

HARLINGEN - LUDINGA

BESTEMMINGSPLAN



Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Bestemmingsplan Harlingen - Ludinga

CODE 131905 / 15-04-15

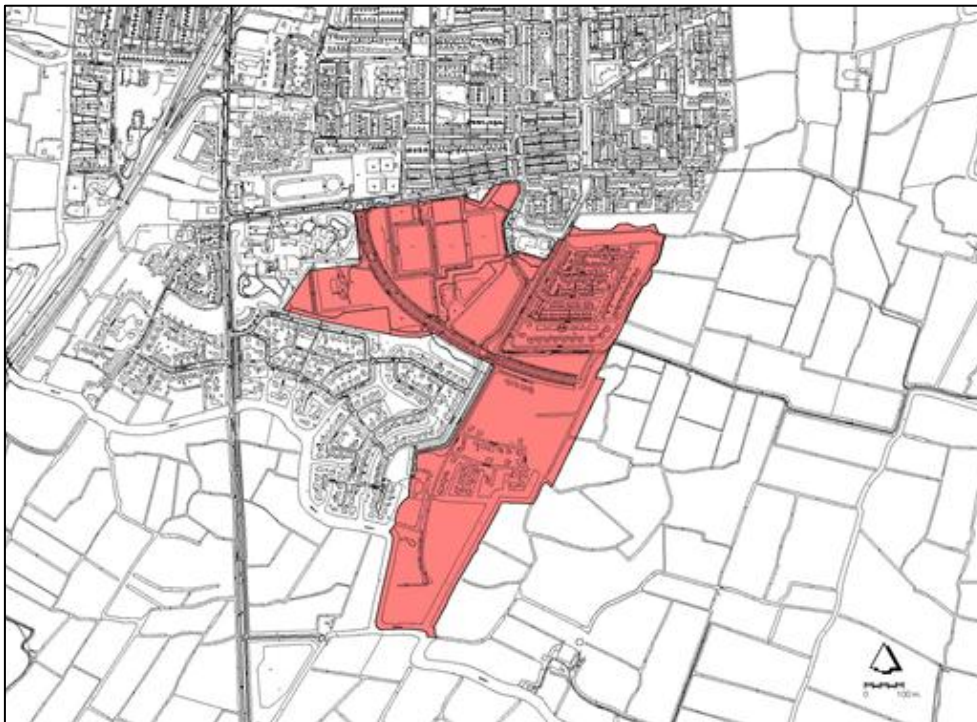
TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDING	1
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Leeswijzer	2
2. RUIMTELIJK-FUNCTIONELE STRUCTUUR	3
3. BELEID	6
3. 1. Rijksbeleid	6
3. 2. Provinciaal beleid	7
3. 3. Regionaal en gemeentelijk beleid	8
4. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	12
4. 1. Bedrijven en milieuzonering	12
4. 2. Bodem	12
4. 3. Geluid	12
4. 4. Luchtkwaliteit	13
4. 5. Externe veiligheid	13
4. 6. Water	14
4. 7. Ecologie	15
4. 8. Archeologie en cultuurhistorie	16
4. 9. Kabels en leidingen	18
5. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	19
5. 1. Toelichting op bestemmingen	19
5. 1. Toelichting op de dubbelbestemmingen	21
6. UITVOERBAARHEID	23
6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	23
6. 2. Economische uitvoerbaarheid	23
6. 3. Grondexploitatie	23
7. OVERLEG	24
8. RAADSVASTSTELLING	27
<u>Bijlage 1</u>	Beeldkwaliteitsplan
<u>Bijlage 2</u>	Overlegreacties
<u>Bijlage 3</u>	Raadsstukken vaststelling

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding

De gemeente Harlingen is bezig met het actualiseren van bestemmingsplannen, waaronder voor de wijk Ludinga in Harlingen. Ludinga is de recentste nieuwbouwwijk van Harlingen en is gelegen in het zuidoosten van de stad. Met het voorliggende bestemmingsplan voorziet de gemeente Harlingen dit gebied van een moderne juridisch-planologische regeling. De wijk is gedeeltelijk bebouwd en biedt nog verschillende bouw mogelijkheden. Ook het sportveldencomplex aan de Achlumerdijk maakt deel uit van het plangebied. Het volgende figuur geeft de ligging van het plangebied weer.



Figuur 1. De ligging van het plangebied

Het bestemmingsplan heeft een conserverend karakter, dat wil zeggen dat de bestaande bouw mogelijkheden onveranderd zijn overgenomen en dat de bestemmingsystematiek is afgestemd op de huidige situatie.

Het plangebied is grotendeels afgestemd op het geldende bestemmingsplan 'Harlingen - Ludinga' (vastgesteld op 16 juni 2004 en goedgekeurd op 12 december 2004), met uitzondering van het noordoostelijke deel. Dit deel van Ludinga (waarvoor een uit te werken woonbestemming geldt) is niet meegenomen in dit nieuwe bestemmingsplan, hiervoor blijft de regeling uit het geldende bestemmingsplan gelden. De grens van het plangebied is verder afgestemd op de grenzen van de omliggende bestemmingsplannen. Hierdoor wordt een zeer klein deel van de be-

stemmingsplangebieden voor het buitengebied en Het Oosterpark meegenomen in het nieuwe bestemmingsplan voor Ludinga.

1. 2. Leeswijzer

Na deze inleiding, wordt in het volgende hoofdstuk ingegaan op de ruimtelijk-functionele structuur van het plangebied. Het bestemmingsplan wordt in de hoofdstukken 3 en 4 getoetst aan het beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. Hoofdstuk 5 geeft een uitleg aan de juridische regeling van het bestemmingsplan, hoofdstuk 6 gaat in op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. De laatste twee hoofdstukken gaan in op de resultaten van de bestemmingsplanprocedure en de raadsvaststelling.

2. RUIMTELIJK-FUNCTIONELE STRUCTUUR

De ruimtelijk-functionele structuur van het plangebied is te zien op het onderstaande luchtfoto.



Figuur 2. Luchtfoto

Het plangebied grenst aan de noord- en westzijde aan de woonwijken Het Oosterpark en Groot Ropens. Aan de oost- en zuidzijde grenst het plangebied aan het agrarisch gebied, waarvan de zuidzijde deel uit maakt van het natuurgebied It Heggewiersterfild.

De Pollendam is de hoofdontsluitingsroute voor het plangebied. De weg heeft een laanachtig en groen karakter, waarop de maximumsnelheid 50 km/uur bedraagt. Deze ontsluitingsweg sluit ten noorden van het sportgebied aan op de Achlumerdijk. De verschillende gebieden in Ludinga zijn vanaf deze centrale hoofdont-

sluiting te bereiken door middel van aftakkingen in de vorm van groene lanen. De wijk is ook via twee andere wegen op de Achlumerdijk ontsloten, die in het verlengde liggen van de Domela Nieuwenhuisstraat en het Korvetpad (alleen voor langzaam verkeer).

De wijk is zo ontworpen dat deze geïntegreerd is in het bestaande landschap en het een overgang vormt van stad naar landschap. Ludinga grenst in het zuiden aan de Bolswardervaart, die deel uit maakt van de Elfstedenroute. Bij het ontwerp van de wijk is een aantal landschappelijke waardevolle sloten in het gebied gehandhaafd. In de verschillende delen van Ludinga is/wordt dit water verbonden, waardoor er een zogenaamd waterlint ontstaat. Vanaf het zuiden van het plangebied is de Bolswardervaart door middel van een nieuwe vaart langs de oostgrens doorgetrokken in het plangebied. Bij de toekomstige uitwerking van Ludinga fase 2 bestaat de mogelijkheid dat de nieuwe vaart wordt doorgetrokken in noordelijke richting tot aan het Achlumervaart.

In de oostzijde van het plangebied, aan de overzijde van de vaart, bevindt zich een waterkering. Ook is een rioolpersleiding in het plangebied aanwezig ter hoogte van het sportterrein.

De ruimtelijk-functionele structuur van het plangebied is op te splitsen in delen, zoals te zien is in figuur 2.

- Ludinga fase 1 -

Het centrale deel van het plangebied wordt gevormd door Ludinga fase 1. Hier bevindt zich ook de statige boerderij Groot Ropens, die hedendaags voor wonen-werken wordt gebruikt. Het deel ten noorden van de Pollendam is volledig bebouwd met (half)vrijstaande woningen en rijenwoningen, veelal in twee lagen met kap. Dit noordelijke deel is omringd door een groenzone, alle woonstraten zijn hier aangelegd. Het deel ten zuiden van de Pollendam is deel bebouwd. Hier bestaan nog veel mogelijkheden voor de bouw van nieuwe woningen en de aanleg van woonstraten. Van noord naar zuid neemt de kavelgrootte toe. In het uiterst zuidelijke deel van het plangebied is een stuk natuurgebied opgenomen, als overgang naar It Hegewiersterfliid.

De bestemmingsplanregeling is afgestemd op de status van de gebieden ten noorden en zuiden van de Pollendam. Hiervoor zijn respectievelijk de bestemmingen 'Wonen' en 'Woongebied' toegepast en zijn de locaties waar al wegen en water is aangelegd als zodanig bestemd. De (bebouwings)mogelijkheden zijn voor zover mogelijk afgestemd op het geldende bestemmingsplan. Hoofdstuk 5 gaat hier nader op in.

- Sportgebied -

Aan de westzijde van het plangebied bevindt zich een sportterrein, waar langs de centrale ontsluitingsroute ook mogelijkheden bestaan voor (zorg)woningen. Op het sportterrein is onder andere de voetbalclub gehuisvest. De (zorg)woningen kunnen gebouwd worden in vier clusters, de mogelijkheden hiervoor zijn voor zo-

ver mogelijk overgenomen uit het geldende bestemmingsplan. Elk cluster levert een bijdrage aan de ruimtelijke en visuele kwaliteit van de hoofdontsluiting.

- Ludinga fase 2 -

De wijk is in de toekomst in oostelijke richting uit te breiden. Deze mogelijkheid is niet in dit bestemmingsplan opgenomen, hiervoor blijft de uit te werken woonbestemming van het geldende bestemmingsplan van toepassing. De hoofdstructuur van Ludinga fase 1 dient hiervoor als basis. Evenals in fase 1 het geval is, zal het cultuurhistorisch waardevolle groen in de woonwijk geïntegreerd moeten worden.

3. BELEID

Dit hoofdstuk behandelt het beleid dat betrekking heeft op dit bestemmingsplan. Het rijksbeleid is hiertoe niet van belang. Er wordt achtereenvolgens ingegaan op het Rijksbeleid, het provinciaal en gemeentelijk beleid dat een relatie heeft met het plangebied.

3. 1. Rijksbeleid

- *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte* -

De *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte* (SVIR) is op 13 maart 2012 in werking getreden. In de SVIR is ook 'de ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd. De ladder is ook als procesvereiste opgenomen in het *Besluit ruimtelijke ordening* (Bro). Dat betekent dat overheden nieuwe stedelijke ontwikkelingen moeten motiveren met oog voor (trede 1) de onderliggende vraag in de regio, (trede 2) de beschikbare ruimte binnen het bestaande stedelijke gebied en (trede 3) multimodale ontsluiting.

Alhoewel het plangebied een actualisatie van een bestaand bestemmingsplan betreft (waar bij recht reeds mogelijkheden voor woningbouw in zijn opgenomen en de infrastructuur en verkaveling voor een groot deel al gerealiseerd zijn) zijn de mogelijkheden voor nieuwe woningen in het plangebied volgens de ladder te beschouwen als een stedelijke ontwikkeling. Om deze reden wordt onderstaand toepassing gegeven aan de ladder van duurzame verstedelijking.

Trede 1: vraag in de regio

Trede 1 vraagt de regionale ruimtevraag voor stedelijke ontwikkelingen te bepalen. Het gaat om de ruimtevraag waarin elders in de regio nog niet is voorzien. Met de regionale ruimtevraag in beeld, kan worden beoordeeld of een voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. Zo ja, dan is trede 2 aan de orde.

Wat betreft de regionale behoefte, zijn er regionale woningbouwafspraken gemaakt tussen de gemeenten in noordwest Fryslân en heeft de gemeente deze afspraken verwerkt in de woonvisie. Paragraaf 3.2 en 3.3 gaan hier nader op in. De mogelijkheden in het bestemmingsplan zijn hierop afgestemd. Ook heeft de gemeente deze woningbouwafspraken (naar aanleiding van de zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan) recentelijk onder de loep genomen, zie hiervoor bijlage 3. Hieruit blijkt dat er sprake is van een verantwoorde duurzame verstedelijking die voorziet in een regionale behoefte.

Trede 2: de beschikbare ruimte binnen het bestaand stedelijke gebied

Trede 2 motiveert of de beoogde ontwikkeling plaats kan vinden binnen het bestaand stedelijk gebied. Dit kan door op lege plekken de ruimte 'in te vullen', een andere bestemming te geven aan een gebied, door herstructurering van bestaande terreinen of door transformatie van bestaande gebouwen of gebieden.

Het plangebied is op grond van de ladder aan te merken als een locatie die is gelegen buiten stedelijk gebied. De gemeente heeft in het kader van de Woonvisie onderzoek gedaan naar de te bouwen woningen in Ludinga en op inbreidingslocaties zoals de Spaansenlocatie en het Dukdalfterrein in Harlingen. Hier is een verdeling van het aantal woningen uit voortgekomen waarbij als uitgangspunt is genomen dat de woningbouwmogelijkheden zoals opgenomen in Ludinga niet (op korte termijn) gerealiseerd kunnen worden op inbreidingslocaties. Hiermee wordt voldaan aan de tweede trede van de ladder.

Trede 3: multimodaal ontsloten

In trede 3 gaat het om stedelijke uitleg en wel op een zodanige locatie dat het uitleggebied (in potentie) multimodaal ontsloten is of kan worden. De infrastructuur voor de woonwijk is reeds aangelegd. De wijk is voor zowel gemotoriseerd als voor langzaam verkeer goed ontsloten. Hiermee wordt voldaan aan de derde trede van de ladder.

Op grond van de toetsing aan de ladder, passen de ontwikkelingen in het bestemmingsplan binnen de SVIR.

3. 2. Provinciaal beleid

- Streekplan Fryslân 2007 -

Het geldende ruimtelijk beleid van de provincie is opgenomen in het op 13 december 2006 vastgestelde *Streekplan Fryslân 2007*. Het bevat de provinciale kaders waarbinnen ruimtelijke ontwikkelingen kunnen plaatsvinden. Harlingen wordt in het streekplan aangemerkt als één van de zes stedelijke centra van Fryslân. Harlingen is een stedelijk centrum in de Westergozone. In de periode 2005 tot en met 2015 zal het aandeel van het bundelingsgebied Harlingen / Franeker in de totale woningtoename in de provincie Fryslân meer dan 4,8% mogen zijn. Deze woningen zullen voor Harlingen onder andere gebouwd moeten worden op de locaties Ludinga.

Naar aanleiding van het Streekplan Fryslân heeft de gemeente Harlingen afspraken gemaakt met de provincie. In de brief van 15 december 2009 zijn de afspraken vastgelegd. Voor Harlingen betekent dit dat maximaal 70% van de geplande woningen buitenstedelijk gebouwd mag worden. Dat biedt de mogelijkheid om binnenstedelijk desgewenst meer dan de complementaire 30% te bouwen. In de periode De gemeente heeft in haar communicatie met de provincie aangegeven dat per 1-1-2013 de buitenstedelijke restcapaciteit volgens de regionale woningbouwafspraken nog 308 woningen bedraagt en de rest zal binnenstedelijk in Harlingen gebouwd moeten worden. Naar verwachting is deze uitbreidingscapaciteit ruim voldoende voor de komende jaren. De woningbouwafspraken zijn verder uitgewerkt in een woonvisie, zie hiervoor paragraaf 3.2. Op basis hiervan zijn er in de bestemmingen 'Woongebied' en 'Wonen - Zorg' tot 2020 (afgerond) 150 nieuwe woningen mogelijk. Voor de periode vanaf 2020 kan pas een hoger aantal woningen worden gebouwd als de uitbreiding van het aantal woningen in overeenstemming is met een woningbouwprogramma waarmee Gedeputeerde Staten

hebben ingestemd. Hiervoor is in het bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen.

Het bestemmingsplan is niet in strijd met het streekplan.

- Verordening Romte Fryslân -

In de *Verordening Romte Fryslân* (vastgesteld op 15 juni 2011) stelt de provincie regels aan de provinciale belangen. Deze regels moeten in gemeentelijke plannen worden vertaald. In de verordening is bepaald dat een woningbouwproject met meer dan 11 woningen binnen bestaand bebouwd gebied in overeenstemming moet zijn met een goedgekeurd gemeentelijk Woonplan. De gemeente Harlingen heeft met de provincie hierover afspraken gemaakt. Het plangebied is in de verordening aangemerkt als 'bestaand gebouwd gebied'. De mogelijkheden in het bestemmingsplan passen binnen de provinciale verordening.

3. 3. Regionaal en gemeentelijk beleid

- Regiovisie Volkshuisvesting Regiogemeenten Noordwest Friesland -

De gemeente in noordwest Fryslân (Harlingen, Het Bildt, Ferwerderadiel en Franekeradeel) hebben in 2012 een gezamenlijke volkshuisvestelijke visie opgesteld. De aanzet hiertoe komt mede voort uit de vraag vanuit de woningcorporaties, bouwers/projectontwikkelaars, makelaars en het bankwezen. De visie is door de gemeenteraad van Harlingen vastgesteld en vormt het kader voor de woonvisie (zie hierna). In de regiovisie zijn de volgende uitgangspunten geformuleerd:

1. Herstructurering voorop;
2. Kwantiteit op maat;
3. Realiseren van een goede verhouding huur : koop;
4. Locale woningbehoefte op maat en duurzaam;
5. Bouwen voor specifieke doelgroepen;
6. Prestatieafspraken met woningstichtingen;
7. Monitoring van de ontwikkeling op de woningmarkt;

Wat betreft uitgangspunt 1, wordt uitbreiding beperkt tot enkele locaties waaronder Ludinga. Hierbij dienen de uitbreidingsplannen nogmaals te worden getoetst aan de huidige marktomstandigheden en het gekozen ambitieniveau qua aantallen woningen. Het aantal woningen in Ludinga is afgestemd op de gemeentelijke woonvisie en de provinciale afspraken. Uit onderzoek (zie bijlage 3) is gebleken dat dit past binnen de huidige marktomstandigheden. Wat betreft uitgangspunt 2, dienen de uitbreidingslocaties gefaseerd ontwikkeld te worden. Hier is in Ludinga sprake van. Voor uitgangspunt 4 geldt dat de gemeente met name in moet zetten op vrijstaande woningen en twee-onder-één-kappers, deze kunnen in Ludinga (binnen de bestemming 'Woongebied') gerealiseerd worden. Ook dient conform uitgangspunt 5 gebouwd te worden voor specifieke doelgroepen, zoals ouderen. In de bestemming 'Wonen - Zorg' is hier rekening mee gehouden. Tenslotte zullen de regiogemeenten (uitgangspunt 7) de ontwikkelingen op de woningmarkt blijven volgen om vraag en aanbod van woningbouw goed op elkaar af

te kunnen stemmen. Hier is onder ander met de gemeentelijke woonvisie rekening mee gehouden.

De mogelijkheden in het plangebied zijn in overeenstemming met de *Regiovisie Volkshuisvesting*.

- Structuurvisie Harlingen 2025 -

De gemeente Harlingen heeft de toekomstvisie vastgelegd in de *Structuurvisie Harlingen 2025* (vastgesteld 8 november 2012). De structuurvisie is een verdere uitwerking van de stadsvisie uit 2008. De structuurvisie geeft richting aan het ruimtelijke, economische en sociaal maatschappelijke beleid van de gemeente Harlingen.

In de structuurvisie is aangegeven dat de wijk Ludinga voorziet in de uitbreiding van de stad Harlingen. De gemeente heeft voor het thema wonen een facet structuurvisie opgesteld, die hieronder is beschreven.

- Woonvisie Gemeente Harlingen 2013 - 2020 -

De woonvisie betreft een nadere uitwerking van de structuurvisie voor het thema 'wonen'. Met de woonvisie wil de gemeente Harlingen een kader schetsen voor de toekomstige ontwikkelingen op de woningmarkt van Harlingen. De woonvisie vormt een handvat voor de gemeente om toekomstige ontwikkelingen te begeleiden en te faciliteren. Om uitvoering te geven aan de doelen in de woonvisie wordt een uitvoeringsprogramma opgesteld. In het actieplan staan concrete acties voor de komende jaren. De woonvisie is een handvat voor het maken van woningbouwafspraken met de provincie Fryslân en de regio Noordwest Fryslân en voor het maken van prestatieafspraken met de corporaties en ontwikkelaars.

De gemeente Harlingen wil zich graag profileren als aantrekkelijke woongemeente in Noordwest Fryslân en wil hiermee een regionale functie vervullen. Om dit te kunnen realiseren, is er behoefte aan voldoende woningen van geschikte kwaliteit. Daarnaast draagt een goede kwaliteit van de leefomgeving en openbare ruimte hieraan bij.

In de toekomst is er een beperktere groei in de vraag naar woningen dan in de afgelopen jaren werd verondersteld. Toch blijft er in Harlingen een groei in de woningbehoefte. Deze is het gevolg van de gezinsverdunding. Van krimp van de woningmarkt is nog geen sprake. De groei in het aantal huishoudens bedraagt de komende twintig jaar ongeveer 670 huishoudens. In de komende jaren zal er sprake zijn van een toenemende vraag naar wonen met zorg, zoals nultreden woningen en levensloopbestendige woningen. Naast woningen voor senioren is er ook behoefte aan woningen voor mensen met een beperking en zodanig niet in staat zijn om zelfstandig te wonen. De locaties voor zorgwoningen in Ludinga voorzien hierin.

In de woonvisie is het woningbouwprogramma per jaar, type woning en prijsklasse onderzocht. Voor de wijk Ludinga wordt het woningbouwprogramma tot en met 2020 op 66 woningen ingeschat. Deze woningen zijn grotendeels inpasbaar bin-

nen de bestemming “Woongebied”. In het woningbouwprogramma is aangegeven dat dit aantal een schatting betreft, en dat er binnen Ludinga woningbouw mogelijk is al na gelang er vraag is. Samen met de woningbouwmogelijkheden in Byniastate (6 woningen) kan dit aantal worden uitgebreid tot maximaal 143 woningen. Dit aantal is voor de bestemmingen ‘Woongebied’ en ‘Wonen - Zorg’ afgerond op 150 woningen die tot 2020 gebouwd kunnen worden.

Ook dient het bestemmingsplan het planologische kader te zijn voor de te bouwen woningen in de periode daarna (tot 2025; tot 10 jaar na de vaststelling van het bestemmingsplan). Het aantal te bouwen woningen in de bestemmingen ‘Woongebied’ en ‘Wonen - Zorg’ dient dus meer te zijn dan in het woningbouwprogramma is aangegeven. Na 2020 is alleen een hoger aantal woningen toegestaan indien dit aantal in overeenstemming is met een woningbouwprogramma dat de schriftelijke instemming van Gedeputeerde Staten heeft. Dit is met een voorwaardelijke verplichting geregeld in beide bestemmingen.

Voor starters op de woningmarkt is er ruimte om in Ludinga een woning te realiseren. Een andere doelgroep waar de gemeente Harlingen de komende jaren voor wil gaan bouwen zijn de middeninkomens. Dit om doorstroming te faciliteren. In de afgelopen jaren zijn er woningen gerealiseerd voor de middeninkomens. Ludinga is hiervan een voorbeeld. De wijk biedt nog voldoende mogelijkheden om de vraag op te vangen.

De in het bestemmingsplan geboden mogelijkheden passen binnen de woonvisie.

- Welstandsnota / Beeldkwaliteitsplan -

De gemeente Harlingen heeft haar gemeentelijke welstandsbeleid opgenomen in de *Welstandsnota* uit december 2003. Het welstandsbeleid geeft de gemeente de mogelijkheid om de cultuurhistorische, stedenbouwkundige en architectonische waarden die in een bepaald gebied aanwezig zijn, te benoemen en een rol te laten spelen bij de ontwikkeling en beoordeling van bouwplannen. Door deze gebiedsgerichte aanpak wil de gemeente de belangrijke karakteristieken van de bebouwing beschermen en zorgen dat nieuwe ontwikkelingen daarop voortbouwen.

In de nota zijn de welstandseisen omschreven die aan een bouwwerk worden gesteld. Het gaat hier om welstandscriteria die betrekking kunnen hebben op het uiterlijk en de plaatsing van bouwwerken. Als regel geldt dat de welstandscriteria in het welstandsbeleid zich bewegen binnen de bebouwingsmogelijkheden die door het bestemmingsplan worden gegeven. Er kan een bepaalde overlap tussen het bestemmingsplan en de welstandsnota voorkomen.

Bij strijdigheid tussen de welstandscriteria en de bestemmingsplanregels, geldt als regel dat de bestemmingsplanregels voorgaan. In de welstandsnota zijn (per gebiedstype) de kenmerkende aspecten van de bebouwing uit het gebied, als criteria omschreven.

In de welstandsnota is aangegeven dat voor Ludinga een beeldkwaliteitsplan is gemaakt dat deel uitmaakt van de welstandsnota. Het bestaande beeldkwaliteitsplan wordt met de vaststelling van dit nieuwe bestemmingsplan onveranderd gecontinueerd en is in bijlage 1 opgenomen. Voor verschillende deelgebieden biedt het beeldkwaliteitsplan voor de aspecten plaatsing, hoofdvorm en opmaak crite-

ria waar omgevingsvergunningsaanvragen voor bouwen aan moeten voldoen. Ook biedt het beeldkwaliteitsplan richtlijnen voor de inrichting van de openbare ruimte.

Op deze wijze wordt in het plangebied een goede beeldkwaliteit geboden.

4. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Voor het plangebied en omgeving kunnen (wettelijke) belemmeringen en/of voorwaarden een rol spelen. Het uitgangspunt voor het bestemmingsplan is dat er een goede omgevingsituatie ontstaat. In de volgende paragrafen zijn het toetsingskader en de randvoorwaarden die voortvloeien uit de milieu- en omgevingsaspecten beschreven.

4. 1. Bedrijven en milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ruimtelijke afstemming tussen bedrijfsactiviteiten, voorzieningen en gevoelige functies (waaronder woningen) noodzakelijk. Bij deze afstemming kan gebruik worden gemaakt van de richtafstanden uit de basiszoneringslijst van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (2009). Een richtafstand wordt beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten redelijkerwijs kan worden uitgesloten.

Voor de sportvoorzieningen in het plangebied gelden richtafstanden. Voor het bestemmingsplan betreft het een bestaande situatie, die ten opzichte van de geldende bestemmingsplanregeling geen veranderingen bevat. Wat betreft bedrijven en milieuzonering, gelden er dan ook geen belemmeringen voor de (woon)omgeving en het bestemmingsplan.

4. 2. Bodem

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening, moet in geval van ruimtelijke ontwikkelingen worden aangetoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde functiegebruik. Ter plaatse van locaties die verdacht worden van bodemverontreiniging, moet ten minste verkennend bodemonderzoek worden uitgevoerd. In geval van verontreinigingen is de *Wet bodembescherming* van toepassing. In de wet is geregeld dat indien ter plaatse van een plangebied ernstige verontreinigingen worden aangetroffen, er sprake is van een saneringsgeval.

Voor het plangebied geldt dat de bestaande situatie opnieuw wordt bestemd, deze gronden zijn in het verleden geschikt gebleken voor de aanwezige (toekomstige) functies. Vanuit bodem gelden er geen belemmeringen voor het bestemmingsplan.

4. 3. Geluid

Op grond van de *Wet geluidhinder* geldt rond wegen met een maximumsnelheid hoger dan 30 km/uur, spoorwegen en inrichtingen die 'in belangrijke mate geluidhinder veroorzaken', een geluidzone.

Bij de ontwikkeling van nieuwe geluidsgevoelige objecten binnen deze geluidzones moet akoestisch onderzoek worden uitgevoerd om aan te tonen dat de ontwikkeling voldoet aan de voorkeursgrenswaarden die in de wet zijn vastgelegd. Indien niet aan de voorkeursgrenswaarde kan worden voldaan, kan het bevoegd

gezag, in de meeste gevallen de gemeente, hogere grenswaarden vaststellen. Hiervoor geldt een bepaald maximum, de uiterste grenswaarde genoemd. Bij de vaststelling van hogere grenswaarden moet worden afgewogen of bronmaatregelen of maatregelen in de overdrachtsfeer kunnen worden getroffen.

Het gehele plangebied is of wordt uitgezonderd de Pollendam ingericht als 30 km/uur-gebied. Voor de Pollendam is destijds onderzocht dat de voorkeurgrenswaardecontour binnen de grenzen van de groene hoofdontsluiting ligt. In het bestemmingsplan is een regeling opgenomen waarmee de afstand tussen deze weg en de (toekomstige) woningen niet kleiner kan worden. Voor de Pollendam is een dwarsprofiel opgenomen in de bestemmingsplanregeling, ook is de positie van de woningen ten opzichte van deze weg vastgelegd door middel van de bestemmings- en bouwvlakken in de bestemmingen 'Wonen' en 'Woongebied'. Hiermee is geen verslechtering in akoestische situatie mogelijk en wordt voldaan aan de *Wet geluidhinder*. Op dit vlak zijn er geen belemmeringen voor het bestemmingsplan.

4. 4. Luchtkwaliteit

In hoofdstuk 5 van de *Wet milieubeheer* zijn de grenswaarden op het gebied van de luchtkwaliteit vastgelegd. Daarbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀) van belang. In het kader hiervan, dient in een bestemmingsplan beoordeeld te worden of er zich in het plangebied nieuwe ontwikkelingen voordoen die in betekende mate bijdragen aan de verslechtering van luchtkwaliteit. Het betreft dus geen ontwikkelingen buiten het plangebied.

In dit geval betreft het een nieuw bestemmingsplan voor een bestaand gebied, waarbij ten opzichte van het geldende bestemmingsplan (bij recht) geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk zijn die op grond van het *Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)* niet zijn vrijgesteld van een toetsing aan de grenswaarden. Hier is pas sprake van als een bestemmingsplan woningbouwprojecten bevat van meer dan 1.500 woningen of kantoorlocaties met een vloeroppervlak van meer dan 100.000 m². In het plangebied zijn geen van de deze projecten mogelijk. Het bestemmingsplan draagt dan ook 'niet in betekende mate' bij aan de luchtkwaliteit.

Derhalve kan worden geconcludeerd dat de *Wet luchtkwaliteit* de uitvoerbaarheid van het plan niet in de weg staat.

4. 5. Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, LPG en munitie.

Sinds een aantal jaren is er wetgeving over 'externe veiligheid' om de burger niet onnodig aan te hoge risico's bloot te stellen. De normen voor externe veiligheid zijn vastgelegd in onder andere het *Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)*, de *Circulaire risiconormering vervoer van gevaarlijke stoffen* en het *Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)*.

Het externe veiligheidsbeleid heeft vorm gekregen in de risicobenadering. Er wordt getoetst aan twee verschillende normen: het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Het plaatsgebonden risico (PR) is het risico dat op een plaats buiten een inrichting een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof, gevaarlijke afvalstof of bestrijdingsmiddel betrokken is. Het PR wordt uitgedrukt als de kans per jaar. Ten aanzien van het plaatsgebonden risico geldt een kans van 10^{-6} als grenswaarde. Dit betekent dat binnen de zogenaamde PR 10^{-6} -contour geen nieuwe kwetsbare objecten mogen worden toegestaan. Voor ontwikkeling van nieuwe beperkt kwetsbare objecten, geldt deze norm als streefwaarde. Het onderscheid tussen kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten is vastgelegd in het *Bevi*.

Volgens de provinciale risicokaart zijn er in (de nabijheid van) het plangebied geen risicovolle inrichting of transportroutes van gevaarlijke stoffen aanwezig die beperkingen leggen op de functies in het plangebied. In het kader van het overleg is het bestemmingsplan verzonden naar Brandweer Fryslân. Het bestemmingsplan geeft voor hen geen aanleiding tot het plaatsen van opmerkingen. De overlegreactie is opgenomen in bijlage 2. Vanuit externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor het bestemmingsplan.

4. 6. Water

Van groot belang voor de ruimtelijke ordeningspraktijk is de wettelijk verplichte 'watertoets'. De watertoets wordt gezien als een procesinstrument dat moet waarborgen dat de gevolgen van ruimtelijke ontwikkelingen voor de waterhuishouding meer expliciet worden afgewogen. Belangrijk onderdeel van de watertoets is het vroegtijdig afstemmen van ontwikkelingen met de betrokken waterbeheerder.

Het plangebied valt onder het beheer van het Wetterskip Fryslân, dat zorg draagt voor de kwaliteit van het oppervlaktewater in het gebied en dat de grotere boezemwateren en sloten beheert, alsmede de waterkeringen. Ook is het waterschap belast met het peilbeheer in het plangebied.

- Beleid -

Wetterskip Fryslân is verantwoordelijk voor het integrale waterbeheer, de kwaliteit en kwantiteit en voor de veiligheid van het water in de provincie. Het waterschap streeft naar gezonde en veerkrachtige watersystemen die door hun inrichting en beheer bijdragen aan een duurzaam veilig, bewoonbaar Fryslân.

Het Derde Waterhuishoudingsplan Fryslân 2010-2015 'Wiis mei wetter' is op 1 september 2009 vastgesteld. De in dit plan geformuleerde hoofddoelstelling is 'het hebben en houden van een veilige en bewoonbare provincie en het in stand houden en versterken van gezonde en veerkrachtige watersystemen, zodat een duurzaam gebruik blijft gegarandeerd'.

- *Watertoets* -

Binnen het plangebied liggen enkele watergangen en grotere waterpartijen, zoals de Bolswardervaart. Ook is in het plangebied een (toekomstige) waterkering en een rioolpersleiding aanwezig. Het beleid van de waterbeheerders ten aanzien van het water in bebouwd gebied is, naast het realiseren van het basisniveau, gericht op het bereiken van biologisch gezonde watersystemen. Deze watersystemen dienen zodanig te zijn ingericht dat het water geschikt is voor meerdere doeleinden.

Belangrijke onderdelen van de watertoets zijn de berging en afvoer van water. In het plangebied is het van belang dat de aanwezigheid van water daadwerkelijk gewaarborgd is. Daarom is in het plangebied expliciet de bestemming 'Water' opgenomen. Deze bestemming is toegekend aan alle belangrijke watergangen en waterpartijen, zodat een goede waterhuishouding ook op deze manier is gewaarborgd. Voor de waterkering en de rioolpersleiding biedt het bestemmingsplan een beschermende regeling.

Het bestemmingsplan is voor een wateradvies naar Wetterskip Fryslân gestuurd. Het bestemmingsplan is hierop aangepast. Het waterschap geeft hiermee een positief wateradvies. Het wateradvies is in bijlage 2 opgenomen.

4. 7. Ecologie

Bij elk ruimtelijk plan moet, met het oog op beschermenswaardige natuurwaarden, rekening worden gehouden met de regelgeving op het gebied van gebiedsbescherming en soortenbescherming.

- *Gebiedsbescherming* -

De bescherming van Natura 2000-gebieden en Beschermde Natuurmonumenten is geregeld in de *Natuurbeschermingswet*. Als ontwikkelingen (mogelijk) leiden tot aantasting van de natuurwaarden binnen deze gebieden, moet een vergunning worden aangevraagd. Daarnaast moet rekening worden gehouden met het beleid ten aanzien van de Ecologisch Hoofdstructuur (EHS). Ten aanzien van ontwikkelingen binnen de EHS geldt het 'nee, tenzij-principe'.

Het meest nabij gelegen Natura 2000 is de Waddenzee (dit is tevens een EHS-gebied). Gezien de situatie (actualisatie van een bestemmingsplan voor een bestaand gebied) en de afstand tussen het plangebied en de Waddenzee, is het zeer onwaarschijnlijk dat het voorliggende plan van invloed zal zijn op de Waddenzee. Verder grenst het plangebied in het zuiden aan het EHS-gebied It Hegewiersterfliid. Bij de stedenbouwkundige opzet van de wijk is hier op gepaste wijze rekening mee gehouden door een bufferzone van 100 meter aan de houden. Hiertoe is het zuiden van het plangebied de bestemming 'Natuur' opgenomen. Vanuit gebiedsbescherming zijn er geen belemmeringen voor het plangebied.

- *Soortenbescherming* -

Op grond van de *Flora- en faunawet* geldt een algemeen verbod voor het verstoren en vernietigen van beschermde plantensoorten, beschermde diersoorten en hun vaste rust- of verblijfplaatsen. Onder voorwaarden is ontheffing van deze

verbodsbepalingen mogelijk. Voor soorten die vermeld staan in Bijlage IV van de Habitatrictlijn en een aantal Rode-Lijst-soorten zijn deze voorwaarden zeer streng.

Voor het plangebied draait het wat betreft de soortenbescherming om een bestaande (planologische) situatie waarin geen nieuwe ontwikkelingen worden toegestaan die op grond van het geldende bestemmingsplan nog niet mogelijk waren. De nog in te vullen delen van het plangebied bestaan uit braakliggende terreinen. Gezien de karakteristieken van deze gebieden is op voorhand niet te verwachten dat er conflicten zullen optreden met de *Flora- en faunawet*. Bij de verdere invulling van het plangebied dient de algemene zorgplicht uit deze wet gerespecteerd te worden. Wat betreft de soortenbescherming, zijn er voor het bestemmingsplan geen belemmeringen te verwachten.

4. 8. Archeologie en cultuurhistorie

Voor de bescherming van archeologische en cultuurhistorische waarden is de *Monumentenwet* van toepassing. De kern van *Monumentenwet* is dat, wanneer de bodem wordt verstoord, archeologische resten intact moeten blijven (in situ). Wanneer dit niet mogelijk is, worden archeologische resten opgegraven en elders bewaard (ex situ). Op welke plaatsen archeologisch onderzoek aan de orde is, wordt op grond van gemeentelijk of provinciaal beleid bepaald.

- Archeologie -

Voor het plangebied is op basis van de Friese Archeologische MonumentenKaart Extra (FAMKE) van de provincie Fryslân onderzocht welke archeologische waarden aanwezig zijn. Op deze kaart is op basis van zowel de aanwezige archeologische monumenten als de te verwachten archeologische waarden een advies aangegeven. De FAMKE bestaat uit twee provinciedekkende advieskaarten, één voor de periode Steentijd - Bronstijd, en één voor de periode IJzertijd - Middeleeuwen. Voor het betreffende plangebied kan op basis van de kaarten uit de twee verschillende perioden tot de volgende conclusies worden gekomen.

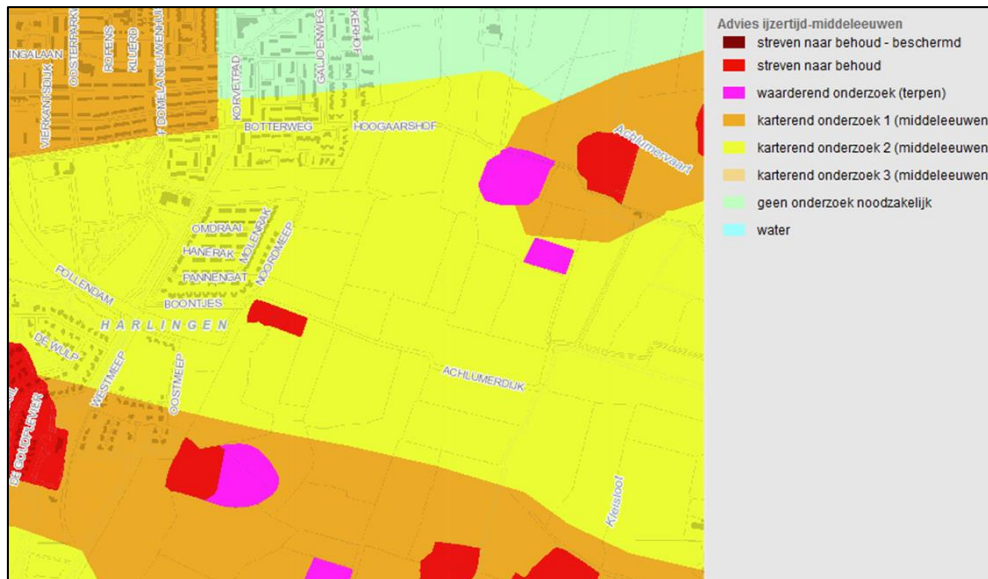
Voor het plangebied is er volgens de advieskaart 'Steentijd - Bronstijd' geen onderzoek noodzakelijk. Dit advies wordt gegeven als de archeologische verwachting op gefundeerde gronden zeer laag is, of wanneer eventuele resten uit de Steentijd zich vermoedelijk zodanig diep onder het maaiveld bevinden, dat de kans op aantasting bij de meeste ingrepen zeer klein is.

Volgens de advieskaart 'IJzertijd - Middeleeuwen' (zie figuur 3) worden voor het plangebied een drietal archeologisch adviezen onderscheiden:

- Streven naar behoud;
- Karterend onderzoek 1 (middeleeuwen);
- Karterend onderzoek 2 (middeleeuwen).

Het gebied rondom de boerderij Groot Ropens is aangemerkt als met 'Streven naar behoud'. Hiervan is bekend dat de bodem waardevolle archeologische resten uit de periode ijzertijd en later bevat. Binnen deze gebieden wordt afgeraden ingrepen te verrichten, die het bodemarchief kunnen schaden. Indien deze terrei-

nen al in het geldende bestemmingsplan een bestemming hebben waarbij het oprichten van bouwwerken is toegestaan, adviseert de provincie voor ingrepen van minder dan 50 m² geen consequenties te verbinden aan de aanduiding 'Streven naar behoud'. Mochten er bij het realiseren van deze kleinere plannen bodemvondsten worden gedaan, dan dienen die gemeld te worden bij de provinciaal archeoloog.



Figuur 3. FAMKE-advieskaart IJzertijd-Middeleeuwen

Ter bescherming van deze archeologische waarden is in het plangebied een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' in de bestemmingsplanregeling opgenomen met daaraan gekoppeld een beschermende regeling. Dit houdt in dat voor het uitvoeren van bepaalde (grond)werkzaamheden een omgevingsvergunning benodigd is. Verder zijn de bebouwingsmogelijkheden bij de boerderij afgestemd op de mogelijkheden uit het geldende bestemmingsplan.

De provincie beveelt bij de gebieden 'Karterend onderzoek 1 / 2 (middeleeuwen)' aan bij ingrepen van meer dan respectievelijk 500 en 2.500 m² een karterend archeologisch onderzoek uit te voeren. Bij de ontwikkeling van de wijk is een archeologisch onderzoek uitgevoerd (RAAP, inventariserend archeologisch onderzoek uitbreidingsplan Ludinga 2002). In dit onderzoek werd geconcludeerd dat langs de randen van het terrein archeologische indicatoren zijn aangetroffen. Uitgezonderd het gebied rondom de boerderij (waar een beschermende regeling voor is getroffen) liggen deze gebieden buiten het plangebied.

Hiermee zijn wat betreft archeologie geen belemmeringen voor het plangebied.

- Cultuurhistorie -

Vanuit cultuurhistorisch oogpunt is de woonwijk geïntegreerd in het bestaande landschap. De woonwijk biedt hiermee een passende overgang tussen stad en platteland. Hier is rekening mee gehouden door de kavelgroottes van noord naar

zuid groter te laten zijn. Ook het oorspronkelijke slotenpatroon is geïntegreerd in het stedenbouwkundig ontwerp van de woonwijk. In het plangebied zijn geen monumenten en karakteristieke panden aanwezig. Wel is de boerderij Groot Ropens een behoudenwaardig bouwwerk. De bestemmingsregeling hiervan is afgestemd op de bestaande situatie.

Vanuit cultuurhistorie zijn er geen belemmeringen voor het plangebied.

4. 9. Kabels en leidingen

In het plangebied is sprake van één ruimtelijk relevante leiding. Het betreft een rioolpersleiding die door het sportgebied loopt. Hiervoor geldt een bebouwingsvrije afstand van 3 meter vanuit deze leiding. Deze leiding vormt geen belemmeringen voor het plangebied.

5. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

In voorgaande hoofdstukken is het voornemen getoetst aan het beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. In dit hoofdstuk wordt de inhoud van de bestemmingen (de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden) toegelicht. De bepalingen die betrekking hebben op de te onderscheiden bestemmingen, zijn vastgelegd in de regels en op de verbeelding (plankaart). Het bestemmingsplan geeft aan voor welke doeleinden de gronden zijn bestemd.

Het bestemmingsplan is opgezet volgens de wettelijke regelgeving en qua systematiek volgens de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2012. Het plan is digitaal raadpleegbaar uitgevoerd. Het digitale plan verschaft de burger 'online' informatie over het bestemmingsplan. Bovendien is de digitale versie bedoeld voor uitwisseling van gegevens binnen de gemeente en met andere overheidsinstanties.

5. 1. Toelichting op bestemmingen

In deze paragraaf wordt een korte toelichting gegeven op de inhoud van de bestemmingen in dit bestemmingsplan.

- Agrarisch - Cultuurgrond -

Een klein deel van de gronden aan de oostelijke rand van het plangebied worden voor agrarische doeleinden gebruikt. Om deze reden hebben deze gronden de bestemming 'Agrarisch - Cultuurgrond' gekregen. De bouw van gebouwen is hier niet toegestaan. Wel zijn in beperkte mate sloten en voet- en rijwielpaden toegestaan.

- Groen -

Deze bestemming heeft betrekking op de grotere groenstroken in de wijk, zoals langs de ontsluitingswegen en een stuk grond ten noorden van de voormalige boerderij. In de bestemming zijn geen gebouwen toegestaan, maar wel bijvoorbeeld (ondergeschikt) paden en parkeerplaatsen mogelijk. Groen is ook in ondergeschikte mate in andere bestemmingen mogelijk.

- Natuur -

De bestemming 'Natuurzone' is gelegd op het meest zuidelijke deel van het plangebied grenzend aan de Bolswardervaart. Deze bestemming waarborgt dat binnen 100 meter vanaf It Hegewiersterfjild geen bebouwing wordt gerealiseerd. Met deze bufferzone wordt een optimale integratie van de woonwijk en het oorspronkelijke landschap nagestreefd en blijven de waarden van It Hegewiersterfjild zoveel mogelijk onaangetast.

- Sport -

Het sportveldengebied in het noordwesten van het plangebied is in dit plan bestemd als 'Sport'. Naast de sportvelden, waaronder een aantal voetbalvelden en jeu de boules-banen, zijn ook de aan het complex gerelateerde functies bestemd,

zoals het afscherpende groen c.q. bebossing en de recreatieve wandel- en fietsverbindingen. De grotere bebouwing dient in de bouwvlakken geconcentreerd te worden. Ten behoeve van het onderhoud en beheer van de sportvelden, zijn verspreid over het complex ook bouwmogelijkheden geboden. De bebouwingsmogelijkheden zijn afgestemd op het geldende bestemmingsplan.

- Verkeer - en - Verkeer - Verblijf -

De bestemming 'Verkeer' is van toepassing op de centrale hoofdontsluiting (de Pollendam) die de woonwijk ontsluit. De bestemming is verschillend ten opzichte van de bestemmingen voor de overige straten in het plangebied, omdat de functie van de centrale hoofdontsluiting voor gemotoriseerd verkeer belangrijker is. De verblijfsfunctie is binnen deze bestemming van minder belang. Vanwege het zonneplichtige karakter, is het dwarsprofiel van de weg vastgelegd. Hiermee wordt gewaarborgd dat de weg niet dichter naar de (toekomstige) woningen verlegd kan worden, waardoor er geen verandering in akoestische situatie kan optreden.

De overige wegen in het plangebied, waar het verblijfskarakter meer voorop staat, zijn geregeld in de bestemming 'Verkeer - Verblijf'. Zo kunnen parkeerplaatsen gerealiseerd worden binnen deze bestemming, maar ook groen- en speelvoorzieningen die de aantrekkelijkheid van het woonklimaat kunnen versterken. In een deel van de bestemming bestaan overeenkomstig het vorige bestemmingsplan mogelijkheden voor de aanleg van een watergang. Deze locatie is geregeld met de aanduiding 'water'.

Ook in de nog in te vullen delen van de wijk, gelegen binnen de bestemming 'Woongebied', zijn woonstraten toegestaan.

- Water -

De bestemming 'Water' heeft betrekking op waterwegen en de grotere waterpartijen in het plangebied, waaronder de Bolswardervaart en de noordelijke aftakking hiervan in de oostzijde van het plangebied. Evenals groen, is water ook binnen andere bestemmingen ondergeschikt toegestaan.

- Wonen - en - Woongebied -

De (nog te bouwen) woningen in het plangebied zijn geregeld in de bestemmingen 'Wonen' en 'Woongebied'. Het gebied ten noorden van de centrale ontsluitingsweg is al volledig ingevuld met woningen, hier is de bestemming 'Wonen' van toepassing. Het gebied ten zuiden van de centrale ontsluitingsweg is deels ingevuld, hier is de bestemming 'Woongebied' van toepassing. Waar in het woongebied reeds water of woonstraten zijn vastgelegd, zijn deze geregeld onder een specifieke bestemming. Binnen de bestemming 'Woongebied' is ook de realisatie van nieuwe woonstraten en water mogelijk.

Het aantal woningen in de bestemming 'Wonen' is afgestemd op het huidige aantal woningen waarvoor vergunningen zijn verleend. Conform de provinciale afspraken en het beleid is het maximaal aantal woningen in de bestemmingen 'Wonen' en 'Wonen - Zorg' tot 2020 vastgelegd op 191 (het bestaande aantal + 150

nieuwe). Na 2020 is alleen een hoger aantal woningen toegestaan indien dit aantal in overeenstemming is met een woningbouwprogramma dat de schriftelijke instemming van Gedeputeerde Staten heeft. Dit is met een voorwaardelijke verplichting geregeld in beide bestemmingen.

De bebouwingsmogelijkheden (zoals maximaal aaneen te bouwen woningen, bouw- en goothoogte, dakhellingen en volume) zijn voor dit bestemmingsplan afgestemd op de mogelijkheden van het geldende bestemmingsplan en de standaard bijgebouwenregeling van de gemeente Harlingen.

Voor een westelijk deel ten zuiden van de centrale ontsluitingsweg is een wijzigingsbevoegdheid van toepassing waarmee ook onder voorwaarden woongebouwen in dit gebied kunnen worden toegestaan.

- Wonen - Kantoor -

Deze bestemming heeft betrekking op de voormalige boerderij Groot Ropens in het westen van het plangebied. Naast de woonfunctie is in deze bestemming ruimte voor een vrij beroep, een atelier en een kantoor. Het perceel is tevens aangemerkt als archeologisch waardevol terrein. Hiervoor is door middel van de bestemming 'Waarde - Archeologie' een beschermende regeling in het plan opgenomen. De gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen mag niet groter zijn dan 250 m².

- Wonen - Zorg -

De bestemming 'Wonen - Zorg' heeft betrekking op de vier woon-zorglocaties aan de centrale ontsluitingsweg in het sportgebied. Hier is wonen (al dan niet) in combinatie met zorg mogelijk. De gewenste situering vanaf de weg is door middel van een bouwvlak aangegeven, waarbinnen bijzonder vormgegeven woonbebouwing gerealiseerd kunnen worden. De bebouwing kenmerkt zich door een ruimtelijke samenhang per cluster. Elk cluster zal een bijdrage leveren aan de ruimtelijke visuele kwaliteit van de centrale hoofdonsluiting. De bebouwing heeft een minimale en maximale bouwhoogte van respectievelijk 6 en 15 meter.

Zoals bij de bestemming 'Woongebied' is gezegd, zijn tot 2020 in beide bestemmingen maximaal 191 woningen toegestaan en is na 2020 alleen een hoger aantal woningen toegestaan indien dit aantal in overeenstemming is met een woningbouwprogramma dat de schriftelijke instemming van Gedeputeerde Staten heeft.

5. 1. Toelichting op de dubbelbestemmingen

Er is sprake van drie dubbelbestemmingen in het plangebied. Deze bestemmingen zijn als het ware over de reguliere bestemmingen heen gelegd. De juridische betekenis is echter gelijkwaardig. Het gaat hierbij om de bestemmingen 'Leiding – Riol', 'Waarde - Archeologie' en 'Waterstaat - Waterkering'.

- Leiding - Riool -

Aan weerszijden van de rioolpersleiding is de dubbelbestemming 'Leiding - Riool' opgenomen. Op de hiervoor bestemde gronden (3 meter vanuit de leiding) mogen geen gebouwen worden opgericht.

- Waarde - Archeologie -

Ter bescherming van mogelijk archeologische waarden, zijn de gronden ter plekke van de voormalige boerderij in het plangebied bestemd als 'Waarde - Archeologie' (verwezen wordt naar paragraaf 4.8 van deze toelichting).

Bij bodemingrepen (waaronder ook ophogingen) zijn door middel van een omgevingsvergunning bepaalde werkzaamheden verboden die de archeologische waarden kunnen aantasten, zonder dat hiervoor een vergunning van het bevoegd gezag is afgegeven. Indien de bodemingreep een groter oppervlak beslaat dan 50 m², is tevens archeologisch onderzoek vereist.

Ook kunnen er in bepaalde gevallen voorwaarden aan de omgevingsvergunning voor bouwactiviteiten worden verbonden ter bescherming van de archeologische waarden.

- Waterstaat - Waterkering -

Op de gronden van de (toekomstige) waterkering aan de zuidostrand van het plangebied geldt beschermende regeling door middel van de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering'. Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd. Bouwwerken (geen gebouwen zijnde) kunnen alleen worden gebouwd na overleg met de beheerder van de waterkering. Bepaalde grondwerkzaamheden zijn pas mogelijk nadat hier een omgevingsvergunning voor is verkregen.

6. UITVOERBAARHEID

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheidsaspecten van een bestemmingsplan. In dat verband wordt een onderscheid gemaakt tussen de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid. Daarnaast wordt ingegaan op de grondexploitatie­regeling van de *Wet ruimtelijke ordening* (Wro).

6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Dit plan is voorgelegd aan de betrokken diensten als bedoeld in het Overleg ex artikel 3.1.1 van het *Besluit ruimtelijke ordening* (Bro). De resultaten van het Overleg zijn in het bestemmingsplan verwerkt. Zie hiervoor het volgende hoofdstuk. Vervolgens is het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd waarbij er mogelijkheden waren om zienswijzen in te dienen. Op basis hiervan is het bestemmingplan vastgesteld. Het laatste hoofdstuk gaat hierop in.

6. 2. Economische uitvoerbaarheid

Het onderhavige bestemmingsplan betreft een actualisering van de geldende regelingen. Ten principale verandert er thans niets aan de economische onderbouwing zoals verwoord in het geldende bestemmingsplan. Het weergeven van de economische uitvoerbaarheid ten behoeve van de inzet van gemeentelijke middelen door middel van een cijfermatige opzet is daarom voor het voorliggende bestemmingsplan niet relevant. Daartoe zijn bindende afspraken gemaakt in de samenwerkingsovereenkomst met de verantwoordelijk projectontwikkelaar.

6. 3. Grondexploitatie

Door middel van de grondexploitatie­regeling in de Wro en het Bro beschikken gemeenten over mogelijkheden voor het verhalen van kosten. Hierbij valt te denken aan kosten voor het bouwen woonrijp maken en kosten voor het bestemmingsplan. Daarnaast hebben gemeenten sturingsmogelijkheden, omdat in het geval van grondexploitatie door derden diverse eisen en regels gesteld kunnen worden. Indien sprake is van bepaalde bouwplannen, dient de gemeente hiervoor in beginsel een exploitatieplan op te stellen. Van het opstellen van een exploitatieplan kan worden afgezien als voornoemde kosten ‘anderszins verzekerd’ zijn, bijvoorbeeld door overeenkomsten, en het stellen van eisen met betrekking tot kwaliteit en fasering niet noodzakelijk wordt geacht. Een combinatie van een exploitatieplan en overeenkomsten is ook mogelijk.

Het voorliggende bestemmingsplan is gebaseerd op de geldende regelingen voor het plangebied. Ook de toegestane functies en de bouwregels zijn op zowel de geldende regelingen als op de bestaande situatie afgestemd, waardoor het niet nodig is om een exploitatieplan vast te stellen.

7. OVERLEG

In het kader van het Overleg ex artikel 3.1.1. van het Bro over het bestemmingsplan is het voorontwerp van het bestemmingsplan verzonden naar de betrokken wettelijke overleginstanties en nutsbedrijven. De volgende aangeschreven instanties hebben gereageerd:

1. Provincie Fryslân;
2. Wetterskip Fryslân;
3. Brandweer Fryslân.

Deze reacties zijn opgenomen in bijlage 2. De overlegreacties worden hieronder kort samengevat en van een antwoord voorzien.

Ad 1. Provincie Fryslân

De provincie constateert dat de uit te werken woonbestemming uit het vigerende plan wederom in het bestemmingsplan is opgenomen. De provincie acht deze regeling niet reëel en in strijd met haar Verordening Romte. De provincie verzoekt daarom de uitwerkingsbepaling uit het plan te halen

Reactie:

De gemeente is hierover in gesprek geweest met de provincie. De gemeente komt tegemoet aan het verzoek van de provincie door het gebied van de uit te werken woonbestemming uit het plangebied te schrappen.

In de bestemming Woongebied (ten zuiden van de Pollendam) kunnen nog veel woningen worden gerealiseerd. In de regels dienen volgens de provincie de maximale aantallen woningen conform het gemeentelijke woningbouwprogramma te worden opgenomen. Ook dient in de wijzigingsbevoegdheid van deze bestemming een criterium te worden toegevoegd dat bepaald dat het aantal woon-eenheden dient te passen binnen het woningbouwprogramma.

Reactie:

In het geldende bestemmingsplan is het maximaal aantal woningen niet geregeld. Wel is in de beschrijving in hoofdlijnen een voorwaarde opgenomen dat wordt uitgegaan van een capaciteit van gemiddeld 16 tot 20 woningen per hectare. Dit is echter geen hard criterium. Een deel van deze toentertijd beoogde woningen zijn inmiddels gerealiseerd binnen de bestemmingen "Wonen" en "Woongebied" van het nieuwe bestemmingsplan.

In het gemeentelijke woningbouwprogramma zijn voor de periode 2013 - 2020 in totaal 66 woningen gereserveerd. Deze woningen zijn grotendeels inpasbaar binnen de bestemming "Woongebied". In het woningbouwprogramma is aangegeven dat dit aantal een schatting betreft, en dat er binnen Ludinga woningbouw mogelijk is al na gelang er vraag is. Samen met de woningbouwmogelijkheden in Byniastate (6 woningen) kan dit aantal worden uitgebreid tot maximaal 143 woningen. Het bestemmingsplan heeft echter na inwerkingtreding een looptijd van 10 jaar. Dit betekent dat

het bestemmingsplan ook voor de periode 2021-2025 het planologische kader moet bieden voor de te bouwen woningen. Het aantal te bouwen woningen in de bestemming "Woongebied" dient dus meer te zijn dan in het woningbouwprogramma is aangegeven.

Het is op dit moment nog te prematuur om concrete uitspraken te doen hoe deze vraag naar woningen zich in de periode na 2020 zich zal ontwikkelen. Door de ligging van de bestemmingsvlakken, het maximaal aaneen te bouwen woningen in deze bestemmingsvlakken, de minimale afstand tussen de woningen en de reeds gebouwde woningen in de bestemming "Woongebied" wordt voorkomen dat een onaanvaardbare hoeveelheid woningen in de bestemming gebouwd kan worden en/of dat de stedenbouwkundige opzet van de wijk in het geding komt. Op basis van deze de bestemmingsplanregels biedt de bestemming "Woongebied" nog ruimte aan circa 140 nieuwe woningen. De gemeente heeft in haar communicatie met de provincie aangegeven dat op 1-1-2013 de buitenstedelijke restcapaciteit volgens de regionale woningbouwafspraken nog 308 woningen bedraagt. Het binnen de bestemming "Woongebied" nog mogelijk te bouwen woningen valt binnen deze afspraken. De gemeente ziet dan ook geen reden een maximum aantal woningen te regelen in de bestemming omdat dit met de juridische regeling van de bestemming "Woongebied" goed afgedekt is.

In de wijzigingsbevoegheid wordt wel een voorwaarde opgenomen dat bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid het project moet passen binnen het woningbouwprogramma.

De provincie geeft aan dat (ondanks de ligging binnen het bestaand stedelijk gebied) zowel fase 1 als fase 2 van Ludinga beschouwd dienen te worden als uitbreiding en verzoekt de toelichting van het bestemmingsplan hierop aan te passen.

Reactie:

De toelichting van het bestemmingsplan wordt hierop aangepast.

Ten aanzien van de archeologische dubbelbestemming hanteert de provincie niet een diepte van 50 cm, maar van 30 cm.

Reactie:

De regeling van de dubbelbestemming wordt hierop aangepast

Tenslotte constateert de provincie dat artikel 17.4 een verkeerde verwijzing bevat. Er wordt verwezen naar artikel 17.4 terwijl dit 17.2.1. moet zijn.

Reactie:

Deze omissie wordt gecorrigeerd.

Ad 2. Wetterskip Fryslân

Het Wetterskip geeft aan dat de waterkering niet geheel volgens het juiste tracé in het bestemmingsplan is opgenomen en verzoekt dit te corrigeren.

Reactie:

Het bestemmingsplan wordt aan het juiste tracé van de waterkering aangepast.

Ad 3. Brandweer Fryslân

Brandweer Fryslân geeft aan geen op- of aanmerkingen op het bestemmingsplan te hebben.

Reactie:

De gemeente neemt dit ter kennisgeving aan.

8. RAADSVASTSTELLING

Het ontwerpbestemmingsplan 'Harlingen - Ludinga' heeft vanaf 10 juli 2014 gedurende 6 weken voor een ieder ter visie gelegen. Tijdens deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om zijn of haar zienswijze omtrent het plan kenbaar te maken. Gedurende deze periode zijn er twee zienswijzen ontvangen. Ook heeft er een overleg plaatsgevonden met overleg Ludinga Vastgoed BV.

Op basis hiervan heeft de gemeenteraad op 15 april 2015 het bestemmingsplan 'Harlingen - Ludinga' gewijzigd vastgesteld. Voor de raadsstukken en de wijzigingen in het bestemmingsplan wordt verwezen naar bijlage 3 bij deze toelichting.

===