

Voorstel aan de gemeenteraad van Harlingen

 GR15.00025	Behandeld in Commissie Omgeving	
	Datum Commissie	1 april 2015
	Agendanummer	9
	Datum Raad	15 april 2015
	Agendanummer	7
	Opsteller	H. Runia
	Telefoonnummer	14 0517

Onderwerp:	Gewijzigd vaststellen ontwerp bestemmingsplan Harlingen-Ludinga.
-------------------	---

Te besluiten om

1. In te stemmen met de Reactienota zienswijzen Bestemmingsplan Harlingen - Ludinga;
2. Het ontwerp bestemmingsplan Ludinga gewijzigd vast te stellen waarbij de regels worden aangepast conform hetgeen geel gearceerd is in de bij het raadsbesluit gevoegde planregels en rood is omlijnd op de bij het raadsbesluit gevoegde plankaart.

Inleiding

Het ontwerp bestemmingsplan Ludinga heeft vanaf 10 juli 2014 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Het bestemmingsplan is opgesteld in het kader van de reguliere actualisering van alle bestemmingsplannen. Grootste verschil met het nu geldende bestemmingplan Ludinga is het feit dat het plangebied kleiner is gemaakt. De geplande uitbreiding van Ludinga, op dit moment opgenomen als de bestemming wonen – nader uit te werken, is buiten het plangebied gelaten. (zie kanttekening)

Het nu voorliggende ontwerp bestemmingsplan heeft een conserverend karakter voor de gerealiseerde woningbouw en laat het verder volbouwen van de wijk toe. Er zijn twee zienswijzen ontvangen op het ontwerp bestemmingsplan. In de reactienota zienswijzen bestemmingsplan Harlingen – Ludinga wordt ingegaan op de zienswijzen. De zienswijzen geven aanleiding het ontwerp bestemmingsplan op een paar punten aan te passen. Tot slot worden er ambtshalve, o.a. naar aanleiding van een overleg Ludinga Vastgoed BV, nog een aantal wijzigingen voorgesteld. Uw raad wordt voorgesteld met de inhoud van de reactienota in te stemmen en het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Beoogd effect

Een actueel planologisch juridisch kader voor de wijk Ludinga te realiseren.

GEMEENTE HARLINGEN

Argumenten

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

Door de provincie en een gezamenlijke reactie van De Bouwvereniging, stichting Accolade en de woningstichting NW Friesland is gereageerd op het ontwerp bestemmingsplan. Per zienswijze wordt een reactie gegeven.

2.1 Het bestemmingsplan is nodig in het kader van de reguliere actualiseringsslag.

Er is een bestemmingsplan nodig omdat het ter plaatse nu nog geldende bestemmingsplan geactualiseerd moet worden. Voor het gehele grondgebied van een gemeente dient een bestemmingsplan of beheersverordening te gelden.

2.2 Het bestemmingsplan is nodig om de huidige situatie vast te leggen en planologisch te beschermen.

Het bestemmingsplan voorziet in een actueel planologisch kader voor bestaande activiteiten in het gebied. De gerealiseerde woningen en de inrichting de wijk krijgen met dit bestemmingsplan een actueel planologisch regiem. Alle woningen en de wegen in het noordelijke deel zijn nu als zodanig inbestemd en in het zuidelijke deel voor zover mogelijk. Deels liggen in het zuidelijke deel nog een aantal gele vlakken op de plankaart waarbinnen woningen en wegen gerealiseerd kunnen worden.

2.3 De ingebrachte zienswijzen geven aanleiding het bestemmingsplan op een aantal punten gewijzigd vast te stellen.

De ingebrachte zienswijzen geven aanleiding het bestemmingsplan op een aantal punten gewijzigd vast te stellen. In het huidige bestemmingsplan staat in de toelichting dat in de gehele wijk Ludinga zo'n 400 woningen gerealiseerd kunnen worden. Ook in de diverse woonvisies uit 2001 en 2013 zijn deze aantallen als zodanig genoemd.

Mede naar aanleiding van de zienswijzen van de provincie wordt nu het aantal woningen voor overblijvende onbebouwde deel van Ludinga, dit betreft het zuidelijke deel van de wijk en de Pollendam, ook juridisch gemaximaliseerd waarbij er, naast de 41 gerealiseerde dan wel vergunde woningen nog een toevoeging van 150 woningen mag plaats vinden.

Hiermee wordt de zienswijze van de provincie voor wat betreft het aantal te realiseren woningen over genomen en sluit dit aan bij het door de provincie geaccordeerde woningbouwprogramma maar ook bij de gemeentelijke woonvisie.

Hiervoor wordt het bestemmingsplan gewijzigd vastgesteld waarbij een voorwaardelijke bepaling over het aantal woningen in de regels (artikel 10 Woongebied en artikel 12 Wonen-Zorg wordt opgenomen. Deze wijziging van de regels zijn, net als de ambtshalve wijzigingen (zie argument 2.4), geel gearceerd in de bijlage bij het raadsbesluit.

2.4 Ambtshalve zijn een aantal wijzigingen van de regels en plankaart nodig.

Op verzoek van Ludinga Vastgoed BV is in een overleg gezamenlijk nog eens gekeken naar het geldende bestemmingsplan Ludinga en het voorliggende ontwerp bestemmingsplan. Hieruit zijn een aantal zaken voortgekomen welke vragen om en gewijzigde vaststelling. Het betreft dan een aantal punten binnen de regels en de plankaart.

Verder worden aan de noordzijde van het plangebied momenteel starterswoningen gerealiseerd. Dit is een groot succes en naast de oorspronkelijk geplande 26 starterswoningen wil de ontwikkelaar nog 3 extra starterswoningen realiseren.

2015-06-16 15:00

GEMEENTE HARLINGEN

Op de plankaart van het nieuwe ontwerp bestemmingsplan was al uitgegaan van de oorspronkelijk geplande 26 starterswoningen en was het bouwvlak daarop aangepast waarbij een stukje groen overbleef. In het oorspronkelijke bestemmingsplan Ludinga had het gehele perceel van de starterswoningen echter een woonbestemming. Om de extra drie woningen nu planologisch goed te regelen krijgt het hele perceel weer een woonbestemming waarbij het weer aansluit bij het oorspronkelijke bestemmingsplan. Deze wijziging van de regels zijn geel gearceerd in de bijlage bij het raadsbesluit (bijlage 7). De wijzigingen van de plankaart zijn rood omlijnd in de bijlage bij het raadsbesluit (bijlage 8).

Kanttekeningen

1.1 Het uitwerkingsgebied ten oosten van de huidige wijk Ludinga blijft buiten het nieuwe bestemmingsplan.

De regeling voor dit gebied blijft als enige vallen onder het huidige bestemmingsplan Ludinga. Dit is gedaan omdat binnen de termijn van 10 jaar geen uitwerkingsplan is gemaakt. Het opnieuw in een actualisering van het bestemmingsplan opnemen van deze uitwerkingsbevoegdheid zou een compleet nieuwe afweging van nut en noodzaak vergen. Deze afweging willen wij doen bij het daadwerkelijk uitwerken van deze bestemming. Een concreet verzoek hiervoor is inmiddels van Ludinga Vastgoed ontvangen in de vorm van een plan voor het realiseren van 179 huurwoningen in dit gebied. Inmiddels zijn wij met de aanvrager in gesprek over de uitwerking van deze plannen.

Financiën

Het opstellen van het bestemmingsplan wordt gedekt uit het reguliere budget voor de herziening van bestemmingsplannen.

Communicatie

De indieners van de zienswijze worden binnen twee weken na de collegebehandeling per brief geïnformeerd over de inhoud van de reactienota zienswijzen. Daarbij zal hun gewezen worden op de commissiebehandeling en de mogelijkheid in te spreken.

Uitvoering

- Voorontwerp is eind december 2013 voorgelegd aan de overleg partners;
- Ontwerp bestemmingsplan heeft vanaf 10 juli 2014 voor een ieder gedurende 6 weken ter inzage gelegen;
- Januari 2015 nog overleg geweest met Ludinga BV;
- Vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan raad 15 april 2015;
- Toezending raadsbesluit naar provincie in verband met gewijzigde vaststelling;
- Eind mei 2015 wordt het gewijzigd vastgestelde plan opnieuw ter inzage gelegd en kan er door diegenen welke een zienswijze hebben ingezonden een beroep worden ingediend. Tegen de punten welke gewijzigd worden bij vaststelling van het bestemmingsplan kan een ieder beroep indienen.

Relevante documenten

Eerder genomen besluiten:	<i>Raadsbesluit tot vaststelling huidige bestemmingsplan Ludinga d.d. 16 juni 2004.</i>
Intrekken beleidsnota's:	<i>nvt</i>
Gevolgen ander beleid:	<i>nvt</i>

GEMEENTE HARLINGEN

Bijlagen

1. Ontwerpbestemmingsplan zoals dat ter inzage heeft gelegen;
2. Zienswijze provincie;
3. Zienswijze Langhout & Wiarda namens de Bouwvereniging e.a.
4. De reactienota zienswijzen Bestemmingsplan Harlingen - Ludinga;
5. Overzicht wijzigingen nu geldende bestemmingsplan t.o.v. ontwerp bestemmingsplan;
6. Verslag overleg d.d. 6 januari 2015 met Ludinga Vastgoed BV;
7. Gewijzigde regels, wijzigingen t.o.v. ontwerp bestemmingsplan in geel;
8. Gewijzigde plankaart, wijzigingen t.o.v. ontwerp bestemmingsplan rood omlijnt.

Harlingen, 10 maart 2015

Burgemeester en wethouders van Harlingen,
de secretaris, de burgemeester

J.S.W. Ozenga

W.R. Sluiter

GEMEENTE HARLINGEN

Besluit van de gemeenteraad van Harlingen

Onderwerp:	Gewijzigd vaststellen ontwerp bestemmingsplan Harlingen-Ludinga.
------------	--

DE RAAD VAN DE GEMEENTE HARLINGEN

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 10 maart 2015

Besluit

1. In te stemmen met de Reactienota zienswijzen Bestemmingsplan Harlingen - Ludinga;
2. Het ontwerp bestemmingsplan Ludinga gewijzigd vast te stellen waarbij de regels worden aangepast conform hetgeen geel gearceerd is in de bij het raadsbesluit gevoegde planregels en rood is omlijnd op de bij het raadsbesluit gevoegde plankaart.

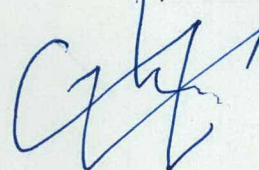
Besluit aangepast

--

Vastgesteld door de raad in zijn
vergadering van 15 april 2015



, de voorzitter



, de raadsgriffier



14.002844

Gemeente HARLINGEN

Ingekomen

18 AUG. 2014

No.

Aan de raad van de gemeente Harlingen
Postbus 10000
8860 HA HARLINGEN

provinsje fryslân
provincie fryslân

postbus 20120
8900 hm leeuwarden
tweebaksmarkt 52
telefoon: (058) 292 59 25
telefax: (058) 292 51 25

www.fryslan.nl
provincie@fryslan.nl
www.twitter.com/provfryslan

provinsje fryslân

Leeuwarden, 18 augustus 2014
Verzonden,

18 AUG. 2014

Ons kenmerk : 01150043
Afdeling : Stêd en Plattelân
Behandeld door : E.G. Buurstra / (058) 292 56 53 of e.g.buurstra@fryslan.nl
Uw kenmerk :
Bijlage(n) :

Onderwerp : Zienswijze ontwerpbestemmingsplan Harlingen - Ludinga

Geachte raad,

Op 10 juli 2014 hebben Gedeputeerde Staten de kennisgeving over de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan Harlingen-Ludinga ontvangen. Op grond van art. 3.8 Wro maak ik namens Gedeputeerde staten (hierna: GS) bij deze hun zienswijze kenbaar over het ontwerpbestemmingsplan.

Provinciaal belang

Het provinciaal belang in dit plan is gelegen in de afstemming van de plancapaciteit voor woningbouw in Ludinga op de woningbehoefte en op de afgesproken regionale en gemeentelijke programmering van de woningbouw. Eerder hebben GS in overleg met uw college en in reactie op uw Structuurvisie en uw Woonvisie 2013-2020, hun zorg daarover uitgesproken.

Planinhoud

Het plan maakt de (verdere) aanleg en invulling mogelijke van de uitbreidingswijk Ludinga. De ontwikkeling daarvan is ingezet met het plan Harlingen – Ludinga uit 2004. Dat plan bevatte bouwmogelijkheden 'bij recht', in de vorm van fase 1 en in de vorm van vier woon-(zorg)locaties langs de Pollendam. Daarnaast de mogelijkheid tot uitwerking van Ludinga fase 2, aan de noordoostkant.

Onderhavige herziening heeft geen betrekking op het uit te werken gebied fase 2.

Vooroverleg

In het kader van het overleg over het voorontwerp hebben GS allereerst opgemerkt dat in het voorontwerp, evenals in het vigerende plan, een uit te werken bestemming Wonen (Ludinga fase 2) was opgenomen. Zij constateerden dat Ludinga fase 1 nog niet is afgerond en nog voldoende restcapaciteit heeft om de komende jaren in de behoefte te voorzien. Daarbij ko-

men ook nog de beschikbare inbreidingslocaties zoals het Spaansens-terrein en het Dukdalf-terrein. GS waren van mening dat deze inbreidingslocaties eerst dienen te worden benut. Zij zijn van mening dat Ludinga fase 2 niet meer reëel is en hebben daarom verzocht de uitwerkingsbepaling uit het plan te halen.

Voor wat betreft fase 1 hebben GS verzocht om in de bestemming Woongebied een maximaal aantal woningen juridisch vast te leggen, overeenkomstig het woningbouwprogramma (Woonvisie 2013-2020) van uw gemeente, zoals u dat als raad hebt vastgesteld.

Zienswijze

Uit de reactie van uw college op het advies en uit het plan zelf blijkt dat de uitwerkingsbepaling voor fase 2 van Ludinga niet uit het plan is gehaald, maar dat het gebied van fase 2 als zodanig geheel buiten het plangebied is gelaten. Dat is een wezenlijk andere aanpassing dan GS hebben beoogd. Immers, met het uit het plan halen van het gebied van fase 2, blijft op dat gebied het plan Ludinga uit 2004 van toepassing. Daarmee blijft ook de woningbouwruimte in dat plandeel overeind. Ik blijf van mening dat een ontwikkeling van fase 2 van Ludinga niet gewenst is en niet meer gemotiveerd kan worden. Allereerst gelet op de plancapaciteit in fase 1 en in de woon-(zorg)bestemmingen langs de Pollendam, die ruimer is dan ook volgens uw woonvisie nodig is tot 2020. Zie ook hierna. Maar zeker ook gelet op de woningbouwcapaciteit die beschikbaar is in de inbreidingslocaties Spaansens en Dukdalf. Die locaties zijn als 'NB' in uw woonvisie benoemd. Gegeven het provinciaal beleid, maar ook gelet op het rijksbeleid, op grond waarvan inbreiding een hogere prioriteit moet hebben dan uitbreiding, zou u de voorrang aan de invulling van die locaties moeten geven. Ik wijs op de toepasselijkheid van artikel 2.2. van de Verordening Romte Fryslân 2011 en op artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Ladder voor duurzame verstedelijking). Een uitwerking van fase 2 kan binnen de planperiode van 10 jaar inhoudelijk niet op planologische gronden worden gemotiveerd en is daarmee in ieder geval juridisch in strijd met de provinciale Verordening Romte 2011.

Ik dring er op aan om het gebied van de eerder beoogde fase 2 alsnog in het plan op te nemen, maar te voorzien van een agrarische bestemming, zodat de woonbestemming alsnog wordt verwijderd.

Uit de reactie van uw college op het advies van GS en uit het plan zelf blijkt dat geen maximum plancapaciteit in de juridische regels van het plan is opgenomen. Uw college acht dat niet nodig omdat de resterende capaciteit in de bestemming Woongebied ca 140 woningen zou zijn, hetgeen ongeveer overeenkomt met het voorziene programma in uw Woonvisie, dat 66-143 woningen in uitbreidingslocaties bevat.

Allereerst merk ik op dat deze berekening afwijkt van hetgeen in het kader van uw woonvisie is aangehouden: daarin is sprake van een restcapaciteit in Ludinga 'bij recht' van slechts 100 woningen.

Maar ik constateer ook dat de juridische plancapaciteit in de bestemming Woongebied in feite nog iets hoger ligt. Met inachtneming van de planregels omtrent de toegelaten woningtypen, kijkend naar de al verkavelde, deels bebouwde woonvlekken en kijkend naar de beoogde verkavelingsopzet van noord (dichter) naar zuid (opener), overeenkomstig uw beeldkwaliteitsplan, heb ik beoordeeld welke maximale plancapaciteit nog reëel is, in een tijdsbestek waarin de marktvraag meer richting kleinere kavels en goedkopere bouw gaat. Daarbij is uitgegaan van relatief kleine kavels van 200m² en 400m² voor respectievelijk rijtjes en vrijstaand/2[^]1 kap, in de nog vrij te verkavelen woonvlekken. Daarvan uitgaande kom ik op een mogelijke, hogere restcapaciteit van ca 155-175 woningen in de bestemming Woongebied. Daar moeten nog 10 woningen in de nog in aanbouw zijnde bouwstrook langs de meest noordelijke kant van fase 1 worden bijgeteld. Totaal 165-185 woningen. Dat biedt

meer ruimte dan nu in uw woonprogramma als maximum (143) is voorzien in de periode 2013-2020. Er vanuit gaande dat na 2020 nog wel enkele tientallen woningen nodig zijn, vind ik dat planonderdeel op zichzelf aanvaardbaar.

Daarnaast moet ik evenwel constateren dat in uw woonprogramma, en ook in de reactie van GS op uw woonvisie, geen rekening is gehouden met de bouwmogelijkheden in de woon-(zorg)bestemmingen langs de Pollendam. Die bestemmingen laten woningen gericht op zorg toe, maar eventueel ook 'reguliere' woningbouw. Ook in de plantoelichting wordt op die capaciteit niet ingegaan. Die bestemmingen – samen ca 2 ha - laten een aanzienlijk programma toe, van ca 50 tot enkele honderden woningen, afhankelijk van de invulling met laagbouw dan wel met appartement-/woongebouwen

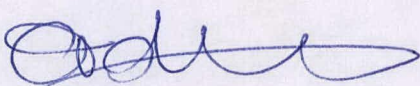
Samen met de bestemming Woongebied en het Uit te werken gebied fase 2 uit het oude plan, leidt dit tot een plancapaciteit die verre de behoefte tot 2020 overschrijdt en een erg groot voorschot neemt op de periode daarna, waarin de regionale en gemeentelijke behoefte aan woningen beperkt zal zijn.

Ik ben, gelet hierop, van mening dat het plan moet worden afgestemd op uw Woonvisie en woonprogramma en alsnog een juridisch vastgelegde maximum plancapaciteit moet bevatten, in de vorm van een bouwbeperking die de bouw van maximaal (afgerond) 150 woningen toelaat tot 2020, als totaal binnen de bestemmingen Woongebied en Wonen-Zorg. Denkbare variant is dat u de bestemmingen Wonen-Zorg schrapt uit het plan of vervangt door een groene bestemming met wijzigingsbevoegdheid naar Wonen-Zorg, met als criterium dat de wijziging moet passen binnen het dan actuele woonprogramma.

Verder ben ik, gelet op het voorgaande, van mening dat een ingrijpende heroverweging en waar nodig herijking (kwantitatieve en kwalitatieve aanpassing) van het programma van Ludinga noodzakelijk is, in samenhang met de mogelijkheden voor woningbouw op de inbreidingslocaties, zoals het Spaansen- en Dukdalfterrein, alvorens u overgaat tot vaststelling van het plan Ludinga.

Hoogachtend,

Namens het college van Gedeputeerde Staten,

b.a. 

dhr. T. Ietswaart
Hoofd Team Algemeen Beleid
Afdeling Stêd en Plattelân



14.002848

Langhout & Wiarda

JURISTEN
RENTMEESTERS

13-08-2014

Gemeenteraad van Harlingen
Postbus 10000
8860 HA Harlingen

Gemeente HARLINGEN

Ingekomen

19 AUG. 2014

No.

Oranjewoud, 19 augustus 2014

Ons kenmerk : E7211-zw
Uw kenmerk :
Onderwerp : Stichting v/h De Bouwvereniging e.a./
gemeenteraad; ontwerp bestemmingsplan
"Harlingen-Ludinga"; zienswijzen

Geachte leden,

Bestuursrecht

Milieu

Ruimtelijke Ordening

Planschade

Onteigening

Taxaties

Cliënten

- de stichting v/h De Bouwvereniging te Harlingen;
- de stichting Accolade te Drachten en
- de stichting Wonen NoordwestFriesland te St. Annaparochie hebben kennis
genomen van het ontwerpbestemmingsplan "Harlingen-Ludinga" dat met ingang
van 10 juli jl. ter inzage is gelegd. Het betreft volgens de bij dit plan behorende
toelichting een actualisering van het door uw raad op 16 juni 2004 gelijknamig
vastgestelde bestemmingsplan. Het heeft volgens de toelichting een conserve-
rend karakter.

Heidelaan 15b

8453 XG Oranjewoud

Tel. 0513 - 65 06 65

Fax 0513 - 62 92 55

info@langhoutwiarda.nl

www.langhoutwiarda.nl

IBAN

NL 43 RABO 0124 7316 78

In het licht van het woningbouwbeleid in de regio Noordwest-Friesland, waarvan
de gemeente deel uitmaakt, en de door uw raad vastgestelde Woonvisie 2013-
2020, zien cliënten zich genoodzaakt zienswijzen in te dienen, omdat bij de ac-
tualisatie van dit plan hiermee ten onrechte geen of onvoldoende rekening is ge-
houden.

Cliënten hebben zorg over toekomstige fricties op de lokale woningmarkt van
Harlingen en op de regionale woningmarkt. Recent uitgevoerd woningmarkton-
derzoek wijst uit dat de demografische prognoses aanmerkelijk lager uitvallen
dan eerder voorzien. De totale plancapaciteit in Harlingen, zowel binnenstedelijk
als buitenstedelijk, overtreft op termijn de behoefte ruimschoots. Dit kan leiden
tot leegstand in bestaande wijken en buurten, zowel in Harlingen als in de regio.
Het tast de leefbaarheid aan en het kan voor verhuurders in die buurten aan-
zienlijke financiële consequenties hebben. Cliënten betwijfelen of anno 2014 een
bouwwolume, zoals in een uitbreidingsgebied als Ludinga is voorgenomen, nog
wel nodig is. Zij beseffen dat het ongebruikelijk is dat corporaties (als natuurlijke
samenwerkingspartners van gemeenten) een zienswijze als deze indienen waar
overleg ook mogelijk zou zijn. Het gemeentebestuur van Harlingen heeft met be-
trekking tot dit ontwerpbestemmingsplan dit overleg niet gezocht, noch met de
plaatselijke corporatie noch (voor zover ons bekend) in de regio. De Bouwvere-
niging heeft begin augustus zelf het initiatief genomen voor overleg met de por-

tefeuillehouder. In dat overleg is een toelichting gegeven op het woningmarkt-rapport door de onderzoeker van Atrivé. Het rapport was overigens al eerder (eind juni) aan de portefeuillehouder aangeboden. In het overleg is door De Bouwvereniging de zorg overgebracht over fricties die op de lokale en regionale woningmarkt kunnen ontstaan nu de demografische prognoses veel lager uitval-len dan eerder voorzien. Zij heeft daarbij aangegeven dat zij dit probleem ziet als een gezamenlijk probleem, en dus niet alleen van Ludinga. Voorgesteld is om met de projectontwikkelaar van Ludinga in overleg te treden, onder regie van de gemeente met de bedoeling een gemeenschappelijk gedragen woningmarktstra-tegie uit te zetten op basis van de meest recente demografische prognoses. Dit aanbod is tot nu toe onbeantwoord gebleven. Gezien deze achtergrond vinden cliënten het onvermijdelijk om de voorliggende zienswijzen in te dienen.

De zienswijzen hebben betrekking op de volgende gronden.

1. Woningbouwbeleid.

1.1. Binnen het plangebied Ludinga bestaan nog op diverse locaties bouwmoge-lijkheden. Op de aantallen wordt hieronder nader ingegaan. Eerst zal op regiovi-sie en de woonvisie 2013-2020 worden ingegaan en daarna op de "Woning-marktanalyse Harlingen".

1.2. Regiovisie Volkshuisvesting Regiogemeenten Noordwest-Friesland.

1.2.1. Al enkele jaren is er een regioplatform onder leiding van de gemeenten in Noordwest Friesland (Harlingen, Het Bildt, Franekeradiel, Menameradiel), die samen met de corporaties en marktpartijen de regionale woningmarkt beoor-deelt. In de gezamenlijke visie, die eind 2012 door alle partijen is onderschreven, is een zevental uitgangspunten geformuleerd. De herstructurering staat hierbij voorop. Andere uitgangspunten zijn kwantiteit op maat, goede verhouding huur/koop, lokale woningbehoefte op maat en duurzaam, bouwen voor specifie-ke doelgroepen, prestatie afspraken met woningbouwcorporaties maken en mo-nitoring van ontwikkelingen op de woningmarkt. Een afschrift is bijgevoegd.

1.2.2. Uit deze mede door u onderschreven visie blijkt dat vanuit de woningmarkt behoefte was aan sturing door de overheid.

Onder het kopje "Volkshuisvestelijke opgave voor de steden/centrumdorpen" is opgemerkt dat uitbreiding, voor wat Harlingen betreft, beperkt is tot het plan Lu-dinga. Daarbij is als voorwaarde gesteld dat een uitbreidingsplan nogmaals aan de huidige marktomstandigheden en het gekozen ambitieniveau qua aantallen woningen moet worden getoetst, waarbij een afschaling van het aantal woningen noodzakelijk is. Kortom: er dient een heroverweging van het aantal woningen in het plan Ludinga plaats te vinden.

1.2.3. In de plantoelichting wordt met geen woord over deze visie gerept en is een toetsing aan de uitgangs- en actiepunten ten onrechte achterwege geble-ven.

1.2.4. Er zijn in regionaal verband afspraken gemaakt. Een van deze afspraken was, dat er een herijking van het aantal woningen binnen onder andere het be-

stemmingsplan Ludinga zou plaatsvinden. Het had dan ook in de rede gelegen dit plan in het kader van het vooroverleg aan de belanghebbende instanties, zoals de gemeenten uit de regio en woningbouwcorporaties, toe te zenden. Ik wijs hierbij op het bepaalde in de artikelen 3.1.1. en 3.1.6 Bro. Laatst genoemd artikel bevat zelfs de verplichting om een plan te toetsen aan de actuele regionale behoefte. Ook op grond van de herziening van de Woningwet zal de verplichting tot een regionale afstemming van gemeentelijke woonvisies worden opgenomen.

1.3. Woonvisie 2013-2020.

1.3.1. Volgens de tabel op blz. 15 worden er in de periode 2013-2020 652 woningen gebouwd en 453 gesloopt. De netto toevoeging bedraagt dus 199. Ten aanzien van het vigerende bestemmingsplan Ludinga wordt ervan uitgegaan dat in deze periode 66 woningen zullen worden gebouwd. In de voetnoot wordt echter opgemerkt dat dit aantal een schatting is en dat het afhangt van de vraag. Verder wordt in de voetnoot opgemerkt dat tot een maximum van 143 wordt toegevoegd en dat de woningbouw binnen het plan als buitenstedelijk wordt aangemerkt. Het in de voetnoot genoemde aantal woningen wijkt aanzienlijk af van het woningbouwprogramma. Deze niet onaanzienlijke afwijking wordt echter niet gemotiveerd. Onduidelijkheid over de aantallen maakt het onmogelijk om onderbouwd te toetsen of bouwvolumes in Harlingen in overeenstemming zijn met de behoefte in zowel Harlingen als in de regio.

1.3.2. Uit de visie blijkt duidelijk dat uitgangspunt is dat inbreiding boven uitbreiding gaat. Kortom: het primaat ligt bij de ontwikkeling van het binnenstedelijk gebied.

1.3.3. In de bij het ontwerp bestemmingsplan behorende toelichting wordt op blz. 7 opgemerkt, dat er in Harlingen sprake is van een groei in woningbehoefte. De groei in het aantal huishoudens bedraagt volgens de woonvisie de komende *twintig* jaar circa 670 huishoudens. Er volgt een verwijzing naar de woonvisie op grond waarvan tot en met 2020 nog 66 woningen in het plan Ludinga zullen worden gebouwd. Daarbij is de kanttekening gemaakt dat dit aantal een schatting is en dat er binnen Ludinga woningbouw mogelijk is al na gelang de vraag. Samen met de locatie Byniastate (6 woningen) kan dit aantal volgens de plantoelichting kunnen worden uitgebreid tot maximaal 143 woningen. Dit aantal komt overeen met het aantal dat in de voetnoot op blz. 15 van de Woonvisie is vermeld.

Van belang is nog de opmerking dat het bestemmingsplan een periode van 10 jaar beslaat en dat uit moet worden gegaan van woningbouw tot 2025. Volgens de toelichting moet daarom het aantal te bouwen woningen meer zijn dan in het woningbouwprogramma is aangegeven. Het aantal wordt echter niet genoemd.

1.4. Woningmarktanalyse Harlingen.

1.4.1. In opdracht van de Bouwvereniging is door Atrivé een analyse van de woningmarkt te Harlingen verricht. Dit rapport is in juni 2014 uitgebracht. Een afschrift is bijgevoegd.

1.4.2. In paragraaf 3.2 van dit rapport wordt geconcludeerd dat de behoefte aan 670 extra woningen gebaseerd is op de Primoshuishoudensprognose uit 2010. Uit figuur 3.3 blijkt evenwel dat er volgens de Primosprognose 2013 in 2040

evenveel huishoudens zullen zijn als thans. Uit figuur 3.4 blijkt dat er in de regio op lange termijn zelfs sprake is van krimp.

1.4.3. In paragraaf 6.1 wordt geconcludeerd, dat op basis van demografische ontwikkelingen tot 2020 sprake is van minimaal 280 en maximaal 449 extra huishoudens. Uit paragraaf 2.3. blijkt dat de totale plancapaciteit te Harlingen minimaal 507 en maximaal 777 netto toevoegingen bedraagt. Dit is exclusief de capaciteit binnen de potentiële locaties Spaansen (300) en Stationslocatie (27). Hierbij komt het totaal netto toevoegingen op 1104. Zoals blijkt uit paragraaf 6.4 heeft deze overcapaciteit grote risico's tot gevolg voor zowel de gemeente, de regio, de verhuurders als particuliere eigenaren. Zelfs een onbedoelde krimp door migratie uit de omliggende gemeenten moet niet worden uitgesloten. Hierdoor komt het woon- en leefklimaat in de regio in het gedrang.

1.5. Plancapaciteit Ludinga.

1.5.1. Het thans nog vigerende bestemmingsplan "Harlingen-Ludinga" is op 16 juni 2004 vastgesteld.

Het bestemmingsplan biedt volgens de toelichting ruimte voor in totaal 400 woningen. Het bestemmingsplan gaat uit van een fasering in twee fasen. In de eerste fase kunnen 330 woningen worden gerealiseerd. De tweede fase betreft een uit te werken woonbestemming, waarbinnen 70 woningen kunnen worden gebouwd. De tweede fase is buiten het ontwerp gelaten. Binnen de eerste fase kunnen nog circa 100 woningen worden gebouwd, omdat er binnen dit (deel van het) plangebied in de afgelopen periode reeds 230 woningen zijn gerealiseerd.

Bij nadere bestudering van het bestaande plan blijkt, dat de vier bouwvlakken met de bestemming "Bijzondere woondoeleinden" in het kader van de maximale plancapaciteit buiten beschouwing zijn gelaten. Dat vinden cliënten onjuist. Er is eerder, 10 jaar geleden, binnen een volstrekt andere woningmarktsituatie, een voornemen geweest om ter plaatse 301 wooneenheden te realiseren. Nu reeds 230 woningen gebouwd zijn en verder nog in fase 1 100 woningen kunnen worden gebouwd, is ter plekke slechts ruimte voor 70 wooneenheden.

1.5.2. Het ontwerpplan gaat in principe uit van dezelfde systematiek als het nog van kracht zijnde bestemmingsplan. Verschil is dat de Beschrijving in hoofdlijnen is vervallen. In deze beschrijving was de bebouwingsdichtheid bepaald op een gemiddelde van 16 tot 20 woningen per hectare. Verder is de wijzigingsbevoegdheid in het ontwerp gebonden aan de voorwaarde dat aangetoond moet worden dat uitbreiding van het aantal woningen in overeenstemming moet zijn met een woningbouwprogramma waarmee gedeputeerde staten hebben ingestemd.

1.5.3. Op grond van het ontwerpplan kan de bestemming van de gronden met de bestemming "Woondoeleinden", voor zover zij zijn gelegen ten zuiden van de Pollendam (gebied De Dwinger), worden gewijzigd in die van "Bijzondere woondoeleinden". Gelet op de omvang van het gebied, zou hier ook een aanzienlijk aantal appartementen kunnen worden gebouwd in plaats van de beoogde rijtjeswoningen.

1.6. Gelet op de nog aanwezige plancapaciteit zouden er op grond van het ontwerpplan veel meer woningen kunnen worden gebouwd dan in de regio- en woonvisie zijn voorzien. Dit komt niet overeen met het (regionale) woningbouwbeleid en kan tot ongewenste ontwikkelingen in Harlingen en de regio leiden. In feite is de woonvisie op onvolledige uitgangspunten gebaseerd. Dit klemmt te meer, omdat, zoals hieronder blijkt, veel meer woningen binnen dit gebied kunnen worden gebouwd dan het aantal woningen dat de plantoelichting aangeeft.

2. Bestemmingsplan en woningbouwbeleid.

2.1. Op grond van het thans vigerende bestemmingsplan is er bij recht, via een wijzigingsbevoegdheid of via een uitwerking woningbouw mogelijk.

2.1.2. Volgens de plantoelichting is sprake van een conserverend bestemmingsplan. Ook al zou hiervan sprake zijn dan neemt dit niet weg dat in het kader van de vaststelling van een bestemmingsplan steeds weer alle betrokken belangen moeten worden afgewogen, waarbij wordt gezien in hoeverre het plan strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening (zie: AbRS d.d. 6 maart 2013, ECLI: NL: RVS: 2013: BZ3404). De plancapaciteit van de nog niet bebouwde percelen moet in het licht van deze vraag worden herbeoordeeld.

2.1.3. Op grond van het bepaalde in artikel 3.1.6, tweede lid, Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moet in een bij een plan behorende toelichting, dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, blijken dat getoetst is aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Omdat het gaat om een buitenstedelijke ontwikkeling, zoals verwoord in de Woonvisie, is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van het Bro. De voorwaarden zijn omschreven in drie treden.

De eerste voorwaarde is of er sprake is van een actuele regionale behoefte. Hieraan wordt geen enkele aandacht besteed. Zoals onder 1.4.2. al is opgemerkt is het aantal van 670 huishoudens niet actueel en niet getoetst aan de regionale behoefte. Niet actueel omdat uit het onderzoek van Atrivé blijkt dat de meest recente prognoses lager uitvallen dan eerst voorzien. Het Primosmodel, dat ook door de gemeente als basis is gebruikt in de Woonvisie, voorspelt dat er in 2040 evenveel huishoudens zullen zijn als nu. Het Primosmodel en ook dat van de provincie Fryslân voorspellen na respectievelijk 2025 en 2030 zelfs een daling van het aantal huishoudens. In de regio en ook in Harlingen zal er in de toekomst sprake zijn van krimp. Dit is niet onderkend.

De tweede voorwaarde waaraan moet worden voldaan is of- indien sprake is van een regionale behoefte- niet in deze behoefte binnen bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien. Er is geen sprake van bestaand stedelijk gebied, maar van een buitenstedelijk gebied (zie: voetnoot op blz. 15 van de woonvisie). Dit is evenmin onderzocht. Gelet op de woonvisie kan (een groot deel van) de woningbouwbehoefte worden gedekt door andere plannen binnen de regio in binnenstedelijk gebied. Kortom: het primaat ligt bij bebouwing binnen stedelijk gebied.

De derde trede komt in het kort hierop neer dat indien niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gebouwd, in de behoefte kan worden voorzien door goed ontsloten locaties. Overigens is Ludinga goed ontsloten.

Nu geen toetsing aan de duurzaamheidsladder verstedelijking heeft plaatsgevonden, is sprake van strijd met het bepaalde in artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht.

2.2. Op grond van de provinciale Verordening Romte Fryslân (de Verordening) vallen goedgekeurde bestemmingsplannen onder bestaand stedelijk gebied. Hieronder valt ook het vigerende bestemmingsplan "Ludinga". Uit de Verordening blijkt echter, dat desondanks dit soort plannen als uitbreiding moeten worden aangemerkt en dat zij niet vallen onder de afspraak over plafondloos bouwen. Dit impliceert dat de woningbouwcapaciteit moet voldoen aan de regionale afspraken en aan het gemeentelijke woonplan. Dit is niet het geval. Er is sprake van strijd met artikel 4.1.1. van de Verordening.

3. Bezwaren tegen onderdelen plan.

3.1. Onder 1.5.2. is al gewag gemaakt van de mogelijkheid dat de bestemming voor een gedeelte van de gronden kan worden gewijzigd. De bestemming "Woongebied" kan tevens onder voorwaarden worden bestemd voor woongebouwen. Ik neem aan dat het de bestemming "Wonen-Zorg" betreft. In beginsel dient van de planologische aanvaardbaarheid van die nieuwe bestemming te worden uitgegaan. Het opnieuw opnemen van bedoelde wijzigingsbevoegdheid, op grond waarvan een (te) groot aantal woningen kan worden gebouwd, is in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Bovendien is het zeer de vraag, gelet op de Woningmarktanalyse Harlingen, dat de woningen binnen de planperiode van tien jaar gebouwd zullen worden.

3.2. Uit de plantoelichting blijkt niet waarom het gedeelte van het vigerende plan, waarop een uitwerkingsverplichting rust, buiten de begrenzing van het ontwerpplan is gelaten. Binnen dit plan kunnen circa 70 woningen worden gebouwd. De uitwerking van dit plan kan ook het woningbouwbeleid frustreren. Uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is het onwenselijk dat dit gedeelte buiten de begrenzing van het ontwerp is gelaten.

3.3. Zoals is opgemerkt, is de Woonvisie gebaseerd op onjuiste uitgangspunten. Zij is niet (meer) actueel en gedateerd. In feite moet een nieuw woningmarktonderzoek plaatsvinden. De in opdracht van de Bouwvereniging verrichte marktanalyse is van recente datum en zou als leidraad kunnen dienen.

Conclusie en verzoek.

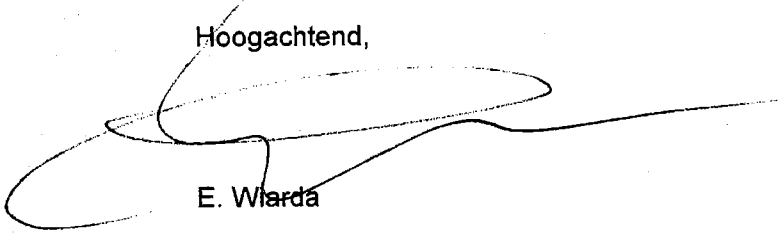
Naar de mening van cliënten is het bestemmingsplan niet in overeenstemming met het (regionale) woningbouwbeleid. De Woonvisie is van onvolledige aannames uitgegaan. In het rapport "Woningmarktanalyse" van Atrivé wordt een actueel beeld geschetst van alle (potentiële) nieuwbouwplannen te Harlingen, afgezet tegen de behoefte op basis van de meest recente demografische prognoses. In het rapport wordt geconcludeerd dat er risico's van overproductie en fricties op de woningmarkt ontstaan, met alle gevolgen van dien. Overproductie van de woningbouw en krimp van het aantal huishoudens zullen tot leegstand in de regio leiden. Dit gaat ten koste van de leefbaarheid niet alleen in Harlingen, maar ook in de omliggende gemeenten.

Ook al betreft het een conserveringsplan, dat laat onverlet dat de bestaande bebouwingsmogelijkheden in het kader van een goede ruimtelijke ordening aan de actuele woningmarktsituatie moeten worden getoetst. De in het plan opgenomen bebouwingsmogelijkheden kunnen worden beperkt door te bepalen dat een maximaal aantal woningen mag worden gebouwd, welk aantal gebaseerd is op de verrichte woningmarktanalyse. Ik verwijs hierbij naar een uitspraak van de AbRS d.d. 6 november 2013, nr. 201306573/1.

Zoals het ontwerp er thans voorligt, is het in strijd met een goede ruimtelijke ordening en is het in strijd met het bepaalde in artikel 3:2 Awb.

Tot slot merk ik op, dat cliënten te allen tijde tot nader overleg op korte termijn bereid zijn en verzoeken zij u de besluitvorming hangende dit overleg aan te houden.

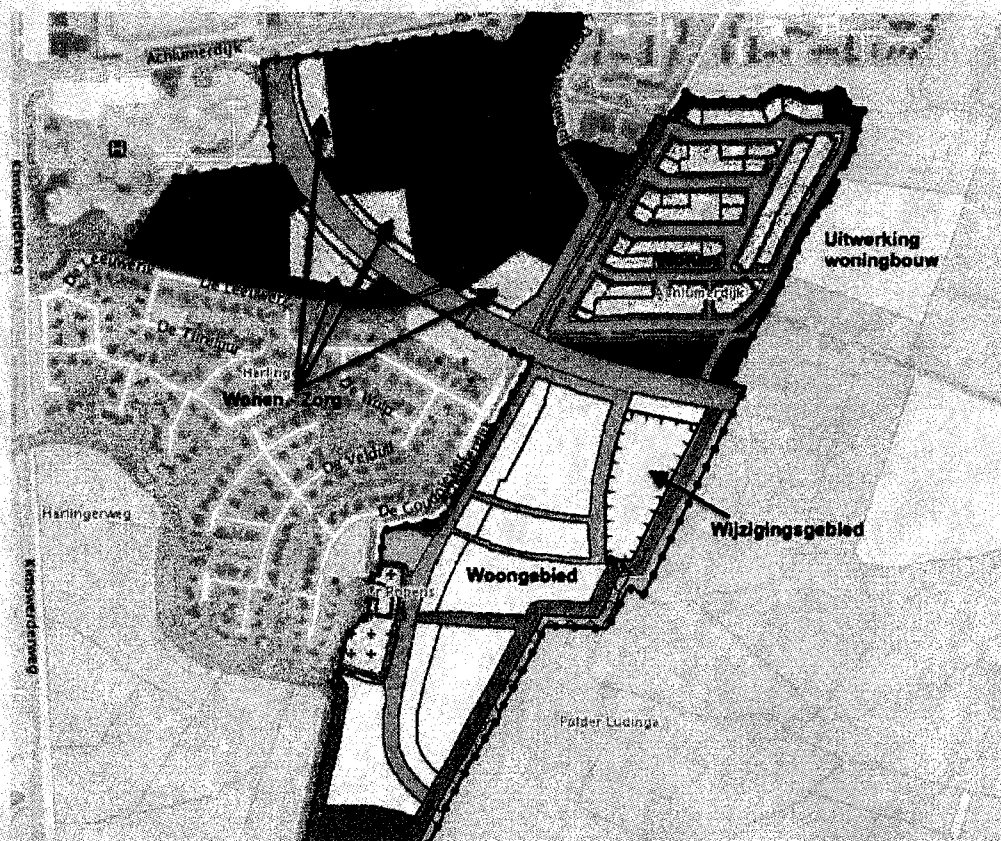
Hoogachtend,



E. Wiarda

Bijlagen:

- Regiovisie Volkshuisvesting Regiogemeenten Noordwest Friesland (16-1-2012)
- Woningmarktanalyse Harlingen d.d. 19 juni 2014
- fragment plankaart ontwerpplan



Regiovisie Volkshuisvesting Regiogemeenten Noordwest Friesland (16-1-2012)

Aanleiding

De basis voor de hieronder geformuleerde regionale visie volkshuisvesting voor de Regiogemeenten Noordwest Friesland (zijnde de gemeenten Harlingen, Het Bildt, Ferwerderadiel en Franekeradeel) komt voort uit de georganiseerde Themamiddag Volkshuisvesting Regiogemeenten Noordwest Friesland d.d. 29-6-2011. Tijdens deze themamiddag hebben diverse organisaties, die vanuit de verschillende disciplines in de volkshuisvesting in onze regio actief zijn, op bestuurlijk niveau hun visie hebben gegeven over het huidige en gewenste toekomstige volkshuisvestelijke beleid in onze regio.

Vanuit de woningcorporaties, bouwers/projectontwikkelaars, makelaars en het bankwezen is gevraagd om een gezamenlijke regionale woonvisie op te stellen. Naar aanleiding van dit verzoek hebben de portefeuillehouders Volkshuisvesting gekozen om een volkshuisvestelijke visie op te stellen voor de regio. Na vaststelling van de algemene kaders van deze volkshuisvestelijke visie door de vier gemeenteraden, kan elke gemeente afzonderlijk haar eigen woonvisie nader uitwerken binnen de gestelde kaders.

Verder is door de bovengenoemde partijen verzocht om een fonds te vormen, waarin alle partijen hun (financiële) bijdrage leveren om eventueel particulier bezit te kunnen aankopen om (verdere) verpaupering tegen te gaan, dan wel een herstructureringsopgave mogelijk te maken. Hierbij is ook nadrukkelijk een oproep gedaan aan de provincie Fryslân tot financiële deelname in dit fonds.

Algemeen

Voor woningbouw in zijn algemeenheid geldt, dat deze te maken heeft met de wet van de communicerende vaten, zowel binnen een gemeente als tussen gemeenten. De woningmarkt stopt niet bij gemeentegrenzen. Een woningbouwproject op de ene locatie trekt ook bewoners van een andere locatie weg, waardoor zonder doorschuiving van bewoners leegstand ontstaat. Waarbij bedacht dient te worden, dat altijd sprake van een zekere mate van leegstand zal zijn. Hierdoor is het om verschillende redenen bijzonder lastig om de juiste woningen op de juiste locatie toe te voegen, als ook de juiste woningen op de juiste locatie weg te halen middels sloop.

Daarbij speelt ook de demografische ontwikkeling van deze regio. De resultaten van het Woningbehoeftenonderzoek Friesland (WOBOf 2007), het rapport Krimp en Groei: Demografyske feroaring yn provinsje Fryslân (januari 2010) en het rapport Prognose Fryslân 2009 – 2030: Trendprognose Bevolking en Huishoudens (januari 2010) laten voor de huidige woningmarkt een stagnatie zien van de woningbehoefte en mogelijk krimp na 2033. Hieraan ligt de demografische ontwikkeling van Friesland en de teruggang van buitenlandse migratie ten grondslag. De vergrijzing vindt nu duidelijk zijn weg in de woningmarkt cijfers. Alhoewel het WOBOf en andere rapporten voor sommige gemeenten nog een lichte groei tot 2016 laten zien, is het opportuun om de ogen te sluiten voor de op dit moment stagnerende woningmarkt.

De regiogemeenten Noordwest Friesland hebben op zichzelf geen probleem voor wat betreft de volkshuisvestelijke invullingsmogelijkheden. De woningbouwafspraken, die gemaakt zijn met de provincie Fryslân en bekrachtigd op 15 december 2009, geven hiertoe voldoende ruimte om woningen te bouwen. De woningmarkt zelf heeft echter een groot probleem én vraagt om een sturende overheid om op een goede en verantwoorde wijze om te gaan met huidige volkshuisvestelijke omstandigheden. In de komende jaren zal met name

herstructureren voorop moeten staan, zodat zowel de vitaliteit als de kwaliteit van het woningbestand verbeteren. Deze aanpak leidt tot een verhoging van de leefbaarheid, hetgeen ook direct positieve gevolgen heeft voor de waarde van de woningen. Daarbij wordt de leegstand van woningen eveneens teruggedrongen. Een te groot aanbod van woningen leidt tot leegstand en verpaupering én uiteindelijk tot waardedaling van de woningen. Het is hierom, dat afschaling van de beoogde woningbouwplannen aan de orde moet komen.

Vraagstukken van herstructurering en inbreiding zullen de komende jaren veelvuldig aan de orde zijn, waarbij in het geval van herstructurering niet altijd de hoeveelheid gesloopte woningen teruggebouwd moet/kan worden. De kwaliteitsslag kan zich uiten in het aanbieden van andere woningtypen voor de sociale doelgroep (twee-onder-één-kap, vrijstaande woning), die misschien wel meer stichtingskosten met zich mee brengen, echter wel voldoen aan de hedendaagse wensen van deze doelgroep. Dit legt een grote financiële druk/verantwoordelijkheid bij de woningcorporaties, die voor het maken van deze kwaliteitsslag niet altijd zonder een structurele (financiële) bijdrage kunnen van de gemeenten en provincie Fryslân bij herstructureringsprojecten. Een kwaliteitsslag die nodig is om de aangekondigde krimp het hoofd te kunnen bieden in de vorm van een kans.

Met name de dorpen verdienen in dit kader de nodige aandacht. Hier zal naar verwachting de gevolgen van krimp als eerste zichtbaar worden. De benoemde kwaliteit op maat zal zeker voor de dorpen opgeld doen. Dit vraagt ook investeringen in groen, infrastructuur en leefbaarheid door de gemeenten.

Uitgangspunten

Om te komen tot een gezamenlijke volkshuisvestelijke visie voor de regiogemeenten Noordwest Friesland is het nodig om een aantal uitgangspunten vast te stellen. De volgende zeven uitgangspunten vormen de basis voor deze visie:

Uitgangspunt 1 Herstructurering voorop

De vitaliteit van het woningbestand (zowel in de huur sector als in de koop sector) en de lokale vraag naar woningen moet de komende jaren centraal staan.

Gezien de huidige woningmarkt in onze regio kan geconcludeerd worden, dat de regiogemeenten in zijn totaliteit teveel woningbouwplannen kennen. Het ambitieniveau qua aantallen woningen is te hoog en gaat voorbij aan de huidige werkelijkheid en het toekomstperspectief.

De volkshuisvestelijke opgave kan worden onderscheiden in een opgave voor de steden/centrumdorpen en een opgave voor de dorpen;

1. Volkshuisvestelijke opgave voor de steden/centrumdorpen:

- Herstructurering: sloop/nieuwbouw, waarbij meer wordt gesloopt dan teruggebouwd.
- Inbreiding: daar waar de woningmarkt het toe laat is beperkte woningtoevoeging mogelijk.
- Uitbreiding: beperkt tot slechts enkele locaties, te weten:
 - Plan Ludinga (locatie: Harlingen)
 - Franeker-Zuid (locatie: Franeker)
 - St. Annaparochie Zuid West (locatie: St. Annaparochie)
 - Uitbreidingsplan Oude Bildtzijl (locatie: Oude Bildtzijl)
 - Jannumerweg Reitsum (locatie: Reitsum)
 - Hallum oer de Feart fase 5 (locatie: Hallum)

Hierbij dienen de bovenstaande uitbreidingsplannen per locatie nogmaals te worden getoetst aan de huidige marktomstandigheden en het gekozen ambitieniveau qua aantallen woningen. Een afschaling van het aantal woningen is noodzakelijk.

2. Volkshuisvestelijke opgave voor de dorpen:

- Herstructurering: sloop zonder terugbouw van woningen dan wel sloop met minder terugbouw van woningen.
- Inbreiding: op basis van maatwerk en lokale vraag naar woningen beperkte toevoeging van woningen.

Voor de dorpen geldt een sterke inzet op herstructurering de komende jaren. Kwaliteitsverbetering/-behoud van het dorp en kwalitatief goede woningbouw staan hierbij voorop. Dit kan betekenen dat in een dorp woningen worden gesloopt, waarvoor geen nieuwe woningen terugkomen. De bestemming zal in dat geval gewijzigd worden naar bijvoorbeeld "groen". Deze bestemmingswijziging dient te leiden tot een verhoging van de leefbaarheid en de woonkwaliteit in het dorp. Hetgeen direct een positief gevolg heeft voor de waarde van de woningen en het terugdringen van de leegstand.

Actie: Heroverweging van het aantal woningen in uitbreidingslocaties.

Uitgangspunt 2 Kwantiteit op maat

Om kwaliteit op maat te kunnen leveren, dienen goede basisvoorwaarden over de kwantiteit te worden afgesproken. De benoemde uitbreidingslocaties zullen gefaseerd ontwikkeld worden. Daarnaast zullen in de diverse steden/centrumdorpen verschillende herstructurerings- en inbreidingslagen gemaakt moeten worden.

Voor de dorpen geldt, zeker nu de woningmarkt zo fragiel is, een duidelijke herstructureringsopgave en voorzichtige toevoeging middels inbreidingsplannen. Deze inbreidingsplannen zullen een meerwaarde moeten betekenen voor het dorp door in te spelen op de lokale (woningmarkt)vraag en recht doen aan de identiteit van het dorp. Het aantal woningen dat kan worden toegevoegd dient te worden bekeken in relatie tot de omliggende dorpen, omdat anders de dorpen elkaar beconcurreren op de woningmarkt. Derhalve is het van tevoren opstellen van richtgetallen per dorp niet wenselijk. De richtgetallen verworden tot rechtgetallen, die in het huidige woningmarktklimaat tot een averechtse uitwerking kunnen leiden. De vraag uit het dorp naar huisvesting wordt om die reden centraal gesteld.

Uitgangspunt 3 Realiseren van een goede verhouding huur : koop

De verhouding huur : koop variëren in de regiogemeenten. Zo kennen de regiogemeenten Noordwest Friesland de volgende verhoudingen:

- Gemeente Harlingen kent een verhouding huur : koop van 45 : 55
- Gemeente Het Bildt kent een verhouding huur : koop van 40 : 60
- Gemeente Ferwerderadiel kent een verhouding van huur : koop van 30 : 70
- Gemeente Franekeradeel kent een verhouding van huur: koop van 30 : 70

Voor de gemeente Harlingen geldt een ietwat andere verhouding huur : koop vanwege de grote hoeveelheid appartementen in de stad. Hiervan wordt het merendeel verhuurd, waardoor een afwijkende verhouding ontstaat.

Vanuit de markt wordt gevraagd om de verhouding huur : koop van ongeveer 30 : 70 te handhaven. Wel wordt gevraagd om flexibiliteit in deze verhouding, omdat de huidige

woningmarkt en het nieuwe woningproduct koopgarant van de woningcorporaties kan leiden tot een andere verhouding.

De regiogemeenten Noordwest Friesland stellen ter behoud van een goede huur : koopverhouding een ondergrens van 30 : 70.

Uitgangspunt 4 Locale woningbehoefte op maat en duurzaam

Gezien de huidige woningmarktbehoefte zetten de regiogemeenten met name in op vrijstaande woningen en twee-onder-één-kappers, waarbij deze laatste woningcategorie ook gebouwd dient te worden voor het huursegment. Daarnaast zullen de regiogemeenten alleen inzetten op (huur)appartementen met lift indien deze gesitueerd worden in de nabijheid van voorzieningen én de appartementen voldoende buitenruimte kennen. Uiteraard dient hierbij aangesloten te worden bij de woningbehoefte.

Vanuit de marktpartijen, zoals de woningbouwcorporaties en makelaars, wordt momenteel aangegeven dat de feitelijke vraag naar appartementen beperkt is. Appartementen met lift zijn alleen aantrekkelijk als deze dichtbij voorzieningen gesitueerd zijn én voor de bewoners voldoende buitenruimte is.

Verder is flexibiliteit in woningbouwconcepten gewenst, waaronder bijvoorbeeld de mogelijkheid tot particulier opdrachtgeverschap wordt verstaan. Dit kan tevens leiden tot een beter op de woningbouwbehoefte inspeliende markt. Uiteraard dient hierbij wel rekenschap te worden gehouden met de heersende identiteit in met name de dorpen.

De regiogemeenten willen zorgdragen voor een duurzame woningvoorraad, conform de wet- en regelgeving op dit gebied. In de huidige marktomstandigheden moet de woningbouwmarkt niet gedwongen worden in een duurzaamheidskeurslijf, die verder gaat dan is opgenomen in het bouwbesluit. Het is aan de woningbouwmarkt/consumenten of behoefte is aan woningen met bovenwettelijke duurzaamheidsmaatregelen. Zoals bijvoorbeeld extra energiebesparingsnormen bij de woningen, CV-optimalisatie, toepassing van HRe-ketels, micro-warmtekrachtkoppeling e.d., dat laat onverlet dat gemeenten duurzaamheid kunnen stimuleren.

Uitgangspunt 5 Bouwen voor specifieke doelgroepen

In de regiogemeenten Noordwest Friesland zijn diverse doelgroepen te onderscheiden, die ieder hun eigen woningbehoefte hebben. Deze doelgroepen kennen al dan niet specifieke woninglocaties in de gemeenten, waarvoor aandacht wordt gevraagd.

De specifieke doelgroepen zijn:

- mensen die voor sociale huisvesting in aanmerking komen
- ouderen
- arbeidsmigranten

Doelgroep sociale huisvesting

Vanuit het woonbeleid is het bijvoorbeeld de vraag wat de doelgroep is voor de sociale huisvesting. De doelgroep wordt in de marktanalyse aan de hand van WBOF 2007 gedefinieerd als "...de huishoudens die in beginsel gezien hun inkomen een beroep kunnen doen op huurtoeslag". In de praktijk echter wonen lang niet al deze huishoudens in een subsidiabele huurwoning. Het huidige beleid in de regio lijkt afdoende en zal derhalve worden voortgezet.

Voor deze doelgroep is het van belang dat de in uitgangspunt 3 vastgestelde ondergrens van 30% huurwoningen wordt vastgehouden. De meeste huishoudens in deze doelgroep zijn namelijk afhankelijk van het huuraanbod in de regio. Dit betekent eveneens dat de woningcorporaties in hun verkoopbeleid rekening moeten houden met deze ondergrens, opdat de doelgroep wel adequaat bedient kan blijven worden.

Ouderen

Vanaf 2010 zullen met name de babyboomers, die vlak na WO II geboren zijn, massaal 65+ zullen worden en zorgen voor de vergrijzing. Deze senioren worden de belangrijkste doelgroep voor de regionale woningmarkt. Echter, wat zijn de specifieke wensen van deze doelgroep? Het is in ieder geval een behoefte aan kwalitatief goede woningen, die voldoen aan de hedendaagse eisen van comfort (voorzieningen gelijkvloers) en die zich binnen loopafstand van winkel- en andere voorzieningen bevinden. Tevens bestaat de wens naar verschillende huurprijscategorieën van die woningen. Hierin ligt de relatie met zorg gerelateerde woningbouw. Hoe en op welke wijze deze huisvestingsbehoeften kunnen worden vormgegeven, zodat (nieuwe) woonconcepten aansluiten op de huidige marktvraag, zal nader worden onderzocht.

De regiogemeenten willen in dit verband een regionaal onderzoek naar de specifieke woningbehoefte van ouderen uitvoeren in samenwerking met de woningcorporaties, zorginstellingen en andere marktpartijen.

Arbeidsmigranten

De huisvesting van arbeidsmigranten is een regionaal vraagstuk, waarbij ook overleg is geweest met de regiogemeenten hoe om te gaan met dit huisvestingsvraagstuk vanwege de mogelijke overloop van arbeidsmigranten bij eenzijdige handhaving. Tevens zijn de werkgevers, de woningcorporaties en uitzendbureau's betrokken geweest bij het overleg om middels een breed speelveld te komen tot een gedragen (handhavings-)beleid van diverse gemeenten inzake de huisvesting van arbeidsmigranten.

Dit alles heeft geleid tot het Discussiestuk Regiogemeenten Noordwest Friesland: Huisvesting Arbeidsmigranten (26-1-2009). Hierin is gesteld, dat de regiogemeenten momenteel geen probleem hebben met het huisvesten van arbeidsmigranten. Mocht dit zich in de toekomst echter wel voordoen dan is afgesproken, dat de woningbouwcorporaties zullen zorg dragen voor het op een nette en wettelijke wijze huisvesten van arbeidsmigranten binnen de gemeentelijke kaders.

Actie: Regionaal woningmarktonderzoek naar huisvestingsbehoefte van ouderen.

Uitgangspunt 6 Prestatieafspraken met woningstichtingen

Alle regiogemeenten hebben op eigen wijze prestatieafspraken met de betrokken woningcorporatie(s) geborgd of zijn voornemens dit te doen. Centrale thema's hierbij zijn het woningbouwprogramma, de leefbaarheid in de steden en de dorpen, doorrekenen van projectgebonden kosten woningbouw en het opzetten van en bijdrage in het regionale fonds ten aanzien van het particuliere bezit.

Het opzetten van een regionale fonds komt voort uit het verzoek van onder andere de woningcorporaties zelf om ten aanzien van particulier woningbezit een mogelijkheid te hebben om te kunnen sturen/ingrijpen in de particuliere sector. Dit alles om in het kader van

de leefbaarheid verpaupering tegen te gaan dan wel een herstructureringsopgave mogelijk te maken. Nadat de regiogemeenten de regiovisie volkshuisvesting hebben onderschreven, kan in gezamenlijkheid worden gewerkt aan een nadere uitwerking van dit fonds.

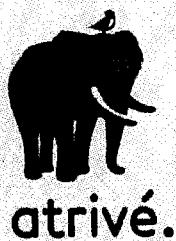
Het streven is dat de regiogemeenten Noordwest Friesland met de betrokken woningcorporaties en de provincie Fryslân in 2012 regionale afspraken maken, die zijn vastgelegd in een regionaal akkoord. Hierin zullen afspraken over een uitgewerkte fondsstructuur een onderdeel vormen.

Actie: Opstellen van een regionaal akkoord.

Uitgangspunt 7 Monitoring van de ontwikkeling op de woningmarkt

De regiogemeenten zullen de ontwikkelingen op de woningmarkt blijven volgen om vraag en aanbod van woningbouw goed op elkaar af te kunnen stemmen. Dit vraagt om overleg met de marktpartijen, zoals woningcorporaties, makelaars, bouwers/projectontwikkelaars en het bankwezen die actief zijn in de regiogemeenten Noordwest Friesland. Om de woningmarkt goed te kunnen volgen dienen gezamenlijke parameters te worden vastgesteld, zodat monitoring kan plaatsvinden. Het afrekenen van het totaal aantal gerealiseerde woningen, in relatie tot de totale woningbouwcontingentenpot beschikbaar voor de regiogemeenten Noordwest Friesland, met de provincie Fryslân betekent het opzetten van een gezamenlijke contingentenadministratie.

Actie: Opzetten van een regionale woningbouwmonitor.



Australiëlaan 5 3526 AB Utrecht

T: 030 693 60 00 KvK nr. 31042832

E: info@atrive.nl I: www.atrive.nl

10-08-2014

Woningmarktanalyse Harlingen

De Bouwvereniging

ing. Ronald Versprille
Joost Wegstapel

Datum	19 juni 2014
Referentie	rve/mlo/r/14.199
Projectnummer	1300327

Inhoudsopgave

1 Inleiding	1
1.1 Aanleiding	1
1.2 Methodiek	2
2 Ontwikkeling van de woningvoorraad	3
2.1 Huidige woningvoorraad	3
2.2 Woningbouwplannen	4
2.2.1 Extra plancapaciteit	4
2.2.2 Potentiële plancapaciteit	6
2.3 Conclusie	7
3 Ontwikkeling van het aantal huishoudens	9
3.1 Huidige huishoudens: huishoudenssamenstelling	9
3.2 Toekomstige huishoudens: prognose woonvisie	10
3.3 Toekomstige huishoudens: actuele prognoses	10
3.4 Conclusie	11
4 Kwalitatieve behoefte	13
4.1 Huishoudensontwikkeling naar type	13
4.2 Kwalitatieve behoefte	13
4.2.1 Groeiende behoefte aan huurwoningen	13
4.2.2 Kwalitatieve woningbehoefte volgens WoON2012	14
4.3 Behoeftte aan sociale huurwoningen	16
4.4 Behoeftte aan duurdere huurwoningen	16
4.5 Conclusie	17
5 Behoeftte op korte termijn	18
5.1 Ingeschreven woningzoekenden sociale huur	18
5.2 Actieve woningzoekenden sociale huur	18
5.3 Wie bewegen er op de markt?	19
5.4 Slaagkansen en wachttijden	21
5.5 Koopmarkt	22
5.6 Leegstand	22
5.7 Conclusie	23
6 Conclusie en risico's voor de woningmarkt	24
6.1 Behoeftte op korte termijn (2013 tot 2020)	24
6.2 Behoeftte op middellange termijn (2020 tot 2030)	24
6.3 Behoeftte op lange termijn (2030-2040)	25
6.4 Potentiële risico's voor de woningmarkt	26
Bijlage 1 Woningbouwprogramma volgens woonvisie	30

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Eind 2013/begin 2014 heeft woningcorporatie De Bouwvereniging haar vastgoedstrategie (strategisch voorraadbeleid) geherijkt. Bij deze herijking is onder andere het in de woonvisie genoemde woningbouwprogramma gebruikt (zie Bijlage 1). Begin 2014 is De Bouwvereniging geconfronteerd met een nieuw planinitiatief in de gemeente. Recent verschenen er in de lokale en regionale media berichten dat er plannen zijn om in Ludinga 179 sociale huurwoningen te realiseren, met mogelijk in de toekomst nog eens plannen voor 150 tot 200 extra sociale huurwoningen. Aan de oostzijde van Harlingen wordt plan Ludinga ontwikkeld. Momenteel loopt de verkoop van 22 starterswoningen en 20 tweekappers. Volgens het woningbouwprogramma van de gemeente Harlingen uit de vigerende woonvisie 2013-2020 staan in plan Ludinga tot 2020 slechts 66 woningen gepland.

Plannen voor 179 sociale huurwoningen met zonnepanelen in Ludinga

HARLINGEN: Vastgoedman Wouter Klaver heeft een plan om 179 sociale huurwoningen te bouwen in Ludinga. Het plan is ontwikkeld door Klaver Vastgoed BV in samenwerking met Gering Architecten te Groningen. Het college van B en W heeft "een voorzichtig positieve grondhouding".

aangekomen. Dat vertelt wethouder Maria de Roy in een interview met deze krant.

Klaver Vastgoed heeft eerder 41 sociale huurwoningen ontwikkeld in plan Ludinga. Deze woningen zijn verkocht aan WoonFriesland en kennen wachtlijsten. Klaver heeft bij de gemeente gepeld of er interesse is voor de bouw van sociale huurwoningen in het plan Ludinga. Het worden mogelijk woningen voor huurkoop. "Voor de gemeente is dit aantrekkelijk", aldus wethouder Le Roy in het interview. "We hebben jaar in jaar uit gepoeddeerd dat al grote vraag is naar huurwoningen in Harlingen."

Het nieuwe plan van Klaver draait om 179 sociale huurwoningen in het noordwesten van Ludinga. Er is tevens ruimte voor royale groenvoorzieningen en 358 parkeerplaatsen zodat voor elke woning twee parkeerplaatsen beschikbaar zijn. De woningen moeten dezelfde kwaliteit en uitstraling krijgen als de andere reeds gebouwde woningen in Ludinga. Een aantal woningen zal 'levensloopbe-

stendig' worden, met een slaapkamer en badkamer op de begane grond.

Er zijn plannen om alle woningen te voorzien van zonnepanelen. Deze zullen gratis aan de huurders ter beschikking worden gesteld en hiervoor hoeft geen vergoeding te worden betaald. De huurders delen bovendien in de opbrengst van de zonnepanelen.

Klaver verwacht dat zijn plan politiek breed gedragen zal worden. Hij rekent op steun van met name Harlinger Belang en de PvdA, die streven naar betaalbare en goede huurwoningen. Indien de plannen voor de 179 woningen gerealiseerd kunnen worden, gaat Klaver mogelijk plannen ontwikkelen voor nog eens 150 tot 200 sociale huurwoningen. Klaver: "Nu er met de gemeente Harlingen weer sprake is van een positieve samenwerking bij de ontwikkeling van het plan Ludinga, en er hard wordt gewerkt om zoveel mogelijk problemen op te lossen, is de verwachting dat het plan Ludinga de komende jaren geheel afgerond zal kunnen worden."

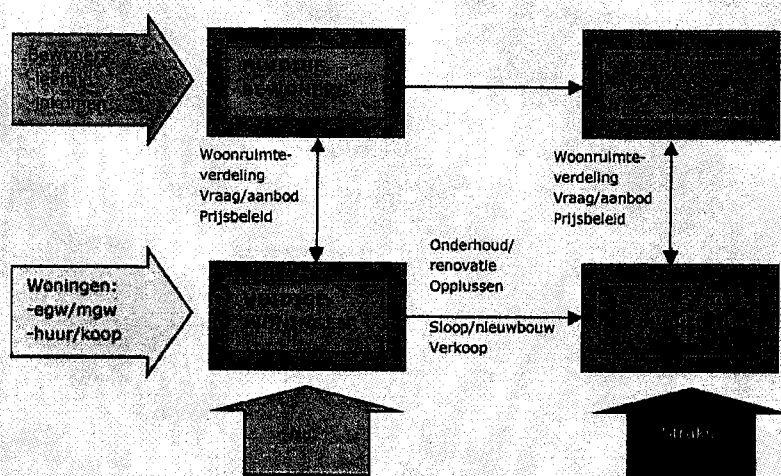
De Bouwvereniging vraagt zich af in hoeverre er de komende jaren behoefte is aan 179 extra sociale huurwoningen in Harlingen en welke consequentie de realisatie van deze plannen heeft op de bestaande woningvoorraad in Harlingen. In dit rapport worden deze gepubliceerde plannen in het licht van de gehele woningmarkt gezien.

1.2 Methodiek

Om een antwoord te kunnen geven op deze vragen, analyseren we de woningmarkt in Harlingen op een viertal elementen:

- de huidige woningen: Hoeveel en welke woningen staan er nu in Harlingen?
- de toekomstige woningen: Hoe ontwikkelt de woningvoorraad zich naar de toekomst?
- de huidige bewoners: Hoeveel en welke huishoudens wonen er in Harlingen?
- de toekomstige bewoners: Hoe ontwikkelt het aantal huishoudens zich naar de toekomst?

Onderstaande figuur geeft schematisch de onderzoeksopzet weer.



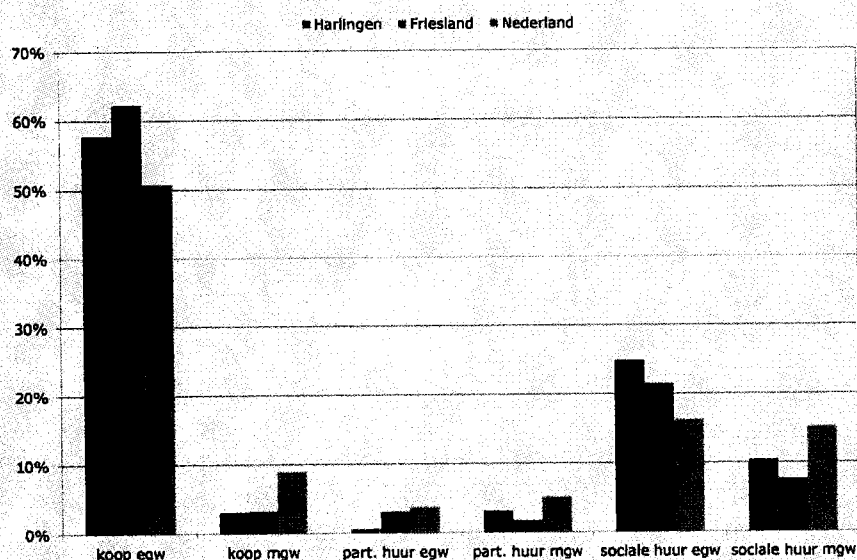
Daarnaast bekijken we ook de behoefte aan sociale huurwoningen op korte termijn door een analyse van gegevens over de woonruimteverdeling in Harlingen.

2 Ontwikkeling van de woningvoorraad

2.1 Huidige woningvoorraad

Volgens de meest recente cijfers uit de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) stonden er op 1 januari 2014 in Harlingen 7.425 woningen¹. Harlingen kent met een aandeel van 35% in vergelijking met de provincie Friesland relatief veel sociale huurwoningen. In absolute aantallen betreft het 2.617 sociale huurwoningen. Met name het aandeel sociale huureengezinswoningen is in Harlingen groot².

Figuur 2.1 Samenstelling woningvoorraad in Harlingen, Friesland en Nederland 2011



Bron: Syswov

In 2013 kende Harlingen in totaal 2.617 sociale huurwoningen. Deze waren in het bezit van de volgende verhuurders:

- 2.409 De Bouwvereniging (92%)³
- 41 WoonFriesland (1,5%)
- 37 Woonzorg Nederland (Wooncentrum St. Hubertus) (1,5%)
- 130 Harlinga (Stichting Wooncentrum Harlingen) (5%).

Van alle sociale huurwoningen in Harlingen heeft De Bouwvereniging een marktaandeel van 92%.

¹ Voorlopige cijfers op CBS-Statline.

² Bron: Systeem Woningvoorraad (SysWov) van de Rijksoverheid.

³ Zelfstandige woningen, peildatum 1 juli 2013.

2.2 Woningbouwplannen

Het aantal (harde) woningbouwplannen in Harlingen tot 2020 is niet geheel duidelijk. Volgens het huidige woningbouwprogramma uit de Woonvisie 2013-2020 staan er in Harlingen tot 2020 652 nieuwbouwwoningen op stapel, waarvan 566 door De Bouwvereniging (zie Bijlage 1). Echter, een groot deel betreft vervangende nieuwbouw. In absolute termen neemt volgens het huidige woningbouwprogramma de voorraad tot 2020 toe met 199 woningen.

Echter, bij een aantal plannen in het Woningbouwprogramma is het aantal te bouwen woningen nog 'nader te bepalen'. Het betreft onder meer de plannen Dukdalf en Spaansen. Dat betekent dat er nog plannen zijn bovenop de genoemde 199 nettotoevoegingen. Hiervoor is navraag gedaan bij de gemeente Harlingen:

2.2.1 Extra plancapaciteit

ALEXANDERSCHOOL

Voor de Prins Willem Alexanderschool staan 12 sociale huurwoningen gepland. Hiervan worden 6 levensloopbestendig gerealiseerd. De doelgroep van de 12 woningen zijn senioren. Het college heeft hierover een principebesluit genomen. Naar verwachting worden de woningen in 2015 opgeleverd.

DUKDALF

Dit is een project in het havenkwartier dat De Bouwvereniging samen met Heijmans ontwikkelt. Het gaat om circa 84 woningen waarvan 66 in de sociale huur en 18 in de koop. Het project staat in de begroting van De Bouwvereniging voor de jaren 2015 en 2016.

OUDE ALMENUM LOCATIE

Deze locatie wordt verkocht als het woonzorgcentrum Almenum afgebroken is, dat is in 2020. Realisatie van nieuwbouw op deze locatie staat na 2020 gepland. Als Almenum wordt verplaatst naar Plan Zuid dan is hier ruimte voor 42 woningen (mogelijk koop).

LOCATIE HARNEHAL

Dit is het meest zuidelijk deel van Plan Zuid. Daar komen 20 koopwoningen, te bouwen door een marktpartij. Ook hier is een bestemmingsplanwijziging nodig. Daarin werkt De Bouwvereniging samen met de gemeente omdat dit onderdeel is van de herstructurering voor Plan Zuid. De bouw zal naar verwachting voor 2020 plaatsvinden.

HERBERGIER/ST. CHRISTOFSCHOOL

Dit is een zorgcomplex voor dementerenden. Locatie binnenstad, in een oude school (St. Christof-school). Er worden 15 wooneenheden gebouwd. Die staan in de begroting van De Bouwvereniging voor 2015 gepland.

LUDINGA

In het woningbouwprogramma zijn al wel reeds 66 woningen in het plan Ludinga opgenomen. In een voetnoot bij het woningbouwprogramma wordt echter vermeld dat dit aantal van 66 woningen in plan Ludinga een schatting betreft en dat er plannen zijn na gelang er vraag is tot een maximum van 143.

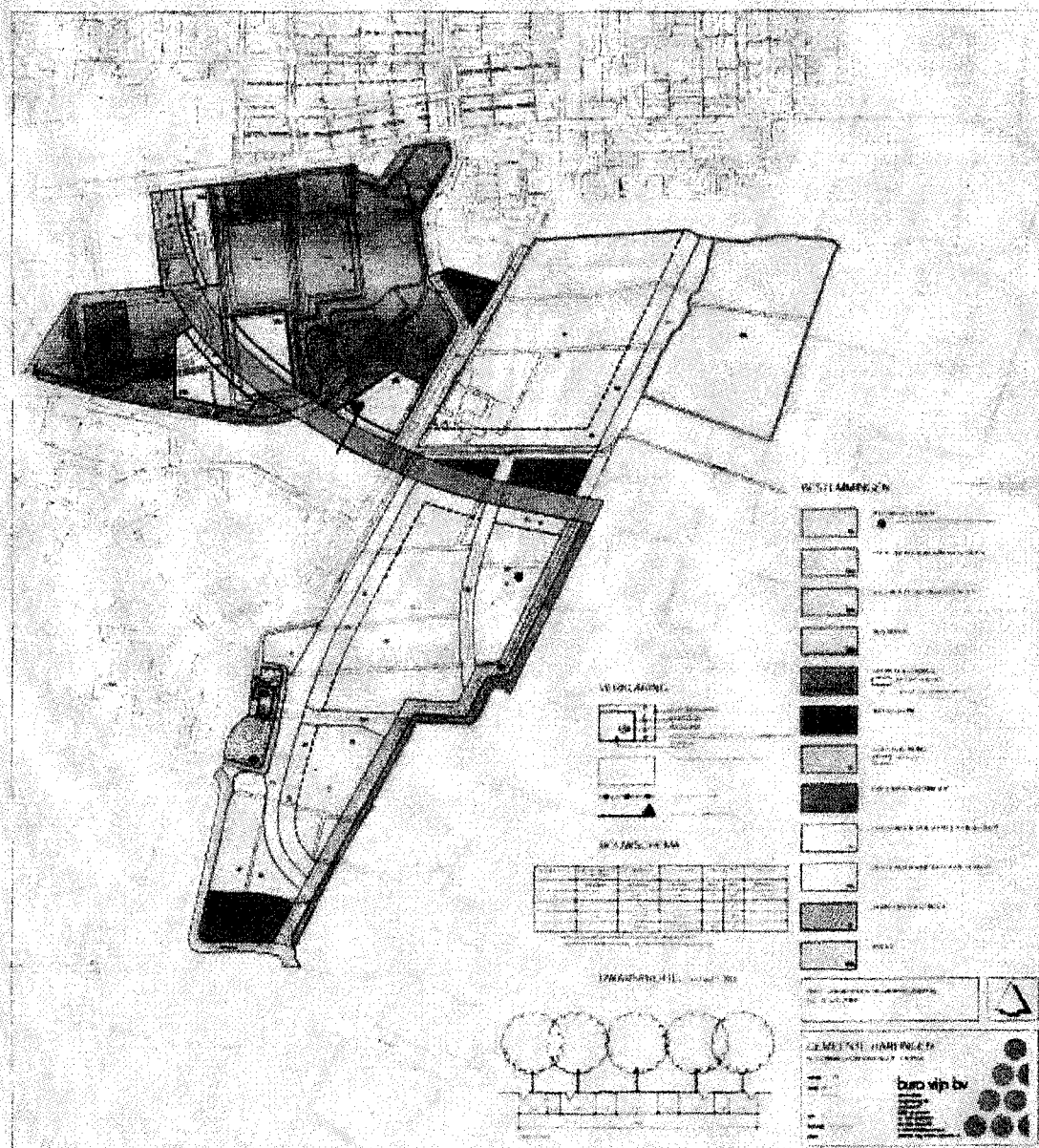
Volgens de gemeente komen, indien de plannen doorgaan, de in de media genoemde 179 sociale huurwoningen in Ludinga ter vervanging van de genoemde aantallen in de woonvisie/woningbouwprogramma. Echter, momenteel worden er 22 starterswoningen gebouwd in Ludinga. Deze aantallen kunnen uiteraard niet meer vervangen worden door de nieuwe plannen. De

provincie moet de plannen voor 179 sociale huurwoningen in Ludinga nog beoordelen aan de hand van de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'. Dit houdt in dat de plannen getoetst worden in hoeverre ze voorzien in de regionale behoefte. Ook wordt gekeken in hoeverre de plannen vallen binnen bestaand stedelijk gebied en naar de mate van bereikbaarheid. Met de bereikbaarheid zit het in Ludinga wel goed, Het is echter wel de vraag of deze plannen tot bestaand stedelijk gebied gerekend kunnen worden en of ze voorzien in de regionale behoefte.

Uit het bestemmingsplan is af te leiden dat de totale capaciteit van Ludinga circa 700 woningen betreft. Het plan is gesplitst in een eindbestemming (fase 1) en een uit te werken bestemming (fase 2), waar momenteel nog een bouwverbod geldt zolang er nog geen uitwerkingsplan is vastgesteld. Binnen fase 1 kunnen circa 631 woningen worden gerealiseerd, waarvan 301 als seniorenappartementen. Binnen fase 1 zijn namelijk vier bouwlocaties aangemerkt als bijzondere woondoeleinden. Daarnaast kunnen binnen fase 2 circa 70 woningen worden gebouwd.

Inmiddels zijn er reeds de nodige woningen in Ludinga ontwikkeld of in ontwikkeling. Er is voor fase 1 nog sprake van een resterende plancapaciteit van 401 woningen. Plus de 70 woningen in fase 2 maakt een totaal van 471 te bouwen woningen in Ludinga.

Figuur 2.2 Plan Ludinga



Bron: bestemmingsplan Harlingen-Ludinga

2.2.2 Potentiële plancapaciteit

SPAANSENTERREIN

Dit plan staat in het woningbouwprogramma voor de jaren 2019 en 2020 ingeboekt, maar zonder aantallen. Volgens de gemeente staan de ontwikkelingen op het Spaansenterrein momenteel 'on hold'. Het is nog onduidelijk wanneer de planvorming hiervoor verder opgepakt kan worden. Wel is het nog steeds de bedoeling om op het Spaansenterrein woningbouw te realiseren. Deze plannen zijn momenteel nog niet uitgewerkt, daarom kan geen duidelijkheid over de aantallen en woningty-

pen gegeven worden. Uit eerdere planstudies zou blijken dat er ruimte is voor maximaal 300 woningen.

STATIONSLOCATIE

Voor deze locatie heeft De Bouwvereniging een bouwplan voor 27 koopwoningen, twee-onder-eenkap. Er is een bestemmingsplanwijziging nodig. Het is nog onduidelijk of de gemeente hier woningbouw wil toestaan in verband met een LPG-vulpunt. Als het doorgaat, kan er voor 2020 gebouwd worden. Er is enige tijd nodig voor de bestemmingsplanwijziging.

PLANNEN NA 2020

De gemeente geeft aan dat er op dit moment nog weinig bekend is over de woningbouwplannen na 2020. De eventuele herontwikkeling van de locatie van het huidige Almenum zou een project voor na 2020 kunnen zijn. Over de verplaatsing en daaraan gekoppelde herontwikkeling van Almenum moet de gemeenteraad nog een beslissing nemen.

2.3 Conclusie

Kortom, het aantal nettotoevoegingen in Harlingen ligt aanmerkelijk hoger dan de 199 uit de woonvisie, maar het werkelijke aantal blijft vooralsnog niet helemaal duidelijk. Om een beeld te kunnen geven in hoeverre de toekomstige woningvoorraad matcht met de toekomstige behoefte, hanteren we in deze marktanalyse een minimum- en een maximumvariant.

In de minimumvariant gaan we uit van de aantallen uit de woonvisie en de extra plancapaciteit zoals is beschreven in paragraaf 2.2.1. We gaan er dus van uit dat de 179 woningen in Ludinga het aantal van 66 uit de woonvisie en woningbouwprogramma vervangt. Echter, de 22 starterswoningen worden reeds ontwikkeld en kunnen niet vervangen worden. Dat betekent voor Ludinga een aantal van 135 extra woningen⁴. Plus de 12 woningen op de locatie Alexanderschool, de 84 woningen op de locatie Dukdalf, de 42 woningen op de oude Almenumlocatie, de 20 woningen op locatie Harnehal, de 15 woningen op de locatie Herbergier. Het totaal aantal volgens de minimumvariant is **507 nettotoevoegingen** (tot 2020 betreft het 465 nettotoevoegingen. Immers, de oude Almenumlocatie zal opgeleverd worden na 2020).

In de maximumvariant gaan we ervan uit dat in plan Ludinga de gehele restcapaciteit van 471 woningen wordt ingevuld. Daarvan zijn gezien fase 1 bestemmingsplan Harlingen-Ludinga circa 400 woningen harde plancapaciteit. Onduidelijk is daarbij de fasering van realisatie. Inclusief capaciteit fase 2 van voornoemd bestemmingsplan zou het leiden tot een totaal van **777 nettotoevoegingen**.

Opmerkelijk is dat deze plancapaciteit op geen enkele wijze benoemd is in de woonvisie tenzij de zekerheid bestaat dat deze ingevuld wordt na 2020, de woonvisie reikt immers tot die datum.

In beide varianten is geen rekening gehouden met de potentiële plancapaciteit zoals beschreven in paragraaf 2.2.2. Deze plannen zijn onzeker, het is derhalve de vraag of het reëel is te veronderstellen dat deze voor 2020 gerealiseerd worden. Immers een kwantitatieve opname in de woonvisie had dan voor de hand gelegen. Zeker omdat het om circa 300 woningen kan gaan. Wanneer de plannen in de minimum- en/of maximumvariant in de gehele Harlingse woningbehoefte zouden kunnen voorzien, dan gaat dat dus ten koste van de potentiële plancapaciteit, mits er sloop van bestaande woningen tegenover staat.

⁴ 135 woningen = 179 woningen minus 66 woningen volgens de woonvisie plus 22 woningen reeds in ontwikkeling.

Figuur 2.3 Plancapaciteit in Harlingen volgens twee varianten

		Minimum-variant	Maximum-variant
Netto-toevoegingen Woonvisie minus plannen Lidinga		133	133
Reeds in ontwikkeling in Lidinga		22	-
Extra plancapaciteit:	Alexanderschool	12	12
Extra plancapaciteit:	Dukdaif	84	84
Extra plancapaciteit:	Oude Almenumlocatie	42	42
Extra plancapaciteit:	Locatie Hamehal	20	20
Extra plancapaciteit:	Herbergier	15	15
Extra plancapaciteit:	Lidinga fase 1 en 2	179	170
Extra plancapaciteit:	Lidinga bijzondere woondoeleinden	-	301
TOTAAL	Totaal	507	777

Bron: Woonvisie 2013-2020, gemeente Harlingen, dBv, bewerking Atrivé

3 Ontwikkeling van het aantal huishoudens

3.1 Huidige huishoudens: huishoudenssamenstelling

In de gemeente Harlingen woonden op 1 januari 2013 volgens het CBS 7.117 particuliere huishoudens. Harlingen kent in vergelijking met de provincie en Nederland aanmerkelijk minder jonge huishoudens en relatief veel huishoudens in de leeftijd van 55 tot 75 jaar ('empty-nesters').

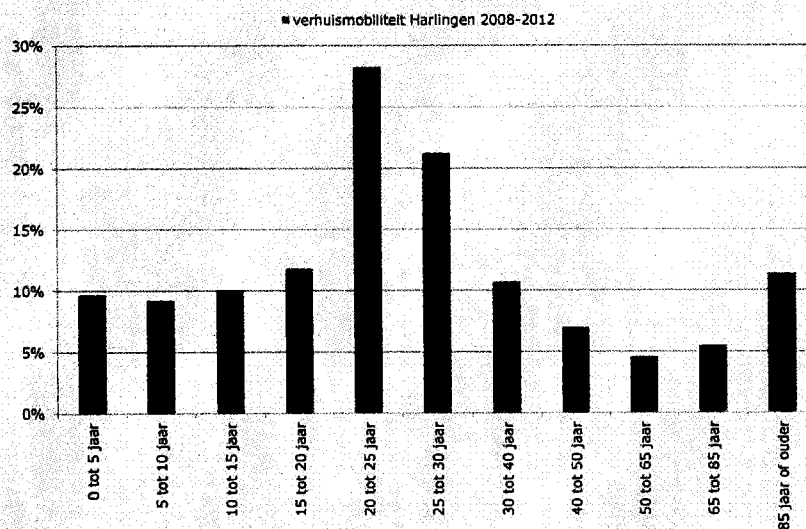
Figuur 3.1 Huishoudenssamenstelling in Harlingen, Provincie Fryslân en Nederland 2013

	Harlingen	Provincie Fryslân	Nederland
Eén- en tweepersoons tot 35 jaar	10%	13%	15%
Eén- en tweepersoons 35-55 jaar	15%	13%	14%
Eén- en tweepersoons 55-75 jaar	30%	28%	25%
Eén- en tweepersoons 75 jaar eo	11%	12%	11%
Gezin tot 35 jaar	4%	5%	5%
Gezin 35-55 jaar	23%	23%	23%
Gezin 55-75 jaar	5%	5%	6%
Gezin 75 jaar eo	0%	1%	1%
Totaal	100%	100%	100%

Bron: CBS-Statline

Deze huishoudenssamenstelling is ongunstig voor de doorstroming op de woningmarkt. Uit cijfers over het verhuisgedrag blijkt dat de (in Harlingen relatief grote) doelgroep van 55 tot 75 jaar veruit het minste verhuist. Daartegenover verhuist de, in Harlingen relatief kleine, doelgroep tot 35 jaar juist het meeste.

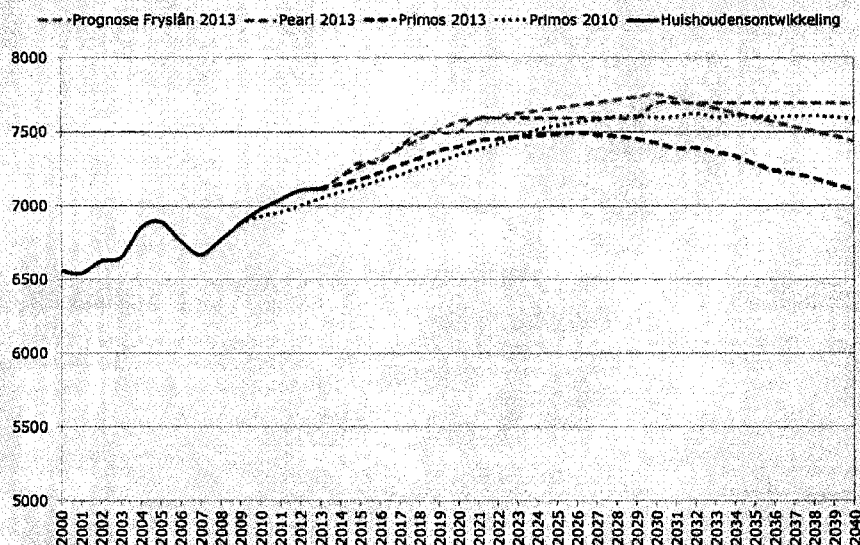
Figuur 3.2 Relatieve verhuismobiliteit in Harlingen naar leeftijd, 2008-2012



Bron: CBS-statline

In figuur 3.3 is de huishoudensontwikkeling sinds 2000 weergegeven. Hieruit blijkt dat het aantal huishoudens in Harlingen sinds 2000 is toegenomen met 8,5%. In absolute aantallen gaat het om 556 extra huishoudens in 13 jaar. Opvallend is de dip in 2007, terwijl in dat jaar in verhouding veel nieuwbouwwoningen gereed zijn gekomen. Volgens het woningmarktonderzoek uit 2010 ligt de verklaring hiervoor in de sluiting van het asielzoekerscentrum.

Figuur 3.3 Huishoudensontwikkeling en -prognose gemeente Harlingen



Bron: CBS-Statline, Provincie Fryslân 2013, Pearl 2013, Primos 2013

3.2 Toekomstige huishoudens: prognose woonvisie

De vraag is hoe het aantal huishoudens zich in Harlingen de komende jaren zal ontwikkelen. In de woonvisie 2013-2020 wordt voor de komende 20 jaar gesproken van een huishoudensgroei van 670 huishoudens. Volgens de destijds gehanteerde prognose werd verwacht dat het aantal huishoudens zou stijgen van 6.927 in 2010 tot 7.596 in 2030. In principe zou dit ruim voldoende moeten zijn om de verwachte uitbreiding van de voorraad van de 507 woningen volgens de minimumvariant te kunnen vullen. De maximumvariant blijkt echter volgens deze prognose te ambitieus.

De geraamde behoefte van 670 extra woningen is echter gebaseerd op de Primoshuishoudensprognose uit 2010, die destijds is gebruikt voor het woningmarktonderzoek uit 2011. Deze prognose is inmiddels achterhaald. Momenteel is Primos 2013 beschikbaar, welke een duidelijk somberder beeld geeft van de verwachte huishoudensontwikkeling in Harlingen.

3.3 Toekomstige huishoudens: actuele prognoses

In figuur 3.3 zijn, naast de oude Primosprognose 2010, ook de actuele prognoses weergegeven van de verwachte toekomstige huishoudensontwikkeling in Harlingen. Nederland kent een aantal prognosemodellen. De bekendste en meest gebruikte zijn Primos dat in opdracht van het ministerie van BZK is ontwikkeld en Pearl van het CBS/PBL. Wat opvalt is dat de actuele Primosprognose 2013 een heel ander beeld laat zien dan de Primosprognose uit 2010. In Primos 2010 werd nog een huishoudensgroei tot 7.600 huishoudens in 2030 verwacht en daarna een stabilisatie. Op basis van

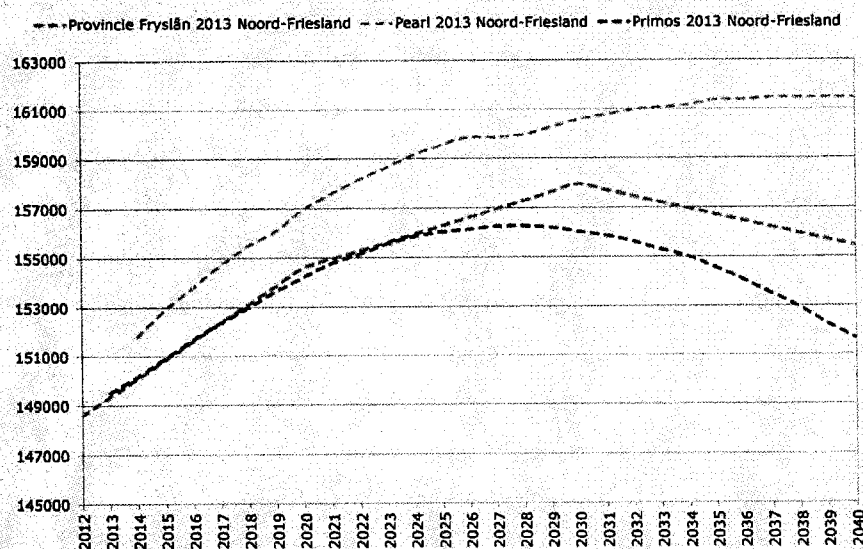
de meest recente inzichten voorspelt Primos 2013 een meer gematigde toename tot circa 7.500 in 2025. Daarna wordt echter een afname van het aantal huishoudens in 2040 verwacht tot het huidige niveau (2013).

De actuele Pearlprognose 2013 laat ongeveer dezelfde ontwikkeling zien als de oude Primosprognose uit 2010 en is dus positiever dan de actuele Primos 2013. Pearl voorspelt een toename tot circa 7.700 huishoudens in 2030. Maar ook Pearl voorspelt dat er een omslag zal plaatsvinden naar een stabilisatie van het aantal huishoudens.

Tot slot zijn ook de actuele prognoses van de provincie Fryslân in de figuur weergegeven. Ook deze prognose laat voorlopig nog een groei van het aantal huishoudens zien tot circa 7.750 huishoudens in 2030, om daarna (net zoals Primos) een afname van het aantal huishoudens te voorspellen tot circa 7.400 huishoudens in 2040.

Ook op regionaal niveau laten deze prognosemodellen ongeveer een zelfde beeld zien. Primos en de provinciale prognoses voorspellen op lange termijn huishoudenskrimp, terwijl Pearl een stabilisatie voorspelt.

Figuur 3.4 Huishoudensprognose regio Noord-Friesland



Bron: Provincie Fryslân 2013, Pearl 2013, Primos 2013

3.4 Conclusie

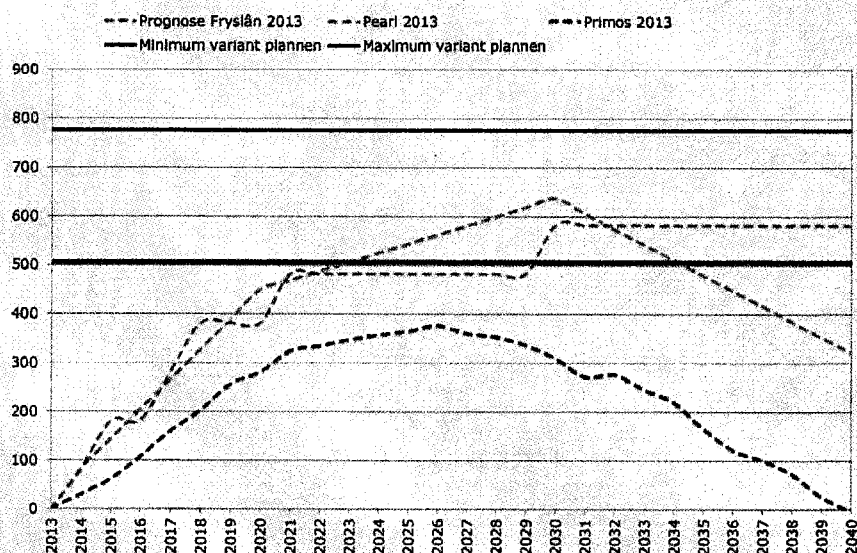
Kortom, de verwachte huishoudensontwikkeling in Harlingen voor de komende jaren is onzeker. Maar alle drie de prognosemodellen voorspellen in ieder geval de komende 10 jaar nog een toename van het aantal huishoudens. Primos2013 is de meest behoudende prognose met de piek in 2026 van zo'n 380 extra huishoudens. Pearl2013 en de provinciale prognose 2013 laten de piek zien in 2030 met respectievelijk 580 en 640 extra huishoudens.

Dat betekent dat er op middellange termijn nog steeds extra woningen nodig zijn in Harlingen. De Pearl- en provinciale prognoses voorspellen ruim voldoende huishoudens om de minimumvariant van het aantal geplande toevoegingen te kunnen vullen. Echter, de bouwplannen volgens de mini-

mumvariant overschrijden de piek in het voorspelde aantal huishoudens in Harlingen volgens de meest recente Primosprognose.

De plannen volgens de maximumvariant zijn, indien het volledig netto-uitbreiding betreft, te ambitieus voor Harlingen. De nettotoevoeging van 777 woningen volgens de maximumvariant overschrijden namelijk in ruime mate alle prognosemodellen. Bovendien voorspellen alle drie de modellen op lange termijn een omslag. Pearl verwacht een stabilisatie vanaf 2030. De provincie en Primos voorspellen huishoudenskrimp. Het Primosmodel voorspelt zelfs voor 2040 net zoveel huishoudens als in 2013. Een verwachte toename van 0. Het is dus onzeker of op lange termijn er in Harlingen nog steeds een behoefte zal zijn aan extra uitbreiding van de woningvoorraad. In dit licht moeten woningbouwplannen bij voorbaat kritisch worden bekeken.

Figuur 3.5 Prognose extra huishoudens in de gemeente Harlingen tot 2040



Bron: Provincie Fryslân 2013, Pearl 2013, Primos 2013

Huishoudenskrimp ligt in Harlingen op de loer. Maar op middellange termijn is er kwantitatief ruimte. Er zijn extra woningen nodig in Harlingen. De bouwplannen volgens de minimumvariant sluiten aan bij de Pearl- en provinciale prognose. Hierbij moet wel worden aangetekend dat hierbij de potentiële plancapaciteit van onder andere het Spaansenterrein niet is meegenomen. Men moet zich er van bewust zijn dat realisatie van extra woningen in Ludinga ten koste kan gaan van de potentiële plancapaciteit elders, tenzij er uiteraard sloop van woningen tegenover staat. Alleen gezien het Primosmodel 2013 lijken ook de bouwplannen in de minimumvariant te ambitieus. In dit licht dreigt er een overschot aan woningen.

4 Kwalitatieve behoefte

4.1 Huishoudensontwikkeling naar type

De Primosprognoses 2013 zijn ook uitgesplitst naar leeftijd en huishoudentype⁵. Wat opvalt is dat Primos 2013 voor alle categorieën een afname voorspelt, behalve de een- en tweepersoonshuishoudens van 75 jaar en ouder. Van deze doelgroep wordt een explosieve toename verwacht van 176%!

Figuur 4.1 Primosprognose 2013 gemeente Harlingen tot 2040 naar huishoudentype

	2013	2020	2030	2040	groei 2013-2040
thuiswonende kinderen van 15 jaar e.o.	1.510	1.473	1.302	1.248	-17%
1 en 2 p huishoudens tot 35 jaar	670	561	443	390	-42%
1 en 2 p huishoudens 35-55 jaar	1.078	966	728	724	-33%
gezinne met kinderen	2.364	2.255	2.052	1.945	-18%
1 en 2 p huishoudens 55-75 jaar	2.220	2.400	2.334	1.901	-14%
1 en 2 p huishoudens 75 jaar e.o.	780	1.215	1.869	2.152	176%
totaal	7.112	7.397	7.426	7.112	0%

Bron: Primos 2013

Zoals reeds eerder al aangegeven, is de verhuismobiliteit onder oudere huishoudens gering (zie figuur 3.2). Alleen vanwege hun gezondheid is deze doelgroep soms genoodzaakt te verhuizen. De doelgroep die het meest verhuist en die in Harlingen al relatief klein is, neemt volgens Primos 2013 juist het hardste af. Dit zal negatieve consequenties hebben voor de al gehele doorstroming op de woningmarkt in Harlingen.

4.2 Kwalitatieve behoefte

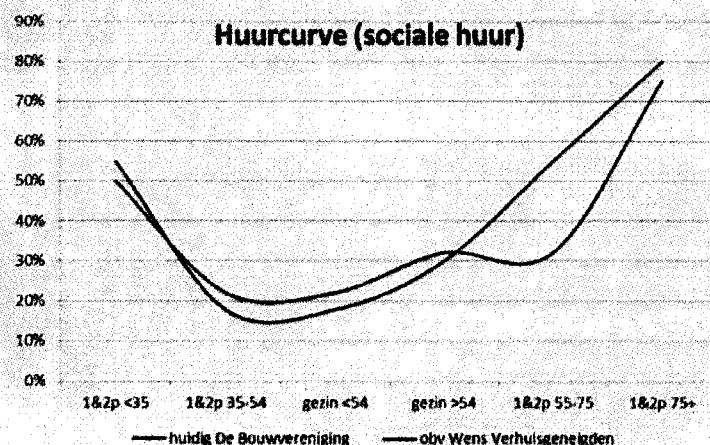
4.2.1 Groeiende behoefte aan huurwoningen

De verwachting is dat de behoefte aan huurwoningen in de toekomst in Harlingen zal toenemen als gevolg van de vergrijzing. Dit beeld kwam reeds naar voren in de woonvisie en uit de analyse van de 'huurcurve' in het Vastgoedsturingstraject van De Bouwvereniging.

Het aandeel huishoudens dat een woning wil huren verschilt namelijk per levensfase, dit noemen wij de huurcurve⁶. De huurcurve schetst een lijn die het percentage huishoudens weergeeft in een leeftijdscategorie die een woning willen huren. De huidige huurcurve (blauwe lijn) laat het percentage zien dat momenteel een woning huurt bij De Bouwvereniging. De wenshuurcurve (rode lijn) geeft inzicht het percentage huishoudens wat de wens heeft uitgesproken een woning te willen huren.

⁵ Helaas zijn de Pearlprognose en de provinciale prognose niet uitgesplitst naar huishoudentype. Maar ook in deze modellen spelen trends als ontgroening en vergrijzing een belangrijke rol.

⁶ Bron: WoON2012, bewerking Atrivé.

Figuur 4.2 Huurcurve in Harlingen

Bron: Rapportage Vastgoedsturing De Bouwvereniging, Atrivé

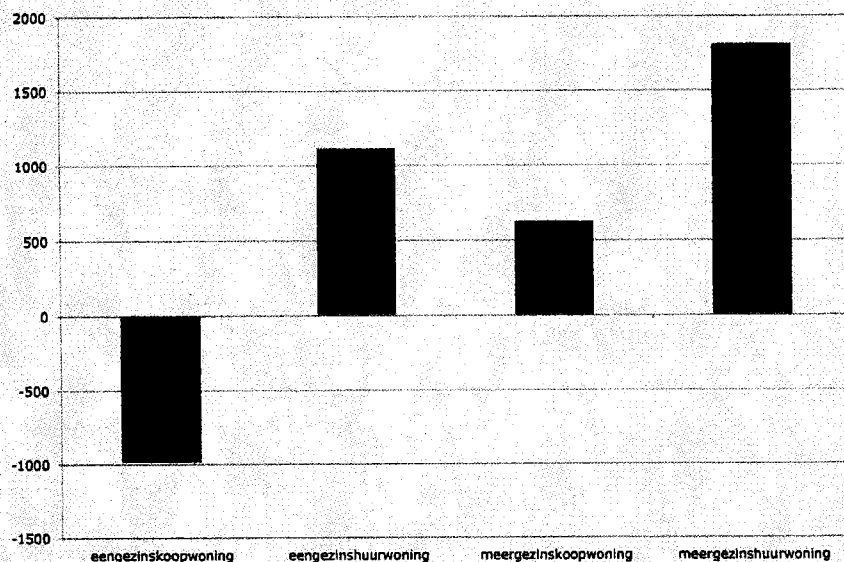
Vooraf jonge een- en tweepersoonshuishoudens en oudere huishoudens willen graag in een huurwoning wonen. De overige huishoudens hebben een grotere voorkeur voor een eengezinskoopwoning. De doelgroepen voor een eengezinskoopwoning worden volgens de Primoprognose de komende jaren alleen maar kleiner, terwijl het aantal ouderen explosief zal toenemen.

4.2.2 Kwalitatieve woningbehoefte volgens WoON2012

Uit het woningmarktonderzoek uit 2011 bleek reeds dat de traditionele eengezinswoning vooral wordt gewaardeerd door doelgroepen die in de toekomst in omvang zullen afnemen. Hiermee is dit woningtype kwetsbaar in de toekomst. Ook bleek dat met name het huurappartement een sterk segment vormt, omdat aan dit woningtype vooral behoefte bestaat onder starters en de groeiende groep ouderen. Dit beeld is destijds geschetst op basis van een regionale analyse op gegevens uit het landelijke WoON2009-onderzoek.

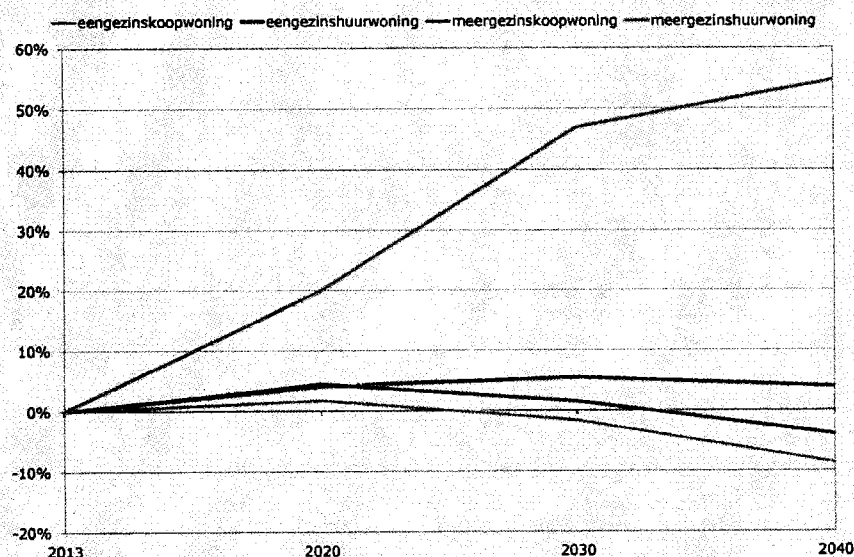
Ook op basis van het meest recente WoON2012-onderzoek kan op regionaal niveau een beeld worden geschetst van de huidige tekorten in de woningmarkt⁷. Hieruit blijkt dat in de regio Noord-Friesland er een duidelijk tekort bestaat aan huurwoningen, met name aan huurappartementen (zie figuur 4.3). In deze analyse is overigens Leeuwarden buiten beschouwing gelaten, omdat deze gemeente vanwege haar stedelijke karakter nog al afwijkt van de andere gemeenten. De WoON-analyse laat de tekorten zien in 2012.

⁷ Helaas zijn er onvoldoende respondenten in het WoON2012 voor de gemeente Harlingen.

Figuur 4.3 Vraagoverschotten corop Noord-Friesland (exclusief Leeuwarden), 2012

Bron: WoON 2012

Wanneer we de woningbehoefte in de regio Noord-Friesland (exclusief Leeuwarden) uitsplitsen naar leeftijd en huishoudenssamenstelling van de respondenten, dan kunnen we deze leeftijds- en huishoudensspecifieke behoefte met behulp van Primos 2013 vertalen naar de situatie in Harlingen. In figuur 4.4 wordt deze geraamde procentuele ontwikkeling van de behoefte per segment weergegeven. Hierbij valt op dat er eigenlijk maar in één segment een groeiende behoefte wordt verwacht: huur meergezinswoningen. Dit wordt veroorzaakt door de groeiende groep ouderen.

Figuur 4.4 Raming ontwikkeling woningbehoefte Harlingen 2013-2040

Bron: WoON 2012, Primos2013, bewerking Atrivé

4.3 Behoeftte aan sociale huurwoningen

In het Vastgoedsturingstraject is ook er een raming gemaakt van de ontwikkeling van de doelgroep voor sociale huur in Harlingen (conform inkomensgrens sociale huurwoning). Hieruit kwam naar voren dat er in Harlingen voor 2020 een behoefte aan 2.225 tot 2.550 sociale huurwoningen wordt geraamd. En in 2030 2.400 tot 2.800 woningen. De bovenkant van deze bandbreedtes is gebaseerd op volledige invulling van de uitgesproken wens door huishoudens conform WoON2012. De feitelijke verhuismobiliteit in de toekomst zal bepalend zijn of deze aantallen ook gerealiseerd worden.

Het huidige aantal sociale huurwoningen in Harlingen ligt al in het midden van deze verwachte bandbreedte. Daarbij moet wel de inkomenspositie van de huurders in ogenschouw worden genomen (zie paragraaf 4.4). Kortom, het is maar de vraag of er in de toekomst een sterke uitbreidingsbehoefte is aan sociale huurwoningen in Harlingen. Wel is er gezien de samenstelling van de voorraad nog een kwalitatieve slag te maken. In het vastgoedsturingstraject van De Bouwvereniging werd namelijk geconcludeerd dat met het oog op de toekomst het grote aandeel traditionele eengezinswoningen en het beperkte aandeel seniorgeschikte woningen een risico vormen voor de vastgoedportefeuille van De Bouwvereniging. Deze conclusie sluit aan bij de eerder geconstateerde toenemende behoefte aan huurappartementen in Harlingen. Vanwege de beperkte verhuismobiliteit van ouderen houdt De Bouwvereniging echter ook rekening met het opplussen van bestaande eengezinswoningen. Dit nuanceert de gepeilde behoefte aan huurappartementen.

Er zijn echter reeds voldoende sociale huurwoningen in Harlingen om aan de behoefte op lange termijn te kunnen voldoen. Immers de huidige sociale voorraad wordt deels (circa 20%) bezet door scheefwoners. Daarnaast is de berekening in het kader van de vastgoedsturing gebaseerd op de Primoshuishoudensprognose 2012, welke een stuk positiever is dan de huidige Primosprognose 2013. De geraamde toekomstige behoefte aan sociale huurwoningen zal op basis van de meest recente inzichten waarschijnlijk zelfs iets lager liggen.

4.4 Behoeftte aan duurdere huurwoningen

Het aanbod aan huurwoningen boven de liberaliseringsgrens is in Harlingen nu zeer beperkt. Volgens de analyse in het vastgoedsturingstraject van De Bouwvereniging kent Harlingen circa 133 duurdere huurwoningen. Dat is nog geen 2% van de totale woningvoorraad. In hetzelfde rapport is ook becijferd dat er in Harlingen in 2020 behoefte is aan circa 800 duurdere huurwoningen. In 2030 is deze behoefte circa 900 woningen. Hierbij moet worden opgemerkt dat circa twee derde van deze behoefte ingevuld kan worden door scheefwoners: in de sociale huursector in Harlingen woont immers een deel van de huurders scheef. Zij verdienen meer dan de inkomensgrens voor een sociale huurwoning (per 1-1-2014: € 34.678,-. Volgens de meest recente cijfers van het CBS gaat het in Harlingen om 420 huurders van De Bouwvereniging en 175 huurders van overige verhuurders.

Deze middeninkomens dreigen tussen de wal en 't schip te vallen wanneer de corporaties naar hun kerntaak gaan en koopwoningen voor die groep moeilijker bereikbaar zijn.

Door uitbreiding van het duurdere huursegment kan de doorstroming op gang komen en komen meer woningen voor de echte doelgroep beschikbaar. De Bouwvereniging voert een beleid om scheefwonen tegen te gaan door het toepassen van inkomensafhankelijke huurverhoging. Er zijn voldoende sociale huurwoningen in Harlingen maar door scheefwonen worden die deels bezet door de verkeerde doelgroep. Dat probleem blijft in stand wanneer in Lidinga meer sociale huurwoningen worden gebouwd.

Figuur 4.5 Bewoonde huurwoningen naar eigendom en inkomen bewoners, 2011

	Bewoonde huurwoningen	Corporatie	Overige verhuurders
Tot € 33.000	2.120	1.860	260
€ 33.000-€ 43.000	250	205	45
>=€ 43.000	345	215	130
Totaal	2.715	2.275	435

Bron: CBS

4.5 Conclusie

In feite blijven dus de conclusies uit de woonvisie over de behoefte naar huurappartementen met deze nieuwe WoON-analyse overeind. Hierbij moet wel de kanttekening worden geplaatst dat de verhuismobiliteit onder de groeiende groep ouderen gering is. Het aanpassen/opplussen van bestaande woningen zal naar verwachting nodig zijn voor de groep ouderen. Alleen vanwege hun gezondheid is deze doelgroep soms genoodzaakt te verhuizen. De conclusie uit de woonvisie dat monitoring van de daadwerkelijke vraag naar huurappartementen noodzakelijk is, blijft ook met de nieuwste inzichten overeind.

Indien in Ludinga vooral huureengezinswoningen worden gerealiseerd (terwijl het aandeel eengezinswoningen in de sociale huurvoorraad in Harlingen momenteel al groot is), dan brengt dit op langere termijn het risico met zich mee dat er een overschot aan huureengezinswoningen in Harlingen zal ontstaan. Hierbij moet wel worden opgemerkt dat in de media genoemd wordt dat een deel van de plannen in Ludinga levensloopbestendig wordt gerealiseerd. Daarnaast is er volgens het bestemmingsplan in Ludinga capaciteit voor seniorenappartementen op de vier locaties met 'bijzondere woondoeleinden'.

Als gevolg van de geringe doorstroming en de scheefwoners die een deel van de sociale voorraad bezetten, is er op middellange termijn wel ruimte om dergelijke woningen te realiseren in Harlingen.

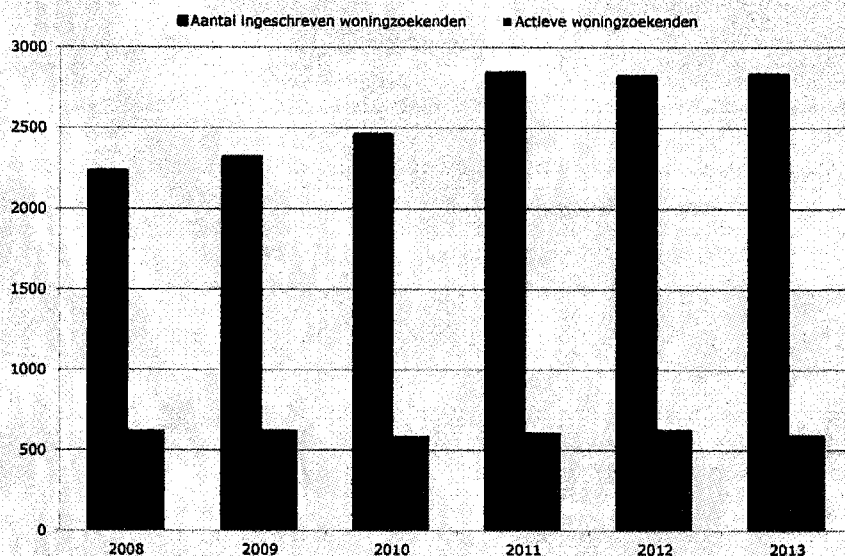
Als echter de scheefwoners op den duur verhuizen naar voor hen bedoelde woningen dan komen er theoretisch maximaal al circa 600 woningen vrij beschikbaar voor de sociale huur. Gezien beperking van het taakveld van woningcorporaties ligt een toevoeging van vrijesectorhuurwoningen meer voor de hand. Echter, ook hiermee geldt dat op langer termijn (na 2030) er nog steeds het gevaar van overproductie bestaat.

5 Behoefte op korte termijn

5.1 Ingeschreven woningzoekenden sociale huur

Met bovenstaande analyse hebben we op middellange en lange termijn gekeken naar de behoefte aan sociale (en duurdere) huurwoningen in Harlingen. Als argument voor de uitbreiding in Lidinga wordt echter de behoefte op korte termijn aangevoerd. Immers, er staan momenteel 2.831 woningzoekenden ingeschreven voor een sociale huurwoning in Harlingen. Dit aantal is sinds 2008 met een kleine 600 woningzoekenden toegenomen. Dit lijkt enorm veel op een sociale huurvoorraad van 2.600 woningen in Harlingen. Echter, bij het aantal van 2.831 ingeschrevenen, moeten enkele kanttekeningen worden geplaatst.

Figuur 5.1 Ontwikkeling aantal actieve en ingeschreven woningzoekenden



Bron: dBv en rapportage vastgoedsturing dBv Harlingen

Het overgrote deel van deze woningzoekenden (79%) is niet actief op zoek naar een huurwoning. Een deel van de ingeschrevenen heeft zich uit voorzorg ingeschreven en gaan wellicht nooit actief een sociale huurwoning zoeken. Hoe groot deze groep is, is lastig te achterhalen. Wel blijkt dat van de mensen die zich al voor 2011 hebben ingeschreven, nu nog steeds 54% staat ingeschreven. In absolute aantallen zijn dat er 1.338 (dus bijna de helft van alle ingeschrevenen op dit moment). Deze grote groep had gezien de gemiddelde slaagkansen en wachttijden al lang een sociale huurwoning kunnen vinden in Harlingen als ze dat hadden gewild.

5.2 Actieve woningzoekenden sociale huur

Voor de vraag op korte termijn kan daarom beter gekeken worden naar de woningzoekenden die actief hebben gereageerd op aangeboden woningen. Het aantal actief woningzoekenden in Harlingen bedroeg in 2013 600 personen. Deze hebben in dat jaar minimaal 1 keer gereageerd. In tegenstelling tot het aantal ingeschrevenen, is het aantal actief woningzoekenden sinds 2008 redelijk

constant. Het aandeel actief woningzoekenden is hiermee de afgelopen jaren wel langzaam gedaald. Reageerde in 2008 nog 28% van alle ingeschrevenen, inmiddels is dit nog 21%.

Onder de actief woningzoekenden kan ook nog een nader onderscheid worden gemaakt. In 2013 reageerden slechts 173 woningzoekenden meer dan vijf keer op een vrijgekomen woning. Dat is 29% van de actief woningzoekenden en 6% van het totaal aantal ingeschrevenen. Beargumenteerd kan worden dat dit de actief woningzoekenden zijn die op korte termijn een sociale huurwoning nodig hebben. Dit aantal is dus ongeveer gelijk aan het aantal te bouwen woningen in Lidinga. Dat betekent dat de plannen in Lidinga kwantitatief gezien lijken aan te sluiten bij de kortetermijnvraag.

Figuur 5.2 Aantal actief woningzoekenden naar aantal reacties per jaar

	actief woningzoekenden 2012	actief woningzoekenden 2013
1 reactie	206	166
2 t/m 5 reacties	259	261
6 t/m 10 reacties	102	96
11 t/m 20 reacties	46	62
meer dan 20 reacties	19	15
Totaal	632	600

Bron: dBv, bewerking Atrivé

5.3 Wie bewegen er op de markt?

Veel van de actieve woningzoekenden komen uit Harlingen zelf. In 2013 ging het om 65%. Op basis van de beschikbare gegevens (deels 2011 t/m maart 2014) lijkt het er op dat in de afgelopen jaren dit aandeel toeneemt. In 2011 kwam nog 58% uit Harlingen zelf, in 2012 was dit 64%, in 2013 65% en in de eerste maanden van 2014 was dit 67%. De actieve woningzoekenden van buiten Harlingen komen overigens nagenoeg allemaal uit de provincie Friesland.

Ongeveer driekwart van de actief woningzoekenden is jonger dan 55 jaar. Dit aandeel lijkt de afgelopen jaren echter wel licht af te nemen. In 2011 betrof het 82%, in 2014 was dit teruggelopen tot 75%. Ook het aandeel actieve starters⁸ lijkt terug te lopen. In 2011 bestond nog 45% van de actieve woningzoekenden uit starters, in 2014 was dit nog slechts 38%. Het aandeel actieve eenpersoonshuishoudens blijft met rond 59% redelijk stabiel. Deze ontwikkelingen sluiten aan bij de eerder geconstateerde trends van ontgroening en vergrijzing.

⁸ Starter = een woningzoekende die bij verhuizing geen sociale huurwoning achterlaat.

Figuur 5.3 Aantal actief woningzoekenden naar huishoudenstype en doelgroep 2013

	onbekend	doorstromer	starter	Eindtotaal
eenpersoons	3	179	170	352
meerpersoons	1	169	75	245
onbekend	1	2	0	3
Eindtotaal	5	350	245	600

Bron: dBv, bewerking Atrivé

Figuur 5.4 Aantal actief woningzoekenden naar leeftijd en doelgroep 2013

	Onbekend	Doorstromer	Starter	Eindtotaal
t/m 24 jaar	1	22	103	126
24 t/m 34 jaar	0	49	75	124
35 t/m 44 jaar	2	83	33	118
45 t/m 54 jaar	2	65	21	88
55 t/m 64 jaar	0	54	6	60
65 t/m 74 jaar	0	56	4	60
75 jaar e.o.	0	21	3	24
Eindtotaal	5	350	245	600

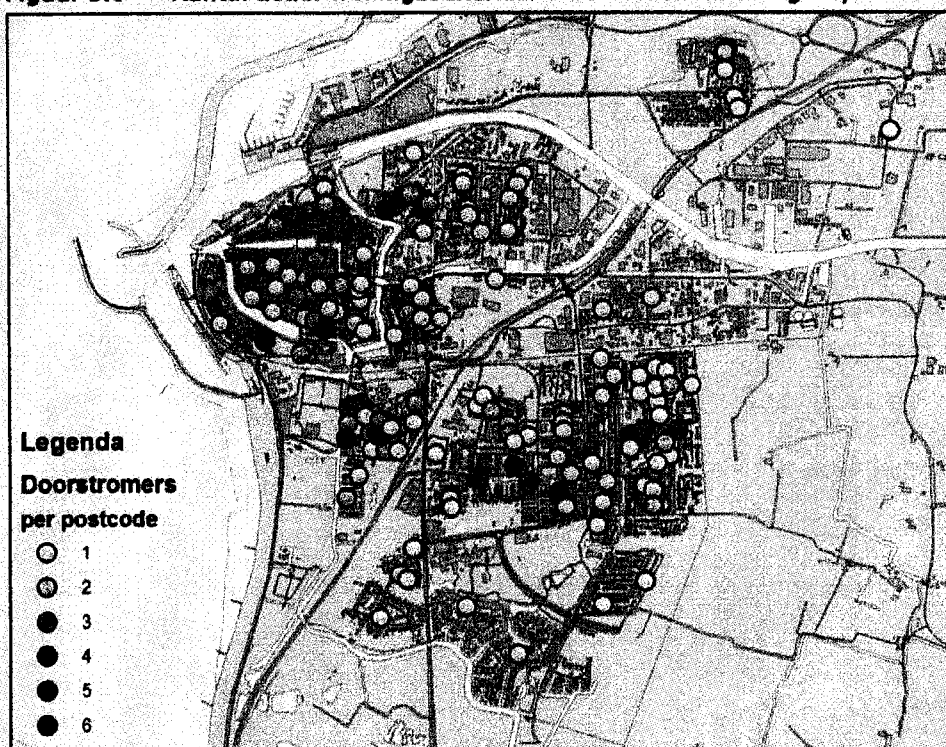
Bron: dBv, bewerking Atrivé

Figuur 5.5 Aantal actief woningzoekenden naar locatie en doelgroep 2013

	Onbekend	Doorstromer	Starter	Eindtotaal
Gemeente Harlingen	3	241	149	393
Friesland	2	86	78	166
Nederland	0	22	17	39
Duitsland	0	1	0	1
Onbekend	0	0	1	1
Eindtotaal	5	350	245	600

Bron: dBv, bewerking Atrivé

Het gevaar bestaat dat bij realisatie van alle plannen de kwalitatief hoogwaardige nieuwbouwwoningen huishoudens wegtrekken uit de bestaande woningvoorraad in Harlingen. Om een beeld te krijgen waar in Harlingen dit kan ontstaan, is op onderstaande kaart de huidige woonlocatie weergegeven van de 241 actieve woningzoekende doorstromers in Harlingen. De doorstromers komen vanuit alle wijken in Harlingen.

Figuur 5.6 Aantal actief woningzoekenden naar locatie en doelgroep 2013

Bron: dBv, bewerking Atrivé

5.4 Slaagkansen en wachttijden

De gemiddelde slaagkans dat een actief woningzoekende in Harlingen in een jaar een sociale huurwoning vindt, lag in 2013 op 30%. De geslaagde woningzoekenden hebben gemiddeld ongeveer 34 maanden moeten wachten om een nieuwe woning te vinden. De gemiddelde zoektijd van de doorstromers ligt op 39 maanden, dat van starters op 27 maanden.

Op basis van de beschikbare gegevens (deels 2011 t/m maart 2014) lijkt het er op dat de slaagkans in 2013 hoog lag. In 2011, 2012 en de eerste maanden van 2014 lag de gemiddelde slaagkans zo rond de 20%. De gemiddelde wachttijd daarentegen lijkt iets op te lopen van 25 maanden in 2011, tot 35 maanden in 2014.

Niet alle doelgroepen hebben dezelfde slaagkansen. In 2013 blijken startende meerpersoonshuishoudens met 24% een lagere slaagkans te kennen dan andere groepen woningzoekenden. Op basis van de gemiddelde slaagkans hebben deze woningzoekenden na 4 jaar allemaal een woning moeten kunnen vinden. Deze doelgroep bestond in 2013 uit 75 actief zoekende huishoudens. Deze huishoudens zijn een serieuze doelgroep voor de plannen in Lidinga. De woningen zullen echter ook andere woningzoekenden trekken. Starters zoeken regiobreed naar een woning. De plannen in Lidinga kunnen ook deels in de regionale behoefte van starters voorzien. Om starters binnen te halen in de gemeente Harlingen, wordt in de woonvisie reeds geconstateerd dat de gemeente naast geschikte woningen ook voldoende werkgelegenheid moet kunnen bieden.

Figuur 5.7 Slaagkansen doelgroepen 2013

	doorstromer	starter	totaal
eenpersoons	30%	35%	32%
meerpersoons	27%	24%	26%
totaal	29%	32%	30%

Bron: dBv, bewerking Atrivé

5.5 Koopmarkt

Naast de gegevens uit de woonruimteverdeling is voor de behoefte op korte termijn ook de koopsector van belang. In Harlingen concurreert immers een deel van de koopwoningen met de huursector.

Volgens de Rabobank Woonlasten Calculator kan een huishouden met een inkomen van € 38.000,- circa € 160.000,- lenen. Dit komt neer op een woning van circa € 150.000,-. Deze huishoudens betalen een nettomaandlast van circa € 625,-. In Harlingen stonden op 20 mei 2014 op Funda.nl 80 woningen in deze prijsklasse te koop. Volgens Funda staan deze woningen vooral in de Binnenstad en Oosterpark.

Figuur 5.8 Te koop staande woningen in Harlingen, 20-5-2014

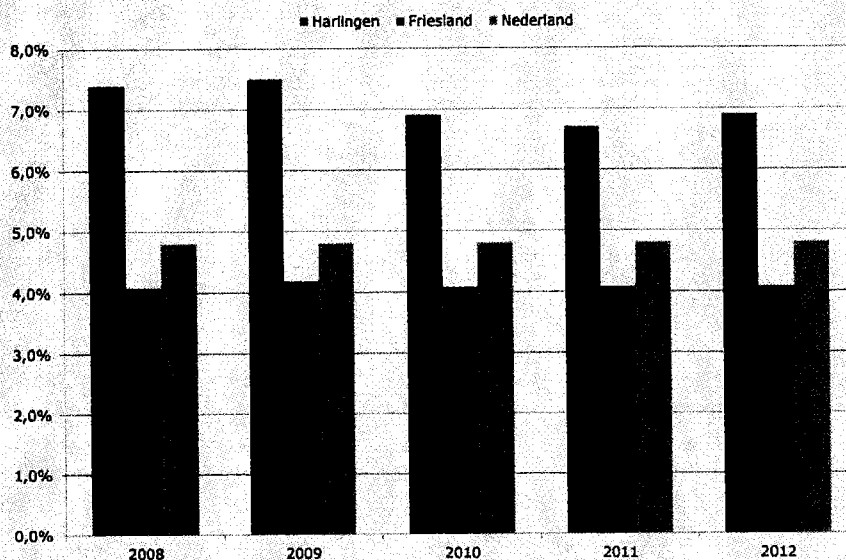
	Totaal te koop	Oosterpark	Binnenstad	Trebolbuurt	Plan Zuid	De Spiker	Koningsbuurt	Verspreide woningen
tot €150.000	80	48%	43%	8%	3%	1%	0%	0%
€150.000-€200.000	53	42%	38%	9%	0%	11%	0%	0%
€200.000-€250.000	33	42%	48%	6%	0%	6%	0%	0%
meer dan €250.000	95	25%	55%	7%	0%	5%	7%	0%
Totaal	259	36%	47%	8%	1%	5%	3%	1%

Bron: Funda

5.6 Leegstand

Voor de behoefte op korte termijn is ook van belang wat de leegstand⁹ is in de woningvoorraad in Harlingen. Deze blijkt relatief aan de hoge kant. Circa 7% van alle woningen staat momenteel leeg tegenover 4% in de provincie Fryslân en bijna 5% in Nederland. De oorzaak voor dit verschil is niet duidelijk. Dit vraagt nader onderzoek.

⁹ Een leegstaande woning is een woning waar volgens de GBA en het Probas niemand woonachtig is, die niet voor andere doeleinden dan wonen wordt gebruikt of die niet dient als tweede woning.

Figuur 5.9 Ontwikkeling leegstand in Harlingen, provincie Friesland en Nederland

Bron: CBS-Statline

5.7 Conclusie

Als argument voor de uitbreiding in Ludinga wordt in de media het huidige aantal genoemd van 2.831 ingeschreven woningzoekenden voor een sociale huurwoning in Harlingen. Echter, het overgrote deel van deze woningzoekenden (79%) is niet actief op zoek naar een huurwoning. Een deel van de Ingeschrevenen heeft zich uit voorzorg ingeschreven en gaan wellicht nooit actief een sociale huurwoning zoeken. Voor de vraag op korte termijn kan daarom beter gekeken worden naar de woningzoekenden die actief hebben gereageerd op aangeboden sociale huurwoningen in Harlingen. In 2013 waren dat 600 woningzoekenden. Hiervan hebben er 173 meer dan 5 keer gereageerd op aangeboden woningen. Aangenomen mag worden dat deze groep op korte termijn een sociale huurwoning wil. Dit sluit in kwantitatieve zin aan bij de plannen voor 179 sociale huurwoningen in Ludinga.

Veel van de actieve woningzoekenden komen uit Harlingen zelf. Ongeveer driekwart van de actieve woningzoekenden is jonger dan 55 jaar. Dit is de doelgroep die met name op zoek is naar een eengezinswoning. Ook kwalitatief gezien lijken de plannen in Ludinga aan te sluiten bij de actuele vraag. Echter, het aandeel actief woningzoekenden tot 55 jaar lijkt de afgelopen jaren als gevolg van trends als ontgroening en vergrijzing wel licht af te nemen.

De situatie op de koopmarkt en het relatieve hoge percentage leegstand in Harlingen zijn een indicatie dat de woningmarkt in Harlingen kwetsbaar is voor grote veranderingen. Het gevaar bestaat dat bij realisatie van alle plannen de huishoudens wegtrekken uit de bestaande woningvoorraad, wat negatieve consequenties heeft voor het nu al hoge aantal leegstaande woningen in Harlingen. Extra aanbod in de koopsector in vergelijkbare prijsklasse kan een negatief effect hebben voor de verkoopbaarheid van bestaand bezit.

6 Conclusie en risico's voor de woningmarkt

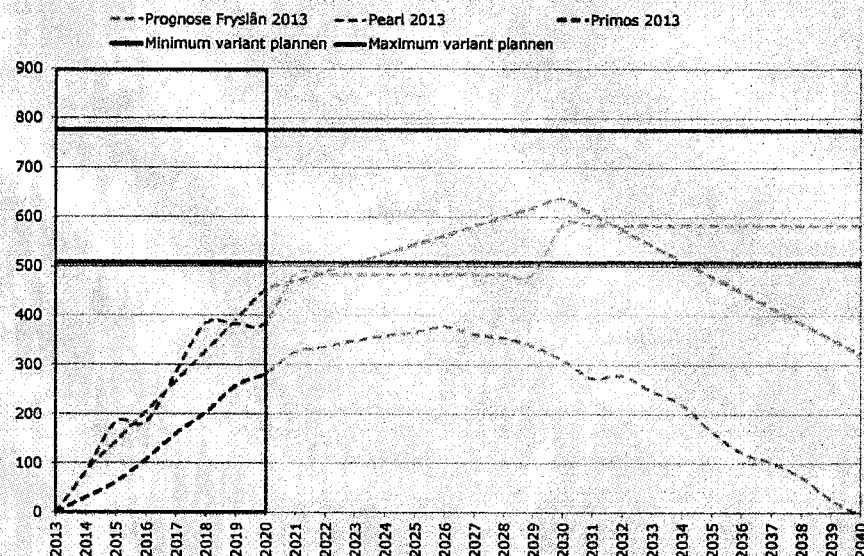
6.1 Behoefte op korte termijn (2013 tot 2020)

De demografische prognoses laten op korte termijn een huishoudensgroei zien in Harlingen van minimaal 280 en maximaal 449 extra huishoudens in 2020. Hierbij neemt vooral de (huurgeneigde) doelgroep ouderen toe. Dit bevestigt dat er tot 2020 kwantitatief gezien ruimte is voor woningbouw in Harlingen, ook in de huur.

Indien we alle plancapaciteit optellen dan resulteert dat in een minimumplan capaciteit van 507 woningen (waarvan 465 woningen tot 2020) en een maximumplan capaciteit van 777 woningen. Deze plan capaciteit is exclusief nog potentiële capaciteit zoals bijvoorbeeld het Spaansenterrein, stationslocatie en niet benoemde plannen na 2020.

De ruimte tot 2020 volgens alle demografische prognoses wordt met de minimumvariant in plan capaciteit ruim ingevuld. Het overschot aan plan capaciteit in 2020 in de minimumvariant loopt uiteen van 58 woningen volgens de provinciale prognose tot 227 woningen volgens Primos 2013. In de maximumvariant ligt het overschot nog veel hoger (zie Figuur 6.1).

Figuur 6.1 Prognoses versus nieuwbouwplannen



Bron: Provincie Fryslân 2013, Pearl 2013, Primos 2013

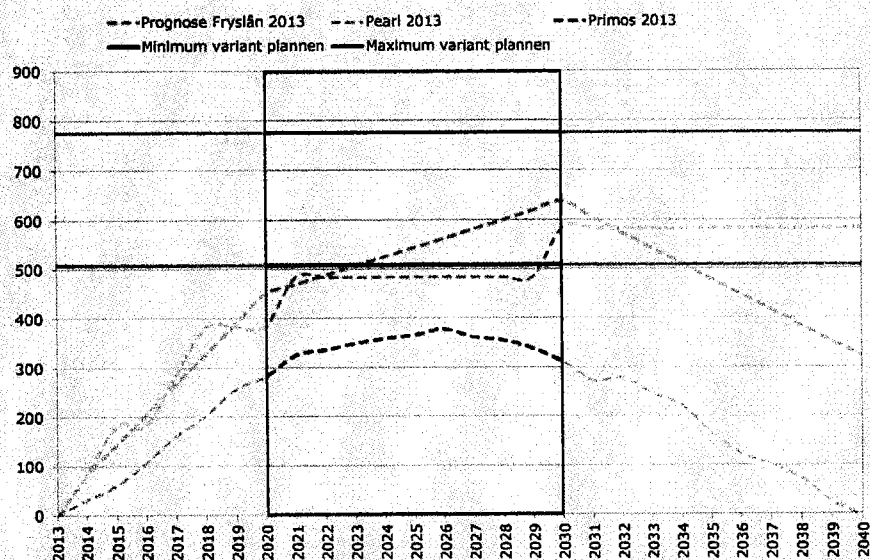
6.2 Behoefte op middellange termijn (2020 tot 2030)

Alle prognosemodellen laten voor de gemeente Harlingen tot 2030 een groei van het aantal huishoudens zien. Echter de bandbreedte en daarmee onzekerheid van deze groei is wel aanmerkelijk groter dan die in de periode tot 2020. De toename varieert van +310 (Primos 2013) tot +640 (provincie) extra huishoudens. Dat betekent dat er op middellange termijn nog steeds extra woningen nodig zijn in Harlingen. De bouwplannen volgens de minimumvariant (507 nettotoevoegingen), sluiten aan bij de Pearl- en provinciale prognose. Ten opzichte van het Primosmodel zijn deze

bouwplannen veel te ambitieus. De Primosprognose is de enige prognoses die al voor 2030 huishoudensrimp voorspelt.

De bouwplannen volgens de maximumvariant (777 nettotoevoegingen) overschrijden in zeer ruime mate alle prognosemodellen. Realisatie van al deze plannen zijn alleen haalbaar indien er sloop van bestaande woningen tegenover staat.

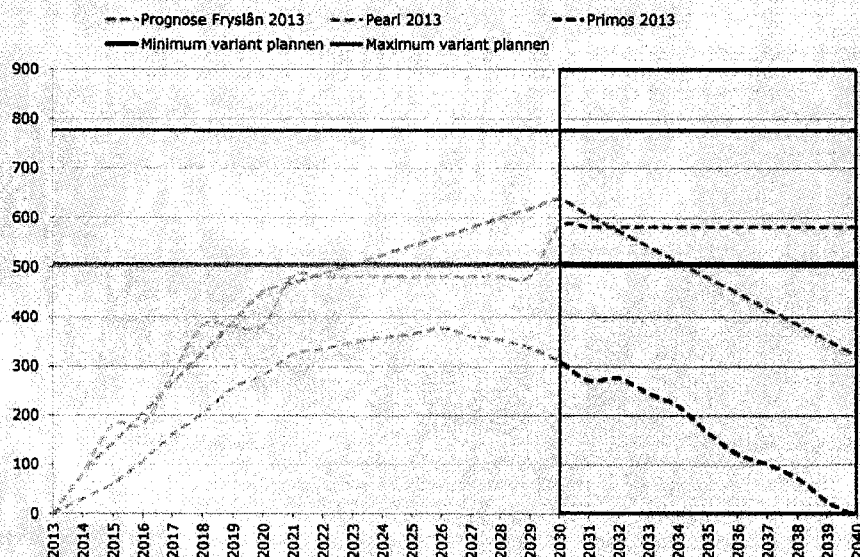
Figuur 6.2 Prognoses versus nieuwbouwplannen



Bron: Provincie Fryslân 2013, Pearl 2013, Primos 2013

6.3 Behoeftte op lange termijn (2030-2040)

Op lange termijn voorspellen alle prognosemodellen een omslag. Pearl verwacht een stabilisatie vanaf 2030. De provincie en Primos voorspellen voor de periode na 2030 huishoudensrimp. Voor 2040 voorspelt Primos dat het aantal huishoudens zelfs is gekrompen naar het niveau van 2013. De verwachte huishoudensgroei tot 2040 varieert daarmee van +0 (Primos) tot +580 (Pearl) extra huishoudens ten opzichte van 2013. Het is dus onzeker of op lange termijn er in Harlingen nog steeds een behoefte zal zijn aan extra uitbreiding van de woningvoorraad.

Figuur 6.3 Prognoses versus nieuwbouwplannen

Bron: Provincie Fryslân 2013, Pearl 2013, Primos 2013

6.4 Potentiële risico's voor de woningmarkt

Risico van kwantitatief woningoverschot

Volgens alle prognosemodellen is er tot 2020 kwantitatief gezien voldoende ruimte voor de 179 woningen in Ludinga. Echter indien we deze in samenhang zien met de overige plannen in de gemeente Harlingen bestaat het risico van een overschot aan plancapaciteit. Gerealiseerde plancapaciteit op de ene locatie gaat ten koste van plancapaciteit op een andere locatie. Op langere termijn ligt in Harlingen volgens twee prognosemodellen huishoudensrimp op de loer. Bij realisatie van alle plannen dreigt er zelfs volgens de minimumvariant een overschot aan woningen. Plannen zijn alleen haalbaar wanneer er onttrekkingen via sloop tegen overstaan. Dit geldt helemaal indien de potentiële plancapaciteit op onder andere het Spaansenterrein wordt ingevuld. Deze is niet meegenomen in de vergelijking van de plancapaciteit met de demografische prognoses.

Risico voor de gemeente

Realisatie van alle plannen heeft dus ook direct effect op de locaties die de gemeente in haar bezit heeft, zoals het Spaansenterrein. Het gevaar dreigt dat de gemeente in de toekomst met niet te ontwikkelen locaties blijft zitten. De gemeente loopt enerzijds het financiële risico dat zij op haar gemeentelijke grondposities extra moet afboeken. Anderzijds heeft braakliggende bouwgrond ook maatschappelijk gezien een negatief effect voor de gemeente.

Een sterke ontwikkeling in de uitbreidingsgebieden kan ten koste gaan van de ontwikkeling van binnenstedelijke locaties waarmee mogelijk volkshuisvestelijke en economische doelen voor Harlingen als stad niet gerealiseerd worden.

Invulling van alle plancapaciteit gaat zoals gezegd de kwantitatieve behoefte te boven. De onzekerheid over de demografische ontwikkeling vraagt om een goede afstemming in tempo, kwantiteit en kwaliteit. Omdat het grootste deel van de plannen in het bestemmingsplangebied Harlingen-Ludinga onomkeerbaar lijkt, is het de vraag of de gemeente haar regiefunctie inneemt en sturingsmogelijkheden kan of wil inzetten om een overmaat van productie te keren.

Risico voor de verhuurders (waaronder De Bouwvereniging) en particuliere eigenaren

Een dreigend overschot aan woningen in Harlingen kan op den duur negatieve consequenties hebben voor de onderkant van de woningmarkt in Harlingen. Er bestaat een risico dat de kwalitatief hoogwaardige nieuwbouwwoningen huishoudens wegtrekken uit de bestaande woningvoorraad in Harlingen, met leegstand tot gevolg. Naar verwachting zal het hier gaan om woningen in het (sociale) huursegment en particuliere koopsegment in de zwakkere gebieden in Harlingen. Zoals gezegd zal de boventallige plancapaciteit alleen gerealiseerd kunnen worden indien daar een correctie tegenover staat van het uit de markt nemen van bestaande woningen. Deze 'opgave' komt terecht bij bestaande woningbezitters zoals de verhuurders. Hiermee komt de financiële positie van verhuurders onder druk te staan. Het risico is dat deze effecten uiteindelijk terechtkomen bij de eindgebruiker in de vorm van hogere huren. Bij doorgaande toevoeging ontstaat een overaanbod met uiteindelijk effect voor de waarde van de bestaande woningen. Het risico bestaat dat de particuliere woningen "onder water" komen te staan. Eventuele winsten van realisatie op korte termijn door ontwikkelaar(s), dreigen dus op langere termijn neer te slaan als verlies voor de verhuurders en particuliere eigenaren.

Toenemende leegstand heeft ook een negatief effect op de sociaal-economische positie van wijken en buurten. De vitaliteit en leefbaarheid komt onder druk te staan, wat op den duur kan leiden tot verpaupering. Deze negatieve impact heeft dus indirect ook gevolgen voor de gemeente.

Wanneer er op lange termijn geen huishoudenskrimp zal plaatsvinden maar stabilisatie, blijft aandacht voor de kwalitatieve invulling van de woningbouwplannen gewenst. In beide gevallen is het risico dat realisatie van de nieuwbouwplannen ten koste gaat van de leefbaarheid en de sociaal-economische positie van bestaande buurten.

Risico in de regio

Naast het risico voor de bestaande woningvoorraad in Harlingen, is er ook sprake van een risico voor de overige gemeenten in de regio. Over woningbouwcontingenten in buitenstedelijk gebied, waaronder ook het plangebied van Ludinga valt, dienen regionale afspraken te worden gemaakt. Indien er in Ludinga meer gebouwd wordt dan is aangegeven in de Woonvisie, zal dit ten koste gaan van andere nieuwbouwplannen in de regio. De provincie zal bij de beoordeling van de gemeentelijke woningbouwplannen rekening houden met de regionale afspraken.

Ook bestaat het gevaar dat de realisatie van alle plancapaciteit in Harlingen een onbedoelde krimp, door migratie, in omliggende gemeenten veroorzaakt die de sociaal-economische positie van die gemeenten onder druk zet. Het verdient aanbeveling om de verhuisbewegingen tussen de gemeenten in de regio nader te analyseren, om te kunnen duiden waar en in welk segment dit gevaar dreigt.

In de regiovisie Volkshuisvesting Regiogemeenten Noordwest Friesland wordt voorgesteld om een regionale woningbouwmonitor op te zetten om het totaal aantal gerealiseerde woningen af te kunnen rekenen, in relatie tot de totale woningbouwcontingentenpot beschikbaar voor de regiogemeenten

Noordwest Friesland. Gezien de verwachte onomkeerbaarheid van fase 1 bestemmingsplan Harlingen-Ludinga vermindert die plancapaciteit direct de regionale plancapaciteit.

Risico voor projectontwikkelaars

Indien er onvoldoende vraag in de markt is dan zullen plannen niet gerealiseerd worden. Dit heeft al naar gelang de status van bestaande planvoorbereiding en grondpositie een financieel effect voor de ontwikkelende partijen. Ditzelfde geldt indien 1 van de ontwikkelende partijen alle capaciteit realiseert ten kosten van andere plancapaciteit.

Risico van het type product

Er waren in 2013 600 woningzoekenden in Harlingen actief op zoek naar een sociale huurwoning. Hiervan hebben er 173 meer dan 5 keer gereageerd op aangeboden woningen. Aangenomen mag worden dat deze groep op dit moment echt een sociale huurwoning wil. Dat is een concrete huidige bestaande vraag. Hierbij moet wel worden opgemerkt dat een deel van de huidige sociale huurwoningen in Harlingen bezet wordt gehouden door scheefwoners, die deze woningen niet direct verlaten, waardoor de concrete huidige vraag alleen via de reguliere mutaties ingevuld kan worden. Een deel van de vraag naar sociale huur kan dus in theorie ingevuld worden in de huidige voorraad. Het is echter niet de verwachting dat deze scheefwoners op korte of middellange termijn en masse uit de sociale huursector zullen trekken. Daarnaast is een woningcorporatie gebonden aan toewijzingsregels, maar een commerciële verhuurder niet.

De kwalitatieve woningbehoefte in Harlingen verandert. Naar verwachting zal het aantal oudere huishoudens in Harlingen als enige doelgroep fors blijven toenemen de komende jaren. Voor alle andere doelgroepen, met name de jonge huishoudens, wordt een afname verwacht.

Hierdoor vormt met name het huurappartement (volgens WoON) een sterk segment voor de toekomst, omdat aan dit woningtype vooral behoefte bestaat onder de groeiende groep ouderen. Hierbij moet wel worden opgemerkt dat de aangegeven behoefte van ouderen voor appartementen voor een belangrijk deel bepaald wordt doordat deze woningen gelijkvloers zijn. Levensloopgeschikte en opgepluste woningen kunnen ook deels in deze kwalitatieve behoefte voorzien. Bovendien is de verhuismobiliteit onder ouderen gering. Alleen vanwege hun gezondheid is deze doelgroep soms genoodzaakt te verhuizen. De conclusie uit de woonvisie dat monitoring van de vraag naar huurappartementen noodzakelijk is, blijft ook met de nieuwste inzichten overeind.

Risico voor projectontwikkelaars

In Lidinga is men echter van plan (volgens de berichten in de media) om geen huurappartementen, maar sociale huureengezinswoningen te realiseren. Terwijl het aandeel eengezinswoningen in de sociale huurvoorraad in Harlingen momenteel al groot is.

Bovendien wordt de traditionele eengezinswoning vooral gewaardeerd door doelgroepen die in de toekomst in omvang zullen afnemen. Hiermee is dit woningtype op termijn kwetsbaar. Wel moet worden opgemerkt dat een deel van de plannen in Lidinga levensloopbestendig wordt ingevuld. En het bestemmingsplan ruimte biedt voor realisatie van appartementen.

Toevoeging in het segment sociale huurwoning richt zich op een beperkt aantal nu actief zoekende huishoudens. Het risico van te veel aanbod voor deze groep ligt op de loer zeker ook omdat deze groep actief woningzoekenden (starters en jonge doorstromers) vanwege de prijs in de huidige koopsector alternatief bereikbaar aanbod hebben.

Risico voor de verhuurders en particuliere eigenaren

Een overmaat aan eengezinswoningen zowel in huur als in koop zal leiden tot leegstand in de huursector en onverkoopbaarheid van hun woning voor de particuliere eigenaren. De financiële effecten daarvan slaan bij deze groepen neer.

Risico van het prijssegment

Hoewel er groeiende behoefte is aan huurwoningen in Harlingen, wordt op lange termijn een stabilisatie in de behoefte aan sociale huurwoningen verwacht (voor huishoudens met een inkomen tot de inkomensgrens sociale huurwoning). Hierbij moet worden opgemerkt dat de huidige voorraad sociale huurwoningen al voor circa 20% wordt bezet door scheefwoners. Gezien alle ontwikkelingen betreffende de Woningwet, woonakkoord en novelle zullen de werkzaamheden van woningcorporaties zich beperken tot het sociale domein. Er zijn op termijn voldoende sociale huurwoningen in Harlingen maar door scheefwonen worden die momenteel deels bezet door de verkeerde doel-

groep. Dat probleem blijft in stand wanneer in het plangebied Harlingen-Ludinga meer sociale huurwoningen worden gebouwd, ook al voorzien deze in een kortetermijnvraagbehoefte.

Risico voor verhuurders, particuliere huishoudens en gemeente

Bij een overmaat aan sociale huurwoningen dreigt leegstand in deze sector, toewijzing mag immers alleen binnen de regels zoals die daarvoor gelden. Structurele leegstand leidt indien alternatieve aanwendbaarheid niet mogelijk is uiteindelijk tot het uit de markt nemen van dergelijke woningen. Uiteraard heeft dit financiële consequenties voor de eigenaren ervan.

Een sterke focus op toevoeging in het sociale huursegment beperkt de doorstroommogelijkheden naar het duurdere huursegment. Middeninkomens dreigen tussen wal en schip te raken bij onvoldoende aanbod in het duurdere huursegment en indien koopwoningen voor deze groep moeilijker bereikbaar worden door beperktere financieringsmogelijkheden. De vraag is of het toevoegen van een substantieel aantal sociale huurwoningen uiteindelijk leidt tot een gewenst volkshuisvestelijk resultaat zoals de gemeente dat voor ogen heeft.

Slotwoord

Schrijvers van dit rapport beseffen dat bovenstaande potentiële risico's zeker niet volledig zijn, immers iedere organisatie handelend op de woningmarkt in Harlingen zal vanuit de eigen context daar nog aan toe kunnen voegen. Ook hebben zij allen te maken met onzekere toekomstfactoren. Dat vraagt van partijen, en zeker die een zeer belangrijke directe invloed kunnen aanwenden om gewenste opgaven in de woningmarkt te realiseren (ook als dat een opgave tot vermindering van de productie betreft), een ruime mate van flexibiliteit om tot afspraken te komen. Het vraagt ook om verantwoordelijkheid te nemen voor de mogelijke situatie die kan ontstaan. Voorzieningen nemen, contractbelemmeringen oplossen en locatiegerichte samenhangende acties formuleren ten einde ook voor de bestaande wijken een attractief woonmilieu te realiseren. De gemeente maakt ontwikkelingen mogelijk met consequenties voor de actoren op de woningmarkt. Immers, waar partijen hun claims en mogelijkheden ten volle benutten (immers rechtens verkregen) en niet onderhevig zijn aan afspraken die het algeheel belang van de toekomstige woningmarkt dienen, zijn andere partijen genoodzaakt maatregelen te treffen binnen hun verantwoordelijkheid de negatieve gevolgen ervan op te vangen met alle financiële consequenties van dien. Het gevaar van het ontkennen van stabilisatie of krimp en het niet tijdig anticiperen erop, zo leert de ervaring in gebieden die dat al direct of op korte termijn ervaren, is dat uiteindelijk overaanbod leidt tot afnemende vitaliteit van de stad, de regio en (bestaande) economische structuren. Dat de gemeente hierin de regie moet voeren lijkt meer dan logisch.

Bijlage 1 Woningbouwprogramma volgens woonvisie

Woningbouwprogramma Gemeente Hardingen 2013-2020										
Lokatie	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Totaal	Type
Plannen ontwikkelbare										
Bynastate (Prebohus)*	1	1	1	2	1				6	eg/vrijstaand
Ludinga (Klaver)*	8	6	10	6	6	8	10	12	66	mix eg/2'1 en rij
Dukdalf (dbv/Heijmans)							ntb	ntb	ntb	appartementen
Spaansen (cpo/ntb)							ntb	ntb	ntb	mix
Cocofabriek		14							14	zorgwoningen
Sint Christofschool							ntb	ntb	ntb	appartementen
Mensonides (havenweg)			30							appartementen
Plannen corporaties										
Kluerd Ropens (dbv)							40		40	eengezinswoningen
Weigeleger Blok E (dbv)		30							30	appartementen
Midlum (dbv)								13	13	seniorenwoningen
Wijnaldum (dbv)								13	13	seniorenwoningen
Plan Zuid fase 2 (dbv)		20	32						52	appartementen
Plan Zuid fase 3 (dbv)				37	38	38			113	mix appartementen/rij/eengezins
Almenum (dbv)				200					200	appartementen
AZC-terrein (dbv)					70	35			105	appartementen /eengezins
TOTAAL	9	71	73	245	115	81	50	38	652	
Onttrekken/te slopen										
Kluerd Ropens							42		42	
Midlum							21		21	
Wijnaldum							23		23	
Plan Zuid fase 2		35	13						48	
Plan Zuid fase 3			30	59	70				159	
Almenum					160				160	
TOTAAL	0	35	43	59	230	0	42	42	453	
tot. toename aantal woningen	9	36	30	186	115	81	8	38	199	

* Bynia state maximaal 6 toevoegingen

* dit is een schatting, woningbouw na gelang er vraag is. Tot een maximum van 143 toevoegen (woningbouw) fers 1-1-2012)

* alleen de woningbouw in Ludinga is buitenstedelijk, het programma in de dorpen is een netto afname. De rest van het programma wordt binnenstedelijk gerealiseerd.

**REACTIENOTA ZIENSWIJZEN
BESTEMMINGSPLAN HARLINGEN -
LUDINGA**

**Reactienota Zienswijzen
Bestemmingsplan Harlingen - Ludinga**

Code 071905 / 19-11-14

GEMEENTE HARLINGEN 071905 / 19-11-14
REACTIENOTA ZIENSWIJZEN
BESTEMMINGSPAN HARLINGEN - LUDINGA

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

blz

1. INLEIDING	1
2. INGEKOMEN ZIENSWIJZEN	2
3. AANPASSING BESTEMMINGSPAN	8

Bijlage

Zienswijzen

1. INLEIDING

Procedure zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan *Harlingen - Ludinga* heeft overeenkomstig artikel 3.8 van de *Wet ruimtelijke ordening* met ingang van 10 juli 2014 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld zijn of haar zienswijzen tegen het plan kenbaar te maken. Er zijn twee zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn tijdig ingediend en zijn derhalve ontvankelijk.

In deze reactienota is de inhoud van de ingekomen zienswijzen samengevat en van een reactie voorzien. De indieners van een zienswijzen zullen schriftelijk worden geïnformeerd over de te volgen procedure. Bij de besluitvorming in de gemeenteraad over de vaststelling van het bestemmingsplan zal tevens over de zienswijzen worden besloten. Aan de raad wordt voorgesteld de zienswijzen conform deze reactienota te beantwoorden.

Opzet reactienota

In hoofdstuk 2 zijn de ingekomen zienswijzen samengevat en voorzien van een reactie. In hoofdstuk 3 wordt beschreven op welke punten het bestemmingsplan wordt aangepast naar aanleiding van de zienswijzen.

2. INGEKOMEN ZIENSWIJZEN

De volgende zienswijzen zijn ingediend:

Ad 1. Provincie Fryslân

Uitwerkingbepaling Ludinga fase 2

De provincie constateert dat de uitwerkingsbepaling voor fase 2 van Ludinga niet uit het plan is gehaald, maar dat het gebied van fase 2 als zodanig geheel buiten het plangebied is gelaten. Dit is een wezenlijk andere aanpassing dan GS bij een vooroverlegreactie hebben beoogd, omdat de mogelijkheden uit het geldende bestemmingsplan uit 2004 hiermee van toepassing blijven. De provincie acht de ontwikkeling van fase 2 van Ludinga niet gewenst en is binnen de planperiode van 10 jaar niet op planologische gronden te motiveren. Daarmee is het in strijd met de provinciale verordening. Om deze reden dringt de provincie er op aan dat het gebied van fase 2 alsnog in het plan wordt opgenomen door middel van een agrarische bestemming, zodat de woonbestemming alsnog wordt verwijderd.

Reactie:

Volgens de jurisprudentie komt de gemeenteraad een beleidsvrijheid toe bij het bepalen van de begrenzingen van een bestemmingsplan. Die vrijheid wordt echter begrenst indien die keuze in strijd is met een goede ruimtelijke ordening of anderszins in strijd is met de wet.

Bij de uitwerking van Ludinga fase 2 geldt dat bij de toepassing van de uitwerkingsmogelijkheid de concrete behoefte aan woningen (vanuit de Ladder voor duurzame verstedelijking) in dit gebied aangetoond moet worden en in overeenstemming moet zijn met het gemeentelijke woningbouwprogramma / de gemeentelijke Woonvisie die door GS geaccordeerd moeten zijn. In dit geval is voor de uitwerking van Ludinga fase 2 op basis van de mogelijkheden van het geldende bestemmingsplan een concreet verzoek bij de gemeente ingediend voor het uitwerken van dit gebied. De gemeente moet hierop een standpunt innemen. Mede om deze reden is Ludinga fase 2 niet opgenomen in het plangebied.

Hierbij kan worden vermeld dat de toekomstige ontwikkeling en bestemming van dit gebied gezien de huidige ontwikkelingen op de woningmarkt onzeker is. Indien ervoor wordt gekozen Ludinga fase 2 mee te nemen in het plangebied, moet duidelijk zijn voor welke bestemming wordt gekozen voor dit gebied. Hier is op dit moment onvoldoende duidelijkheid over om het gebied bijvoorbeeld door middel van een agrarische bestemming mee te nemen. Ook om deze reden heeft de gemeente ervoor gekozen het gebied niet met een eventueel andere bestemming mee te nemen in het plangebied, maar deze keuze uit te stellen tot het moment dat hier meer duidelijkheid over is.

De gemeente is om deze redenen van mening dat het niet op nemen van Ludinga fase 2 in het plangebied niet strijdig is met een goede ruimtelijke ordening of in strijd is met de wet.

Maximum plancapaciteit

De provincie constateert dat de bestemming 'Woongebied' een restcapaciteit van circa 155-175 woningen mogelijk maakt en dat dit aantal hoger is dan het in het woonprogramma voor de periode 2013-2020 genoemde maximum van 143. Omdat de provincie ervan uitgaat dat na 2020 (binnen de looptijd van het bestemmingsplan: 10 jaar na vaststelling) nog wel enkele tientallen woningen nodig zijn, vindt de provincie dit acceptabel. Het bestemmingsplan biedt echter ook mogelijkheden voor woningen binnen de bestemming 'Wonen - Zorg'. In de woonvisie is volgens de provincie geen rekening gehouden met deze bouw mogelijkheden. De restcapaciteit bedraagt hiermee tot enkele honderden woningen/appartementen meer. De provincie is van mening dat de plancapaciteit de behoefte tot 2020 overschrijdt en een erg groot voorschot neemt op de periode daarna. Om deze reden vindt de provincie dat de juridisch vastgelegde maximum plancapaciteit tot 2020 voor zowel de bestemmingen 'Woongebied' als 'Wonen - Zorg' afgestemd moet worden op de gemeentelijke Woonvisie en het woningbouwprogramma. Concreet betekent dit dat tot 2020 150 woningen toelaatbaar zijn.

Reactie:

De aantal te bouwen woningen binnen de bestemmingen 'Woongebied' en 'Wonen - Zorg' worden afgestemd op de aantallen die de provincie noemt. Voor deze gebieden worden bij recht 150 nieuwe woning tot 2020 mogelijk gemaakt (in de bestaande situatie zijn er 41 woningen aanwezig). Voor de periode vanaf 2020 wordt in het bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen om een hoger aantal woningen te bouwen. Hierbij wordt als voorwaarde gesteld dat aangetoond moet worden dat de uitbreiding van het aantal woningen in overeenstemming is met een woningbouwprogramma waarmee Gedeputeerde Staten hebben ingestemd.

Heroverweging programma

De provincie is van mening dat een ingrijpende heroverweging en waar nodig herijking (kwantitatief en kwalitatief) van het programma van Ludinga noodzakelijk is, is samenhang met de mogelijkheden voor woningbouw op de inbreidingslocaties zoals het Spaansen- en Dukdalterrein alvorens over te gaan tot de vaststelling van het bestemmingsplan.

Reactie:

Een herijking van het totale programma van Ludinga is op dit moment niet nodig nu het aantal woningen, zie vorige reactie, al beperkt wordt tot 150 toe te voegen woningen. In de huidige woonvisie, en het daarbij behorende woningbouwprogramma, is voldoende beschreven hoe het woningbouwbeleid de komende jaren verder gestalte wordt gegeven.

Ad 2. Langhout & Wiarda

Langhout & Wiarda Juristen en Rentmeesters heeft namens de stichting v/h De Bouwvereniging te Harlingen, de stichting Accolade te Drachten en de stichting Wonen Noordwest Friesland te St.-Annaparochie een zienswijze ingediend. Deze gaat in op de volgende aspecten.

Woningbouwbeleid

De gemeenten in Noordwest Fryslân (Harlingen, het Bildt, Franekeradeel en Menameradiel) hebben samen met de corporaties en marktpartijen de regionale woningmarkt beoordeeld. Dit heeft geleid tot een gezamenlijke visie, die in 2012 door alle partijen is onderschreven. De plantoelichting gaat niet in op deze visie. In de visie is aangegeven dat uitbreiding voor Harlingen beperkt is tot Ludinga en dat een uitbreidingsplan nogmaals aan de huidige marktomstandigheden en het gekozen ambitieniveau van het aantal woningen noodzakelijk is. Hiermee impliceert Langhout & Wiarda dat een heroverweging van het aantal woningen in het plan Ludinga moet plaatsvinden. Het is in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) ook een verplichting om een plan toetsen aan de actuele regionale behoefte.

Reactie:

De heroverweging heeft plaatsgevonden in het kader van de vastgestelde Woonvisie van de gemeente. In het kader van de Woonvisie heeft een woningmarktonderzoek plaatsgevonden in zowel kwalitatieve als kwantitatieve zin. Hier zijn ook woningcorporaties en marktpartijen bij betrokken geweest. Zoals bij de beantwoording hiervoor is aangegeven, wordt het bestemmingsplan zodanig aangepast dat dit in overeenstemming is met de in de Woonvisie genoemde woningbouw aantallen. De aangehaalde visie zal verder in de toelichting van het bestemmingsplan worden beschreven.

In de Woonvisie wordt voor Ludinga in de periode 2013-2020 uitgegaan van 66 te bouwen woningen. In de voetnoot van de tabel is aangegeven dat dit aantal een schatting is en afhangt van de vraag en dat daarom tot een maximum van 143 woningen wordt uitgegaan. Deze afwijking wordt niet gemotiveerd.

Reactie:

De genoemde 66 woningen waren een extrapolatie van het aantal gebouwde woningen in de voorgaande periode. Dit was een schatting en zeker geen maximum. Omdat de vraag toch weer toenam, is voor Ludinga in de woonvisie een aantal van 143 woningen gereserveerd.

In de toelichting van het bestemmingsplan is aangegeven dat het bestemmingsplan meer woningbouw mogelijkheden moet bieden dan de Woonvisie omdat het bestemmingsplan de woningbouw regelt in de periode tot 2025. Het aantal wordt echter niet genoemd.

Reactie:

Zoals hiervoor aangegeven, zijn de woningbouwaantallen grotendeels in overeenstemming gebracht met de Woonvisie en is voor de woningbouw-mogelijkheden vanaf 2020 een voorwaardelijke verplichting opgenomen.

Uit een in opdracht van de Bouwvereniging uitgevoerde woningmarktanalyse van Harlingen blijkt dat er sprake is van een overcapaciteit tot 2020 en dat is grote gevolgen geeft voor een ieder.

Reactie:

De gemeente neemt dit onderzoek ter kennisgeving aan. Het uitgangspunt van het gemeentelijke woonbeleid is de vastgestelde gemeentelijke Woonvisie. Zoals gezegd zijn de hierin aangegeven woningbouwaantallen voor Ludinga overgenomen in de juridische regeling van het bestemmingsplan.

Langhout & Wiarda constateert dat bouwmogelijkheden binnen de bestemming 'Wonen - Zorg' (dit komt overeen met de mogelijkheden binnen de bestemming 'Bijzondere woondoeleinden' uit het geldende bestemmingsplan) buiten beschouwing zijn gebleven in het kader van de maximale plancapaciteit. Daarnaast wordt geconstateerd dat op basis van de wijzigingsbevoegdheid binnen de bestemming 'Woondoeleinden' voor het gebied ten zuiden van de Pollendam ook een aanzienlijk aantal appartementen kunnen worden gebouwd in plaats van de beoogde rijenwoningen. Hiermee kunnen veel meer woningen worden gebouwd dan in de regio- en woonvisie zijn voorzien. Dit komt niet overeen met het (regionale) woningbouwbeleid en kan tot ongewenste ontwikkelingen in Harlingen en de regio passen.

Reactie:

Ook hiervoor geldt dat het bestemmingsplan grotendeels wordt aangepast aan de in de Woonvisie genoemde woningbouwaantallen. De 150 nieuwe woningen passen binnen mogelijkheden van de zienswijze van de provincie. Deze worden bij recht als maximum opgenomen voor nieuw te bouwen woningen in de bestemmingen 'Woongebied' en 'Wonen - Zorg' Voor (eventueel) te bouwen woningen vanaf 2020 geldt dat de woningaantallen in overeenstemming moeten zijn met een gemeentelijke woningbouwprogramma dat door GS geaccordeerd is. Op deze wijze wordt voorkomen dat er ongewenste ontwikkelingen ontstaan en dat er woningen kunnen worden gebouwd buiten de gemaakte afspraken.

Bestemmingsplan en woningbouwbeleid

Op grond van het Bro moet het bestemmingsplan ingaan op de ladder voor duurzame verstedelijking. In het kader van deze ladder constateert Langhout & Wiarda dat de actuele regionale behoefte zoals omschreven in de Woonvisie afwijkt van het onderzoek van de Bouwvereniging. Daarnaast geven zij aan dat een groot deel van deze behoefte kan worden gedekt binnen het binnenstedelijk gebied (Ludinga is aangegeven als buitenstedelijk gebied).

Reactie:

Door RIGO Research en advies is, in opdracht van de gemeente, het onderzoek van de Bouwvereniging nader bekeken. In de second opinion worden de uitkomsten van het onderzoek van de Bouwvereniging op een aantal punten genuanceerd. Het geeft geen aanleiding het bestemmingsplan inhoudelijk te wijzigen. Wel zal de toelichting van het bestemmingsplan worden aangevuld met de ladder voor duurzame verstedelijking. Zoals hiervoor aangegeven zal de vastgestelde Woonvisie van de gemeente en de zienswijze van de provincie hiervoor de leidraad vormen, en worden de woningbouwaantallen hier grotendeels op afgestemd.

Bezwaren tegen onderdelen plan

Er wordt bezwaar gemaakt tegen de wijzigingsbevoegdheid voor het mogelijk maken van woongebouwen in de bestemming 'Woongebied'. Langhout & Wiarda neemt aan dat het de bestemming 'Wonen - Zorg' betreft. Door deze wijzigingsbevoegdheid kan een (te) groot aantal woningen worden gebouwd, wat in strijd is met een goede ruimtelijk ordening.

Reactie:

De wijzigingsbevoegdheid heeft niet betrekking op de bestemming 'Wonen - Zorg', maar heeft betrekking op het kunnen bouwen van woongebouwen binnen de bestemming 'Woongebied' in het aangegeven wijzigingsgebied op de verbeelding van het bestemmingsplan. In de criteria van de wijzigingsbevoegdheid is opgenomen dat de uitbreiding van het aantal woningen in overeenstemming moet zijn met een woningbouwprogramma waarmee Gedeputeerde Staten hebben ingestemd. Hiermee wordt voorkomen dat er een te groot aantal woningen wordt gebouwd. Er is dus geen sprake van een strijdigheid met een goede ruimtelijke ordening.

Uit de plantoelichting blijkt niet waarom het uit te werken deel uit het vigerende plan buiten de begrenzing van het ontwerpbestemmingsplan is gelaten. Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is dit onwenselijk.

Reactie:

Bij de beantwoording van de zienswijze van de provincie is aangegeven op welke reden dit deel buiten het plangebied is gelaten. Er is ook hier geen sprake van een strijdigheid met een goede ruimtelijke ordening.

De Woonvisie is volgens Langhout & Wiarda gebaseerd op onjuist uitgangspunten die niet meer actueel zijn. Om deze reden verzoekt men om een nieuw woningmarktonderzoek.

Reactie:

Voor de gemeente vormt de vastgestelde Woonvisie het uitgangspunt voor het woongebied. De mogelijkheden in het plangebied worden hiermee grotendeels in overeenstemming gebracht. Zoals hiervoor aangegeven heeft de gemeente een nieuw woningmarktonderzoek uitgevoerd. Deze

second opinion geeft geen aanleiding het bestemmingsplan verder inhoudelijk te wijzigen.

3. AANPASSING BESTEMMINGSPLAN

Naar aanleiding van de zienswijzen wordt het ontwerpbestemmingsplan op de volgende punten aangepast:

- in de bestemmingen 'Woongebied' en 'Wonen - Zorg' wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen waarbij wordt bepaald dat: Het gezamenlijk aantal woningen binnen de bestemmingen "Woongebied" en "Wonen-Zorg" zal tot 2020 niet meer bedragen dan 191 . Vanaf 2020 zal het maximum aantal woningen binnen de bestemmingen "Woongebied" en "Wonen-Zorg" in overeenstemming zijn met een woningbouwprogramma waarmee Gedeputeerde staten heeft ingestemd;

Tevens wordt de toelichting op onderdelen aangevuld, te weten:

- met de regiovisie;
- met een toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

Overzicht wijzigingen geldende bestemmingsplan Harlingen – Ludinga ten opzichte van het nieuwe ontwerp bestemmingsplan Harlingen – Ludinga.

Algemeen:

In principe dienen alle bestemmingsplannen één maal in de 10 jaar geactualiseerd te worden. Het geldende bp Harlingen - Ludinga is uit 2004 en daarom aan vernieuwing toe. Het nieuwe plan geeft een actuele stand van zaken. Wijzigingen welke in de afgelopen jaren hebben plaats gevonden, bijvoorbeeld verleende vrijstellingen, zijn in het nieuwe bestemmingsplan opgenomen.

Karakter plan:

Het geldende plan was met nadruk gericht op het ontwikkelen van de wijk vanuit een leeg gebied naar de wijk zoals deze er nu bij ligt. Het noordelijke deel is bijna geheel gevuld en heeft daarom een meer conserverend karakter gekregen waarbij de woonblokken en wegen te onderscheiden zijn. Dit in tegenstelling tot het zuidelijke deel waar, deels, nog gewerkt wordt met een grote vlek waarbinnen wonen en straten mogelijk zijn. De percelen langs de Pollendam zijn verder ongewijzigd gebleven.

Digitaal:

Het nieuwe bestemmingsplan ziet er heel anders uit aangezien er nu een plicht is om bestemmingsplannen digitaal te maken. De gebruikte kleuren, bestemmingen en aanduidingen zijn nu landelijk vastgelegd. Hiervan kan niet, of zeer beperkt, worden afgeweken. Het is zelfs zo dat bij een discussie over de uitleg van regels of plankaart het digitale bestemmingsplan prevaleert boven de analoge versie.

Plangebied:

Het plangebied in het nieuwe plan is kleiner geworden omdat het uitwerkingsgebied direct ten oosten van het huidige noordelijke deel van Ludinga buiten de plangrens is gebleven en daarom blijft vallen onder het huidige bestemmingsplan Ludinga. Dit is gedaan omdat binnen de termijn van 10 jaar geen uitwerkingsplan is gemaakt. Het opnieuw in een actualisering van het bestemmingsplan opnemen van deze uitwerkingsbevoegdheid zou een compleet nieuwe afweging van nut en noodzaak vergen. Deze afweging willen wij doen bij het daadwerkelijk uitwerken van deze bestemming. Een concreet verzoek hiervoor is inmiddels van Ludinga Vastgoed ontvangen in de vorm van een plan voor het realiseren van 179 huurwoningen in dit gebied. Inmiddels zijn wij met de aanvrager in gesprek over de uitwerking van deze plannen.

Regels (in huidige bestemmingsplan: voorschriften)

Bij het nieuwe bestemmingsplan zien de regels er anders uit als bij het huidige plan. In het geldende bestemmingsplan wordt nog gewerkt met een beschrijving in hoofdlijnen. Onder de nieuwe wetgeving bestaat dit niet meer.

Vanwege de digitalisering wordt er meer gebruik gemaakt van specifieke aanduidingen welke ook weer terugkeren in de regels. Namen van regels zijn ook anders geworden. Zo heet de algemene vrijstellings-bevoegdheid nu algemene afwijkingsregels. Hierin staan een aantal zaken waarbij het college op een aantal punten, na afweging van alle belangen, kan afwijken van het bestemmingsplan. De hierin opgenomen zaken zijn voor een groot deel ongewijzigd gebleven.

Nog enkele bijzondere aandachtspunten/wijzigingen

- **Starterswoningen:** Het plan voor 26 starterswoningen aan de noordkant van het noordelijke gebied met de daarbij horende wijziging van de plangrens is in de plankaart meegenomen. In het voorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt nog voorgesteld het bestemmingsvlak Wonen aan de Boontjes te vergroten om nog 3 starterswoningen toe te laten;
- **Woonblokken:** In het noordelijke deel zijn, met vrijstelling, langere blokken woningen gekomen. In plaats van blokken met 4 zijn er op sommige plekken blokken van 6 woningen gekomen. Daarmee is het gebied dichter bebouwd. Deze gerealiseerde woonblokken zijn op de plankaart binnen de bestemming Wonen opgenomen.

Verslag bespreking Ontwerp bestemmingsplan Ludinga d.d. 6 januari 2015.

Aanwezig: G.Streppel (namens Ludinga Vastgoed BV), D.de Vries en T.de Jong (buro Rho) en H.Runia (gemeente Harlingen)

Het ontwerpbestemmingsplan Ludinga wordt gezamenlijk doorgenomen aan de hand van de opmerkingen welke zijn verwoord in de brief van de heer W.Sleijfer van De Haan AGW d.d. 20 november 2014.

Algemene opmerkingen:

- Waarom is er geen verlengingsbesluit genomen? Vanaf 1 juli 2008 moesten alle bestemmingsplannen digitaal volgens een bepaalde norm (SVBP) opgesteld worden. Het bestemmingsplan Ludinga voldeed niet meer aan deze norm en moest dan ook digitaal opgesteld worden.

- Artikel 11 gebied. Dit gebied blijft buiten de grenzen van het plangebied.

- Aantal woningen: Mede naar aanleiding van de zienswijze van de provincie zal het aantal te realiseren woningen in het overblijvende deel van Ludinga gemaximaliseerd worden. In de regels zal worden opgenomen dat er, naast de vergunde dan wel gerealiseerde 41, nog maximaal 150 gerealiseerd mogen worden tot 2020. Dit wordt geregeld door middel van een voorwaardelijke verplichting in de bestemmingen 'Woongebied' en 'Wonen - Zorg'. Een hoger aantal woningen is in deze bestemmingen vanaf 2020 mogelijk indien hier een door de provincie goedgekeurd woningbouwprogramma aan ten grondslag ligt. Het concept raadsvoorstel hierover zal alvast ter informatie worden meegestuurd.

Ludinga BV komt met een telmodel hoeveel woningen er nog in het zuidelijke deel van de wijk gerealiseerd kunnen worden. Dit telmodel kan dan naast het uitgangspunt van de gemeente gelegd worden. GS geeft aan niet in een "papieren" aantallen discussie te willen terecht komen. Hij refereert aan de woonvisie van de gemeente Harlingen 2013-2018, waarbij o.a. wordt gesteld dat:

- 1) De woning aantallen zoals vastgesteld in het woningbouwprogramma 2000-2010 niet zijn gerealiseerd, en van de genoemde oppluswoningen (extra contingent) al helemaal geen sprake is.
- 2) Wat betreft Ludinga de aantallen een schatting zijn en "woningbouw naar gelang er vraag is wordt voorgestaan".

Hij pleit voor een praktische benadering, (welke marktvraag is er) en geen principiële discussie over aantallen (die achteraf vaak papieren tijgers blijken te zijn, zoals o.a uit de woonvisie blijkt).

Op basis van het telmodel kan worden ingeschat of binnen de aangegeven periode tot 2020 discrepantie wordt verwacht tussen de met de provincie afgesproken aantallen en de marktvraag.

Plankaart:

De nummers verwijzen naar de nummering in de eerder genoemde brief van de heer Sleijfer.

1 + 3: Beide bouwvlakken waren als gevolg van infrastructurele werken iets kleiner geworden. Dit wordt aangepast en beide bouwvlakken krijgen weer hetzelfde aantal

vierkante meters als in het huidige bestemmingsplan. Bij 1 komt er aan de zuidzijde een paar vierkante meter bij en bij 3 komt er aan de westzijde een paar vierkante meter bij.

2: Situatie op ontwerp bestemmingsplankaart kan zo blijven.

4: Situatie op ontwerp bestemmingsplankaart kan zo blijven.

5: Opmerking correct. Plankaart wordt aangepast waarbij het groene vlak helemaal grijs wordt gemaakt en daarmee de bestemming Verkeer-Verblijf krijgt.

6: Het klopt dat het artikel 11 gebied buiten het plangebied blijft.

7: De laatste 3 starterswoningen worden hier nog op de juiste wijze inbestemd. Dit was de gemeente ook al van plan in de vorm van een ambtelijke wijziging op het ontwerp bestemmingsplan.

8: Situatie op ontwerp bestemmingsplankaart kan zo blijven. Het groen is al geregeld in het bestemmingsplan Het Oosterpark.

9: De situatie op ontwerp bestemmingsplankaart kan zo blijven.

10: Bestemming water blijft zo. Rest van het perceel krijgt bestemming Groen ipv cultuurgrond.

11: De situatie op ontwerp bestemmingsplankaart kan zo blijven.

12 + 14: Dit vloeit voort uit nieuwe wet- en regelgeving en de begrenzing is gebaseerd op de archeologische kaart Famke. De situatie op ontwerp bestemmingsplankaart kan zo blijven.

13: De situatie op ontwerp bestemmingsplankaart kan zo blijven.

15: De situatie op ontwerp bestemmingsplankaart kan zo blijven.

16: De situatie op ontwerp bestemmingsplankaart kan zo blijven.

17: Voorkeur gaat uit om dit vlak bestemming Verkeer-Verblijf te geven in plaats van Groen. Hiermee wordt wat meer flexibiliteit voor toekomstige ontwikkeling gehouden. Akkoord. Dit deel krijgt alsnog bestemming Verkeer-Verblijf en wordt dus grijs.

18: Betreft waterkering. Verzoek is om waterkering alvast conform toekomstige situatie vast te leggen. Daar waar in de toekomst stukje waterkering verdwijnt kan een via een wijzigingsbevoegdheid de plankaart aangepast worden. Dit wordt voorgelegd aan het Wetterskip. Actie: gemeente.

Regels:

GS: Niet besproken, maar alsnog in te brengen: Graag in de regels de minimale afstand van de voorgevel tot de kavelgrens differentiëren. Bij vrijstaande woningen minimaal 5 meter, bij 2 onder 1 kap en blokjes van meer dan 2 woningen minimaal 2 meter. Reactie gemeente: Dit is al geregeld in het bestemmingsplan middels een afwijkingsbevoegdheid. (artikel 13.4 lid a)

Nummering is weer gebaseerd op genoemde brief.

a, b, c: Geen inhoudelijke consequenties. Regels kunnen blijven conform ontwerp bestemmingsplan.

d, e, f: Voor deze onderdelen geldt de bouwverordening niet meer. Vandaar geregeld in bestemmingsplan. Regels kunnen blijven conform ontwerp bestemmingsplan.

g, h, i, j: Akkoord. Regels kunnen blijven conform ontwerp bestemmingsplan.

k sub i : Akkoord. Regels kunnen blijven conform ontwerp bestemmingsplan.

sub ii: Akkoord. Regels kunnen blijven conform ontwerp bestemmingsplan.

Sub iii: percentage wordt nu gemeten over hele bouwperceel. Akkoord. Regels kunnen blijven conform ontwerp bestemmingsplan.

l: Akkoord. Regels kunnen blijven conform ontwerp bestemmingsplan.

m: Akkoord. Regels kunnen blijven conform ontwerp bestemmingsplan.

n sub i: Voor het zuidelijke deel met de bestemming Woongebied wordt het hebben van een aanleggelegenheid opgenomen in de regel. Steigerregeling uit huidige bestemmingsplan wordt overgenomen;

sub ii: Akkoord. Regels kunnen blijven conform ontwerp bestemmingsplan.

sub iii: Akkoord. Regels kunnen blijven conform ontwerp bestemmingsplan.

sub iv: 1: Akkoord. Regels kunnen blijven conform ontwerp bestemmingsplan.

2: Steigerregeling wordt alsnog opgenomen.

sub v: Akkoord. Regels kunnen blijven conform ontwerp bestemmingsplan.

o: Tracé zal gecontroleerd worden. Actie: gemeente.

p, q, r, s, t: Akkoord. Regels kunnen blijven conform ontwerp bestemmingsplan.

u: Oorspronkelijke regeling uit huidige bestemmingsplan handhaven. Zendmasten waren in het plangebied niet toegestaan. Dit blijft dus zo.

v, w: Akkoord. Regels kunnen blijven conform ontwerp bestemmingsplan.

Harlingen - Ludinga

Inhoudsopgave

REGELS	3
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	4
Artikel 1 Begrippen	4
Artikel 2 Wijze van meten	9
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	10
Artikel 3 Agrarisch - Cultuurgrond	10
Artikel 4 Groen	11
Artikel 5 Natuur	12
Artikel 6 Sport	13
Artikel 7 Verkeer	15
Artikel 8 Verkeer - Verblijf	17
Artikel 9 Water	18
Artikel 10 Wonen	20
Artikel 11 Wonen - Kantoor	23
Artikel 12 Wonen - Zorg	25
Artikel 13 Woongebied	27
Artikel 14 Leiding - Riool	31
Artikel 15 Waarde - Archeologie	33
Artikel 16 Waterstaat - Waterkering	36
Hoofdstuk 3 Algemene regels	38
Artikel 17 Anti-dubbeltelbepaling	38
Artikel 18 Algemene bouwregels	39
Artikel 19 Algemene gebruiksregels	40
Artikel 20 Algemene afwijkingsregels	41
Artikel 21 Overige regels	42
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	43
Artikel 22 Overgangsrecht	43
Artikel 23 Slotregel	44

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het bestemmingsplan Harlingen - Lidinga met indentificatienummer NL.IMRO.0072.Ludinga-VG01 van de gemeente Harlingen;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

1.3 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.4 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 aangebouwd bijgebouw:

een aan het hoofdgebouw aangebouwd gebouw, behorende bij dat (hoofd)gebouw en qua afmetingen ondergeschikt aan dat (hoofd)gebouw;

1.6 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

1.7 bebouwingspercentage:

een in de regels aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van een terrein aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;

1.8 bedrijfsgebouw:

een gebouw, dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;

1.9 bedrijfsvloeroppervlakte:

de totale vloeroppervlakte van de ruimte binnen een functie die wordt gebruikt voor een (dienstverlenend) bedrijf of een dienstverlenende instelling, inclusief opslag- en administratieruimten, en dergelijke;

1.10 bestaand:

- a. ten aanzien van de bij of krachtens de Woningwet c.q. de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht aanwezige bouwwerken en de werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden: bestaand ten tijde van de terinzagelegging van het bestemmingsplan als ontwerp;
- b. ten aanzien van het overige gebruik: bestaand ten tijde van het van kracht worden van het betreffende gebruiksverbod;

1.11 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.12 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.13 bijgebouw:

een gebouw, behorende bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen (hoofd)gebouw en qua afmetingen ondergeschikt aan dat (hoofd)gebouw;

1.14 bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;

1.15 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.16 bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.17 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel;

1.18 bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;

1.19 bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.20 cultuurgrond:

grasland, akkerbouw- en tuinbouwgronden;

1.21 (dag)recreatief medegebruik:

een (dag)recreatief gebruik van gronden dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming waarbinnen dit recreatieve gebruik is toegestaan;

1.22 dak:

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

1.23 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.24 erotisch getinte vermaaksfunctie:

een vermaaksfunctie, welke is gericht op het doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van porno-erotische aard, waaronder begrepen een seksbioscoop, een seksclub en een seksautomatenhal;

1.25 gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

1.26 geluidbelasting:

de geluidbelasting vanwege een weg, een industrieterrein en/of een spoorweg;

1.27 geluidgevoelige objecten:

gebouwen welke dienen ter bewoning of andere geluidgevoelige objecten of terreinen, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder en/of het Besluit geluidhinder;

1.28 hogere grenswaarde:

een bij een bestemmingsplan in acht te nemen maximale waarde voor de geluidbelasting van geluidgevoelige objecten, die hoger is dan de voorkeurgrenswaarde en die in een concreet geval kan worden vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder en/of het Besluit geluidhinder;

1.29 hoofdgebouw:

één of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is;

1.30 horecabedrijf en/of -instelling:

een bedrijf of instelling waar bedrijfsmatig dranken en etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt, één en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie, met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie;

1.31 kampeermiddel:

een tent, een tentwagen, een kampeerauto, een caravan of een stacaravan, dan wel enig ander daarmee vergelijkbaar voertuig of onderkomen, dat geheel of ten dele is bestemd of opgericht dan wel wordt of kan worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;

1.32 kantoor:

een gebouw, dat uitsluitend dient voor de uitoefening van administratieve werkzaamheden en werkzaamheden die verband houden met het doen functioneren van (semi)overheidsinstellingen, het bankwezen, en naar de aard daarmee gelijk te stellen instellingen;

1.33 kap:

een dak met een zekere helling;

1.34 landschappelijke waarden:

de cultuurhistorische en de visuele waarden van het landschap;

1.35 natuurlijke waarden:

de aan een gebied toegekende waarden in verband met de geologische, bodemkundige en biologische elementen voorkomende in dat gebied;

1.36 normaal onderhoud:

het onderhoud, dat gelet op de bestemming regelmatig noodzakelijk is voor een goed beheer en gebruik van de gronden en gebouwen die tot de betreffende bestemming behoren;

1.37 nutsvoorziening:

een voorziening ten behoeve van de telecommunicatie en de gas-, water- en elektriciteitsdistributie, alsmede soortgelijke voorzieningen van openbaar nut, waaronder in ieder geval worden begrepen transformatorhuisjes, pompstations, gemalen, telefooncellen en zendmasten;

1.38 pand:

de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is;

1.39 peil:

- a. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;

1.40 prostitutie:

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen voor of met een ander tegen vergoeding;

1.41 prostitutiebedrijf:

een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, prostitutie wordt verricht.

Onder een prostitutiebedrijf wordt in ieder geval verstaan: een erotische massagesalon, een seksbioscoop, een seksclub, een sekstheater, een bordeel of een parenclub, of een daarmee gelijk te stellen bedrijf, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.42 voorkeurgrenswaarde:

de bij een bestemmingsplan in acht te nemen maximale waarde voor de geluidbelasting van geluidgevoelige objecten, zoals deze rechtstreeks kan worden afgeleid uit de Wet geluidhinder en/of het Besluit geluidhinder;

1.43 vrij beroep:

het beroep van: accountant, administratieconsulent, advocaat, apotheker, architect, assurantiebemiddelaar, belastingconsulent, bouwkundig architect, dierenarts, fysiotherapeut, gerechtsdeurwaarder, huisarts, interieurarchitect, logopedist, makelaar in onroerend goed, medisch specialist, notaris, oefentherapeut, organisatieadviseur, raadgevend ingenieur, registeraccountant, specialist, tandarts, tandartsspecialist, tuin- en landschapsarchitect, verloskundige, dan wel een naar de aard daarmee gelijk te stellen beroep, dat, in combinatie met de woonfunctie als hoofdfunctie, kan worden uitgeoefend in een hoofdgebouw en/of bijgebouw(en) dat is (die zijn) bestemd voor het wonen;

1.44 vrijstaand bijgebouw:

een vrijstaand gebouw, behorende bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen (hoofd)gebouw en qua afmetingen ondergeschikt aan dat (hoofd)gebouw;

1.45 woning:

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

1.46 woongebouw:

een gebouw, dat meerdere naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden;

1.47 woonhuis:

een gebouw, dat één woning omvat, dan wel twee of meer naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.2 de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

2.3 de inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

2.6 de afstand tot de (zijdelingse) bouwperceelgrens:

de kortste afstand vanaf enig punt van een (hoofd)gebouw tot de (zijdelingse) bouwperceelgrens.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch - Cultuurgrond

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch - Cultuurgrond' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. cultuurgrond;
- en in beperkte mate voor:
- b. sloten, bermen en beplanting;
- c. voet- en rijwielpaden;
- d. nutsvoorzieningen;
- met de daarbijbehorende:
- e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen en overkappingen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. er mogen geen overkappingen worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 2,00 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 5,00 m bedragen.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van:

- a. de verkeersveiligheid; en
- b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 4 Groen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. bermen en beplanting;
- c. speelvoorzieningen;
- met daaraan ondergeschikt:
- d. wegen en paden;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. waterlopen en waterpartijen;
- met de daarbijbehorende:
- g. nutsvoorzieningen;
- h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. er mogen geen overkappingen worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 2,00 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 5,00 m bedragen.

4.3 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van:

- a. de verkeersveiligheid; en
- b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 5 Natuur

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. cultuurgrond;
- b. groenvoorzieningen;
waarbij het behoud en de ontwikkeling van de landschappelijke en natuurlijke waarden wordt nagestreefd;
met daaraan ondergeschikt:
- c. paden;
- d. waterlopen en waterpartijen;
met de daarbijbehorende:
- e. nutsvoorzieningen;
- f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. er mogen geen overkappingen worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 2,00 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 5,00 m bedragen.

5.3 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van:

- a. de natuurlijke waarden;
- b. de verkeersveiligheid; en
- c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 6 Sport

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Sport' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. terreinen ten behoeve van sport- en recreatieve voorzieningen;
- b. gebouwen ten behoeve van sport- en recreatieve voorzieningen al dan niet in combinatie met horeca, voorzover ondergeschikt aan en ten dienste van de genoemde functies;
- c. gebouwen ten behoeve van:
 - 1. onderhoud en beheer;
 - 2. sanitaire voorzieningen;

met de daarbij behorende:

- d. wegen en paden;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. bebossing;
- h. cultuurgrond;
- i. waterlopen en waterpartijen;
- j. nutsvoorzieningen;

met de daarbij behorende:

- k. erven en terreinen;
- l. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder een uitkijktoren.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van de gebouwen gelden de volgende regels:

- a. de gebouwen zullen binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bebouwingspercentage per bouwvlak zal ten hoogste 70% bedragen;
- c. de bouwhoogte van een gebouw zal ten hoogste 7,00 m bedragen;
- d. de dakhelling van een gebouw zal ten hoogste 60° bedragen;
- e. in afwijking van het bepaalde onder a tot en met d mogen de in lid 6.1 sub c genoemde gebouwen buiten het bouwvlak worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:
 - 1. de afstand van een gebouw tot de weg zal ten minste 10,00 m bedragen;
 - 2. de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen zal per bestemmingsvlak ten hoogste 30 m² bedragen;
 - 3. de bouwhoogte van een gebouw zal ten hoogste 3,00 m bedragen.

6.2.2 Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van een tribune mag ten hoogste 8,00 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van lichtmasten zal ten hoogste 15,00 m bedragen;

- c. de bouwhoogte van ballenvangers zal ten hoogste 10,00 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 5,00 m bedragen.

6.3 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. de milieusituatie;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

6.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een zelfstandig horecabedrijf.

Artikel 7 Verkeer

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen en straten;
- b. voet- en rijwielpaden;
- c. groenvoorzieningen;
- d. sloten, bermen en beplanting;

waarbij gestreefd wordt naar een inrichting hoofdzakelijk gericht op de afwikkeling van het verkeer;

met de daarbijbehorende:

- e. nutsvoorzieningen;
- f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

7.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. er mogen geen overkappingen worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, zal ten hoogste 5,00 m bedragen.

7.3 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. de verkeersveiligheid; en
- b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

7.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- het inrichten van het bestemmingsvlak in afwijking van het ter plaatse van de aanduiding 'dwarsprofiel' aangegeven dwarsprofiel.

7.5 Afwijken van de gebruiksregels

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, kan met omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in lid 7.4 in die zin dat wordt afgeweken van het ter plaatse van de aanduiding 'dwarsprofiel' aangegeven dwarsprofiel, mits hierdoor geen wezenlijke verslechtering van de geluidsituatie optreedt.

Artikel 8 Verkeer - Verblijf

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Verblijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen en woonstraten;
- b. voet- en rijwielpaden;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. sloten, bermen en beplanting
- f. waterlopen en waterpartijen, ter plaatse van de aanduiding 'water';
met daaraan ondergeschikt:
- g. tuinen, erven en terreinen;
met de daarbijbehorende:
- h. nutsvoorzieningen;
- i. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

8.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. er mogen geen overkappingen worden gebouwd;
- b. er mogen geen overkappingen, steigers en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- c. de bouwhoogte van walbeschoeiingen zal ten hoogste 0,40 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, zal ten hoogste 5,00 m bedragen.

8.3 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. de verkeersveiligheid; en
- b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

8.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- het gebruik van de gronden en bouwwerken voor aanleggelegenheid.

Artikel 9 Water

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterlopen en waterpartijen;
- b. oevers;

met daaraan ondergeschikt:

- c. aanleggelegenheid;
- d. wegen en paden;
- e. groenvoorzieningen;
- f. tuinen en erven;

met de daarbijbehorende:

- g. nutsvoorzieningen;
- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder bruggen, dammen en/of duikers.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

9.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. er mogen geen overkappingen, steigers en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van walbeschoeiingen zal ten hoogste 0,40 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 3,00 m bedragen, gemeten ten opzichte van het gemiddelde waterpeil.

9.3 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. een goede waterhuishouding; en
- b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

9.4 Afwijken van de bouwregels

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waterhuishouding, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, kan met omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in lid 9.2.2 sub b en toestaan dat steigers of naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, mits de bouwhoogte ten hoogste 1,50 m bedraagt.

Artikel 10 Wonen

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woonhuizen al dan niet in combinatie met ruimte voor een vrij beroep;
- b. bijgebouwen;
met daaraan ondergeschikt:
- c. woonstraten en paden;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. waterlopen;
met de daarbijbehorende:
- h. tuinen, erven en terreinen;
- i. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. de gebouwen zullen binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen zal ten hoogste 50% van de oppervlakte van het bouwperceel bedragen.

10.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd;
- b. een hoofdgebouw zal in de naar de weg gekeerde bouwgrens worden gebouwd, dan wel ten hoogste 2,00 m daarachter;
- c. een hoofdgebouw zal vrijstaand, dan wel twee aaneen worden gebouwd, tenzij in het bouwvlak de aanduiding 'maximum aantal aaneen te bouwen wooneenheden' is aangegeven, in welk geval het aantal aaneen gebouwde hoofdgebouwen ten hoogste het in die aanduiding aangegeven aantal zal bedragen;
- d. de afstand van een hoofdgebouw of een blok van aaneengebouwde hoofdgebouwen tot de zijdelingse bouwperceelgrens zal ten minste 3,00 m bedragen;
- e. de goothoogte van een hoofdgebouw zal ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' aangegeven goothoogte bedragen;
- f. de bouwhoogte van een hoofdgebouw zal ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven goothoogte bedragen;
- g. de dakhelling van een hoofdgebouw zal ten minste de ter plaatse van de aanduiding 'minimum (graden)' aangegeven dakhelling bedragen;
- h. de dakhelling van een hoofdgebouw zal ten hoogste de ter plaatse van de

aanduiding 'maximum (graden)' aangegeven dakhelling bedragen.

10.2.3 Bijgebouwen bij woonhuizen

Voor het bouwen van bijgebouwen bij woonhuizen gelden de volgende regels:

- a. de bijgebouwen zullen ten minste 2,00 m achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw dan wel het verlengde daarvan worden gebouwd;
- b. het aantal bijgebouwen zal ten hoogste twee per hoofdgebouw bedragen;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen per hoofdgebouw zal ten hoogste 45 m² bedragen;
- d. de gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen zal per hoofdgebouw ten hoogste 80% van de oppervlakte van het hoofdgebouw bedragen;
- e. de gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen zal ten hoogste 40% van de oppervlakte van het bouwperceel, exclusief de oppervlakte van het hoofdgebouw, bedragen;
- f. de goothoogte van de bijgebouwen zal ten hoogste 3,00 m bedragen;
- g. de dakhelling van de bijgebouwen zal ten hoogste 60° bedragen.

10.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 1,00 m bedragen met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen op een afstand van meer dan 1,00 m achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw dan wel het verlengde daarvan ten hoogste 2,00 m zal bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 5,00 m bedragen.

10.3 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. een goede woonsituatie;
- b. de verkeersveiligheid; en
- c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

10.4 Afwijken van de bouwregels

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, kan met omgevingsvergunning worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in lid 10.2.2 sub d in die zin dat de afstand van een hoofdgebouw of een blok van aaneengebouwde hoofdgebouwen tot de zijdelingse bouwperceelgrens wordt verkleind tot ten minste 2,00 m;
- b. het bepaalde in lid 10.2.2 sub g in die zin dat de dakhelling van een hoofdgebouw wordt verlaagd dan wel een hoofdgebouw (over een gedeelte) wordt voorzien van een plat dak;

- c. het bepaalde in lid 10.2.2 sub h en lid 10.2.3 sub g in die zin dat de dakhelling van gebouwen wordt verhoogd tot 80°;
- d. het bepaalde in lid 10.2.3 sub c en d in die zin dat de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen per hoofdgebouw ten behoeve van de woonfunctie wordt vergroot tot 60 m², mits:
 - 1. aantoonbaar is dat het gebruik van de uitbreiding voor langere termijn gekoppeld blijft aan de woonfunctie;
 - 2. er sprake is van een situatie waarin de gewenste uitbreiding van een hoofdgebouw afgewezen moet worden gelet op het straat- en bebouwingsbeeld;
- e. het bepaalde in lid 10.2.3 sub c en d in die zin dat de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen per hoofdgebouw wordt vergroot tot 100 m², mits de vergroting noodzakelijk is ten behoeve van de uitoefening van een vrij beroep, met dien verstande dat het om een bedrijfstechnische of bedrijfseconomische noodzaak tot uitbreiding gaat.

10.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van woonhuizen in combinatie met een vrij beroep, zodanig dat de bedrijfsvloeroppervlakte:
 - 1. meer bedraagt dan 30% van de vloeroppervlakte van de begane grond van het hoofdgebouw, inclusief aan- en uitbouwen op het perceel;
 - 2. meer bedraagt dan 50 m²;
- b. het gebruik van een woonhuis voor meer dan één woning;
- c. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van de uitoefening van detailhandel.

Artikel 11 Wonen - Kantoor

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Kantoor' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een woonhuizen al dan niet in combinatie met ruimte voor:
 1. een vrij beroep;
 2. een atelier;
 3. kantoordoeleinden;
- b. bijgebouwen;
met de daarbijbehorende:
- c. nutsvoorzieningen;
- d. waterlopen;
- e. tuinen, erven en terreinen;
- f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

11.2 Bouwregels

11.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen geldt de volgende regel:

- de gebouwen zullen binnen een bouwvlak worden gebouwd;

11.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. als hoofdgebouw mag uitsluitend één woonhuis worden gebouwd;
- b. het hoofdgebouw zal binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- c. de goothoogte van het hoofdgebouw zal ten hoogste 3,50 m bedragen;
- d. het hoofdgebouw zal zijn voorzien van een kap, waarvan de dakhelling ten minste 30° en ten hoogste 60° zal bedragen.

11.2.3 Bijgebouwen bij het woonhuis

Voor het bouwen van bijgebouwen bij het woonhuis gelden de volgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen zal ten hoogste 250 m² bedragen;
- b. de goothoogte van de bijgebouwen zal ten hoogste 3,00 m bedragen;
- c. de dakhelling van de bijgebouwen zal ten hoogste 60° bedragen.

11.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 1,00 m bedragen met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen op een afstand van meer dan 1,00 m achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw dan wel het verlengde daarvan ten hoogste 2,00 m zal bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten

hoogste 5,00 m bedragen.

11.3 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. een goede woonsituatie;
- b. de verkeersveiligheid; en
- c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

11.4 Afwijken van de bouwregels

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, kan met omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in lid 11.2.1 in die zin dat een bijgebouw buiten het bouwvlak wordt gebouwd.

11.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van een woonhuis voor meer dan één woning;
- b. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van de uitoefening van detailhandel.

Artikel 12 Wonen - Zorg

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Zorg' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebouwen ten behoeve van woningen al dan niet in combinatie met zorgvoorzieningen;
met de daarbijbehorende:
- b. tuinen, erven en terreinen;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. waterlopen;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

12.2 Bouwregels

12.2.1 Voorwaardelijke verplichting

Het gezamenlijk aantal woningen binnen de bestemmingen 'Wonen' en 'Wonen - Zorg' zal tot 2020 niet meer bedragen dan 191. Vanaf 2020 zal het maximum aantal woningen binnen de bestemmingen 'Wonen' en 'Wonen - Zorg' in overeenstemming zijn met een woningbouwprogramma dat de schriftelijke instemming van Gedeputeerde Staten heeft.

12.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. een gebouw zal binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. als gebouw mogen uitsluitend woonhuizen en woongebouwen al dan niet in combinatie met zorgvoorzieningen worden gebouwd;
- c. de bouwhoogte van een gebouw zal ten minste 6,00 m bedragen en ten hoogste 15,00 m bedragen;
- d. de dakhelling van een gebouw zal ten hoogste 60° bedragen.

12.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 1,00 m bedragen met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw dan wel het verlengde daarvan ten hoogste 2,00 m zal bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 5,00 m bedragen.

12.3 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. een goede woonsituatie;
- b. de verkeersveiligheid; en
- c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

12.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van de uitoefening van detailhandel.

Artikel 13 Woongebied

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woonhuizen al dan niet in combinatie met ruimte voor een vrij beroep;
 - b. bijgebouwen;
- met de daarbijbehorende:
- c. woonstraten en paden;
 - d. parkeervoorzieningen;
 - e. groenvoorzieningen;
 - f. waterlopen;
 - g. tuinen, erven en terreinen;
 - h. aanleggelegenheid;**
 - i. nutsvoorzieningen;
 - j. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder bruggen, dammen en/of duikers.

13.2 Bouwregels

13.2.1 Voorwaardelijke verplichting

Het gezamenlijk aantal woningen binnen de bestemmingen 'Woongebied' en 'Wonen - Zorg' zal tot 2020 niet meer bedragen dan 191. Vanaf 2020 zal het maximum aantal woningen binnen de bestemmingen 'Woongebied' en 'Wonen - Zorg' in overeenstemming zijn met een woningbouwprogramma dat de schriftelijke instemming van Gedeputeerde Staten heeft.

13.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen geldt de volgende regel:

- het bebouwingspercentage zal per bouwperceel zal ten hoogste 50% bedragen.

13.2.3 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd;
- b. de afstand van een hoofdgebouw tot de naar de weg gekeerde bouwperceelgrens zal ten minste 5,00 m bedragen;
- c. de afstand van een hoofdgebouw of een blok van aangebouwde hoofdgebouwen tot de zijdelingse bouwperceelgrens zal ten minste 3,00 m bedragen;
- d. een hoofdgebouw zal vrijstaand worden gebouwd, tenzij ter plaatse de aanduiding 'maximum aantal aaneen te bouwen wooneenheden' is aangegeven, in welk geval het aantal aaneen gebouwde hoofdgebouwen ten hoogste het in die aanduiding aangegeven aantal zal bedragen;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'minimum volume (m3)' zal de inhoud van een hoofdgebouw ten minste de in die aanduiding aangegeven inhoud bedragen;

- f. de goothoogte van een hoofdgebouw zal ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' aangegeven goothoogte bedragen;
- g. de bouwhoogte van een hoofdgebouw zal ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven goothoogte bedragen;
- h. de dakhelling van een hoofdgebouw zal ten minste de ter plaatse van de aanduiding 'minimum (graden)' aangegeven dakhelling bedragen;
- i. de dakhelling van een hoofdgebouw zal ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'minimum (graden)' aangegeven dakhelling bedragen.

13.2.4 Bijgebouwen bij woonhuizen

Voor het bouwen van bijgebouwen bij woonhuizen gelden de volgende regels:

- a. de bijgebouwen zullen ten minste 2,00 m achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw dan wel het verlengde daarvan worden gebouwd;
- b. indien een achterste bouwperceelgrens aan het water grenst, zal de afstand van een bijgebouw tot achterste bouwperceelgrens ten minste 7,00 m bedragen, tenzij het de Bolswardervaart betreft, in welk geval de afstand van een gebouw tot de achterste bouwperceelgrens ten minste zal 10,00 m bedragen.
- c. het aantal bijgebouwen zal ten hoogste twee per hoofdgebouw bedragen;
- d. de gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen per hoofdgebouw zal ten hoogste 45 m² bedragen;
- e. de gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen zal per hoofdgebouw ten hoogste 80% van de oppervlakte van het hoofdgebouw bedragen;
- f. de gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen zal ten hoogste 40% van de oppervlakte van het bouwperceel, exclusief de oppervlakte van het hoofdgebouw, bedragen;
- g. de goothoogte van de bijgebouwen zal ten hoogste 3,00 m bedragen;
- h. de dakhelling van de bijgebouwen zal ten hoogste 60° bedragen.

13.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. er mogen geen steigers en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van walbeschoeiingen zal ten hoogste 0,40 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 1,00 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen op een afstand van meer dan 1,00 m achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw dan wel het verlengde daarvan ten hoogste 2,00 m zal bedragen;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 5,00 m bedragen.

13.3 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. een goede woonsituatie;
- b. de verkeersveiligheid; en
- c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

13.4 Afwijken van de bouwregels

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, kan met omgevingsvergunning worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in lid 13.2.3 sub b in die zin dat de afstand van een hoofdgebouw tot de weg wordt verkleind, mits de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten zal niet hoger zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een vastgestelde hogere grenswaarde;
- b. het bepaalde in lid 13.2.3 sub c in die zin dat de afstand van een hoofdgebouw of een blok van aaneengebouwde hoofdgebouwen tot de zijdelingse bouwperceelgrens wordt verkleind;
- c. het bepaalde in lid 13.2.3 sub h in die zin dat de dakhelling van een hoofdgebouw wordt verlaagd dan wel een hoofdgebouw (over een gedeelte) wordt voorzien van een plat dak;
- d. het bepaalde in lid 13.2.3 sub i en lid 13.2.4 sub h in die zin dat de dakhelling van gebouwen wordt verhoogd tot 80°;
- e. het bepaalde in lid 13.2.4 sub a en toestaan dat een bijgebouw minder dan 3,00 m achter dan wel vóór de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan wordt gebouwd;
- f. het bepaalde in lid 13.2.4 sub b en toestaan dat de afstand van een bijgebouw tot de achterste bouwperceelgrens wordt verkleind, met dien verstande dat, indien het bouwperceel grenst aan de Bolswardervaart, tevens ingevolge de Vaarwegenverordening Friesland ontheffing is verleend;
- g. het bepaalde in lid 13.2.4 sub c en d in die zin dat de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen per hoofdgebouw ten behoeve van de woonfunctie wordt vergroot tot 60 m², mits:
 - 1. aantoonbaar is dat het gebruik van de uitbreiding voor langere termijn gekoppeld blijft aan de woonfunctie;
 - 2. er sprake is van een situatie waarin de gewenste uitbreiding van een hoofdgebouw afgewezen moet worden gelet op het straat- en bebouwingsbeeld;
- h. het bepaalde in lid 13.2.4 sub c en d in die zin dat de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen per hoofdgebouw wordt vergroot tot 100 m², mits de vergroting noodzakelijk is ten behoeve van de uitoefening van een vrij beroep, met dien verstande dat het om een bedrijfstechnische of bedrijfseconomische noodzaak tot uitbreiding gaat;
- i. het bepaalde in lid 13.2.5 sub a en toestaan dat steigers en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, met dien verstande dat de bouwhoogte van een steiger ten hoogste 1,50 mag bedragen.

13.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van woonhuizen in combinatie met een vrij beroep, zodanig dat de bedrijfsvloeroppervlakte:
 1. meer bedraagt dan 30% van de vloeroppervlakte van de begane grond van het hoofdgebouw, inclusief aan- en uitbouwen op het perceel;
 2. meer bedraagt dan 50 m²;
- b. het gebruik van een woonhuis voor meer dan één woning;
- c. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van de uitoefening van detailhandel.

13.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en Wethouders kunnen, het plan wijzigen in die zin dat de gronden ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone - wijzigingsgebied' tevens worden bestemd voor woongebouwen, mits wordt aangetoond dat de uitbreiding van het aantal woningen in overeenstemming is met een woningbouwprogramma waarmee Gedeputeerde Staten hebben ingestemd en dat na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid, de bouw- en afwijkingsregels zoals opgenomen in de leden 13.2 en 13.4, van toepassing blijven, met uitzondering van:

- a. het bepaalde ten aanzien van het maximum aantal aaneen te bouwen hoofdgebouwen;
- b. het bepaalde ten aanzien van bijgebouwen, zoals opgenomen in lid 13.2.4.

Artikel 14 Leiding - Riool

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Riool' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- a. een strook ten behoeve van een rioolpersleiding; met de daarbijbehorende:
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

14.2 Bouwregels

14.2.1 Bouwverbod

In afwijking van het bepaalde bij de andere aangewezen bestemmingen, mogen op of in deze gronden geen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, anders dan ten behoeve van de bestemming 'Leiding - Riool'.

14.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Ten behoeve van deze dubbelbestemming mogen geen bouwwerken worden gebouwd.

14.3 Afwijken van de bouwregels

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het veilig en doelmatig functioneren van de leiding, kan met omgevingsvergunning worden afgeweken van:

- het bepaalde in lid 14.2.1 in die zin dat de in de daar voorkomende bestemming(en) genoemde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, mits vooraf advies wordt ingewonnen bij de leidingbeheerder.

14.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

14.4.1 Vergunningsplichtige werken en werkzaamheden

Voor het uitvoeren van de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist:

- a. het ontginnen, bodem verlagen of afgraven, ophogen of egaliseren van gronden;
- b. het uitvoeren van graafwerkzaamheden dieper dan 0,40 m;
- c. het in de grond brengen van voorwerpen dieper dan 0,40 m;
- d. het aanbrengen van beplantingen en het planten van bomen die dieper wortelen of kunnen wortelen dan 0,40 m;
- e. het aanbrengen van gesloten oppervlakteverhardingen.

14.4.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in lid 14.4.1 is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden, die:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van kracht worden van het plan.

14.4.3 Voorwaarden

De in lid 14.4.1 genoemde vergunning kan uitsluitend worden verleend indien:

- a. door die werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen geen onevenredige aantasting van de belangen van de in lid 14.1 genoemde leiding ontstaat of kan ontstaan;
- b. vooraf advies wordt ingewonnen bij de leidingbeheerder.

Artikel 15 Waarde - Archeologie

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.

15.2 Bouwregels

15.2.1 Omgevingsvergunning voor het bouwen

Voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 50 m², moet alvorens een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt verleend, door de aanvrager een rapport worden overgelegd waarin:

- a. de archeologische waarden van de gronden die blijken de aanvraag kunnen worden verstoord in voldoende mate zijn vastgesteld; en
- b. in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd.

15.2.2 Voorwaarden omgevingsvergunning voor het bouwen

Indien uit het in lid 15.2.1 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen zullen worden verstoord, kunnen één of meerdere van de volgende voorwaarden worden verbonden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan bij de vergunning te stellen kwalificaties.

15.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

15.3.1 Vergunningplichtige werken en werkzaamheden

Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere op de gronden van toepassing zijnde bestemmingen een omgevingsvergunning vereist:

- a. het ontgronden, afgraven (waaronder het graven van watergangen en waterpartijen), egaliseren en ophogen van gronden en/of het anderszins ingrijpend wijzigen van de bodemstructuur;
- b. het uitvoeren van overige groundbewerkingen;
- c. het verwijderen en/of aanbrengen van bomen en diepwortelende beplanting;
- d. het aanleggen van ondergrondse energie-, transport- en of

communicatieleidingen.

15.3.2 Uitzondering

Het bepaalde in lid 15.3.1 is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen worden uitgevoerd, mits verricht door een daartoe bevoegde instantie;
- d. niet dieper gaan dan 0,30 m beneden het maaiveld en een kleinere oppervlakte dan 50 m² beslaan.

15.3.3 Voorwaarden

De in lid 15.3.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden van de gronden.

15.3.4 Onderzoeksplicht

Een omgevingsvergunning kan pas worden verleend nadat door de aanvrager een rapport is overgelegd waarin:

- a. de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag kunnen worden verstoord in voldoende mate zijn vastgesteld; en
- b. in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd.

15.3.5 Beoordelingscriteria

Alvorens de omgevingsvergunning wordt verleend moet er ten behoeve van de beoordeling van het rapport advies worden ingewonnen bij een ter zake deskundige.

15.3.6 Voorwaarden omgevingsvergunning

Indien uit het in lid 15.3.4 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het uitvoeren van werken of werkzaamheden zullen worden verstoord, kunnen één of meerdere van de volgende voorwaarden worden verbonden aan de omgevingsvergunning:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan bij de vergunning te stellen kwalificaties.

15.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en Wethouders kunnen, het plan wijzigen in die zin dat de bestemming 'Waarde - Archeologie' ter plaatse geheel of gedeeltelijk wordt verwijderd indien op basis van archeologisch onderzoek door een ter zake deskundige is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische waarden meer aanwezig zijn.

Artikel 16 Waterstaat - Waterkering

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- a. werken ten behoeve van de waterkering;
met de daarbijbehorende:
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

16.2 Bouwregels

16.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

16.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

In afwijking van het bepaalde bij de andere aangewezen bestemmingen, mogen op of in deze gronden geen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, anders dan ten behoeve van de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering'.

16.3 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. de waterkerende functie;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

16.4 Afwijken van de bouwregels

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het veilig en doelmatig functioneren van de leiding, kan met omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in lid 16.2.1 in die zin dat de in de daar voorkomende bestemming(en) genoemde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, mits vooraf advies wordt ingewonnen bij het waterschap .

16.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

16.5.1 Vergunningsplichtige werken en werkzaamheden

Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden, is een omgevingsvergunning vereist:

- a. het ophogen en afgraven van gronden;
- b. het planten van bomen en struiken;
- c. het aanbrengen en verwijderen van verhardingen, waaronder wegen en paden.

16.5.2 Uitzondering

Het in lid 16.5.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

16.5.3 Beoordelingscriteria

De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waterkerende functie van de gronden.

16.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' wordt verwijderd, indien de functie als waterkering ter plaatse is beëindigd.

Hoofdstuk 3 Algemene regels**Artikel 17 Anti-dubbeltelbepaling**

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 18 Algemene bouwregels

De bouwgrenzen mogen in afwijking van het plan en de bestemmingen in deze regels, uitsluitend worden overschreden door:

- a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, erkers, serres, entreeportalen, veranda's en afdaken, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1,50 m;
- b. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1,00 m.

Artikel 19 Algemene gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden voor de opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, anders dan ten behoeve van de uitvoering van krachtens de bestemming toegelaten bouwactiviteiten en werken en werkzaamheden;
- b. het gebruik van de gronden voor het storten van puin en afvalstoffen;
- c. het gebruik van de gronden voor de stalling en opslag van (aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken) voer-, vaar- en/of vliegtuigen;
- d. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen;
- e. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een prostitutiebedrijf.

Artikel 20 Algemene afwijkingsregels

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de sociale veiligheid, de brandveiligheid, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, kan met omgevingsvergunning worden afgeweken van:

- a. de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen en percentages, tot ten hoogste 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. de bestemmingsregels in die zin dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geeft;
- c. de bestemmingsregels in die zin dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- d. de regels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, in die zin dat de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot ten hoogste 10,00 m;

e. de regels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, in die zin dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en ten behoeve van zend-, ontvangst- en/of sirenemasten, wordt vergroot tot ten hoogste 40,00 m;

- e. het bepaalde ten aanzien van het bouwen van gebouwen binnen het bouwvlak in die zin dat de grenzen van het bouwvlak naar de buitenzijde met ten hoogste 1,50 m worden overschreden door:
 1. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen en schoorstenen;
 2. gevel- en kroonlijsten en overstekende daken;
 3. erkers over maximaal de halve gevelbreedte, ingangspartijen, luifels, balkons en galerijen;
- f. het bepaalde ten aanzien van de maximale bouwhoogte van gebouwen in die zin dat de bouwhoogte van de gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen, mits:
 1. de maximale oppervlakte van de vergroting ten hoogste 10 m² zal bedragen;
 2. de bouwhoogte leidt tot een hoogte welke ten hoogste 1,25 maal de maximale bouwhoogte van het betreffende gebouw zal bedragen.

Artikel 21 Overige regels**21.1 Voldoende parkeergelegenheid**

- a. Een bouwwerk, waarvan een behoefte aan parkeergelegenheid wordt verwacht, kan niet worden gebouwd of gebruikt wanneer op het bouwperceel of in de omgeving daarvan niet in voldoende parkeergelegenheid is voorzien en in stand wordt gehouden.
- b. Bij een omgevingsvergunning wordt aan de hand van op dat moment van toepassing zijnde beleidsregels bepaald of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid.
- c. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sub a en worden toegestaan dat in minder dan voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien, mits dit geen onevenredige afbreuk doet aan de parkeersituatie.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 22 Overgangsrecht

22.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 - 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in sublid a. een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid a met maximaal 10 %.
- c. Sublid a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

22.2 Overgangsrecht gebruik

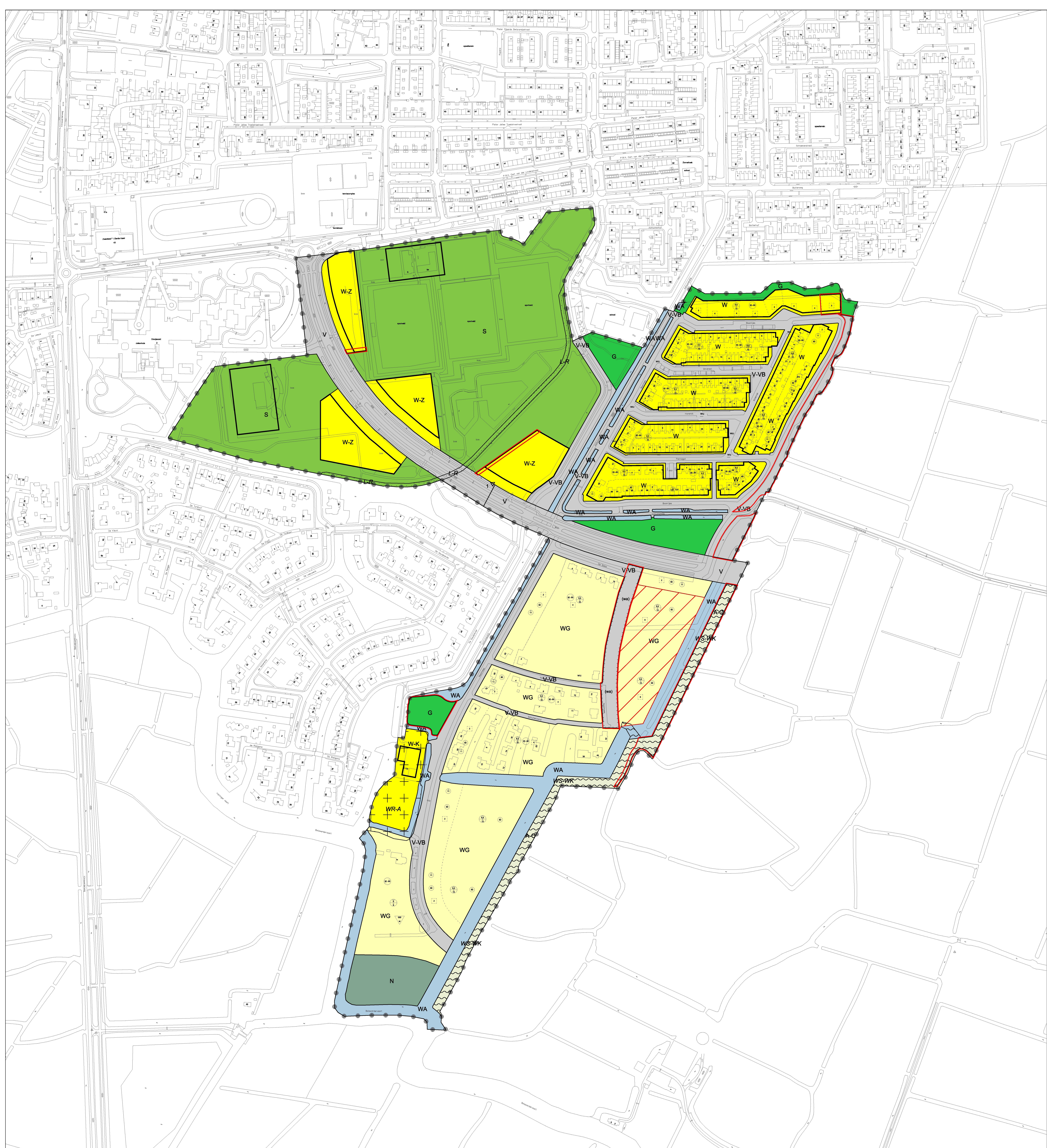
- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in sublid a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in sublid a, na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Sublid a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan.

Artikel 23 Slotregel

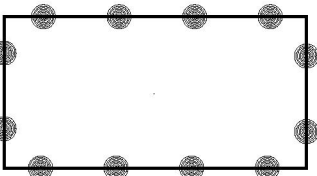
Deze regels worden aangehaald als:

**Regels van het
bestemmingsplan Harlingen - Ludinga
van de gemeente Harlingen.**

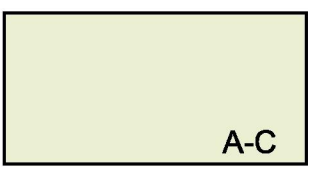
Behorend bij besluit van



PLANGEBIED

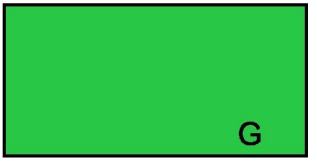


BESTEMMINGEN



Agrarisch - Cultuurgrond

3



Groen

4



Natuur

5



Sport

6



Verkeer

7



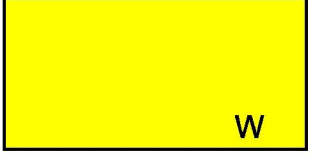
Verkeer - Verblijf

8



Water

9



Wonen

10



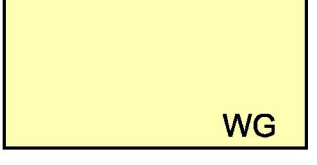
Wonen - Kantoor

11



Wonen - Zorg

12



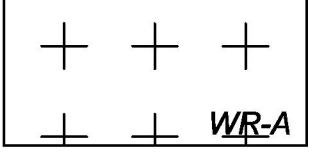
Woongebied

13



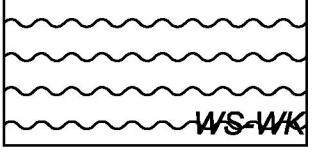
Leiding - Riool

14



Waarde - Archeologie

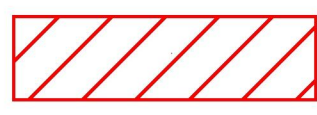
15



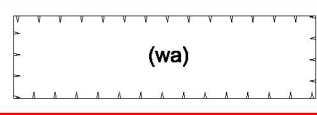
Waterstaat - Waterkering

16

AANDUIDINGEN



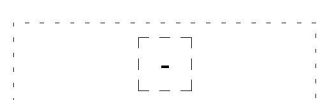
wielgevoegzone - wijzigingsgebied



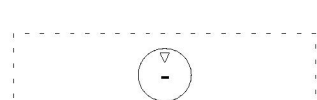
water



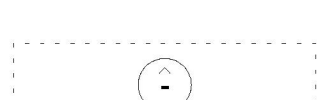
bouwvlak



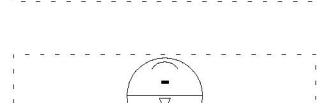
maximum aantal aanen te bouwen wooneenheden



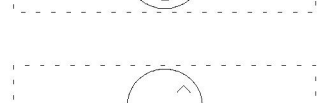
maximum bouwhoogte (m)



maximum dakhelling (graden)



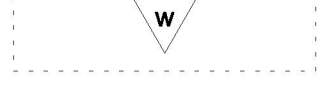
maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)



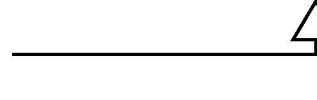
minimum dakhelling (graden), maximum dakhelling (graden)



minimum volume (m3)

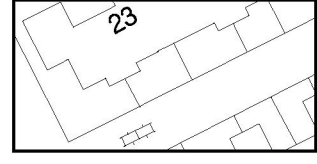


dwarsprofiel



dwarsprofiel

VERKLARING

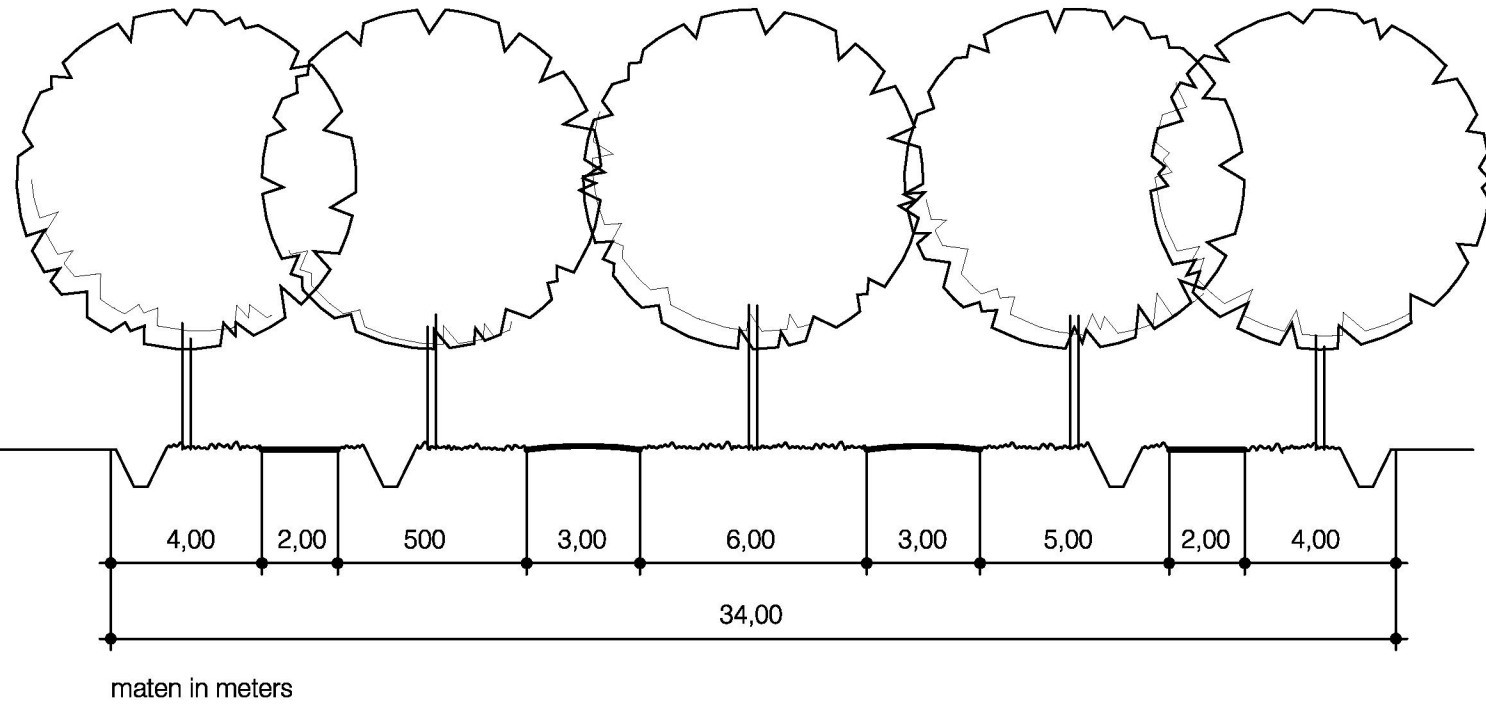


ondergrond ontleend aan de gbk



wijzigingen voor de vaststelling

DWARSPROFIEL (schaal 1:200)

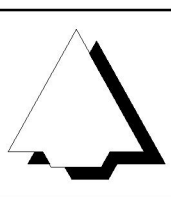


status	datum	tervisielegging	get.
vastgesteld	05-06-14		PVD
ontwerp	04-12-13		PVD
voorstel	21-11-13		PVD

GEMEENTE HARLINGEN
BESTEMMINGSPLAN HARLINGEN LUDINGA

code: 13-19-05 / 02-03-15	IDN: NL.IMRO.0072.Ludinga-GV01
formaat: 1140 x 840 mm	schaal: 1:2000

Bezoekadres: Stania State, Rengierweg 98,
9062 EJ Oerkerk
Postadres: Postbus 81, 9062 ZJ Oerkerk
tel.: (058) - 256 25 25 fax: (058) - 256 40 40
e-mail: oerkerk@rho.nl internet: www.rho.nl



Rho
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE