter. In bijlage 3 bij dit voorstel is dit nader toegelicht door de Bouwvereniging. Daarom wordt nu aan de raad voorgesteld om voor het middelste woongebouw een bouwhoogte toe te staan van maximaal 16 meter en maximaal 5 bouwlagen. Dit komt ook tegemoet aan een ingediende zienswijze waarbij is aangegeven dat de raad hierover een besluit dient te nemen.

4.1 Er is een anterieure overeenkomst afgesloten

Middels een anterieure overeenkomst worden de gemeentelijke plankosten verhaald op de Bouwvereniging. Hiermee is het verhaal van kosten anderszins verzekerd, waardoor geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld. Dat besluit dient door de raad te worden genomen. Onderdeel van de anterieure overeenkomst is dat eventuele uit te keren planschade door de Bouwvereniging zal worden vergoed. Verder is in de overeenkomst bepaald dat de Bouwvereniging het gehele plangebied woonrijp maakt. Na de woonrijp oplevering van het plangebied worden de gronden voor een symbolisch bedrag van 1 euro overgedragen aan de gemeente voor openbaar beheer en onderhoud. Dat is inclusief alle parkeerplaatsen. De Bouwvereniging blijft alleen kadastraal eigenaar van de gronden onder de woongebouwen (t/m circa 4 meter rondom de gebouwen) en het binnenterrein bij de woongebouwen.

5.1 Dit is passend binnen het raamwerk van principeafspraken tussen de gemeente Harlingen en de Bouwvereniging

In februari 2022 heeft uw raad ingestemd met het raamwerk van principeafspraken voor anterieure overeenkomsten tussen gemeente en de Bouwvereniging. In dat raamwerk zijn ook afspraken gemaakt voor projecten waarbij, zoals in dit geval van Almenum, de Bouwvereniging oorspronkelijk eigenaar is van de woningen en het omliggende gebied. In dat geval worden de kosten voor de inrichting van het terrein gedragen door de Bouwvereniging en draagt deze het terrein na inrichting over aan de gemeente voor een symbolisch bedrag. De overgedragen percelen zullen vervolgens door de gemeente voor beheer en onderhoud worden meegenomen en financieel bij de Kadernota worden opgevoerd.

Kanttekeningen

Niet van toepassing

Participatie

Bij de planvorming van de herontwikkeling van Almenum is vanaf het eerste begin door de Bouwvereniging in afstemming met de gemeente ingezet op een grote betrokkenheid van de bewoners, omwonenden en andere belanghebbenden. Er zijn vanaf 2020 diverse bijeenkomsten georganiseerd, zowel voor de bewoners van Almenum als voor de

GEMEENTE HARLINGEN

Voorstel aan de gemeenteraad van Harlingen

omwonenden van het plangebied. In dat proces heeft de Bouwvereniging een draagvlakmeting gehouden met als uitkomst dat 94% van de bewoners van Almenum positief is over de herontwikkeling. De gehele planvorming wordt in nauwe afstemming en in goed overleg gevoerd met de Huurdersvereniging Harlingen en de stichting Huurdersbelangen Almenum. Deze partijen hebben tezamen met de Bouwvereniging en Gemeente zitting in de stuurgroep.

Daarnaast is er ten aanzien van afstemming met omwonenden de klankbordgroep Midlumerlaan opgericht. Vertegenwoordigers uit de Belangengroep Bewoners Midlumerlaan hebben zitting in deze groep. De meningen en bedenkingen van de omwonenden zijn hiermee onderdeel van het totale planvormingsproces, waaronder ook de architectenselectie en inrichting van het openbare gebied. Zo heeft de inbreng van de omwonenden er onder andere toe geleid dat het planontwerp zodanig is gewijzigd, dat er geen grondgebonden woningen direct achter de woonpercelen van de Midlumerlaan worden gerealiseerd en dat de bouwhoogte en positie van de nieuwe woongebouwen is aangepast. In bijlage 6 is een memo opgenomen waarin de gevoerde communicatie en participatie met omwonenden in 2020 en 2021 is toegelicht.

Verder zijn er tijdens de voorontwerp- en ontwerpfasen van het bestemmingsplan inloopbijeenkomsten voor bewoners en omwonenden georganiseerd. Op grond van bovenstaande wordt geconcludeerd dat er een zorgvuldig en uitvoerig participatieproces heeft plaatsgevonden.

Financiën

Middels een anterieure overeenkomst worden de gemeentelijke plankosten verhaald op de Bouwvereniging. Conform artikel 6.12 lid 2 van de Wro is hiermee het verhaal van kosten anderszins verzekerd, waardoor geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld. Onderdeel van de anterieure overeenkomst is dat eventuele uit te keren planschade door de Bouwvereniging zal worden vergoed.

Juridisch

Het bestemmingsplan is opgesteld ter ontwikkeling en verwezenlijking van werken en gebieden krachtens afdeling 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening, als bedoeld in bijlage I onder punt 3.1 van de Crisis- en Herstelwet (bouw en herontwikkeling van meer dan 11 woningen in een aaneengesloten gebied). Dit betekent dat bij een eventuele beroepsprocedure bij de Raad van State een versnelde afhandeling van toepassing is. Bij de publicatie van het vastgestelde bestemmingsplan wordt aangegeven dat de Crisis- en Herstelwet van toepassing is.

Communicatie

Na de vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad wordt de bekendmaking gepubliceerd in de Harlinger Courant en op de website Officiële Bekendmakingen.

Uitvoering

GEMEENTE HARLINGEN

Voorstel aan de gemeenteraad van Harlingen

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt zes weken ter inzage gelegd in het kader van de beroepstermijn. Tijdens deze fase kan nog beroep worden ingediend bij de Raad van State. Indien dat niet gebeurt, is het bestemmingsplan daarmee onherroepelijk. Op basis van het vastgestelde bestemmingsplan kan er al een omgevingsvergunning voor de bouw worden verleend.

Relevante documenten

Eerder genomen besluiten:	<i>-Notitie Bouwhoogte Harlingen (2010)</i> <i>-Ter inzage legging ontwerpbestemmingsplan (22-12-2022)</i> <i>-Raamwerk van principeafspraken anterieure overeenkomsten (16-02-2022)</i>
Intrekken beleidsnota's:	<i>Niet van toepassing</i>
Gevolgen ander beleid:	<i>Niet van toepassing</i>

Bijlagen

1. Reactienota beantwoording zienswijzen, doc.nr. 163370
2. Bijlage bij reactienota – ingediende zienswijzen, doc.nr. 163371
3. Verzoek Bouwvereniging aangaande bouwhoogte, doc.nr. 164720
4. Ontwerpbestemmingsplan met bijlagen, doc.nr. 140010
5. Ontwerpbeeldkwaliteitsplan, doc.nr. 138825
6. Memo participatie, doc.nr. 164700

Harlingen, 17 mei 2022

Burgemeester en wethouders van Harlingen,
de secretaris, de burgemeester,

S.C. van Gent

C.M. Sjerps

GEMEENTE HARLINGEN

Voorstel aan de gemeenteraad van Harlingen

Besluit van de gemeenteraad van Harlingen

Onderwerp:	Vaststelling bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan wooncentrum Almenum
-------------------	-------------------------------------------------------------------------

DE RAAD VAN DE GEMEENTE HARLINGEN

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 17 mei 2022

Besluit

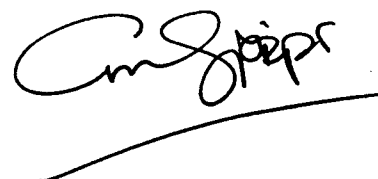
1. Het ontwerpbestemmingsplan 'Harlingen – wooncentrum Almenum' gewijzigd vast te stellen conform de reactienota zienswijzen.
2. Het ontwerpbeeldkwaliteitsplan 'Harlingen – wooncentrum Almenum' gewijzigd vast te stellen conform de reactienota zienswijzen.
3. In te stemmen met het incidenteel afwijken van de Notitie Bouwhoogte Harlingen tot een hoogte van 16 meter ter plaatse van één bouwvlak.
4. Geen exploitatieplan vast te stellen.
5. Vanaf 2027 in de begroting een bedrag op te nemen tussen de € 15.000,- en €20.000,- voor het jaarlijks onderhoud en beheer van het openbare plangebied Almenum.

Besluit aangepast

--

Vastgesteld door de raad in zijn
vergadering van 22 juni 2022

, de voorzitter



GEMEENTE HARLINGEN

Voorstel aan de gemeenteraad van Harlingen

, de raadsgriffier

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'W. van der...'.