

Reactienota zienswijzen ontwerp Bestemmingsplan en ontwerp omgevingsvergunning Harlingen - Freyhof gemeente Harlingen.

Het ontwerp Bestemmingsplan en de ontwerp omgevingsvergunning Harlingen – Freyhof heeft van 5 november t/m 16 december 2018 ter inzage gelegen. Tijdens de inzageperiode zijn 2 zienswijzen ontvangen, één op het bestemmingsplan en één op het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning. Deze reacties zijn onderstaand samengevat en voorzien van een antwoord.

Zienswijze 1:

De advocaat van Ludinga Vastgoed B.V. heeft een zienswijze ingediend op het Ontwerpbestemmingsplan Harlingen – Freyhof. Hierin wordt aangegeven dat Ludinga Vastgoed B.V. van mening is dat bestemmingsplan strijdig is met artikel 6 van de gesloten overeenkomst in 2004 tussen Ludinga Vastgoed B.V. en de gemeente Harlingen. Weliswaar heeft het Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden dat bij arrest van 24 april 2018 geoordeeld dat bedoeld artikel 6, geen betrekking heeft op zogenaamde inbreidingen maar hiertegen is Ludinga Vastgoed BV in cassatie gegaan bij de Hoge Raad. Hangende dit oordeel behoudt Ludinga Vastgoed BV zich alle rechten op schadeloosstelling voor.

Reactie gemeente:

De gemeente is van mening dat er geen strijdigheid met de genoemde overeenkomst is. De uitspraak van het Gerechtshof d.d. 24 april 2018 was hierover duidelijk en beslist dat de gemeente zich met artikel 6 van de samenwerkingsovereenkomst niet jegens Ludinga heeft verplicht om woningbouw binnen de gemeente (dan wel alleen de stad) Harlingen in planologisch opzicht uitsluitend in het plangebied Ludinga mogelijk te maken. Het Hof heeft voor recht verklaard dat artikel 6 van de samenwerkingsovereenkomst aldus uitgelegd moet worden dat dit artikel uitsluitend betrekking heeft op uitbreidingsplannen in de stad Harlingen. Gelet hierop heeft de gemeente geen reden om een ander standpunt in te nemen omtrent de uitleg van artikel 6 en de samenwerkingsovereenkomst in relatie tot voorliggend bestemmingsplan/bouwplan.

Zienswijze 2;

De indiener van de zienswijze tegen het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning heeft met name bezwaar tegen de afrastering/afscheiding die gepland staat tussen de N31 en het huis aan de Bolswardervaart 27 omdat er een 2,5 meter hoge muur of ondoorzichtige afscheiding vanaf de opvaart tot aan de Willem de Zwijgerstraat / het einde van de Wilhelminastraat komt. Het huis komt daarmee in een isolement te staan, te meer omdat er ook bij de verbreding van de N31 een geluidwal is gerealiseerd. Waarom wordt deze wal niet doorgetrokken?

Verder wordt opgemerkt dat de woning nu slechter voor de brandweer bereikbaar wordt omdat de toegangsmogelijkheid vanaf het terrein van de Harnehal in de nieuwe situatie niet meer mogelijk is en de toegangsweg aan de voorzijde onvoldoende ruimte biedt om nabij de woning te komen.

Reactie gemeente:

De gemeente is van mening dat door de realisatie van de woningen in het plangebied de woning aan de Bolswardervaart 27 functioneel gezien juist uit het isolement wordt gehaald

doordat deze in een woonomgeving komt te liggen in plaats van bij een braakliggend perceel zoals in de huidige situatie het geval is.

Voor de uitvoerbaarheid van het project is de realisatie van een 2,5 meter hoog geluidscherm noodzakelijk zoals in het akoestisch onderzoek is aangegeven. Een langer scherm naar fase 2 voor plan Zuid is voor dit project niet noodzakelijk. Hiervoor is in de destijds gevoerde bestemmingsplanprocedure een aparte afweging gemaakt. De realisatie van een lager scherm is ook niet mogelijk omdat dan niet aan de wettelijke vereisten wordt voldaan. Over de vormgeving en uitvoering daarvan zullen bij de nadere uitwerking van het project afspraken worden gemaakt.

In de huidige situatie is het perceel aan de achterzijde (aan de zijde van het plangebied) ook voorzien van een afschermdende beplanting. De gemeente is van mening dat door de realisatie van het geluidscherm het huis niet significant meer in een isolement komt te liggen, te meer omdat zoals hiervoor is geconstateerd er in een functioneel opzicht het omgekeerde het geval is. Er wordt dus met het project geen onevenredige afbreuk gedaan op het woon- en leefklimaat op het perceel Bolswardervaart 27.

Doortrekken van de bestaande wal is geen optie omdat het aanbrengen hiervan een zeer grote ingreep betreft waarbij de toegangsweg naar de woning Bolswardervaart 27 verplaatst moet worden, grond voor de wal niet in eigendom is van de ontwikkelaar en mogelijk ook een sloot gedempt moet worden. Dit alles vraagt een grotere investering als het nu voorgestelde scherm.

Wat betreft de bereikbaarheid van de brandweer kan het volgende opgemerkt worden. De toegang tot de panden aan de Bolswardervaart 27 is inderdaad niet breed. De toegang is echter ook niet dermate smal of slecht dat de brandweer geen mogelijkheid ziet om deze woning te bereiken. In de zienswijze haalt de schrijver aan dat de brandweer minimaal 4.5 meter nodig heeft om een adres te kunnen bereiken. Bij nieuwe ontwikkelingen wordt echter een weg breedte van minimaal 3.25 meter aangehouden. Daarnaast wordt geadviseerd een vrije doorgang van 4.2 meter aan te houden om te voorkomen dat obstakels langs de weg leiden tot problemen bij het aanrijden. Wanneer de indieners van de zienswijze twijfelen aan de bereikbaarheid van hun woning is het altijd raadzaam hier over na te denken en eventueel een verbreding van de verharding aan te brengen of een aantal bomen/ andere obstakels te verwijderen. Afgaande op beschikbare luchtfoto's lijkt de breedte van het pad op alle goed te meten punten ongeveer 3.5 meter. Dit hoeft dus niet direct tot problemen te leiden. Tot slot geeft de indiener van de zienswijze aan dat in het verleden toegang tot het perceel verkregen kon worden over het voormalig parkeerterrein van de Harnehal. De genoemde hal en bijbehorend parkeerterrein bestaan echter al enige tijd niet meer. Het terrein ligt dan ook braak en zal ook in de huidige situatie niet zonder meer gebruikt worden door de brandweer bij het aanrijden bij een incident op dit adres. Hiervoor is het risico dat het voertuig zich vastrijdt te groot.

Er worden geen wijzigingen voorgesteld in de juridische regeling van het bestemmingsplan en in de omgevingsvergunning.

Voorstel aan de gemeenteraad van Harlingen

 GR19.00006	Behandeld in Raadscommissie en Raad	
	Datum Commissie	6 februari 2019
	Agendanummer	10
	Datum Raad	27 februari 2019
	Agendanummer	9
	Opsteller	H. Runia
	Telefoonnummer	14 0517

Onderwerp:	Vaststellen bestemmingsplan Harlingen - Freyhof
------------	---

Te besluiten om

1. In te stemmen met de reactienota zienswijzen;
2. Het bestemmingsplan Harlingen - Freyhof vast te stellen.

Inleiding

Op het terrein waar voorheen de sporthal 'Harnehal' heeft gestaan is een bouwplan ingediend voor het realiseren van 18 woningen. Op basis van het geldende bestemmingsplan is de beoogde ontwikkeling niet mogelijk. Om de ontwikkeling toch juridisch-planologisch mogelijk te maken is een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Inmiddels heeft dit ontwerp bestemmingsplan vanaf 5 november 2018 tot en met 16 december 2018 ter inzage gelegen. In totaal zijn er twee zienswijzen ontvangen. In bijgaande reactienota wordt op deze zienswijzen ingegaan. De zienswijzen geven geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen. Uw raad kan het bestemmingsplan nu vaststellen.

Beoogd effect

Het vaststellen van een bestemmingsplan om een concreet bouwplan mogelijk te maken.

Argumenten

1.1 De reactienota geeft een beeld van de ontvangen zienswijzen en een zorgvuldige en gemotiveerde beantwoording door de gemeente.

Door twee partijen is gereageerd op het ontwerp bestemmingsplan. Per zienswijze wordt een reactie gegeven. Korthedshalve wordt naar de reactienota verwezen. De ingebrachte zienswijzen geven geen aanleiding het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

2.1 Dit bestemmingsplan is nodig om de realisatie van het bouwplan mogelijk te maken.

Voor het gebied waar de 18 woningen moeten komen geldt een oud bestemmingsplan die deze ontwikkeling niet mogelijk maakt. Als basis voor de te verlenen omgevingsvergunning is

GEMEENTE HARLINGEN

een actueel planologisch regiem nodig. Dit bestemmingsplan voorziet hierin. Het bestemmingsplan bestaat uit een toelichting met regels en een plankaart.

2.2. Hiermee wordt uitvoering gegeven aan het coördinatiebesluit.

Bij het instemmen met het voorontwerp bestemmingsplan in de gemeenteraad van 26 september 2018 is tevens besloten de coördinatieregeling op dit bestemmingsplan van toepassing te verklaren. Hiermee worden bestemmingsplan en omgevingsvergunning tegelijkertijd in procedure gebracht. In vervolg hierop is het ontwerp bestemmingsplan en de ontwerp omgevingsvergunning ter inzage gelegd. Het ontwerp bestemmingsplan kan nu (raadsbesluit 27 februari 2019) worden vastgesteld en vervolgens kan ons college (5 maart 2019) de omgevingsvergunning verlenen.

Kantttekeningen

n.v.t.

Financiën

De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan en eventuele andere kosten t.b.v. de procedure komen volledig voor rekening van de initiatiefnemer. Een anterieure overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer is inmiddels afgesloten.

Communicatie

Na vaststelling van het bestemmingsplan en het verlenen van de omgevingsvergunning zullen deze gezamenlijk worden gepubliceerd. Belanghebbenden kunnen dan in beroep gaan bij de Raad van State.

Uitvoering

Het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning worden gepubliceerd. De omgevingsvergunning wordt tevens naar de aanvrager gestuurd.

Relevante documenten

Eerder genomen besluiten:	<i>Concept bestemmingsplan Harlingen – Freyhof, 26-09-18.</i>
Intrekken beleidsnota's:	<i>n.v.t.</i>
Gevolgen ander beleid:	<i>Dit vast te stellen bestemmingsplan vervangt het ter plaatse nog geldende bestemmingsplan uit 1975.</i>

Bijlagen

1. Ontwerp bestemmingsplan Harlingen – Freyhof;
2. Zienswijze 1;
3. Zienswijze 2;
4. Reactienota zienswijzen ontwerp bestemmingsplan.

Harlingen, 15 januari 2019

Burgemeester en wethouders van Harlingen,	
de secretaris,	de burgemeester
S. van den Broek	W.R. Sluiter

Besluit van de gemeenteraad van Harlingen

Onderwerp:

Vaststellen bestemmingsplan Harlingen - Freyhof

DE RAAD VAN DE GEMEENTE HARLINGEN

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 15 januari 2019

Besluit

1. In te stemmen met de reactienota zienswijzen;
2. Het bestemmingsplan Harlingen - Freyhof vast te stellen.

Besluit aangepast

Vastgesteld door de raad in zijn
vergadering van 27 februari 2019

plv.
, de voorzitter



, de raadsgriffier

