

Voorstel aan de gemeenteraad van Harlingen

 GR17.00093	Behandeld in Raadscommissie en Raad	
	Datum Commissie	28 juni 2017
	Agendanummer	13
	Datum Raad	12 juli 2017
	Agendanummer	11
	Opsteller	L. Boersma
	Telefoonnummer	14 0517

Onderwerp:	Vaststellen bestemmingsplan Plan zuid fase 2
------------	--

Te besluiten om

1. In te stemmen met de zienswijzennota 'Plan Zuid fase 2'.
2. Het beeldkwaliteitsplan 'Plan zuid fase 2' vast te stellen.
3. Het ontwerpbestemmingsplan 'Plan Zuid fase 2' vast te stellen.
4. Op dit besluit de Crisis- en herstelwet van toepassing te verklaren.

Inleiding

Op 16 januari 2017 heeft uw raad ingestemd met het ter inzage leggen van een ontwerpbestemmingsplan 'Plan Zuid fase 2'. Hierop heeft het ontwerpbestemmingsplan Plan zuid fase 2 tezamen met het Beeldkwaliteitsplan 'Plan zuid fase 2' van 6 april t/m 17 mei ter inzage gelegen. Tijdens deze periode hebben wij 1 zienswijze ontvangen op het ontwerpbestemmingsplan. Deze zienswijze is verwerkt in een zienswijzennota. Deze zienswijzennota vindt u in de bijlage. In deze nota is de binnengekomen zienswijze samengevat weergegeven. De zienswijze is beoordeeld en wordt een reactie gegeven. Ook wordt in de nota aangegeven of het bestemmingsplan hierop wordt aangepast. Op het beeldkwaliteitsplan zijn geen reacties binnengekomen. Het beeldkwaliteitsplan zal als bijlage onderdeel gaan uitmaken van het bestemmingsplan 'Plan zuid fase 2'.

Beoogd effect

Het herstructureren van verouderde woningen aan de Prins Bernhardstraat en invulling geven aan een braakliggend terrein.

Argumenten

1.1 In de zienswijzennota wordt aangegeven hoe met de zienswijze wordt omgegaan.

Op het ontwerpbestemmingsplan is één zienswijze ingediend. Deze zienswijze is verwerkt in een zienswijzennota. De zienswijze is in de nota samengevat weergegeven en wordt er ingegaan op de in de zienswijze ingebrachte punten. Ook wordt aangegeven of en hoe het bestemmingsplan wordt aangepast. De ingebrachte zienswijze heeft geen aanleiding gegeven om het bestemmingsplan aan te passen.

GEMEENTE HARLINGEN

2.1 Dit legt een kader vast voor het beeldkwaliteit van het nieuwbouwproject.

Het beeldkwaliteitsplan beschrijft het beoogde ruimtelijke kwaliteit van het gebied 'Plan Zuid fase 2'. Het beeldkwaliteitsplan is het toetsingskader voor de welstandscommissie en is een aanvulling op het welstandsbeleid. De door uw raad eerder vastgestelde welstandnota voorziet nog niet in dit (nieuwbouw) gebied. Daarom wordt een apart beeldkwaliteitsplan voor dit gebied vastgesteld. Het beeldkwaliteitsplan vindt u in de bijlage.

2.2 Er zijn geen reacties op het beeldkwaliteitsplan binnengekomen.

Er zijn geen reacties op het beeldkwaliteitsplan binnengekomen. Hierdoor kan het beeldkwaliteitsplan worden vastgesteld. Het beeldkwaliteitsplan moet door uw raad worden vastgesteld omdat het een toetsingskader vormt voor de welstandscommissie. Het is dan ook een aanvulling op de door uw raad vastgestelde welstandnota. Na vaststelling zal het beeldkwaliteitsplan als bijlage in het bestemmingsplan worden opgenomen.

3.1 Dit is de volgende stap in de bestemmingsplanprocedure.

Uw raad heeft 16 januari 2017 ingestemd met het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan 'Plan Zuid fase 2'. Dit ontwerpbestemmingsplan heeft nu ter inzage gelegen en de zienswijze(n) hierop is/zijn verzameld. Als uw raad het bestemmingsplan vaststelt dan wordt de volgende stap genomen in de bestemmingsplanprocedure.

3.2 Het vaststellen van een bestemmingsplan is een bevoegdheid van de gemeenteraad.

In de Wet ruimtelijke ordening is vastgelegd dat uw raad een bestemmingsplan vaststelt.

4.1 Hierdoor wordt een eventuele rechtsprocedure verkort.

Met het van toepassing verklaren van de crisis – en herstelwet wordt een eventuele rechtsprocedure verkort. In het geval van instellen van beroep kan niet worden volstaan met een pro forma beroepschrift. Binnen de beroepstermijn van 6 weken moeten alle gronden van beroep worden ingediend. Tevens moet de Raad van State in beginsel bij beroep binnen zes maanden uitspraak doen.

Kanttekeningen

N.v.t.

Financiën

De kosten voor de herstructurering komen voor rekening van De Bouwvereniging. Wel heeft de gemeente cofinanciering gereserveerd in het kader van ISV subsidie. Deze ISV- subsidie is beschikbaar gesteld door de provincie waarbij er vanuit de gemeente hier cofinanciering tegenover moet staan. Deze gelden worden gebruikt voor de inrichting van de openbare ruimte/bouwrijp maken.

Voor vaststelling van het bestemmingsplan zal een anterieure overeenkomst worden gesloten met de Bouwvereniging waarbij er afspraken worden gemaakt omtrent kosten, verdeling van eigendommen, etc.

GEMEENTE HARLINGEN

Communicatie

- Het voorontwerpbestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode zijn ook de overleginstanties benaderd voor een reactie. In totaal heeft dit één inhoudelijke reactie opgeleverd.
- Het ontwerpbestemmingsplan heeft tezamen met het beeldkwaliteitsplan van 6 april t/m 17 mei ter inzage gelegen. Dit heeft in totaal 1 zienswijze opgeleverd.
- Nadat uw raad het bestemmingsplan vaststelt volgt nog een beroepstermijn van zes weken. In deze periode kan degene die een zienswijze hebben ingediend eventueel beroep aantekenen tegen het bestemmingsplan. Het vastgestelde plan zal digitaal beschikbaar worden gesteld via de website www.ruimtelijkeplannen.nl. Publicatie hierover vindt onder meer plaats in de Harlinger Courant. Op dit besluit is de Crisis- en herstelwet van toepassing. Dit betekent dat de belanghebbende in het beroepschrift moet aangeven welke beroepsgronden hij aanvoert tegen het besluit. Na afloop van de termijn van zes weken kunnen geen nieuwe beroepsgronden meer worden aangevoerd. In het beroepschrift moet vermeld worden dat de Crisis- en herstelwet van toepassing is.

Uitvoering

Indien uw raad het bestemmingsplan vaststelt treedt het bestemmingsplan na zes weken beroepstermijn in werking. Op dit besluit is de Crisis- en herstelwet van toepassing. Dit houdt in dat in het geval van een beroepschrift in beginsel binnen zes maanden een uitspraak volgt van de Raad van State.

Relevante documenten

Eerder genomen besluiten:	- <i>Herstructureringsplan plan Zuid 2005 (23 februari 2005)</i> - <i>In te stemmen met het voorontwerpbestemmingsplan Plan Zuid fase 2 (16 januari 2017)</i>
Intrekken beleidsnota's:	
Gevolgen ander beleid:	

Bijlagen

- Ontwerpbestemmingsplan Plan Zuid fase 2
- Zienswijzennota
- Zienswijze Ludinga Vastgoed B.V.
- Beeldkwaliteitsplan 'Plan Zuid fase 2'

Harlingen, 6 juni 2017

Burgemeester en wethouders van Harlingen,
de secretaris, de burgemeester

J.S.W. Ozenga

W.R. Sluiter

Erratum vaststellen bestemmingsplan 'Plan Zuid fase 2'

In de raadscommissie vergadering van 28 juni is gevraagd om een aanpassing van het raadsvoorstel. Deze correctie kan meegenomen worden in het raadsbesluit op de volgende wijze.

Oud raadsvoorstel:

Te besluiten om:

1. In te stemmen met de zienswijzennota 'Plan Zuid fase 2'.
2. Het beeldkwaliteitsplan 'Plan zuid fase 2' vast te stellen.
3. Het ontwerpbestemmingsplan 'Plan Zuid fase 2' vast te stellen.

Nieuw raadsvoorstel:

Te besluiten om:

1. In te stemmen met de zienswijzennota 'Plan Zuid fase 2'.
2. Het beeldkwaliteitsplan 'Plan zuid fase 2' vast te stellen.
3. Het ontwerpbestemmingsplan 'Plan Zuid fase 2' vast te stellen.
4. *Op dit besluit de Crisis- en herstelwet van toepassing te verklaren.*

Verder is in het raadsvoorstel argument 4.1 toegevoegd:

4.1 Hierdoor wordt een eventuele rechtsprocedure verkort.

Met het van toepassing verklaren van de crisis – en herstelwet wordt een eventuele rechtsprocedure verkort. In het geval van instellen van beroep kan niet worden volstaan met een pro forma beroepschrift. Binnen de beroepstermijn van 6 weken moeten alle gronden van beroep worden ingediend. Tevens moet de Raad van State in beginsel bij beroep binnen zes maanden uitspraak doen.

Onder het kopje communicatie is onder de laatste opsommingsteken de volgende tekst toegevoegd:

'Op dit besluit is de Crisis- en herstelwet van toepassing. Dit betekent dat de belanghebbende in het beroepschrift moet aangeven welke beroepsgronden hij aanvoert tegen het besluit. Na afloop van de termijn van zes weken kunnen geen nieuwe beroepsgronden meer worden aangevoerd. In het beroepschrift moet vermeld worden dat de Crisis- en herstelwet van toepassing is'.

Het kopje uitvoering is verder uitgebreid met de volgende tekst.

'Op dit besluit is de Crisis- en herstelwet van toepassing. Dit houdt in dat in het geval van een beroepschrift in beginsel binnen zes maanden een uitspraak volgt van de Raad van State'.

Besluit van de gemeenteraad van Harlingen

Onderwerp:	Vaststellen bestemmingsplan Plan zuid fase 2
------------	--

DE RAAD VAN DE GEMEENTE HARLINGEN

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 6 juni 2017

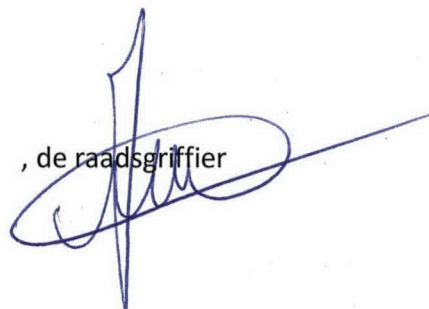
Besluit

1. In te stemmen met de zienswijzennota 'Plan Zuid fase 2'.
2. Het beeldkwaliteitsplan 'Plan zuid fase 2' vast te stellen.
3. Het ontwerpbestemmingsplan 'Plan Zuid fase 2' vast te stellen.
4. Op dit besluit de Crisis- en herstelwet van toepassing te verklaren.

Besluit aangepast

Vastgesteld door de raad in zijn
vergadering van 12 juli 2017


, de voorzitter


, de raadsgriffier

Zienswijzennota

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 op 6 april 2017 gedurende zes weken als ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd.

Vanaf 6 april hebben belanghebbenden de mogelijkheid gehad om een zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan in te dienen. Tijdens deze periode hebben wij 1 zienswijze ontvangen. Deze zienswijze is beoordeeld en vanuit de gemeente wordt hierop een reactie gegeven. Daarbij is aangegeven of de reactie aanleiding geeft om het bestemmingsplan te wijzigen.

Zienswijze

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 6 april zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode konden belanghebbenden een zienswijze schriftelijk indienen. Tijdens deze periode hebben wij 1 zienswijze ontvangen.

1. Ludinga Vastgoed B.V. te Harlingen

De advocaat van Ludinga Vastgoed B.V. heeft een zienswijze ingediend op het ontwerpbestemmingsplan 'Plan zuid fase 2'. Hierin wordt aangegeven dat Ludinga Vastgoed B.V. eerder een reactie heeft ingediend op het voorontwerpbestemmingsplan en dat de gemeente in de reactienota inspraak en overleg voorbij gaat aan de ingediende inspraakreactie. Verder wordt opnieuw ingegaan op artikel 6 van de gesloten overeenkomst in 2004 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. Daarbij wordt in de brief genoemd dat de gemeente zich moet onthouden van het creëren van bouwmogelijkheden buiten het woonplan Ludinga, voor zover strijdigheden, c.q. markttechnische conflicten met het woonplan Ludinga ontstaan. Aangegeven wordt dat dit thans aan de orde is omdat Ludinga Vastgoed B.V. een omgevingsvergunningaanvraag heeft ingediend voor het realiseren van 180 huurwoningen.

Tot slot wordt in de zienswijze nog aangegeven dat de gemaakte opmerking van de gemeente met betrekking tot de lopende procedure over de uitleg van artikel 6, correct is. Daarbij wordt aangegeven om in overweging te nemen het vaststellen van het bestemmingsplan uit te stellen totdat over de reikwijdte van het genoemde artikel onherroepelijk is beslist.

Reactie:

De gemeente is nog steeds van mening dat er geen strijdigheid met de genoemde overeenkomst is. In de eerdere opgestelde reactienota op het voorontwerpbestemmingsplan is al een reactie vanuit de gemeente gegeven op de door Ludinga Vastgoed ingebrachte punten. Er is geen reden (opgetreden) om van het eerder genomen standpunt af te wijken. Hierover wordt het volgende wederom aangehaald. 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 omdat in Plan Zuid fase 2 er uitsluitend sociale huurwoningen gerealiseerd worden. 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 in onze gemeente 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 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.