

ZIENSWIJZENNOTA ONTWERPWIJZIGINGSPLAN

HARLINGEN - PLAN ZUID FASE 3

- Augustus 2020 -

INHOUDSOPGAVE

1. Inleiding	blz. 3
2. Beantwoording zienswijzen	4
2.1 Zienswijze 1	4
2.2 Zienswijze 2	5
2.3 Conclusie	5
3. Ambtshalve wijzigingen	6
4. Bijlagen – 1 t/m 2	7

1. Inleiding

Dit plan van de Bouwvereniging bestaat uit de vervanging van de reeds gesloopte (duplex)woningen voor nieuwe grondgebonden woningen en appartementengebouwen ter plaatse van de Prins Bernhardstraat, de Prinses Margrietstraat en de Koningin Wilhelminastraat (oostzijde). In totaal zijn er 126 woningen gesloopt en zullen er maximaal 93 woningen terug worden gebouwd. Tevens vindt er een opwaardering van de openbare ruimte plaats.

Deze ontwikkeling past niet binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan Plan Zuid. Daarin is echter wel een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, om deze ontwikkeling middels een wijzigingsplan planologisch mogelijk te maken. Daarnaast is een beeldkwaliteitsplan opgesteld om de ruimtelijke kwaliteit te kunnen toetsen.

Het ontwerpwijzigingsplan, ontwerpbeeldkwaliteitsplan en het ontwerpbesluit hogere grenswaarde Wet geluidhinder hebben vanaf 8 juni 2020 voor iedereen zes weken ter inzage gelegen. Dat heeft geleid tot 2 zienswijzen, welke zijn ingediend door de bewoners van 18 verschillende adressen. De zienswijzen zijn beoordeeld, hetgeen ertoe leidt om voor te stellen het ontwerpwijzigingsplan en ontwerpbeeldkwaliteitsplan gewijzigd vast te stellen.

De ontwerpstukken zijn in het kader van de voorbereidingsprocedure ook toegezonden aan de verschillende overlegpartners. Brandweer Fryslân heeft schriftelijk laten weten geen zienswijze in te dienen. De overige instanties hebben al in het eerdere vooroverleg laten weten in te kunnen stemmen met de planstukken.

2. Beantwoording zienswijzen

2.1 Zienswijze 1

Door 16 bewoners van de volgende adressen aan de Koningen Wilhelminastraat is eenzelfde zienswijze ingediend: 2b, 6, 10, 12, 14, 16, 18, 22, 24, 26, 28, 32, 34, 38, 42, 44.

De gehele zienswijze is opgenomen in bijlage 1 van deze nota. Samengevat bevat de zienswijze de volgende bezwaren, waarbij de gemeentelijke reactie per bezwaarpunt is vermeld.

Communicatie/participatie

De indieners stellen dat de huidige plannen maar ten dele in overleg met de buurt tot stand zijn gekomen. Daarbij is eerst aangegeven dat er alleen maar eengezinswoningen zouden komen. Daarna zijn de plannen volledig omgegooid. De bewoners van de Koningin Wilhelminastraat zijn daar op geen enkele wijze over geïnformeerd en is er niet naar hun mening over die veranderingen gevraagd.

Reactie

In januari 2019 is er een eerste wijkbijeenkomst georganiseerd. Daarin zijn het proces en de spelregels met betrekking tot de gewenste wijkvernieuwing gepresenteerd. Ook zijn daarbij de wensen en behoeften van de bewoners geïnventariseerd. Vervolgens is een aantal maanden later een tweede wijkbijeenkomst georganiseerd. Daarbij zijn diverse modellen gepresenteerd ten aanzien van de verhouding tussen grondgebonden woningen en appartementen. Mede op basis van de input van die avond is het stedenbouwkundig model nader uitgewerkt, hetgeen is gepresenteerd tijdens een derde en laatste wijkbijeenkomst in februari 2020. Op basis van dit gevoerde proces kan worden geconcludeerd dat communicatie en overleg met buurtbewoners in voldoende mate heeft plaatsgevonden.

Parkeren en wegaanpassing

De indieners voorzien een parkeerprobleem in de Koningin Wilhelminastraat. De eigen parkeerhavens aan het begin van de straat worden deels opgeheven. Daarbij is het woongebouw in de noordwestelijke hoek extra naar voren geplaatst, waardoor de weg ter plaatse moet worden verlegd. Dat zorgt voor een verkeersonveilige situatie.

Reactie

De situatie met betrekking tot het parkeren in de Koningin Wilhelminastraat in relatie tot de bestaande en nieuwe bebouwing is nader geanalyseerd. Het is mogelijk om het appartementengebouw in de noordwestelijke hoek over een afstand van 2 m naar achteren te verschuiven, zodanig dat deze in dezelfde rooilijn komt te staan als de naast gelegen woningen. Daarmee komt er ruimte om ook 6 langspaarvakken (2 x 3 st.) aan te leggen voor de bestaande woningen. Om de straat een wat groenere uitstraling te geven, worden daarbij 2 extra boomvakken aangelegd. Met deze aanpassing hoeft de weg ter plaatse niet te worden verlegd en wordt tegemoet gekomen aan de ingebrachte zienswijze. Diverse figuren in het ontwerpwijzigingsplan en beeldkwaliteitsplan zullen conform de nieuwe situatie worden aangepast.

Hoogte

De indieners stellen dat de realisering van een hoog woongebouw met 3 of 4 bouwlagen en een dak met een helling van max. 60 graden volstrekt niet past bij de bestaande bouwmassa in de Koningin Wilhelminastraat en daarmee een volstrekt andere uitstraling heeft dan de monumentale woningen. Een appartementengebouw in het noordwestelijk deel van het plangebied zou sowieso niet hoger moeten zijn dan 3 lagen hoog.

Reactie

Bij de stedenbouwkundige herinrichting is gebruik gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid van het geldende bestemmingsplan 'Harlingen - Plan Zuid'. Daarin is bepaald dat in dit deel van het plangebied ook woongebouwen mogen worden gerealiseerd. Twee plekken in het plan zijn aangewezen om appartementen te realiseren. De locatie aan de Wilhelminastraat markeert de entree van de wijk met een stapeling van 3 tot 4 woonlagen en kent een maximale bouwhoogte van respectievelijk 12 tot 15 meter. De locatie aan de Prins Bernardstraat grenst aan een bredere groenstrook en biedt ruimte aan een woongebouw van 4 bouwlagen tot maximaal 15 meter hoog. In overleg met de Bouwvereniging zijn we tot de conclusie gekomen dat het toestaan van 4 woonlagen aan de Wilhelminastraat minder goed aansluit bij de ruimtelijke omgeving. Daarom is besloten tot een stedenbouwkundige aanpassing door het gehele woongebouw uit te voeren in maximaal 3 bouwlagen. Dit leidt ertoe dat totaal 92 woningen in het plangebied worden gebouwd, daar waar er nu maximaal 93 zijn toegestaan. Op de verbeeldingskaart van het wijzigingsplan zal hierdoor ter plaatse van het woongebouw aan de Wilhelminastraat de maximum bouwhoogte van 15 meter worden verlaagd naar 12 meter. Ook zullen diverse figuren in het ontwerp wijzigingsplan en beeldkwaliteitsplan worden aangepast met betrekking tot het aantal bouwlagen van het woongebouw aan de Wilhelminastraat. Met deze aanpassingen wordt tegemoet gekomen aan de ingebrachte zienswijze.

2.2 Zienswijze 2

De bewoners van Prinses Margrietstraat 2 en Koningin Julianastraat 2 hebben in hun gezamenlijke zienswijze aangegeven dat het te bouwen complex aan de Koningin Wilhelminastraat qua hoogte niet voldoet aan de uitgesproken verwachting van 12 meter. Er is nu nog sprake van een hoogte van maximaal 15 meter. Verder zien de indieners als tegemoetkoming en behoud van privacy graag een schutting om de percelen geplaatst zien worden en leibomen om de tuinen/huizen aan het zicht te onttrekken.

Reactie

In de beantwoording van voorgaande zienswijze is aangegeven dat de maximale bouwhoogte van het woongebouw aan de Wilhelminastraat teruggebracht zal worden van 15 meter naar 12 meter. Ten aanzien van de erfafscheidingen hebben we in het beeldkwaliteitsplan opgenomen dat de bestaande woningen worden ingepast door het aansluiten op de openbare achterkanten van het plangebied. Een eenduidige vormgeving van de erfafscheidingen is een belangrijk ingrediënt voor een evenwichtig beeld, als wel een heldere begrenzing van de openbare ruimte. We zullen in overleg met de bewoners zorgdragen voor een passende erfafscheiding.

2.3 Conclusie

De zienswijzen leiden tot de volgende wijzigingen in het ontwerp wijzigingsplan:

- Op de verbeeldingskaart wordt ter plaatse van de bestemming 'wonen – woongebouw' aan de Wilhelminastraat het bouwvlak aan de voorzijde in dezelfde lijn geplaatst als beide onderliggende bouwvlakken met aanduiding W-2.
- Op de verbeeldingskaart wordt ter plaatse van de bestemming 'wonen – woongebouw' aan de Wilhelminastraat de maximum bouwhoogte van 15 meter verlaagd naar 12 meter.
- In de toelichting worden de figuren 2.3 en 2.4 aangepast met betrekking tot de parkeerinrichting en het aantal bouwlagen van het woongebouw aan de Wilhelminastraat.

De zienswijzen leiden tot de volgende wijzigingen in het ontwerpbeeldkwaliteitsplan:

- De diverse afbeeldingen worden aangepast met betrekking tot de parkeerinrichting, waarbij 6 extra langspaarvakken mogelijk worden gemaakt voor de bestaande woningen aan de Koningin Wilhelminastraat.
- De diverse afbeeldingen worden aangepast door het aantal bouwlagen van het woongebouw aan de Wilhelminastraat terug te brengen naar drie.

3. Ambtshalve wijzigingen

Ambtshalve worden de volgende wijzigingen doorgevoerd in het ontwerp wijzigingsplan:

- In het slot van paragraaf 4.4 wordt toegevoegd dat er geen zienswijzen zijn ontvangen ten aanzien van het ontwerpbesluit hogere grenswaarde Wet geluidhinder.
- In paragraaf 6.1 wordt de maatschappelijke uitvoerbaarheid in de ontwerpfase nader toegelicht. Daarbij zal worden verwezen naar deze zienswijzennota.

Bijlage 1 – Zienswijze 1

Aan Burgemeester en Wethouders en de Gemeenteraad van Harlingen.

Onderwerp: Zienswijze Wijzigingsplan Harlingen Plan Zuid Fase 3

Harlingen 15 juli 2020.

Geacht College en leden van de Gemeenteraad,



Op 4 juni 2020 is het ontwerp Wijzigingsplan Harlingen Plan Zuid Fase 3 bekend gemaakt. Hierbij maak ik gebruik van de mogelijkheid mijn zienswijze over het Wijzigingsplan Harlingen Plan Zuid Fase 3 in te dienen.

Allereerst de opmerking dat ik blij ben met de ontwikkeling van grondgebonden eengezinswoningen die voor een grote groep mensen bereikbaar zullen zijn. Die woningen horen en passen bij uitstek in de wijk Plan Zuid. Op zich ben ik ook niet tegen de ontwikkeling van appartementengebouwen maar dan niet hoger dan 3 bouwlagen en een dak met helling van max. 30 graden en 2) zodanig ontworpen en gesitueerd dat er sprake is van versterking van de verblijfskwaliteit van de omgeving. Helaas is daar nu geen sprake van.

Er wordt beweerd dat de huidige plannen in overleg met de buurt tot stand gekomen zijn. Dat is maar ten dele waar. Door de ontwikkelaar is eerst aangegeven dat er in de Kon. Wilhelminastraat alleen eengezinswoningen zouden komen. Op de tekeningen die ik gezien heb was geen woonflat in het Noordwestelijk deel van de Wilhelminastraat ingetekend. Dat was voor mij -en ook voor een aantal van mijn burens- reden om verder niet deel te nemen aan de inspraakronde: we vonden en vinden het realiseren van eengezinswoningen in de Koningin Wilhelminastraat immers een uitstekend idee.

De plannen zijn daarna -kennelijk naar aanleiding van de inspraakrondes- volledig omgegooid en in plaats van de grondgebonden eengezinswoningen komt er op de hoek van de Kon. Wilhelminastraat de woonflat van 4 lagen + dak (met een mogelijke dakhelling van 60 graden is dat in de praktijk 5-hoog oftewel 15 meter). De bewoners van de Wilhelminastraat zijn daar op geen enkele wijze over geïnformeerd, hebben er geen enkele brief over gekregen en er is niet naar hun mening over die veranderingen gevraagd.

Bij een dergelijke grote verandering in een bouwplan is het op zijn minst onfatsoenlijk is om de bewoners die de last van die verandering moeten dragen niet/niet tijdig te informeren en hen niet in de gelegenheid te stellen hun visie op de gewijzigde plannen te geven: het gevolg is een eenzijdige belangenafweging waarbij niet de ruimtelijke kwaliteit maar NIMBY de doorslag heeft gegeven. Die verandering heeft er toe geleid dat er nu een te groot woongebouw op een te klein hoekje in het plan moet worden gepropt waardoor het evenwicht volledig uit het plan is gehaald: om de gewenste aantallen woningen mogelijk te maken moet de weg verlegd worden en worden onze parkeerhavens opgeofferd. Terwijl het uitgangspunt juist is om de infrastructuur niet aan het plan aan te passen maar het plan aan de infrastructuur.

De grenzen van het plangebied zijn puur willekeurig getrokken en volledig in dienst van het plan en lijken te zijn bepaald door 1) de parkeernorm waar aan moet worden voldaan en 2) het moeten realiseren van een bepaald aantal woningen door een te groot gebouw op een te klein hoekje van het plan te proppen: om dit mogelijk te maken wordt een deel van de parkeerhavens in de Koningin Wilhelminastraat (even nummers) wel in het plangebied

gebracht en een ander deel niet. De enige reden om de eerste twee parkeerhavens wel in het plan te brengen is dat de weg moet worden verlegd omdat anders het woongebouw (een flat van 5 hoog) niet eens op de bouwlocatie past. Hoezo optimale ruimtelijk kwaliteit? Het zijn gelegenheidsgrenzen en het is gelegenheidsargumentatie die toegeschreven is naar het plan. Alleen hieruit blijkt al dat ruimtelijke kwaliteit en verbetering van het verblijfgebied het onderspit hebben moeten delven in de afwegingen.

In de Prins Bernhardstraat doet het feit zich voor dat deze vrijwel volledig in het plangebied betrokken wordt omdat anders niet aan de parkeernorm kan worden voldaan. Ook het deel van de straat bij en voorbij de Pr. Irenestraat, het deel waar nu niet eens gebouwd gaat worden, is in het plangebied gebracht. Het is nodig om maar aan het benodigde aantal parkeerplaatsen te komen maar het heeft niets te maken met het bieden van ruimtelijke kwaliteit laat staan met het verbeteren van het verblijfgebied: het wordt grote parkeerstrook. Alsof mensen in Plan Zuid hun auto 2 straten verderop gaan parkeren: het is vragen om problemen en burenruzie.

Als de parkeernormen (1,9 per eengezinswoning en 1,6 per appartement) op de Koningin Wilhelminastraat worden toegepast moeten er veel meer parkeerplaatsen komen dan waarin nu voorzien wordt: de woonflat hoek Kon. Wilhelminastraat krijgt 10 parkeerplaatsen voor 17 appartementen. Het moeten er 27,2 zijn. De nieuwe eengezinswoningen in de Kon. Wilhelminastraat hebben 22,8 parkeerplaatsen nodig. De 21 monumentale woningen hebben ook 37,9 parkeerplaatsen nodig en de duplexen (nr. 44 en verder) die voorlopig blijven staan hebben ook 16 parkeerplaatsen nodig. In de Pr. Margrietstraat zijn vrijwel alle parkeerplaatsen die zijn ingetekend nodig voor de grondgebonden woningen die daar worden gerealiseerd. Ook de Pr. Bernhardstraat voorziet in eigen behoefte: daar komen 30 appartementen dus die hebben ook recht op 48 parkeerplaatsen. Die kunnen alleen worden gevonden door ze tot voorbij de Pr. Irenestraat in te tekenen. Maar het woongebouw daar staat op de hoek met de Kon. Wilhelminastraat. Uitgaand van de parkeernormen krijgen we dus als oude bewoners een parkeerprobleem in de Kon. Wilhelminastraat.

Het kan niet zo zijn dat de Kon. Wilhelminastraat even niet meegenomen wordt in de telling voor de parkeernorm nu daar wel parkeerplaatsen moeten wijken voor dit plan en de straat verlegd wordt. Onze eigen parkeerhavens worden deels opgeheven en als dank mogen we de overflow van de overkant opvangen??? We worden dubbel gepakt.

Volgens het beeldkwaliteitsplan is een belangrijk aspect van de voorziene bebouwing dat deze dient aan te sluiten bij de bestaande bouwmassa en de uitstraling van de gebouwde omgeving. Voor de Kon. Wilhelminastraat betekent het dat de bebouwing dient aan te sluiten bij de woningen aan de even kant die enkele jaren geleden een monumentale status hebben verkregen en bestaan uit 1 bouwlaag met een schuin dak. Een woongebouw met 3 of 4 bouwlagen en een dak met een helling van max. 60 graden past volstrekt niet bij de bestaande bouwmassa in de Koningin Wilhelminastraat en heeft een volstrekt andere uitstraling dan de monumentale woningen waarbij het ook nog dichter op die monumentale woningen komt te staan dan de inmiddels gesloopte bebouwing.

Van een hoogwaardige woonomgeving zal zo geen sprake zijn, van een hoge woonomgeving wel.

De realisering van een hoog woongebouw dat extra naar voren wordt geplaatst op deze hoek (Kon. Wilhelminastraat/Kon. Julianastraat) zorgt voor een verkeersonveilige situatie omdat het op zich al onduidelijke kruispunt er nog minder overzichtelijk op wordt.

Er is niet bekend wat de gevolgen zijn van het verleggen van de weg voor mijn woning: krijgen we meer trillingshinder omdat de weg dichterbij ons huis komt? Neemt de geluidsoverlast toe? Krijgen we minder licht/zonlicht doordat er een gebouw van 4 lagen met

dak (effectief is dat gewoon een gebouw van 5 hoog) in huis? Hoeveel minder? Is dat berekend? Allemaal vragen die niet spelen bij realisering van het veel evenwichtiger originele plan.

Is hier sprake van goede ruimtelijke ordening? Is hier sprake van verbetering van de verblijfssituatie in de buurt? Het flatgebouw wordt nu gepresenteerd als een markering van het begin van de wijk/het plan maar het sluit de wijk/het plan toch juist af? Het enige wat je ziet als je van de stationsweg aan komt rijden is een massief hoog blok. De hele wijk wordt er door afgesloten.

Ik pleit voor het 1e plan dat bekend gemaakt is waarbij er 1 gezinswoningen aan de Kon. Wilhelminastraat worden gerealiseerd, de weg niet hoeft te worden verlegd en qua bouwstijl aangesloten wordt bij de bouwmassa en bouwhoogte van de bestaande monumentale woningen: je zet toch ook geen appartementengebouw in de monumentale Vijver of op de Zoutslot, waarom dan hier wel? Na-oorlogse monumenten zijn ook monumenten. De realisering van een massaal appartementengebouw doet daar afbreuk aan.

Een appartementengebouw in het plangebied -een na-oorlogse woonwijk met alleen laagbouw zou sowieso niet hoger moeten zijn dan 3 hoog en zeker niet buiten de bestaande bouwblokken/rooilijnen mogen komen. Ik pleit verder voor voldoende parkeervoorzieningen ook voor de bewoners van de Kon. Wilhelminastraat even, het kan niet zo zijn dat wij de overflow van de nieuwe woningen moeten opvangen en zelf of 2 straten verder moeten parkeren.

Hoogachtend,

Koningin Wilhelmina 56A.

Bijlage 2 – Zienswijze 2

Geachte college van burgemeester en wethouders,

Wij, **fam. M. Westerdal** (koningin Julianastraat 2) en **mevr. P. van der Veld** (prinses Margrietstraat 2) dienen hierbij onze “ bezwaren” en wensen in omtrent de nieuwbouw plan Zuid fase 3.

Wij hebben hierover een gesprek gehad met Dhr. H. Veenstra (gemeente Harlingen) en de volgende punten met hem besproken.

In de bouwtekening staat het te bouwen complex aan de Wilhelminastraat (nabij de Julianastraat) met maximaal vijftien meter hoogte.

Echter is ons verteld dat dit teruggebracht wordt naar een hoogte van twaalf meter, maar dit is nog niet in het plan ter inzage terug te vinden.

Wat ons betreft is twaalf meter echt de max!

En dan onze wens:

Omdat het gebouw sowieso een stuk hoger wordt dan wat er voorheen stond, en omdat ook nog niet duidelijk is hoe het gebouw eruit gaat zien, de bomen die voor privacy zorgden weggehaald zijn/worden (kortom een heel ander beeld dan voorheen), zouden we graag als tegemoetkoming en behoud van privacy een schutting om onze percelen geplaatst zien worden en leibomen om onze tuinen/huizen aan het zicht te onttrekken.

Wij hebben dat ook al met Dhr J. Boelens van de bouwvereniging en Dhr H. Veenstra besproken en die vonden dat geen rare eis van ons, maar de toezegging op papier hebben we nog niet, zouden dit wel graag bevestigd willen hebben. Als aan deze wens voldaan kan worden, dan kan het plan onze goedkeuring krijgen.

Met vriendelijke groet