



16.000157

Raad van de gemeente Harlingen
Postbus 10000
8860 HA HARLINGEN

Gemeente HARLINGEN

Ingekomen

21 JAN. 2016

No.

Datum
20 januari 2016

Ons nummer
201505239/1/R4

Uw kenmerk

Onderwerp
Harlingen
Bestemmingsplan Harlingen-Ludinga

Behandelend ambtenaar
F. Sardar
070-4264542

In de bovenvermelde zaak is uitspraak gedaan. De procedure is daarmee beëindigd.
Een eensluitend afschrift van deze uitspraak treft u hierbij aan.

Hoogachtend,

de griffier

Deze brief is geautomatiseerd aangemaakt en is daarom niet ondertekend.

AFDELING
BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Ludinga
Vastgoed B.V., gevestigd te Harlingen,
appellante,

en

de raad van de gemeente Harlingen,
verweerder.

Procesverloop

Bij besluit van 15 april 2015 heeft de raad het bestemmingsplan "Harlingen-Ludinga" gewijzigd vastgesteld.

Tegen dit besluit heeft Ludinga Vastgoed beroep ingesteld.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

De zaak is door een meervoudige kamer van de Afdeling verwezen naar een enkelvoudige.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 21 december 2015, waar Ludinga Vastgoed, vertegenwoordigd door mr. W. Sleijfer, advocaat te Leeuwarden, en de raad, vertegenwoordigd door H. Runia zijn verschenen.

Overwegingen

1. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan heeft de raad beleidsvrijheid om bestemmingen aan te wijzen en regels te geven die de raad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. De Afdeling toetst deze beslissing terughoudend. Dit betekent dat de Afdeling aan de hand van de beroepsgronden beoordeelt of aanleiding bestaat voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plan strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. Voorts beoordeelt de Afdeling aan de hand van de beroepsgronden of het bestreden besluit anderszins is voorbereid of genomen in strijd met het recht.
2. Het plan legt de huidige planologische situatie van de wijk Ludinga in Harlingen vast. Daarnaast voorziet het plan in de bouw van nieuwe woningen in het zuidelijke deel van de wijk.
3. Ludinga Vastgoed is de ontwikkelaar van de wijk Ludinga. Zij richt zich tegen de artikelen 12, lid 12.2.1, en 13, lid 13.2.1, van de planregels die gewijzigd zijn vastgesteld ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.
Ludinga Vastgoed kan zich niet verenigen met het in de eerste zin van voornoemde artikelen opgenomen maximum aantal te bouwen woningen van 191. Volgens haar is dat aantal te weinig omdat er marktruimte is voor meer woningen.
Ludinga Vastgoed kan zich voorts niet verenigen met de tweede zin van de genoemde artikelen. Volgens Ludinga Vastgoed is door de dynamische verwijzing onzeker hoeveel woningen ter plaatse van de in de artikelen genoemde bestemmingen gerealiseerd mogen worden. De dynamische verwijzing naar een nog op te stellen woningbouwprogramma schaadt haar belangen volgens Ludinga Vastgoed onevenredig nu haar een rechtsbeschermingsmogelijkheid wordt ontzegd.
4. De raad stelt dat het plan dient te voldoen aan een woningbouwprogramma dat de instemming heeft van de provincie Fryslân. Omdat de planperiode de looptijd van het huidige woningbouwprogramma

overschrijdt, kan het plan volgens de raad op voorhand niet in meer woningen voorzien dan het woningbouwprogramma tot 2020 aangeeft. Daarom heeft de raad in de artikelen 12 en 13 een verwijzing opgenomen naar een nog op te stellen woningbouwprogramma.

5. Ingevolge artikel 12, lid 12.2.1 en artikel 13, lid 13.2.1, van de planregels zal het gezamenlijk aantal woningen binnen de bestemmingen "Woongebied" en "Wonen - Zorg" 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.

6. Ingevolge artikel 3, lid 3.1.1, eerste lid, van de Verordening Romte Fryslân (hierna: de verordening), kan een ruimtelijk plan mogelijkheden voor woningbouw bevatten indien de aantallen en de kwaliteit van de woningbouw in overeenstemming zijn met een woonplan, dat de schriftelijke instemming van gedeputeerde staten heeft.

7. In de woonvisie gemeente Harlingen 2013-2020 zijn de woonafspraken vastgelegd die de gemeente Harlingen heeft gemaakt met de provincie Fryslân. In deze woonvisie staat dat binnen de wijk Ludinga maximaal 150 nieuwe woningen kunnen worden gebouwd. De raad heeft uiteengezet dat voor 41 woningen binnen het plangebied reeds een omgevingsvergunning is verleend. Het totaal aantal woningen waarin het plan in zoverre voorziet, bedraagt daarom 191 woningen.

Het toestaan van meer woningen dan 191 in het plan in zoverre vindt geen grondslag in een woonplan dat schriftelijke instemming heeft van het college van gedeputeerde staten. De raad heeft zich dan ook terecht op het standpunt gesteld dat het toestaan van meer dan 191 woningen in strijd is met artikel 3, lid 3.1.1, eerste lid van de verordening en heeft daarin niet hoeven voorzien. Het betoog van Ludinga Vastgoed faalt in zoverre.

7.1. In artikel 12, lid 12.2.1, en artikel 13, lid 13.2.1, van de planregels wordt verwezen naar een nog op te stellen woningbouwprogramma dat moet worden goedgekeurd door het college van gedeputeerde staten. Gelet daarop is thans onduidelijk hoeveel woningen binnen de planperiode in het plangebied kunnen worden gerealiseerd en wordt het totale aantal te bouwen woningen afhankelijk gesteld van een nadere afweging door het college van gedeputeerde staten. Ludinga Vastgoed betoogt terecht dat dit in strijd is met de rechtszekerheid. Het beroep is gegrond. Artikel 12, lid 12.2.1 en artikel 13, lid 13.2.1, van de planregels dienen te worden vernietigd, voor zover het betreft de woorden "tot 2020" in de eerste volzin en de gehele tweede volzin.

7.2. De raad heeft ter zitting toegelicht in beginsel niet tegen het toestaan van meer woningen te zijn, maar dat hij zich in zoverre beperkt ziet door de provinciale regelgeving. De Afdeling ziet in dat voordat een nieuw woonplan is vastgesteld en dit de instemming heeft gekregen van het college van gedeputeerde staten, niet meer woningen kunnen worden toegestaan binnen het plangebied dan de 191 die op dit moment in het plan

zijn voorzien. Ter zitting heeft de raad toegelicht dat het woonplan eens per 3 á 4 jaar wordt herzien. Dat betekent dat binnen twee jaar een nieuw woonplan zal worden vastgesteld. Naar aanleiding van het nieuwe woonplan kan een nieuw bestemmingsplan worden opgesteld. Gelet op de tijd die gemoeid is met het vaststellen van een nieuw woonplan, ziet de Afdeling geen aanleiding voor het toepassen van een bestuurlijke lus.

8. De raad dient op na te melden wijze tot vergoeding van de proceskosten te worden veroordeeld.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

- I. verklaart het beroep gegrond;
- II. vernietigt het besluit van de raad van de gemeente Harlingen van 15 april 2015 tot vaststelling van het bestemmingsplan "Harlingen-Ludinga", voor zover het betreft:
 - de woorden 'tot 2020' in de eerste volzin van artikel 12, lid 12.2.1, van de planregels;
 - de woorden 'tot 2020' in de eerste volzin van artikel 13, lid 13.2.1, van de planregels;
 - de tweede volzin van artikel 12, lid 12.2.1, van de planregels en
 - de tweede volzin van artikel 13, lid 13.2.1, van de planregels;
- III. veroordeelt de raad van de gemeente Harlingen tot vergoeding van bij de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Ludinga Vastgoed B.V. in verband met de behandeling van het beroep opgekomen proceskosten tot een bedrag van € 992,00 (zegge: negenhonderdtweeënnegentig euro), geheel toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand;
- IV. gelast dat de raad van de gemeente Harlingen aan de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Ludinga Vastgoed B.V. het door haar voor de behandeling van het beroep betaalde griffierecht ten bedrage van € 331,00 (zegge: driehonderdeenendertig euro) vergoedt;
- V. draagt de raad van de gemeente Harlingen op om binnen vier weken na verzending van deze uitspraak ervoor zorg te dragen dat het onder II. weergegeven onderdeel wordt verwerkt in het elektronisch vastgestelde plan dat te raadplegen is op de landelijke voorziening, <http://www.ruimtelijkeplannen.nl>.

Aldus vastgesteld door mr. W.D.M. van Diepenbeek, lid van de enkelvoudige kamer, in tegenwoordigheid van mr. K.M. van Leeuwen-Gerkema, griffier.

w.g. Van Diepenbeek
lid van de enkelvoudige kamer


w.g. Van Leeuwen-Gerkema
griffier

Uitgesproken in het openbaar op 20 januari 2016

472-731.

Verzonden: 20 januari 2016

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.

140
110
100
90
80
70
60
50
40
30
20
10
0

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 actualiseringslag.

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.

WJ
VRO
11
VRO
11
VRO
11
VRO
11
VRO
11
VRO
11

2015-04-09

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

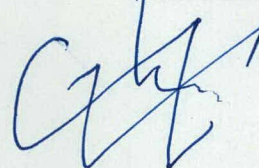
1. In te stemmen met de Reactienota zienswijzen Bestemmingsplan Harlingen - Ludinga;
2. Het ontwerp bestemmingsplan Ludinga gewijzigd vast te stellen waarbij de regels worden aangepast conform hetgeen geel gearceerd is in de bij het raadsbesluit gevoegde planregels en rood is omlijnd op de bij het raadsbesluit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

Besluit aangepast

Vastgesteld door de raad in zijn
vergadering van 15 april 2015



, de voorzitter



, de raadsgriffier

2015-04-15