

Reactienota overleg en inspraak

Bestemmingsplan 'Plan Zuid – fase 2'

1. Inleiding

Het bestemmingsplan Plan Zuid fase 2 heeft betrekking op de herontwikkeling van een braakliggend terrein tussen de N31, de Prins Bernhardstraat en de Koningin Wilhelminastraat. In dit gebied was vroeger het ziekenhuis, later de politieschool en nog later het AZC gevestigd. Het plan is in voorontwerp op 10 november 2016 in de inspraak en het wettelijk vooroverleg gebracht.

Vanaf 10 november 2016 zijn ingezetenen, belanghebbenden en vooroverlegpartners in de gelegenheid gesteld gedurende zes weken op het plan te reageren. Op 29 november 2016 heeft een inloopmiddag plaatsgevonden in 't Vierkant te Harlingen, waarbij iedereen kennis kon nemen van de plannen.

Dit heeft in totaal 4 reacties opgeleverd. Alle reacties zijn beoordeeld, waarbij is nagegaan óf en hoe het plan bijgesteld moet worden.

Deze reactienota wordt besproken in het college van burgemeester en wethouders en de gemeenteraad. Vervolgens wordt na instemming van het college en de gemeenteraad het ontwerpbestemmingsplan opgesteld.

Elke reactie is afzonderlijk beantwoord. Daarbij is aangegeven of en op welke wijze het plan zal worden aangepast. De naar voren gebrachte punten zijn in deze reactienota samengevat.

Aan het eind van deze nota worden nog de ambtshalve wijzigingen weergegeven die voor het ontwerpbestemmingsplan moeten worden aangepast.

Overleg

In het kader van het wettelijk verplichte overleg als bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit op de ruimtelijke ordening, is de kennisgeving van de terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan op 10 november 2016 verstuurd naar de overlegpartners met het verzoek om binnen zes weken een reactie in te dienen.

Van 3 instanties zijn inhoudelijke reacties ontvangen.

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

De ontvangen reacties met inhoudelijke opmerkingen worden hierna beoordeeld.

1. Provincie Fryslân

De provincie geeft aan dat de provinciale belangen in het plan op een juiste manier zijn verwerkt. Daarbij geeft de provincie wel aan dat een aantal aspecten van de omgevingstoets nog niet zijn uitgevoerd en uitgewerkt. Maar de provincie verwacht dat dit bij het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan volledig zal zijn.

Reactie:

Het klopt dat in dit stadium van het voorontwerpbestemmingsplan nog niet alles volledig is uitgevoerd en uitgewerkt. In het ontwerpbestemmingsplan zal dit worden meegenomen. De genoemde onderdelen zullen in het ontwerpbestemmingsplan worden uitgevoerd en uitgewerkt.

2. Wetterskip Fryslân

Het Wetterskip geeft aan dat het wateradvies welke zij hebben uitgebracht op het plan nog niet is verwerkt in het voorontwerpbestemmingsplan.

Reactie:

Het wateradvies is inderdaad nog niet meegenomen in het voorontwerpbestemmingsplan. Het wateradvies zal verwerkt worden in het ontwerpbestemmingsplan.

3. Brandweer Fryslân

De Brandweer Fryslân heeft ook gereageerd op het plan en een advies hierover uitgebracht. Samengevat komen zij tot het volgende advies.

- Af te zien van verder verantwoording van het groepsrisico. De in deze brief genoemde aspecten kunnen hiervoor als basis dienen.
- Brandweer Fryslân te betrekken bij de uiteindelijke invulling en inrichting van het plangebied ten aanzien van de aspecten rondom primaire bluswatervoorziening en detaillering van de bereikbaarheid.

Reactie:

Het advies zal in het ontwerpbestemmingsplan verwerkt worden. De Brandweer Fryslan zal betrokken worden bij de verdere inrichting en detaillering van het plan met betrekking tot primaire bluswatervoorzieningen (brandkranen).

Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 10 november 2016 zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode konden ingezetenen en belanghebbenden hun inspraakreacties schriftelijk naar voren brengen. Tijdens deze periode hebben wij 1 inspraakreacties ontvangen.

1. Ludinga Vastgoed B.V. te Harlingen

De advocaat van Ludinga Vastgoed B.V. verwijst in de ingediende reactie naar artikel 6 van een in 2004 gesloten overeenkomst tussen Ludinga Vastgoed B.V. en de gemeente Harlingen. Hierin wordt aangehaald dat in de overeenkomst staat dat gemeente Harlingen met alle beschikbare middelen zal voorkomen dat er strijdigheid, c.q. markttechnische conflicten ontstaan tussen de ontwikkeling van het woonplan Ludinga en eventuele andere ontwikkelingen binnen de grenzen van de gemeente Harlingen.

Naar het oordeel van Ludinga Vastgoed B.V. wordt dit artikel met het voorontwerp bestemmingsplan Plan Zuid fase 2 op grove wijze geschonden. Daarbij wordt verder aangehaald dat er geen overleg met Ludinga Vastgoed B.V. is gevoerd en dat in het bestemmingsplan niet gemotiveerd wordt dat er geen strijdigheden/conflicten ontstaan met het woonplan in Ludinga.

Reactie:

De gemeente is van mening dat er geen strijdigheid met de genoemde overeenkomst is. Het gaat hier om een herstructureringsgebied welke niet onderdeel uitmaakt van de genoemde overeenkomst. Verder vindt er geen strijdigheid plaats met de ontwikkelingen in Ludinga. in Plan Zuid fase 2 worden allemaal sociale huurwoningen gerealiseerd. Verder werpt het realiseren van huurwoningen op de locatie Plan Zuid fase 2 geen belemmeringen op om eventuele (huur)woningen in Ludinga te realiseren.

Naar het oordeel van een eerdere gerechtelijke uitspraak van de rechtbank vallen herontwikkelingsgebieden inderdaad niet onder de door Ludinga Vastgoed B.V. genoemde artikel 6 in de samenwerkingsovereenkomst. Dit houdt in dat het gebied Plan Zuid fase 2 op de voorgestelde manier in het bestemmingsplan herontwikkeld kan worden. Hierbij moet wel genoemd worden dat over deze uitspraak een hoger beroep loopt bij het gerechtshof. Een eventueel andere uitspraak van het gerechtshof kan mogelijk leiden tot andere gevolgen voor de uitleg van de genoemde artikel 6 in de samenwerkingsovereenkomst.

Vooralsnog heeft de gemeente echter geen reden om een ander standpunt in te nemen omtrent de uitleg van artikel 6 en de samenwerkingsovereenkomst.

Ambtshalve wijzigingen

- Plangrens:

In de zuidelijkste punt wordt de plangrens aangepast zodat beter wordt aangesloten op de bestaande kadastrale en eigendomssituatie.

- Advies Externe Veiligheid:

De FUMO is gevraagd om een advies Externe Veiligheid uit te brengen. Dit advies zal verwerkt worden in het ontwerpbestemmingsplan en als bijlage in het bestemmingsplan worden opgenomen. Op het gebied van Externe Veiligheid zijn er geen belemmeringen geconstateerd voor de haalbaarheid van het betreffende plan. Het gehele advies zal als bijlage bij deze notitie worden gevoegd.

- Omgevingsaspecten

Enkele omgevingsaspecten zullen nog nader worden uitgewerkt in de volgende versie van het bestemmingsplan. Het gaat hier bijvoorbeeld om het verkennend bodemonderzoek en het eerder genoemde wateradvies van het Wetterskip.

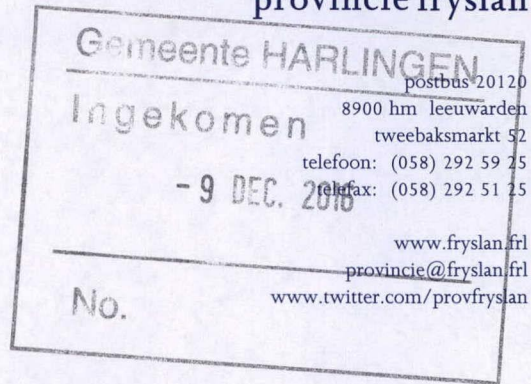
- Beeldkwaliteitsplan

Momenteel wordt ook gewerkt aan een beeldkwaliteitsplan voor het bestemmingsplan. Hierin wordt het beeldkwaliteit nader uitgewerkt. Het beeldkwaliteitsplan zal in de volgende stap in de procedure samen met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage worden gelegd. Uiteindelijk zal het beeldkwaliteitsplan als bijlage onderdeel uitmaken van het bestemmingsplan.



16.004319

provinsje fryslân
provincie fryslân



College van burgemeester en wethouders
van de gemeente Harlingen
Postbus 10000
8860 HA HARLINGEN

Leeuwarden, 6 december 2016

Verzonden, **- 7 DEC. 2016**

Ons kenmerk : 01374122
Afdeling : Stêd en Plattelân
Behandeld door : E.G. Buurstra / (058) 292 56 53 of e.g.buurstra@fryslan.frl
Uw kenmerk :
Bijlage(n) :

Onderwerp : Voorontwerp bestemmingsplan Plan Zuid fase 2

Geacht college,

Op 8 november 2016 is bovengenoemd plan ter advisering ontvangen.
De provinciale belangen in het plan zijn op de juiste wijze verwerkt.

Een aantal aspecten van de omgevingstoets zijn nog niet volledig uitgevoerd en uitgewerkt.
Ik verwacht dat ten tijde van de ter inzage legging van het bestemmingsplan de omgevings-
toets volledig zal zijn (cat. 5).

Voor de betekenis van de categorie aanduiding verwijs ik naar onze brief van 25 november
2014, inzake "Geactualiseerde afspraken en werkwijze Wro per 25 november 2014",
nummer 1175956.

Het plan geeft geen aanleiding tot het maken van verdere opmerkingen.

Hoogachtend,

Namens het college van Gedeputeerde Staten,

Mw. drs. C.T. de Vries
Wvd. hoofd Team Ruimte
Afdeling Stêd en Plattelân

provinsje fryslân

Geachte heer Boersma,

Op 8 november jl. ontvingen wij de bekendmaking van de ter inzagelegging van het voorontwerp bestemmingsplan 'Plan Zuid fase 2'. In deze e-mail geven wij onze reactie op dit plan.

Voor het plan is een wateradvies opgesteld (september 2016). Dit wateradvies is nog niet verwerkt in het bestemmingsplan. Wij kunnen daarom niet bekijken of de uitgangspunten uit het wateradvies goed zijn verwerkt in het bestemmingsplan.

Wij verwachten dat u het advies nog verwerkt in de waterparagraaf van de Toelichting en waar nodig op de Verbeelding en in de Regels. Uit de waterparagraaf moet duidelijk blijken welke waterbelangen van toepassing zijn en hoe hier in het plan rekening mee is gehouden. Wij gaan er vanuit dat bij de uitvoering van het plan de adviezen uit het wateradvies worden opgevolgd. Het plan geeft ons in dat geval dan ook geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Graag worden wij op de hoogte gehouden van eventuele wijzigingen in het plan, omdat deze van invloed kunnen zijn op het watersysteem.

Met vriendelijke groet / mei freonlike groetnis,

Sandra van Strien
Cluster Plannen

Wetterskip Fryslân T 06 – 46 17 21 35 | Postbus 36, 8900 AA Leeuwarden
E svanstrien@wetterskipfryslan.nl | www.wetterskipfryslan.nl

Denk aan het milieu voordat u dit bericht print

Van: Lourens Boersma [<mailto:L.Boersma@harlingen.nl>]

Verzonden: dinsdag 8 november 2016 11:19

Aan: provincie@fryslan.nl; 'DNN-Ruimtelijkeplannen@rws.nl' <DNN-Ruimtelijkeplannen@rws.nl>; 'ruimtelijkeplannen@cultureelerfgoed.nl' <ruimtelijkeplannen@cultureelerfgoed.nl>; 'plannen.cdc.dvd.dn.rom@mindef.nl' <plannen.cdc.dvd.dn.rom@mindef.nl>; 'risicobeheersing@brandweerfryslan.nl' <risicobeheersing@brandweerfryslan.nl>; 'DIV@Vitens.nl' <DIV@Vitens.nl>; Info <info@wetterskipfryslan.nl>; 'Infra.affairs.zl@kpn.com' <Infra.affairs.zl@kpn.com>; 'ro.loket@liander.nl' <ro.loket@liander.nl>; 'bestemmingsplannen@kvk.nl' <bestemmingsplannen@kvk.nl>; Gasunie (communicatie@gasunie.nl) <communicatie@gasunie.nl>

CC: Horatius Runia <H.Runia@harlingen.nl>

Onderwerp: Voorontwerp bestemmingsplan 'Plan Zuid fase 2', gemeente Harlingen

Geachte heer/mevrouw,

Hierbij doen wij u, voor het voeren van Overleg ex artikel 3.1.1. Bro, toekomen de link naar het voorontwerp bestemmingsplan 'Plan Zuid fase 2'.

Het bestemmingsplan is in te zien via de volgende link:

http://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/roo/bestemmingsplannen_p?planidn=NL.IMRO.0072.PlanZuidFase2-VO01

Directe aanleiding voor het nieuwe bestemmingsplan is het herontwikkelen van een braakliggend terrein tussen de N31, de Koningin Wilhelminastraat en de Prins Bernhardstraat in de wijk Plan Zuid van onze gemeente. In dit gebied lag vroeger het ziekenhuis, later de politieschool en nog later het AZC. Ook het herontwikkelen van de huidige woningen aan de Prins Bernhardstraat vormt onderdeel van dit bestemmingsplan.

Reacties naar aanleiding van dit voorontwerp bestemmingsplan kunnen, tot en met 21 december 2016, schriftelijk kenbaar worden gemaakt bij het college van burgemeester en wethouders, Postbus 10.000, 8860 HA Harlingen.

Met vriendelijke groet,

Lourens Boersma

Ruimtelijke Ordening

GEMEENTE HARLINGEN



CENTRALE BALIE:

Voorstraat 35
8861 BD Harlingen

 14 0517

 www.harlingen.nl
 Gem_Harlingen

CENTRAAL POSTADRES:

Postbus 10.000
8860 HA Harlingen

Telefonisch bereikbaar van
maandag - donderdag: 8.00 - 17.00 uur
vrijdag: 8.00 - 12.30 uur

 gemeentebestuur@harlingen.nl
 gemeenteharlingen

Harlingen gaat voor duurzaamheid. Denkt u aan het milieu voordat u dit bericht print?

BRANDWEER

Fryslân



16.004497

Gemeente HARLINGEN

Ingekomen

23 DEC. 2016

No.

Aan het college van Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Harlingen
Ter attentie van L. Boersma
Postbus 10.000
8860 HA HARLINGEN

Postbus 612
8901 BK LEEUWARDEN
T 088 22 99 666
F 088 22 99 661
I www.brandweefryslan.nl
E info@brandweefryslan.nl

Datum 21 december 2016
Onze referentie UIT/16007976/BRW/BR/RB
Uw referentie
Uw brief van 8 november 2016

Behandeld door R.J.J. de Groot
Doorkiesnummer 088 22 98 914
E-mail r.degroot@brandweefryslan.nl
Bijlagen 0

Onderwerp Advies Plan Zuid fase 2

Geachte mevrouw, heer,

Op 8 november 2016 heeft u aan ons ter advisering het bestemmingsplan Plan Zuid fase 2 toegezonden, met de vraag eventuele opmerkingen aan u te richten.

Omschrijving plan

Het plan voorziet in de herontwikkeling van een braakliggend terrein langs de N31 in Harlingen. Ter plaatse hebben in het verleden woningen, een ziekenhuis/ politieschool en AZC gestaan. In de nieuwe situatie worden hier woningen voor terug gebouwd.

In deze brief worden onze bevindingen en ons advies weergegeven. In ons advies richten wij ons op het optimaliseren van de veiligheidssituatie; wij gaan niet in op de vraag of het groepsrisico aanvaardbaar is.

Externe veiligheid

Ten oosten van het plangebied is de N31 aanwezig. Over deze weg vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Ten aanzien hiervan is het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) van toepassing.

De brandweer heeft in haar advies gekeken naar een aantal aspecten voor deze risicobron:

- plaatsgebonden risico
- groepsrisico
- nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen
- bestrijdbaarheid
- zelfredzaamheid

Onderstaand zijn de conclusies opgenomen.

Vervoer van gevaarlijke stoffen



Meiïnoar foarút

BRANDWEER

Fryslân



Ten aanzien van het vervoer van gevaarlijke stoffen is het Bevt van kracht. Hierin is geregeld dat ten aanzien van nieuwe ontwikkelingen binnen het invloedsgebied van een transportas een verantwoording van het groepsrisico opgesteld moet worden.

In de voorliggende stelt Brandweer Fryslân voor om af te zien van verdere verantwoording van het groepsrisico. Hiervoor zijn de volgende overwegingen van toepassing:

- De toename van het groepsrisico zal ten aanzien van de oude situatie niet heel groot zijn;
- Bij toename van het groepsrisico van minder dan 10% kan het bevoegd gezag afzien van een volledige verantwoording;
- In de oude situatie waren afwisselend een ziekenhuis, een politieschool een asielzoekerscentrum in dit gebied gevestigd. De nieuwe ontwikkeling voorziet in de bouw van woningen voor zelfredzame personen. In het kader van incidentbestrijding is dit een positieve ontwikkeling.

Repressief advies

Brandweer Fryslân heeft de mogelijkheid een repressief advies te geven in het kader van bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen. In een dergelijk advies komen aspecten aan bod die van belang zijn voor de basisbrandweezorg. Hierbij valt te denken aan onder meer bereikbaarheid, de beschikbaarheid van bluswater en de opkomsttijden.

Opkomsttijden

De opkomsttijd voor de objecten binnen het plangebied zal op ongeveer 9 minuten uitkomen. De norm voor woningen ligt op 8 minuten. Dit is betekent een kleine overschrijding van de normtijd. Aangezien het handelt om reguliere nieuwbouwwoningen (bestemd voor zelfredzame personen) ziet Brandweer Fryslân geen knelpunten.

Bereikbaarheid

Ten aanzien van de bereikbaarheid wordt gesteld dat het plangebied van meerdere zijden is ontsloten en dat ook binnen het gebied de bereikbaarheid geen aanleiding geeft voor knelpunten. Desondanks sluit Brandweer Fryslân graag aan bij het vervolg om het plangebied daadwerkelijk in te gaan richten. Het gaat dan specifiek om zaken als het realiseren van een voldoende breed wegprofiel, bochten en de situering van bijvoorbeeld parkeerplaatsen.

Bluswatervoorziening

In de nabijheid van het plangebied is voldoende open water aanwezig wat kan dienen als secundair of tertiair bluswater. Ten aanzien van de primaire bluswatervoorziening valt op te merken dat er momenteel geen brandkranen in het plangebied aanwezig zijn. Om een snelle inzet van de brandweer te kunnen garanderen (dit geldt zowel voor een inzet bij een woningbrand als bijvoorbeeld het bestrijden van secundaire branden na een incident op de N31) zijn brandkranen van groot belang.

Conform de landelijke handreiking bereikbaarheid en bluswatervoorzieningen ligt een brandkraan op maximaal 40 meter van een woning of andere gebouw. Brandweer Fryslân adviseert daarom om in het gebied te voorzien in een aantal brandkranen.



BRANDWEER

Fryslân



Advies

In overeenstemming met bovengenoemde opmerkingen adviseert Brandweer Fryslân om:

- Af te zien van verder verantwoording van het groepsrisico. De in deze brief genoemde aspecten kunnen hiervoor als basis dienen.
- Brandweer Fryslân te betrekken bij de uiteindelijke invulling en inrichting van het plangebied ten aanzien van de aspecten rondom primaire bluswatervoorziening en detaillering van de bereikbaarheid.

Mocht u naar aanleiding van bovenstaande nog vragen hebben, dan kunt u contact opnemen met R. de Groot, specialist risicobeheersing van Brandweer Fryslân, te bereiken via 088 – 229 89 14.

Graag willen wij van u vernemen hoe ons advies binnen uw organisatie wordt verwerkt. Deze informatie willen wij gebruiken bij de verdere ontwikkeling van onze adviestaak.

Wij gaan ervan uit hiermee te hebben voldaan aan uw adviesaanvraag.

Hoogachtend,
Namens het dagelijks bestuur van Veiligheidsregio Fryslân,
voor deze

ing. S. Veerbeek
clusterhoofd risicobeheersing afdeling Noordwest



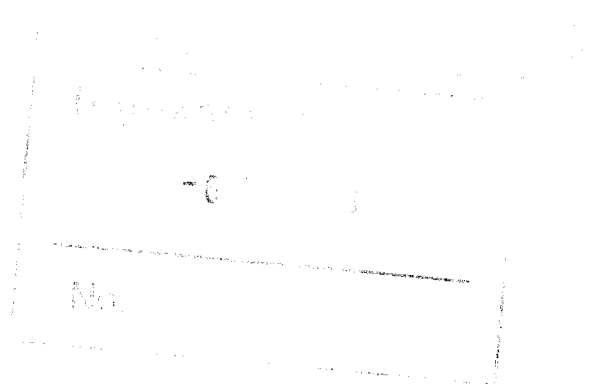


16.004235



AANTEKENEN

Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Harlingen
Postbus 10.000
8860 HA HARLINGEN



Datum

29 november 2016

Onze referentie

WS\pm\16818573 - Ludinga / Bestemmingsplan Plan Zuid
Harlingen

Uw referentie

advocaat

mr. W. Sleijfer

E-mail

w.sleijfer@dehaanlaw.nl

secretaresse

mevrouw P.E. Miedema

Direct nummer: +31 (0)58 294 85 00

Geacht college,

Clïente, de besloten vennootschap Ludinga Vastgoed B.V. te Harlingen, nam kennis van het voorontwerp bestemmingsplan Zuid-fase 2 van uw gemeente, zoals dat met ingang van 10 november jl. ter inzage is gelegd.

Het onderhavige voorontwerp gaat uit van de amovering van 48 in het plangebied gelegen duplex-woningen en de bouw van 60 grondgebouwen (huur-)woningen, alsmede 50 (huur-)appartementen. Het gaat derhalve om een aanzienlijke toename van het aantal woningen/appartementen.

In artikel 6 van de door cliënte met uw gemeente gesloten overeenkomst d.d. 8 oktober 2004 is bepaald, dat uw gemeente met alle middelen, die haar ter beschikking staan zal voorkomen dat er strijdigheid, c.q. markttechnische conflicten ontstaan tussen de ontwikkeling van het woonplan Ludinga en eventuele andere ontwikkelingen binnen de grenzen van de gemeente Harlingen.

In het voorontwerp, zoals het thans ter inzage is gelegd, wordt het aangehaalde artikel 6 naar het oordeel van cliënte op grove wijze geschonden. Daargelaten, dat met cliënte op geen enkele wijze vooraf overleg is gevoerd over het voorontwerp. Teneinde aan haar gerechtvaardigde belangen te voldoen, wordt in het voorontwerp op geen enkele wijze gemotiveerd, dat er geen strijdigheden, c.q. markttechnische conflicten als hiervoor bedoeld, met de ontwikkeling van het woonplan Ludinga ontstaan. Anders gezegd, in het voorontwerp wordt zonder enig voorbehoud aan de met uw gemeente gemaakte afspraken voorbij gegaan. Voor cliënte is dit volstrekt onaanvaardbaar. Cliënte houdt uw

Tesselschadestraat 10
8913 HB Leeuwarden
www.dehaanlaw.nl

Postbus 851
8901 BR Leeuwarden
T 058 - 21 21 075
F 058 - 21 26 449
E leeuwarden@dehaanlaw.nl

Rabobank (gelden derden)
NL08RABO0135153794

Alle diensten en werkzaamheden worden verricht uit hoofde van een overeenkomst van opdracht met De Haan Advocaten en Notarissen B.V. Op de overeenkomst van opdracht zijn de algemene voorwaarden van toepassing, die te raadplegen zijn op www.dehaanlaw.nl. De aansprakelijkheid is beperkt tot het bedrag waartoe onze aansprakelijkheidsverzekering in het desbetreffende geval recht op uitkering geeft.

KvK nummer: 02058197

Company with Quality System, certified by DNV ISO 9001



gemeente ten volle aansprakelijk voor al haar schade, die zij lijdt of nog zal lijden, indien voor het onderhavige plangebied een planologisch regiem rechtskracht verkrijgt op basis waarvan de beoogde bouw van woningen en appartementen als in het voorontwerp aangegeven, mogelijk wordt gemaakt.

Cliënte verzoek u derhalve ter voorkoming van haar schade, het nu voorliggende voorontwerp terug te nemen, althans niet verder in procedure te brengen.

Overigens worden alle rechten voorbehouden.

Hoogachtend,

W. Sleijfer