

Bestemmingsplan Harlingen - Ludinga

Bestemmingsplan Harlingen - Ludinga

Code 99-19-07 / 30-06-04

TOELICHTING

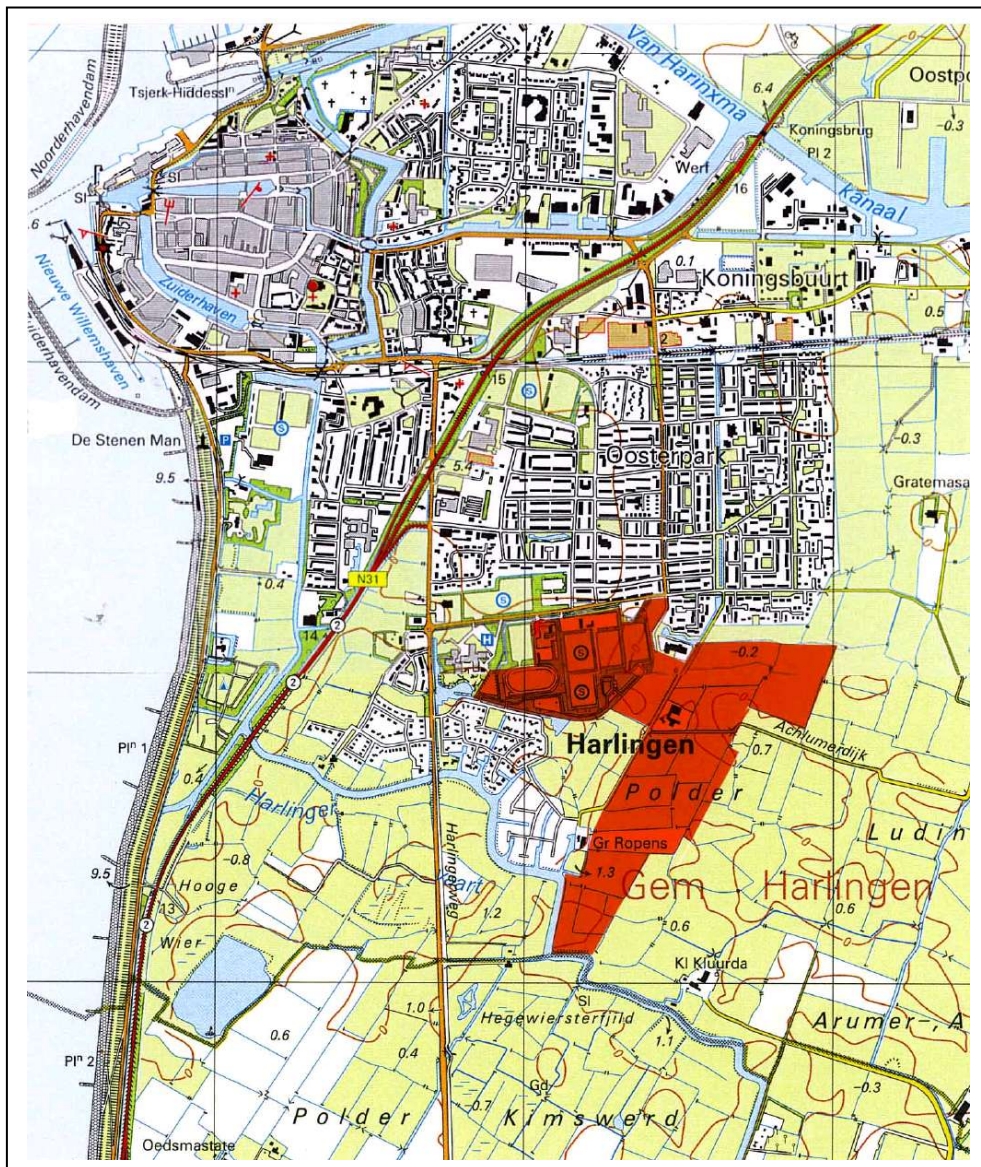
<u>INHOUDSOPGAVE</u>	blz
1. INLEIDING	1
2. BELEIDSKADER	4
2. 1. Het provinciaal beleid	4
2. 2. Het gemeentelijk beleid	5
2. 3. Beleidskader water	7
3. PLANUITGANGSPUNTEN	9
3. 1. Inleiding	9
3. 2. De huidige situatie	9
3. 3. Stedebouwkundig ontwerp	11
3. 4. Uitgangspunten milieu	16
3. 5. Waterparagraaf	17
3. 6. Ecologie	19
3. 7. Archeologische waarden	22
4. INRICHTING EN ONTWERP	24
4. 1. Inleiding	24
4. 2. Hoofdstructuur	24
4. 3. De eerste fase	26
4. 4. Richtlijnen voor de tweede fase	30
5. PLANBESCHRIJVING	31
5. 1. Toelichting op het juridische systeem	31
5. 2. Beschrijving in Hoofdlijnen	31
5. 3. Toelichting op de bestemmingen	31
5. 4. Verwerkelijking van het plan	35
6. UITVOERBAARHEID	36
6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	36
6. 2. Economische uitvoerbaarheid	36
7. OVERLEG EN INSPRAAK	38
7. 1. Overleg	38
7. 2. Inspraak	45

BIJLAGEN

<u>Bijlage 1</u>	Beeldkwaliteitsplan
<u>Bijlage 2</u>	Verkavelingsschets
<u>Bijlage 3</u>	Centrale groene hoofdontsluiting
<u>Bijlage 4</u>	Berekening geluidscontour
<u>Bijlage 5</u>	Exploitatieopzet
<u>Bijlage 6</u>	Overleg- en inspraakreacties

1. INLEIDING

Met de ontwikkeling en uitvoering van de woongebieden *Groot Ropens I* en *II*, is de uitbreiding van de stad Harlingen in zuidoostelijke richting ingezet. Op dit moment zijn in het woongebied *Groot Ropens II* al geen kavels meer beschikbaar. Er bestaat echter op korte termijn nog steeds behoefte tot een verdere uitbreiding van Harlingen.



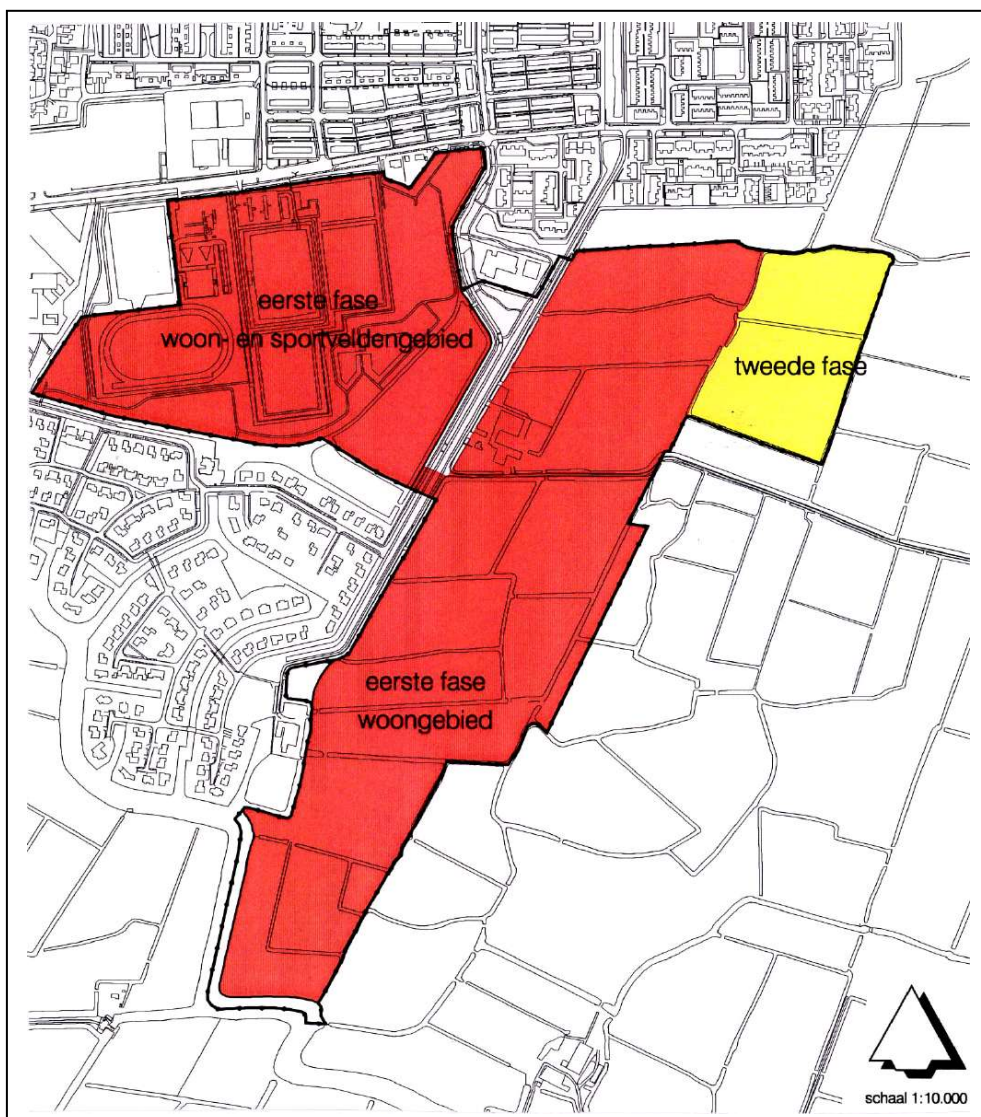
Figuur 1. Het plangebied

De gemeente Harlingen heeft daarom besloten, aansluitend op de wijk *Oosterpark* en oostelijk van *Groot Ropens*, een nieuwe stadsuitbreiding te realiseren. Bij de *Plaatskeuze-analyse* (vastgesteld in 1998) kwam dit gebied als meest geschikte uitbreidingslocatie naar voren.

Het voorliggende bestemmingsplan Ludinga voorziet in de planologische regeling voor het plangebied.

Het plangebied sluit aan de noordzijde aan op de wijk Oosterpark en aan de westzijde op de meest recente woonwijk Groot Ropens II. Het plangebied wordt ontsloten via één centrale hoofdontsluiting, die vanaf de Achlumerdijk het gebied centraal doorsnijdt en waar vandaan verschillende aftakkingen de deelgebieden ingaan.

Het plangebied grenst aan de zuidzijde aan de Bolswardervaart, die de noordelijke grens van een natuurgebied en de gemeentegrens tussen Har-



lingen en Wûnseradiel vormt.

Figuur 2. Het plangebied met daarin de deelgebieden

Aan de oostzijde bevindt zich open (agrarisch) landschap. Deze gronden hebben in het *Bestemmingsplan Buitengebied* (1986) een agrarische be-

stemming met een deels landschappelijke en/of archeologische waarde. In dit bestemmingsplan wordt reeds uitgegaan van mogelijke toekomstige woningbouw in deze hoek van harlingen.

Uitgangspunt in het Woonplan is, dat er in de periode 2000-2010 op de uitbreidingslocaties van Harlingen in totaal 455 woningen gerealiseerd zullen worden. Van dit aantal kunnen in de periode 2001-2010 400 woningen in de uitbreidingslocatie *Ludinga* gerealiseerd worden. De overige 55 zijn volgens het woonplan bestemd voor de (afronding van de) uitbreidingslocaties *Groot Ropens* en *Bynia State*. Op dit moment zijn er op beide laatstgenoemde locaties geen bouw mogelijkheden meer.

De eerste fase van Ludinga zal in het onderhavige bestemmingsplan worden inbestemd. Deze fase bestaat uit twee deelgebieden, het sportveldengebied/woongebied in het noordwesten en een woongebied in het midden van het plangebied (zie figuur 2). In deze fase zullen circa 330 woningen gerealiseerd worden in vijf jaar vanaf 2004.

Het woongebied in de tweede fase is onder een nader uit te werken bestemming gebracht (artikel 11 WRO) en wordt na de aanleg van fase 1, als zodanig ontwikkeld. Dit wordt in de volgende hoofdstukken nader toegelicht.

Het volgende hoofdstuk gaat verder in op het beleidskader voor dit bestemmingsplan. Hier komt het ruimtelijk provinciaal en gemeentelijk beleid ten aanzien van het plangebied aan de orde. Hoofdstuk 3 bevat, naast een beschrijving van de huidige situatie, de diverse (stedebouwkundige) plan-uitgangspunten voor het ontwerp. Tevens wordt in dit hoofdstuk beschreven hoe omgegaan wordt met milieuhygiënische aspecten, ecologische en archeologische waarden en water in het plangebied. Hoofdstuk 4 gaat vervolgens nader in op de inrichting van het plangebied. Vervolgens wordt in hoofdstuk 5 beschreven hoe de uitgangspunten en het ontwerp in het bestemmingsplan zijn verwerkt. Hoofdstuk 6 gaat in op de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van het plan en in hoofdstuk 7 zijn tenslotte de resultaten uit het Overleg en de Inspraak verwerkt.

2. BELEIDSKADER

2. 1. Het provinciaal beleid

Het beleid van de provincie vormt een belangrijk kader voor gemeentelijke bestemmingsplannen. Dit beleid is vastgelegd in het *Streekplan Friesland*, vastgesteld op 29 maart 1994. Ten aanzien van de ontwikkeling van kernen, worden in het streekplan accenten gelegd bij het stedelijk knooppunt Leeuwarden, de stedelijke ontwikkelingsgebieden Drachten, Heerenveen, Sneek en Harlingen/Franeker, en enkele regionale centra. De provincie kent aan de ontwikkeling van de stedelijke ontwikkelingsgebieden een hoge prioriteit toe.

Centraal bij de inrichting van dergelijke gebieden staat:

- het ontwikkelen van wervende en goed gekwalificeerde woningbouwlocaties en gespecialiseerde bedrijventerreinen;
- een zorgvuldige ruimtelijke rangschikking en afstemming van woon-, werk- en recreatiefuncties;
- de bereikbaarheid van de bedrijventerreinen en voorzieningen, ook van buiten de stedelijke ontwikkelingsgebieden.

Met betrekking tot het wonen in het stedelijke ontwikkelingsgebied Harlingen/Franeker, wordt opgemerkt dat de woonlocaties hoofdzakelijk moeten worden gevonden in of aansluitend op Harlingen en Franeker. Geschat wordt dat in de periode 1993-2010 in de gemeenten Harlingen en Franekeradeel 1300 woningen benodigd zijn, waarvan minimaal 75% in de centra Harlingen en Franeker. Voorts acht de provincie het wenselijk dat de woongebieden, voorzieningencentra en de werkgebieden, ook per openbaar vervoer en/of met de fiets goed bereikbaar zijn.

In de notitie *Wenjen yn Fryslân, beleid 1998 - 2010*, die in februari 1999 door Provinciale Staten van Fryslân is vastgesteld, is het woningbouwbeleid voor de jaren 1999 tot en met 2010 vastgesteld. De provincie is voornemens een sterkere regie te gaan voeren. Aandacht en maatregelen voor kwaliteit van de bestaande voorraad staan voorop. Nieuwbouw in de ene gemeente mag niet leiden tot vergroting van de leegstand en herstructureringsproblemen in een andere gemeente.

Wat betreft het ruimtegebruik wordt in de notitie gekoerst op een gemiddelde dichtheid van 12-15 woningen in plattelandskernen, 15 woningen per ha in regionale kernen en 15-20 woningen in stedelijke kernen. Daarnaast moet er ruimte zijn voor kwaliteitslocaties met (deels) lage dichtheden, inspringend op de markt. Ludinga is een kwaliteitslocatie waar voor het merendeel (half)vrijstaande woningen worden gebouwd, waarmee enerzijds ingespeeld wordt op de markt. Anderzijds zal hier een gedegen overgang van stad naar landschap gecreëerd worden.

In het bestemmingsplan zal derhalve gestreefd worden naar een gemiddelde woningdichtheid van 16-20 woningen per hectare.

In het planologisch toezicht zal meer aandacht geschonken worden aan de stedenbouwkundige kwaliteit, de herkenbaarheid van het Friese landschap en de bescherming van waardevolle elementen van cultuurhistorie. Het werken met beeldkwaliteitsplannen wordt gestimuleerd.

Veel aandacht dient te worden besteed aan de waterhuishoudkundige inrichting van nieuwbouwlocaties; een vroegtijdig overleg met de betreffende waterschappen is een voorwaarde.

Aan de gemeenten zijn voor de jaren 1998 tot 2010 opnieuw richtgetallen toegekend door de provincie. De basis hiervoor is gelijk aan de prognose van 1996 en gaat uit van een lage bevolkingsprognose. Ten opzichte van 1996 zijn de richtgetallen dan ook, afgezien van bestuurlijke correcties, nauwelijks veranderd.

Voor de gemeente Harlingen is het richtgetal in principe niet gewijzigd. Gezien het aantal in de periode 1993-1998 gerealiseerde woningen, is het nieuwe richtgetal in *Wenjen yn Fryslân* voor de periode 1998-2010 gesteld op 905. Dit is volgens de provincie de maximum uitbreiding van de woningvoorraad. Dit betekent dat, na aftrek van de 50 woningen die in 1998 en 1999 gerealiseerd zijn, nog 855 woningen toe te voegen zijn aan de voorraad voor de periode 2000 tot 2010.

Op dit moment wordt er gewerkt aan een herijking van de richtgetallen in *Wenjen yn Fryslân*. Zoals het er nu naar uitziet blijft het richtgetal voor Harlingen ongewijzigd.

Een voortvloeisel van de notitie *Wenjen yn Fryslân* is dat de provincie, ten tijde van het uitkomen van de notitie, van alle gemeenten op korte termijn een *Woonplan* verwacht. Voorwaarde voor het vertalen van de richtlijnen in bestemmingsplancapaciteit, is namelijk een visie van het gemeentebestuur op de ontwikkeling van de totale woningvoorraad en daarmee de woonkwaliteit tot 2010. Voor Harlingen is een dergelijk Woonplan in 2001 vastgesteld.

2. 2. Het gemeentelijk beleid

Het *Structuurplan Harlingen* (1997) schetst het kader waarbinnen de ruimtelijke ontwikkelingen aan het begin van de 21^{ste} eeuw plaats kunnen vinden. De doelstelling voor het wonen in het structuurplan is tweeledig. Ten eerste wil de gemeente voorzien in de woonbehoeften van haar inwoners en ten tweede wil zij de woonfunctie van de gemeente versterken. De gemeente richt haar woningbouwbeleid op twee groepen:

- de huidige inwoners en de economisch gebondenen;
- mensen van elders, die zich vanwege het aantrekkelijke woonmilieu in Harlingen willen vestigen.

Met betrekking tot nieuwbouw in Harlingen, blijkt uit het structuurplan dat in Harlingen sprake is van een toenemend tekort aan koopwoningen. Het aanbieden van aantrekkelijke woningbouw, in de vrije sector, en in aantrekkelijke woonmilieus, wordt als kans gezien om het negatieve migratiesaldo om te buigen in bevolkingsgroei. Om dit te bewerkstelligen is een jaarlijkse groei van de woningvoorraad met gemiddeld 75 woningen noodzakelijk.

In het recent verschenen *Woonplan Harlingen* (2001) is de visie op de ontwikkeling van de woningvoorraad in de gemeente vastgelegd.

Hierin zijn de actuele nieuwbouwmogelijkheden op basis van het provinciale richtgetal, gemiddeld 75 woningen per jaar in de periode 1998-2010, opgenomen als uitgangspunt voor de nieuwbouwmogelijkheden in de gemeente.

Na aftrek van de uitbreiding van de woningvoorraad in 1998 en 1999, blijkt dat de gemeente in de periode 2000-2010 nog met 855 woningen kan uitbreiden.

Uit de uitkomsten van het *Woningmarktonderzoek* (1998) blijkt dat er op korte termijn een gemiddelde behoefte van 82 woningen per jaar is. Gelet hierop en op de verwachte demografische en economische ontwikkelingen, wordt in het woonplan uitgegaan van een maximale toename van 85 woningen per jaar voor de periode 2000 tot 2010.

Van het genoemde aantal van 855 woningen zullen 400 woningen op herstructurerings- en invullocaties in de stad worden gerealiseerd. De overige 455 woningen zijn volgens het woonplan bestemd voor de drie uitbreidingslocaties, *Bynia State*, *Groot Ropens* en *Ludinga*.

Van deze 455 woningen zullen volgens het Woonplan 400 woningen gebouwd moeten worden op de uitbreidingslocatie *Ludinga* in de periode 2001-2010. De resterende 55 woningen zijn nog bedoeld ter afronding van de uitbreidingslocaties *Bynia State* en *Groot Ropens*, welke inmiddels afgerond zijn.

In totaal kunnen in de fasen I en II tezamen circa 400 woningen gerealiseerd worden. Bij een gemiddelde productie van gemiddeld 65 woningen per jaar in het plan *Ludinga*, kan Harlingen met de ontwikkeling van *Ludinga* de komende 6 jaar (2004 tot 2010) in haar uitbreidingsbehoefte voorzien. De provincie gaat uit van het concreet bestemmen tot maximaal 5 jaar en de rest door middel van artikel 11. In het onderhavige plan heeft deze uitgangssituatie geresulteerd in het concreet bestemmen van circa 330 woningen (5/6 keer 400) in de eerste fase. Na realisatie van de eerste fase zullen de resterende woningen in de tweede fase door middel van een nader uit te werken bestemming gebouwd worden.

Verder geeft het woonplan aan dat de woningvraag zich de komende jaren naar verwachting met name zal gaan richten op 2-onder-1-kap- en vrijstaande woningen in de koopsector.

Voor wat betreft de ruimtelijke kwaliteit in de gemeente, meldt het *Woonplan* dat de gemeente de versterking hiervan als uitgangspunt in haar woningbouwbeleid voor de toekomst heeft opgenomen. Nieuwbouw dient verder dáár plaats te vinden, waar zij de beste bijdrage kan leveren aan de ruimtelijke kwaliteit.

De in 1998 uitgevoerde *Plaatskeuze-analyse* gaat nader in op de mogelijke locaties voor uitbreidingsnieuwbouw en formuleert hiervoor diverse criteria. Nieuwbouwlocaties zouden zoveel mogelijk gebruik moeten maken van de ruimtelijke kwaliteiten van een gebied.

Daarnaast is het wenselijk dat een nieuwe uitbreiding zo goed mogelijk gebruik kan maken van bestaande voorzieningen en infrastructuur in en rond de stad. Tenslotte geldt als criterium dat andere bestemmingen, natuurlijke waarden of geluidszones, niet door de uitbreiding mogen worden belemmerd. De ruimte ten zuidoosten van de stad levert volgens het onderzoek de minste belemmeringen op.

Als geschikte nieuwbouwlocaties, aansluitend op de stad, komen zowel Oosterpark-Oost als Ludinga (in de analyse nog Groot Ropens III genaamd) in aanmerking. De ontwikkeling van beide locaties biedt de beste garantie voor een verantwoorde uitbreiding van het woningbestand van de stad Harlingen. Redenen hiervoor zijn een evenwichtiger ontwikkeling van de ruimtelijke structuur, aanhouden van één coherente standsrand naar het landschap, de ontsluiting van de woongebieden over meerdere aansluitingen en het beter inspelen op onvoorziene ontwikkelingen. De locaties kunnen tezamen ruimte bieden aan ± 500 woningen.

2. 3. Beleidskader water

Rijksbeleid

Voor het Rijksbeleid ten aanzien van water zijn de *Startovereenkomst Waterbeleid 21^e (WB21)* en de *vijfde Nota over de ruimtelijke ordening deel 1* van belang. De basis in dit waterbeleid wordt gevormd door de *Watertoets*. Deze maakt de gevolgen zichtbaar van ruimtelijke plannen voor de waterhuishouding. Eind 2002 heeft de ministerraad ingestemd met het voorstel tot wettelijke verankering van de Watertoets. In dit kader dienen gemeenten, provincies, Rijk en waterschappen standaard een *waterparagraaf* op te nemen in ruimtelijke plannen. Hierin staat beschreven wat de effecten van ruimtelijke veranderingen op de waterhuishouding zijn.

De watertoets is per 1 maart 2003 wettelijk verankerd bij wijziging van het Besluit op de ruimtelijke ordening van 1985.

Provinciaal beleid

In het 2^e *Waterhuishoudingsplan Fryslân (2000)* zijn de hoofdlijnen van het provinciaal waterhuishoudkundig beleid neergelegd. Hierin staat de watersysteembenadering centraal, wat inhoudt dat bij nieuw te ontwikkelen plannen het watersysteem wordt beschouwd waarbinnen het betreffende (plan)gebied ligt. Daarnaast richt het 2^e Waterhuishoudingsplan zich primair op het realiseren van een basisniveau ten aanzien van veiligheid, waterkwaliteit, grondwater en inrichting.

Regionaal beleid

De Friese waterschappen hebben, als uitwerking van het provinciaal waterhuishoudkundig beleid, een *Integraal Waterbeheersplan Friese Waterschappen (IWBP)* (vastgesteld op 19 december 2000) opgesteld, waarin de vertaling van het beleid op hoofdlijnen naar de verschillende waterschapsgebieden plaatsvindt. In het IWBP zijn doelstellingen per thema geformuleerd. Voor het onderhavige bestemmingsplan zijn de volgende doelstellingen van belang:

- als gevolg van externe invloeden zijn nieuwe veiligheidsnormen voor de kadehoogten opgesteld, waarbij tevens met lokale omstandigheden rekening wordt gehouden. De kaden moeten binnen een gestelde termijn voldoen aan deze nieuwe veiligheidsnormen;
- om afwenteling van wateroverlast bij stedelijke uitbreidingen te voorkomen, dient bij de inrichting van bebouwd gebied aandacht besteed te worden aan voldoende bergingsmogelijkheden in het gebied voor de afvoer van regenwater;
- het peilbeheer dient geoptimaliseerd te worden, waarbij voor het betreffende gebied rekening wordt gehouden met de mogelijkheden en de voorkomende functies;
- de wijze waarop het peilbeheer wordt uitgevoerd, is vastgelegd in peilbesluiten. Bij aanpassing van het peil dient een nieuw peilbesluit genomen te worden;
- aanleg van natuurvriendelijke oevers ten gunste van zowel het functioneren van het ecosysteem als van de waterkwaliteit;
- het op een zodanige wijze onderhouden van de watergangen dat de aan- en afvoerfunctie van de watergang gedurende het gehele jaar gewaarborgd is;
 - voor het water in bebouwd gebied moet een gezond en duurzaam ingericht watersysteem worden bereikt dat voor meerdere doeleinden geschikt en bruikbaar is.

Het plangebied Ludinga valt onder het beheer van twee waterschappen¹⁾. Wetterskip Fryslân draagt zorg voor de kwaliteit van het oppervlaktewater in het gebied en beheert het oppervlaktewater in de Bolswardervaart. Tevens is Wetterskip Fryslân verantwoordelijk voor het oeverbeheer van de Bolswardervaart.

Wetterskip Marne-Middelsee beheert de sloten in het plangebied en de waterkeringen langs de Bolswardervaart en is belast met het peilbeheer in het gebied.

¹⁾ Per 1 januari 2004 zijn de Friese waterschappen gefuseerd tot één Wetterskip Fryslân.

3. PLANUITGANGSPUNTEN

3. 1. Inleiding

In dit hoofdstuk worden de uitgangspunten voor het hele plangebied gegeven. Het plangebied is opgedeeld in twee fasen. In het voorliggende bestemmingsplan is de eerste fase, het woongebied en sportveldengebied (zie figuur 2), reeds verder uitgewerkt en ook gedetailleerd bestemd. De tweede fase heeft een globale bestemming gekregen. Middels een uitwerkingsplan ex artikel 11 zal deze fase later worden uitgewerkt. Echter de uitgangspunten die in dit hoofdstuk worden beschreven, gelden tevens als leidraad bij de toekomstige uitwerking van fase twee.

3. 2. De huidige situatie

- Omgeving -

In de eerste fase van het plangebied kan qua huidig gebruik onderscheid gemaakt worden tussen twee deelgebieden. Het noordwestelijk deelgebied (in de volksmond ook wel het Harlinger bos genoemd) heeft een oppervlakte van ruim 16 hectare en is in gebruik ten behoeve van sport- en recreatiedoeleinden. Dit deelgebied bestaat grotendeels uit enkele sportvelden en een, niet meer als zodanig functionerende, atletiekbaan in een parkachtige omgeving. Het overige deel van het plangebied meet een oppervlakte van ruim 25 hectare en bestaat daarentegen uit open landschap dat voornamelijk agrarisch in gebruik is. De westzijde van het plangebied wordt grotendeels begrensd door de uitbreiding Groot Ropens II. Aan de noordzijde ligt de woonwijk Oosterpark. Ten oosten van het plangebied is het landschap open en heeft het voornamelijk een agrarische gebruiksfunctie.



Figuur 3. Zicht op het plangebied vanaf de Achlumerdijk

Ten zuiden van het plangebied loopt de Bolswardervaart, die de noordelijke grens vormt van een natuurgebied met natuurwaarden als bloemrijk grasland en vogelgebied. Om eventueel storende invloeden van het toekomstige woongebied op dit natuurgebied te voorkomen, wordt een bebouwingsvrije bufferzone van 100 meter breed als overgang tussen het woongebied en het natuurgebied in acht gehouden. Deze zone zal worden ingericht als natuurzone.

Volgens het *Structuurplan Harlingen* (1997) en het *Bestemmingsplan Buitengebied* (1986) maakt het plangebied deel uit van een landschappelijk waardevol gebied, met daarin de volgende waarden waarmee bij het stedenbouwkundig ontwerp rekening mee gehouden dient te worden:

- het zuidelijk gedeelte van het plangebied is onderdeel van een groter gebied, waarin een onregelmatig blokverkavelingspatroon voorkomt. In dit oorspronkelijke verkavelingspatroon vormen de waterlopen een zeer belangrijk element;
- in het westen van het plangebied ligt de oude boerderij Groot Ropens, waar de gelijknamige woonwijk naar vernoemd is. Ten zuiden van deze boerderij ligt een hooggelegen perceel behorend bij de boerderij. Dit perceel is aangeduid als archeologisch monument en wordt primair beschermd op grond van de Monumentenwet. Dit bestemmingsplan voorziet in een aanvullende regeling;
- ten zuiden van het gedeelte van de Achlumerdijkje, dat van west naar oost door het plangebied loopt, liggen in en ten oosten van het plangebied daarnaast nog enkele opvallende kruinige percelen, die in het *Bestemmingsplan Buitengebied* (1986) de aanwijzing "landschappelijk waardevol element/structuur" hebben gekregen.

- Woningmarkt -

Afgezien van een enkele locatie in Bynia State, zijn er geen direct beschikbare bouwterreinen meer voorhanden in Harlingen. Gezien de aanwezige woningbehoefte in Harlingen, wordt hoge prioriteit gegeven aan de ontwikkeling van een nieuwe bouwlocatie. Zoals gezegd kwamen Oosterpark Oost en Ludinga als voorkeur naar voren uit de plaatskeuze-analyse. Uiteindelijk is voor Ludinga gekozen omdat hier meer mogelijkheden aanwezig zijn op het gebied van ontsluiting.

Om gericht op de woningmarkt te kunnen inspelen, heeft de gemeente onderzoek laten verrichten naar de woonsituatie en woningbehoefte van haar inwoners. Dit woningmarktonderzoek²⁾ is een belangrijke basis voor het *Woonplan Harlingen*. Een belangrijke conclusie uit het woonplan is dat doorstroming vooral zal plaatsvinden vanuit een rijtjeswoning (huur en koop) naar een vrijstaande of halfvrijstaande woning in de koopsector.

Daarnaast blijkt dat het overgrote deel van de vestigers die in een huurwoning terecht zijn gekomen, graag wil doorstromen naar een koopwoning. Er is dan ook sprake van een sterke behoefte aan koopwoningen; niet alleen bij doorstromers maar ook bij potentiële vestigers.

²⁾ "Notitie Woningmarktonderzoek 1993" van de gemeente Harlingen.

Voor de woningmarkt betekent dit dat het tekort met name geconcentreerd is in de koopsector en dan vooral bij de vrijstaande of halfvrijstaande woningen. Deze tekorten in de koopsector kunnen niet door doorstroming en omzetting (verkoop van huurwoningen) worden opgevangen.

Er dienen derhalve mogelijkheden voor de bouw van nieuwe vrije sectorwoningen te worden gecreëerd. In het hiervoor genoemde woonplan is ook aangegeven dat daarmee een bijdrage kan worden geleverd aan het terugdringen van het vertrekoverschot in de gemeente Harlingen.

Om naast het terugdringen van het vertrekoverschot ook nog vestigers te kunnen aantrekken, is de bouw van meer woningen noodzakelijk dan het provinciale richtgetal van 75 woningen per jaar. Eerder is al vermeld dat in de periode 2000-2010 in de gemeente Harlingen volgens het woonplan nog 855 woningen gebouwd zullen moeten worden, waarvan $\pm$ 400 woningen in de uitbreiding *Ludinga*, met een maximale toename van 85 stuks per jaar.

3. 3. Stedebouwkundig ontwerp

In de lijn van de uitgangspunten zoals die voor de bestemmingsplannen *Groot Ropens I* en *Groot Ropens II* zijn gehanteerd, worden voor de ruimtelijke ontwikkeling en inrichting van *Ludinga* de volgende kwantitatieve en kwalitatieve uitgangspunten geformuleerd. Deze uitgangspunten gelden voor het hele plangebied (fase één en twee). Een verkavelingsschets voor het plangebied is opgenomen in bijlage 2.

De beeldkwaliteitseisen waaraan de woningen en de openbare ruimte in de nieuwe woonwijk moeten voldoen, zijn opgenomen in een op zichzelfstaand beeldkwaliteitsplan, dat alleen voor de eerste fase is gemaakt (zie bijlage 1).

- Kwantitatieve uitgangspunten -

De capaciteit van het bestemmingsplan wordt bepaald door:

- *De omvang van het plangebied.*
Op basis van een studie naar de meest wenselijke uitbreidingsrichting van Harlingen, de *plaatskeuze-analyse Harlingen*, is gekozen voor een verdere uitbreiding in zuidoostelijke richting.
In dit gebied zijn met betrekking tot de aankoop en aanwending van gronden ten behoeve van de uitbreiding inmiddels de nodige afspraken gemaakt. Het ligt daarbij in de bedoeling om, met het oog op het aantal te bouwen woningen, in eerste instantie de eerste fase van het woongebied tot ontwikkeling te brengen.
- *De bebouwingsdichtheid.*
Deze is afhankelijk van het te realiseren woningtype. Gezien het tekort in Harlingen aan 2-onder-1-kap- en vrijstaande woningen in de koopsector, wordt in dit plan uitgegaan van 30% vrije sectorbouw (individueel te ontwikkelen) en 60% projectmatige woningbouw. Dit zullen voor het merendeel (half)vrijstaande woningen zijn. De resterende 10% kan gebruikt worden voor bijzondere projecten.

Om aan te sluiten bij het provinciale woningbouwbeleid wordt voor dit uitbreidingsplan uitgegaan van een gemiddelde van 16-20 woningen per hectare (in het woongebied).

Ludinga dient, zoals gezegd, aangemerkt te worden als zijnde een kwaliteitslocatie, waar volgens de notitie *Wenjen yn Fryslân* in lagere dichtheden gebouwd mag worden, inspringend op de markt. Om deze kwaliteit op Ludinga te bewerkstelligen, zal onder meer een aanzienlijk deel van het woongebied bestaan uit groenvoorzieningen en water, waardoor tevens een geleidelijke overgang van stad naar landschap gecreëerd wordt.

Daarnaast dient er ruimte aanwezig te zijn voor onder andere wegen en woonstraten. Al met al wordt uitgegaan van de bouw van circa 330 woningen in de eerste fase en de resterende woningen in de tweede, nader uit te werken fase.

- Kwalitatieve uitgangspunten -

In de *Structuurvisie Harlingen* (1997) en de *Plaatskeuze-analyse Harlingen* (1998) is reeds gesteld dat het karakteristieke landschapsbeeld van het buitengebied van Harlingen zoveel mogelijk gehandhaafd dient te blijven. Een verdere ontwikkeling van een nieuwe woonwijk in de open groene ruimte rond de stad, dient dan ook daar waar mogelijk te geschieden binnen het kader van integratie van de aanwezige landschappelijke en ecologische kwaliteiten en de uit het milieu voortkomende randvoorwaarden.

Daarnaast zal in relatie tot een eventuele verdere ontwikkeling van het woongebied in oostelijke richting, bijzondere aandacht moeten worden geschonken aan enerzijds de ontsluitingsstructuur en anderzijds het benutten van mogelijkheden voor wonen aan water.

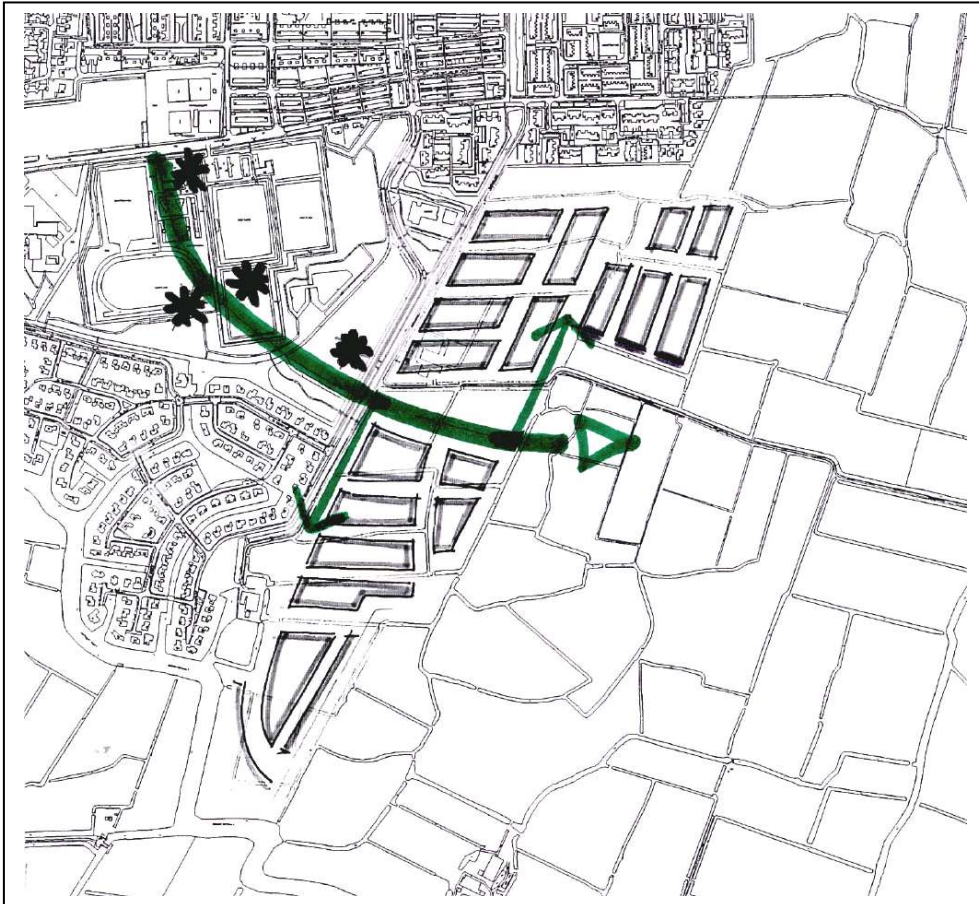
In de geest van de in beide visies gestelde randvoorwaarden voor uitbreiding van Harlingen plus de randvoorwaarden die voortkomen uit de huidige situatie, zijn bij het maken van het stedenbouwkundig ontwerp (zie bijlage 2) een drietal uitgangspunten voor het plangebied geformuleerd die de identiteit zullen gaan vormen van de uiteindelijke woonwijk Ludinga.

1. Groene hoofdontsluiting

Een eerste uitgangspunt is de aanleg van een autonome groene hoofdontsluiting, zoals weergegeven in figuur 4. Deze vormt, begeleid door groen en bebouwing, de entree van de woonwijk en zal deze als centrale groene as ontsluiten. Deze ontsluitingsweg sluit ten noorden van het sportveldengebied aan op de Achlumerdijkje en vervolgens op de Kimswerderweg, een belangrijke verbinding die in noordelijke richting aansluit op het centrum van de stad en in zuidelijke richting het buitengebied ontsluit.

De groene hoofdontsluiting is goed herkenbaar door een brede en vooral groene opzet en geeft de woonwijk op die manier een eigen identiteit en allure. De verschillende deelgebieden zijn vanaf deze centrale hoofdontsluiting te bereiken door middel van aftakkingen in de vorm van groene lanen. De woongebieden zijn alleen via de centrale hoofdontsluiting en vervolgens de lanen te bereiken. Hierdoor ontstaat een heldere verkeersstructuur waarbij bestaande wegen niet verder belast worden. Daar waar de centrale hoofdontsluiting de Goudplevier kruist, zal een aansluiting gemaakt worden.

Zoals in bijlage 3 is weergegeven, zal de hoofdontsluiting in het noordwesten van het plangebied een parkachtig sport- en recreatieterrein doorsnijden, waardoor een gedeeltelijke herinrichting van dit gebied noodzakelijk is.

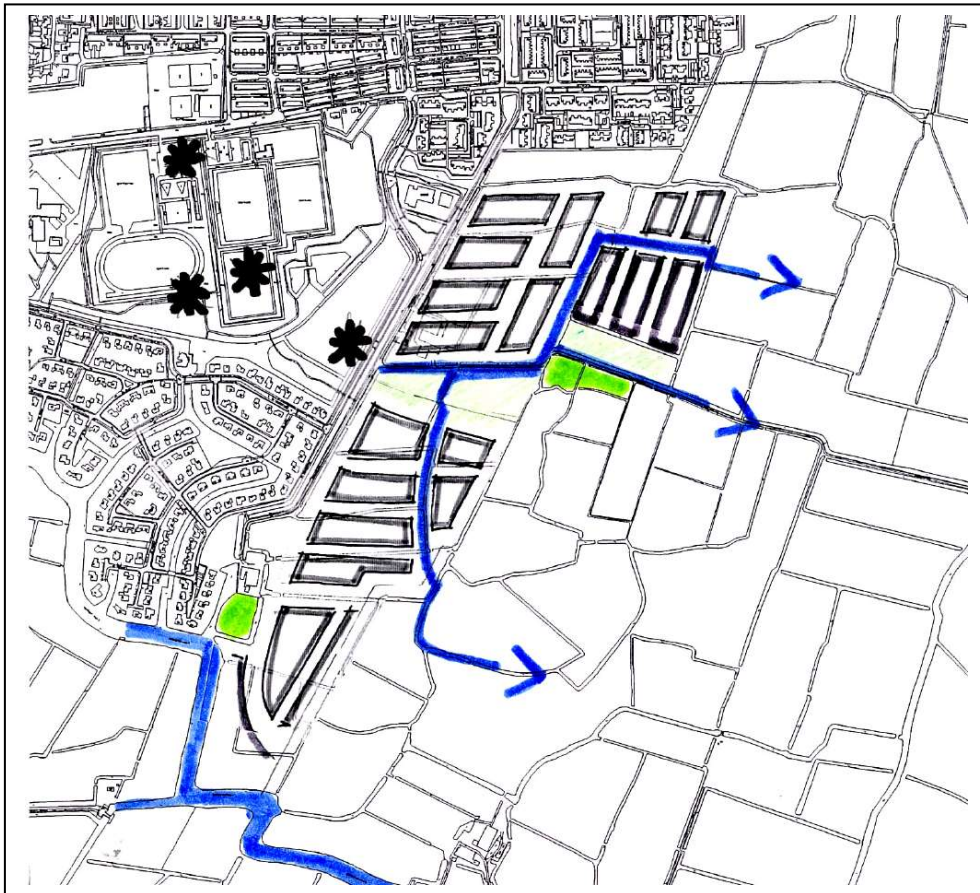


Figuur 4. Centrale groene hoofdontsluiting

In het oostelijk deel van het plangebied zal de ontsluitingsas uitkomen in een centrale groene ruimte. Deze groene ruimte, een gebied met landschappelijke waarden, vormt naast het parkachtige sport- en recreatieterrein een schakel in de verbinding naar het aangrenzende open landschap. Op deze ontsluitingsweg geldt een maximumsnelheid van 50 km per uur (in aansluiting op de Achlumerdijk en de Kimswarderweg).

2. Integratie in het bestaande landschap

De integratie van de woonwijk in het bestaande landschap, is een tweede uitgangspunt op basis waarvan het stedenbouwkundig ontwerp is gemaakt. Deze vindt plaats door aan te sluiten op bestaande landschappelijke elementen in en nabij het plangebied. Dit zijn het parkachtige sportveldengebied, een gedeelte van de Achlumerdijk dat van west naar oost door het plangebied loopt, twee archeologisch waardevolle gebieden, het karakteristieke slotenpatroon (zie figuur 5) en de zuidelijk aangrenzende Bolswardervaart.



Figuur 5. Integratie van het karakteristieke slotenpatroon en de waardevolle gebieden

Zoals reeds aangegeven wordt een aantrekkelijke overgang gecreëerd van het bestaande groen- en sportveldengebied naar het open weidelandschap aan de oostzijde van het plangebied. Dit gebeurt onder andere door middel van de centrale groene weg die de ontsluiting tot stand brengt van de nieuwe stadsuitbreiding. De overgang van “groen” naar woongebied wordt geaccentueerd door plaatselijk aan de groene hoofdontsluiting in het groen- en sportveldengebied een aantal plekken uit te kiezen waar bijzonder vormgegeven woonbebouwing de entree van de nieuwe woonwijk aanduidt. Op deze wijze wordt bovendien de enigszins geïsoleerde ligging van de wijk opgeheven. De nieuwe uitbreiding wordt als het ware “naar de stad getrokken”.

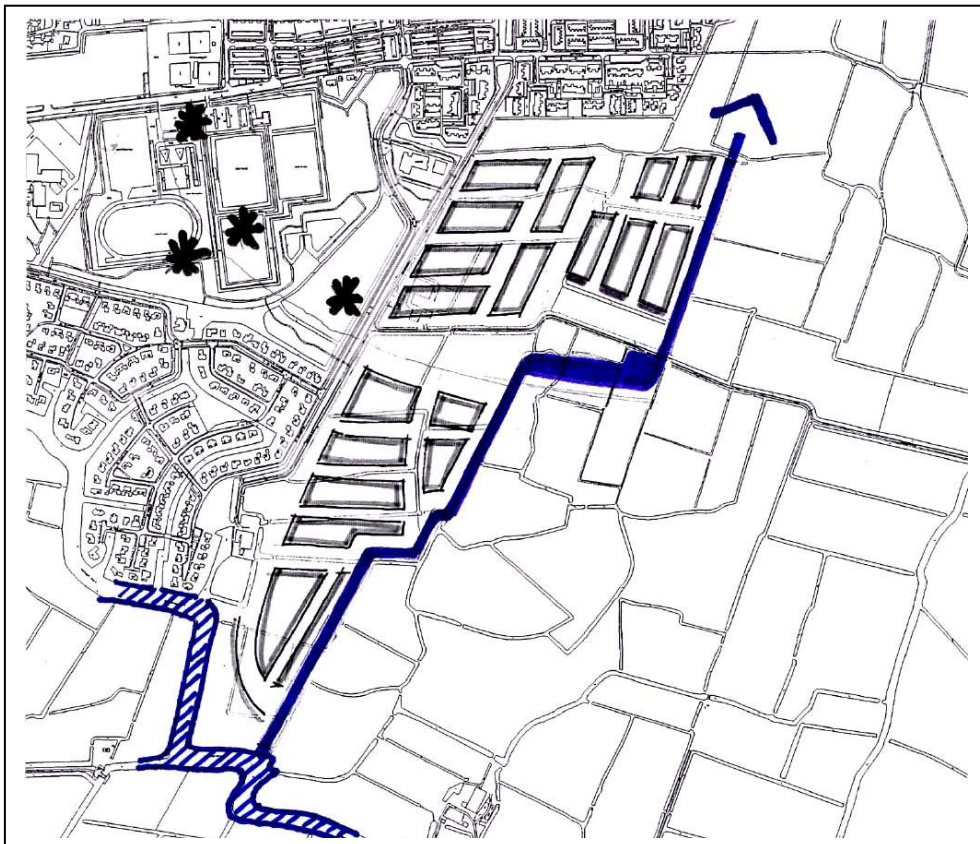
Ten noorden van de nieuwe hoofdontsluiting loopt, zoals gezegd, van west naar oost een gedeelte van de Achlumerdijkje, dat onderdeel uitmaakt van een cultuurhistorisch en landschappelijk waardevol groengebiedje. Dit gebied wordt in het plan geaccentueerd als zijnde de centrale groene ruimte waarvan dit deel van de Achlumerdijk de noordelijke en de groene hoofdontsluiting de zuidelijke begrenzing vormt.

Een archeologisch waardevol gebied ligt aan de westgrens van het plangebied waarvan de statige boerderij Groot Ropens onderdeel is. Langs één van de bestaande te handhaven sloten, ontstaat een interessante zichtlijn richting boerderij.

Als referentie aan het “oorspronkelijke” onderliggende verkavelingspatroon, zijn onderdelen van het waardevolle slotenpatroon (zie figuur 5) in het plangebied geïntegreerd in het stedenbouwkundig ontwerp.

3. Overgang van stad naar landschap

Een derde uitgangspunt is het aanbrengen van een geleidelijke overgang van stad naar landschap. Om dit te verkrijgen zal enerzijds een differentiatie in woonmilieus worden toegepast. Dit geschiedt door in het noordwestelijk gedeelte van het plangebied, dat het dichtst tegen de stad ligt, te bouwen in hogere dichtheden en in zuidoostelijke richting in lagere dichtheden. Anderzijds zullen de randen van het woongebied een wat opener karakter verkrijgen door onder andere het toepassen van waterrijke randen, waarlangs in lagere dichtheden wordt gebouwd. Naast de accentuering van de overgang van stad naar landschap, wordt op deze manier het wonen aan het water op een aantrekkelijke wijze benut. In het zuiden van het plangebied wordt dit opener karakter verkregen door langs de Bolswardervaart een bebouwingsvrije natuurzone in te richten. Op deze wijze wordt tevens een buffer van tenminste 100 meter gevormd tussen de woonwijk en het waardevolle natuurgebied ten zuiden van de Bolswardervaart. Het huidige karakteristieke beloop van de Bolswardervaart zal behouden blijven.



Figuur 6. De Bolswardervaart en de ‘nieuwe’ vaart

Daarnaast zal langs de oostgrens van het plangebied, vanuit de Bolswardervaart, een nieuwe vaart in noordelijke richting de overgang naar het open landschap accentueren, wat tevens de aantrekkelijkheid van de nieuwe woonmilieus ten goede komt (zie figuur 6).

Tenslotte zal de overgang van stad naar landschap versterkt worden door gebruik te maken van landschappelijke elementen in de woonwijk, zoals riet, lager liggende moerasachtige delen en de reeds aanwezige sloten.

Deze uitgangspunten tezamen hebben geleid tot een verkavelingsschets zoals weergegeven in bijlage 2.

3. 4. Uitgangspunten milieu

- Duurzame ontwikkeling -

De gemeente Harlingen streeft een duurzame ontwikkeling en inrichting van het plangebied na, daarbij zullen minimaal de eisen uit het Nationaal Pakket duurzaam bouwen worden geëist. Op verschillende onderdelen gaat de gemeente dan ook nadrukkelijk uit van een duurzame aanpak.

Het eerste aspect is het bouwrijp-maken van de grond. Hoofduitgangspunt is het streven naar een gesloten grondbalans. Om dit te bereiken dient zowel het grondverzet als een grootschalige aan- of afvoer van grond, zoveel mogelijk beperkt of vermeden te worden.

Een tweede aspect is een duurzaam energieverbruik. Met betrekking tot de (straat)verlichting komt de duurzaamheid naar voren in het gebruik van een alternatieve vorm van energievoorziening.

Gedacht kan worden aan de op dit moment reeds op meerdere plaatsen toegepaste zonne-energiepanelen. Voor deze panelen (op een mast) dient wel een geschikte plek gevonden te worden.

Een laatste aspect is de waterhuishouding, wat een dusdanig belangrijk onderdeel van de woonwijk vormt dat deze in een aparte waterparagraaf (3.5) behandeld wordt.

- Geluid -

Op grond van de Wet geluidhinder hebben alle wegen in principe een geluidzone. Echter wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/u geldt, hebben géén zone.

In Ludinga heeft de centrale ontsluitingsweg een maximumsnelheid van 50 km/u en dus een geluidzone. Voor deze weg is de 50 dB(A)-contour berekend (zie bijlage 4). Daaruit blijkt dat deze op 10,8 meter uit de as van de weg ligt. Daarmee blijft de 50 dB(A)-contour binnen de grenzen van de groene hoofdontsluiting. Ter verduidelijking is de ligging van de 50 dB(A)-contour weergegeven in figuur 7, het dwarsprofiel van de hoofdontsluiting. De lanen die de deelgebieden gaan ontsluiten, hebben een maximumsnelheid van 30 km/u en dus geen geluidzone. Dit geldt ook voor de zone tussen het sportveldengebied en het woongebied.

Voor wat betreft het wegverkeerslawaaï zijn er dus geen belemmeringen voor het realiseren van het onderhavige bestemmingsplan.

- *Bodem* -

In het plangebied is oriënterend bodemonderzoek³⁾ verricht waarbij ter plaatse van de in/nabij het plangebied gelegen percelen Achlumerdijk 131 en 133 enkele vormen van verontreiniging zijn aangetroffen.

Ter plaatse van de Achlumerdijk 131 zijn, op basis van historisch onderzoek, een aantal verdachte locatieonderdelen gelegen. Op enkele van deze plekken is tot boven de interventiewaarde verhoogde gehalten aan minerale olie aangetroffen. Nagegaan dient nog te worden of dit op de betreffende plekken heeft geleid tot ernstige bodemverontreiniging. Doordat de onderhandelingen over de grondoverdracht nog lopen heeft dit nog niet plaatsgevonden. Na afronding van de onderhandelingen zal dit alsnog gebeuren en de resultaten zullen worden verwerkt voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan.

Ter plaatse van de Achlumerdijk 133 is een gronddepot gelegen dat eveneens is onderzocht. Hieruit bleek echter dat de betreffende grond gekwalificeerd kan worden als categorie 1 (lichtste vorm van vervuiling).

3. 5. Waterparagraaf

In het kader van de *Watertoets* zal in deze paragraaf aandacht worden besteed aan de uitgangspunten voor het water in het bestemmingsplan. Hier toe heeft overleg plaatsgevonden met de betreffende waterschappen: het Wetterskip Marne-Middelsee en het Wetterskip Fryslân. Dit heeft geleid tot de onderstaande waterhuishoudkundige maatregelen welke door de waterschappen worden onderschreven.

Huidige situatie

Het oppervlaktewater in het plangebied bestaat grotendeels uit polderwater en voor een klein deel boezemwater. Het polderwater bestaat, zoals in vorige hoofdstukken reeds beschreven, uit een voor het gebied karakteristiek slotenpatroon. Deze sloten hebben een afwateringsfunctie voor het landbouwgebied. De afwatering van het polderwater vindt plaats op het gemaal Atjetille bij Achlum. Het polderpeil in de sloten is gelegen op -1,20 m NAP. Het boezemwater in het plangebied wordt gevormd door (een deel van) de Bolswardervaart in het zuiden van het plangebied. Het boezempeil in de vaart ligt op -0,52 m NAP met een mogelijke fluctuatie tot maximaal 20 cm (regen-/droogteperiode).

Nieuwe situatie

In de nieuwe situatie zullen zoals gezegd onderdelen van het bestaande karakteristieke slotenpatroon in de woonwijk geïntegreerd worden (zie figuur 5). Om voldoende oppervlaktewater in het gebied te behouden, zal daarnaast een nieuwe vaart worden aangelegd. Deze vaart wordt vanaf de Bolswardervaart in noordelijke richting langs de oostgrens van het plangebied getrokken (zie figuur 6). Deze nieuwe vaart zal deel uitmaken van het boezemwater en het waterpeil zal dus op een hoger niveau komen te liggen dan de sloten in de aanliggende poldergebieden.

³⁾ Royal Haskoning, Oriënterend bodemonderzoek Achlumerdijk 131 te Harlingen, 2002.

Voor het woongebied betekent dit dat bebouwingsstroken die grenzen aan het open boezemwater, hoger gelegen zijn ten behoeve van de veiligheid. De aangrenzende agrarische gronden worden beschermd door aanleg van een kade langs de oostgrens van de vaart. Bij de uitwerking van de tweede fase bestaat de mogelijkheid om de nieuwe vaart door te trekken in noordelijke richting. Hierdoor wordt het bergend vermogen in de boezem vergroot en kan in de toekomst een verbinding worden gemaakt met het Van Harinxmakanaal.

In deze nieuwe situatie gelden de volgende uitgangspunten voor water, waarbij onderscheid gemaakt kan worden tussen uitgangspunten voor de *waterkwantiteit* en uitgangspunten voor de *waterkwaliteit*.

Waterkwantiteit

- *Afkoppeling van het verharde oppervlak*

In dit plan wordt dit bereikt door het dak- en straatwater via een volledig gescheiden rioolstelsel rechtstreeks op het in de nabijheid zijnde oppervlaktewater te lozen. Onderzocht zal worden of en op welke wijze slootbermen en groenzones benut kunnen worden voor (beperkte) filter- en infiltratiemogelijkheden ("verliespunten").

Bij een volledig gescheiden stelsel is een hoeveelheid berging vereist van 9 % van de netto verharde afwaterende oppervlakte met een zekerheidsmarge van 10 á 11 %.

In het voorliggende plangebied Ludinga wordt in totaal 1,24 ha wateroppervlak en 9,78 ha verhard oppervlak (woningen, straten, etc.) gerealiseerd. Het percentage wateroppervlak ten opzichte van het verhard oppervlak komt daarmee op 12,70 %, waarmee aan het gestelde wordt voldaan.

- *Boezemwater*

Het huidige boezempeil in het plangebied ligt nu op -0,52 m NAP met een mogelijke fluctuatie tot maximaal 20 centimeter. In de toekomst moet in het kader van extra waterberging in natte perioden rekening worden gehouden met een stijging van 30 cm tot een boezempeil van -0,20 m NAP en in extreme situaties tot -0,10/-0,05 m NAP. Hiervoor zullen de kades en percelen langs de boezemwateren in het plangebied op een blijvende waterkerende hoogte worden gebracht van minimaal +0,30/+0,35 m NAP.

- *Polderwater*

De functie van het polderwater in het plangebied zal veranderen van een agrarische naar een stedelijke functie. Het Waterschap verlangt dat stedelijk en agrarisch polderwater worden gescheiden. Hiervoor zal het huidige polderpeil (-1,20 m NAP) in het plangebied op hetzelfde peil worden gebracht met het (stedelijk) polderpeil in Groot Ropens, Bynia State en een deel van Oosterpark. Dit polderpeil bedraagt -0,95 m NAP. De afwateringsrichting van het water zal hierdoor ook veranderen. Deze zal niet meer plaatsvinden richting het gemaal Atjetille bij Achlum, maar richting het poldergemaal in Bynia State vanwaar het in de Bolswardervaart wordt gemalen.

Een voorwaarde hierbij is dat wordt voldaan aan de landelijke norm van de aanwezigheid van tenminste 3% van het totale oppervlak aan wateroppervlak in het plangebied. Dit komt voor wat betreft Ludinga overeen met 1,3 hectare wateroppervlak. Eerder is aangegeven dat in het plangebied 1,24 ha wateroppervlak zal worden gerealiseerd. Omdat er echter voor gekozen is om de percelen langs de boezemwateren rechtstreeks op de boezem te lozen, kan met de realisatie van 1,24 ha aan wateroppervlak worden volstaan.

- *Onderhoud*
Ten behoeve van onderhoud van de sloten in het plangebied zal rekening worden gehouden met een (bebouwingsvrije) onderhoudsstrook van 5 meter, gemeten vanuit de insteek van de watergang.
- *Drooglegging*
De drooglegging van het straatpeil ten opzichte van het oppervlaktewaterpeil zal minimaal 1,10 m bedragen. Hiermee kunnen kruipruimtes grondwatervrij worden gehouden.

Waterkwaliteit

- *Duurzaam Bouwen (DUBO)*
Bij de inrichting van het plangebied zullen minimaal de eisen uit het Nationaal Pakket Duurzaam Bouwen aangehouden dienen te worden wat ook ten goede komt aan de waterkwaliteit.
- *Lozingen*
Diffuse lozingen kunnen tegengegaan worden door afspraken te maken over bijvoorbeeld het autowassen op straat, het gebruik van bestrijdingsmiddelen en gladheidsbestrijding.
- *Natuurvriendelijke oevers*
Ten goede van de waterkwaliteit zullen alle oevers in het plangebied natuurvriendelijk ingericht worden.
- *Inrichting waterpartijen*
De inrichting van de (nieuwe) waterpartijen in het plangebied zal zodanig zijn dat fluctuatie in het waterpeil mogelijk is. Daarnaast zullen de (nieuwe) watergangen voorzien zijn van ondiepe gedeelten door het aanbrengen van flauwe taluds.
- *Beheer en onderhoud*
Het beheer en onderhoud van de watergangen en oevers zal op een gedifferentieerde, natuurvriendelijke wijze geschieden.

3. 6. Ecologie

Op grond van de *Europese Vogel- en Habitatrichtlijn* en de *Flora- en Faunawet* is in het kader van het bestemmingsplan inzicht nodig in de mogelijke effecten van de voorgenomen invulling van het terrein op de aanwezige ecologische waarden.

De *Vogelrichtlijn* is gericht op het beschermen van de in het wild levende vogelsoorten en op de instandhouding van de habitats (gebiedsbescherming) die het leefmilieu voor deze soorten vormen.

De *Habitatrichtlijn* is gericht op het instandhouden van natuurlijke en halfnatuurlijke habitats en de bescherming van wilde flora en fauna.

De soortenbeschermingsregeling van de Vogel- en Habitatrichtlijn is volledig geïmplementeerd in de Flora- en Faunawet.

Om te bezien in hoeverre de voorgenomen ontwikkelingen in het plangebied conflicteren met deze ecologische regelgeving, heeft ecologisch onderzoek⁴⁾ plaatsgevonden.

Vogel- en Habitatrichtlijn (gebiedsbescherming)

Het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan ligt op ongeveer 1 kilometer van de Waddenzee, dat in het kader van de Vogel- en Habitatrichtlijn, als een *speciale beschermingszone* is aangewezen. Er bestaat geen ecologische relatie tussen het plangebied en de Waddenzee.

Flora- en Faunawet (soortenbescherming)

Op grond van de Flora- en Faunawet gelden algemene verboden tot het verwijderen van beschermde plantensoorten van hun groeiplaats, het beschadigen, vernielen, wegnemen of verstoren van voortplantings-, vaste rust- of verblijfplaatsen van beschermde diersoorten, of het opzettelijk verontrusten van een beschermde diersoort. Activiteiten die een bedreiging voor deze soorten inhouden, zijn zonder ontheffing op grond van de Flora- en Faunawet niet toegestaan.

De daadwerkelijke toetsing aan de Flora- en Faunawet gebeurt overigens niet in het kader van het bestemmingsplan, maar bij de werkelijke uitvoering van het plan. Hierop vooruitlopend is ten behoeve van het bestemmingsplan een inventarisatie van de in het gebied voorkomende soorten wenselijk. Het genoemde ecologisch onderzoek voorziet hierin.

Gebiedsbeschrijving

Het plangebied grenst aan de oostzijde aan open weidegebied van de polder Ludinga en de Arumer- en Achlumerpolder. Het plangebied zelf maakt deel uit van de polder Ludinga en bestaat, evenals de andere twee polders, voor het overgrote deel uit open grasland.

Aan de zuidzijde grenst het plangebied aan de Bolswardervaart. Direct ten zuiden van de Bolswardervaart ligt het natuurgebied It Hegewiersterfjild dat, net als de Waddenzee, deel uitmaakt van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Het beheer in dit natuurgebied is gericht op weidevogels en bijzondere botanische waarden, met soorten van kruidenrijke en zilte vegetaties. In het westelijk deel van het natuurgebied ligt een voormalige zandwinplas. De omgeving van deze plas fungeert als hoogwatervluchtplaats voor talloze vogels die voedsel zoeken in de nabijgelegen Waddenzee.

Aanwezige ecologische kwaliteiten

De inventarisatie van de aanwezige ecologische kwaliteiten in het gebied is gebaseerd op een tweetal veldbezoeken en reeds bekende inventarisaties.

⁴⁾ Altenburg & Wymenga, *Ecologische beoordeling van het bestemmingsplan Ludinga in Harlingen* (januari 2003).

Doordat het plangebied bijna volledig bestaat uit gangbare graslanden (en deels akkers), is het onwaarschijnlijk dat er in het gebied veel bijzondere *beschermde plantensoorten* voorkomen.

Wat betreft *amfibieën* en *reptielen* zijn in de omgeving drie algemene soorten te verwachten die vermeld staan in de Flora- en Faunawet: de *Kleine Watersalamander*, de *Meerkikker* of *Grote Groene Kikker* en de *Bruine Kikker*. De in het gebied aanwezige sloten kunnen dienen als voortplantings- en overwinteringsplaats.

Verder komt in het gebied een aantal algemene *vlinder- en libellensoorten* voor. De vlindersoorten zullen zich in het gebied met name concentreren nabij menselijke bebouwing en komen in het open gebied nauwelijks voor. De libellen die in de omgeving van Harlingen voorkomen betreffen (zeer) algemene libellen die in het plangebied grotendeels afhankelijk zijn van de daarin aanwezige sloten.

Wat betreft *vogelsoorten* komen in het open weidegebied waarin het plangebied is gelegen vooral weidevogels voor in relatief lage dichtheden. Andere soorten broedvogels komen er nauwelijks voor en al helemaal geen bijzondere soorten. Ook in het sportveldengebied zullen alleen verschillende aan (jong) bos en struweel gebonden (zeer) algemene vogelsoorten voorkomen. In het zuidelijk gelegen natuurgebied It Hegewiersterfjild wijkt de broedvogelbevolking sterk af van die in de genoemde polders. Dit gebied herbergt tal van soorten die voorkomen op de Rode Lijst ('strengere' categorie). Doordat het plangebied grenst aan de bebouwing van Harlingen, is het minder geschikt voor ganzen en steltlopers. De polders direct ten oosten van het plangebied liggen meer geïsoleerd en daar komen dan ook regelmatig grotere groepen ganzen voor, evenals in It Hegewiersterfjild.

Daarnaast komen in de omgeving van het plangebied vijf algemene *vleermuissoorten* voor. Al deze vleermuizen staan vermeld in Bijlage IV (eveneens een 'strengere' categorie) van de Habitatrichtlijn. Het plangebied fungeert door zijn open karakter als foerageergebied voor deze soorten, waarbij de vleermuizen vooral langs randen van bebouwing en opgaande begroeiing jagen. Het open gebied zelf wordt gemedan. Vanwege het ontbreken van oude holle bomen komen kolonies of schuilplaatsen van vleermuizen in de vrije natuur van het plangebied waarschijnlijk niet voor.

Overige zoogdieren in en nabij het plangebied zijn allemaal min of meer cultuurvolgers, die algemeen zijn in Nederland. Deze soorten worden beschermd in het kader van de Flora- en Faunawet, maar zijn niet te vinden op de Rode Lijst van bedreigde soorten.

Tenslotte komen in de sloten in het plangebied verschillende (zeer) algemene *vissoorten* voor. Doordat het gebied grenst aan de Bolswaardervaart zijn er in het gebied goede mogelijkheden voor vissen om zich te vestigen. De *Bittervoorn*, een kwetsbare (Rode Lijst)-soort, kan in principe ook in het plangebied voorkomen, evenals de *Grote en Kleine Modderkruiper*.

Resumerend kan gesteld worden dat in het plangebied zelf, met uitzondering van bijzondere vissen (de Grote en Kleine modderkruiper en de Bittervoorn) en kleine aantallen weidevogels, geen bijzondere planten- of diersoorten voorkomen.

Bijzondere soorten komen vooral voor in het ten zuiden gelegen natuurgebied It Hegewiersterfjild.

Beoordeling

Doordat het open karakter van het plangebied geheel zal veranderen door de geplande bebouwing, zal het leefgebied voor dieren en planten daarin verdwijnen. Het gebied herbergt echter, met mogelijke uitzondering van bijzondere vissen, geen bijzondere planten- en diersoorten. Het leefgebied van de bijzondere vissen blijft gehandhaafd, omdat het wateroppervlak na uitvoering van de plannen alleen maar zal toenemen.

Habitatdegeneratie zal met name plaatsvinden in de randzone van het plangebied, doordat de openheid van het landschap er zal verminderen. Diersoorten die afhankelijk zijn van zeer open landschap, zullen hiervan nadelige invloed ondervinden. Door de bebouwing in het plangebied zal er een verstoringszone ontstaan waardoor de oostelijk gelegen polder minder geschikt wordt voor broedende weidevogels en overwinterende en doortrekkende ganzen en steltlopers. Deze vogels zullen enkele honderden meters op moeten schuiven.

Ten zuiden van het plangebied zal langs de noordelijke randzone van It Hegewiersterfjild zowel habitatdegeneratie als verstoring op kunnen treden. Hoewel langs deze noordrand kleinere aantallen weidevogels broeden dan in het centrale deel van het natuurgebied, zullen de dichtheden over een afstand van circa 100 meter wat af kunnen nemen.

Conclusie

Het plangebied is niet aangemeld als zijnde Vogel- en Habitatrichtlijngebied en heeft zoals gezegd, geen ecologische relatie met het dichtstbijzijnde Vogel- en Habitatrichtlijngebied, de Waddenzee.

De vleermuizen die in het plangebied voorkomen en in Bijlage IV van de Habitatrichtlijn staan, hebben (waarschijnlijk) geen kolonies of schuilplaatsen in het plangebied. Bebouwing in het plangebied is dan ook niet relevant in het kader van de Habitatrichtlijn (soortenbescherming).

Wat betreft de in het plangebied voorkomende soorten (waaronder de amfibieën, zoogdieren en vogels, zoals hiervoor beschreven) is de Flora- en Faunawet van toepassing. Deze soorten verliezen hun leefgebied. In het kader van de Flora- en Faunawet is hiervoor ontheffing nodig. Verwacht mag worden dat (gelet op de resultaten van het onderzoek) deze ontheffing verleend zal worden.

Daarnaast zal de realisering van Ludinga een gering negatief effect kunnen hebben op de noordelijke randzone van het natuurgebied It Hegewiersterfjild. De aantallen weidevogels zijn hier echter lager dan in het centrale deel van het natuurgebied. Deze verstoring heeft betrekking op vogels waarvoor formeel geen ontheffing kan worden verleend. Ten aanzien van deze vogels geldt in elk geval dat het in het kader van de Flora- en Faunawet verboden is om broed- en rustplaatsen en andere vaste verblijfplaatsen te verstoren. Hiervoor is geen vrijstelling mogelijk. Kritieke werkzaamheden mogen daarom niet in het broedseizoen opgestart worden.

3. 7. Archeologische waarden

In het kader van het Europese Verdrag van Malta is momenteel een wetsvoorstel in voorbereiding ter wijziging van de Monumentenwet.

Doel van dit voorstel is een grotere aandacht voor de (mogelijke) aanwezigheid van archeologische waarden bij het opstellen van bestemmingsplannen. Onderdeel van dit wetsvoorstel is dat de provincies gebieden aanwijzen die (naar verwachting) archeologisch waardevol zijn.

De provincie Fryslân heeft dit reeds gedaan en het resultaat daarvan is de *Friese Archeologische Monumentenkaart Extra* (FAMKE).

Op grond van de FAMKE geldt voor het plangebied een middelhoge tot hoge archeologische verwachting voor vindplaatsen uit de IJzertijd tot en met de Late Middeleeuwen. Dit betekent dat in het plangebied rekening dient te worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van archeologisch waardevolle resten. In dit kader heeft een inventariserend archeologisch onderzoek⁵⁾ in het plangebied plaatsgevonden.

In het plangebied ligt één terrein van archeologische betekenis en wel het perceel ten zuiden van de voormalige boerderij Groot Ropens. Op dit terrein zullen echter geen grondwerkzaamheden plaatsvinden die de aanwezige archeologische waarden kunnen verstoren.

Langs de randen van dit terrein zijn archeologische indicatoren aangetroffen. Dit betekent dat zich in deze randzones nog diepere grondsporen kunnen bevinden. Hiermee zal in de uitvoeringsfase rekening worden gehouden.

Voor het overige zijn, in tegenstelling tot de verwachtingswaarde, in het plangebied verder geen duidelijke aanwijzingen aangetroffen die duiden op de aanwezigheid van archeologische resten.

⁵⁾ RAAP, Inventariserend archeologisch onderzoek uitbreidingsplan Ludinga gemeente Harlingen, 2002.

4. INRICHTING EN ONTWERP

4. 1. Inleiding

In dit hoofdstuk wordt gedetailleerder op de (stedebouwkundige) inrichting van het plangebied ingegaan. Naast de uitwerking van de hoofdstructuur zal ingegaan worden op de inrichting van de eerste fase en zullen enkele richtlijnen gegeven worden voor de uit te werken tweede fase.

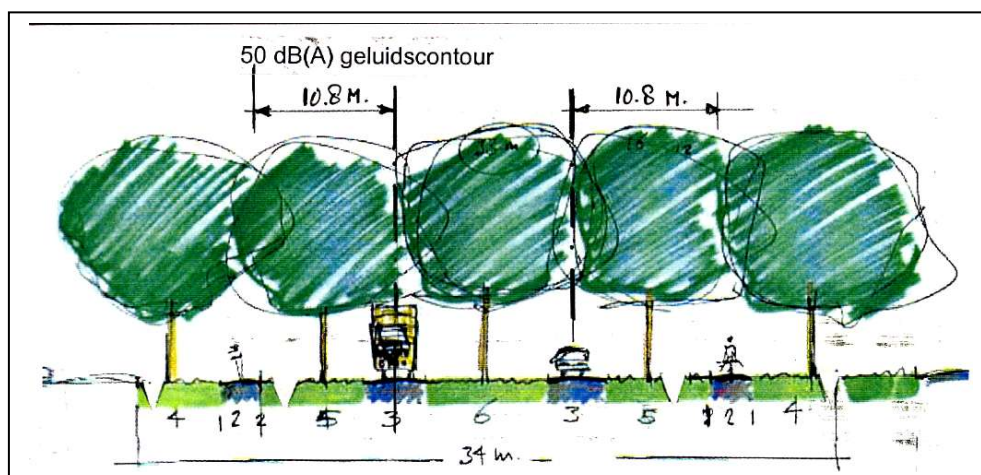
Ter verduidelijking is in bijlage 2 een verkavelingschets opgenomen voor de eerste en tweede fase van de stadsuitbreiding.

4. 2. Hoofdstructuur

Op basis van genoemde uitgangspunten in het vorige hoofdstuk, is in het ontwerp een hoofdstructuur neergelegd die de leidraad vormt voor de uiteindelijke inrichting van het gebied. Deze hoofdstructuur bestaat uit een aantal duidelijk herkenbare openbare ruimten en in het gebied aanwezige elementen, die in het plan geïntegreerd en waar nodig versterkt zijn.

- Groene (hoofd)entree -

De groene hoofdontsluiting, zoals omschreven in de uitgangspunten, zal ten noorden van het sportveldengebied vanaf de Achlumerdijk Ludinga en het oostelijke deel van Groot Ropens ontsluiten. Deze hoofdentree zal duidelijk herkenbaar worden gemaakt door een ruime brede opzet. De weg zal bestaan uit twee rijbanen en begeleidende langzaam-verkeersroutes (zie figuur 7). Het tracé van de hoofdontsluiting zal begeleid worden door bomenrijen, waardoor het geheel een groen karakter verkrijgt. Door deze groene opzet straalt de hoofdentree een bepaalde allure uit en wordt de aanwezigheid van het sportveldengebied in zijn/haar parkachtige setting gerespecteerd. De hoofdontsluiting komt uiteindelijk uit in de centrale groene ruimte, die de verbinding vormt met het oostelijk aangrenzende buitengebied.



Figuur 7. Het dwarsprofiel van de hoofdontsluiting

- Centrale groene ruimte -

Het groengebied gelegen tussen de hoofdontsluiting en het van west naar oost door het plangebied lopende deel van de Achlumerdijk, vormt de centrale groene ruimte van de woonwijk Ludinga. De verschillende elementen, waaruit de hoofdstructuur van het plan is opgebouwd, komen hier tezamen. Vanwege deze veelheid aan elementen, is ervoor gekozen de inrichting van deze groene ruimte eenvoudig en helder te houden.

De centrale groene ruimte wordt in het noorden en zuiden begrensd door de bebouwingswanden van de woningen, die de randen van de verschillende deelgebieden vormen. De ruimte zelf blijft in principe zonder bebouwing en het "natuurlijk" ingerichte maaiveld in deze ruimte geeft samenhang. Een accent wordt gevormd door het oplopende maaiveld in oostelijke richting, wat de aanwezigheid van een archeologisch waardevol gebied aanduidt. De huidige hoogteverschillen in het gebied zullen worden gerespecteerd.

- Water -

Sloten

Een aantal landschappelijke en ecologisch waardevolle sloten in het gebied, zal worden gehandhaafd (zie ook figuur 5). Door het in de toekomst onderlinge verbinden van deze sloten in de verschillende fasen, ontstaat het zogenaamde *waterlint*. Deze vormt een openbare ruimte welke de verschillende deelgebieden in het plan verbindt. Door het consequent toepassen van hetzelfde profiel met aan één zijde een flauw talud, is het waterlint steeds duidelijk herkenbaar in de verschillende deelgebieden. De sloten in het plangebied zullen aldus een natuurlijke, een (beperkte) waterbergende, een recreatieve en cultuurhistorische functie vervullen.

De verkavelingsopzet wordt mede bepaald door het beloop van de bestaande sloten. Het huidige polderpeil in deze sloten blijft gehandhaafd.

Vaart

Het waterelement in de wijk wordt versterkt door het "binnenhalen" van vaarwater. Dit gebeurt door in het zuiden van het plangebied vanaf de Bolswardervaart een nieuwe vaart langs de oostgrens van het plangebied naar de centrale groene ruimte te laten lopen. Anders dan in het waterlint, zal in deze vaart het boezempeil van de Bolswardervaart aangehouden worden. Doordat het boezempeil in de vaart op een hoger niveau ligt dan het polderpeil, zal langs de oostgrens van de nieuwe vaart een kade aangelegd worden met eventueel parallel hieraan een sloot. De deelgebieden, grenzend aan het boezemwater, zullen op een hoger niveau gebracht worden.

Bij de toekomstige uitwerking van fase twee bestaat de mogelijkheid dat de nieuwe vaart doorgetrokken wordt in noordelijke richting om wellicht in de nog verdere toekomst uiteindelijk een verbinding te maken met het Van Harinxmakanaal. Hierdoor zou een nieuwe vaarroute kunnen ontstaan (zie ook figuur 6).

- *Lanen* -

De lanen vormen de ontsluiting van de verschillende deelgebieden. Deze lanen lopen vanaf de centrale hoofdontsluiting langs de grenzen van de deelgebieden. De deelgebieden zijn alleen via deze lanen te bereiken. De achterliggende gedachte is het verkrijgen van een heldere verkeersstructuur. De lanen worden aan weerskanten vergezeld van langzaam verkeersroutes en een bomenrij, waarmee het idee van de centrale groene hoofdontsluiting wordt doorgezet.

- *Bebouwing* -

De verkaveling van de woningen is binnen de hoofdstructuur vormgegeven. Uitgangspunt hierbij is een eenvoudige en heldere verkaveling. Door gebruikmaking van “gesloten” bouwblokken, worden voor- en achterkantsituaties vermeden. Daarnaast is gekozen voor rechte straten waardoor een rustig en herkenbaar straatbeeld ontstaat dat de gekozen integratie met het landschap recht doet. Daar waar de verkavelingsblokken met de bestaande landschappelijke elementen in conflict dreigen te komen, zijn bijzondere bebouwingselementen geïntroduceerd die de wijk accentueren.

4. 3. De eerste fase

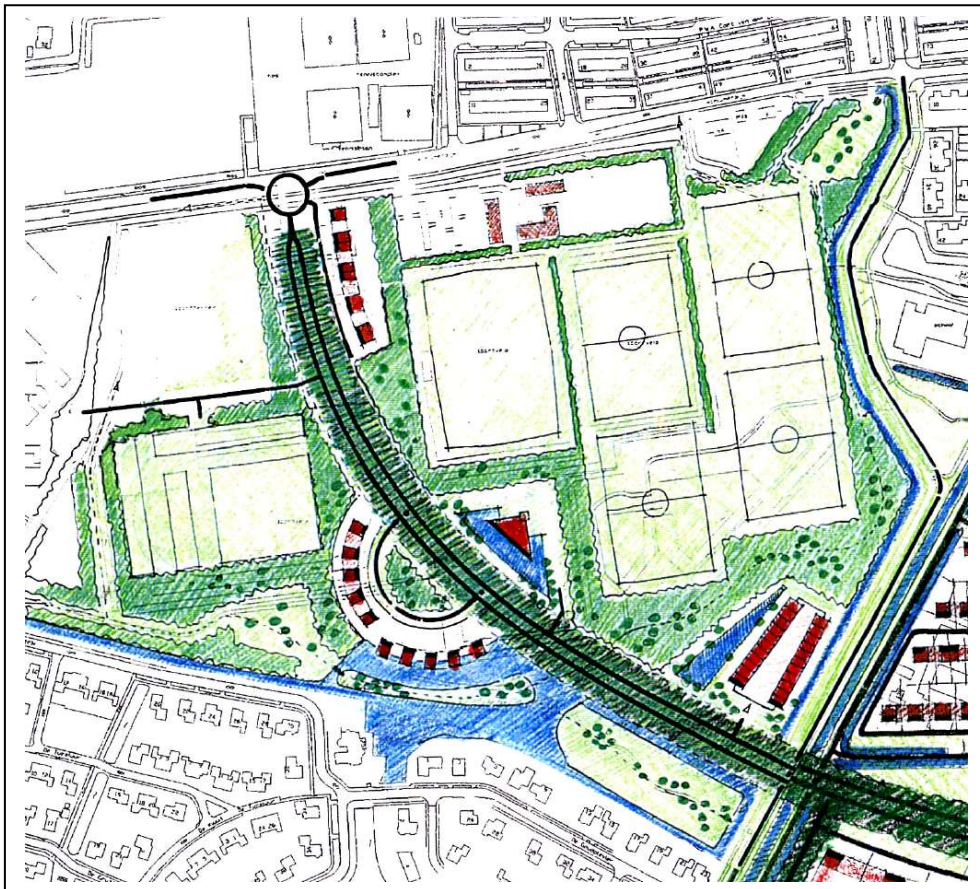
De in dit plan bestemde eerste fase, is qua inrichting onder te verdelen in twee deelgebieden. Het parkachtige sportvelden-/woongebied in het noordwesten van het plangebied en het woongebied in het midden van het plangebied. Het sportvelden-/woongebied heeft een oppervlakte van ruim 16 ha, het woongebied een oppervlakte van ruim 25 ha. Voor deze eerste fase is een apart beeldkwaliteitsplan gemaakt, dat als bijlage 1 is opgenomen.

- *Sportvelden-/woongebied* -

Zoals gezegd zal de hoofdentree vanaf het gedeelte van de Achlumerdijk, dat ten noorden van het huidige sportveldengebied ligt en naar de Kims-werderweg loopt, door het sportvelden-/woongebied de woonwijk ontsluiten (zie figuur 8). Om de parkstructuur te waarborgen, is een goede inpassing van de hoofdontsluiting in dit groengebied van grote waarde. De woonfunctie in dit gebied zal dan ook van ondergeschikte waarde zijn ten opzichte van het groen. Om de overgang tussen groen en rood enigszins geleidelijk te laten verlopen, zal bijzonder vormgegeven woonbebouwing in clusters langs de ontsluitingszone gesitueerd worden. Deze bebouwing kenmerkt zich door een ruimtelijke samenhang per cluster. Elk cluster zal een bijdrage leveren aan de ruimtelijke, visuele kwaliteit van de hoofdontsluiting. Deze woonbebouwing dient ter markering van de nieuwe woonwijk (zie ook bijlage 2), die op deze wijze als het ware naar de stad toe getrokken wordt. Het sportveldengebied zal (deels) heringericht worden. De belangrijkste veranderingen daarbij zijn dat de atletiekbaan plaats maakt voor (verplaatsing van de) jeu de boules-banen (inclusief een eventuele overdekte jeu de boules baan) en een trapveld voor de buurt.

Daarnaast zal een voetbalveld verplaatst worden en is er eventueel in de toekomst nog ruimte voor een extra veld.

Tussen de sportvoorzieningen en de stadsuitbreiding bevindt zich een zone met onder meer een waterloop begeleid door een tweetal straten. Langs de oostkant van deze waterloop is dat (een deel van) de Achlumerdijk en langs de westkant het verlengde van de Goudplevier. Deze straten zullen een aansluiting krijgen op de centrale hoofdontsluiting van Ludinga.



Figuur 8. Het sportveldengebied

Vanuit Ludinga zijn deze straten alleen via deze aansluiting te bereiken. Een achterliggende gedachte is dat de verkeersafwikkeling van en naar Ludinga enkel via de centrale hoofdontsluiting plaatsvindt en dat aangrenzende bestaande woonwijken niet worden belast met verkeer dat bestemd is voor de nieuwe stadsuitbreiding.

- Woongebied -

Het woongebied zal gekenmerkt worden door een woonbebouwing die bestaat uit voornamelijk vrijstaande en 2-onder-1-kap-woningen. Om de over-

gang van stad naar landschap te accentueren, zal gevarieerd worden in kavelgroottes.

Van noord naar zuid zal de grootte van de kavels toenemen met de grootste in het uiterste zuiden van het deelgebied.

In het noorden van het deelgebied zal een kavelgrootte aangehouden worden van gemiddeld 300 m². Meer richting het zuiden zal deze grootte oplopen tot 500 m². In het uiterste zuiden van het deelgebied zullen kavelgroottes van circa 1000 m² voorkomen. In totaal is in dit deelgebied ruimte voor circa 330 woningen van het type 2-onder-1-kap, vrijstaand en rijenwoningen. Het aantal bouwlagen van deze woningen zal variëren van 1 laag tot maximaal 2 lagen, plus eventueel een kap.

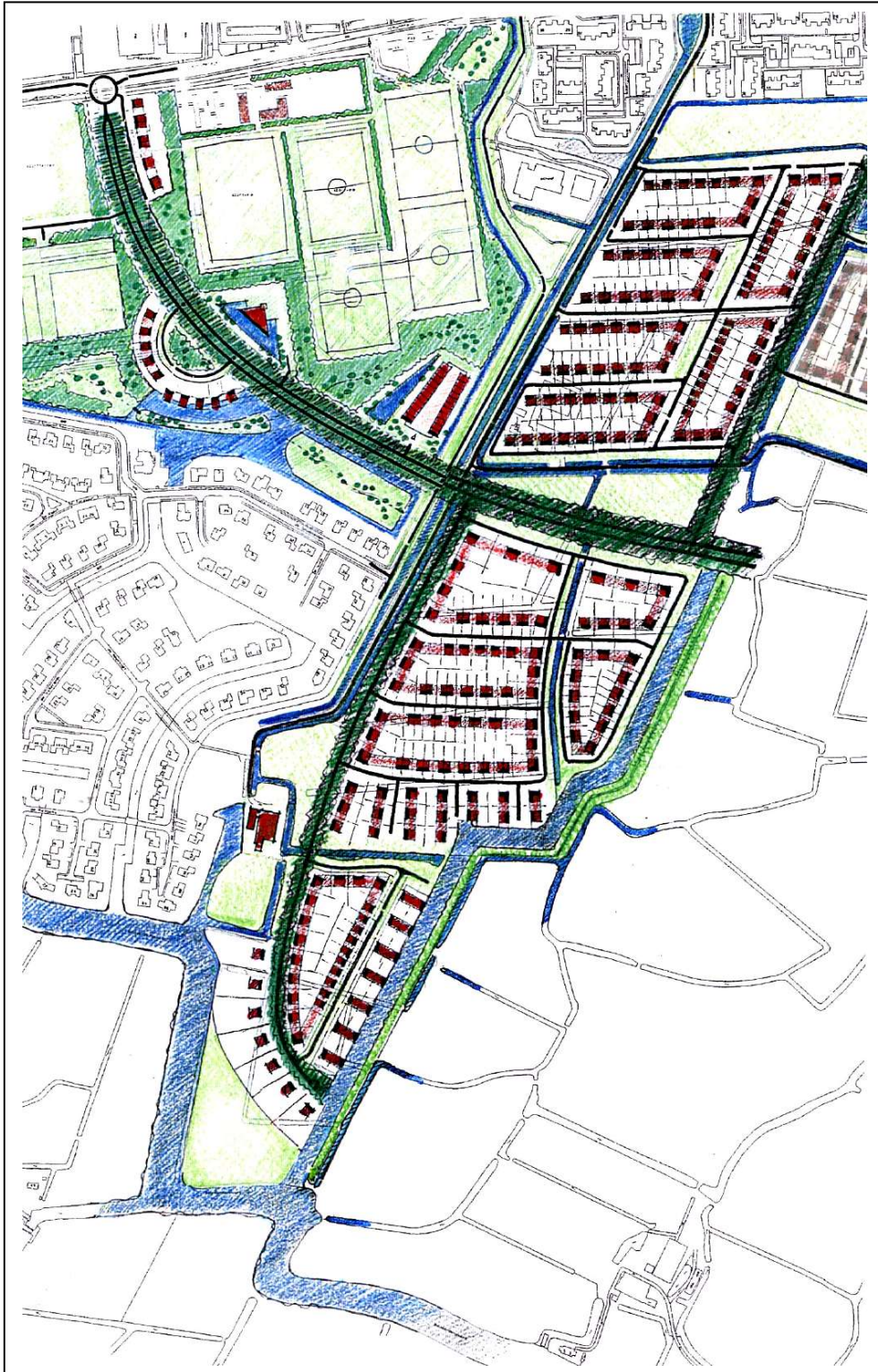
Bijzondere bouwelementen worden toegepast in het oosten en zuiden van het deelgebied en ter hoogte van de Achlumerdijk. In het oosten van het deelgebied is, door de stedenbouwkundige vorm van het grondgebied, een bijzonder bouwelement geïntroduceerd, dat ter plaatse voor een accent zal zorgen. In het zuiden is een ruime verkaveling toegepast waarbij de achtererven aansluiten op een natuurzone. Hierdoor krijgt de overgang tussen de woonwijk en het natuurgebied ten zuiden van de Bolswardervaart een geleidelijk verloop (zie figuur 9). In het westen blijft de karakteristieke boerderij Groot Ropens behouden en zal naast een woonfunctie gebruikt worden als atelier. Het bijbehorende archeologisch waardevol perceel zal hieraan gerelateerd gebruikt worden als beeldentuin.

Ten noorden van de hoofdontsluiting ligt een deel van een cultuurhistorisch waardevol groengebied, dat als zodanig in de woonwijk geïntegreerd zal worden. De contour van het deel van de Achlumerdijk alhier zal, met begeleidende waterloop, in dit woongebied bepalend zijn voor het bebouwingspatroon.

De verschillende bouwblokken in het woongebied worden gescheiden door woonstraten die in hun richting voor een deel verwijzen naar het oorspronkelijke verkavelingspatroon. De ligging van de te markeren waterlopen zélf wordt geaccentueerd door de aanleg van flauwe taluds, groenvoorzieningen en langzaam-verkeersroutes.

De ontsluiting van het woongebied vindt plaats middels twee groen omlijste lanen. Het gebied ten zuiden van de hoofdontsluiting wordt ontsloten door een laan langs de westgrens van dit gebied en het gebied ten noorden van de hoofdontsluiting wordt ontsloten door een laan ten oosten van dit gebied.

Het voordeel van de langgerekte beloop van deze ontsluitingszone is, dat alle onderdelen van deze woonwijk snel en gemakkelijk te bereiken zijn.



Figuur 9. Inrichtingssuggestie van het woongebied (eerste fase)

4. 4. Richtlijnen voor de tweede fase

Bij de toekomstige uitwerking van de tweede fase blijft de hoofdstructuur, zoals die in het vorige hoofdstuk is neergelegd, als basis dienen. Evenals bij de eerste fase loopt door dit gebied een gedeelte van het cultuurhistorisch waardevol groengebied dat in de woonwijk geïntegreerd zal worden. De contour van de Achlumerdijk zal ook in deze fase bepalend zijn voor het bebouwingspatroon (zie figuur 10).



Figuur 10. Inrichtingssuggestie voor de tweede fase

5. PLANBESCHRIJVING

5. 1. Toelichting op het juridische systeem

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied. De wijze waarop deze regeling juridisch is vormgegeven, wordt in grote lijnen bepaald door de Wet op de Ruimtelijke Ordening, alsmede door het daarbijbehorende Besluit op de ruimtelijke ordening.

Naast de bestemmingen op de plankaart en de daarbijbehorende voorschriften, is in dit plan ook een Beschrijving in Hoofdpijnen opgenomen. Hiermee wordt gebruik gemaakt van de mogelijkheden die artikel 12 van het Besluit op de ruimtelijke ordening biedt. Dit artikel biedt namelijk de mogelijkheid om een bestemmingsplan uit te bouwen met een kwalitatief (beleidsmatig) deel. In combinatie met deze Beschrijving in Hoofdpijnen, kunnen de "traditionele" bepalingen (de kwantitatieve) globaler van karakter zijn.

5. 2. Beschrijving in Hoofdpijnen

In de voorschriften (artikel 3) bij dit plan, is, zoals opgemerkt, een algemene Beschrijving in Hoofdpijnen opgenomen, met daarin de beleidsuitgangspunten ten aanzien van de aanleg van het nieuwe uitbreidingsgebied. De uitgangspunten en het ontwerp, zoals in het vorige hoofdstuk beschreven, krijgen daarmee een juridische basis.

Met het opnemen van een Beschrijving in Hoofdpijnen, wordt de wens geuit om sturend op te treden ten aanzien van de inrichting van het plangebied. Deze sturing werkt verschillend uit, al naar gelang het *instructienormen* dan wel *toetsingscriteria* betreft.

De *instructienormen* beogen met name inzicht te bieden in het beleid van de gemeente ten aanzien van de realisering van het plan en hebben daarmee de betekenis van een inspanningsverplichting. Instructienormen kunnen niet rechtstreeks worden afgedwongen. Wel kan de burger de gemeente hierop aanspreken.

De *toetsingscriteria* vormen, naast de "traditionele" voorschriften, een toetsingsgrond voor bouw- en aanlegvergunningen, en werken zo ook door naar de burger.

Om te voorkomen dat door allerlei activiteiten de uitvoering van de instructies onmogelijk wordt gemaakt, is wel als algemeen toetsingscriterium opgenomen dat geen onevenredige afbreuk mag worden gedaan aan de instructies.

5. 3. Toelichting op de bestemmingen

In deze paragraaf wordt een korte toelichting gegeven op de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de bestemmingen die in dit plan voorkomen.

- *Woondoeleinden* -

De eerste fase van het woongebied is onder de bestemming "Woondoeleinden" gebracht. Hieronder vallen de woonhuizen met bijbehorende bijgebouwen, tuinen, erven en terreinen. De bestemming is vrij globaal van opzet, dat wil zeggen dat binnen deze bestemming ook ruimte wordt geboden voor woonstraten, paden, waterlopen en -partijen, parkeer-, speel- en groenvoorzieningen. Alleen de hoofdontsluiting, de lanen en de essentiële structurele landschapselementen in het gebied zijn specifiek bestemd.

Het woongebied is opgedeeld in een aantal deelgebieden, waarbinnen per deelgebied specifieke stedenbouwkundige uitgangspunten gelden. Deze uitgangspunten zijn vertaald in een aantal bouwklassen. Binnen deze bouwklassen gelden een aantal randvoorwaarden waaraan de woningen (lees: hoofdgebouwen) moeten voldoen. Bepalingen zijn opgenomen ten behoeve van het regelen van het type woning (rijtjes, vrijstaand of twee-onder-één kap), de bouwvorm (aantal bouwlagen, kap, oppervlakte). In tabel 1 zijn de bouwklassen opgenomen.

Bouwklasse	Aantal aaneen te bouwen	Bouwhoogte	Goothoogte	Dakhelling		Inhoud
	Maximaal	Maximaal	Maximaal	Min.	Max.	Minimaal
A	vrijstaand	9 m	6,00 m	30°	60°	500 m ³
B	2	11 m	-	-	60°	-
C	1 ^{*)}	10 m	6,50 m	-	60°	-
D	4	10 m	6,50 m	30°	60°	-

^{*)} Indien de gronden op de plankaart zijn voorzien van de aanduiding "*", mag het aantal aaneen te bouwen hoofdgebouwen maximaal 8 bedragen.

Tabel 1. *Bepalingen bij de verschillende bouwklassen*

In het oostelijk deel van het woongebied wordt via een wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 WRO de mogelijkheid geboden voor de realisering van bijzondere bebouwing, zoals bijvoorbeeld een wooncomplex met een overdekte binnentuin.

Met betrekking tot de bijgebouwen geldt de in Harlingen gebruikelijke regeling. Dit houdt in dat bij recht bijgebouwen gerealiseerd kunnen worden met een maximale oppervlakte van 45 m². Bij vrijstelling mag gebouwd worden tot maximaal 60 m². Deze regeling is bedoeld om te kunnen inspelen op situaties waarbij sprake is van een sterke(re) behoefte aan bijgebouwen. Maatschappelijke ontwikkelingen als toenemende vrije tijd, vervroegde uittreding uit het arbeidsproces, individualisering, e.d., geven in een aantal situaties een sterkere behoefte aan bijgebouwen dan tot dusver middels de reguliere regeling (maximaal 45 m²) kon worden voorzien.

Uitgangspunt is dat de verruiming ten behoeve van de woonfunctie geen hinder met zich mee brengt voor de bewoning in de omgeving en past in de ruimtelijke situatie. De woonfunctie mag bij recht gecombineerd worden met een vrij beroep dat in of bij een woonhuis met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend en dat is gericht op het verlenen van diensten (bijgebouwen bij vrijstelling tot 100 m²).

- *Uit te werken woondoeleinden* -

Het in de tweede fase te realiseren gedeelte van het woongebied *Ludinga* is onder de bestemming "Uit te werken woondoeleinden" gebracht. Uitwerking vindt plaats op basis van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Ook bij deze uitwerking vormt de "Beschrijving in Hoofdlijnen" het kader, aangevuld met een aantal kwantitatieve bepalingen. Bij de realisering van dit gebied zijn de stedenbouwkundige uitgangspunten, zoals neergelegd in de hoofdstructuur (zie hoofdstuk 4.2), ook weer richtinggevend.

- *Bijzondere woondoeleinden* -

De bestemming "Bijzondere woondoeleinden" heeft betrekking op de vier woonlocaties aan de centrale ontsluitingsweg in het woon- en sportvelden-gebied. De gewenste situering vanaf de weg is door middel van een bouwvlak aangegeven, waarbinnen projectmatig te ontwikkelen, bijzonder vormgegeven woonbebouwing gerealiseerd zal 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 hoofd-ontsluiting. De bebouwing heeft een minimale bouwhoogte van 6 meter.

- *Woonhuis* -

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 en een atelier. Het perceel is tevens aangemerkt als archeologisch waardevol terrein. Het is verboden om zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van Burgemeester en Wethouders (aanlegvergunning) het terrein (gedeeltelijk) te ontgronden en/of af te graven of anderszijds de bodemstructuur ervan te wijzigen. De uitvoer van grondbewerkingen mag niet dieper dan 0,30 m plaatsvinden, tenzij dit in het kader van onderzoek naar mogelijke historische vindplaatsen geschiedt.

De gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen mag niet groter zijn dan 250 m².

- *Sportdoeleinden* -

Het sportveldengebied ten zuidwesten van de woonwijk Oosterpark is in dit plan bestemd als "Sportdoeleinden". Naast de sportvelden, waaronder een aantal voetbalvelden en jeu de boules-banen, zijn ook de aan het complex gerelateerde functies inbestemd, zoals het afschermdende groen c.q. bebossing en de recreatieve wandel- en fietsverbindingen.

De bestemming laat voldoende ruimte voor de herinrichting van het sportveldencomplex. Wel is het de bedoeling dat de aanwezige bebouwing, zoals kantines en kleedruimtes, op de daarvoor aangewezen locaties geconcentreerd worden. Om dit juridisch vast te leggen, is de plankaart voorzien van gebieden waarbinnen de bebouwing moet plaatsvinden. Ten behoeve van het onderhoud en beheer van de sportvelden, zijn verspreid over het complex bouwmogelijkheden geboden.

Daarnaast wordt de mogelijkheid geboden om ter plaatse van de jeu de boules banen tevens een zogeheten 'Boulodrome' te realiseren, zodat deze sport ook 's winters beoefend kan worden.

- Natuurzone -

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. Dit terrein zal worden ingericht als riet- en grasland. Met deze dergelijke bufferzone wordt een optimale integratie van de stadsuitbreiding en het oorspronkelijke landschap nagestreefd en blijven de waarden van It Hegewiersterfjild zoveel mogelijk onaangetast.

- Cultuurgrond -

De bestemming "Cultuurgrond" heeft betrekking op een op het stukje grond ten noorden van de boerderij Groot Ropens en de waterkering langs de oostzijde van de nieuw aan te leggen vaart. Op deze gronden zijn geen gebouwen toegestaan en is het verboden om zonder aanlegvergunning de gronden op te hogen / af te graven of verhardingen te verwijderen en aan te brengen. De waterkering is op de plankkaart aangeduid als "waterkering" om zodoende de primaire waterhuishoudkundige functie van deze waterkering te benadrukken.

- Groenvoorzieningen -

De bestemming "Groenvoorzieningen" heeft betrekking op de groengebieden in het plangebied, waaronder het cultuurhistorisch waardevol gebied ten noorden van de centrale hoofdontsluiting. Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

- Doeleinden van verkeer en verblijf -

De nieuw aan te leggen lanen, die vanaf de centrale hoofdontsluiting het woongebied in de eerste fase ontsluit, en de zone tussen de sportvelden en het woongebied, zijn onder de bestemming "Doeleinden van verkeer en verblijf" gebracht. In de benaming van deze bestemming wordt tot uitdrukking gebracht dat deze gebieden, naast de verkeersfunctie, ook een verblijfsfunctie hebben voor de in het gebied aanwezige woningen. Zo kunnen parkeerplaatsen gerealiseerd worden binnen deze bestemming, maar ook groenvoorzieningen die de aantrekkelijkheid van het woonklimaat kunnen versterken, bijvoorbeeld door het aanbrengen van begeleidende (laan)beplanting.

- Doeleinden van water en verblijf -

De waterlopen in het woongebied die onderdeel zijn van het in dit plan beschreven karakteristieke slotenpatroon, zijn onder de bestemming "Doeleinden van water en verblijf" gebracht.

Naast de primaire functie ten behoeve van de waterhuishouding, heeft het gebied door de ruime groene opzet ook een verblijfsfunctie voor omwonenden gekregen. Dit in de vorm van woonstraten aan weerszijden van het water.

- Verkeersdoeleinden -

De bestemming "Verkeersdoeleinden" is van toepassing op de centrale hoofdontsluiting die de woonwijk als zodanig 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.

- Water -

De bestemming "Water" heeft hoofdzakelijk betrekking op het boezemwater in het gebied. Dit is de nieuw aan te leggen vaart en een gedeelte van de (te verbreden) Bolswardervaart.

5. 4. Verwerkelijking van het plan

Met het oog op een voorspoedige realisering van Ludinga, is in het plan middels artikel 23 van de voorschriften en plankaart 2 gebruikt gemaakt van de mogelijkheid om gronden aan te wijzen waarop verwerkelijking van de bestemming in de naaste toekomst noodzakelijk is (artikel 13 WRO). Het betreft hier een terrein in het zuidoosten van het plangebied, zoals weergegeven op plankaart 2.

De aanwijzing van de gronden op basis van artikel 13 WRO biedt, wanneer niet tot minnelijke verwerving gekomen kan worden, de mogelijkheid om een zogeheten "versnelde onteigeningsprocedure" te volgen en vordert verder een versnelde behandeling wanneer het tot een beroepsprocedure tegen het bestemmingsplan mocht komen.

6. UITVOERBAARHEID

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid-aspecten van een bestemmingsplan⁶⁾. In dat verband wordt een onderscheid gemaakt tussen de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Over dit bestemmingsplan is, overeenkomstig de gemeentelijke Inspraak-verordening, gelegenheid tot inspraak geboden. In het kader hiervan is het plan gepubliceerd en zijn betrokkenen in de gelegenheid gesteld op het plan te reageren. De resultaten daarvan zijn in het bestemmingsplan verwerkt (zie ook hoofdstuk 7).

Ook is het plan voorgelegd aan de betrokken diensten en instanties als bedoeld in het Overleg ex artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening. Ten aanzien van de ingekomen reacties is een standpunt bepaald en de resultaten zijn verwerkt in het bestemmingsplan (zie ook hoofdstuk 7).

Voorts zal er gelegenheid worden geboden tot het inbrengen van zienswijzen bij de gemeenteraad. In een latere fase kunnen zonodig bedenkingen worden ingediend bij Gedeputeerde Staten.

Wat betreft de maatschappelijke uitvoerbaarheid van de hoofdontsluiting en de herinrichting van het sportveldengebied kan nog worden opgemerkt dat met de sportverenigingen, welke getroffen worden door de herinrichting van het gebied (voetbalvereniging Zeerobben en Jeu de Boulevereniging), in principe afspraken zijn gemaakt. Het herinrichtingsplan is dan ook in samenwerking met hen tot stand gekomen. Inmiddels is ter plaatse van het voormalige trapveld een geheel nieuw voetbalveld aangelegd. Een en ander ter vervanging van een veld welke ten behoeve van de aanleg van de ontsluitingsweg zal verdwijnen.

De geplande aanleg van de ontsluitingsweg heeft binnen de Harlinger gemeenschap al enige discussie opgeleverd. Hierover zijn inmiddels ook brieven van verontruste bewoners ontvangen. In de aanloop naar het voorliggende bestemmingsplan is al eens gesproken over de ontsluitingsweg. Daarbij zijn diverse opties (in een ruime boog om Harlingen heen tot dwars door bestaande woonwijken) onderzocht. Inmiddels heeft de raad zich uitgesproken over de mogelijkheden en geconstateerd dat de voorgestelde oplossing de beste is. Met deze oplossing worden de direct omliggende wijken ontzien.

6. 2. Economische uitvoerbaarheid

Aanleg ontsluitingsweg en herinrichting sport- en recreatieterrein

De kosten van de aanleg van de weg en de herinrichting van het gebied worden gedekt uit de exploitatie van het uitbreidingsplan Ludinga. Daartoe zijn bindende afspraken gemaakt in de samenwerkingsovereenkomst met de verantwoordelijk projectontwikkelaar.

6) Artikel 9 lid 2 van het Besluit op de ruimtelijke ordening.

Hiermee wordt de economische uitvoerbaarheid ervan voldoende gewaarborgd.

Aanleg woongebied

Voor het woongebied is een exploitatieberekening opgesteld waarmee de uitvoerbaarheid van het plan wordt aangetoond. Deze exploitatieopzet is opgenomen in bijlage 5.

7. OVERLEG EN INSPRAAK

7. 1. Overleg

In het kader van het Overleg ex artikel 10 BRO is het plan toegezonden aan de betrokken rijks- en provinciale diensten, waterschappen en nutsbedrijven. Er zijn overlegreacties binnengekomen van:

1. de Commissie van Overleg ex artikel 10 BRO;
2. KPN divisie Vaste Net;
3. Rijksdienst voor Oudheidkundig Bodemonderzoek (ROB);
4. Wetterskip Marne-Middelsee;
5. Vitens Fryslân
6. Gastransport services, District Noord;
7. Wetterskip Fryslân;
8. Essent;

De drie laatstgenoemde instanties (genoemd onder 6., 7. en 8.) lieten weten geen op- of aanmerkingen ten aanzien van het bestemmingsplan te hebben. De binnengekomen reacties zijn toegevoegd in bijlage 6 en worden in het navolgende behandeld. Aanpassingen naar aanleiding van de opmerkingen zijn in *cursief* weergegeven.

Ad 1. Commissie van Overleg

De Commissie stemt in met de gemaakte locatiekeuze en de daaraan ten grondslag liggende motieven. Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening kan de Commissie tevens met het ontwerpbestemmingsplan instemmen. Desalniettemin geeft het plan aanleiding tot het maken van een aantal opmerkingen. De opmerkingen zijn van het gewicht van "categorie 2" (Overleg-/Discussiepunten) en "categorie 3" (Kwaliteitspunten).

Onder Overleg-/Discussiepunten (categorie 2-opmerkingen) heeft de Commissie de volgende opmerkingen.

Bebouwingsdichtheid

De Commissie is van mening dat met het oog op een verantwoord ruimtegebruik voor een stad als Harlingen de in het bestemmingsplan genoemde woningdichtheid van 13 woningen per ha te laag is. Door o.a. de ligging van Harlingen aan de Waddenzee en de ligging van de gemeentegrens is het grondgebied wat zich voor uitbreiding leent zeer beperkt. Het bouwen van lage dichtheden past daar niet bij. Naar het oordeel van de commissie dient een woningdichtheid van 15-20 woningen ha uitgangspunt te zijn.

Reactie: Door de veranderende woningmarkt wordt verwacht dat er meer vraag naar andersoortige woningen zal komen die een hogere woningdichtheid tot gevolg zou kunnen hebben. Het plan zou ook flexibel op een dergelijke wijziging in moeten kunnen spelen.

De bebouwingsdichtheid in het plan is verhoogd tot 16-20 woningen per hectare.

Hoofdontsluiting

Gelet op de omvang van de ingreep in het betreffende gebied bij realisering van de hoofdontsluiting, acht de Commissie het noodzakelijk dat in het plan inzicht wordt gegeven in de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van de herinrichting van het betreffende gebied.

Reactie: De ontsluiting van het uitbreidingsplan zal gaan plaats vinden via de nieuw aan te leggen ontsluitingweg door het "Harlinger Bos". Het betreft hier een parkachtig aangelegd sport- en recreatieterrein. De aanleg van de weg zal een herinrichting van dit gebied nodig maken. De kosten van de aanleg van de weg en de herinrichting van het gebied worden gedekt uit de exploitatie van het uitbreidingsplan Ludinga. Daartoe zijn bindende afspraken gemaakt in de samenwerkingsovereenkomst met de verantwoordelijke projectontwikkelaar. Hiermee wordt de economische uitvoerbaarheid voldoende gewaarborgd.

Wat betreft de maatschappelijke uitvoerbaarheid kan worden opgemerkt dat met de sportverenigingen, welke getroffen worden door de herinrichting van het gebied (voetbalvereniging Zeerobben en de Jeu de Boulevereniging), in principe afspraken zijn gemaakt. Het herinrichtingsplan is dan ook in samenwerking met hen tot stand gekomen. Inmiddels is ter plaatse van het voormalige trapveld een geheel nieuw voetbalveld aangelegd. Eén en ander ter vervanging van een veld welke ten behoeve van de aanleg van de ontsluitingsweg zal verdwijnen.

De geplande aanleg van de ontsluitingsweg heeft binnen de Harlinger gemeenschap al enige discussie opgeleverd. Hierover zijn inmiddels ook brieven van verontruste bewoners ontvangen. In de aanloop naar het voorliggende bestemmingsplan is al eens gesproken over de ontsluitingsweg. Daarbij zijn diverse opties (in een ruime boog om Harlingen heen tot dwars door bestaande woonwijken) onderzocht. Inmiddels heeft de raad zich uitgesproken over de mogelijkheden en geconstateerd dat de voorgestelde oplossing vooralsnog de beste is. Met deze oplossing worden de direct omliggende wijken ontzien.

In de verdere procedure van het bestemmingsplan zal dit mogelijk nog enige discussie opleveren. Gelet echter op de alternatieven denken wij hiermee een voor iedereen aanvaardbare oplossing gevonden te hebben. Overigens wordt, mede op verzoek van omwonenden, nadrukkelijk gekeken naar een aanpak van de Kimswerderweg.

De nieuwe ontsluitingsweg zal via de Achlumerdyk op de Kimswerderweg uitkomen waarbij een verzwaring van de belasting van deze weg nader onderzoek vergt. Voor een eventuele herinrichting van de Kimswerderweg zijn middelen gereserveerd in de gemeentelijke meerjarenbegroting.

De hoofdstukken economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid zijn op dit punt aangevuld/aangescherpt.

Begrenzing zuidzijde plangebied

In verband met de invloed van de woningbouw in het plangebied op de noordelijke randzone op het natuurgebied It Hegewiersterfjild beveelt de Commissie aan overleg te voeren met de beheerder van dat terrein.

De gekozen begrenzing aan de zuidzijde van het plangebied acht de Commissie vanuit ruimtelijk oogpunt een slechte keuze. Handhaving van deze keuze kan volgens de Commissie alleen onder een tweetal voorwaarden, te weten:

1. de oever van de Bolswardervaart dient intact te worden gelaten, ofwel het in het plangebied opgenomen gedeelte van de Bolswardervaart moet zijn huidige karakteristieke beloop houden. Eén en ander moet in de voorschriften vastgelegd worden;
2. in het plangebied dient ten zuiden van de geprojecteerde woonbebouwing een onbebouwde bufferzone van 100 m ten opzichte van het Hegewiersterfjild in acht te worden genomen. Dit gebied dient een (natuur)bestemming te krijgen die recht doet aan de bufferfunctie.

Reactie:

Conform de aanbeveling van de Commissie hebben wij overleg gepleegd met de beheerder van It Hegewiersterfjild, de Vereniging Natuurmonumenten waarover hieronder meer. De daarop ontvangen schriftelijke reactie is toegevoegd aan bijlage 6 bij de toelichting.

Evenals bij het bestemmingsplan Bynia State en de plannen Groot Ropens I en II is, voor wat betreft de begrenzing van de verdere uitbreiding van Harlingen, uitgegaan van het beloop van de Bolswardervaart. Deze vaart wordt, met het oog op de beperkte uitbreidingsmogelijkheden die Harlingen heeft, gezien als een waardevol landschappelijk gegeven maar ook als een fysieke grens tot waar de stadsuitbreiding kan gaan en waarop met de stadsuitbreidingen middels een daarin op te nemen, op historische structuren gebaseerd net van waterlopen kan worden aangesloten.

Het is onder andere op basis van deze overwegingen dat ook in het plan Ludinga gekozen is voor uitbreiding tot aan de Bolswardervaart. Als extra argument speelde daarbij dat door het volgen van het beloop van de Bolswardervaart, de zuidelijke begrenzing van de stad, verklaarbaar en begrijpelijk blijft.

Dat daarbij de stedelijke bebouwing ± 150 meter in zuidelijke richting opschuift hoeft bij een goede aankleding van de stadsrand niet tot problemen te leiden.

In economisch opzicht vormt ook het feit dat ten behoeve van de verdere uitbreiding van Harlingen, grond is aangekocht tot aan de Bolswardervaart, een argument om daarop ook voor wat betreft de situering van woningen zo optimaal mogelijk in te spelen.

Het is met het oog op enerzijds de duidelijkheid, de leesbaarheid van het landschap en de kansen die de gekozen begrenzing biedt en op anderzijds de uitvoerbaarheid van het plan Ludinga dat wij vast blijven houden aan de Bolswardervaart als zuidelijke begrenzing van de stadsuitbreiding Ludinga.

Wij zijn ons daarbij bewust dat de stad over een beperkte breedte ten opzichte van de huidige zuidgrens weer ± 150 meter verder in zuidelijke richting opschuift. Wij achten dit gezien de "natuurlijke" begrenzing die zo ontstaat, echter acceptabeler dan een willekeurig in het landschap getrokken grens, die mogelijk wat meer openheid laat, maar verder op geen enkele manier te verklaren en te begrijpen is.

Wel zijn wij met de Commissie van mening dat bij de keuze voor de Bolswardervaart als "natuurlijke grens" ook het behoud van het beloop van deze vaart hoort. In de ruimtelijke opzet van Ludinga wordt nu dan ook uitgegaan van een zo beperkt mogelijke aantasting van de noordelijke oever van de Bolswardervaart.

Voor wat betreft de inpassing van de bestaande landschaps- en beeldbepalende elementen in het ontwerp voor de nieuwe woonuitbreiding zijn wij van mening dat wij met het daarin opnemen van:

- a. de boerderij "Groot Ropens", ingebed in een ruim stedelijk groenelement, maar wel met een blijvende directe relatie met het zuidelijk daarvan gelegen agrarisch gebied en;
- b. een aantal bestaande waterlopen met bijbehorende waterkering;

een goede poging hebben gedaan een stadsuitbreiding en een oorspronkelijk landschap met elkaar te integreren.

Dat daarbij de boerderij "Groot Ropens" deels van het open landschap wordt afgesloten is bij het integreren van deze boerderij in de stadsuitbreiding voor de hand liggend, ja zelfs noodzakelijk.

Met het oog ook op de hiervoor genoemde integratie van de stedelijke uitbreiding en het omringende landschap wordt nu voor het meest zuidelijke gedeelte van de uitbreiding aan een inrichting als natuurzone gedacht.

De aan te leggen natuurzone zal, naast een landschappelijke functie, ook een functie krijgen als bufferzone tussen het Hegewiersterfild en de woningen in het plan Ludinga.

Met de aanleg van de natuurzone wordt namelijk een zone gecreëerd die waarborgt dat binnen 100 meter vanaf It Hegewiersterfjild geen bebouwing wordt gerealiseerd.

Een dergelijke zone wordt, gezien de ervaringen bij Bynia State (dat ligt ook op 100 meter van het Hegewiersterfjild) ook voldoende geacht om te voorkomen dat de realisering van het plan Ludinga leidt tot aantasting van de waarden van het Hegewiersterfjild.

In relatie tot de relatie Ludinga - Hegewiersterfjild heeft naar aanleiding van het Overleg ex artikel 10 Bro zoals reeds aangegeven ook nog overleg plaatsgevonden met de Vereniging (tot Behoud van) Natuurmonumenten. Uit de brief die naar aanleiding van dit overleg door Natuurmonumenten is geschreven, blijkt dat haar bezwaren zich met name richten tegen het verlies aan weidevogelgebied en de landschappelijke invloed van het plan Ludinga. Voor wat betreft het verlies aan weidevogelgebied denken wij dat daaraan in een situatie als Harlingen bij uitbreiding niet te ontkomen valt. Voor de weidevogelstand in Fryslân zal een dergelijk verlies echter geen structurele consequenties hebben. Er blijft namelijk in de omgeving voldoende voor weidevogels geschikte biotoop over. Met de aanleg de hiervoor omschreven natuurzone en met toepassing van het Beeldkwaliteitsplan met betrekking tot de in het plan Ludinga te realiseren bebouwing, kan naar onze mening in voldoende mate aan de bezwaren van Natuurmonumenten met betrekking tot de aantasting van landschapswaarden worden tegemoet gekomen.

De begrenzing aan de zuidzijde blijft gehandhaafd. Inrichting aan de zuidzijde zal plaatsvinden conform de aangepaste verkavelingsschets, zoals deze is opgenomen in de toelichting. De plankaart alsmede de voorschriften zijn overeenkomstig aangepast.

Bodem

Ter plaatse van het perceel Achlumerdijk 131 dient nog te worden nagegaan of er zich ernstige bodemverontreiniging voor doet. De uitkomsten van een dergelijk onderzoek dienen vóór vaststelling van het bestemmingsplan bekend te zijn.

Reactie: De opdracht tot het uitvoeren van nader onderzoek op deze locatie is reeds verstrekt. De resultaten hiervan zullen zeker voor vaststelling van het plan bekend zijn.

Beeldkwaliteitsplan

Het Beeldkwaliteitsplan dient als bijlage aan de voorschriften te worden gehecht, dit met het oog op constante jurisprudentie van de Raad van State dat voorschriften betreffende het verlenen van vrijstelling, het stellen van nadere eisen en het toepassen van wijzigingsbevoegdheden objectief begrensd dient te zijn.

Reactie: Het Beeldkwaliteitsplan is een bijlage bij de toelichting en maakt derhalve deel uit van het onderhavige bestemmingsplan. Het is geen onderdeel van de voorschriften. Er is echter wel degelijk in de voorschriften een koppeling met het Beeldkwaliteitsplan gemaakt door middel van een afstemmingsinstructie in de Beschrijving in Hoofdpijnen.

Uitvoerbaarheid

De uitvoerbaarheid van het plan is nog niet aangetoond. Op het moment dat het plan in het kader van de formele bestemmingsplanprocedure ter inzage wordt gelegd, dient de uitvoerbaarheid inzichtelijk te zijn.

Reactie: De (economische) uitvoerbaarheid is in het plan inzichtelijk gemaakt.

Onder Kwaliteitspunten (categorie 3-opmerkingen) geeft de Commissie de volgende aanvullingen en veranderingen aan.

Archeologie

De Commissie gaat er van uit dat de noodzakelijke graafwerkzaamheden in gebieden met archeologische indicatoren archeologisch zullen worden begeleid en dat over de wijze van begeleiding overleg met de provinciaal archeoloog plaats zal vinden.

Reactie: Bedoelde werkzaamheden zullen archeologisch begeleid worden. Over de wijze waarop, zal overleg met de provinciaal archeoloog plaatsvinden.

Begrenzing plangebied

De Commissie adviseert het ziekenhuis en Dukdalf binnen de begrenzing van dit bestemmingsplan te brengen opdat aan deze locatie een op de functie toegesneden bestemming kan worden gegeven.

Reactie: Het ziekenhuis en Dukdalf zijn gelegen binnen de werkingssfeer van het recentelijk (20 augustus 2003) goedgekeurde bestemmingsplan "Het Oosterpark". Daarin heeft de locatie de bestemming "Sociaal-medische doeleinden" gekregen. Deze bestemming vormt een juiste afspiegeling van de huidige functie(s).
Aanpassing van de begrenzing van het onderhavige bestemmingsplan is dan ook niet noodzakelijk.

Watertoets

Ten aanzien van de Watertoets blijkt niet uit het bestemmingsplan dat de opgenomen uitgangspunten het resultaat zijn van overleg met het betreffende waterschap.

Reactie: De Watertoets is in nauw overleg met het waterschap opgesteld. Het bestemmingsplan is zodanig aangepast dat blijkt dat de opgenomen watertoets door het waterschap wordt onderschreven.

Voorschriften

In artikel 3.1.1.1 wordt onder de kop “Kwalitatief” 2 keer dezelfde voorwaarde genoemd.

Reactie : Er wordt inderdaad 2 maal dezelfde voorwaarde genoemd.
Het plan is hierop aangepast.

Ad 2. KPN divisie Vaste Net

Verzoekt rekening te houden met de volgende zaken:

- het creëren van tracés aan beide zijden van straten in openbare grond, in bermen en open verhardingen;
- het handhaven van de bestaande tracés;
- het vrijhouden van de toegewezen tracés van bomen en beplanting;
- het in overleg beschikbaar stellen van ruimten voor het plaatsen van mogelijke kabelverdeelkasten van KPN;
- het vrijhouden van straalverbindingspaden van KPN van hoge objecten.

Reactie: Bij de uitvoering zal met de belangen van KPN rekening worden gehouden. Voorzieningen zullen in overleg worden aangelegd.

Ad 3. Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek (ROB)

Het ROB merkt op dat de boerderij Groot Ropens ook deel uitmaakt van het op de plankaart aangegeven archeologisch waardevol gebied.

Reactie: Het plan is op dit punt aangepast.

Ad 4. Wetterskip Marne-Middelsee

Het waterschap is van mening dat de waterberging die in het plangebied moet worden gerealiseerd wordt berekend door naast 3% van het bruto polderoppervlak tevens circa 9% van het verharde oppervlak lozend op de polder te nemen.

Daarnaast dienen volgens het waterschap de gronden bestemd voor water in artikel 6 en 7 te worden opgenomen.

Reactie: Zoals in de toelichting reeds vermeld heeft uitvoering overleg plaatsgevonden met het betreffende waterschap. Dit heeft geleid tot de in het plan opgenomen waterhuishoudkundige maatregelen, waaronder de berekende percentages bergend wateroppervlak, welke door het waterschap worden onderschreven.
De betreffende artikelen zijn aangevuld.

Ad 5. Vitens Fryslân

Volgens Vitens liggen in het aangegeven gebied hoofd- en distributieleidingen van haar bedrijf. Verzocht wordt bij de definitieve invulling van het plan hier rekening mee te houden.

Reactie: Met de ligging van de (hoofd)transportleidingen in het plan-gebied zal bij de uitvoering rekening worden gehouden.

7. 2. Inspraak

In het kader van de Inspraak is een zevental reacties binnengekomen. Het overzicht in bijlage 6 geeft aan van wie de reacties afkomstig zijn. Tevens zijn in het voortraject voorlichtings/informatie-avonden gehouden. Aankondiging van deze avonden heeft in de Harlinger Courant plaatsgevonden. In het kader van deze Inspraak is de mogelijkheid geboden een Inspraak-avond op verzoek te organiseren. Gezien de geringe belangstelling hiervoor is daarvan echter afgezien.

Zmvv Zeerobben Harlingen

Geven aan, niet tegenstaande het feit dat de besprekingen met de gemeente in een prettige en constructieve sfeer verlopen, het van groot belang te vinden dat er op korte termijn bindende afspraken worden gemaakt voor wat betreft financiering en planning van noodzakelijke werkzaamheden aan voetbalvelden, accommodatie en parkeergelegenheid. Dit zou geregeld moeten zijn vóórdat het bestemmingsplan wordt vastgesteld.

Reactie: Het is goed te constateren dat de gemeente en de voetbalvereniging het in hoofdlijnen met elkaar eens zijn. De overeenkomst als genoemd in de brief van 9 juli zal met voortvarendheid afgehandeld worden. In ruimtelijke zin zijn in het bestemmingsplan het voorgestane beleid en de gemaakte afspraken met betrekking tot de toekomst van de sportaccommodatie reeds meegenomen en in de toelichting vertaald.

Ing J. Sikma, Goudplevier 48 Harlingen

De heer Sikma signaleert onduidelijkheid over de uitvoering van het bestemmingsplan en over de toegestane hoogte en situering van de te bouwen woningen. Tevens wil hij graag inspraak op de beplanting in de zone tussen de bestaande bebouwing en de te bouwen woningen. Tenslotte wijst hij op de toenemende verkeersdruk op de Kimswerderweg.

Reactie: Het onderhavige bestemmingsplan geeft de randvoorwaarden aan waarbinnen de ontwikkeling van het woongebied dient plaats te vinden.

In dat kader staat in het bestemmingsplan een bouwvlak aangegeven waarbinnen gebouwd moet worden en wordt een maximum bouwhoogte genoemd. In de onderhavige situatie is de bouwhoogte maximaal 15m.

Ten aanzien van de gewenste inspraak op de invulling van de beplantingsstrook tussen bestaande en nieuw te realiseren bebouwing kan gesteld worden dat deze reeds in een eerder stadium is toegezegd.

In het kader van de verwachte toenemende verkeersdrukte op de Kimswerderweg kan gezegd worden dat de gemeente op dit moment bezig is met het opstellen van een Gemeentelijk Verkeers- en Vervoers Plan (GVVP).

In het GVVP komt onder meer aan de orde de voor de Kimswerderweg van belang zijnde N31-problematiek (op- en afritten). Parallel daaraan wordt onderzocht wat het wenselijke profiel voor de Kimswerderweg gezien alle ontwikkelingen zou kunnen zijn. Afhankelijk van subsidiemogelijkheden wordt gestreefd naar uitvoering van de reconstructie in samenhang met de mogelijke aanleg van een rotonde op de hoek Kimswerderweg/Stationsweg in 2004. Ook is in overleg met aanwonenden afgesproken dat, vooruitlopend op de resultaten, een trillingsonderzoek zal worden uitgevoerd en een gedeelte van de klinkerbestrating herstraat zal worden.

Bij de verdere ontwikkelingen zullen de buurtbewoners betrokken blijven.

Mevrouw E. Cnossen, De Velduil 33 te Harlingen

Mevrouw Cnossen ondersteunt de keuze van uitbreiding van Harlingen in (zuid)oostelijke richting alsmede het tracé van de nieuwe ontsluitingsweg. Daarnaast vreest zij door de keuze van ontwikkeling van het plan door een projectontwikkelaar onnodige prijsverhoging van kavels.

Reactie: De keuze van uitbreiding van Harlingen in (zuid)oostelijke richting in combinatie met de gekozen ontsluitingsvariant is, alle belangen tegen elkaar afwegende, naar onze mening de enige juiste. De vrees voor onnodige prijsverhoging onderschrijven wij niet. Juist projectontwikkelaars zullen marktconform willen bouwen. Willen zij in deze tijd nog projecten kunnen realiseren dan is men op dit moment gedwongen dit met name in de goedkopere segmenten te doen.

Drs. Frans Maas, De Leeuwerik 24 te Harlingen

De heer Maas heeft een aantal op- en aanmerkingen met betrekking tot de volgende onderwerpen/zaken:

- het noordwestelijk deel van het plangebied wordt volgebouwd met bebouwing die te hoog kan worden;
- het Harlinger Bos wordt niet genoemd en verdwijnt en inrichtingsschetsen en plankaart zijn niet met elkaar in overeenstemming;

- Van een stadsallee is geen sprake;
- Het plan mist aansluiting bij Groot Ropens I en II terwijl het concurrent van de herstructurering van het centrum kan zijn;
- In het sportveldengebied is enorme bebouwing mogelijk;
- Artikel 18, lid 2 is overbodig;
- bijzondere bebouwing te hoog ten opzichte van huidige bebouwing
- aan de westzijde van de sportvelden is eveneens te grove bebouwing mogelijk.

Reactie: - van het volzetten van het gehele noordwestelijke deel van het plangebied is uiteraard geen sprake. De woonbebouwing beperkt zich tot een viertal op de plankaart aangegeven speciale projecten langs de ontsluitingslaan. Dat de hoogte van deze bebouwing kan oplopen tot ruim 20 meter, berust wellicht op een misverstand. De maximale bebouwing zoals aangegeven in artikel 6 is 15 meter. Op deze hoogte is geen wijziging of vrijstelling van toepassing althans niet anders dan regulier in artikel 17 is aangegeven. In zowel het beeldkwaliteitsplan als de toelichting op de bestemmingen is duidelijk gemaakt wat de achterliggende reden is met betrekking tot de situering van de bebouwing langs de weg. Het gaat hierom het volgende:

Om de parkstructuur te waarborgen is een goede inpassing van de hoofdontsluiting in het groengebied van grote waarde. De woonfunctie zal dan ook van ondergeschikte aard zijn ten aanzien van het groen.

Het kan niet zo zijn dat de nieuwe stadsuitbreiding bereikbaar is via een stuk niemandsland (het sportveldengebied). Door middel van woningbouwprojecten langs de ontsluitingslaan wordt de nieuwe woonwijk ingeleid en als het ware aan de stad vastgemaakt of anders gezegd "er naar toe getrokken". Vanwege de parkachtige setting van het groengebied spreekt het voor zich dat er bijzondere voorwaarden worden gesteld aan de bebouwing ter plaatse.

Het beeldkwaliteitsplan zegt hierover dat het bijzondere projecten moeten zijn die een bijdrage dienen te leveren aan het karakter van het groengebied en de ontsluitingsweg. De eventuele speciale woonvormen kenmerken zich door bijzondere vormgeving, materiaalkeuze, bijzonder vormgegeven entrees en hoogteaccenten.

De intentie van het beeldkwaliteitsplan is sturend en de maatvoering van het bestemmingsplan is zodanig dat creativiteit van architecten niet bij voorbaat beperkt wordt door "dicht getimmerde" voorschriftenconstructies. Toetsing van de ingediende plannen door een speciaal voor dit doel samengesteld team van beoordelaars moet leiden tot een afgewogen oordeel over kwaliteit en ruimtelijke samenhang.

- De in de volksmond gebruikelijke benaming "Harlinger Bos" kan waar dat van toepassing is in de toelichting worden opgenomen. Het feit dat geen benoeming heeft plaatsgevonden betekent niet dat daarmee het gebied niet gewaardeerd wordt. Het karakter mag weliswaar op onderdelen veranderen maar de uitstraling en de gebruiksmogelijkheden zullen zeker gelijkwaardig zijn. Dat de gemaakte inrichtingsschetsen van het sportveldengebied en de plankaart niet met elkaar in overeenstemming zijn hebben wij niet kunnen ontdekken. Met nadruk wordt er op gewezen dat de verkaveling van de clusters langs de weg door het sportveldengebied puur indicatief en suggestief is. Het is niet anders dan een illustratie en het bestemmingsplan maakt het mogelijk om de verschillende clusters ook op totaal andere manieren in te vullen.

- Het is jammer dat door de heer Maas het begrip "stad" zodanig eng wordt geïnterpreteerd dat hij ageert tegen het wordt "stadsallee". Ludinga is een stadsuitbreiding. Ook alle andere bouwontwikkeling zoals die in de loop der tijden hebben plaatsgevonden behoren bij de stad. De stad is dus meer dan de historische kern.

- Voor de identiteit van de nieuwe woonwijk is het goed dat elke uitbreiding zijn eigen signatuur heeft. Het groen is ruim vertegenwoordigd in de nieuwe stadsuitbreiding. De zin dat "de woningmarkt voor het stedelijk bouwen niet overschat mag worden" wordt door ons niet begrepen.

Ludinga zal niet stedelijker zijn dan Groot Ropens. Het verschil is dat de structuurlijnen van infrastructuur en bebouwing langer zijn dan de bijna "erfachtig" verkaveling van Groot Ropens.

Het plannen van veel appartementengebouwen zou eventueel concurrerend kunnen zijn ten aanzien van de binnenstad. Appartementengebouw komen er echter niet of nauwelijks.

- Bebouwingsvlakken mogen tot maximaal 70% worden bebouwd. Het meest westelijke bebouwingsvlak geeft bouw mogelijkheden voor een zogenaamd Boulodrome een complex van overdekte jeu de boules banen zodat de sport ook 's winters beoefend kan worden. Het gaat hier om het bieden van mogelijkheden. Het is echter nog niet zeker dat het "Boulodrome" ook daadwerkelijk gerealiseerd wordt.

Het langs de Achlumerdijk gesitueerde bouwvlak omvat de huidige kleed- en kantineruimtes van zmvv Zeerobben.

De hoogtemaat maakt het desgewenst mogelijk om het bestaande gebouw met 1 bouwlaag te verhogen ten behoeve van verenigingsactiviteiten. De mogelijkheden tot het bouwen van een 'Boulodrome' zijn duidelijker in de tekst aangeven.

- Artikel 19 (voorheen artikel 18) moet gelezen worden in samenhang met het bepaalde in de Beschrijving in Hoofdstukken op blz. 10 onder 2.10.3 "uitbreiding c.q. verandering woongebied". Hier staat dat de wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van de uitbreiding van de woonbebouwing over het sportterrein uitsluitend wordt toegepast indien de situering van gebouwen ten behoeve van een goede integratie in het groen redelijkerwijs niet mogelijk is binnen de daarvoor aangegeven bestemmingsplanvlakken. Dit neemt overigens niet weg dat de redactie van artikel 19 enigszins genuanceerd dient te worden. Het is dus absoluut niet de bedoeling van dit artikel dat de sportvelden kunnen gaan verdwijnen.

- Wij verwijzen hiervoor naar het onder het 2^e aandachtsstreepje gestelde ten aanzien van het bijzondere karakter van de bebouwing, waarin op dit aspect nader wordt ingegaan. Het is maar zeer de vraag of er alleen maar gebouwen komen met de maximale bebouwingshoogte. Los daarvan is de situering en met name de bebouwingsvrije afstand tussen de meest cruciale cluster en de dichtstbijzijnde bebouwing zodanig dat daar op geen enkele wijze een conflict uit ontstaat. Deze afstand is namelijk meer dan 110 meter. Het bouwwerk is nader aangegeven in de tekst van de toelichting. Het betreft hier geen overdekt trapveld maar zoals eerder aangegeven een mogelijke 'Boulodrome'.

Dhr. J.W. Wijnia, De Wulp 6 te Harlingen

De heer Wijnia onderschrijft de keuze van uitbreiding van Harlingen in (zuid)oostelijke richting en het gekozen tracé van de ontsluitingsweg. Daarnaast breekt hij een lans voor het realiseren van een voet/fietspad in zuid-oostelijke richting.

Reactie: Zoals reeds eerder aangegeven is de keuze van uitbreiding van Harlingen in (zuid)oostelijke richting in combinatie met de gekozen ontsluitingsvariant, alle belangen tegen elkaar afwegende, naar onze mening de enig juiste. De suggestie om eventueel een voet/fietspad in zuidoostelijke richting te realiseren is een interessante doch kent aspecten die wij bij de beoordeling van het bestemmingsplan in eerste instantie buiten beschouwing willen laten doch wel willen onderzoeken. Zaken als eigendomsverhoudingen, financiën en intergemeentelijke samenwerking spelen daarbij een rol.

Dhr. W. van Wijngaarden, Grondelhof 30 te Harlingen

De heer Van Wijngaarden vreest verlies van uitzicht en daarmee vermindering van woongenot en waardevermindering van de woning. Verzoekt om compensatie.

Reactie: De Wet op de Ruimtelijke Ordening kent via artikel 49 een compensatieregeling voor die situaties waarbij door een bestemmingsplan financiële schade wordt geleden. Na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan kan een beroep op deze regeling worden gedaan.
Een aansluiting op vaarwater kan niet worden toegezegd.

Dhr. P.A. van Wijngaarden, Grundelhof 6 te Harlingen

De heer Van Wijngaarden zou graag zien dat het plan qua fasering in drieën wordt geknipt en dat vanaf het zuiden met de invulling wordt begonnen. Tevens vraagt hij extra aandacht voor de meest noordelijk te realiseren bebouwingsstrook, zulks in combinatie met een aan te leggen groenstrook. Het op de verkavelingstekening aangegeven parkje zou wat de heer Van Wijngaarden betreft meteen op de plankaart kunnen worden aangegeven. Tenslotte verzoekt hij de strook grond tussen het Oosterpark en het plangebied te laten zoals die is en eventueel als een andere invulling wordt overwogen aan de aanwonenden aan te bieden.

Reactie: De fasering van het plan is afgestemd op de gemiddelde gewenste bouwproductie van 65 woningen per jaar.
In verband met contingentering mag maximaal 5 jaar aan woningen concreet inbestemd worden. Fase 1 kan dus circa 330 woningen omvatten. Op basis van dit uitgangspunt is de huidige fasering gekozen.
Uit ruimtelijk oogpunt is afgesproken dat de ontsluitingsweg met bijbehorende bebouwingsmogelijkheden het eerst zullen worden gerealiseerd. Daarna komt het specifieke woongebied aan bod. Op het moment dat dit deel vol dreigt te raken zal met de uitwerking (ex artikel 11 WRO) worden gestart.
Het is op dit moment nog niet wenselijk om aan te geven waar de eerste woningen zullen worden gebouwd. Eén en ander is afhankelijk van de marktvraag.
Het vrije uitzicht kan voor de zuidkant van Oosterpark niet gehandhaafd blijven. Garantie voor vrij uitzicht is er overigens niet in Nederland. De aansluiting en overgang van de oude naar de nieuwe wijk heeft de nodige aandacht gehad.
Hoewel het aantrekkelijk is (vanuit exploitatie-oogpunt bekeken) om de nieuwe wijk direct aan te laten sluiten op de bestaande bebouwing, is onder andere vanuit ruimtelijke overwegingen en om de kwaliteit van de bestaande bebouwing (gedeeltelijk) te handhaven ervoor gekozen om een overgangsgebied vrij te houden van bebouwing.
Het gaat hier om een zone van ± 60 meter vanaf de bestaande bebouwing tot aan de grens van het te ontwikkelen gebied. Van bebouwing tot bebouwing zal de afstand nog groter zijn. Het is niet op voorhand de bedoeling om afschermend groen aan de noordzijde van de nieuwbouw toe te voegen.

De eerder genoemde afstand biedt namelijk genoeg garantie voor een goede ruime overgangszone met voldoende privacy voor de bestaande bewoners. De hoogte van de woningen in de randzone blijft beperkt tot maximaal 2 bouwlagen met kap.

Het op de verkavelingsplannen getoonde parkje illustreert een mogelijke uitwerking. Het betreffende plandeel heeft een nader uit te werken bestemming. Dit betekent dat te zijner tijd een definitief ontwerp voor dit plandeel gemaakt zal moeten worden. Dit is op deze manier geregeld om niet op voorhand te ver gedetailleerde plannen het beleid en de marktvraag te laten frustreren. Wij zeggen toe dat de noordrand te zijner tijd zorgvuldig zal worden vormgegeven, waarbij de overgang van de bebouwing naar het landschap het nodige gewicht zal krijgen.

Het tussen het Oosterpark en Ludinga gelegen gebied houdt vooralsnog een open bestemming en blijft deel uitmaken van het bestemmingsplan Buitengebied.

===

BIJLAGE 1

Beeldkwaliteitsplan

Harlingen - Beeldkwaliteitsplan Uitbreiding Ludinga

1. INLEIDING

Voor u ligt het Beeldkwaliteitsplan voor de stadsuitbreiding Ludinga. Dit plan voorziet in de uitbreiding van het woongebied van Harlingen aan de zuidoostzijde van de stad.

Waarom een Beeldkwaliteitsplan?

De ontwikkelingen die zich met name het laatste decennium hebben voorgedaan, leiden tot een toenemende aandacht voor de stedenbouwkundig/architectonische invulling van stads- en dorpsuitbreidingen. Het bestemmingsplan fungeert als belangrijkste instrument voor de sturing en toetsing van de ruimtelijke kwaliteit. In aanvulling daarop heeft het Beeldkwaliteitsplan de afgelopen periode een steeds grotere betekenis gekregen. Het Beeldkwaliteitsplan is een uitwerking van het bestemmingsplan en fungeert als instrument op het grensvlak tussen bestemmingsplan en welstandstoezicht. Het vult de flexibiliteitsbepalingen van het bestemmingsplan (vrijstellingen en nadere eisen) nader in en het fungeert als een duidelijk toetsingskader voor het welstandstoezicht van Hûs & Hiem bij de beoordeling van bouwaanvragen. De richtlijnen en eisen van het Beeldkwaliteitsplan vormen, met het oog op het voorgaande, een kader dat zowel de opdrachtgever, de architect, de bouwer als de gemeente, duidelijkheid verschaft over de bebouwing, de openbare ruimte en de samenhang tussen de verschillende planonderdelen.

Wat is een Beeldkwaliteitsplan?

Het Beeldkwaliteitsplan regelt voornamelijk zaken van meer welstandshalve aard (hoofdvorm, materiaalkeuze, kleur, et cetera). Maar ook zaken van ruimtelijke aard worden in het Beeldkwaliteitsplan geregeld, zoals de situering van bouwblokken en rooilijnen (voorste bebouwingsgrens), zij het dat zulks tot stand komt vanuit een welstandstechnische invalshoek, namelijk het verkrijgen van een samenhangend bebouwingsbeeld.

Relatie bestemmingsplan

Het bestemmingsplan richt zich ten aanzien van de ruimtelijke kwaliteit primair op de hoofdvorm van de bebouwing (gothoogtes, dakhellingen, et cetera) en overige ruimtelijk relevante zaken (infrastructuur, groen, water, et cetera). Het bestemmingsplan vormt het kader voor het Beeldkwaliteitsplan. In het Beeldkwaliteitsplan wordt een detaillering gegeven die gericht is op het bereiken van een hoge stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit. De toepassing van dit plan werkt onder het regime van het bestemmingsplan en vormt een invulling van het welstandstoezicht.

Flexibiliteit

Het Beeldkwaliteitsplan geeft, zoals gezegd, aanwijzingen over de bebouwing en de inrichting van het woongebied. Dit wil niet op voorhand zeggen dat van het Beeldkwaliteitsplan geen wijzigingen mogelijk zijn. Dit wordt in concrete situaties bekeken, waarbij in ieder geval zwaarwegende motieven aanwezig moeten zijn om van het Beeldkwaliteitsplan af te wijken. Absolute voorwaarde daarbij is dat de ruimtelijke kwaliteit en de architectonische samenhang niet wordt verstoord (zie ook Hoofdstuk 2 Algemeen).

Vorbereiding

In het kader van de totstandkoming van het Beeldkwaliteitsplan, heeft de gemeente zich uitgebreid beraden over haar ambities met betrekking tot de kwaliteit van de openbare ruimten. Daarnaast zijn er, op basis van de gewenste ruimtelijke kwaliteit en met de wetenschap wat zich in de woningmarkt afspeelt, onderhandelingen gevoerd met de projectontwikkelaar. De uitkomst daarvan heeft zich vertaald in een aantal beeldzones. Deze beeldzones geven elk voor zich uitdrukking aan één of meerdere woonmilieus. De eigen identiteit van de verschillende milieus die tot uitdrukking komt in woningtypes, situering en architectuur, zijn per deelgebied beschreven. Ten aanzien van de openbare ruimte wordt nadruk gelegd op verschillende duurzaamheidsaspecten als waterhuishouding, verharding en erfafscheidingen. Deze elementen zijn in hoge mate meebepalend voor het aanzien en de situering in het plangebied.

De toekomstige relatie met de Welstandsnota

Als gevolg van de komende wijziging van de Woningwet, zal het welstandstoezicht veranderingen ondergaan. De belangrijkste wijzigingen ten opzichte van de huidige welstandspraktijk is dat welstandsbeoordeling door Burgemeester en Wethouders en de Welstandscommissie straks alleen nog kan worden gebaseerd op een door de gemeenteraad vastgestelde Welstandsnota waarin de (concrete) welstandscriteria zijn opgenomen die in een gemeente gelden.

Naar verwachting zal de gewijzigde Woningwet op 1 januari 2003 in werking treden. Voor het opstellen van een welstandsnota krijgen gemeenten de tijd tot 1 juli 2004. Beschikt een gemeente na die termijn niet over zo'n nota, dan is toetsing van bouwwerken aan welstand niet meer mogelijk.

Volgens de VNG-richtlijnen kunnen voor grotere ontwikkelingsprojecten (zoals Ludinga) specifieke beoordelingskaders worden opgesteld in het kader van de stedenbouwkundige planvoorbereiding. Dit zou kunnen gebeuren in de vorm van een beeldkwaliteitsplan. In dit plan wordt de kwaliteitsdoelstelling uit het stedenbouwkundig ontwerp-proces doorgegeven naar het architectonische ontwerp-proces en de ruimtelijke inrichting van de openbare woonomgeving. Het uiteindelijke doel is het bereiken van een consistente politieke besluitvorming tijdens de fase van stedenbouwkundige planvorming en van de beoordeling van bouwplannen en inrichtingsplannen.

Het onderhavige beeldkwaliteitsplan kan bij inwerkingtreding van de gewijzigde Woningwet worden gekoppeld aan de Welstandsnota. Het voldoet aan de voorwaarde dat er concrete welstandscriteria zijn opgenomen. Gedurende de ontwikkeling van Ludinga is dit beeldkwaliteitsplan dus onderdeel van de Welstandsnota.

Is de ontwikkelingsfase afgerond, dan kunnen reguliere welstandscriteria gericht op het beheer van het gebied worden vastgesteld.

Tenslotte

De voorliggende richtlijnen en eisen ten behoeve van de te realiseren beeldkwaliteit in het plan Ludinga, zijn een weergave van een aantrekkelijk woningbouwprogramma van grotendeels "koopwoningen" in een hoogwaardige woonomgeving.

Deze richtlijnen en eisen zullen, gekoppeld aan de verkoopvoorwaarden, het kader vormen waarbinnen het plan tot stand dient te komen. Voor de verschillende partijen die annex zijn met de ontwikkeling van Ludinga (de ontwikkelaar(s), architecten, aannemers, maar ook de gemeente en de nieuwe bewoners) zal het Beeldkwaliteitsplan in combinatie met de verkoopvoorwaarden de basis vormen voor een geslaagde uitvoering van deze stadsuitbreiding.

2. ALGEMEEN

De onderhavige aanzet voor een nieuwe stadsuitbreiding kenmerkt zich door een ambitieus streven naar hoogwaardige beeldkwaliteit. Dit dient tot uitdrukking te komen in zowel de architectuur van de bebouwing als de inrichting van de openbare ruimte. Niet onbelangrijk in dit verband is het feit dat de komende jaren het gehele plangebied voor een groot deel projectmatig zal worden ontwikkeld. Dit leidt eerder en in hogere mate tot de zo gewenste ruimtelijke samenhang dan een totale individuele ontwikkeling. In dit Beeldkwaliteitsplan zullen meer of minder vergaande regie-aanwijzingen worden gegeven voor respectievelijk beeldbepalende en meer indifferente plandelen. Een kwaliteitsteam (onder leiding van een supervisor) toetst de binnenkomende bouwaanvragen aan het bestemmings- en het Beeldkwaliteitsplan. Het bouwteam bestaat uit:

- één of meerdere vertegenwoordiger(s) van de gemeente;
- een rayon-architect van Hûs & Hiem;
- een supervisor die zorg draagt voor de coördinatie.

Het is de opdracht van het kwaliteitsteam en de supervisor om zorg te dragen voor het bewaken van de samenhang en de kwaliteit van de te ontwikkelen architectuur.

De supervisor leidt de architecten en opdrachtgevers als het ware door het planproces naar de uiteindelijke toetsing en beoordeling.

Het processchema met betrekking tot de totstandkoming en goedkeuring van de diverse bouwontwerpen is zodanig ingericht dat middels korte en directe lijnen een efficiënte toetsing en beoordeling plaats kan vinden. Het is in dit verband van belang om te weten dat bij een dergelijke werkwijze de rayonarchitect van Hûs en Hiem over een mandaat beschikt om zelfstandig (dus los van de Welstandscommissie) te kunnen beoordelen. De feitelijke bouwaanvraag behoeft bij Hûs en Hiem dan alleen nog maar een administratieve afhandeling (zie bijlage).

Het beeldkwaliteitplan zal het gewenste kwaliteitsniveau op hoofdzaken aangeven. De supervisor bewaakt, coördineert en stuurt de kwalitatieve uitwerking en zorgt voor afstemming. Het is van belang dat er flexibel gereageerd kan worden op marktontwikkelingen die zich in de loop van de tijd kunnen voordoen.

Het zou voor kunnen komen dat een bouwaanvraag zich onttrekt aan het regiem van het beeldkwaliteitsplan terwijl het toch als positief wordt beoordeeld. In de toekomstige Welstandsnota wordt hiervoor de hardheidsclausule opgenomen. Voor wat betreft het huidige beeldkwaliteitsplan zal vooruitlopend op het verplicht worden van de Welstandsnota per 1 juli 2004 nu reeds de hardheidsclausule als bindend worden beschouwd.

Dit betekent dat Burgemeester en Wethouders de mogelijkheid hebben om op advies van het kwaliteits- of beoordelingsteam af te wijken van de beeldkwaliteits- of welstandscriteria.

De Welstandscommissie motiveert hierbij haar beslissing. In een dergelijk geval voldoet het bouwplan wel aan de redelijke eisen van welstand, maar niet aan de gebiedsgericht of objectgerichte welstandscriteria. De bijzondere schoonheid van het bouwwerk wordt aan de hand van de algemene welstandscriteria beoordeeld.

Er zal in dit plan ook aandacht worden geschonken aan diverse aspecten van het "Duurzaam bouwen" bij het bouwen zelf, maar ook bij de waterhuishouding en in de openbare ruimte te gebruiken materialen. Bij de groenaanleg zal er aandacht zijn voor de natte-ecologie, onder andere tot uitdrukking komend in de aanleg van natuurvriendelijke oevers. De zuidwestkant van de stadsuitbreiding vormt de overgang naar het aangrenzende landschap. Hier, maar ook in aansluiting op de bestaande woonwijk, zal met aandacht gekeken worden naar de hoogte en de vormgeving van de woning, bebouwingsintensiteit, afwisseling, enzovoort(s).

Vanaf het eerste contact met de aspirant-koper/bouwer en/of architect, zal dit document de basis vormen voor een kwalitatief hoogwaardige ontwikkeling. Bij de uiteindelijke koopovereenkomst zullen de verkoopvoorwaarden worden toegevoegd.

3. BEELDKWALITEITSPLAN

In het Beeldkwaliteitsplan wordt de beoogde karakteristiek van de toekomstige bebouwing in Ludinga beschreven. De keuzes met betrekking tot het formuleren van de beeldkwaliteit zijn uiteindelijk maatgevend voor de welstandsbeoordeling van bouwplannen.

3. 1. Begrippen

Voor het vastleggen van de beeldkwaliteit is het van belang allereerst grip te krijgen op de afzonderlijke elementen die het ruimtelijk beeld van de (gebouwde) omgeving bepalen. Zo kunnen de volgende begrippen worden onderscheiden.

ASPECTEN	CRITERIA (mogelijke invulling)
RUIMTE	visuele karakter van het algemene ruimtelijk beeld
Gebiedstypering	Suburbaan
Functionele typering	Woonwijk
Beeldtypering	gemengd; ruimtevorm en bebouwing verweven met groen en water
Tijdsbeeld	merendeels traditioneel, deels modern?
PLAATSING	situering van ruimtelijke objecten
Onderlinge positie	rooilijn, wisselend, trapsgewijs
Onderlinge afstand	gesloten, half gesloten, open: bepaald door verkaveling
Richting	langs, dwars, onbepaald
HOOFDVORM	massa- of volumewerking van gebouwen
Contour	één of meer lagen onder bepaalde kapvorm
Massa-opbouw	enkelvoudig, samengesteld, gevarieerd
Relatieve omvang	referentiebreedte: klein – 7m, middelgroot 8,5m, groot > 9,5m, zeer groot > 10m
Vormbehandeling	kantig, vloeiend, thematisch/vrij
AANZICHTEN	uiterlijke verschijningsvorm van gebouwen
Gerichtheid	georiënteerd naar openbare ruimte of er vanaf, twee-/meerzijdig
Geleding	verticaal, horizontaal, indifferent, wisselend
Compositie	vorm- en maatverhoudingen in gevel; traditioneel, gestileerd, etc.
OPMAAK	afwerking en verfijning van objecten, bebouwing en ruimtebeeld
Materiaal	aard en stofuitdrukking; glanzend, dof, mat, steenachtig, hout, metaal
Kleurtoon	helderheid van kleurgebruik; donker, middentoon, licht
Kleur	specifieke kleurtoepassing; rood, geel
Detail en ornament	constructieve details, ornamenten en decoraties

Genoemde begrippen (beeldcomponenten) bepalen elke een deel van het ruimtelijk beeld. Door voor elke component te bepalen wat de na te streven aard hiervan moet zijn, ontstaat een totaalbeeld van de beoogde beeldkwaliteit.

Bij het vaststellen van de gewenste beeldkwaliteit gaat het om het vinden van de juiste balans tussen **samenhang** en **variatie**. Deze samenhang en variatie spelen een rol op het niveau van de gehele wijk (leidend tot een bepaalde karakteristiek van de wijk als geheel), maar ook in de verschillende delen binnen de wijk. Het is dus de vraag voor welke beeldcomponenten samenhang of juist variatie wordt nagestreefd, en op welk schaalniveau en/of in welk (deel)gebied. Daarnaast is er een aantal beeldcomponenten dat van minder belang kan worden beschouwd voor het algemene beeld en daardoor kan worden vrijgelaten (het is vervolgens aan de architect hoe deze met de betreffende aspecten omgaat).

Er is een onderscheid gemaakt tussen beeldcomponenten waarbinnen een zekere samenhang voor de gehele wijk wordt nagestreefd en beeldcomponenten die voor een bepaald deel van de wijk (beeldzones) moeten leiden tot samenhang, en dus tot variatie op wijkniveau.

De overige beeldcomponenten worden verder buiten beschouwing gelaten, omdat deze te gedetailleerd ingaan op de architectuur van de afzonderlijke woning en van minder belang zijn voor het stedenbouwkundige totaalbeeld. Door deze aspecten vrij te laten wordt ruimte gemaakt voor variatie binnen de verschillende beeldzones. Op deze wijze wordt gestreefd naar een evenwichtige verdeling tussen samenhang en variatie op de verschillende schaalniveau's, zonder de details tot het uiterste te willen regelen.

3. 2. Wijkniveau

Gestreefd wordt naar een wijk met een hoge beeldkwaliteit. Een wijk waarvan het karakter veel mensen zal aanspreken door de sterke samenhang in het ruimtelijke beeld (met een aantal accenten op bijzondere plekken) zonder saai te worden. Variatie zal op subtiele wijze in het plan worden verwerkt door middel van variaties op bepaalde thema's.

De beeldcomponenten die van belang worden geacht voor het bereiken van voldoende samenhang op wijkniveau, worden hieronder beschreven. Kortweg komt het erop neer dat met name de hoofdvorm van de bebouwing en het kleurgebruik wordt geregeld. Samen leidt dit tot een typerend beeld van wijk als geheel, waarbij de volgende overweging het uitgangspunt is geweest.

Plaatsing (onderlinge afstand)

In principe is dit vrij en verschillend van plek tot plek doordat dit aspect grotendeels wordt bepaald door het programma en de ontworpen verkaveling.

Over het algemeen zal in de wijk een overwegend half-open bebouwingsbeeld aanwezig zijn (tussenruimte tussen woningen vergelijkbaar met de breedte van de woning). Bij situaties met rijenwoningen of halfvrijstaande woningen ontstaat een meer gesloten bebouwingsbeeld.

Hoofdvorm (contour)

De *contour* van het merendeel van de bebouwing zal bestaan uit woningen met één tot maximaal 3 bouwlagen met een kap, kapverdieping, kapachtige bovenbeëindiging of eventueel plat. Dit is reeds in het bestemmingsplan geregeld (maximum bouwhoogte 11 meter, dakhelling van plat tot 60 graden). Dakhellingen en kapvormen worden vrij gelaten. Over het algemeen zal worden gestreefd naar een dakhelling van circa 49 graden (fraai beeld met net iets steilere kap dan 45 graden). Per beeldzone zou steeds consequent een bepaalde dakhelling en/of kapvorm kunnen worden aangehouden, waardoor verschillen ontstaan tussen de beeldzones onderling. Dit wordt echter niet op voorhand geregeld.

Op enkele bijzondere plekken kan worden afgeweken van bovenstaand principe, waardoor het plan verrijkt wordt met in het oog springende accenten met bijzondere bouw- of kapvormen. Met name langs de oostzijde van het plangebied is dit het geval.

Voor de eventuele rijenwoningen zou moeten worden gestreefd naar blokken van maximaal 4 woningen aaneen. De kap zou zodanig ontworpen moeten worden, dat het beeld ontstaat van de “vier-onder-één-kap-woning”, bijvoorbeeld door toepassing van een schilddak. Ook dwars geplaatste kappen (haaks op de straat) behoren tot de mogelijkheden.

Op deze wijze ontstaat er een verwantschap tussen vrijstaande of halfvrijstaande en rijenwoningen.

Hoofdvorm (relatieve omvang)

Deze wordt mede bepaald door het programma van vrijstaande, halfvrijstaande en rijenwoningen. De exacte maat is in principe vrij, maar zou kunnen worden afgestemd op de betreffende beeldzone (bijvoorbeeld grotere percelen met vrijstaande woningen met een grotere relatieve omvang).

Aanzichten (gerichtheid)

Voor alle woningen geldt dat deze in principe gericht moeten zijn op de openbare ruimte. Hoeksituaties vragen bijzondere aandacht vanwege de tweezijdige gerichtheid. Het ontstaan van een blinde gevel aan één zijde langs de straat moet worden voorkomen. De voorgevelrooilijn is in de meeste gevallen bepalend voor de situering van de bebouwing. Bijgebouwen “om de hoek” zouden minimaal ook in deze rooilijn moeten worden gesitueerd, bij voorkeur zelfs “teruggerooid” moeten worden.

Opmaak (materiaal, kleurtoon, kleur)

Kleur- en materiaalgebruik vormen belangrijke bindmiddelen in een wijk. Het gaat er hier zeker niet om dat alle bebouwing in dezelfde kleur(en) en materialen wordt uitgevoerd, maar wel dat er een belangrijk gemene deler ontstaat, met als gevolg een herkenbaar totaalbeeld.

Materiaal: metselwerk in baksteen, eventueel gecombineerd met hout.

Kleurtoon voor de grote gevelvlakken: midden tot donker, lichte tinten (wit, geel) vermijden! Donkere tinten zijn minder gevoelig voor vervuiling, lichte tinten zien er na verloop van tijd vaak grijs uit en "springen eruit", waardoor de landschappelijke context vaak verstoord wordt.

Kleur: voornamelijk rode en bruine kleuren (aardkleuren), aansluitend bij het "algemeen gewaardeerde" beeld van de (historische) Nederlandse steden. Rode kleuren verouderen mooi en vormen een sterke achtergrond voor het groen. Bij voorkeur één tint per bouwvolume (geen speklagen), eventueel bereikt door menging van kleuren door elkaar.

Door toepassing van bovenstaande uitgangspunten zal een sterke samenhang worden verkregen binnen het bebouwingsbeeld, terwijl in kleurnuances en door afwisselend materiaalgebruik voldoende gevarieerd kan worden.

Binnen de afzonderlijke beeldzones kan met kleur en materiaal worden bepaald in welke mate gevarieerd wordt. Een interessant beeld zou kunnen ontstaan wanneer wordt gekozen voor één of twee kleurtonen per straatwand, waarbij steeds per bouwvolume (vrijstaande woning of twee-onder-één-kap) de toon wisselt. De individualiteit van het afzonderlijke bouwvolume komt op deze manier het best tot zijn recht en leidt tot variatie binnen het straatbeeld van vergelijkbare volumes en kapvormen.

Het consequent toepassen van dezelfde kleur voor de kappen, kan aan een bepaalde beeldzone een herkenbare uitgesproken uitstraling geven en tegelijk zorgen voor samenhang.

3. 3. Beeldzones (zie bijlage)

De indeling in verschillende beeldzones ondersteunt het stedenbouwkundig ontwerp voor Ludinga. De dragers van het stedenbouwkundig plan, gevormd door de lange structuurlijnen, de groene randen en de bijzondere stedenbouwkundige situaties, zijn aangewezen als afzonderlijke beeldzones. De bebouwing in deze voor het beeld belangrijke zones zal over het algemeen projectmatig worden uitgevoerd. Voor elke beeldzone zijn voor een beperkt aantal beeldcomponenten uitgangspunten geformuleerd, met als gevolg een voor elke beeldzone typerend en samenhangend bebouwingsbeeld. De herkenbaarheid van de structuurlijnen krijgt op deze wijze vorm, enerzijds door een bepaalde inrichting van het dwarsprofiel, anderzijds door het herkenbare bebouwingsbeeld, afwijkend van andere beeldzones.

De afwisseling tussen de beeldzones, en de individuele architectuur per afzonderlijke woning, zorgt voor variatie in de wijk.

In hoofdlijnen is een onderscheid gemaakt in twee gebieden: een "binnen-gebied" enerzijds en de randen van het plan anderzijds (zie kaart voor beeldzones).

De buitenrand kenmerkt zich door belangrijke structuurlijnen zoals lanen en vaarwegen. Deze randen zouden onderling een zekere verwantschap in beeldkwaliteit zouden moeten hebben o.a. door het gebruik van eenduidige kenmerken.

In het binnengebied wordt een mogelijk wat vrijer beeld nagestreefd. Hier is plaatselijk ook ruimte voor individueel te ontwikkelen woningen. Aan de oostrand bevindt zich een tweetal projecten (voortkomend uit de landschappelijke onderligger) dat als bijzonder kan worden aangemerkt. Gekozen zou hier kunnen worden voor woningen met een bijzondere kapvorm of met een plat dak ter ondersteuning van de bijzondere ligging. Als totaalbeeld ontstaat in de wijk op deze manier een goede verhouding tussen "traditionele" en "moderne" woningen.

Een andere zone die op voorhand een sterk eigen karakter zouden moeten krijgen, wordt gevormd door de eilanden aan de zuidzijde van het plangebied. Deze in een waterrijke omgeving gelegen kavels bieden plaats aan grote villa's met een eigen identiteit.

Voorgaande hoofdgroepen zijn vervolgens verder onderverdeeld in de verschillende beeldzones, welke overeenkomen met de structuurlijnen en afzonderlijke randen van het plan (kaart beeldzones). Binnen elke beeldzone wordt gestreefd naar een samenhangend bebouwingsbeeld (gelijk voor beide zijden van de straat), waardoor het verkavelingsontwerp uiteindelijk wordt versterkt door het ontwerp van de afzonderlijke woningen.

De "normale" woonstraten in het binnengebied kunnen qua beeldkwaliteits-eisen vrijer worden behandeld. Uitgangspunt hierbij is dat de woonstraten in ieder geval enkele kenmerken "lenen" van één van de twee naastgelegen structuurlijnen.

Het karakter van een tussengebied wordt dan gedeeltelijk bepaald door de sfeer van één van beide aangrenzende structuurlijnen (keuzemogelijkheid).

Door dit systeem toe te passen ontstaat er een verband tussen structuurlijn en zijstraat (waar bijvoorbeeld een afwijkende bebouwingscontour of vrijheid in rooilijn zijn toegestaan, maar wel met dezelfde kap(richting) en/of kleur wordt gebouwd). Door de hele wijk ontstaat op deze manier een soort "glijdende" overgang tussen de verschillende sferen, van de ene structuurlijn via een tussenzone (zijstraat) naar de volgende structuurlijn. Belangrijk is wel dat steeds per straat aan weerszijden van de straat dezelfde uitgangspunten gelden. Wanneer dit niet zou worden gedaan ontstaat, mede vanwege de vaak beperkte maat van de woonstraten, een te onrustig beeld.

De in het schema weergegeven beeldcomponenten zullen per beeldzone worden geregeld (schema). Aldus vormen deze uitgangspunten samen met de toelichting de basis voor de concrete beoordeling van bouwplannen in de betreffende beeldzone. Beeldcomponenten waarover geen uitspraak wordt gedaan worden vrijgelaten, behalve wanneer hierover op wijkniveau al algemeen geldende uitspraken zijn gedaan.

ASPECTEN	CRITERIA
PLAATSING	
Onderlinge positie	
Richting	
HOOFDVORM	
Contour	
OPMAAK	
Materiaal	
Kleurtoon	
Kleur	
Specifiek	

Per beeldzone zal hierna steeds in dit schema, aangevuld met referentiebeelden met een verklarende toelichting worden aangegeven hoe de na te streven beeldkwaliteit eruit ziet.

DE LANEN

Toelichting

Langs de noord/zuid lopende lanen is een stevige bebouwing gedacht. Vanwege het dwarsprofiel van de aangrenzende ruimte, dient de maximale bouwhoogte van 11 m zoveel mogelijk te worden benut. Het patroon is half open. Dat wil zeggen de tussenruimte is kleiner dan de pandbreedte tot circa de pandbreedte. Het is voorstelbaar dat langs de noordelijke helft van de laan halfvrijstaande woningen gesitueerd worden. Door deze hoog vormgegeven blokken van twee aaneen ontstaat een sterke straatwand. Meer naar het zuiden vormen vrijstaande woningen (tussenruimte: pandbreedte tot iets groter) voor een goede overgang naar de "eilanden". De woningen met kap of kapachtige bovenbeëindiging met bijvoorbeeld dakopbouwen in de vorm van een studio begrenzen op zo sterk mogelijke wijze de aangrenzende open ruimte. Er dient veel aandacht te worden besteed aan de veelvuldig voorkomende hoeksituaties. Een tweezijdige oriëntatie vormt een goede inleiding en overgang naar de zijstraat. Bijzondere zorg verdient in dit verband ook de situering van de bijgebouwen. Voorkomen moet worden dat deze een storende invloed hebben op het straatbeeld van de aangrenzende zijstraat. Bij de projectmatig te realiseren woningen dient veel ruimte te zijn voor de voorkeur van potentiële bewoners die door toevoeging of variaties op het thema de woning een eigen identiteit meegeven. De samenhang en het karakter van de bebouwing kan worden versterkt door de laanachtige inrichting van de buitenruimte.

	DE LAAN
ASPECTEN	CRITERIA
PLAATSING	
Onderlinge positie	In de gevelbouwgrens op 6 meter uit de erfgrans
Richting	Halfvrijstaande woningen langs en vrijstaande woningen dwars op de straat
HOOFDVORM	
Contour	Maximale bouwhoogte benutten
OPMAAK	
Materiaal	Baksteen eventueel in combinatie met houten geveldaken
Kleurtoon	Donker
Kleur	Roodbruine steen met donker gekleurde pannen
Specifiek	

DE GROENE RUIMTE

Toelichting

Deze panden zijn gesitueerd langs de hoofdontsluiting en begrenzen de toekomstige, centrale groene ruimte. Deze woningen dienen maximaal sterk te zijn in de begrenzingen van de ruimte.

Dit betekent dat de ruim gesitueerde woningen de maximale grenzen van de bebouwingsbepalingen op moeten zoeken. Er dient hier sprake te zijn van forse, riant gesitueerde woningen met hoge verdiepingslagen en een maximale nokhoogte van 11,00 meter. Schoorstenen benadrukken de hoogte van de woningen en geven extra cachet. De contour van de woning wordt bepaald door een hoog casco dat vervolgens op wens van de koper kan worden afgebouwd. In stijl dient er een referentie te zijn naar de woningen "om de hoek". Voorwaarde voor de individuele ontwikkeling (als variatie op een thema) is dat elke woning wordt voorzien van een duidelijk geprononceerde (deftige) entreepartij die gericht is op de voorliggende groene ruimte. Met een dergelijk aanpak zullen hier woningen ontstaan met een individuele identiteit die toch onder één noemer gebracht kan worden. Door de massa en situering ontstaat hier een stedenbouwkundig geheel dat recht doet aan de grandeur en allure die hoort bij de grote centrale allée.

DE GROENE RUIMTE	
ASPECTEN	CRITERIA
Plaatsing	
Onderlinge positie	In de gevelbouwgrens op 7 meter uit de erfgrans
Richting	Nadrukkelijk evenwijdig aan de straat
HOOFDVORM	
Contour	Maximale bebouwingsbepalingen benutten
OPMAAK	
Materiaal	Bakstenen / gebakken pan
Kleurtoon	Donker
Kleur	Roodbruine steen en donker gekleurde pannen
Specifiek	Schoorsteen / bijzondere entree / onderlinge variatie in kleurtoon van de gevelvlakken is toegestaan

DE DWINGER

Toelichting

Het betreft hier een bijzonder element in het stedenbouwkundige concept. Handhaving van "oorspronkelijk" topografische belijningen, heeft geleid tot een speciale vorm van het plangebied. Hier mag geen sprake zijn van een standaardoplossing. Alleen een oplossing op maat en toegesneden op de situering is acceptabel. Een benadering van binnenuit leidt tot een collectieve binnenruimte waarom heen de woningen zijn gegroepeerd. Om het bijzondere van dit project te benadrukken mag de kapvorm afwijkend zijn. Er mag sprake zijn van een platte afdekking, een lessenaarsdak, enzovoort. De totale bouwhoogte verleent het complex een zeker massiviteit. Door het ontbreken van een ruim "eigen" gebied dient de privé(buiten)-ruimte (indien gewenst) op een zorgvuldige wijze te worden vormgegeven. Schakeling van de onderlinge bouwvolumes kan plaatsvinden door garages, maar bij bijzondere bouw- en woonvormen mag het aantal aan één te bouwen woningen maximaal 8 bedragen. De nabije aanwezigheid van de nieuwe vaarweg kan aanleiding zijn om ook door een afwijkende materiaaltoepassing voor verbijzondering te zorgen. Gedacht wordt hierbij aan het (deels) toepassen van hout.

ASPECTEN	DE DWINGER
PLAATSING	CRITERIA
Onderlinge positie	Buitenrand in de gevelbouwgrens (openbare ruimte tot tegen de bebouwing)
Richting	Bebouwing volgt de omtrek van het plangebied of in afzonderlijke eenheden of in een aaneengebouwd patroon
HOOFVORM	
Contour	Mogelijkheid voor 2½ à 3 bouwlagen zonder of met speciaal vormgegeven kap (parkeren van auto onder de woning?)
OPMAAK	
Materiaal	Combinaties van hout en steen
Kleurtoon	Donker
Kleur	Roodbruine steen tot vergrijzend hout
Specifiek	Middelen aanwenden ter verbijzondering. Aandacht voor de buitenrand. Aandacht voor speciaal vormgegeven bijzondere privé (buiten)ruimtes

DE WACHTERS

Toelichting

Net als bij De Dwinger is ook hier sprake van een speciaal project met name vanwege de situering langs de rand van het plangebied, grenzend aan een in de toekomst belangrijke vaarroute en langs de Achlumerdijk. De koppeling van bijzondere projecten aan de vaarroute en aan de langs-verkeersverbinding verbijzonderen de randzone en is met name voor de verdere toekomst van belang. Zij vormen het hart van een stadswijk die pas goed tot zijn recht komt wanneer later ook het oostelijk liggende gebied wordt verkaveld. Voorlopig ordenen de wachters zich in een strenge rij langs de waterkant. De schijfvormige gebouwen hebben een aanzienlijk diepte en zijn gesitueerd tussen de woonstraat en het water. Dit moet aanleiding zijn voor een bijzondere bouwvorm waarbij het zelfs niet uitgesloten dient te worden dat er 2 woningen in elke schijf worden ondergebracht. Van belang is dan het grondgebruik en het min of meer gelijkmatig benutten van de kwaliteit van de randzone.

Naast de ruimtelijke bijzondere bouwvorm dienen ook andere middelen ingezet te worden om dit project te verbijzonderen.

De dicht aaneen gesitueerde rij woningen aan de overzijde van de straat moeten met de woningen aan het water als samenhangend geheel worden mee-ontworpen. Te denken valt aan een kantelenachtige ritmiek waarbij aansluiting met de overzijde wordt gezocht middels architectuurkenmerken en/of materiaal- en kleurgebruik.

In een aangepaste vormgeving gelden de bepalingen ook voor de westrand van het noordelijke gebiedsdeel. Aan het eind van de diverse woonstraten op de overgang naar het sportvoorzieningsgebied zorgen iets hogere bouwvolumes voor een duidelijk gemarkeerde stadsrand.

	DE WACHTERS
ASPECTEN	CRITERIA
PLAATSING	
Onderlinge positie	In een strakke gevelbouwgrens op 5 meter uit de erfgrans haaks op de straat
HOOFDVORM	
Contour	Kantig in twee tot drie bouwlagen. Platafgedekt of met een bijzondere kapvorm
OPMAAK	
Materiaal	Combinatie van hout en steen
Kleurtoon	Donker
Kleur	Roodbruine steen / vergrijzend hout
Specifiek	Aandacht voor de overgang van tussenliggende tuinen naar straatruimtes

HET WATERLINT

Toelichting

De ligging van deze woningen is gekoppeld aan een oude landschappelijke lijn. Deze lijn die als een lint door ook de toekomstige stadsuitbreidingen loopt, kan voor het onderhavige plandeel samenhang tot stand brengen door bijvoorbeeld de toepassing van een specifieke kapvorm.

Voor dit gedeelte mag er iets lichtere kleur toegepast worden. Op deze wijze kan dit project zich (op gepaste wijze) onderscheiden van zijn omgeving. Het specifieke van dit gebied zal met name ook tot stand gebracht moeten worden in de inrichting van de openbare ruimte.

	HET WATERLINT
ASPECTEN	CRITERIA
PLAATSING	
Onderlinge positie	In een lichtgebogen gevelbouwgrens op 5 meter uit de voorste erfgrans
Richting	Indifferent
HOOFDVORM	
Contour	vrij
OPMAAK	
Materiaal	Steenachtig
Kleurtoon	Middel
Kleur	Antraciet voor dakpannen

DE ZUIDRAND

Toelichting

Voor deze in het zuiden van het plangebied gesitueerde zone wordt gedacht aan grote villa's. In deze randzone krijgt het particulier initiatief ruim baan. Gezien de ruime situering is de onderlinge afstemming minder cruciaal dan bij de andere plandelen. Samenhang kan met name tot stand worden gebracht door de kleurkeuze. Voorgesteld wordt om voor de kleur van de pannen antraciet te kiezen.

	DE EILANDEN
ASPECTEN	CRITERIA
PLAATSING	
Onderlinge positie	Wisselend
Richting	Onbepaald
HOOFDVORM	
Contour	Vrij
OPMAAK	
Materiaal	Steenachtig / of een lijncombinatie van steen en hout
Kleurtoon	Donker
Kleur	Antraciet voor de pannen

HET PARK

Toelichting

Langs de laan over het sportveldengebied is een viertal gebiedjes gesitueerd met ruimte voor bijzondere woningbouwprojecten. De belangrijkste voorwaarde voor invulling van deze locaties is dat deze in overeenstemming moet zijn met de hoogwaardige allure van de stadsallee.

Deze invulprojecten dienen zich te kenmerken door bijzondere vormgeving en materiaalkeuze. Te denken valt aan speciale woonvormen met bijzondere vormgegeven entrees en hoogte-accenten. Ook een cluster met een beperkt aantal bijzondere vormgegeven villa's is voorstelbaar.

Het geheel dient in situering en beleving onderdeel te zijn van een parkachtige "setting". Door de ligging temidden van het groen dient voor de materiaalkeuze met betrekking tot de gevels gedacht te worden aan lichte kleuren.

DE TUSSENSTRATEN

Toelichting

In de niet genoemde straten zijn er plaatselijk mogelijkheden voor het particuliere initiatief. Hier kunnen vrijstaande / halfvrijstaande en eventueel rijenwoningen gerealiseerd worden.

Deze "tussengebieden" tussen de eerder genoemde beeldzones kunnen qua beeldkwaliteitseisen vrijer worden behandeld. Uitgangspunt hierbij is dat de woonstraten in ieder geval enkele kenmerken "lenen" van één van de naastgelegen structuurlijnen. Het karakter van tussengebieden wordt dan gedeeltelijk bepaald door de sfeer van één van de aangrenzende structuurlijnen (keuzemogelijkheid). Door dit systeem toe te passen, ontstaat er een verband tussen structuurlijn en zijstraat waar bijvoorbeeld een afwijkende bebouwingscontour is toegestaan, maar wel met dezelfde kap(richting) en/of kleur wordt gebouwd. Door de hele wijk ontstaat op deze manier een soort "glijdende" overgang tussen de verschillende sferen, van de ene structuurlijn via een tussenzone (zijstraat) naar de volgende structuurlijn. Belangrijk is wel dat steeds per straat aan weerszijden van de straat dezelfde uitgangspunten gelden. Wanneer dit niet zou worden gedaan ontstaat, mede vanwege de vaak beperkte maat van de woonstraten, een te onrustig beeld.

BEELDKWALITEIT VAN DE OPENBARE RUIMTE

De ruimtelijk visuele kwaliteit van een nieuwe woonwijk wordt niet alleen bepaald door de manier waarop de bebouwing zich manifesteert, maar eveneens door de inrichting van de openbare ruimte.

De richtlijnen voor de inrichting van de openbare ruimte zijn een belangrijke verwijzing naar het kwaliteitsniveau dat de toekomstige bewoner mag verwachten. In dit onderdeel van het beeldkwaliteitsplan wordt de verplichting weergegeven om een beeld te realiseren zoals dat met betrekking tot de meest essentiële onderdelen is aangegeven. Naast de inrichting en maatvoering gaat het ook om de vormgeving van de begrenzing tussen openbaar en privéterrein.

In het navolgende zullen de essentiële kenmerken van de straten, het water en het groen worden aangegeven. Van belang zijn ook de onderlinge verschillen die de verschillende woonmilieus hun eigen identiteit zullen geven. De beschrijving zal worden afgerond met het benoemen van de bijzondere plekken in het plangebied en extra toevoegingen als bruggen en vlonders / steigers.

Straten

In Ludinga onderscheiden we het volgende regime van wegen:

- wijkontsluiting of gebiedsontsluitingsweg;
- buurtontsluiting, (erftoegangswegen);
- woonstraten, erftoegangswegen.

De verschillen tussen de verschillende verbindingen komen naar voren in de breedte, de opbouw van het dwarsprofiel en de materiaalkeuze.

De wijkontsluiting

Deze over en langs het sportveldengebied lopende verbinding vormt de ontsluiting van het onderhavige plangebied en de in de verdere toekomst te ontwikkelen stadsuitbreidingen. Het belang van deze entree naar het plangebied zal zich onder andere moeten uiten in de opbouw van het dwarsprofiel. De uitvoering in asphalt, maar ook de begeleiding door laanbomen en het vrijliggend zijn van fiets- en voetpaden, onderstrepen het belang van de weg. Algemeen uitgangspunt is dat vormgeving en detaillering moeten bijdragen aan een beeld dat zich kenmerkt door de allure van een belangrijke stadslaan.

De buurtontsluiting

Het gaat hier om de langs de westgrens van het plangebied lopende ontsluiting. Deze straat vormt een lange directe verbinding met het zuidelijke deel van het onderhavige plan. De status van deze verbinding wordt tot uitdrukking gebracht door een 4,5 à 5 meter brede rijbaan met daarnaast (plaatselijk gescheiden door een groenstrook) een voetpad.

Het belang wordt verder tot uitdrukking gebracht door laanbeplanting aan weerszijden van de weg.

Het materiaal van de rijweg zal bestaan uit gebakken klinkers in keiformaat of kleurhoudende betonsteen.

De woonstraat

Het dwarsprofiel van de overige straten, grotendeels aantakkend op bovengenoemde buurtontsluiting, zal bestaan uit:

- een 3 meter brede groenstrook met boomaanplant;
- een 3,5 meter brede rijbaan; en
- een 2 meter brede “groene” aanstrating.

De totale breedte van de openbare ruimte is inclusief molgoot en banden 9 meter. De molgoot bevindt zich op de scheiding tussen rijbaan en voetstrook. De verhardingsbreedte is beperkt doch functioneel.

Gezien de lage verkeersintensiteiten kan worden volstaan met een smalle rijbaan. Overigens kan de aanstrating eveneens worden bereden. Ook kan hier eventueel geparkeerd worden. Deze aanstrating heeft een groen karakter omdat er een kunststofrooster zal worden toegepast waardoorheen het gras kan groeien. Speciale parkeerplaatsen zullen niet worden aangelegd. Men wordt geacht in eerste instantie op de oprit te parkeren.

Diversen

Hoewel niet behorend tot de openbare ruimte, zijn de opritten als verbinding tussen de straat en de woning van groot belang voor het totaalbeeld. Toepassing van materialen die geen enkele relatie hebben met de bestrating en/of bebouwing, doen vaak afbreuk aan de kwaliteit.

Uitgangspunt hier dient te zijn dat bij de keuze van de toe te passen materialen en kleuren er een onderlinge samenhang dient te zijn met de woning en de openbare ruimte.

Bij een koppeling van opritten, bijvoorbeeld bij halfvrijstaande woningen, is het maar al te vaak zo dat hier (te) grote oppervlakken ontstaan. De breedte van deze samengevoegde vlakken is niet zelden groter dan de aangrenzende rijbaanbreedte (+ trottoir).

Om het negatieve effect hiervan tegen te gaan, wordt aanbevolen om tussen 2 opritten een afscheiding tot stand te brengen door middel van een strook met bodembedekkers of een lage heg. Een andere mogelijkheid is om de opritten te combineren en met name het eerste deel vanaf de straat te versmallen.

Water

Het water vormt een belangrijk onderdeel van de stedenbouwkundige hoofdopzet en fungeert als drager van het plan. Het gaat hier met name om de in open verbinding met de Bolswardervaart staande vaarverbinding aan de oostzijde van het plangebied. Daarnaast is het water rond de eilanden aan de zuidzijde van het plangebied van belang evenals de randsloot aan de westzijde en het “interne” water ter plaatse van vroegere kavelsloten en als onderdeel van het waterlint dat zich in de toekomst ook door nog verder te ontwikkelen stadsuitbreidingen zal bewegen.

Het water zal in alle gevallen zichtbaar gemaakt moeten worden vanuit de openbare ruimte, zodat er een sterke beleving is van het waterelement.

Alle waterwegen en waterpartijen hebben daar waar nodig een teenbescherming, waarvan de bovenkant zich onder water bevindt.

Er zal nader overleg plaatsvinden over de hoogte van het golfschot en de daarop aansluitende waterdiepte.

Achter de teenbescherming of het golfschot bevindt zich een plasberm; in deze zone zal zich riet ontwikkelen. Daar waar mogelijk zullen direct aansluitend op de oever plaatselijk wilgenbosjes en een enkele els worden aangebracht.

Groen

Het groen in het plangebied komt met name voor als structureel groen ter ondersteuning van belangrijke weg- en vaarverbindingen. Deze soms brede bermstroken zullen, met name langs de hoofdontsluiting, formeel worden ingevuld met onder andere laanbeplanting in de vorm van boom-aanplant. De grootte van de boom dient in overeenstemming te zijn met het belang van de verbinding. Verschil in soortkeuze onderstreept de eigen identiteit van de verschillende verbindingen. De oeverzones kenmerken zich alle door een informele “zachte” overgang naar het water. Een “natuurlijke” oevervegetatie op een flauw hellend talud, is uitgangspunt. In de ondiepten in en langs het water rond de eilanden kan een natuurlijke vegetatie een belangrijke rol spelen in de overgang naar het buitengebied. Op deze plekken kan bovendien een eventueel noodzakelijke oeverbescherming achterwege worden gelaten.

Het groen in de woonstraat kan door een specifieke keuze per straat bijdragen aan de identiteit van de afzonderlijke straten. Straatbomen zijn nodig voor maat en schaal in het dwarsprofiel.

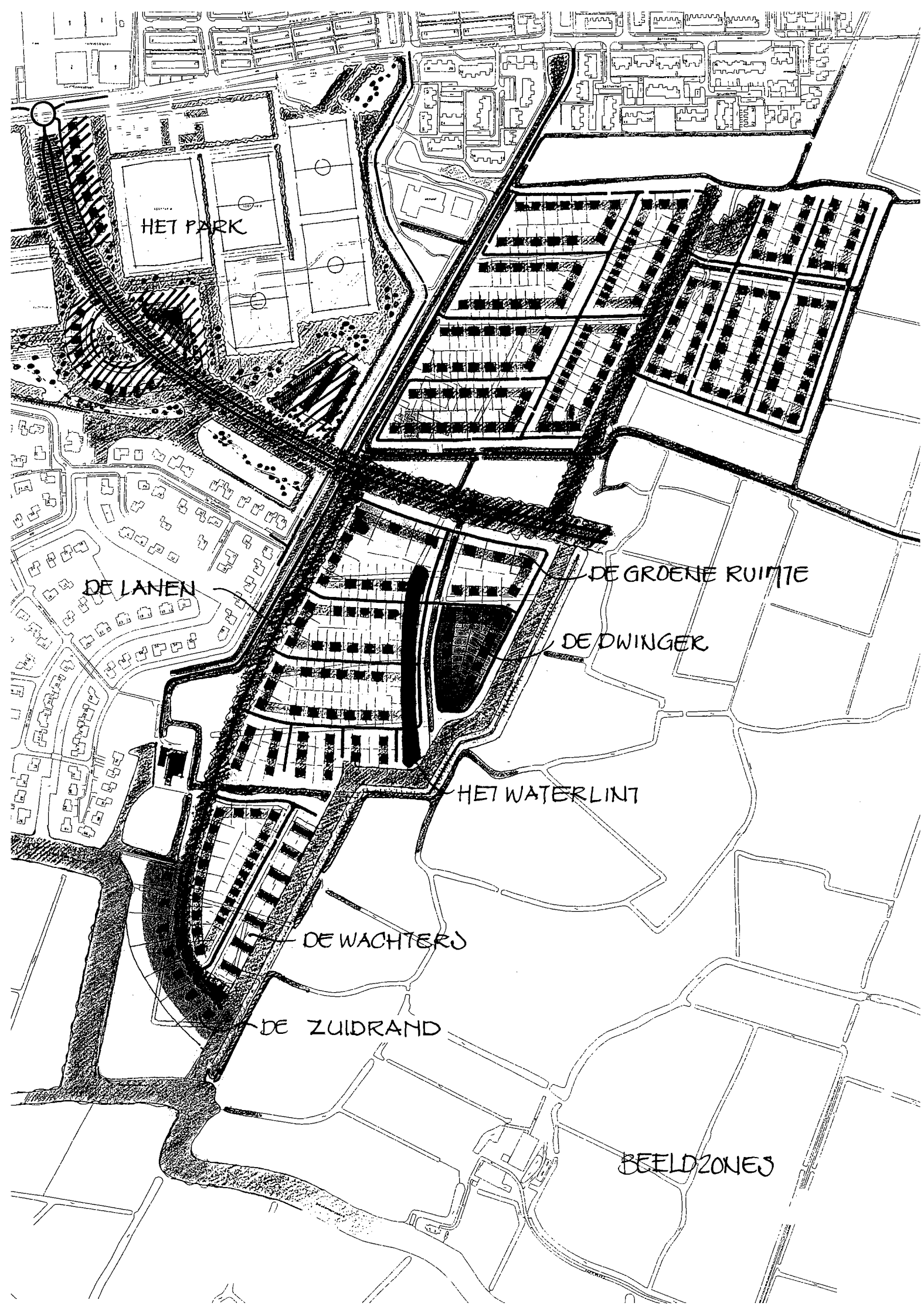
In het plangebied en met name langs de hoofdontsluiting bevinden zich locaties waar het voor het beeld van belang is dat op de scheiding tussen openbaar en privé een heg zal worden geplant. Het gaat hier om in het oog lopende locaties die van belang zijn voor de beleving en die met name aan de hiërarchie van de laanstructuur extra betekenis geven. De heggen zijn geplaatst op het eigendom van de toekomstige bewoner. De aanlevering en het planten zijn voor rekening van de projectontwikkelaar. Het onderhoud is voor een nog nader te bepalen periode voor rekening van de gemeente.

Bijzonderheden

- De stadsuitbreiding kenmerkt zich door een ruime hoeveelheid water, met name langs de randen van het plangebied. Daar waar nodig zal de kruising met het water dienen te gebeuren via een brug. Uniformiteit bij de keuze en aanleg van de bruggen is een vereiste.
- Daar waar privé-eigendommen grenzen aan “buiten”-water, is het van het grootste belang dat de aanleggelegenheid aan het achtererf (in de vorm van steigers) uniform wordt aangelegd. De ontwikkelaars van projecten zullen zich verplichten om bij de bouw van de woningen ook een steiger aan te brengen.

Deze steiger zal niet meer mogen zijn dan een instap/opstap-plek. De oppervlakte van de steiger is dus beperkt. Voorkomen dient te worden dat eigenaren zelf wijzigingen en toevoegingen aanbrengen aan de steiger. Voorwaarden omtrent beheer en onderhoud zullen worden meegenomen in de verkoopvoorwaarden.

===



HET PARK

DE LANEN

DE GROENE RUIMTE

DE DWINGER

HET WATERLINT

DE WACHERS

DE ZUIDRAND

BEELDZONES

BIJLAGE BEGRIPPENKADER

**Volgens "Welstandsrichtlijnen,
een methode voor beeldregie
in nieuwe woonwijken",
November 1997 / Hûs en Hiem**

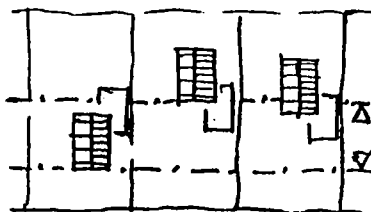
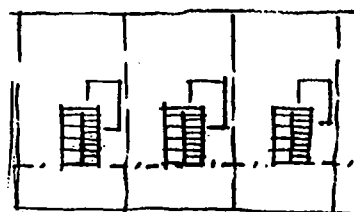
Beeldaspecten en criteria

ruimtelijk beeld

- - **Positie:** geeft de plaatsing in de diepte en daarmee de regelmaat van ruimtevorming in de zone van de ruimtevormende wand aan. Deze is optimaal bij toepassing van rooilijnen en minder groot bij vrijere rangschikkingen die volgen uit het toestaan van vrijheden en differentiaties. Criteria: *rooilijn, marge of onbepaald.*



beeldaspect
POSITIE



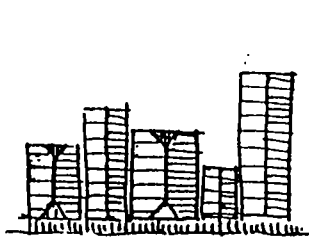
criteria

1. rooilijn
2. marge
3. onbepaald

1.

2.

- - **Verband:** geeft de plaatsing in de breedte en daarmee de beslotenheid of transparantie van de ruimtevorm aan door de aard van de onderlinge aansluitingen van gebouwen. Het verband wordt gelegd door de combinatie van kavel- en gebouwbreedte en de onderlinge bebouwingsafstand. Criteria: *gesloten, half open of open.*



1.

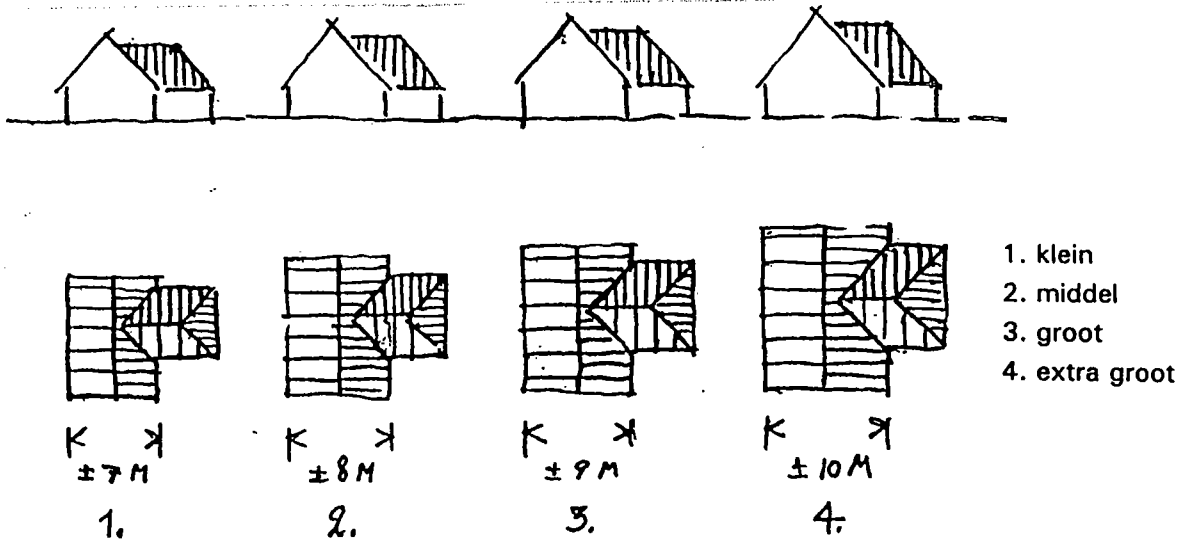
2.

3.

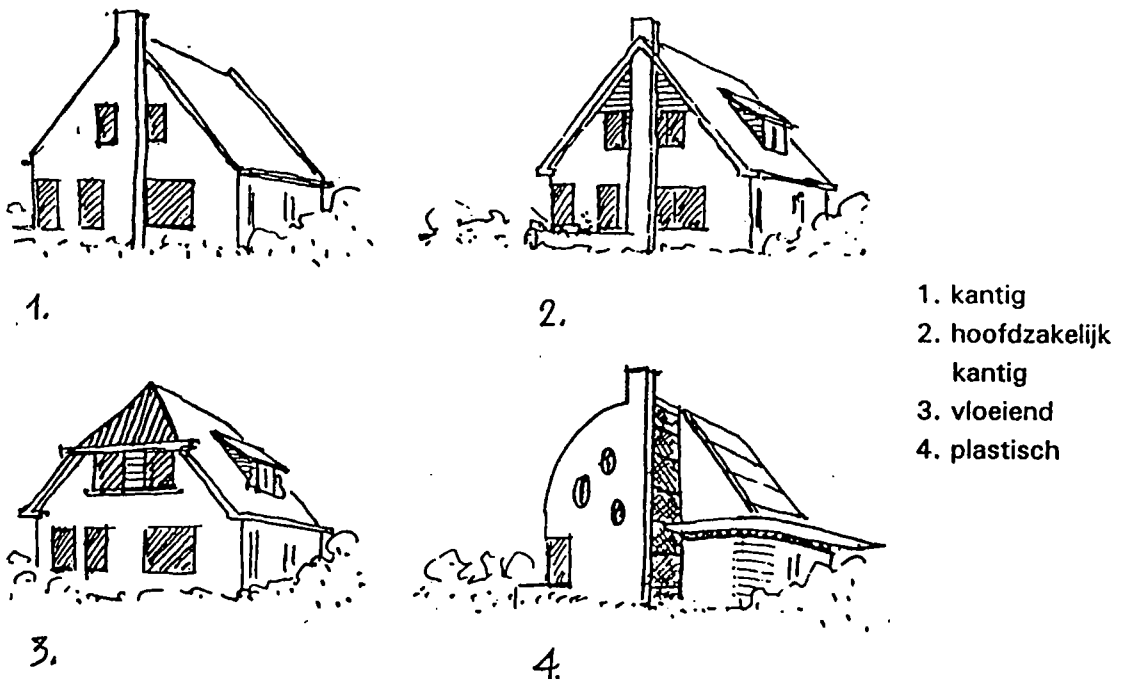
1. gesloten
2. half open
3. open

architectonisch beeld

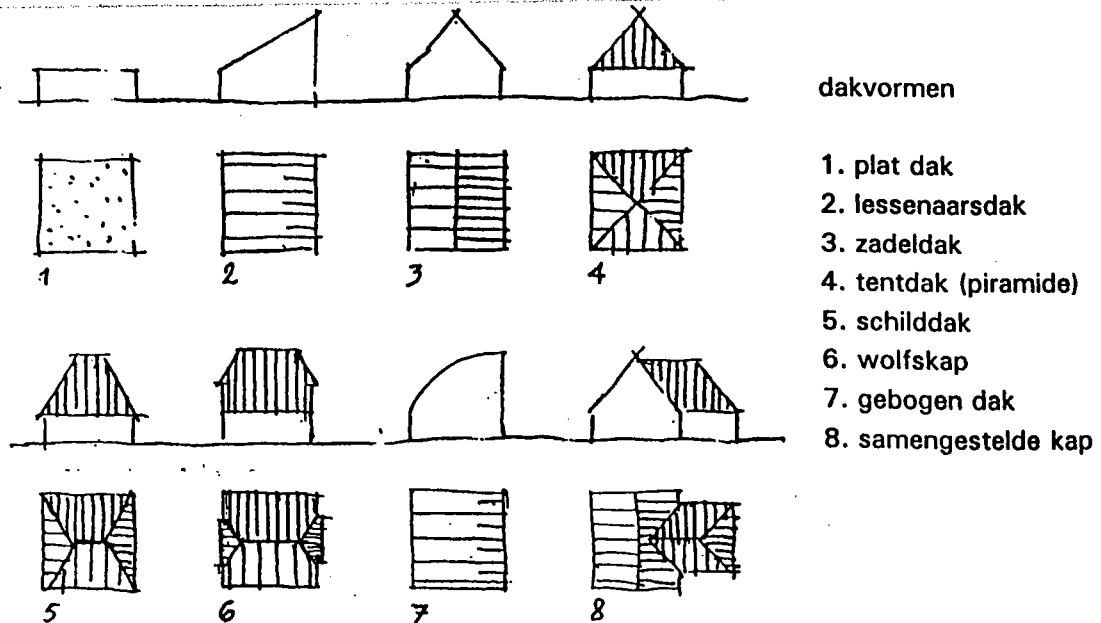
■ - **Korrelmaat:** geeft de afmetingen van het gebouw aan of de dimensies van de vormgeledingen, speciaal voor de samenhang in de onderlinge verhoudingen van breedte,- hoogte- en dieptematen (schaal). Hoe kleiner de tussenruimten zijn, hoe sterker de hoogte- en breedtematen een rol spelen. Criteria: *klein, middel, groot of extra groot.*



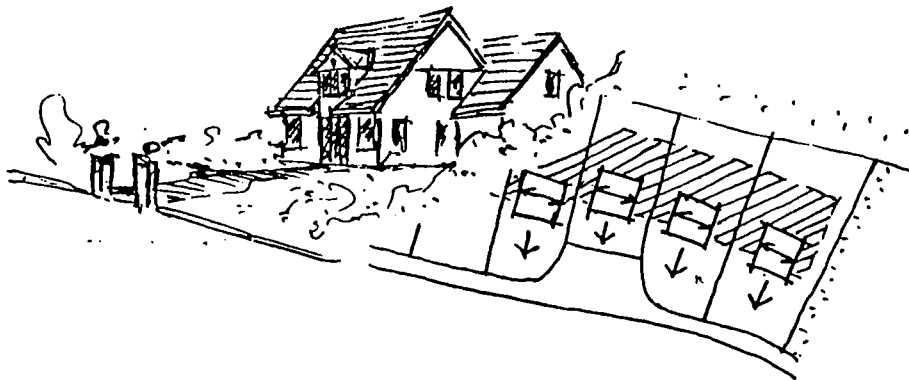
■ - **Stijl:** geeft de kenmerkende vormbehandeling aan. Criteria: *kantig* (kanti-ge, enkelvoudige geometrische vormen; heldere stijl), *hoofdzakelijk kantig* (met een enkele ondergeschikte toevoeging, zoals een luikende dakkapel, e.d.), *vloeiend* (meervoudig geometrische vormen, zoals bij wolfseinden, loggia's, veranda's, aankappingen, kap- en dakoverstekken e.d.; bv. de romantische stijl) of *plastisch* in vorm en differentiaties ('experimentele vormen').



- - **Contour:** geeft de verticale omtrekken van het gebouw, dat wil zeggen het aantal bouwlagen plus de dakvorm aan. De contour is in samenhang met het beeldaspect richting sterk bepalend voor de sfeer van de ruimte. Criteria: *aantal bouwlagen plus te omschrijven dakvorm, plat dak of onbepaald.*



- - **Richting:** geeft de hoofdrichting van het gebouw aan in de wandvormende zone. Criteria: *langs, dwars, onbepaald* maar voor de straatwand hetzelfde (*langs of dwars*), *onbepaald* (bv. piramidedak).



- - **Bijgebouwen:** geeft indicaties over de plaats en vorm van de bijgebouwen. Het blijkt praktisch om al in een vroeg stadium - al dan niet in samenhang met het gebouwoontwerp - aandacht te besteden aan dit aspect.

- - **Gerichtheid:** geeft de formele zijde, het front, van de bebouwing aan en/of de richting(en) waarin de gebouwen een gezichtsbepalende uitdrukking hebben. Criteria: de *oriëntatie van massa* en *gevelbehandeling* om het front als zodanig gestalte te geven.

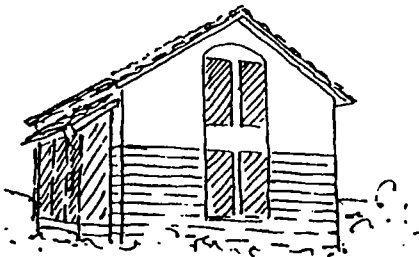
- - **Hoofdaccent:** geeft het beeldbepalende accent van de gevelindeling aan. Criteria: *horizontaal, verticaal, evenwichtig* (een balans tussen verticaal en horizontaal) of *figuratief*.



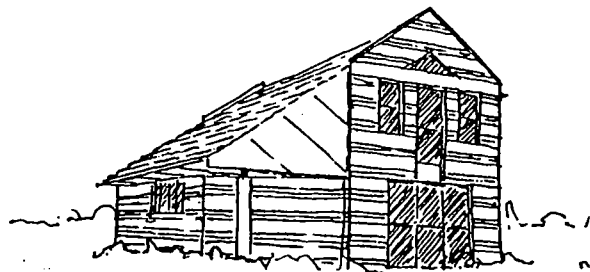
1

2.

- 1. horizontaal
- 2. verticaal
- 3. evenwichtig
- 4. figuratief



3



4.

- - **Materialen:** geeft de materialen en de wijze van toepassing van de buitenoppervlakken aan. Criteria: *steenachtig* (gevels metselwerk, dak pannen), *hoofdzakelijk steenachtig* (met ondergeschikte varianten, zoals een gedeeltelijke topgevelbeschieting), *andere te omschrijven materialen*, *gevel onbepaald*, *dak onbepaald* of *onbepaald* (voor gevel en dak).

- - **Kleurtoon:** geeft de overwegende toonzetting of helderheidsgraad aan voor de toegepaste kleuren van de materialen voor gevels, dakbedekkingen, beschietingen en dergelijke. Criteria: *licht*, *middentoon* of *donker*.

- - **Bijgebouwen:** geeft indicaties over materiaal en kleur.

Er wordt niet alleen gekeken naar de woning op zichzelf, maar ook naar de **afstemming** met de andere woningen in de betreffende zone. Deze afstemming kan variëren, omdat de woningen niet altijd op **é**lk aspect met elkaar hoeven overeen te komen en ook omdat de ene straat nu eenmaal anders is dan de andere.

In de onderlinge afstemming onderscheiden we drie gradaties :

overeenkomstig

De woningen vertonen op het aangegeven aspect een sterke gelijkenis. In de zone wordt op dit punt een eenduidig bebouwingsbeeld verwacht.

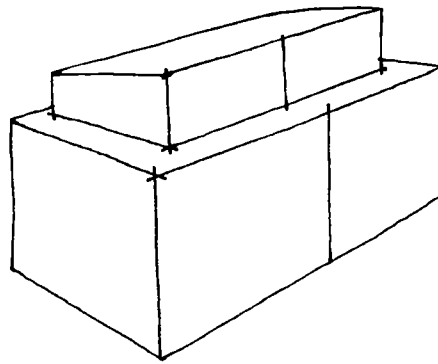
verwant

De woningen vertonen op het aangegeven aspect een zekere verscheidenheid. In de zone wordt op dit punt een samenhangend bebouwingsbeeld met een beperkte differentiatie verwacht.

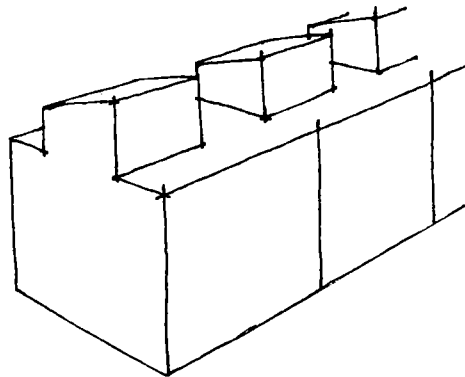
geschakeerd

De woningen vertonen op het aangegeven aspect bewust verscheidenheid. In de zone wordt op dit punt een gevarieerd bebouwingsbeeld verwacht.

Penthouse: Bovenste woonlaag van een gebouw met ruimte voor een zelfstandige woning/appartement of eventueel als onderdeel van de onderliggende woning. De oppervlakte van het penthouse is kleiner dan het grondvlak van het gebouw eronder. Door afwijkende materiaaltoepassing, zelfstandige gevelbehandeling en de ten opzichte van de gevelvlakken van het gebouw terugliggende situering, wordt het totaal als minder hoog ervaren. Het penthouse is plat afgedekt. Ook kan een lichthellend lessenaarsdak of een flauw gebogen schaaldak worden toegepast.



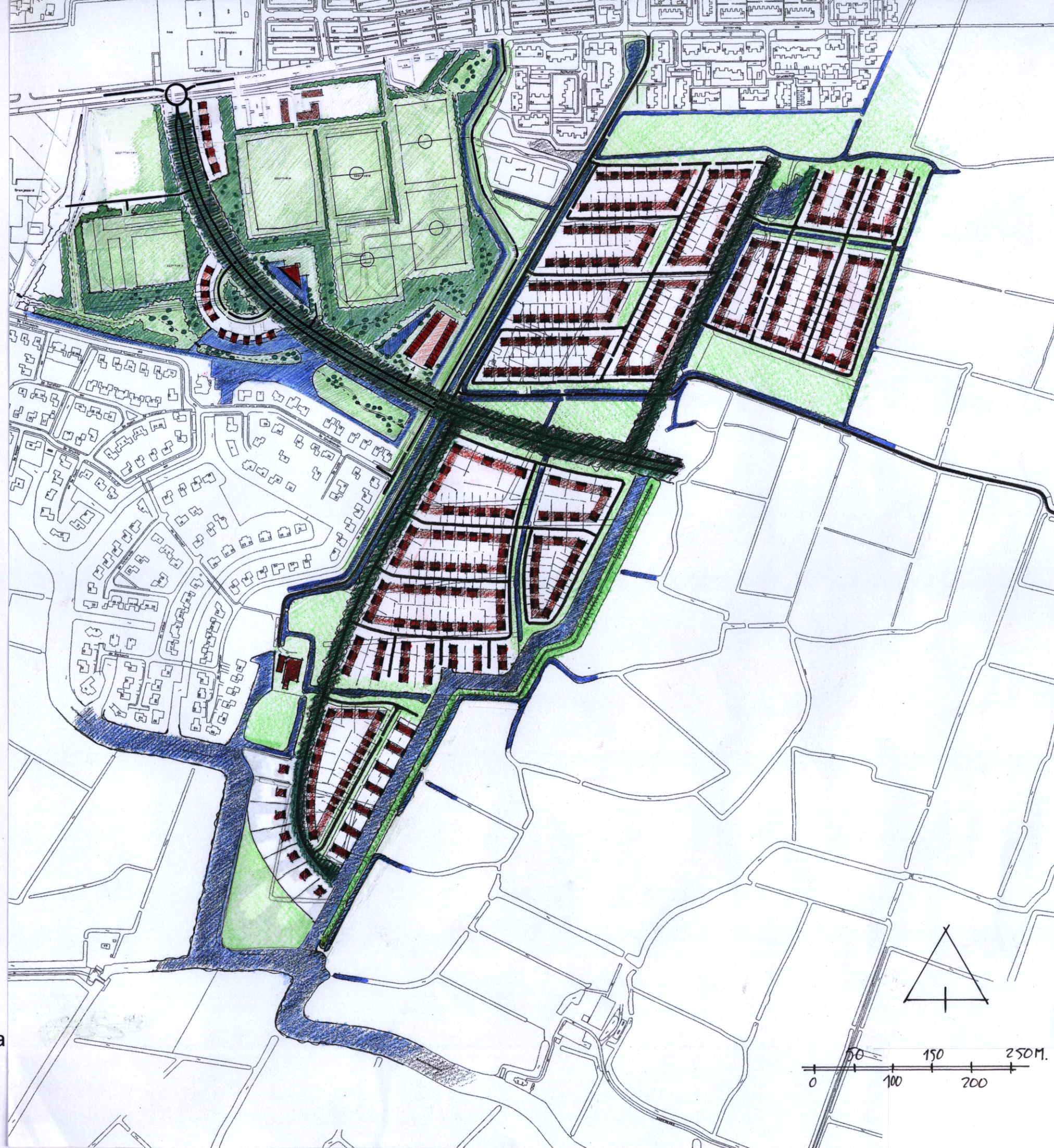
Studio: Als penthouse, echter veel beperkter van oppervlak. Meestal alleen ruimte gevend aan slechts één vertrek als onderdeel van de woning eronder. Vrijstaand op het platte dak of hooguit gekoppeld aan één andere studio (bij halfvrijstaande woningen). Soms ligt één van de gevels in één vlak met de buitengevel van de onderliggende woning.



BIJLAGE 2

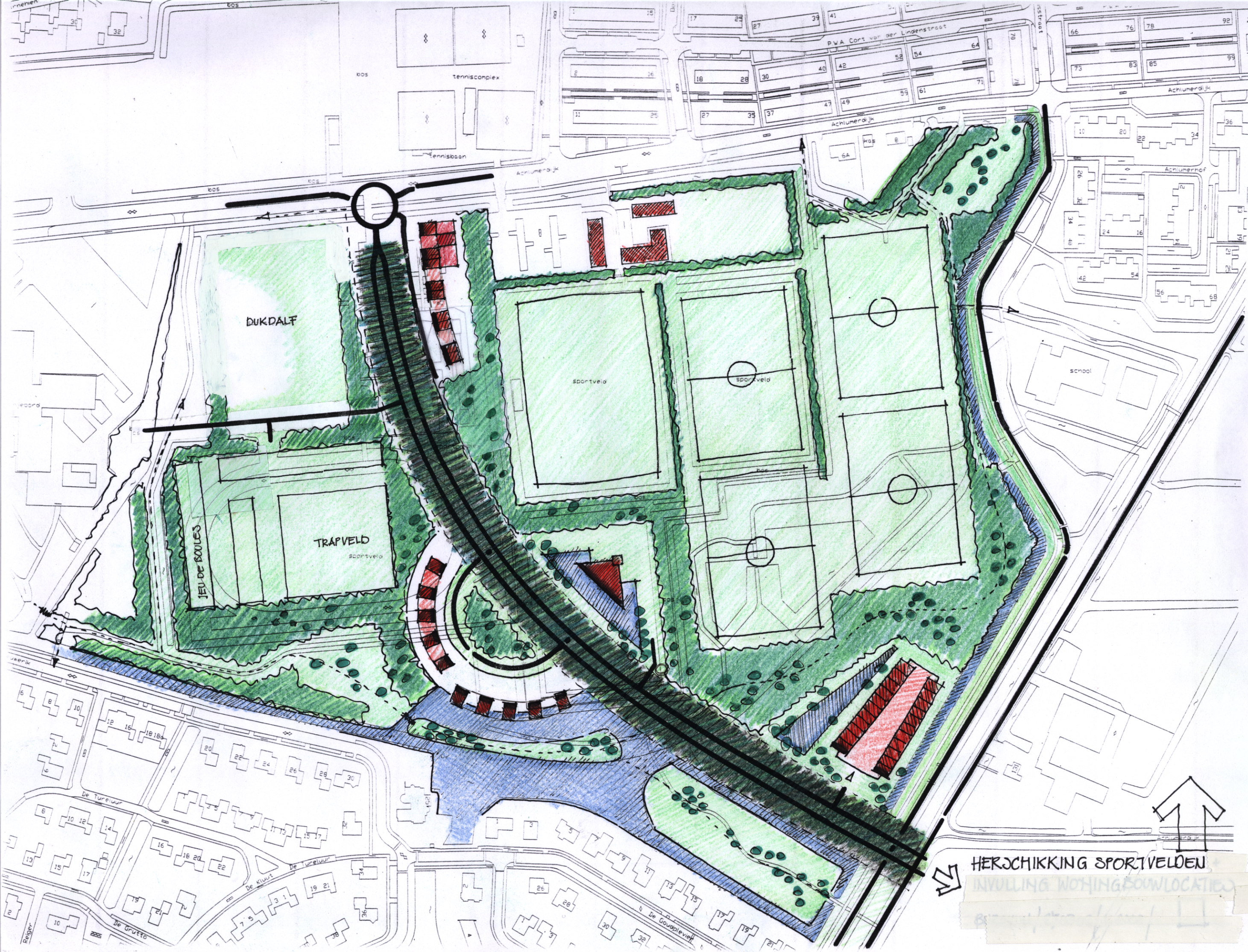
Verkavelingsschets

Bijlage 2
Bestemmingsplan Ludinga
Verkavelingsschets



BIJLAGE 3

Centrale groene hoofdontsluiting



HERSCHIKKING SPORTVELDEN
INVULLING WOONINGLOCATIES

BIJLAGE 4

Berekening geluidscontour

Harlingen Ludinga

991907
50 dB(A)**Ontsluitingsweg Ludinga**

Rijlijnnummer : 1

Waarneempunt : 01

Maatgevende periode : DAG

Indicatief : Nee

Waarneemhoogte :	4.5 m.			
Wegdek hoogte :	0.0 m.	Emissiegegevens	mvtg/u	km/u
Afstand horiz :	10.8 m.	-----	-----	-----
Afstand schuin :	11.4 m.	lichte mvtg	112.1	50
Afstand kruisp :	0.0 m.	middelzware mvtg	4.7	50
Type wegdek :	1	zware mvtg	1.2	50
Bodemfactor :	0.70	motorrijwielen		
Objectfractie :	0.00	-----	-----	-----
Zichthoek :	127	TOTAAL	118.0	68.2

Resultaten in dB(A)

Cwegdek :	0.0	Dafstand :	10.6	
Ckruispunt :	0.0	Dlucht :	0.2	LAeq : 55.0
Creflectie :	0.0	Dbodem :	2.1	LAeq,etmaal : 55.0
Czichthoek :	0.0	Dmeteo :	0.3	Art.103 Wgh : 5.0
-----		-----		-----
Ctotaal :	0.0	Dtotaal :	13.2	Etmaalwaarde : 50.0

=====

BIJLAGE 5

Exploitatieopzet

Exploitatieberekening uitbreidingsplan Ludinga te Harlingen, januari 2004

1 Exploitatie duur	11
2 Rentepercentage	6%
3 Uit te geven m2	197264
4 Gemiddelde m2 prijs	108

Omschrijving	totaal budget	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Kosten												
A aankoop gronden, historische kosten	5.273.468	5.000.000	273.468									
B bijdragen bovenwijks	3.176.469			352.941	352.941	352.941	352.941	352.941	352.941	352.941	352.941	352.941
C bouw/woonrijpmaken	10.440.000			1.160.000	1.160.000	1.160.000	1.160.000	1.160.000	1.160.000	1.160.000	1.160.000	1.160.000
D onvoorzien	300.000						150.000				150.000	
Totaal	19.189.937	5.000.000	273.468	1.512.941	1.512.941	1.512.941	1.662.941	1.512.941	1.512.941	1.512.941	1.662.941	1.512.941
Opbrengsten												
Totaal	21.304.512			2.367.168	2.367.168	2.367.168	2.367.168	2.367.168	2.367.168	2.367.168	2.367.168	2.367.168
saldo kosten minus opbrengsten	2.114.575	-5.000.000	-273.468	854.227	854.227	854.227	704.227	854.227	854.227	854.227	704.227	854.227
resultaat voorgaand jaar		0	-5.300.000	-5.907.876	-5.356.868	-4.772.799	-4.153.687	-3.656.427	-2.970.332	-2.243.072	-1.472.175	-814.025
rentelasten 6%	-2.071.961	-300.000	-334.408	-303.219	-270.158	-235.114	-206.968	-168.132	-126.966	-83.331	-46.077	2.412
resultaat cashflow	42.614	-5.300.000	-5.907.876	-5.356.868	-4.772.799	-4.153.687	-3.656.427	-2.970.332	-2.243.072	-1.472.175	-814.025	42.614

specificatie	
A Aankoop gronden / historische kosten,	gronden gemeente en ludinga vastgoed BV
	nabetaling LSOP
	plankosten/bestemmingsplankosten
B bijdrage bovenwijks	aanpassen sportaccommodaties
	bijdrage fonds bovenwijks
	bijdrage riool/rotonde buiten plangebied

BIJLAGE 6

Overleg- en inspraakreacties

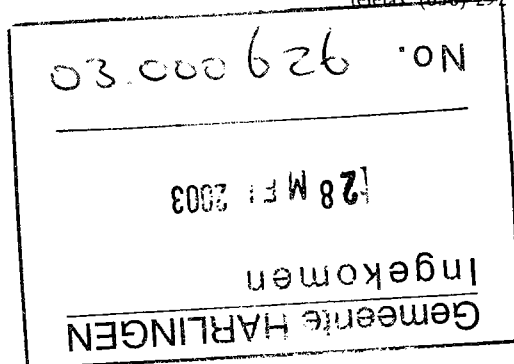
commissie van overleg

provinsje fryslân
provincie fryslân

ex artikel 10 van het Bro. 1985

secretariaat:
afdeling ruimtelijke plannen
postbus 20120
8900 hm leeuwarden
telefoon: (058) 292 52 31
telefax: (058) 292 51 23

Het college van burgemeester en wethouders
van de gemeente Harlingen,
Postbus 10.000,
8860 HA HARLINGEN.



Leeuwarden, 26 mei 2003

Ons kenmerk : 523899
Primairnummer : 510706
Team : Ruimtelijke Plannen
Telefoon : 058-2925238/F. Jongma/JB

Onderwerp:
Ontwerp-bestemmingsplan 'Harlingen – Ludinga'

Geacht college,

De Commissie van Overleg (CvO) heeft het ontwerp van bovengenoemd bestemmingsplan behandeld in de vergadering van 3 april 2003. Op uw verzoek is het overleg over dit plan vervolgens voortgezet in de vergadering van 1 mei 2003.

Met de gemaakte locatiekeuze en met de daaraan ten grondslag liggende motieven stemt de CvO in. Tevens kan de CvO uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening in grote lijnen instemmen met het ontwerp-bestemmingsplan 'Harlingen – Ludinga'.

Wel geeft het bestemmingsplan de CvO aanleiding het volgende op te merken.

Om duidelijk te maken wat het gewicht is van de opmerkingen, wordt bij de opmerkingen de categorie-indeling gehanteerd, zoals die is omschreven in de Handleiding Gemeentelijke Plannen.

Categorie 2 – opmerkingen (overleg-, discussiepunten)

Bebouwingsdichtheid

In de plantoelichting is aangegeven, dat uit een woningmarktonderzoek (uit 1993) blijkt, dat het overgrote deel van de vestigers, die in huurwoningen terecht zijn gekomen, graag willen doorstromen naar een koopwoning. Ook blijkt uit dat onderzoek, dat het tekort op de woningmarkt zich met name concentreert in de koopsector en dan vooral bij de vrijstaande en halfvrijstaande woningen.

Gelet op het vorenstaande, staat het u voor ogen in het plangebied de bouw van met name vrijstaande en half vrijstaande woningen mogelijk te maken.

In verband hiermee en om aan te sluiten bij het bestemmingsplan Groot Ropens II, wordt in het plangebied voorlopig uitgegaan van een gemiddelde dichtheid van 13 woningen per ha. Ludinga dient volgens u aangemerkt te worden als een kwaliteitslocatie, waar op basis van de notitie 'Wenjen yn Fryslân' in lagere dichtheden mag worden gebouwd, als reactie op de woningmarkt.

De CvO onderschrijft dit gemeentelijk standpunt niet. Allereerst vraagt zij zich af, of het vandaag de dag juist is om bouwmogelijkheden te baseren op een woningmarktonderzoek uit 1993. De woningbehoefte van toen lijkt de CvO namelijk nauwelijks vergelijkbaar met die van vandaag de dag. De CvO kan zich bijvoorbeeld niet aan de indruk onttrekken, dat op dit moment een grote behoefte bestaat aan (betaalbare) huurwoningen.

Wat hier ook van zij, voor een stad als Harlingen acht de CvO een dichtheid van 13 woningen per ha te laag. Met de nota 'Wenjen yn Fryslân' uit 1999 heeft de provincie de in bestemmingsplannen te realiseren woningdichtheid in het provinciale beleid geïntroduceerd. Daaruit blijkt, dat de provincie hecht aan een verantwoord ruimtegebruik. Vertaald naar de lokale situatie is daarbij aangegeven, dat gekoerst wordt op gemiddelde dichtheden van:

- 12 – 15 woningen op het platteland;
- 15 woningen voor de regionale kernen;
- 15 – 20 woningen voor de stedelijke kernen.

Tevens moet er, zo is in die nota gesteld, ruimte zijn voor kwaliteitslocaties met lage woningdichtheden, inspringend op de markt.

Het grondgebied, dat zich bij Harlingen leent voor stadsuitbreiding is zeer beperkt. Dit komt o.a. door de ligging aan de Waddenzee en de ligging van de gemeentegrens. Harlingen moet dan ook woekeren met de ruimte, die het heeft. Daarbij past het bouwen in lage dichtheden niet. Gelet op het vorenstaande, dient naar het oordeel van de CvO in het plangebied een woningdichtheid van 15 – 20 per ha uitgangspunt te zijn. Ook bij dergelijke dichtheden is het overigens zeer wel mogelijk een kwalitatief hoogwaardige woonwijk te realiseren.

Volledigheidshalve voegt de CvO hier aan toe, dat het bouwen in hogere dichtheden op inbreidingslocaties geen argument kan zijn om op een uitbreidingslocatie extensiever te bouwen. Dat past niet bij een zuinig en verantwoord grondgebruik, dat de provincie voorstaat. In het woonplan van uw gemeente wordt voor uitbreidingslocaties uitgegaan van een dichtheid van 16 tot 20 woningen per ha. Dit komt nagenoeg overeen met de dichtheid, die de CvO per ha voorstelt.

Uit de van uw stedenbouwkundige op 28 april 2003 per fax ontvangen notitie ten behoeve van het door u op 1 mei met de CvO gevoerde overleg blijkt de CvO overigens, dat de gemiddelde bebouwingsdichtheid in het aan de orde zijnde plan zal worden opgetrokken in de richting van 16 tot 20 woningen per ha.

Hoofdontsluiting

Het plangebied krijgt een autonome hoofdontsluiting, die via de Achlumerdijk aansluit op de Kimswerderweg. Voordeel hiervan is, dat bestaande wijken niet met verkeer uit het plangebied worden belast. De hoofdontsluiting van het plangebied zal in het noordwesten een parkachtig sport- en recreatieterrein doorsnijden. Hierdoor zal, zo staat in de toelichting, een gedeeltelijke herinrichting van dat gebied noodzakelijk zijn.

Gelet op de omvang van de ingreep in het betreffende gebied acht de CvO het noodzakelijk, dat in het plan inzicht wordt gegeven in de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van de herinrichting van het betreffende gebied.

Begrenzing zuidzijde plangebied

Uit de door Altenburg & Wymenga uitgevoerde ecologische beoordeling van het bestemmingsplan blijkt o.a. dat woningbouw in het plangebied een negatieve invloed zal hebben op de noordelijke randzone van het natuurgebied het Hegewiersterfjild, dat een onderdeel vormt van de EHS. Daaraan doet niet af, dat die negatieve invloed wellicht gering van aard is. Tijdens het overleg van 1 mei 2003 is gebleken, dat van gemeentewege geen overleg is gevoerd met de beheerder van het Hegewiersterfjild. De CvO beveelt een dergelijk overleg nadrukkelijk aan. Ook acht de CvO het noodzakelijk, dat de invloed van de in het bestemmingsplan begrepen woongebied op voormeld natuurgebied duidelijk(er) in beeld wordt gebracht.

Tevens is het volgende van belang.

De gekozen begrenzing aan de zuidzijde van het gebied, waar de geprojecteerde bebouwingsstructuur sterk opdringt in het open gebied en de voormalige boerderij Groot Ropens vrijwel afsnijdt van het open landschap, is vanuit ruimtelijk oogpunt een -overigens niet gemotiveerde- slechte keuze. In de per fax op 28 april 2003 ontvangen notitie is aangegeven, dat is gekozen voor het aansluiten bij de aanwezige natuurlijke lijn van de Bolswardervaart. Dat kan inderdaad een optie zijn. De wijze waarop de karakteristieke loop van de Bolswardervaart tot een rafelige watervlakte vergraven gedacht wordt, doet echter op een onaanvaardbare wijze afbreuk aan een helder onderscheid tussen het verstedelijkte gebied en het kenmerkende open landschap.

Als u de in het plan gemaakte keuze voor wat betreft de locatie van de woningbouw handhaaft, dan:

- Dient de oever van de Bolswardervaart intact te worden gelaten. Met andere woorden, het in het plangebied opgenomen deel van de Bolswardervaart moet zijn huidige karakteristieke beloop houden, hetgeen in de planvoorschriften dient te worden verankerd.
- Dient in het plangebied ten zuiden van de geprojecteerde woonbebouwing een onbebouwd gebied van 100 m in acht te worden genomen als buffer met het Hegewiersterfjild. Dit buffergebied dient een (natuur)bestemming te krijgen, die recht doet aan de bufferfunctie.

Uitgaande van de wens, dat u het plan snel in ontwikkeling wilt nemen, verdient het tenslotte aanbeveling, dat de noodzakelijke ontheffing krachtens de Flora- en faunawet zo spoedig mogelijk wordt aangevraagd.

Bodem

Ter plaatse van het perceel Achlumerdijk 131 dient nog te worden nagegaan, of er zich ernstige bodemverontreiniging voordoet. Het voornemen bestaat dit te doen nadat de betreffende grond is verworven. De CvO acht het, in verband met de duidelijkheid omtrent de uitvoerbaarheid, noodzakelijk, dat de resultaten van dit onderzoek bekend zijn, voordat het bestemmingsplan wordt vastgesteld.

Beeldkwaliteitsplan

In artikel 3 (BiH), leden 1.1.3 en 2.1.1 wordt een relatie gelegd met het Beeldkwaliteitsplan Ludinga. Zo is in lid 2.1.1 dwingend bepaald, dat bij de toepassing van nadere eisen en vrijstellingsbepalingen het hiervoor genoemde Beeldkwaliteitsplan van toepassing zal zijn. Het Beeldkwaliteitsplan is als bijlage 1 bij de plantoelichting gevoegd. Op grond van constante jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State dienen voorschriften betreffende het verlenen van vrijstelling, het stellen van nadere eisen en het toepassen van wijzigingsbevoegdheden objectief begrensd te zijn. Gelet hierop is het noodzakelijk, dat het aan de orde zijnde Beeldkwaliteitsplan als bijlage aan de voorschriften wordt gehecht. Ter wille van de duidelijkheid verdient het voorts aanbeveling, dat in de hiervoor genoemde leden van artikel 3 wordt vermeld, dat het Beeldkwaliteitsplan Ludinga als bijlage 1 aan de voorschriften is gehecht. Dan is namelijk voor iedereen duidelijk welke criteria bij het stellen van nadere eisen e.d. zullen worden gehanteerd.

Uitvoerbaarheid

In het plan wordt nog geen inzicht gegeven in de uitvoerbaarheid van het plan. Op het moment, dat dit plan in het kader van de bestemmingsplanprocedure voor de eerste keer ter inzage wordt gelegd, dient omtrent de (economische) uitvoerbaarheid duidelijkheid te bestaan.

Categorie 3 – opmerkingen (kwaliteitspunten)

Archeologie

In de plantoelichting is aangegeven, dat langs de randen van het ten zuiden van Groot Ropens liggende archeologisch monument archeologische indicatoren zijn aangetroffen, die duiden op diepere grondsporen. Tevens is aangegeven, dat daarmee in de uitvoeringsfase rekening zal worden gehouden. De CvO gaat ervan uit, dat dit betekent, dat de betreffende werkzaamheden archeologisch zullen worden begeleid, zoals door RAAP is aanbevolen. Zij dringt er tevens op aan ruim voor de uitvoering van de werkzaamheden contact op te nemen met de provinciaal archeoloog over de wijze van de archeologische begeleiding.

Begrenzing plangebied

Het verpleeghuis 'Dukdalf' zal worden verplaatst naar een locatie, die grenst aan de noordwestkant van het plangebied. De bouwwerkzaamheden op die locatie verkeren reeds in een gevorderd stadium. In het geldende plan is de betreffende locatie echter nog niet voorzien van een op de nieuwe functie toegesneden bestemming. Gelet op de aansluiting van de locatie op het aan de orde zijnde plangebied geeft de CvO u in overweging deze locatie in het aan de orde zijnde plan op te nemen.

Watertoets

Onderscheiden naar waterkwantiteit en -kwaliteit, gaan in het plangebied uitgangspunten gelden. Uit de plantoelichting blijkt wel dat overleg is gevoerd met de in het gebied actieve waterschappen. Wat echter niet blijkt, is of de genoemde uitgangspunten het resultaat zijn van dat overleg en welke motieven aan het gemeentelijk standpunt ten grondslag liggen bij het eventueel ontbreken van overeenstemming met de waterschappen.

De CvO is van mening, dat één en ander in het in (verdere) procedure te brengen plan inzichtelijk dient te worden gemaakt. In dit verband wijst de CvO u op de Handreiking Watertoets, die is gemaakt als hulp bij maken van een waterparagraaf bij een bestemmingsplan.

Voorschriften

In artikel 3.1.1.1 (blz. 6 voorschriften) is onder het kopje 'kwalitatief' het gestelde onder het eerste gedachtestreepje gelijk aan het gestelde onder het laatst gedachtestreepje op die bladzijde. Het gestelde onder één van de twee voornoemde gedachtestreepjes kan naar het oordeel van de CvO dan ook vervallen.

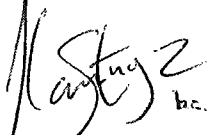
Toepassen artikel 19, lid 2 WRO

Het bovenstaande geeft het team Ruimtelijke Plannen geen aanleiding bij gedeputeerde staten te bevorderen, dat voor het onderhavige ontwerp-bestemmingsplan artikel 19, lid 2 WRO van toepassing wordt verklaard.

Mocht van uw kant behoefte bestaan aan verdere (mondelinge) voortzetting van het overleg, dan is de commissie daartoe te allen tijde bereid.

Hoogachtend,

De secretaris van de Commissie van Overleg,


(H. Bijma)



Gemeente Harlingen
t.a.v. dhr. H. Woltjer
Postbus 10.000
8860 HA HARLINGEN

Datum
24 september 2003

Onderwerp
harlingen - ludinga

Uw brief van
12 september 2003

Uw kenmerk
-

Ons kenmerk
2003/4249

Contactpersoon
C. Loode-Heuders

Telefoon
(050) 58 24461

E-mail
b.vandijk04@kpn.com

Bijlage(n)

Geachte heer,

Ik heb met belangstelling kennis genomen van het bovengenoemde bestemmingsplan.

Ik verzoek u bij nadere uitwerking van dit plan rekening te houden met de belangen van KPN. In hoofdlijnen bestaan deze uit de volgende zaken:

- het creëren van tracés aan beide zijden van straten in openbare grond, in bermen en open verhardingen;
- het handhaven van de bestaande tracés;
- het vrijhouden van de toegewezen tracés van bomen en beplanting;
- het in overleg beschikbaar stellen van ruimten voor het plaatsen van mogelijke kabelverdeelkasten van KPN;
- het vrijhouden van straalverbindingspaden van KPN van hoge objecten. Om te controleren of voor dit gebied beperkingen gelden, verzoek ik u contact op te nemen met: KPN operator vaste net Straalverbindingen, Postbus 9107, 7300 HR Apeldoorn, telefoonnummer (055) 577 5478.

Voor nadere informatie of voor het beantwoorden van vragen is een contactpersoon beschikbaar. De naam en het telefoonnummer van deze contactpersoon staan in het briefhoofd van deze brief.

Met vriendelijke groeten,

R.B. Temmink

R.B. Temmink
Manager OAS Voorraadmanagement N-O

ESSENT HEEFT OP 24-9-03 TELEFONISCH
AANGEGEVEN GEEN BEZWAAR TE HEBBEN.

KPN divisie Vaste Net
Operator Access Services VM&B
Veemarkt 10
8011 AH Zwolle

Telefoon (050) 582 44 61
Fax (050) 582 55 73
www.kpn.com

Correspondentieadres:
Postbus 10013
8000 GA Zwolle

Koninklijke KPN N.V.
Handelsregister
K.v.K. Haaglanden
nr. 27124701

7

**Rijksdienst voor het
Oudheidkundig
Bodemonderzoek**

Gemeente HARLINGEN

Ingekomen

07 JAN 2004

No.

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

Datum
05-01-2004
Onderwerp
bp Harlingen - Ludinga

Briefnummer
U04-03/AMZ
Contactpersoon \ doorkiesnummer
A. Mennens-van Zeist (756)

Geacht College,

Onder dankzegging voor het toesturen van het bestemmingsplan "Harlingen – Ludinga" in het kader van het vooroverleg ex artikel 10 Bro, maak ik – hoewel te laat – nog graag van de gelegenheid gebruik te reageren. Hierbij ga ik uit van het rijksbeleid ten aanzien van de archeologie zoals verwoord in de interdepartementale Nota Belvedere (1999) en de Cultuurnota 2001-2004 (OC&W).

Aanleiding voor de vervaardiging van dit bestemmingsplan zijn de plannen voor de ontwikkeling van een nieuwe stadsuitbreiding aan zuidkant van Harlingen. Het gaat hierbij om het sportveldengebied/woongebied in het noordwesten en een woongebied in het midden van het plangebied, terwijl een woongebied aan de oostkant in een latere fase zal worden ontwikkeld.

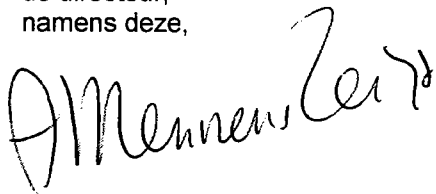
Hoewel er op het gebied van de archeologie geen rijksbelangen in het geding zijn, zou ik toch nog een aantal opmerkingen willen maken ten aanzien van de andere archeologische aspecten. In het bestemmingsplan Harlingen - Ludinga is ruim aandacht besteed aan het archeologiebeleid en de archeologische waarden binnen het plangebied, waarvoor onze waardering. Binnen het plangebied en wel aan de westgrens van het zogenaamde "midden-gebied" is een archeologisch waardevol terrein gelegen. Dit "terrein van hoge archeologische waarde" heeft in **Artikel 7: Woonhuis** van de Voorschriften een planologische bescherming (aansluitvergunningstelsel) gekregen. Ook staat het terrein als **archeologisch waardevol gebied** aangegeven op de plankaart, hoewel niet geheel juist. Want de boerderij Groot Ropens maakt ook deel uit van dit archeologisch waardevolle gebied, wat op de plankaart niet als zodanig (gearceerd) staat aangegeven.

In het kader van de planvorming heeft er in 2002 in het gehele plangebied Harlingen – Ludinga een inventariserend archeologisch onderzoek plaatsgevonden. Behalve bovengenoemd archeologisch waardevol terrein zijn er geen duidelijke aanwijzingen aangetroffen die duiden op de aanwezigheid van archeologische resten. Dit laatste houdt in dat er behalve bij de bestemming Woonhuis (artikel 7) in de rest van het plangebied geen archeologische waarden in het geding zijn.

Datum
05-01-2004
Onderwerp
bp Harlingen - Ludinga

Ik hoop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
de directeur,
namens deze,



drs. A. Mennens-van Zeist
regiomedewerker Noord
planvorming en ruimtelijke ordening.

cc. Provinsje Fryslân, Afdeling Ruimtelijke Plannen, t.a.v. dr. G.A. de Langen
 Provinsje Fryslân, Secretaris Commissie van Overleg
 Steunpunt Monumentenzorg Fryslân, t.a.v. drs. D. Bloemhof
 Rijksdienst voor de Monumentenzorg, Regio Noord, t.a.v. ir. J.O.D. Kloosterman
 VROM-inspectie, Regio Noord, t.a.v. mr. J. Tesink.



Wetterskip **Marne-Middelsee**

De Friese waterschappen werken nauw met elkaar samen.
Per 1 januari 2004 zullen zij samen één nieuw waterschap vormen.

ons kenmerk 2003.02484/-02323/nhy
uw brief van 12 september 2003
uw kenmerk
behandeld door D.A.A. Krol
onderwerp Ludinga

Gemeente HARLINGEN	
Ingekomen	Burgemeester en wethouders van de gemeente Harlingen
07 OKT 2003	Postbus 10.000 8861 BD HARLINGEN
No. 03-001039	

Bolsward, 2 oktober 2003.

VERZONDEN 03 OKT. 2003

Geacht college,

In antwoord op uw verzoek ter beoordeling van het concept bestemmingsplan Harlingen-Ludinga in het kader van artikel 10 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening 1985, doen wij u hierbij onze reactie toekomen.

In dit plan is voor het bepalen van de benodigde waterberging ten behoeve van het afkoppelen van het verharde oppervlak (bij een volledig gescheiden rioolstelsel) gerekend met 9% van het verharde oppervlak dat afwatert op de polder (paragraaf 3.5: Waterparagraaf, pagina 18). Het betreft echter wel *extra* wateroppervlak. Dus naast het al bestaande wateroppervlak dat ongeveer 3% van het bruto oppervlak bedraagt, dient bij bebouwing extra wateroppervlak te worden gecreëerd ten behoeve van de opvang van de versnelde afvoer van regenwater. *De waterberging die in dit plangebied moet worden gerealiseerd wordt berekend door naast 3% van het bruto polderoppervlak tevens circa 9% van het verharde oppervlak lozend op de polder te nemen.*

In dit bestemmingsplan zijn in de bestemmingsomschrijving van de bestemmingsbepalingen de gronden beschreven die mede bestemd zijn in de betreffende bestemming. In de artikels 6 en 7 ontbreken de gronden bestemd voor water, deze dienen wel in de artikels te worden genoemd.

Vertrouwende u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

hoogachtend,
Het dagelijks bestuur van
Wetterskip Marne-Middelsee,

P. Miedema, voorzitter.

J. Gerritsen, secretaris-directeur.


Vitens Fryslân

Postbus 400, 8901 BE LEEUWARDEN

Gemeente Harlingen
T.a.v. de heer H. Woltjer
Postbus 10000
8860 BD HARLINGEN

Postadres
Postbus 400, 8901 BE Leeuwarden

Bezoekadres
Snekertrekweg 61, Leeuwarden
Telefoon 058 294 5594
Telefax 058 294 5300

Behandeld door
O. Veenstra

Uw kenmerk

Ons kenmerk

Doorkiesnummer

2003/5399 DIS-B/ak

(058) 294 52 67

Onderwerp

Datum

Bijlage(n)

Voorontwerp bestemmingsplan Ludinga

2 oktober 2003

div.

Geachte heer Woltjer,

Hierbij danken wij u voor de toezending van het voorontwerp bestemmingsplan

Na inventarisatie van het plan blijkt dat in het aangegeven gebied hoofd- en distributieleidingen van ons bedrijf liggen.

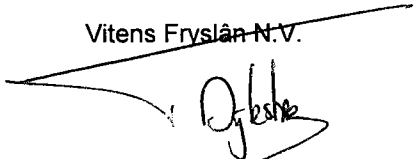
Wij verzoeken u bij de definitieve invulling van het plan rekening te houden met de aanwezigheid van deze leidingen en voor eventuele aanleg van nieuwe leidingen een nutsstrook te creëren in de vorm van een trottoir of een grasstrook. De grasstrook dient vrij te worden gehouden van bomen en/of diepwortelende struiken en voor de nutsstrook dient een breedte te worden aangehouden van tenminste 1,80 meter.

Voor de goede orde doen wij u hierbij toekomen onze leidingbeheerkaarten 159-5750, 1580-57400, 1580-57450, 158-5740, 1580-57425, 1585-57500, 1580-57500, 158-5745, 1575-57500, 1580-57475 en 1575-57475 waarop in geel de grens van het bestemmingsplan is aangegeven.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd en danken u alvast voor uw medewerking.

Met vriendelijke groet,

Vitens Fryslân N.V.


ing. Tj. Dijkstra
manager Distributie



Gastransport Services

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

District Noord
Postbus 162
7400 AD Deventer
Zutphenseweg 51023
Telefoon (0570) 69 69 11
Fax (0570) 69 64 11
www.gastransportservices.nl
BTW-nummer NL007239348B01
Handelsregister Groningen 02029700

Ons kenmerk: ON-S 03.B.1156
Uw kenmerk:

Datum: 17 september 2003
Doorkiesnr.: (0570) 69 62 05

Onderwerp: Vooroverleg uitbreidingsplan Ludinga

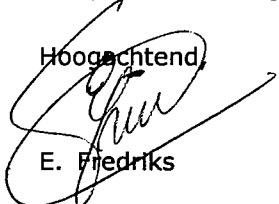
Geacht college,

Met uw schrijven van 11 september 2003 deed u ons in het kader van het vooroverleg ex artikel 10 BRO het bovenvermelde uitbreidingsplan toekomen.

Bij het ontwerp zijn geen belangen van onze maatschappij betrokken.

Het plan zenden wij u met onze dank bijgaand retour.

Hoogachtend,



E. Fredriks

Bijlage: als genoemd



W E T T E R S K I P F R Y S L Â N

Aan het college van burgemeester en wethouders
van de gemeente Harlingen
Postbus 10 000
8860 HA HARLINGEN

Gemeente HARLINGEN
Ingekomen
06 OKT 2003
No.

Leeuwarden, 3 oktober 2003
Bijlage(n): –

Ons kenmerk: WF2003/4878
Tel: (058) 233 96 92/F.W. Zwietering/ rj

Sector Waterbeheer
Uw kenmerk:

Onderwerp:
Bestemmingsplan.

Geacht college,

Per brief van 12 september 2003 ontvingen wij van u het concept-bestemmingsplan Harlingen-Ludinga met de uitnodiging hierop te reageren.

In antwoord daarop willen wij u graag kenbaar maken dat wij waardering hebben voor de wijze waarop de waterhuishouding bij de ontwikkeling van dit plan wordt meegenomen.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben ingelicht.

Hoogachtend,

het dagelijks bestuur van Wetterskip Fryslân,

E.H. Togtema,
dijkgraaf.

ir. S.M. Nijboer,
waarnemend secretaris-directeur.

*De Friese waterschappen werken nauw met elkaar samen.
Per 1 januari 2004 zullen zij samen een nieuw waterschap vormen.*

Wetterskip Fryslân

Postbus 36, 8900 AA Leeuwarden. Harlingerstraatweg 113, 8914 AZ Leeuwarden

Telefoon: 058 - 233 99 33 - Fax: 058 - 233 99 66

zmvv Zeerobben Harlingen



Secretariaat:
Galeihof 5
8862 PE Harlingen
tel. 0517-418120

Gemeente HARLINGEN	
Ingekomen	
16 SEP 2003	
No. 03.000995	

Aan: Het college van Burgemeester en
wethouders van de Gemeente Harlingen
Postbus 10.000
8860 HA HARLINGEN

Onderwerp: Inspraakreactie Concept-bestemmingsplan Harlingen-Ludinga

Geacht College,

Naar aanleiding van de publicatie in de "Huis aan huis-Extra" van woensdag 20 augustus jl. zenden wij u hierbij onze inspraakreactie.

Bij brief van 9 juli 2003 hebben wij aangegeven met welke inhoudelijke zaken ons bestuur akkoord is gegaan. Bij brief van 18 augustus 2003 heeft u aangegeven hier bestuurlijk mee in te instemmen, behoudens het door ons genoemde ledenaantal van 440 voor de aanleg van het extra voetbalveld. Wij hebben geconstateerd dat deze afspraken op hoofdlijnen zijn opgenomen in het thans in de inspraak gebrachte conceptbestemmingsplan.

Onze besprekingen met de gemeente zijn de afgelopen tijd in prettige en constructieve sfeer verlopen. Wij voelen ons echter thans genoodzaakt tot deze inspraakreactie omdat het proces van de uitwerking van onze afspraken uit de pas begint te lopen met de voortgang van de door u ingezette bestemmingsplanprocedure.

Het is voor de toekomst en de continuïteit van de vereniging van groot belang dat er bindende afspraken met de gemeente worden vastgelegd omtrent de financiering en de planning van de werkzaamheden aan de velden, accommodatie en parkeergelegenheid (zoals genoemd in de brief van 9 juli) voordat uw gemeenteraad het bestemmingsplan formeel vaststelt. **Wij verzoeken u dan ook dringend om met grote voortvarendheid met ons tot een bindende overeenkomst hieromtrent te komen.**

Overigens dient u in het kader van het bestemmingsplan voldoende aannemelijk te maken dat het plan economisch uitvoerbaar is en dat de in het plan opgenomen bestemmingen binnen de wettelijk gestelde planperiode van 10 jaar daadwerkelijk zullen worden gerealiseerd. Wij zijn van mening dat dit zonder bovengenoemde overeenkomst onvoldoende aannemelijk is. Dit brengt een grote mate van rechtsonzekerheid met zich mee voor onze voetbalvereniging. Verder verzoeken wij u in de toelichting van het bestemmingsplan aandacht te besteden aan uw visie, uw voorgestane beleid en de gemaakte afspraken met betrekking tot de toekomst van onze sportaccommodatie en het maatschappelijk belang van de accommodatie voor Harlingen in zijn algemeenheid en de nieuwe woonwijk in het bijzonder.

Sponsorgroep:

Walinga's Wooncentrum
Van Stee Survey and Supply B.V.
Rederij Almenum, L.J. Switink
Fa. H. van Stee Sleepvaartbedrijf

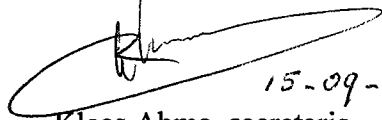
Fa.IJ. Feenstra, Scheepvaartbedrijf
Installatiebedrijf Mensonides
m.s. Lumare, D. Arends
Fa. D.Tichelaar en zn., Glas- en verfgroothandel

Kolkman Scheepvaartbedrijf
Fa. B. Switink, Scheepvaartbedrijf
Zuidema Kranen B.V.

Indien wij voor de formele ter visie legging van het ontwerp-bestemmingsplan niet tot een ondertekende overeenkomst zijn gekomen waarin bovengenoemde zaken afdoende zijn geregeld voelen wij ons genoodzaakt verder formeel bezwaar aan te tekenen tegen het bestemmingsplan waarbij wij ons juridisch bij zullen laten staan door John Dekker, Advies en ondersteuning, Jonkerstraat 50 te 1738 BP WAARLAND. Wij vertrouwen er echter op dat het niet zover hoeft te komen.

Met vriendelijke groeten,

Namens het bestuur van de z.m.v.v. Zeerobben,



15-09-03

Klaas Abma, secretaris

Ing. J. Sikma

De Goudplevier 48

8862 LK HARLINGEN

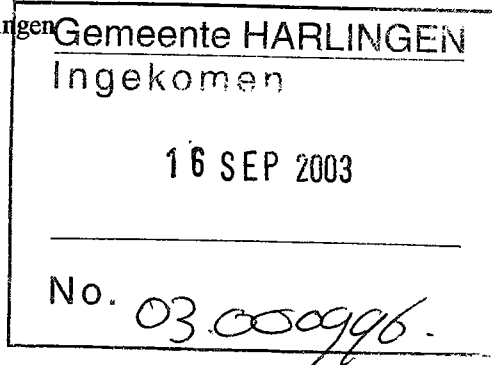
Burgemeester en Wethouders van de Gemeente Harlingen

Postbus 10000

8860 AA HARLINGEN

Datum: 14 september 2003

Onderwerp: Plan Ludinga



Geachte College,

Het plan Ludinga voor de uitbreiding van Harlingen ligt op dit moment ter inzage. Hiervan is door mij en andere bewoners van Groot Ropens gebruik gemaakt.

Op een aantal punten is het ons niet duidelijk hoe de uitvoering zal zijn en dat roept derhalve vragen op.

Gaarne zou ik nader geïnformeerd willen worden over o.a. de toegestane hoogte van de te bouwen woningen tegenover onze wijk woningen, alsmede de situering hiervan.

Ook zouden wij gaarne inspraak willen hebben in de beplanting in de zone tussen de bestaande bebouwing en de nieuwbouw. Hierin moet ons inziens ook opnieuw de huidige rand van de wijk mede in betrokken worden om een acceptabele afscheiding te bewerkstelligen.

Overigens wil ik u er wel op wijzen dat de reeds in een eerder stadium naar voren gebrachte bezwaren door ons nog steeds gehandhaafd blijven en in de vervolg procedure aangevoerd zullen worden.

In de Harlinger Courant stond een kort artikel met betrekking tot de verkeersdruk op de Kimswerderweg in samenhang met de komst van de Aldi. Dit punt is door ons en de bewoners van de Kimswerderweg reeds onder uw aandacht gebracht en lijkt ons een belangrijk punt dat in combinatie met alle ontwikkelingen toch nog eens extra aandacht behoeft alvorens u tot een definitief besluit komt.

Daar er voor ons nog te veel onduidelijkheden zijn in het totaalplan en de daarmee samenhangende gevolgen, stellen wij het op prijs om ons in de gelegenheid te stellen op een informatieavond hierover met uw college van gedachten te kunnen wisselen.

Uw antwoord zie ik met belangstelling tegemoet.

Hoogachtend,

A large, stylized handwritten signature in black ink, appearing to be 'J. Sikma'.

J. Sikma

E. Cnossen
De Velduil 33
8862LR Harlingen

Burgemeester en Wethouders van Harlingen
Postbus 10000
8860 HA Harlingen

Gemeente HARLINGEN
Ingeko

16 SEP 2003

No. 03.000990

Betreft: Concept-bestemmingsplan Harlingen-Ludinga

Harlingen, 12 september 2003,

Geacht College,

Graag wil ik mijn visie geven over het concept-bestemmingsplan Harlingen-Ludinga. De keuze voor uitbreiding in oostelijke richting ligt voor Harlingen gezien de geografische situatie voor de hand. Gezien de beperkte nieuwbouwmogelijkheden op dit moment is het ook noodzakelijk om op afzienbare termijn de mogelijkheid van aankoop van nieuwe bouwkvavels mogelijk te maken. Eigenlijk duurt dit al te lang. Jammer is dat met name in de wijk Groot Ropens commotie ontstaan is over uw voorgenomen tracé van de nieuwe ontsluitingsweg voor de nieuwe wijk Ludinga. Uiteraard mag een gemeentebestuur niet weglopen voor haar verantwoordelijkheid, namelijk proberen het algemene belang te dienen, hoe moeilijk dat in praktijk soms ook is. Daarom ondersteun ik het door het college gekozen standpunt m.b.t. het tracé van de ontsluitingsweg. Het grote voordeel van deze optie is dat zowel Groot Ropens als het Oosterpark in verkeersbelastingsofzicht ontzien worden. Een nieuwe ontsluitingsweg voor Ludinga is noodzakelijk omdat de huidige ontsluitingswegen van Groot Ropens en Oosterpark onvoldoende capaciteit hebben. Dat daarmee enig groen opgeofferd moet worden is spijtig maar weegt op tegen de nadelen van andere opties.

Tenslotte moet het mij van het hart dat doordat de gemeente de grond voor Ludinga aan een lokale projectontwikkelaar verkocht heeft daarmee de regie voor het uitbreidingsplan waar op termijn zo'n tweeduizend Harlingers woonachtig zullen zijn voor een niet onbelangrijk deel uit handen heeft gegeven. Het risico van een onnodige prijsverhoging van de kavelprijs is daardoor niet denkbeeldig. Dat zal ongetwijfeld belangstellenden afschrikken. Ook is dit nadelig voor de bevolking van Harlingen, die daardoor binnen de eigen gemeente minder kansen heeft om een betaalbare woning te kunnen realiseren en als gevolg daarvan eerder gedwongen wordt naar buurgemeenten uit te wijken. Uiteindelijk is dat nadelig voor de leefbaarheid in onze gemeente.

Ik vertrouw erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,



E. Cnossen

Aan B&W van Harlingen
Postbus 10.000
8860 BD HARLINGEN

Harlingen, 14 september 2003

Gemeente HARLINGEN

Ingekomen

16 SEP 2003

No. 03.000989

onderwerp: voorlopige zienswijze conceptbestemmingsplan Harlingen-Ludinga

Geacht College,

Ik wil graag op uw uitnodiging om te reageren op het conceptbestemmingsplan Harlingen-Ludinga, verder aan te duiden als het plan, mijn voorlopige zienswijze geven.

procedureel

Tijdens de informatie en inspreekmomenten van het telkens veranderende plan heeft uw college een weinig neutrale positie ingenomen tegenover de verontruste bewoners, terwijl het plan toch door derden wordt uitgevoerd en u in eerste instantie voor de burgers van uw eigen gemeente bent aangesteld. Een meer welwillende houding had u gesierd.

De grote vrijheid voor uw college om het gehele noordwestelijk deel van het plangebied vol te zetten met bijzonder bebouwing die met de cumulatie van afwijkingsmogelijkheden kan oplopen tot ruim 20 meter hoogte lijkt mij ongewenst. Het betreft hier een onderdeel van het plan dat het eerst aan snee komt (één sportveld heeft u al tijdens de vakantie aangelegd!). Dus hier moet het toch vrij helder zijn wat er gaat komen. Voor huizen die aan het einde van het plan worden gerealiseerd wellicht over zo'n 10 jaar zijn o.a. goothoogten, daken, bouwmaterialen en kleuren bekend.

inhoudelijk

Het Jubileumpark of Harlingerbos wordt nergens als zodanig genoemd terwijl dit wel met deze plannen verdwijnt. Het wordt er niet groener op terwijl dat wel in het plan wordt gesuggereerd.

De gemaakte inrichtingsschetsen en de plankaart zijn niet met elkaar in overeenstemming. De wel in de schetsen aangegeven bebouwing in het noordwestelijk deel van het plan lijkt m.i. weinig realistisch.

stedenbouwkundig

Wrang is de term 'park' in het beeldkwaliteitsplan dat was het park en wordt nu een weg; de weg wordt zelfs een stadsallee. Het centrum van deze gemeente van ruim 15.000 zielen ligt echter zo'n 2 kilometer daar vandaan en eerst zul je enkele uitbreidingsgebieden door moeten voordat het centrum wordt bereikt.

Het is jammer dat niet meer is aangesloten op de bestaande bebouwingswijze en het gevarieerde groene karakter van Groot Ropens 1 en 2. Men moet daarnaast uitkijken om de woningmarkt voor stedelijk bouwen in een gemeente als Harlingen niet te overschatten. Het lijkt me voor de herstructurering van het centrum en de havens van belang het aanbod van dit soort huizen niet te groot te maken.

specifieke punten

In het sportveldengebied staat op de plankkaart enorme bebouwingen qua oppervlak en hoogte die niet terug te vinden zijn in de plantekst en in de planschetsen.

Artikel 18 lid 2 lijkt me onnodig omdat dit het eerste deel is dat nu aan bod komt. Als de sportvelden en al het groen daarom heen moet verdwijnen lijkt me dat een herziening van het plan (rechtszekerheid voor de burger) zeker gezien de mogelijk planschade gewenst is.

De hoogte van de bijzondere bebouwing (artikel 6) met inachtneming van de algemene vrijstellingsbevoegdheid (artikel 17) past niet bij het karakter van de huidige (aangrenzende) bebouwing.

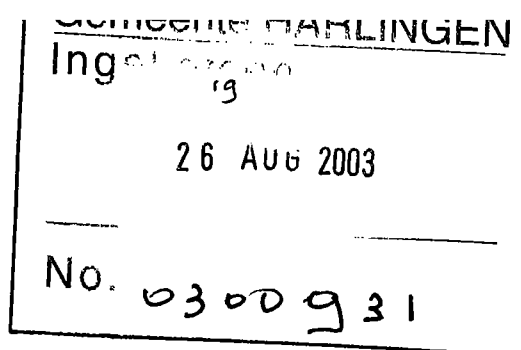
Het enorme bouwwerk aan de westelijke zijde van de huidige hardloopbaan/sportveld en de toekomstige jeu de boule én trapveld. Een overdekt trapveld is wel uniek! Het bouwwerk heb ik niet kunnen terug vinden in het plan (tekst en de schetsen). Ook dit enorme bouwwerk past niet bij het karakter van de huidige aangrenzende bebouwing en leidt m.i. tot planschade.

Het is slechts een eerste voorlopige zienswijze op een conceptbestemmingsplan en ik hoop dat u rekening houdt met mijn zienswijze bij de opstelling van het ontwerpplan.

Met vriendelijke groet,

drs. F. Maas.

J.W. Wijnia
De Wulp 6
8862 LM HARLINGEN



Burgemeester en wethouders van Harlingen
Postbus 10.000
8860 HA HARLINGEN

Betreft: zienswijze concept-bestemmingsplan
Harlingen-Ludinga

Harlingen, 22 augustus 2003

Geacht college,

Momenteel ligt het concept-bestemmingsplan Harlingen-Ludinga ter inzage. Door middel van deze brief wil ik u mijn zienswijze op dit concept kenbaar maken. Met name toegespitst op de beoogde ontsluitingsweg van het in ontwikkeling zijnde bestemmingsplan.

De keuze voor een nieuwe uitbreidingswijk van een dergelijke omvang aan de oostkant van Harlingen is een logische. Immers aan de noordzijde van Harlingen is industrie gevestigd, aan de westzijde bevindt zich de Waddenzee en aan de zuidzijde het natuurgebied het Hegewierster Fjild. Het agrarische gebied aan de oostzijde van Harlingen blijft over.

De afgelopen jaren bleek er veel commotie, in met name de wijk Groot Ropens, te zijn rondom uw initiatief een uitbreidingsplan in het nu nog agrarische gebied Ludinga mogelijk te maken. Met name toegesneden op de beoogde ontsluitingsweg naar Ludinga. Veel "bezwaarmakers" in de wijk Groot Ropens vinden dat deze variant absoluut niet mag. De verkeersafwikkeling zou in hun ogen maar via de wijk Oosterpark moeten lopen. Voor deze keuze wordt voorbij gegaan aan de eigen verantwoordelijkheid.

De variant om een geheel nieuw tracé via het "Harlinger bos" te kiezen is de meest logische keuze. De overige varianten zullen de wijken Groot Ropens en Oosterpark te veel belasten. De huidige wijkontsluitingswegen in zowel Groot Ropens als Oosterpark zijn geschikt voor de grootte van de betreffende wijken. Voor de grootte van de beoogde wijk Ludinga zijn de huidige wijkontsluitingswegen totaal ongeschikt.

Met de keuze van de variant via het "Harlinger bos" komt meer evenwicht in de verkeersafwikkeling in het zuidoostelijk gedeelte van Harlingen.

Immers uw college heeft reeds voor de wijken Oosterpark en Groot Ropens een 30-km zone ingesteld. Dit gegeven juich ik van harte toe.

Het bochtenpatroon en verhogingen van met name De Leeuwerik / Goudplevier is van dien aard dat een 30-km zone hier uitstekend bij past. Het bochtenpatroon geeft een beperkt uit- en overzicht.

(N.B.: Er zijn automobilisten die menen dat hun voertuigen in een bocht geparkeerd mogen worden.)

Als de ontsluitingsweg door het "Harlinger bos" niet door zou gaan zal het betekenen dat het verkeer voor Ludinga ook via de wijk Groot Ropens zal gaan.

Op basis van hetgeen ik hiervoor heb aangegeven kunt u opmaken dat ik er geen voorstander van ben (op tegen ben) dat de verkeersafwikkeling voor Ludinga via Groot Ropens gaat.

Tevens vind ik het ongerechtvaardigd het verkeer voor Ludinga maar aan de wijk Oosterpark te "gunnen".

Met de keuze door uw college voor de variant door het "Harlinger bos" heeft u zich positief creatief opgesteld. Naar ik heb begrepen is met de belanghebbende sportverenigingen de nodige overeenstemming bereikt om de ontsluitingsweg door het "Harlinger bos" mogelijk te maken. Het algemeen belang is gediend met een dergelijke opstelling.

Met betrekking tot het bouwverkeer voor Ludinga mag ik, zoals u reeds in de voorlichtende sfeer hebt aangegeven, aannemen dat de nieuwe (wijk)ontsluitingsweg voor Ludinga vooraf wordt aangelegd en reeds voor het bouwverkeer als zodanig wordt gebruikt.

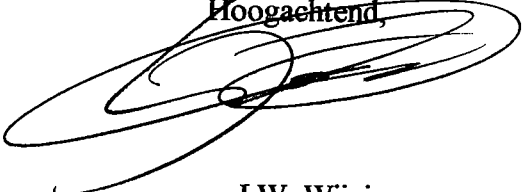
Ik zou er voor willen pleiten dat u voor de wijken Groot Ropens en Oosterpark een verbod voor het onderhavige bouwverkeer instelt.

Ondanks de ligging aan zee kent Harlingen en de omgeving van Harlingen veel wegen en paden (zeedijk, ruilverkaveling, Slachtedyk, e.d.) die fietsers en wandelaars uitstekende mogelijkheden bieden om een tochtje in de omgeving te maken.

Door de uitbreiding in oostelijke dan wel zuidoostelijke richting is er naar mijn mening een mogelijkheid om b.v. een voet-fietspad aan te leggen in zuidoostelijke richting naar de Kluurdaweg (Kimsward) dan wel de Winkelsterlaan (Kimsward). Een dergelijke voorziening geeft iets extra aan het plan Ludinga. Ik begrijp heel goed dat u mede afhankelijk bent van (land)eigenaren en de gemeente Wûnseradiel. Het is het onderzoeken waard.

Ik mag u verzoeken mijn zienswijze bij uw verdere besluitvorming te betrekken.

Hoogachtend,



J.W. Wijnia

Wil van Wijngaarden
Grundelhof 30
8862 PR Harlingen
Nederland
Tel. (privé) 0517 430742
E-mail: wijngaarden@tiscali.nl

Gemeente HARLINGEN
Ingekomen

15 SEP 2003

No. 03.000987

15 september 2003

Burgemeester en wethouders
Gemeente Harlingen
postbus 10000
8860 HA Harlingen

Onderwerp: plan Ludinga

Geachte heer / mevrouw,

Als bezwaar tegen en opmerkingen over het plan Ludinga wil ik het volgende naar voren brengen:

Momenteel genieten wij dagelijks van een heerlijk uitzicht over de weilanden tot aan de horizon. Door het plan Ludinga zal dit helaas verdwijnen, met als gevolg vermindering van ons woongenot en waardevermindering van ons huis. (Grundelhof 30)

Het is redelijk dat dit verlies wordt gecompenseerd door bijvoorbeeld:

- 1 Een gepaste planschadevergoeding uit te keren. (compensatie waardeverlies)
- 2 Een aansluiting te realiseren op bevaarbaar water. (waardestijging v.d. woning)

Tevens verzoek ik u de uitvoering van het plan in het zuiden te starten zodat ons uitzicht zo lang mogelijk behouden blijft.

Met vriendelijke groet,



W.v. Wijngaarden

Afzender: P.A. van Wijngaarden
 Grundelhof 6
 8862 PR Harlingen
 Tel. 0517-533387 werk
 Tel. 0517-419740 privé

Aan: Burgemeester en wethouders
 van de gemeente Harlingen
 Postbus 10000
 8860 HA Harlingen

Onderwerp: Zienswijze conceptbestemmingsplan Harlingen-Ludinga

Gemeente HARLINGEN
 Ingekomen

15 SEP 2003

No.

03.000988

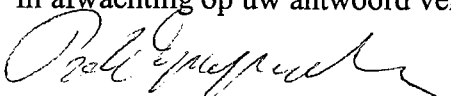
8 september 2003

Geachte heren,

Na het conceptbestemmingsplan "Harlingen-Ludinga" bekeken te hebben, welke met
 ingang van 20 augustus 2003 ter inzage lag, heb ik de volgende opmerkingen / wensen.

1. De fasering van de 1^e en 2^e fase wijkt sterk af met eerder besproken faseringen. In eerste instantie zou de nieuw aan te leggen toegangsweg de scheidingslijn tussen 1^e en 2^e fase zijn (zie rode streeplijn tekening). Hierdoor ontstond een verdeling van ongeveer 50% - 50% van het bouwoppervlak voor beide fases. Aan de hand van continue monitoring zou bekeken worden wanneer er met de tweede fase gestart zou kunnen worden. Gezien de huidige economische toestand is het niet verstandig om het plan in een keer zo groots uit te voeren (nu: 1^e fase ca. 80% en 2^e fase ca. 20% van het oppervlak). Ik zou graag willen dat de oude fasering gehanteerd wordt waarbij er vanuit het zuiden gestart wordt met bouwen.
2. Ik vind dat er extra aandacht geschonken moet worden aan de noordelijkste strook van de nieuwbouw. Dit wordt tenslotte het nieuwe uitzicht van de bewoners die nu nog een vrij uitzicht hebben. Er zou langs de noordelijke strook een bossage (zie groene strook tekening), zoals vaak om sportcomplexen aangelegd wordt met een max. hoogte van 5m, ter afscheiding moeten komen om een acceptabele overgang te kunnen realiseren tussen oud- en nieuwbouw. Deze strook betekent bovendien voor de huidige bewoners een stukje behoud van privacy en wanneer deze op voorhand wordt aangelegd het beperken van onnodige overlast tijdens de bouw (zwerfvuil e.d.). Verder zullen er beperkingen gesteld moeten worden aan de te bouwen bouwwerken gelegen aan deze noordelijke strook (zie gele strook tekening): vrijstaand of maximaal twee onder één kap met een beperkte bouwhoogte (woonvormen voor ouderen bijvoorbeeld). Ook dient het vloerpeil / maaiveld ongeveer gelijk te zijn aan die van de bestaande woningen.
3. Op de getoonde verkavelingstekeningen wordt een gebied aangegeven wat als een parkje ingericht is (noordwestelijke perceel van de huidige tweede fase met groen weergegeven op de tekening). In het bestemmingsplan komt dit echter niet tot uitdrukking. Ik zou graag willen dat dit als nog in het bestemmingsplan meegenomen wordt (beeldbepalend voor enkele bewoners die nu nog een vrij uitzicht hebben).
4. Het weiland gelegen tussen de oud- en nieuwbouw (zie tekening blauw gebied) is tot nu toe buiten schot gebleven, maar mocht de gemeente hier in de toekomst toch plannen willen realiseren dan vind ik dat de aanwonenden (met nu nog vrij uitzicht) eerste keus moeten hebben. Te denken valt aan verkoop van grond aan deze aanwonenden en / of het inrichten als park met waterpartijen grenzend aan hun percelen.
5. Verder zou ik het op prijs stellen dat er nog een infoavond komt waarin de diverse ingekomen zienswijzen aan de orde komen.

In afwachting op uw antwoord verblijf ik,


 P. van Wijngaarden

