

Motivering

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Deze motivering onderbouwt de wijziging van het omgevingsplan Harlingen ten behoeve van de Veste woningbouwontwikkeling op de 'Spaansen-locatie' in de stad Harlingen. De locatie betreft een grotendeels braakliggend terrein van de vroegere betonfabriek Spaansen in het gebied tussen de Kanaalweg en de Almenumerweg. Het plan bestaat uit de bouw van maximaal 320 woningen in verschillende segmenten.

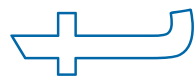
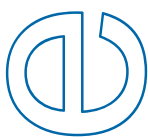
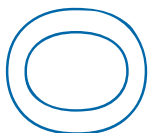
Vanuit het omgevingsplan van de gemeente Harlingen zijn op dit moment de regels die vanuit het daarin opgenomen bestemmingsplan *Harlingen - Trebol / Kanaalweg C.A.* en het bestemmingsplan *Harlingen - Uitbreiding maritieme academie* voor het plangebied van toepassing. Het plangebied is in het bestemmingsplan *Harlingen - Trebol / Kanaalweg C.A.* grotendeels geregeld met een bestemming 'Bedrijfsdoeleinden'. Tevens is het gebied aangewezen als een gezonde industrie-terrein. Een woonfunctie is hier niet mogelijk. In het bestemmingsplan *Harlingen - Uitbreiding maritieme academie* is een klein deel van het plangebied voorzien van een bestemming 'Maatschappelijk', de ontsluitingsweg ten behoeve van de woningbouwontwikkeling is daar niet mogelijk.

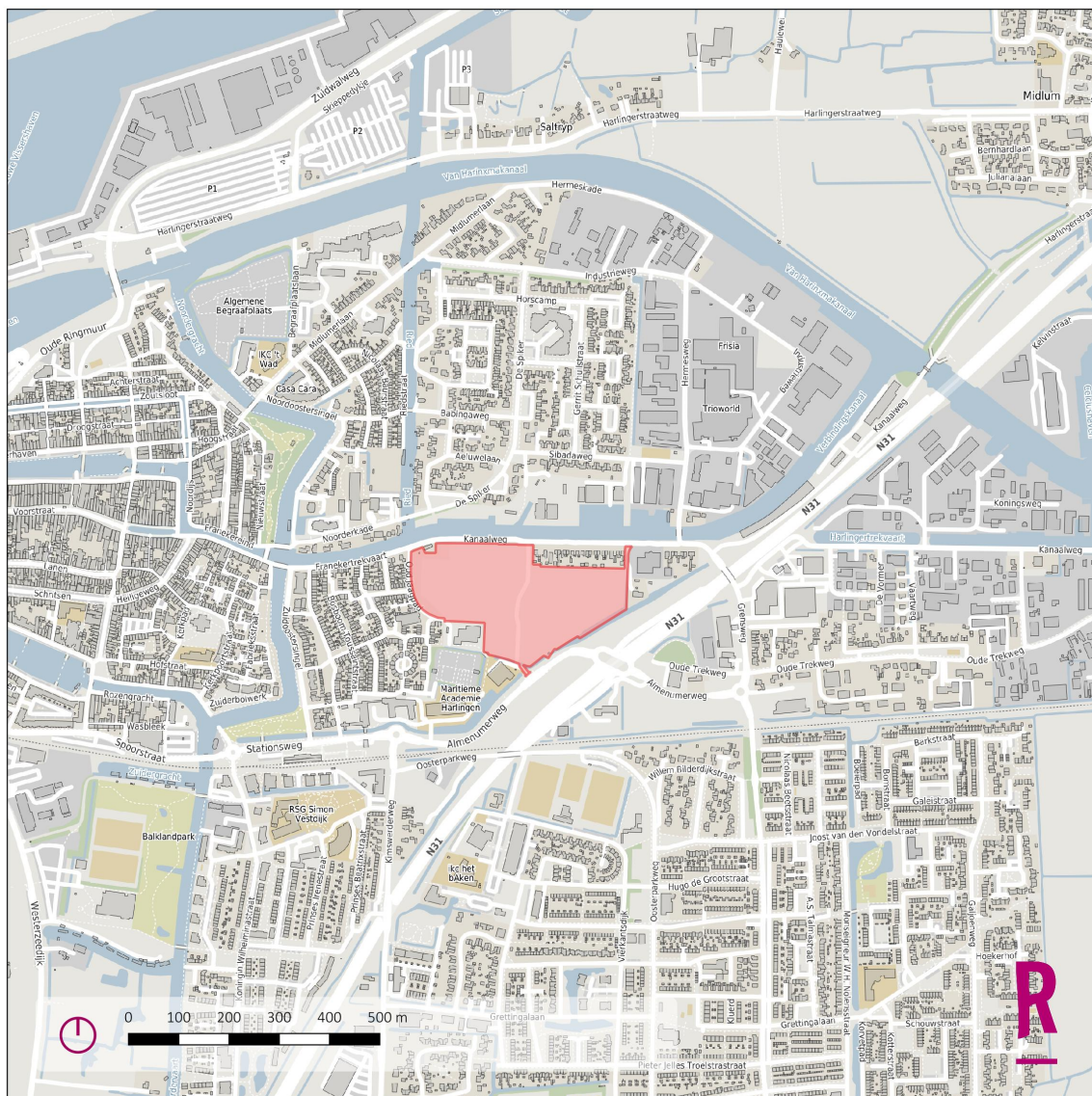
De gemeente wil door een wijziging van het omgevingsplan de beoogde ontwikkeling realiseren. Een onderdeel van de wijziging is een goede motivering waaruit moet blijken dat de activiteiten in overeenstemming zijn met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en dat de activiteiten ook uitvoerbaar zijn. Hiervoor is deze motivering opgesteld.

1.2 Ligging plangebied

De voormalige Spaansen-locatie, thans Veste-locatie genoemd, is gelegen midden in de stad Harlingen. Het plangebied bevindt zich ten oosten van de Trebolbuurt, een woonbuurt die is gelegen tussen de binnenstad van Harlingen en het plangebied. Ten noorden van het plangebied is woonwijk De Spiker gelegen en industrieterrein Hermes, van waaruit er een geluidzone voor industrielawaai geregeld is in het plangebied. De N31 is zuidoostelijk langs het plangebied gelegen en is daar verdiept aangelegd. Het plangebied is ook gelegen nabij de stadsentree van en naar de N31: de Almenumerweg.

De ligging van het plangebied is weergegeven in figuur 1.1.





Figuur 1.1 Ligging plangebied

Het perceel van het bestaande, monumentale pand aan de Kanaalweg 4 is buiten de begrenzing van het plangebied gelaten.

1.3 Omgevingswet

De Omgevingswet bundelt en moderniseert de wetten voor de leefomgeving, zoals bouwen, milieu, water, ruimtelijke ordening en natuur. De regels zijn voor een deel afkomstig uit het Activiteitenbesluit milieubeheer en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Deze Omgevingswet is op 1 januari 2024 ingegaan en werkt door in vier algemene maatregelen van bestuur:

Omgevingsbesluit

Dit besluit bevat regels over het bevoegd gezag voor omgevingsvergunningen, procedures, handhaving en uitvoering. Het regelt ook het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO).

Besluit activiteiten leefomgeving (Bal)

Het Bal stelt algemene regels voor activiteiten in de fysieke leefomgeving. Het bepaalt of een melding of omgevingsvergunning nodig is en bevat rijksregels voor diverse activiteiten. Deze regels richten zich direct op burgers en bedrijven. Gemeenten mogen onder voorwaarden aanvullende regels in het omgevingsplan

opnemen of afwijken van het Bal. Deze afwijkingen mogen het beschermingsniveau van het Bal niet verlagen. Dit is alleen toegestaan als het Bal dit uitdrukkelijk toestaat via maatwerkregels of -voorschriften.

Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)

Het Bkl bevat regels over omgevingswaarden, instructieregels, beoordelingsregels en monitoring. Deze regels gelden voor gemeenten, provincies en waterschappen bij het opstellen van omgevingsplannen en verordeningen. Hoofdstuk 5 van het Bkl bevat instructieregels die een omgevingsplan minimaal moet bevatten voor een evenwichtige toedeling van functies.

Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl)

Het Bbl regelt veiligheid, gezondheid, duurzaamheid en bruikbaarheid van bouwwerken. Het bevat ook regels voor de staat en het gebruik van bouwwerken en voor bouw- en sloopwerkzaamheden. Deze regels richten zich op burgers en bedrijven. Het Bbl behandelt de technische aspecten van bouwwerken, terwijl het ruimtelijke deel van bouwen in het omgevingsplan staat.

Voor de beoogde ontwikkeling in het plangebied moet beoordeeld worden welke omgevingswaarden, instructie- en beoordelingsregels relevant zijn en vertaald worden naar de planregels. De wijziging van het omgevingsplan voor deze locatie bevat regels om aan de instructieregels te voldoen. In deze motivering zijn de verschillende thema's verder uitgewerkt, mede op basis van de instructieregels.

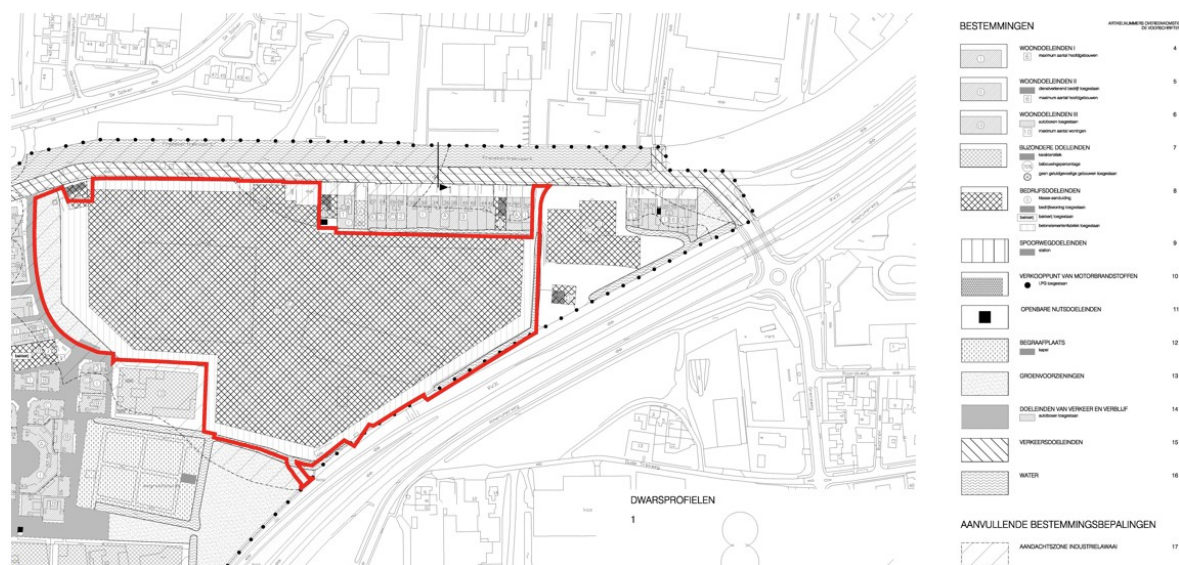
1.4 Planologische regeling

Per 1 januari 2024 beschikt elke gemeente over een tijdelijk omgevingsplan. Het tijdelijk omgevingsplan bestaat uit alle ruimtelijke regels die nu zijn opgenomen in bestemmingsplannen, beheersverordeningen, inpassingsplannen, exploitatieplannen, voorbereidingsbesluiten, hogere waarde besluiten, vastgestelde veiligheidscontouren, wijzigingsplannen en uitwerkingsplannen. Tevens bestaat het tijdelijk omgevingsplan uit een aantal regels die voorheen geregeld waren op rijksniveau (zie paragraaf 1.3).

De volgende in het omgevingsplan opgenomen bestemmingsplannen zijn (deels) van toepassing in het plangebied:

- Harlingen - Trebol / Kanaalweg C.A. (vastgesteld 10-12-1997);
- Paraplubestemmingsplan gemeente Harlingen (vastgesteld 21-02-2018);
- Harlingen - Uitbreiding maritieme academie (vastgesteld 31-07-2022).

De beoogde ontwikkeling bestaat uit de bouw van een woonwijk. In paragraaf 2.2 wordt ingegaan op deze plannen. Zoals aangegeven is de ontwikkeling op basis van de regels die op grond van het omgevingsplan voor het plangebied gelden, strijdig met het bestemmingsplan Harlingen - Trebol / Kanaalweg C.A. In figuur 1.2 is de plankaart van het geldende bestemmingsplan weergegeven.



Figuur 1.2 Bestemmingsplankaart bestemmingsplan 'Harlingen - Trebol/Kanaalweg C.A.' met ligging plangebied

Het grootste gedeelte van het plangebied heeft de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden'. Deze gronden zijn bestemd voor een betonelementenfabriek. De gebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd. In het bestemmingsplan zijn deze bouwvlakken aangegeven. Vanwege de aanduiding 'betonelementenfabriek toegestaan' zijn silo's met een maximale hoogte van 25 meter toegestaan in het plangebied.

Langs de randen van het plangebied zijn de bestemmingen 'Groenvoorzieningen' en 'Water'. Ook heeft een klein gedeelte aan de noordzijde van het plangebied de 'aandachtszone industrielawaai' in verband met de bedrijven die ten noorden van het plangebied zijn gelegen. Deze zone is bedoeld om een te hoge geluidbelasting van geluidgevoelige gebouwen tegen te gaan.

Het paraplubestemmingplan van de gemeente Harlingen heeft betrekking op het parkeren in de gemeente. In dit plan is geregeld dat een ontwikkeling moet voorzien in voldoende parkeerplaatsen. Ook regelt dit plan dat het bedrijfsmatig stallen en parkeren van auto's niet mogelijk is in het plangebied.

In paragraaf 1.1 is aangegeven dat er om de beoogde ontwikkeling te realiseren sprake is van strijdigheid met de regels van het bestemmingsplan *Harlingen - Trebol / Kanaalweg C.A.* Het is namelijk niet mogelijk om woningen te bouwen in het plangebied op gronden met een bedrijfsbestemming.

Met deze wijziging van het omgevingsplan wordt ook een klein deel van het plangebied van het bestemmingsplan *Harlingen - Uitbreiding maritieme academie* herzien omdat de ontsluitingsroute van en naar het plangebied voor een deel is voorzien van de bestemming 'Maatschappelijk'. De aanleg van een ontsluitingsweg is hier niet toegestaan waardoor dit strijdig is met de regels.

Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken wordt het omgevingsplan van de gemeente Harlingen gewijzigd.

1.5 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk, vormen de volgende hoofdstukken de verantwoording van de activiteiten die deze motivering mogelijk maakt. Hoofdstuk 2 bevat een beschrijving en analyse van de huidige ruimtelijk- functionele situatie. Bovendien wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de gewenste situatie, de beoogde ontwikkeling. In hoofdstuk 3 wordt aangegeven hoe de participatie heeft plaatsgevonden. In hoofdstuk 4 wordt het Rijks-, provinciaal-, waterschaps- en gemeentelijk beleid beschreven en het initiatief hieraan getoetst. In hoofdstuk 5 wordt inzicht gegeven in diverse omgevingsaspecten die relevant zijn voor de fysieke leefomgeving. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de opbouw van de wijziging van het omgevingsplan en wordt een juridische toelichting gegeven. Vervolgens komt in hoofdstuk 7 de economische uitvoerbaarheid aan de orde. In hoofdstuk 8 volgt de conclusie, waarin (de opbrengst van de voorgaande hoofdstukken beschouwend) wordt aangegeven of er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

2.1.1 Situatie plangebied

Spaansen Holding B.V. heeft in 2003 een nieuwe bedrijfslocatie betrokken aan de Industriehaven in Harlingen. Hiermee kwam een groot terrein midden in de stad Harlingen vrij. De gemeente Harlingen heeft de Spaansen-locatie in 2009 van Spaansen gekocht met de bedoeling om er woningbouw te laten ontwikkelen. Meer dan 10 jaar later hebben de gemeente Harlingen en Spaansen Holding B.V. een overeenkomst kunnen sluiten om tot de daadwerkelijke ontwikkeling van de woonwijk over te gaan. In deze periode zijn de voormalige bedrijfsgebouwen en de voormalige bedrijfswoning reeds gesloopt en zijn enkele groenstroken aan particulieren verkocht. Inmiddels is ook een voormalig kantoorpand dat op de locatie aanwezig was gesloopt en is ook de betonverharding ten behoeve van de voormalige bedrijfslocatie recentelijk verwijderd. In figuur 2.1 is een luchtfoto weergegeven van het plangebied.



Figuur 2.1 Luchtfoto plangebied

2.1.2 Situatie omgeving plangebied

Het plangebied wordt aan de noordzijde deels begrensd door de Kanaalweg. Het gebouw aan de Kanaalweg 4 is een gemeentelijk monument uit 1894. Dit perceel maakt geen deel uit van het plangebied. Aan de zuidzijde van de Kanaalweg zijn woningen gesitueerd die grenzen aan het plangebied. In dit bebouwingslint is ook een drukkerij aanwezig. Ten noorden van de Kanaalweg bevindt zich de Franekertrekvaart met aanlegplaatsen voor de pleziervaart. Ook bevinden zich aan de trekvaart gerelateerde functies, zoals een jachtwerf en een jachthaven. Ten noorden van de Franekertrekvaart bevindt zich de woonwijk De Spiker. Ten noordoosten van het plangebied is het industrieterrein gelegen, waar de voorgenoemde jachtwerf en jachthaven deel van uit maken.

Het plangebied wordt aan de zuidoostzijde begrensd door een watergang en de Almenumerweg, een ontsluitingsweg op maaiveldniveau. Parallel daaraan loopt de Waadseewei, de N31, een vierbaans autoweg die verdiept is aangelegd.

Aan de zuidwestkant van het plangebied is de Maritieme Academie gevestigd en bevindt zich een Rooms Katholieke begraafplaats en de daarbij behorende kapel. De Maritieme Academie is recentelijk uitgebreid met studentenhuysvestingsgebouw met een bouwhoogte van 20 meter.

Ten westen van het plangebied is het Oud Jaagpad gelegen welke de grens vormt tussen het plangebied en de achterliggende woonwijk Trebolbuurt. In figuur 2.2 is een luchtfoto van het plangebied en de omgeving weergegeven.



Figuur 2.2 Luchtfoto plangebied en directe omgeving

2.2 Toekomstige situatie

2.2.1 Ontwikkeling

Op het terrein van de voormalige betonfabriek, de Spaansen-locatie, wordt het woningbouwplan Veste gerealiseerd. In deze wijk van circa 7 hectare worden maximaal 320 toekomstbestendige woningen gebouwd in verschillende woningtypen voor diverse doelgroepen. Met de transformatie van dit gebied wordt de binnenstedelijke verdichtingspotentie van Harlingen optimaal benut. De ontwikkelcombinatie Harns Invest-Kuin B.V. heeft de locatie eind 2023 gekocht en een plan opgesteld voor een herontwikkeling naar woningbouw. Dit plan wordt hierna beschreven.

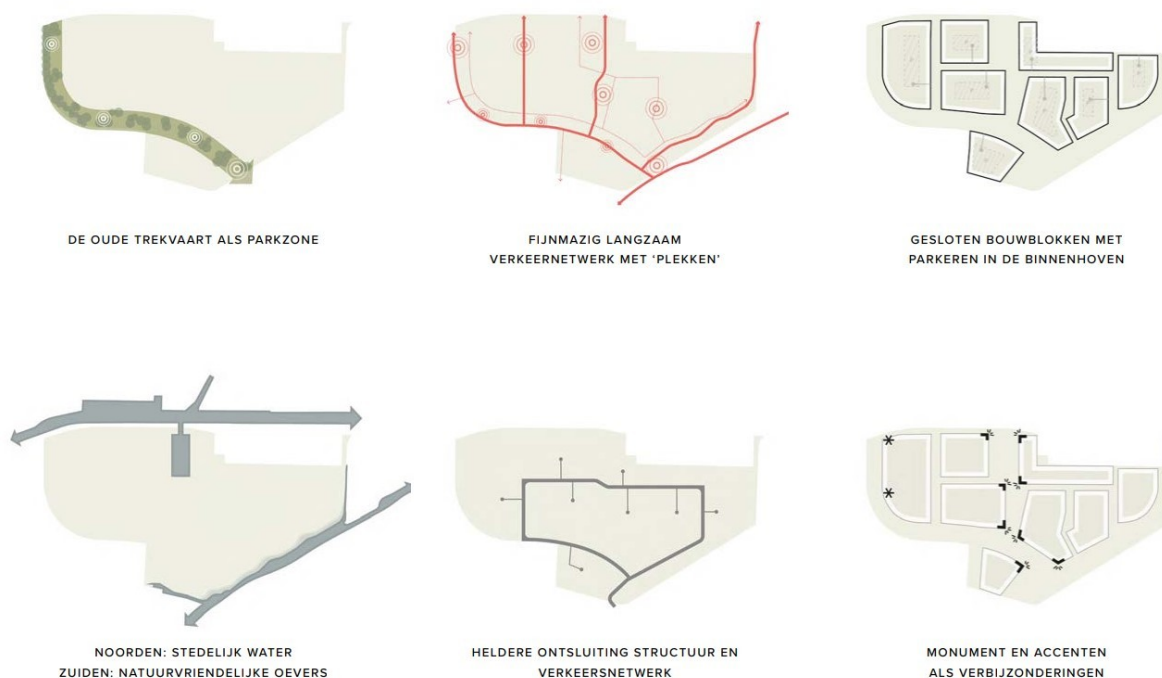
2.2.2 Basis voor ontwerp

In het plangebied wordt gestreefd naar de realisatie van een stedelijke woonbuurt. De bouwstijl die kenmerkend is voor de binnenstad is hier ook terug te zien. De locatie is gelegen op een historisch belangrijke plek, wat van invloed is op het ontwerp. Het terrein ligt ingeklemd tussen het Oud Jaagpad en de Franekertrekvaart, beide structuren zijn van bijzondere betekenis voor de geschiedenis van Harlingen. De Oude Trekvaart, die inmiddels is gedempt en dwars door het plangebied loopt, was eeuwen lang de economische levensader van de stad. In de binnenbocht van de Oude Trekvaart was ooit de Stins Gratinga gelegen, een historisch gegeven dat in de planvorming van het gebied terugkomt.

Ook het industriële verleden van de locatie wordt nieuw leven ingeblazen. De tegen het plangebied aangrenzende historische woning aan de Kanaalweg 4 wordt opgeknapt. Na de renovatie wordt het pand tijdens de ontwikkeling van de woonwijk in gebruik genomen als projectkantoor. Na de ontwikkeling van de woonwijk kan het gebouw in gebruik worden genomen als woning wanneer daarvoor een juridisch-planologische procedure voor is doorlopen.

2.2.3 Structuur

De uitgangspunten die worden gehanteerd in de nieuw te bouwen wijk vormen de structuur van het ontwerp. Hierbij spelen historische elementen en huidige locatiekenmerken een belangrijke rol. In figuur 2.3 zijn deze uitgangspunten schematisch weergegeven.



Figuur 2.3 Uitgangspunten voor het ontwerp woonwijk Veste

De wijk wordt groen opgezet waarbij de Oude Trekvaart als parkzone wordt ingericht. Het stedelijke water aan de noordzijde wordt betrokken bij het plangebied en aan de zuidzijde worden de oevers van de watergang op een natuurvriendelijke wijze met de woonwijk verbonden. Er is een heldere ontsluitingsstructuur voor het doorgaande verkeer, waarbij het verkeernetwerk voor langzaam verkeer fijnmazig is. De bouwblokken hebben een gesloten karakter waarbij het parkeren op de binnenhoven wordt georganiseerd. De bouwblokken worden op diverse plaatsen geaccentueerd en het aanwezige monument krijgt met de inrichting hernieuwde aandacht.

Aan de noordzijde wordt het water het plangebied binnengehaald, zodat er (openbare) ligplaatsen voor boten worden gecreëerd. Het is uitdrukkelijk niet de bedoeling dat deze als jachthaven fungeert. De haven wordt specifiek gebruikt voor het aanleggen van sloepen (of daarmee vergelijkbare vaartuigen).

2.2.4 Stedenbouwkundig visie en plan

De uitgangspunten hebben geleid tot een stedenbouwkundige visie die uitgaat van de volgende punten:

- aansluiting bij de binnenstad door continuering van het profiel van de Kanaalweg, positionering van bouwblokken aan de waterkant;
- insteekhaven centraal in het gebied waarmee maritieme sfeer diep in het gebied wordt gerealiseerd;
- transformatie van de oude trekvaart tot 'groene long', een parkzone centraal in het plan waar ruimte is voor spelen, ontmoeten en groen;
- centrale ontmoetingsplek in de vorm van een schaduwrijk pleintje aan de haven.
- bebouwing die zowel stedenbouwkundig (gesloten bouwblokken) als architectonisch aansluiting vindt bij de bebouwing van de binnenstad;
- compacte, stedelijke woningdichtheid;
- smalle straatprofielen die een stedelijke sfeer en identiteit oproepen;
- gemengd woningbouwprogramma met een mix van grondgebonden woningen en appartementen;
- parkeren uit het zicht door parkeerplaatsen grotendeels op achterterreinen te positioneren.
- heldere entree vanaf de Almenumerweg, autoverkeer afwikkelen via ontsluitingslus;
- langzaam verkeer en calamiteitenroute voor hulpdiensten via Kanaalweg, aansluiting op recreatieve routes naar alle kanten;
- het creëren van een hoogteaccent bij de hoofdentree van de wijk.

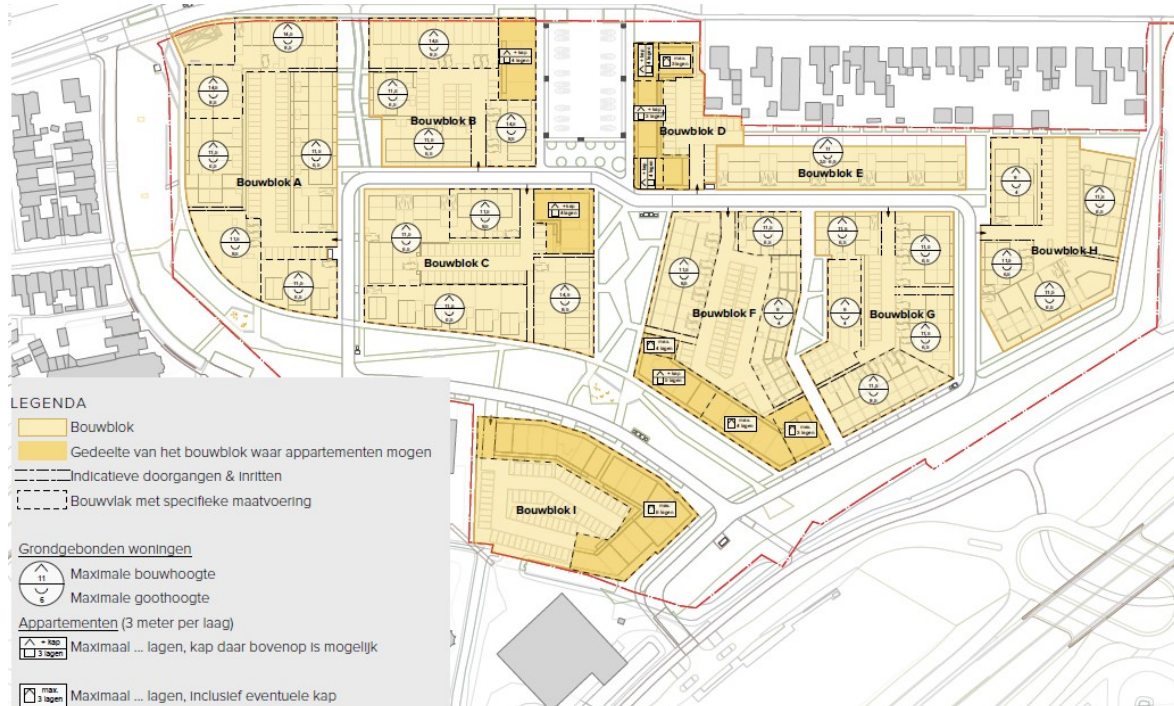
De stedenbouwkundige visie is uitgewerkt in een stedenbouwkundig raamwerk. Het raamwerk bestaat uit negen blokken met woningen. Hierbij verschillen de woningtypen per bouwblok. In figuur 2.4 is dit raamwerk weergegeven.



Figuur 2.4 Stedenbouwkundige opzet

Het stedenbouwkundig plan is in bijlage 1 opgenomen. Dit stedenbouwkundig plan gaat uit van 315 woningen. Omdat er in de anterieure overeenkomst (die tussen gemeente en ontwikkelaar is afgesloten) maximaal 320 woningen zijn opgenomen, is in de wijziging van het omgevingsplan dit aantal als maximum geregeld. Het woningbouwprogramma bestaat voor circa 48% uit grondgebonden woningen en voor circa 52% uit appartementen. In de woonwijk zal minimaal 2/3 betaalbaar zijn en maximaal 1/3 in de vrije sector.

In figuur 2.5 is het aantal maximale bouwlagen en de bouwhoogten per bouwblok weergegeven. Dit figuur is in groter formaat ook in bijlage 1 opgenomen.



Figuur 2.5 Het aantal maximale bouwlagen per bouwblok

Op basis van het stedenbouwkundig plan zijn tevens een beeldkwaliteitsplan en een inrichtingsplan voor de openbare ruimte opgesteld die de verdere inrichting van het plangebied vormgeven. Deze documenten zijn opgenomen in bijlage 2 en bijlage 3. Hierin is ook in aangegeven hoe met thema's zoals groen, water en duurzaamheid wordt omgegaan.

De gemeenteraad heeft op 26 maart 2025 ingestemd met het stedenbouwkundig plan en het inrichtingsplan openbare ruimte.

3 Participatie en vooroverleg

3.1 Participatie

Participatieproces

Voor de woningbouwontwikkeling in het plangebied is een uitgebreide participatieaanpak ontwikkeld en uitgevoerd. Deze aanpak kenmerkt zich door een combinatie van brede stadsconsultatie en gerichte bewonersparticipatie zowel in groepsverband maar ook door individuele gesprekken. Bij de participatieactiviteiten is onderscheid gemaakt in informatiebijeenkomsten, bewonersgesprekken en individuele gesprekken. Dit heeft geleid tot de volgende participatiemomenten en -activiteiten:

Informatiebijeenkomsten

- Startbijeenkomst 19 oktober 2023;
- Inloopbijeenkomst 14 mei 2024
- Inloopbijeenkomst 3 juli 2024
- Inloopbijeenkomst 20 november 2024
- Inloopbijeenkomst 23 januari 2025

Bewonersbijeenkomsten

- Kanaalweg-bewoners 16 september 2024
- Kanaalweg-bewoners 9 oktober 2024
- Kanaalweg-bewoners 20 januari 2025

Individuele gesprekken

- Keukentafelgesprekken Kanaalweg-bewoners mei 2024
- Keukentafelgesprekken Kanaalweg-bewoners januari 2025
- Bewonersgesprekken Kanaalweg 16 in oktober en december 2024

Het verslag van de participatie is te vinden in bijlage 4.

Informatie

De ontwikkelaar houdt belangstellenden op de hoogte van de plannen via de website www.vesteharlingen.nl. Op deze website zijn de plandocumenten terug te vinden, worden geplande bijeenkomsten bekend gemaakt en zijn de verslagen hiervan terug te vinden.

3.2 Vooroverleg

Omgevingstafel en vooroverleg

Op 23 juli 2024 is een omgevingstafel georganiseerd waarbij onder meer vertegenwoordigers van de gemeente, provincie, Wetterskip Fryslân, Brandweer Fryslân, GGD aanwezig waren. De plannen zijn aan de hand van een aantal thema's besproken en aandachtspunten voor de verschillende disciplines zijn benoemd. De resultaten hiervan zijn – voor zover nodig en mogelijk – verwerkt in deze wijziging van het omgevingsplan. Een conceptversie van deze wijziging van het omgevingsplan is ook nog gedeeld met de voorgenoemde ketenpartners. De resultaten hiervan zijn opgenomen in bijlage 5 en zijn verwerkt in de ontwerpversie van deze wijziging van het omgevingsplan.

4 Beleidskader

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale omgevingsvisie

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie vastgesteld. De NOVI biedt een langetermijnperspectief op de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland tot 2050. Met de NOVI geeft het kabinet

richting aan de grote opgaven die het aanzien van Nederland de komende dertig jaar ingrijpend zullen veranderen.

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) geeft richting voor keuzes, inspireert, stelt kaders en zorgt voor een integrale aanpak van strategische opgaven in de fysieke leefomgeving. Vier prioriteiten staan daarbij centraal:

1. ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel;
3. sterke en gezonde steden en regio's;
4. een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De NOVI stelt een integrale aanpak voor, waarbij samengewerkt wordt met andere overheden en maatschappelijke organisaties. De opgaven rond wonen, klimaat, energie, circulaire economie, verkeer en vervoer en landbouw zijn zo groot en ingewikkeld dat meer sturing vanuit het Rijk nodig is.

Behoud van omgevingskwaliteit staat in de NOVI centraal. Dat wil zeggen dat alle ontwikkelingen met oog voor de natuur, gezondheid, milieu en duurzaamheid plaatsvinden. De NOVI maakt hierbij gebruik van drie afwegingsprincipes:

1. combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies (efficiënt en zorgvuldig gebruik van de ruimte);
2. kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal (sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere);
3. afwentelen wordt voorkomen (voorzien in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners, zonder dat dit ten koste gaat van toekomstige generaties).

Het rijk heeft de volgende inhoudelijke keuzes vastgelegd in de NOVI:

1. een klimaatbestendige inrichting van Nederland. Daarvoor is nodig dat functies meer in evenwicht met natuurlijke systemen (bodem en water) worden ingepast;
2. de transitie van de energievoorziening, bij de inpassing van duurzame energie is er oog voor de omgevingskwaliteit;
3. de transitie naar een circulaire economie met behoud van concurrentiekracht en een aantrekkelijk vestigingsklimaat;
4. de ontwikkeling van het Stedelijk Netwerk Nederland; hiermee stuurt het rijk op de verstedelijking in samenhang met bereikbaarheid. Woningbouw wordt versneld met oog voor omgevingskwaliteit;
5. concentratie van de stedelijke ontwikkeling/logistieke functies en behoud van de openheid van het landschap;
6. herindeling van het landelijk gebied in evenwicht met natuur en landschap. Werken aan de omslag naar de kringlooplandbouw.

De voorgenomen ontwikkeling raakt geen nationale belangen als opgenomen in de NOVI. Er is sprake van een ruimtelijke ontwikkeling waarvan de beleidsvrijheid bij de gemeente en de provincie ligt. Er wordt richting gegeven aan 'concentratie van stedelijke ontwikkeling en behoud van openheid van het landschap'. De beoogde ontwikkeling betreft een grote inbreidingslocatie waardoor het stedelijk gebied wordt geïntensiveerd ten behoeve van woningbouw. Op deze manier wordt geen aanspraak gemaakt op het open landschap. In bijlagen 1, 2 en 3 is aangegeven hoe voor dit project wordt omgegaan met een klimaatbestendige inrichting.

Er zijn geen nadelige gevolgen voor de doelstellingen van het Rijk. De ontwikkeling past binnen de kaders van het rijksbeleid.

4.1.2 Nationale Woon- en Bouwagenda

In de Nationale Woon- en Bouwagenda van maart 2022 worden de oorzaken van de wooncrisis, de doelstellingen en de programmatische aanpak voor de komende jaren geschetst. Het doel van de Nationale Woon- en Bouwagenda is het bevorderen van de beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit van het woningaanbod in Nederland. De Nationale Woon- en bouwagenda bestaat uit 6 programma's. Het programma Woningbouw is één van de programma's. In paragraaf 4.1.3 wordt hierop ingegaan.

4.1.3 Programma Woningbouw

Het Programma Woningbouw beschrijft de aanpak om de woningbouw te versnellen met als doel de realisatie van 900.000 woningen tot en met 2030 en het bereiken van 100.000 nieuwe woningen per jaar. Er wordt gestuurd op wat wordt gebouwd, voor wie wordt gebouwd en waar wordt gebouwd, passend bij de woonwensen en -behoeftes van mensen. Er wordt naar gestreefd dat ten minste twee derde van de nieuwe huur- en koopwoningen betaalbare woningen zijn voor mensen met een lager- en middeninkomen.

Het programma Woningbouw is gericht op het versterken van de regie en samenwerking. Het rijk zorgt voor inzicht in de programmering en voortgang en stuurt op de realisatie ervan. Dit wordt gedaan door het maken van afspraken met medeoverheden.

4.1.4 Ladder voor duurzame verstedelijking

Algemeen

De Ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand en is opgenomen in het Bkl. Deze instructieregel is van toepassing op een stedelijke ontwikkeling die bestaat uit de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaven-terrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelsvoorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is. Er is geregeld dat, met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand, met nieuwe ontwikkelingen rekening gehouden wordt met:

- de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling; en
- als die stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied: de mogelijkheden om binnen dat stedelijk gebied of binnen dat stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied in die behoefte te voorzien.

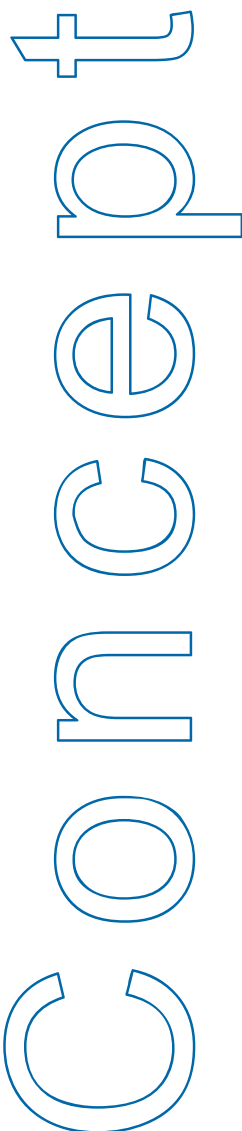
Of er ook sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Voor overige stedelijke functies wordt in jurisprudentie over de ladder voor duurzame verstedelijking gesteld, dat voor andere stedelijke ontwikkelingen, in de vorm van een terrein in beginsel geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als het ruimtebeslag minder dan 500 m² bedraagt. Het ruimtebeslag en de nieuwe bebouwing van het planvoornemen gaat ruimschoots over deze ondergrens heen. De ladder moet daarom voor dit plan worden doorlopen.

Situatie plangebied

Het plangebied bevindt zich binnen stedelijk gebied op een locatie waar al mogelijkheden gelden voor stedelijke functies in de vorm van bedrijvigheid. In de beschrijving van de behoefte aan de ontwikkeling dient inzichtelijk te worden gemaakt dat het plan niet tot onnodig nieuw ruimtebeslag leidt en geen zodanige leegstand tot gevolg zal hebben dat dit tot een uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening onaanvaardbare situatie in het verzorgingsgebied van de voorziene ontwikkeling zal leiden. Van onnodig ruimtebeslag is geen sprake omdat het plangebied zoals eerder genoemd een herontwikkelingslocatie betreft.

Toetsing behoefte

Het plangebied is in de Woonvisie (paragraaf 4.4.2) aangeduid als één van de zachte plannen voor woningbouw. De gemeente wil de locatie graag inrichten als woongebied en met de nieuwe woningen bijdragen aan een leefbare stad/gemeente en een evenwichtiger bevolkingsopbouw. Hierdoor kan het voorzieningenniveau op peil blijven en wordt het vestigingsklimaat voor bedrijven en andere werkgevers positief beïnvloed.



In de Regionale woondeal (paragraaf 4.2.3) is het plangebied aangewezen als sleutelproject. De Regionale woondeal is een uitwerking op provinciaal niveau van het Programma Woningbouw (paragraaf 4.1.3) dat door het Rijk is vastgesteld.

De gemeente Harlingen heeft met de ontwikkelende partij een anterieure overeenkomst getekend waarin het woningbouwprogramma is vastgelegd. Bovendien is de locatie een herstructureringslocatie, waardoor binnenstedelijk op een gunstig gelegen locatie kan worden voorzien in de vraag naar woningen. Op grond van de regels van de provinciale omgevingsverordening (zie hiervoor paragraaf 4.2.2) worden voor de resterende 60 van de 320 woningen nog aanvullende bestuurlijke afspraken worden gemaakt.

Met de rijksdoelstelling om voldoende woningen te realiseren, de provinciale afspraken, de regionale afspraken en gemeentelijke afspraken wordt voldaan aan de behoefte aan de woningen in het plangebied.

4.1.5 Conclusie Rijksbeleid

De voorgenomen ontwikkeling raakt geen nationale belangen als opgenomen in de NOVI. Er wordt richting gegeven aan de opgave om steden en regio's sterker en leefbaarder te maken. Als laatste wordt door middel van de ladder voor duurzame verstedelijking de zorgvuldige afweging voor de ontwikkeling gemotiveerd. De ontwikkeling past binnen de kaders van het rijksbeleid.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Omgevingsvisie Fryslân - De romte diele

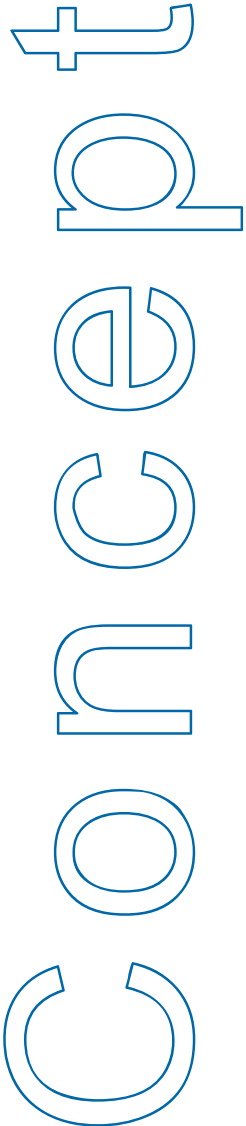
Op 23 september 2020 is de omgevingsvisie Fryslân - De romte diele vastgesteld waarin de ambitie voor de provincie voor 2030-2050 is uitgesproken. Hierbij wordt gewerkt met negen principes die richting geven bij het maken van keuzes. Enerzijds zijn de principes inhoudelijk van aard, zoals zuinig ruimtegebruik, omgevingskwaliteit als ontwerpbasis, koppelen van ambities, gezondheid en veilig. Anderzijds zijn er samenwerkingsprincipes, zoals rolbewust, decentraal wat kan, het ja, mits principe, aansluiting zoeken en sturen op proces, ruimer op inhoud.

Als uitgangspunt geldt dat veranderingen niet tegen moeten worden gehouden, maar dat ambities worden gerealiseerd door gewenste nieuwe ontwikkelingen te laten aansluiten bij bestaande kwaliteiten.

De beoogde ontwikkeling wordt gerealiseerd binnen bestaand stedelijk gebied, waarbij de omgevingskwaliteit en de cultuurhistorie als basis voor het ontwerp wordt toegepast.

4.2.2 Omgevingsverordening Provincie Fryslân

Op 8 februari 2024 is de Omgevingsverordening in werking getreden. In de verordening zijn regels opgenomen die ervoor moeten zorgen dat de provinciale ruimtelijke belangen doorwerken in de gemeentelijke ruimtelijke plannen. Voor het plangebied zijn de volgende regelingen uit de verordening van toepassing:





Figuur 4.1 Gebiedsaanwijzingen en omgevingswaarden

Gebiedsaanwijzingen en omgevingswaarden

Bestaand stedelijk gebied

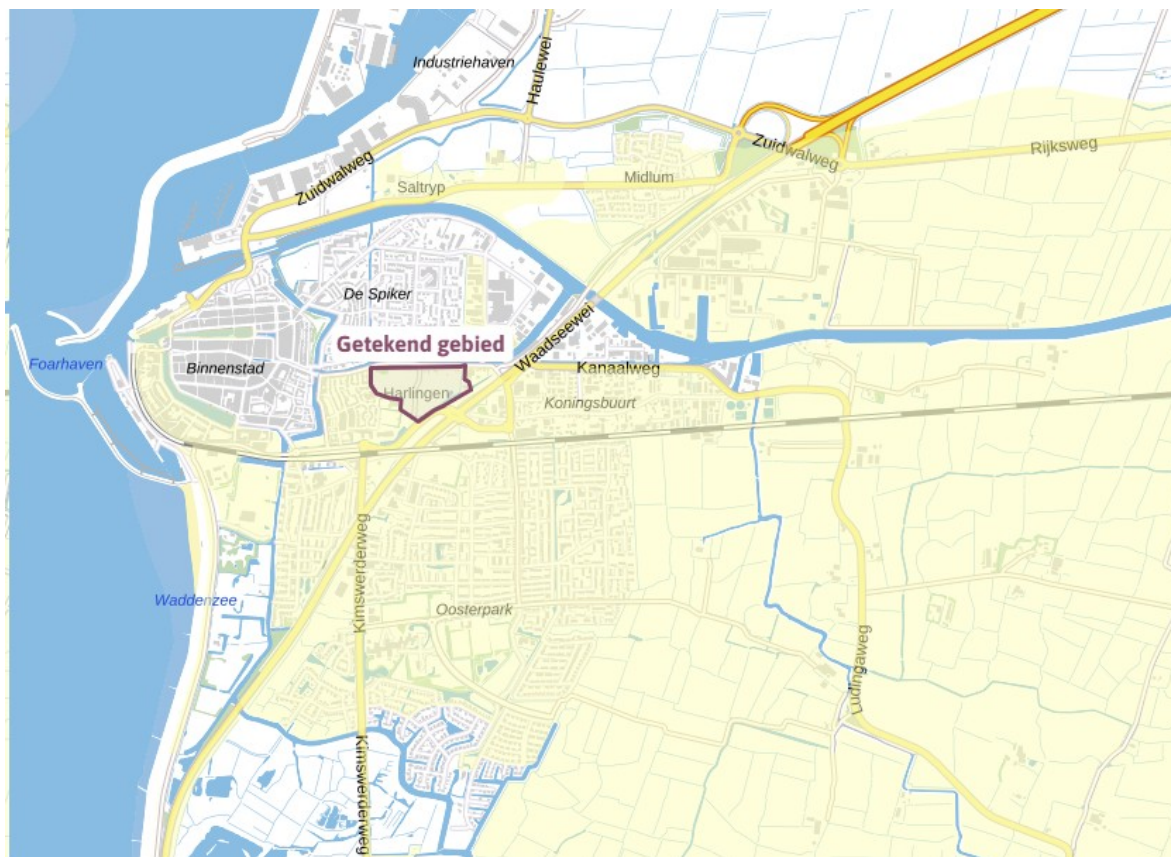
In de Omgevingsverordening wordt onderscheid gemaakt in mogelijkheden binnen het bestaand bebouwd gebied en daarbuiten. Het plangebied valt volledig binnen het bestaand bebouwd gebied. Hier zijn stedelijke functies mogelijk zoals de beoogde woningbouw in het plangebied.

Maximale omvang opstellingen voor zonne-energie

Deze gebiedsaanwijzing is van toepassing op het gehele plangebied en bevat regels voor opstellingen voor zonne-energie op landbouwgronden. Dit is voor het plangebied niet relevant.

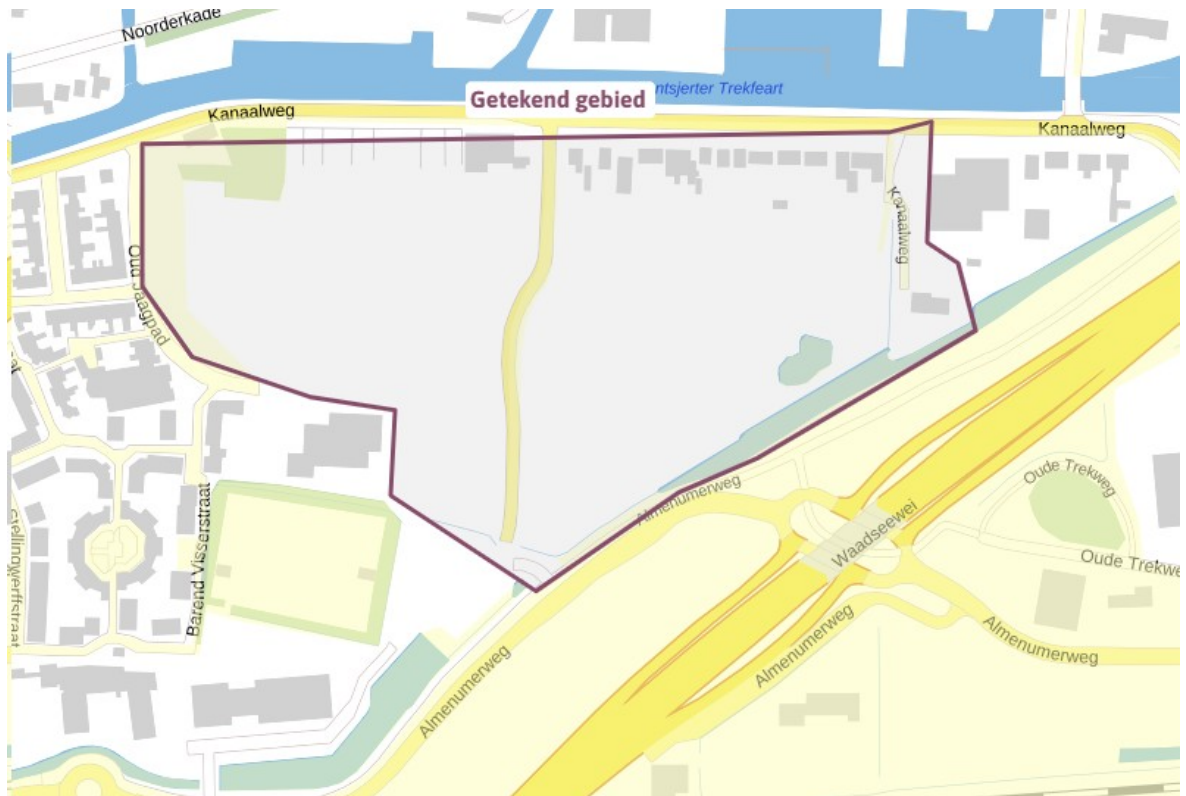
Overstromingskans bebouwd gebied / grasland

De gebiedsaanwijzing en omgevingswaarde voor overstromingskans bebouwd gebied is niet alleen van toepassing voor het gehele plangebied, maar voor een groot deel van Harlingen.



Figuur 4.2 Gebied overstromingskans bebouwd gebied

De gebiedsaanwijzing en omgevingswaarde voor overstromingskans grasland is alleen van toepassing voor het westelijke deel van het plangebied op locaties waar geen woningen komen.



Figuur 4.3 Gebied overstromingskans grasland

In de omgevingsverordening is geregeld dat in het gebied met 'overstromingskans bebouwd gebied' eens in de 100 jaar (waarbij nul procent van het oppervlak) een grotere overstromingskans vanuit regionale wateren mag hebben. Voor het gebied met 'overstromingskans grasland' geldt dat er sprake is van een grotere overstromingskans vanuit regionale wateren van eens in de 10 jaar, waarbij vijf procent van het oppervlak een grotere overstromingskans mag hebben. Deze omgevingswaarden zijn in de verordening als inspanningsverplichtingen opgenomen waar in het waterbeheerprogramma rekening mee wordt gehouden. Dit is plangebiedoverstijgend, in dit plangebied voor Veste hoeven hier geen regels voor opgenomen te worden. Uiteraard is hier bij de invulling van het plangebied (onder andere vanuit de drooglegging) wel rekening mee gehouden zoals in paragraaf 5.14 is aangegeven.

Er geldt een droogleggingsnorm van +0,70 m NAP. In het plangebied worden (zoals in bijlage 7 is aangegeven) de volgende peilen als uitgangspunt gehanteerd:

- nieuwe maaiveldhoogte plangebied circa +1,05 m NAP (voor bermen, groenvakken, tuinen en dergelijke);
- peil nieuwe woningen circa +1,15 m NAP;
- peil nieuwe wegen circa +0,95 m NAP;
- peil groenzone ter plaatse van Oude Trekvaart minimaal + 1,60 m NAP bij grondlichaam en +0,95 m NAP bij verhardingen.

In de regels van deze wijziging van het omgevingsplan is het (gemiddeld) maaiveld gedefinieerd op + 1,1 m NAP. Op deze wijze wordt voldaan aan de doorleggingsnorm.

Thematische regels

De volgende artikelen zijn relevant voor de beoogde ontwikkeling.

Archeologie

In de omgevingsverordening is opgenomen dat in een omgevingsplan wordt aangegeven op welke wijze het plan rekening houdt met de archeologische waarden en de archeologische verwachtingswaarden, waarbij gebruik wordt gemaakt van de Friese archeologische monumentenkaart extra of van een met de provincie afgestemde gemeentelijke verdiepingsslag. Paragraaf 5.12 gaat hier nader op in.

Programmering woningbouw

In dit artikel is aangegeven dat een omgevingsplan nieuwe woningen kan bevatten wanneer deze passen binnen de regionale woningbouwafspraken. Onder regionale woningbouwafspraken worden bestuurlijke afspraken tussen provincie en gemeenten verstaan over de regionale kwantitatieve en kwalitatieve afstemming van gemeentelijke woningbouwplannen, gebaseerd op de regionale indicatieve woningbehoefte volgens de door de provincie vastgestelde bevolking- en huishoudensprognose. In paragraaf 4.1.4 en 4.2.3 is ingegaan op de woningbouwafspraken. Hierin is aangegeven dat in het woningbouwprogramma van de gemeente (waarover bestuurlijke afspraken zijn gemaakt) 260 woningen zijn opgenomen en dat voordat deze wijziging van het omgevingsplan wordt vastgesteld overeenkomstig de regels van de omgevingsverordening voor de resterende 60 woning nog nieuwe bestuurlijke afspraken worden gemaakt.

Ontgrondingen

Met betrekking tot ontgrondingen, zijn bepaalde in de verordening aangegeven activiteiten vergunningsplichtig. Dit geldt onder andere voor:

- een waterput, reservoir, bassin, vijver, poel of daarmee vergelijkbare voorziening dieper van 2 meter onder maaiveld, waarbij de ontgraving meer is dan 1.000 m³ en die niet in open verbinding staat met een oppervlaktewaterlichaam;
- een kleine insteekhaven of kleine trailerhelling dieper dan 2 meter onder maaiveld en een oppervlakte van meer dan 40 m²;
- het uitvoeren van een maatregel uit een omgevingsplan dieper dan 2 meter onder het maaiveld waarbij meer dan 10.000 m³ grond wordt ontgraven. Tussen de 3.000 en 10.000 m³ geldt er een meldingsplicht.

Ten behoeve van de grondwerkzaamheden die met deze wijziging van het omgevingsplan mogelijk worden gemaakt, is een grondbalans opgesteld. Deze is opgenomen in bijlage 7. Hieruit blijkt dat ten behoeve van de haven 4.785 m³ wordt ontgraven waarbij er sprake is van een diepte van 2,9 meter. In totaal wordt er in het plangebied 26.610 m³ grond ontgraven, al deze grond wordt weer in het plangebied zelf gebruikt. Ook wordt er in totaal 26.940 m³ zand en grond naar het plangebied aangevoerd ten behoeve van de ophoging.

Vanuit deze grondbalans kan worden opgemaakt dat de ontgrondingen in het plangebied bedoeld zijn voor het verkrijgen van bodemmateriaal dat in het plangebied zelf weer gebruikt wordt. In overleg met de FUMO wordt bepaald of een ontgrondingsvergunning nodig is. De grondbalans wordt ook nog geactualiseerd, waarin de uitkomende grond van de haven wordt betrokken.

4.2.3 Regionale woondeal 2022-2030 - regio Noordwest Fryslân

De Regionale woondeal 2020-2030 is tot stand gekomen na het vaststellen van de Nationale woon- en bouwagenda (zie paragraaf 4.1.2 en 4.1.3). Met provincie Fryslân zijn op 13 oktober 2022 woningbouwafspraken gemaakt over het provinciale aandeel in de Nationale opgaven. In deze woondeal wordt een regionale doorvertaling naar gemeenten van deze afspraken tussen Rijk en provincie gemaakt. De woningbouwopgave voor regio Noordwest Fryslân (gemeente Harlingen en gemeente Waadhoeke) bestaat uit de bouw van circa 1.090 woningen, waarvan de gemeente Harlingen zich inzet voor de bouw van circa 570 woningen hiervan. De afspraken uit deze regionale woondeal passen binnen de gemeentelijke woonvisies en lokale prestatieafspraken met woningcorporaties en huurdersorganisaties. Het plangebied is aangewezen als sleutelproject in de regio en noodzakelijk voor realisatie van de regionale opgave. In de woondeal is uitgegaan van de bouw van circa 260 woningen in het plangebied. Dit aantal is ook opgenomen in het woningbouwprogramma van de gemeente. Voor de resterende 60 woningen worden nog nieuwe (bestuurlijke) afspraken gemaakt voor de vaststelling van deze wijziging van het omgevingsplan.

4.2.4 Conclusie provinciaal beleid

De beoogde ontwikkeling wordt gerealiseerd binnen bestaand stedelijk gebied en 260 woningen zijn opgenomen in de gemaakte woningbouwafspraken. Voor de resterende 60 woningen worden aanvullende afspraken gemaakt. De beoogde ontwikkeling past (nadat deze aanvullende afspraken gemaakt zijn) binnen het provinciaal beleid.

4.3 Waterschapsbeleid

Wetterskip Fryslân is verantwoordelijk voor veiligheid (sterke dijken), bewaken van de waterkwaliteit, een goed waterpeil, voldoende water en het zuiveren van afvalwater. Hierbij wordt rekening gehouden met klimaatverandering. Het beheergebied is de provincie Fryslân en een deel van het Groninger Westerkwartier.

In 2023 heeft het Wetterskip de toekomstvisie Fryslân Klimaatbestendig 2050+ vastgesteld. De visie geeft inhoud voor het Fries Programma Landelijk Gebied en de Provinciale Omgevingsvisie. Voor het ontwikkelen van beleid en plannen over water, bodem en ruimte is de visie de basis. Wetterskip Fryslân gebruikt de visie ook om bestaande plannen, zoals het Waterbeheerprogramma 2022-2027, te herzien. Dit Waterbeheerprogramma 2022-2027 is nu nog het geldende plan en geeft inzicht in de maatregelen en ruimtelijke keuzes om onder meer klimaatverandering op te kunnen vangen.

Dit programma is in samenwerking met de Provincie Fryslân opgesteld. De provincie is verantwoordelijk voor het Regionaal Waterprogramma 2022/2027 dat het kader is voor het waterbeheerprogramma.

Het Regionaal Waterprogramma 2022/2027 is op 30 november 2022 vastgesteld door Provinciale Staten. In dit programma legt de provincie het beleid voor waterbeheer vast voor deze planperiode. In de omgevingsverordening Fryslân zijn regels opgenomen die gaan over veiligheid en water. Dit is uitgewerkt in paragraaf 4.2.2.

Het hoofddoel is dat de provincie Fryslân in 2050 zoveel mogelijk waterrobuust en klimaatbestendig is ingericht. In het Waterprogramma zijn de doelen in programmalijnen opgenomen voor klimaatadaptatie, waterveiligheid, voldoende water en waterkwaliteit opgenomen. De uitwerking vindt plaats door de waterschappen.

De waterschapsverordening Wetterskip Fryslân bevat alle regels over de fysieke leefomgeving die het Wetterskip stelt binnen haar beheersgebied.

Wetterskip Fryslân heeft ervoor gekozen om met de inwerkingtreding van de Omgevingswet beleidsluw over te gaan. Dit houdt in dat de waterschapsverordening qua vorm en opzet volledig voldoet aan de uitgangspunten van de Omgevingswet.

In de Omgevingsverordening provincie Fryslân zijn in hoofdstuk 3 de instructieregels met betrekking tot water opgenomen. In paragraaf 2.2.2 wordt ingegaan op het wateraspect in het provinciaal beleid. In paragraaf 5.14 wordt verder ingegaan op het wateraspect met betrekking tot de beoogde ontwikkeling. Hieruit blijkt dat de waterschapsbelangen niet negatief worden beïnvloed.

De voorgenomen ontwikkeling is niet strijdig met de Waterschapsverordening van Wetterskip Fryslân. De plannen respecteren de regels en voorschriften voor waterbeheer en waterveiligheid.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Structuurvisie Harlingen 2025

De gemeente Harlingen heeft de toekomstvisie vastgelegd in de Structuurvisie Harlingen 2025 (vastgesteld op 8 november 2012). De structuurvisie geeft richting aan het ruimtelijke, economische en sociaal maatschappelijke beleid van de gemeente Harlingen.

In de structuurvisie is aangegeven dat in het kader van het woonbeleid het uitgangspunt inbreiden voor uitbreiden wordt gehanteerd. Bovendien maakt het plangebied deel uit van de Centrale Zone. De Centrale Zone is na de verdieping van N31 één van de belangrijke entrees voor Harlingen.

Met de ontwikkeling van het plangebied wordt aangesloten op het uitgangspunt van inbreiding. Bovendien ontstaat een aantrekkelijk woongebied bij één van de entrees van Harlingen.

4.4.2 Woonvisie gemeente Harlingen 2020-2030

Voor de Woonvisie gemeente Harlingen 2020-2030 is in de gemeenten Harlingen en Waadhoeke het Woningmarktonderzoek Noordwest Fryslân opgesteld (17 juli 2019). Onderdeel van de woonvisie 2020-2030 is het woningbouwprogramma. Het woningbouwprogramma is een flexibel sturingsinstrument dat ruimte biedt om in te spelen op nieuwe ontwikkelingen. Het plangebied wordt in de visie genoemd als woningbouwlocatie. Hierbij is aangegeven dat deze locatie de grootste locatie is waar tot 2030 mogelijkheden liggen tot het vormen van een nieuw, voor Harlingen uniek woonmilieu.

De toekomstvisie voor het plangebied is als volgt:

Inbreiding binnen stadscontour door nieuwbouw, nieuw woonmilieu, focus op grondgebonden in huur en koop, aandacht voor levensloopbestendig wonen, ruimte voor nieuwe woonvormen / bijzondere initiatieven, wonen aan het water.

In de Woonvisie is aangegeven dat in het plangebied wordt aangestuurd op een goede mix van prijssegmenten.

In bijlage 1 is ingegaan op het woningbouwprogramma. Hieruit blijkt dat er een mix is van woningtypen en prijssegmenten in het plangebied. In verband met het beoogde woningbouwprogramma in het plangebied is de focus niet alleen gelegd op grondgebonden woningen, maar ook op appartementen.

Het plan is passend binnen het woningbouwbeleid van de gemeente Harlingen. Hierbij geldt wel de kanttekening (zoals in de voorgaande paragrafen ook is aangegeven) dat voor het plangebied momenteel 260 woningen zijn opgenomen in het woningbouwprogramma en dat voor de resterende 60 woningen nog (bestuurlijke) afspraken worden gemaakt voor de vaststelling van deze wijziging van het omgevingsplan.

4.4.3 Welstandsnota

Bij nieuwbouw of verbouw beoordeelt de gemeente met een welstandstoets of het bouwwerk past in de omgeving. De regels voor een welstandstoets zijn opgenomen in de bruidsschat. Daarmee maken deze regels deel uit van het tijdelijk deel van het omgevingsplan. Met de welstandstoets beoordeelt de gemeente of het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk niet in strijd is met redelijke eisen van welstand.

De gemeente heeft haar welstandsbeleid vastgelegd in de welstandsnota die op 21 mei 2021 is vastgesteld, die deel uitmaakt van de bruidsschat. De welstandsnota sluit aan op ontwikkelingen op het gebied van energie, bouwmaterialen en andere technieken en op de vraag naar een ruimere interpretatie van bestaande beleidsregels.

In de Welstandsnota is aangegeven dat voor de ontwikkeling van het plangebied een nieuw beoordelingskader moet worden vastgesteld. De gebiedsgerichte toetsingskaders zijn namelijk gebaseerd op bestaand bebouwd gebied. Veelal leidt dit er toe dat nieuwe bouwplannen aan dienen te sluiten bij het bestaande karakter van het gebied. Echter, voor grotere nieuwbouw- en (her-)ontwikkelingslocaties is een meer onderwerp benadering aan de orde. Voor dergelijke gebieden is vrijwel altijd sprake van een nieuwe stedenbouwkundige opzet die een vertaling zal vinden in een (herzien) bestemmingsplan. Zodra een groter project aan de orde is, zal de gemeenteraad daarvoor een beoordelingskader met (tijdelijke) welstandscriteria vast moeten stellen dat naadloos op de bestemmingsvoorschriften aansluit. Het opstellen van een dergelijk beoordelingskader blijft een vast onderdeel van de stedenbouwkundige planvoorbereiding. De criteria worden door de stedenbouwkundige in overleg met de welstandscommissie opgesteld. De welstandscriteria moeten in de inspraak worden gebracht en door de gemeenteraad zijn vastgesteld voordat de planvorming van de eerste bouwfasen start. Is de ontwikkelingsfase afgerond, dan kunnen welstandscriteria gericht op het beheer van het gebied worden vastgesteld.

De (welstands)regels voor het uiterlijk van bouwwerken in de welstandsnota zijn niet toereikend voor de beoogde situatie in het plangebied. Voor het plangebied zal daarom een beeldkwaliteitsplan opgesteld (met daarin opgenomen nieuwe regels voor het uiterlijk van bouwwerken) dat dient als beoordelingskader voor de beoogde ontwikkeling. Deze is opgenomen in bijlage 2. Het beeldkwaliteitsplan wordt vastgesteld door de gemeenteraad en hiervoor is een koppeling opgenomen in de regels zodat hier bij vergunningsaanvragen aan getoetst moet worden.

Na de wijziging van het omgevingsplan worden vergunningsaanvragen beoordeeld op basis van deze regels door de Adviescommissie Omgevingskwaliteit. De commissie geeft hierover advies waarmee het college van B&W rekening houdt bij de beoordeling van de aanvraag omgevingsvergunning.

4.4.4 Programma Duurzaam Harlingen

Dit Programma Duurzaam bevat het beleid van Gemeente Harlingen op het gebied van duurzaamheid. invulling aan de duurzaamheidsambities wordt gegeven door middel van beleid en projecten binnen de volgende thema's:

- energietransitie;
- circulariteit;
- klimaatadaptatie;
- duurzame mobiliteit;
- biodiversiteit;
- sociale duurzaamheid.

Voor al deze thema's is een doel gesteld:

Energietransitie

- In 2030 wordt 88% van de stroomvraag in de gemeente Harlingen duurzaam opgewekt. Dit wordt gedaan door zowel in te zetten op besparing als op duurzame opwek.
- Tot 2030 wordt ingezet op besparen en isoleren in de gebouwde omgeving om de woningen en gebouwen voor te bereiden op de overstap naar aardgasvrij.

Circulariteit

Gemeente Harlingen stimuleert circulariteit door het omarmen van de R-ladder (deze geeft de mate van circulariteit aan) met strategieën van circulariteit en door zichtbaar te maken wat er al gebeurt aan circulair werken binnen de gemeente. Harlingen stimuleert ook andere partijen en inwoners om circulair te werken.

Klimaatadaptatie

Gemeente Harlingen zet in op het zo goed mogelijk omgaan met de negatieve gevolgen van het veranderende klimaat (wateroverlast en verzilting), onder andere door zoveel mogelijk water de bodem in te brengen.

Biodiversiteit

Gemeente Harlingen zet in op het behouden en waar mogelijk versterken van de biodiversiteit, onder meer door het borgen van variatie in inheemse soorten en het zorgen voor verbinding tussen de leefgebieden van de soorten.

Duurzame mobiliteit

Gemeente Harlingen zet in op het zoveel mogelijk faciliteren en stimuleren van duurzame mobiliteit: wandelen, fietsen, OV en schone/deelauto's.

Sociale duurzaamheid

Op het gebied van sociale duurzaamheid zet Gemeente Harlingen in op:

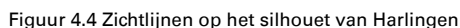
- iedereen kan meedoen aan verduurzaming.
- er zijn kansen voor iedereen binnen het verduurzamen.
- groen en gezond leven is mogelijk voor iedereen in de gemeente

De gemeente Harlingen hanteert hierbij een programmatische aanpak. De thema's en doelen zijn uitgewerkt voor het plangebied in het stedenbouwkundig plan, het beeldkwaliteitsplan en het inrichtingsplan voor de openbare ruimte zoals in bijlagen 1, 2 en 3 opgenomen.

4.4.5 Notitie Bouwhoogte Harlingen

De gemeente Harlingen heeft voor ontwikkelingen met betrekking tot hogere bebouwing de "Notitie Bouwhoogte Harlingen" (versie 9 april 2010) vastgesteld. In 2024 is deze notitie geactualiseerd. Voor de ontwikkeling van hoogbouw in Harlingen is hierbij een aantal uitgangspunten geformuleerd die bepalend zijn voor de locatiekeuze van hoogbouw:

- het silhouet vanaf zee behouden dan wel versterken;
- het zicht vanuit de stad naar de zee behouden dan wel versterken;
- de overgang tussen het bolwerk (oude stad) en de latere uitbreidingen handhaven;
- de hoogbouw dient te worden gesitueerd in nabijheid van hoofdwegen;
- er dient voldoende parkeergelegenheid gerealiseerd te worden;
- de sociale veiligheid dient te worden gewaarborgd;
- om ruimtelijkheid te creëren zal hoogbouw gerealiseerd moeten worden in de nabijheid van grotere parken en groenzones.



Wat betreft bouwlagen en bouwhoogten is het geactualiseerde uitgangspunt van het beleid echter 5 bouwlagen en circa 17 meter bouwhoogten. Voor nieuwe initiatieven hoger dan 5 bouwlagen geldt het volgende:

- Zoals in bijlage 1 is aangegeven en is er op twee plaatsen in het plangebied sprake van gebouwen met 6 bouwlagen. Met uitzondering van deze twee locaties wordt met de bouwlagen en bouwhoogten in het

plangebied voldaan aan de beleidsuitgangspunten van de notitie bouwhoogte. Door de plaatsing van de bouwblokken in ieder geval geen sprake van een hoge en gesloten wand. De gemeenteraad heeft op 26 maart 2025 ook ingestemd met het stedenbouwkundig plan en de bouwhoogten in het plangebied.

Beide uitzonderingen betreffen de locaties van appartementengebouw in bouwblok I (waarbij sprake is van 6 bouwlagen met een bouwhoogte van 18 meter) en een deel van bouwblok F (waarbij sprake is van een appartementengebouw van 5 bouwlagen met een kap die tevens is vertaald naar een bouwhoogte van 18 meter). Alhoewel de bouwhoogten overeenkomen met het beleid van circa 17 meter, wordt er op beide locaties een extra bouwlaag mogelijk gemaakt. Dit is onder andere nodig om het beoogde programma en het stedenbouwkundig beeld mogelijk te maken en om te voorkomen dat dicht bij de bestaande bebouwing aan de Kanaalweg grote en hoge bouwmassa's ontstaan. Beide locaties met 6 bouwlagen liggen aan de zijde van het plangebied langs de N31 en niet binnen de zichtlijnenzones (zie figuur 4.5) die het silhouet van Harlingen bepalen. De ontwikkeling heeft om deze reden geen significant negatief effect op het zicht van en naar de Waddenzee waardoor het geen afbreuk doet aan de kenmerken van het cultureel erfgoed. De locatiekeuze past ook binnen het uitgangspunt om hoogbouw in de nabijheid van een hoofdweg te realiseren waardoor er een markante plek ontstaat in het stedelijk profiel van Harlingen. Met deze uitgangspunten is onlangs ook de hoogbouw bij de Maritieme Academie ontstaan als markant punt met een hoogte van 20 meter bij de stadsentree van Harlingen. De ontwikkeling van appartementengebouwen van 18 meter sluit hier goed bij aan. In bijlage 1 en bijlage 2 is ook aangegeven hoe ruimtelijk wordt omgegaan met installaties en liftschachten. Deze kunnen met een hogere bouwhoogte alleen onder voorwaarden op basis van een verkregen vergunning worden toegestaan, waarbij onder andere een motivatie op basis van de uitgangspunten van de notitie bouwhoogte nodig kan zijn. Op voorhand worden hiervoor geen belemmeringen verwacht.

4.4.6 Nota Parkeernormen Harlingen 2025

De Nota Parkeernormen Harlingen 2025 is een actualisatie van de Nota Parkeernormen 2016. Aanleiding voor deze actualisatie vormen de ambities uit de in 2020 opgestelde 'Mobiliteitsvisie Harlingen' en 'Hoofdlijnenakkoord 2022 -2026'. Ook zijn de landelijke parkeerkencijfers van het CROW recent geactualiseerd die de basis vormen voor de Harlingse parkeernormen. In paragraaf 5.3 wordt ingegaan op het aspect parkeren in het plangebied. De parkeernormen zijn juridisch verankerd in deze wijziging van het omgevingsplan.

4.4.7 Conclusie gemeentelijk beleid

De ontwikkeling van het plangebied tot woningbouwlocatie is in de verschillende beleidsnotities opgenomen als ontwikkellocatie ten behoeve van woningbouw. De ontwikkeling speelt in op de woningbouwbehoefte van Harlingen.

5 Gevolgen voor de fysieke leefomgeving

5.1 Inleiding

De beoogde ontwikkeling wordt in dit hoofdstuk getoetst aan onder meer de instructieregels uit het Bkl. In het Bkl is namelijk aangegeven dat daar waar een nieuwe activiteit milieuruimte inneemt, aandacht nodig is voor de gevolgen van deze activiteit op de omgeving maar ook welke gevolgen de omgeving heeft op deze nieuwe activiteit.

5.2 Mer-beoordeling

Toetsingskader

In Bijlage V van het Omgevingsbesluit (Ob) is aangegeven welke projecten project-mer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig zijn. Projecten die zijn genoemd in kolom 1 zijn mer-beoordelingsplichtig in gevallen als genoemd in kolom 3. Voor deze activiteiten moet worden onderzocht of deze aanzienlijke milieueffecten kunnen hebben. De criteria om dit vast te stellen zijn genoemd in bijlage III van Richtlijn 2011/92/EU (richtlijn mer). Samengevat zijn dit de kenmerken van een project, de locatie van een project en soort en kenmerken van de verschillende milieueffecten.

De initiatiefnemer van een in Bijlage V aangewezen project moet daarvan mededeling doen bij het bevoegd gezag, doorgaans het college van B&W. In die mededeling (de aanmeldingsnotitie) is een beschrijving van het project, de locatie en de mogelijke milieueffecten opgenomen. Het bevoegd gezag beslist binnen zes weken of sprake is van aanzienlijke milieueffecten en neemt die beoordeling op in het Besluit.

Toetsing

De beoogde ontwikkeling betreft in totaal de realisatie van maximaal 320 woningen. Een dergelijke ontwikkeling valt onder categorie J11 'Stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en parkeerterreinen'. Hiervoor is een mer-beoordeling noodzakelijk. Daarnaast is er een aantal andere categorieën aan de orde, die meegenomen zijn in de mer-beoordelingsnotitie.

De mer-beoordelingsnotitie is in bijlage 6 opgenomen. Hierin is de conclusie opgenomen dat er geen aanleiding is voor het doorlopen van een mer-procedure en dat er geen belangrijke nadelige milieugevolgen worden verwacht. Het bevoegd gezag heeft op basis hiervan een besluit genomen.

5.3 Wegen, verkeer en parkeren

Toetsingskader

Verkeer en parkeren moeten als omgevingsaspecten in het belang van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties worden beoordeeld. De Omgevingswet en het Bkl stellen geen regels op dit gebied. Bij het toelaten van nieuwe activiteiten moet aangetoond worden wat het effect is op de bereikbaarheid, verkeersafwikkeling en of er in de parkeerbehoefte kan worden voorzien.

In de 'Nota Parkeernormen 2025' heeft de gemeente Harlingen parkeernormen opgenomen die worden gehanteerd om de parkeerbehoefte bij bouw- en verbouwplannen te bepalen. Aan de hand hiervan wordt de parkeereis opgesteld. Voor de verkeersgeneratie wordt uitgegaan van de CROW-kentallen (Publicatie 744).

Toetsing

Parkeren

Het parkeren voor bewoners en bezoekers vindt vooral in de binnengebieden / binnenhoven van de bouwblokken plaats. In figuur 5.1 is dit schematisch weergegeven.



Figuur 5.1 Gesloten bouwblokken met parkeren in de binnenhoven

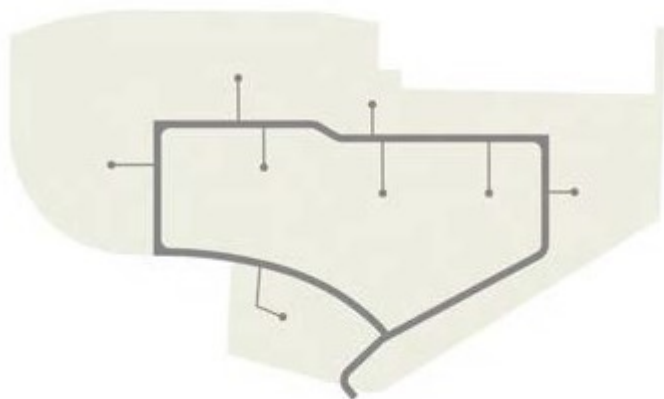
Op basis van de 'Nota parkeernormen Harlingen 2025' is de parkeerbehoefte in het plangebied bepaald. Het plangebied is gelegen in het gebied 'Buiten de Singels tot N31'. De gehanteerde parkeernormen zijn uitgewerkt in een parkeerbalans die voor het plangebied is opgesteld. Deze is opgenomen in bijlage 8. De indeling van de benodigde parkeerplaatsen in het plangebied is uitgewerkt in het stedenbouwkundig plan in bijlage 1.

Hieruit blijkt dat de parkeerbehoefte in het plangebied zelf opgevangen kan worden. In deze wijziging van het omgevingsplan is hiervoor een regeling opgenomen die waarborgt dat bij de bouw aanvraag getoetst wordt aan de gemeentelijke parkeernormen.

Verkeer

Het plangebied is strategisch gelegen tussen de binnenstad van Harlingen en de nieuwe rotonde boven de N31 die de hoofdentree tot de stad vormt. Het plangebied ligt op loopafstand van zowel het kernwinkelgebied als het treinstation van Harlingen. Ook voor de auto is de locatie goed bereikbaar, direct gelegen aan de N31 waarmee de locatie vanuit de regio goed bereikbaar is.

De ontsluiting van de wijk vindt voor gemotoriseerd verkeer volledig plaats via de Almenumerweg aan de zuidkant van het plangebied. Op de Kanaalweg wordt een calamiteitenroute voor hulpdiensten gerealiseerd. In figuur 5.2 is de ontsluitingsstructuur van de nieuw te bouwen woonwijk schematisch weergegeven.



Figuur 5.2 Hoofdstructuur ontsluiting

Ten behoeve van het langzaam verkeer is een fijnmazig verkeersnetwerk gecreëerd, van waaruit het plangebied ook via de Kanaalweg is te bereiken. In figuur 5.3 is dit netwerk schematisch weergegeven.



Figuur 5.3 Langzaam verkeersnetwerk

In bijlage 9 en 2 is de verkeersgeneratie uitgerekend van de beoogde ontwikkeling. Op basis van 320 woningen bedraagt het aantal verkeerbewegingen ten hoogste 1.770 motorvoertuigen per etmaal (lichte motorvoertuigen). Zoals aangegeven vindt de ontsluiting van al het gemotoriseerd verkeer plaats via de Almenumerweg aan de zuidzijde van het plangebied.

Door het plangebied te ontsluiten via de Almenumerweg worden de reeds aanwezige woongebieden niet belast met gemotoriseerd verkeer uit de nieuw te bouwen wijk. Het gemotoriseerde verkeer wordt direct richting de grotere wegen en autoweg geleid. De wijk krijgt een fijnmazig langzaam verkeersnetwerk, waardoor het aantrekkelijker wordt om je te voet of met de fiets te verplaatsen. Bovendien is het plangebied een inbreidingslocatie, waardoor het centrum en de voorzieningen relatief dichtbij zijn. Daarnaast is het centrum ook beter bereikbaar voor langzaam verkeer, waardoor het gebruik van de auto indirect wordt ontmoedigd.

Conclusie

Het plangebied voorziet in voldoende parkeerplaatsen, in deze wijziging van het omgevingsplan is een regeling opgenomen om dit te waarborgen. Ook levert de toename van het verkeer als gevolg van de ontwikkeling geen knelpunten op in het bestaand verkeersnetwerk van Harlingen.

5.4 Natuur

Toetsingskader

Ter bescherming van de natuur zijn in het Bkl diverse regels opgenomen. Het gaat hierbij in de eerste plaats om regels voor de gebiedsbescherming van aangewezen Natura 2000-gebieden, regels voor de soortenbescherming van te beschermen planten diersoorten (waaronder vogels) en regels ter bescherming van houtopstanden. Het gebieds- en soortenbeschermingsregime vloeit voor een belangrijk deel voort uit twee Europese richtlijnen, te weten de Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (92/43/EEG).

Gebiedsbescherming

Natura 2000-gebieden

De Europese Vogel- en Habitatrichtlijn beschermt Natura 2000-gebieden. De minister van Landbouw, Visserij, Voedselzekerheid en Natuur wijst de Natura 2000-gebieden aan. In de Omgevingswet legt hij ook de instandhoudingsdoelstellingen vast.

Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, mogelijkwerijns significante effecten optreden, dienen deze bij de voorbereiding van een omgevingsplan in kaart te worden gebracht en beoordeeld. Natura 2000-gebieden hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden en verstoring kunnen veroorzaken, moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats.

Natuurnetwerk Nederland (NNN-gebieden)

Het NNN is een samenhangend landelijk ecologisch netwerk. Het is gericht op de bescherming, de instandhouding en zo nodig het herstel van een gunstige staat van instandhouding van:

- aanwezige diersoorten
- typen natuurlijke habitats
- leefgebieden van soorten die van nature in Nederland voorkomen

Bijna alle aangewezen Natura 2000-gebieden zijn onderdeel van het NNN. De provincie heeft in de omgevingsverordening de NNN-gebieden opgenomen.

Soortenbescherming

Onder de Omgevingswet zijn veel diersoorten beschermd. De bescherming richt zich op soorten van Europees belang, die onder de reikwijdte van de Vogel- en Habitatrichtlijn vallen, als om bepaalde soorten van nationaal belang. Soortenbescherming vindt plaats binnen en buiten het natuurnetwerk Nederland. Het kan de vorm hebben van wet- en regelgeving, maar ook van fysieke maatregelen die bescherming, vestiging of uitbreiding van een soortenpopulatie stimuleren. Provincies zijn hier in beginsel voor verantwoordelijk. Aan de rand van het gebied is sprake van een route voor meervleermuizen. Hierover wordt vastgelegd dat de ecoloog gekeken heeft naar het effect van het project op de migratieroute van de vleermuizen. Hierbij wordt aangegeven dat met maatregelen ten aanzien van verlichting negatieve effecten kunnen worden uitgesloten. Indien inderdaad bij zowel de aanleg- als gebruiksfase verstoringe verlichting op de migratieroute wordt voorkomen, is een vergunning niet nodig. Dit wordt vastgelegd in het Veiligheids- & Gezondheidsplan, zodat een ieder die aan het werk is, rekening houdt met deze voorwaarden en verstoringe verlichting op de migratieroute wordt voorkomen.

Toetsing

Gebiedsbescherming

Natura 2000-gebieden

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is de Waddenzee en ligt op een afstand van circa 1.000 meter tot het plangebied. Het dichtstbijzijnde stikstofgevoelige deel van het Natura 2000-gebied de Waddenzee ligt op een afstand van circa 14 kilometer van het plangebied. Het plangebied is door deze relatief grote afstand niet een kritische locatie. Directe significante effecten zoals areaalverlies en versnippering kunnen hierdoor worden uitgesloten. De ontwikkeling in het plangebied zou wel kunnen leiden tot een toename van stik-

stofdepositie in de Natura 2000-gebieden in de omgeving. Met het programma AERIUS Calculator is een berekening uitgevoerd om de gevolgen van de ontwikkeling voor wat betreft stikstofemissie en -depositie in beeld te brengen. Het stikstofonderzoek is opgenomen in bijlage 9. Hieruit blijkt dat de stikstofdepositie in zowel de aanlegfase als de gebruiksfase nergens hoger is dan afgerond 0,00 mol/ha/jaar en er derhalve geen relevant effect is. Negatieve effecten in de vorm van vermessing en verzuring zijn om die reden niet aan de orde.

Natuurnetwerk Nederland

Het dichtstbijzijnde NNN gebied is gelegen aan de zuidkant van de stad Harlingen en ligt op een afstand van circa 1.500 meter van het plangebied. Gezien de afstand tussen het plangebied en dit NNN-gebied is de beoogde ontwikkeling niet van invloed op het NNN-gebied.

Soortenbescherming

Zoals in paragraaf 2.1 is aangegeven, zijn er in het plangebied geen gebouwen meer aanwezig en is alle betonverharding recentelijk verwijderd. Om in beeld te brengen of er beschermde soorten in het plangebied aanwezig zijn, is een ecologisch onderzoek worden uitgevoerd. De resultaten zijn opgenomen in bijlage 10 bij deze motivering. De hierin benoemde aanbevelingen (aantasting van al dan niet broedende vogels voorkomen en het naleven van de zorgplicht voor vrijgestelde soorten en rode lijstsoorten) worden bij de verdere uitwerking van het project opgevolgd.

Conclusie

Met deze wijziging van het omgevingsplan wordt een planologisch kader opgesteld om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken. De beoogde ontwikkeling is niet van invloed op de beschermde gebieden als Natura 2000 en Natuur Netwerk Nederland. In het kader van gebiedsbescherming stelt het omgevingsplan geen beperkingen. Naar aanleiding van de resultaten van het onderzoek worden de aanbevelingen bij de verdere uitwerking van het project opgevolgd.

5.5 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

Bij ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de luchtkwaliteit. In het Bkl zijn de omgevingswaarden voor luchtkwaliteit opgenomen. Deze zijn van toepassing op die gevallen waarin op grond van het omgevingsplan de aanleg van een autoweg, een autosnelweg of een tunnelbuis voor het wegverkeer mogelijk wordt gemaakt. Ook zijn deze van toepassing wanneer de gemeente in kwestie deel uitmaakt van één van de in

het Bkl aangewezen agglomeraties. Wanneer daar sprake van is, dan moet bij de wijziging van het omgevingsplan de omgevingswaarden voor de kwaliteit van de buitenlucht in acht worden genomen.

Toetsing

Voor het plangebied is er geen sprake van een van een project of een aangewezen agglomeratie / gemeente waarop een toetsing aan de omgevingswaarden nodig is. Daarom is de regeling voor luchtkwaliteit niet op deze wijziging van het omgevingsplan van toepassing. Volgens de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland is er in de directe omgeving van het plangebied ook sprake van een goede luchtkwaliteit. Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering en relevant thema voor de uitvoering van dit plan.

5.6 Geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen

Toetsingskader

Met betrekking tot geluid zijn in het Bkl instructieregels opgenomen voor het beheersen van de geluidemissie door wegen, spoorwegen en industrieterreinen. Bovendien zijn instructieregels opgenomen die specifiek zijn bedoeld voor de evenwichtige toedeling van functies aan locaties bij de aanleg of wijziging van het gebruik van gemeentewegen, waterschapswegen of lokale spoorwegen (zonder geluidproductieplafonds) en het toelaten van nieuwe geluidgevoelige gebouwen binnen een geluidaandachtsgebied,

waarbij rekening wordt gehouden met het geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen. Ook zijn in het Bkl instructieregels opgenomen voor het geluid van activiteiten.

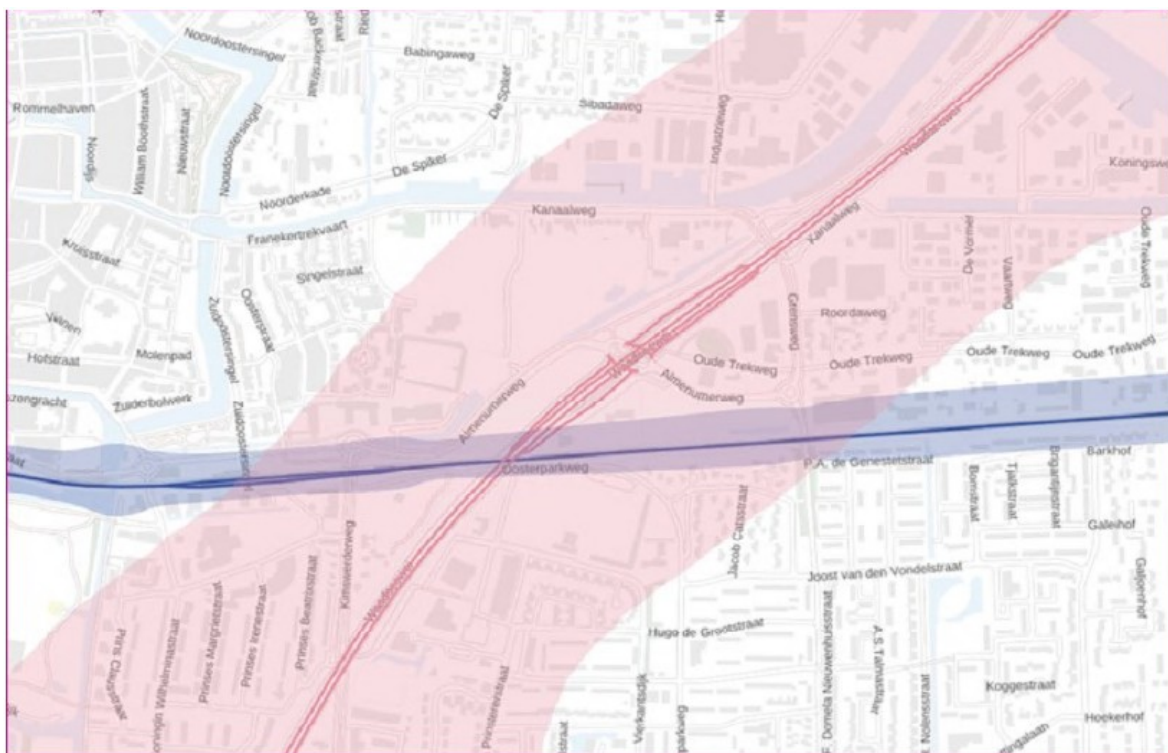
Voor gezoneerde industrieterreinen blijft de systematiek van de Wet geluidhinder van kracht tot het moment waarop geluidproductieplafonds als omgevingswaarden zijn vastgesteld en is het geluidaanachtsgebied van een industrieterrein de op grond van de Wet geluidhinder vastgestelde zone.

Toetsing

De geluidbronsoorten die voor het plangebied een rol spelen zijn gemeentewegen, rijkswegen en industrieterreinen. Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling is een akoestisch onderzoek uitgevoerd waarvan de resultaten zijn opgenomen in bijlage 11.

Wegen en spoorwegen

Het plangebied ligt nabij een aantal gemeentelijke wegen, de Franekertrekvaart/ Kanaalweg, de Stationsweg en de Almenumerweg en de rijksweg N31 en tevens binnen het geluidaanachtsgebied van die wegen. De geluidaanachtsgebieden voor hoofdspoorwegen (in paars) en rijkswegen (in rood) zijn nu opgenomen in het CVVG (Centrale Voorziening Geluidgegevens) en weergegeven in figuur 5.4.



Figuur 5.4 Geluidaanachtsgebieden hoofdspoorwegen en rijkswegen N31

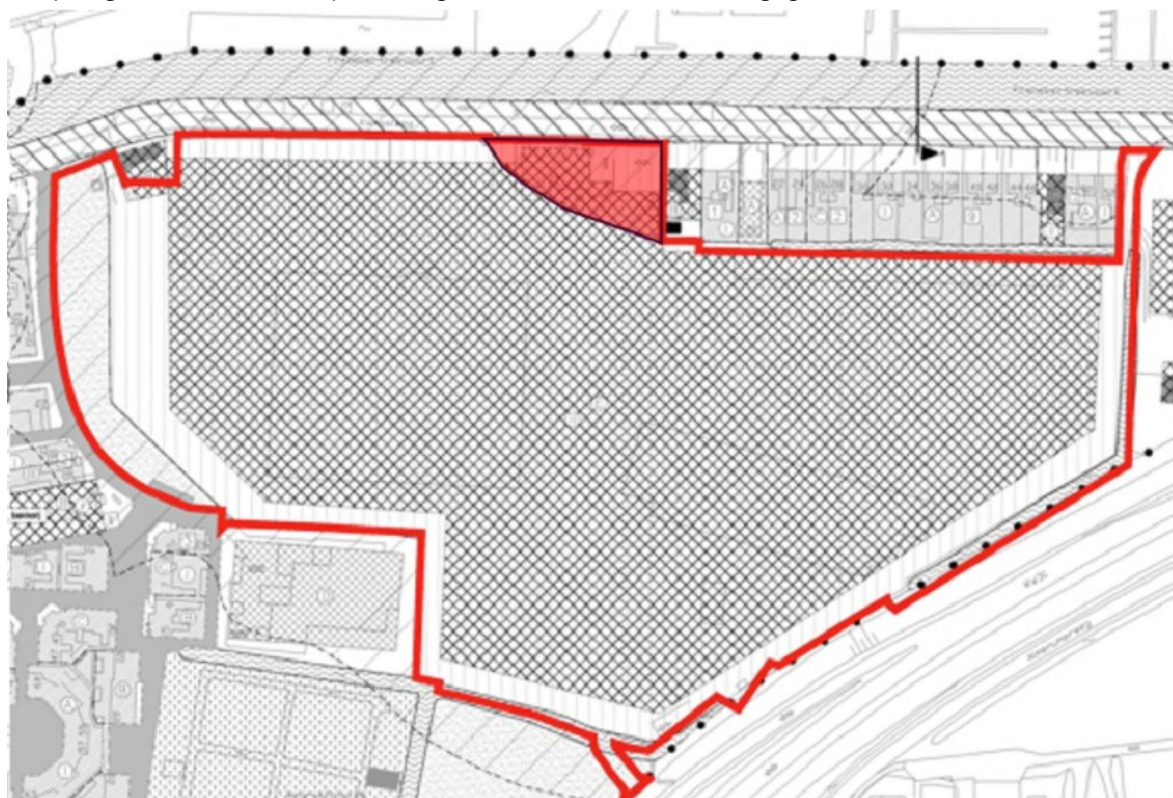
Het geluidaanachtsgebied van de spoorweg ligt buiten het plangebied en is niet van invloed op de beoogde ontwikkeling.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat door geluid vanwege rijkswegen de standaardwaarden worden overschreden, maar de grenswaarden niet. De geluidniveaus liggen binnen de bandbreedte van het toetsingskader uit het Bkl en de gezamenlijke geluidsniveaus zijn vastgelegd in de regeling van het omgevingsplan. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat ook door het geluid vanwege gemeentewegen op een aantal plaatsen de standaardwaarde wordt overschreden, maar de grenswaarden niet. Ook hier geldt dat de geluidniveaus binnen de bandbreedte liggen van het toetsingskader uit het Bkl. Uit de berekeningen blijkt dat de standaardwaarde voor gemeentewegen en de rijksweg N31 vooral aan de zijde van de Almenumerweg worden overschreden; er wordt nergens een grenswaarde overschreden. Aan deze zijde is de geluidsituatie matig, maar voor het overgrote deel van de woningen zal de situatie zeer goed tot redelijk zijn. De woningen aan de zijde van de Almenumerweg/N31 zorgen daarnaast voor afscherming. In bijlage 11 kan de situatie als aanvaardbaar worden beoordeeld.

In de wijziging van het omgevingsplan is een regeling opgenomen die het gezamenlijke (wegverkeers)geluid vanuit het akoestisch onderzoek regelt.

Industrielawaai

Het noordelijk gelegen industrieterrein Hermes is een gezoneerd industrieterrein. De geluidzone hiervan is gelegen over de noordzijde van het plangebied. Op de bestemmingsplankaart is deze zone aangegeven (zie paragraaf 1.4). Het beloop van de geluidzone is hierna ook aangegeven.



Figuur 5.5 Beloop geluidzone

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat voor de geluidbelasting vanwege het in het kader van de Wet geluidhinder gezoneerde industrieterrein de berekende geluidbelasting ten hoogste 53 dB(A) etmaalwaarde is. Omdat vanuit overgangsrecht de (vervallen) Wet geluidhinder van toepassing is, dient een hogere waarde te worden vastgesteld van ten minste 53 dB(A) voor een beperkt aantal woningen aan de noordzijde. Voor de geluidzone zelf is een regeling getroffen in dit plan.

In het verleden was het plangebied zelf ook een gezoneerd bedrijventerrein waaromheen een geluidzone van toepassing was. In het verleden is met de actualisatie van bestemmingsplannen ervoor gekozen deze geluidzone 'weg te bestemmen'. In het omgevingsplan van de gemeente is hier dus geen regeling meer van toepassing. Door de transformatie van bedrijventerrein naar woongebied vervalt met de vaststelling van deze wijziging van het omgevingsplan ook de mogelijkheid voor de realisatie van geluidzoneringsplichtige inrichtingen. Het gezoneerde bedrijventerrein dat in het verleden vanuit de betonfabriek Spaansen van toepassing was in het plangebied komt hiermee volledig te vervallen.

Conclusie

Vanwege de overschrijding van de standaardwaarden op een deel van het plangebied wordt het gezamenlijk geluid vastgelegd in het omgevingsplan van de gemeente Harlingen. Voor het geluidaanachtsgebied als gevolg van het noordelijk gelegen industrieterrein is in het omgevingsplan een regeling opgenomen waarvan het beloop overeenkomstig met de geldende geluidzone. Hier is een hogere waarde voor geluid van toepassing. Deze regeling is van toepassing op het rood gearceerde gedeelte van figuur 5.5, waarbij tevens een regeling van toepassing is voor een hogere waarde.

Het geluidaanachtsgebied vanuit de N31 is in het Bkl geregeld en zal in het gemeentedeekkende omgevingsplan worden vertaald in een nieuwe regeling. Voor het plangebied is de regeling vanuit het Bkl on-

verkort van toepassing. Op basis van de resultaten vanuit het akoestisch onderzoek in bijlage 11 is in deze wijziging van het omgevingsplan een regeling opgenomen voor het gezamenlijke geluid waar bij de bouwaanvraag aan voldaan moet worden.

5.7 Geluid door activiteiten

Toetsingskader

In een omgevingsplan wordt rekening gehouden met het geluid door activiteiten op geluidgevoelige gebouwen en moet erin worden voorzien dat het geluid door een activiteit aanvaardbaar is. Dit is het geval als wordt voldaan aan de waarden als aangegeven in tabel 5.2 en 5.3 uit het Bkl. Bedrijven mogen niet worden belemmerd op basis van nieuwe geluidregels en/of overgangsrecht (Bruidsschat).

Tabel 5.2 Bkl Standaardwaarden toelaatbaar geluid op een geluidgevoelig gebouw

	07.00-19.00 uur	19.00-23.00 uur	23.00-07.00 uur
L _{Ar,LT} als gevolg van activiteiten	50 dB(A)	45 dB(A)	40 dB(A)
L _{Amax} door aandrijfgeluid van transportmiddelen	-	70 dB(A)	70 dB(A)
L _{Amax} door andere piekgeluiden	-	65 dB(A)	65 dB(A)

Tabel 5.3 Bkl Standaardwaarden toelaatbaar geluid in geluidgevoelige ruimten binnen in- en aanpandige geluidgevoelige gebouwen

	07.00-19.00 uur	19.00-23.00 uur	23.00-07.00 uur
L _{Ar,LT} als gevolg van activiteiten	35 dB(A)	30 dB(A)	30 dB(A)
L _{Amax} door aandrijfgeluid van transportmiddelen	-	55 dB(A)	55 dB(A)
L _{Amax} door andere piekgeluiden	-	45 dB(A)	45 dB(A)

Toetsing

In het plangebied zijn geen activiteiten aanwezig en worden geen activiteiten gerealiseerd die van invloed zijn op de omgeving en/of geluidgevoelige gebouwen (woningen) die worden gerealiseerd in het plangebied. Er wordt in het plangebied alleen een mogelijkheid geboden voor maatschappelijke voorzieningen zoals een ontmoetingsruimte op de plinten van de appartementengebouwen. Dit is dermate kleinschalig dat dit geen beperkingen oplevert voor de omliggende woningen. In de omgeving en grenzend aan het plangebied zijn wel activiteiten die van invloed kunnen zijn op de nieuw te bouwen woonwijk. Het gaat hierbij om de volgende activiteiten:

- een drukkerij (Kanaalweg 72)
- de Maritieme academie (Almenumerweg 1)

Deze activiteiten zijn hieronder beschreven.

Drukkerij

Met het vaststellen van het bestemmingsplan Harlingen - De Spiker e.o. is de bedrijfslocatie waar de drukkerij is gevestigd reeds getoetst aan de verschillende omgevingsaspecten, waaronder geluid. Op de bedrijfslocatie zijn alleen bedrijven onder de milieucategorieën 1 en 2 toegestaan. Een nieuwe toetsing is niet nodig, omdat de bedrijfsactiviteiten niet worden gewijzigd. De nieuw te bouwen woningen in het plangebied worden niet dichterbij de bedrijfsbestemming gerealiseerd dan de reeds aanwezige woningen die grenzen aan de bedrijfsbestemming.

Maritieme academie

De Maritieme academie bestaat uit een aantal verschillende gebouwen met verschillende bouwlagen. Het terrein wordt gebruikt voor het middelbaar beroepsonderwijs met de focus op VMBO Maritiem &

Techniek. Ook worden er ter plaatse trainingen en bijscholing gegeven voor ervaren en minder ervaren binnenvaartpersoneel. Deze trainingen vinden plaats op het binnenvaart-simulatorcentrum van de Maritieme Academie Harlingen. Daarnaast worden op het buitenterrein verschillende trainingen gegeven waaronder de free-fall training en zijn op het terrein verschillende parkeervoorzieningen aanwezig. Voor leerlingen is het mogelijk om van maandag tot vrijdag om op het terrein te wonen. Met het vaststellen van het bestemmingsplan Harlingen - Uitbreiding maritieme academie is de locatie waar de school is gevestigd reeds getoetst aan de verschillende omgevingsaspecten, waaronder geluid. Een nieuwe toetsing is niet nodig, omdat de bedrijfsactiviteiten niet worden gewijzigd. De nieuw te bouwen woningen in het plangebied worden niet dichterbij de schoollocatie gerealiseerd dan de reeds aanwezige woningen die grenzen aan het terrein van de Maritieme academie.

Tussen de gebouwen van de Maritieme academie is de Rooms-katholieke begraafplaats gelegen. Gezien de afstand van de beoogde ontwikkeling tot de begraafplaats en de reeds aanwezige activiteiten (onder andere wonen) rondom de begraafplaats, vormt de begraafplaats geen belemmering voor het plan. Bovendien is de begraafplaats omzoomd door een groenstrook van bomen en struiken.

Industrieterrein

Ook het geluid door de activiteiten op het noordelijk gelegen (gezoneerde) industrieterrein is van invloed op de geluidgevoelige gebouwen in het plangebied. Hierop is reeds in paragraaf 5.6 ingegaan.

Conclusie

Het geluid als gevolg van de activiteiten grenzend aan het plangebied zijn niet van invloed op de beoogde ontwikkeling.

5.8 Geur

Toetsingskader

De gemeente moet in het omgevingsplan op grond van het Bkl rekening houden met de geur door activiteiten op geurgevoelige gebouwen. In de Omgevingswet staat dat de overheid bij een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in ieder geval rekening moet houden met het belang van het beschermen van de gezondheid. Hierbij moet de gemeente rekening houden met de lokale specifieke omstandigheden en de gevolgen van de activiteiten voor de gezondheid van haar burgers. Dit is bijvoorbeeld ook cumulatie van geur van bedrijven.

Rekening houden met geur werkt twee kanten op:

- bij het mogelijk maken van het verrichten van activiteiten in de buurt van gevoelige gebouwen;
- bij het toelaten van geurgevoelige gebouwen in de buurt van bestaande geurveroorzakende bedrijven.

De gemeente moet dus overwegen wat de beste locatie is voor een activiteit. Of de beste locatie voor een geurgevoelig gebouw.

Toetsing

Een woning is een geurgevoelig gebouw. De activiteiten in de omgeving van het plangebied veroorzaken geen geurhinder in het plangebied. Vanuit de Bruidsschat, die deel uitmaakt van het tijdelijk Omgevingsplan gelden milieuregels. Er wordt daarom vanuit gegaan dat ook na de realisatie van de voorgenomen ontwikkeling de activiteiten in de omgeving van het plangebied voldoen aan de geurnormen.

Conclusie

Met betrekking tot geur zijn er geen belemmeringen.

5.9 Omgevingsveiligheid

Toetsingskader

Omgevingsveiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines. Bij een ruimtelijke ontwikkeling moet rekening worden gehouden met het belang van een veilige leefomgeving. Het gaat daarbij om:

de bescherming van personen in gebouwen en op locaties in de omgeving van een risicovolle activiteit, en

het beperken van schade aan de fysieke leefomgeving in bredere zin (schade aan gebouwen en het milieu) bij een ongeval bij een risicovolle activiteit.

Activiteiten met externe veiligheidsrisico's zijn risicobronnen. Deze risicobronnen zijn van belang voor de regels over het plaatsgebonden risico en de aandachtsgebieden en hiermee moet rekening worden gehouden. Het gaat om de volgende soorten activiteiten:

- activiteiten met gevaarlijke stoffen bij bedrijven (dit zijn verschillende milieubelastende activiteiten uit het Bal;
- het Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen (weg, water en spoor);
- buisleidingen met gevaarlijke stoffen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Bal;
- windturbines die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Bal.

Er zijn drie categorieën gebouwen en locaties die worden beschermd: zeer kwetsbaar (alleen gebouwen), kwetsbaar (gebouwen en locaties) en beperkt kwetsbaar (gebouwen en locaties).

In het Bkl is aangegeven dat bij het wijzigen van een omgevingsplan rekening moet worden gehouden met risico's van branden, rampen en crises. Dit omvat het voorkomen, beperken en bestrijden van dergelijke incidenten, het waarborgen van de veiligheid van personen en het voorzien in geneeskundige hulpverlening.

Specifiek voor activiteiten die gevaarlijke stoffen, vuurwerk, explosieven en windturbines omvatten, zijn gedetailleerde instructieregels opgesteld. Deze regels hanteren een systeem van plaatsgebonden risico's en aandachtsgebieden om de nadelige gevolgen voor de externe veiligheid te beheersen.

Bij wijzigingen van het omgevingsplan moet een plaatsgebonden risico van 10-6 per jaar in acht worden genomen, wat betekent dat het risico op overlijden van een persoon tot één geval per miljoen jaar beperkt moet blijven. Er is ook een motiveringsverplichting voor het toestaan van kwetsbare gebouwen binnen aandachtsgebieden, en voor zeer kwetsbare gebouwen moet een voorschriftgebied worden aangewezen.

Aandachtsgebieden zijn zones waar mensen zonder extra maatregelen niet voldoende beschermd zijn tegen gevaren zoals brand, explosies en giftige stoffen. De gemeente bepaalt welke maatregelen nodig zijn om de veiligheid in deze gebieden te waarborgen.

Voorbeelden van aandachtsgebieden zijn:

- brandaandachtsgebieden (BAG): Gebieden met een warmtestraling van maximaal 10 kW/m².
- explosieaandachtsgebieden (EAG): Gebieden met een warmtestraling van maximaal 35 kW/m² bij een Boiling Liquid Expanding Vapor Explosion (BLEVE-explosie) en een overdruk van maximaal 10 kPa bij andere explosies.
- gifwolkaandachtsgebieden (GAG): Gebieden waar blootstelling aan een gevaarlijke stof dodelijk kan zijn, begrensd tot 1,5 km voor ruimtelijke ontwikkeling.

In een omgevingsplan worden deze aandachtsgebieden aangewezen als voorschriftgebieden, tenzij er wordt afgezien van aanwijzing of een kleiner gebied wordt aangewezen. Dit geldt niet voor locaties met zeer kwetsbare gebouwen. Voor zeer kwetsbare gebouwen moet altijd een brand- of explosievoorschriftgebied worden aangewezen. De grenzen van deze gebieden worden vastgelegd in het omgevingsplan. Bepaalde activiteiten zijn uitgezonderd van deze aanwijzingen volgens bijlage VII van het besluit.

Toetsing

In het plangebied zullen woningen worden gebouwd. Dit zijn kwetsbare gebouwen in het kader van het Bkl. Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling is de EV-signaleringskaart geraadpleegd. De volgende milieubelastende activiteiten met externe veiligheidsrisico's zijn gelegen in de nabijheid van het plangebied:

- ten oosten van het plangebied bevinden zich twee LPG tankstations;
- Ten noordoosten van het plangebied bevindt zich Lenger Seafoods, een bedrijf waar 49 m³ vloeibaar stikstof wordt opgeslagen;
- Ten zuiden van het plangebied bevindt zich de N31. Deze weg maakt deel uit van Basisnet weg, een aangewezen weg waarover doorgaand vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- Ten noordwesten van het plangebied bevindt zich aan de Nieuwe Vissershaven Finco Bunker Terminal Harlingen, een bedrijf dat dieselolie opslaat.

Er vinden dus milieubelastende activiteiten in de omgeving van het plangebied plaats. Het plangebied is gelegen op een afstand van minimaal 65 meter van de N31, waarbij de dichtstbijzijnde woning op circa 85 meter afstand van de N31 mogelijk is. Het plangebied valt hiermee deels binnen het explosie- en gif-

wolkaandachtsgebied van de N31, maar niet binnen het brandaandachtsgebied van de N31. Ook valt het gebied buiten de risicozones van de LPG-tankstations en de stikstof- en dieselopslagen.

Omdat het plangebied deels binnen het explosieaandachtsgebied van de N31 valt, kan de gemeente dit deel van het plangebied aanwijzen als voorschriftengebied, zoals geregeld in artikel 5.14 van het Bkl. Voor gifwolkaandachtsgebieden bestaat deze mogelijkheid niet. De afweging die hiervoor wordt gemaakt, is een afweging die gemeentedeekkend gaat gelden. De gemeente zal in de Omgevingsvisie of in een Programma aangeven welk ambitieniveau zij hiervoor hanteert. De gemeenteraad heeft nog geen Omgevingsvisie vastgesteld. Tevens is er nog geen Programma gemaakt en vastgesteld voor dit thema. De daarin te maken keuzes voor omgevingsveiligheid zullen worden vastgelegd in het (gemeentedeekkende) omgevingsplan.

Omdat er in de gemeente verschillende ontwikkelingen plaatsvinden voordat de Omgevingsvisie en/of een Programma is vastgesteld waarin de ambities en/of doelen voor omgevingsveiligheid worden vastgelegd, heeft de gemeente een tijdelijke beleidslijn vastgesteld (in een collegebesluit van 28 januari 2025). De gemeente hanteert hierbij het uitgangspunt dat er (vooral nog) geen strengere ambities en/of doelen van toepassing worden dan van toepassing waren voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet. In een deel-omgevingsplan voor lopende of nieuwe ontwikkelingen kunnen op basis van dit interimbeleid kwetsbare/gevoelige functies toegestaan worden, daar waar en zoals dat op basis van de oude wetgeving ook kon totdat de Omgevingsvisie of een omgevingsprogramma is vastgesteld, tenzij de kans groot is dat dit strijdigheid oplevert met de Omgevingsvisie/programma.

Voor gebieden die net als het plangebied binnen een explosieaandachtsgebied vallen, is het voorlopige beleid om geen beperkingen op te leggen in de vorm van voorschriftengebieden. Het plangebied valt niet binnen het brandaandachtsgebied (30 meter), waar kwetsbare functie uitgesloten of alleen onder strikte voorwaarden toegestaan zouden kunnen worden. Onder andere in het kader van de opwaardering van de N31 is onderzoek naar externe veiligheid gedaan. Daarin werd op basis van destijds geldende wetgeving geconcludeerd dat bij de N31 geen sprake was van een plaatsgebonden risicocontour. Er trad hierbij geen overschrijding op van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico. Bij de opwaardering van de weg zijn destijds ook verscheidene maatregelen genomen om de kans op calamiteiten te beperken of - wanneer er toch sprake is van een calamiteit - een zo veilig mogelijke oplossing te bieden. Er zijn onder meer pechhavens, luchtroutes en calamiteitenroutes aan- en vastgelegd.

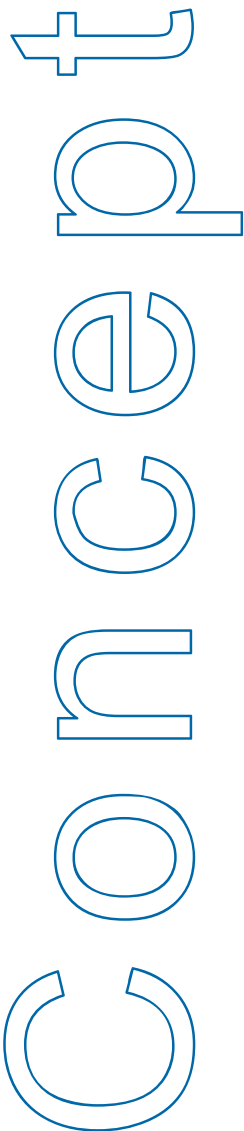
Voor dit plangebied heeft dit de volgende consequenties. Het plangebied is gelegen op een afstand van minimaal 65 meter van de N31, waarbij de dichtstbijzijnde woning op circa 85 meter afstand mogelijk is. Dit is buiten de 30 meter zone die de gemeente voorlopig als beleid hanteert waar kwetsbare functie uitgesloten of alleen onder strikte voorwaarden toegestaan kunnen worden. Op basis van het interimbeleid is het voor het gebied van de Veste locatie en wettelijke mogelijkheden van het Bkl niet nodig om het explosieaandachtsgebied aan te wijzen als explosievoorschriftengebied voor omgevingsveiligheid. Hierbij wordt ook voldaan aan de voorwaarde vanuit het Bkl dat bij het verkleinen van de zone geen mogelijkheden worden geboden voor zeer kwetsbare gebouwen. Alle gebouwen/woningen die in het plangebied mogelijk zijn, betreffen woningen voor zelfredzame personen. Er worden geen mogelijkheden geboden voor zeer kwetsbare gebouwen zoals een verzorgingshuis en/of een kinderdagverblijf.

Op grond van het Bkl is wel een formeel verantwoording van het groepsrisico nodig waarbij mogelijk een restrisico overblijft dat politiek-bestuurlijk als toelaatbaar beschouwd moet worden in relatie tot het maatschappelijk belang van de activiteit. In dit geval is er sprake van een maatschappelijk belang waarbij op een binnenstedelijke locatie een aanzienlijke hoeveelheid woningen in diverse segmenten mogelijk worden gemaakt. In het kader van de ETFAL wordt een standpunt ingenomen op basis van de verantwoording van het groepsrisico. Hierin moet worden aangegeven dat het beschermen van personen in gebouwen en op locaties kan bestaan uit de volgende maatregelen:

1. afstand houden tot de risicobron binnen het aandachtsgebied;
2. aanvullende risicocommunicatie;
3. beperken van personendichtheden in de omgeving van de risicobron;
4. vlucht- en schuilmogelijkheden;
5. omgevingsmaatregelen.

Met betrekking tot deze maatregelen geldt voor het plangebied het volgende:

1. afstand houden tot de risicobron binnen het aandachtsgebied



Het plangebied bevindt zich al op circa 65 meter vanaf de N31 waarbij de dichtstbijzijnde woning op circa 85 meter vanaf de weg mogelijk is. In het plan wordt als buffer tussen de N31 en dichtstbijzijnde woning-blokken een groenstrook aangelegd. Daarmee wordt een afstand gecreëerd tot de risicobron die veel verder is dan de 30 meter die de gemeente beleidsmatig stelt.

2. aanvullende risicocommunicatie

Aanvullende risicocommunicatie is een maatregel die zonder meer kan worden toegepast door de toekomstige bewoners op de hoogte te brengen van het risico en bijbehorende handelingsperspectief.

3. beperken van personendichtheden in de omgeving van de risicobron

Er kan voor worden gekozen om de hoogste personendichtheid het verst van de N31 te realiseren, dat wil zeggen de hoogbouw het verst van de N31 af wordt gesitueerd. Gezien het beoogde programma en de stedenbouwkundige uitgangspunten is hier geen verandering in mogelijk.

4. vlucht- en schuilmogelijkheden

Het vluchten van de bron kan mogelijk worden gemaakt door de (nood) uitgangen van de woningen van de bron af te realiseren. Daar waar dat mogelijk is, kan hier invulling aan worden gegeven. Gezien de ligging en de ontsluitingstructuur van- en naar het plangebied zijn er voldoende vluchtmogelijkheden aanwezig.

5. omgevingsmaatregelen

In het advies is tenslotte aangegeven dat omgevingsmaatregelen getroffen kunnen worden door bijvoorbeeld maatregelen te nemen tussen de N31 en de geplande woningbouw waarbij effecten van de verdiepte ligging van de N31 onderzocht kunnen worden. Zoals hiervoor is aangegeven, zijn de effecten van de verdiepte ligging van de N31 in het verleden onderzocht. Hieruit is gebleken dat er geen sprake was van een plaatsgebonden risico langs de weg en dat het groepsrisico aanzienlijk lager is geworden. Mede om deze reden heeft de gemeente ook besloten om een aandachtsgebied van 30 meter in de gehele gemeente te hanteren.

Op basis van de voorgaande motivatie wordt de situatie in het plangebied wat betreft omgevingsveiligheid acceptabel geacht en wordt het restrisico in het plangebied verantwoord geacht.

Conclusie

Het plangebied valt deels binnen het explosie- en gifwolkaandachtsgebied van de N31, maar niet binnen het brandaandachtsgebied van de N31. De gemeente heeft interimbeleid vastgesteld op basis waarvan kwetsbare/gevoelige functies toegestaan kunnen worden, daar waar en zoals dat op basis van de oude wetgeving ook kon totdat de Omgevingsvisie of een omgevingsprogramma is vastgesteld, tenzij de kans groot is dat dit strijdigheid oplevert met de Omgevingsvisie/programma. Voor gebieden die niet als het plangebied binnen een explosieaandachtsgebied vallen, is het voorlopige beleid om geen beperkingen op te leggen in de vorm van voorschriftengebieden. Het plangebied valt niet binnen het brandaandachtsgebied (30 meter), waar kwetsbare functie uitgesloten of alleen onder strikte voorwaarden toegestaan zouden kunnen worden. Hiermee is het niet nodig in deze wijziging van het omgevingsplan regels op te nemen. Het groepsrisico is verantwoord waarbij het restrisico verantwoord wordt geacht.

5.10 Trillingen

Toetsingskader

In het Bkl zijn de instructieregels met betrekking tot trillingen opgenomen. Daarbij gaat het onder andere om het toelaten van een trillinggevoelig gebouw waarop trillingen in een frequentie van 1 tot 80 Hz worden veroorzaakt door een activiteit.

Een trillinggevoelig gebouw is een gebouw of een gedeelte van een gebouw met een:

- woonfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan;
- onderwijsfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan;
- gezondheidszorgfuncties met bedgebed en nevengebruiksfuncties daarvan;
- bijeenkomstfunctie voor kinderopvang met bedgebed en nevengebruiksfuncties daarvan.

Het Bkl gaat specifiek over trillingen vanwege activiteiten. Trillingen en mogelijke trillingshinder kan alleen optreden in specifieke situaties. De instructieregels in het Bkl gelden niet voor trillingen door doorgaand

verkeer op wegen, vaarwegen en spoorwegen. Gemeenten kunnen in die gevallen zelf bepalen of en zo ja, welke regels zij voor trillingen van activiteiten in het omgevingsplan opnemen in het kader van de evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Voor de beoordeling van trillingen kan bijvoorbeeld de SBR-richtlijn en de Handreiking Nieuwbouw en Spoortrillingen worden gebruikt.

Toetsing

Woningen zijn trillinggevoelige gebouwen. In het plangebied worden geen trillingveroorzakende activiteiten mogelijk gemaakt. Ook in de omgeving van het plangebied vinden geen activiteiten plaats die trillingshinder veroorzaken waarmee rekening moet worden gehouden in het plangebied.

De instructieregels van het Bkl zijn niet van toepassing op verkeer op wegen. De gemeente heeft ook geen regels opgenomen in het omgevingsplan voor trillingen door doorgaand verkeer op wegen, vaarwegen en spoorwegen. Met betrekking tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties kan gekeken worden naar de N31 die langs het plangebied loopt en de spoorlijn ten zuiden van het plangebied. Voor de gemeente is er echter geen aanleiding regels op te nemen, omdat een groot gedeelte van de N31 verdiept is aangelegd en de frequentie op het spoor laag is. Bovendien ligt het spoor op meer dan 100 meter van het plangebied, waardoor het risico op trillinghinder niet hoeft te worden beoordeeld.

Conclusie

Het aspect trillingen vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.11 Schaduwhinder en windhinder

Toetsingskader

Met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties dient te worden aangetoond dat geen sprake is van onaanvaardbare gevolgen voor het windklimaat in de directe omgeving en de bezonningssituatie ter plaatse van eventueel aanwezige bestaande woningen.

Schaduwhinder

Nieuwbouw kan zorgen voor toename van schaduw op omliggende panden, wat kan zorgen voor een negatieve impact op het woongenot. De rijksoverheid heeft voor dit aspect van de fysieke leefomgeving geen instructieregels opgesteld. Daarom heeft de gemeente de vrijheid om deze zelf in te vullen.

Windhinder

Windhinder is een aspect waarvoor geen instructieregels zijn opgesteld, maar het speelt wel een rol bij de evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Nieuwbouw kan namelijk vanwege de positionering en bouwhoogte veranderingen teweeg brengen in het lokale windklimaat. De gemeente Harlingen beschikt niet over beleid voor windhinder. Om de mogelijke windhinder in beeld te brengen is het mogelijk een windonderzoek uit te voeren. Dit is wettelijk niet verplicht, maar bij hoogbouw kan het wel wenselijk zijn om te onderzoeken welke maatregelen mogelijk zijn om windhinder te voorkomen of te beperken. In het beoordelingskader van de NEN-norm voor windhinder wordt aangegeven dat bij gebouwen van minimaal 30 meter een windonderzoek nodig is.

Toetsing

Schaduwhinder

De beoogde ontwikkeling bestaat uit een mix van laagbouw (grondgebonden woningen) en appartementengebouwen van maximaal 6 bouwlagen. De reeds aanwezige woningen aan de Kanaalweg grenzen aan het plangebied. De grondgebonden woningen in het plangebied die aan deze woningen grenzen bestaan uit maximaal 3 bouwlagen (2 bouwlagen met kap), waarbij de tuinen van de woningen grenzen aan de tuinen van de woningen aan de Kanaalweg en aan de achterzijde sprake is van 1 bouwlaag met een kap. Op deze manier ondervinden de bestaande bewoners aan de Kanaalweg geen hinder van onaanvaardbare schaduw als gevolg van de ontwikkeling in het plangebied. In het kader van de participatie (zie bijlage 4) zijn hier ook afspraken over gemaakt. In het meest zuidelijk gelegen woonblok I en het zuidelijke deel van woonblok H in het plangebied zijn appartementengebouwen met maximaal 6 bouwlagen en een bouwhoogte van maximaal 18 meter mogelijk. Door de groene verbinding en de locaties van de gebouwen in het plangebied is de schaduw op andere woningen in het plangebied minimaal waarbij de achtertuinten van de beoogde woningen in blok E grenzen aan de diepe achtertuinten van de bestaande woningen aan de Kanaalweg.

Windhinder

Het plangebied is een inbreidingslocatie, waardoor het wordt ingeklemd door reeds aanwezige bebouwing en groenstructuren. In het zuidelijke deel van het plangebied bevinden zich op twee locaties woonblokken van maximaal 6 bouwlagen. Dit betekent dat deze gebouwen niet hoger dan 30 meter worden en dat dus op voorhand wordt aangenomen dat er geen sprake zal zijn van onevenredige windhinder.

Conclusie

Gelet op de bouwmassa's, de binnenstedelijke locatie en de inrichting van het plangebied worden geen belemmeringen verwacht als gevolg van schaduw en wind.

5.12 Cultureel erfgoed

Toetsingskader

Cultureel erfgoed omvat diverse aspecten, waaronder monumenten, archeologische monumenten, stads- en dorpsgezichten, cultuurlandschappen en ander cultureel erfgoed. In het Bkl zijn instructieregels opgenomen ter bescherming van cultureel erfgoed. Het is op basis hiervan verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Vanwege zijn wereldwijd unieke geologische en ecologische waarden staat de Waddenzee op de Werelderfgoedlijst van UNESCO. Dit heeft ook zijn impact op ruimtelijke ontwikkelingen in Harlingen. Het behoud van werelderfgoed betekent overigens niet automatisch een stop op ruimtelijke ontwikkelingen, maar met ontwikkelingen moet zorgvuldig worden omgegaan, want behoud van de Outstanding Universal Value (OUV) staat centraal voor UNESCO. De instandhouding van de OUV is wettelijk vastgelegd in de Omgevingswet. Het Rijk geeft via het Bkl instructieregels die de provincies in hun omgevingsverordeningen moeten opnemen. De omgevingsverordening is het wettelijk instrument voor provincies om ontwikkeling te toetsen en rechtsinstrumenten in te zetten indien de belangen van het werelderfgoed onvoldoende zijn opgenomen. Gemeenten toetsen of een plan het werelderfgoed niet schaadt en nemen zo nodig regels op in de omgevingsplannen.

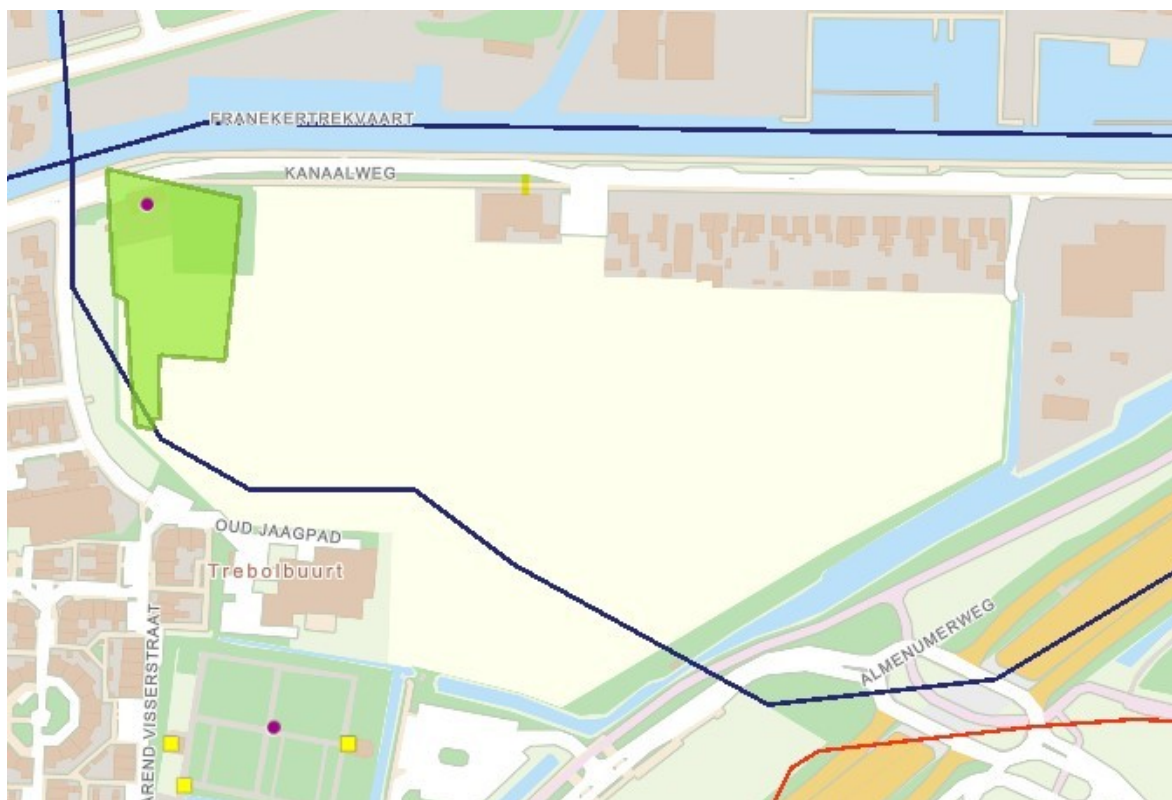
Voor het bepalen van cultuurhistorische waarden gebruikt de gemeente de Monumentenkaart Harlingen waarop onder meer de rijksmonumenten en de gemeentelijke monumenten zijn aangegeven. Verder heeft de gemeente een erfgoedverordening. De provincie hanteert de Cultuur Historische kaart van de provincie Fryslân (CHK), waar ook de Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE) deel van uit maakt. Op deze kaarten is informatie opgenomen over archeologische en cultuurhistorische waarden.

Toetsing

Voor de toetsing van de gevolgen van de ontwikkeling in het plangebied van en naar de Waddenzee vanuit cultureel erfgoed wordt verwezen naar de motivatie in paragraaf 4.4. Hierin is aangegeven dat de ontwikkeling in het plangebied geen significante gevolgen heeft voor de zichtlijnen van en naar de Waddenzee.

Het plangebied zelf heeft een industrieel verleden en is lang in gebruik geweest voor de productie van bouwmaterialen. Eerst de productie van baksteen en dakpannen, later is hier betonproductie voor in de plaats gekomen. Van oudsher kende het plangebied een kleinschalige en onregelmatige verkaveling, later is deze structuur door schaalvergroting grotendeels verdwenen. In de huidige situatie is weinig meer aanwezig dat herinnert aan het industriële verleden. Het kantoorgebouw van Spaansen aan de Kanaalweg is in 2024 gesloopt waardoor er geen opstallen meer in het plangebied aanwezig zijn.

Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling is de Cultuurhistorisch Kaart (CHK) van de provincie Fryslân geraadpleegd. In figuur 5.6 is een uitsnede ter plaatse van het plangebied hiervan opgenomen.



Figuur 5.6 Uitsnede Cultuurhistorische Kaart

Op de oever van de buitenbocht in de oude trekvaart was het jaagpad gelegen dat nu de westgrens van het plangebied vormt. Het grootste deel van het plangebied ligt in de binnenbocht van de oude trekvaart naar Franeke. Deze oude trekvaart is gedempt. Op de Cultuurhistorische kaart is het jaagpad aangegeven als trekvaart.

Het oude tolhuisje aan de Kanaalweg 4 dat op de hoek van het Oud Jaagpad en de Kanaalweg staat, grenst aan het plangebied. Op de Cultuurhistorische kaart is het tolhuisje aangegeven als jongere bouwkunst 1850-1940. Het tolhuisje is een gemeentelijk monument.

Op de Cultuurhistorische kaart is aangegeven dat aan de noordwestzijde een stins heeft gelegen. De gronden zijn destijds deels vergraven ten bate van pan- en tichelwerken.

Om de archeologische waarden in kaart te brengen is een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd. Het doel van het onderzoek is om vast te stellen wat de kans is op archeologische waarden in het plangebied. Hiervoor is een archeologisch verwachtingsmodel opgesteld van het gebied aan de hand van beschikbare fysisch-geografische, archeologische en historisch-geografische informatie. De resultaten zijn opgenomen in bijlage 12. Uit het bureauonderzoek blijkt dat er een hoge verwachting is op archeologische waarden binnen het plangebied. Voornamelijk voor de periode ijzertijd – Romeinse tijd en de nieuwe tijd zijn aanwijzingen aangetroffen (terpen, vaart en industrie). Op basis van de onderzoeksresultaten is het advies gegeven het plangebied nader te onderzoeken met een inventariserend veldonderzoek (IVO-O), verkennende fase. Door middel van een dergelijk onderzoek kan onderzocht worden wat de intactheid van de bodem is en daarmee de kans op het aantreffen van archeologische waarden. Per hectare dienen er zes boringen gezet te worden. Voor dit plangebied komt dat neer op 42 boringen.

Dit onderzoek is uitgevoerd en in bijlage 13 opgenomen. Uit de resultaten van het onderzoek volgt dat de archeologische verwachting voor resten uit de ijzertijd tot en met de vroege middeleeuwen kan worden bijgesteld tot een lage verwachting. Door het nagenoeg volledig verloren gaan van de oorspronkelijke top van de bodem ten gevolge van bouw- en sloopactiviteiten is de verwachting voor ondiepe sporen uit latere perioden eveneens laag. De resultaten van het booronderzoek laten echter zien dat de diepte en spreiding van de bodemverstoring sterk varieert. Plaatselijk kunnen derhalve wel degelijk nog resten van (diepere) grondsporen uit de late middeleeuwen en/of de nieuwe tijd aanwezig zijn. Hierover kan op basis van de resultaten van het tamelijk extensieve booronderzoek geen uitsluitsel worden gegeven. Historisch kaartmateriaal toont aan dat in de zone ten noorden van de vaart al sinds minstens de 17e

eeuw industriële activiteiten werden verricht en gebouwen werden gebouwd. Om deze reden wordt geadviseerd om een proefsleuvenonderzoek met een dekkingsgraad van 5 procent in de zone die in figuur 5.7 is aangegeven.



Figuur 5.7 Advieszone archeologisch vervolgonderzoek

Hiermee kan de horizontale en verticale verspreiding van eventueel archeologische waarden worden vastgesteld, zodat duidelijke adviezen kunnen worden gegeven voor vrijgave dan wel behoud. Dit archeologisch vervolgonderzoek wordt uitgezet en wordt in een volgende versie van deze wijziging van het omgevingsplan verwerkt. Het Programma van Eisen hiervoor is opgenomen in bijlage 14. Ter bescherming van deze mogelijke archeologische waarden is een beschermende regeling voor dit gebied in deze wijziging van het omgevingsplan opgenomen.

Conclusie

Het plangebied kent een rijke, hoofdzakelijk industriële, geschiedenis. De ligging van de trekvaart komt in het plangebied naar voren in de vorm van een groenzone. Ook het tolhuis, dat zich buiten het plangebied bevindt, zal na de ontwikkeling van het plangebied in ere worden hersteld. Ter bescherming van de archeologische waarden is ter plaatse van de advieszone in figuur 5.7 een regeling opgenomen in deze wijziging van het omgevingsplan.

5.14 Bodem

Toetsingskader

In het definitieve omgevingsplan worden waarden vastgesteld voor de toelaatbare bodemkwaliteit, gericht op de bouw van bodemgevoelige gebouwen op bodemgevoelige locaties. Deze waarden kunnen per gebied en functie verschillen. Overschrijdt de bodemkwaliteit de vastgestelde normen, dan is realisatie van een bodemgevoelig gebouw alleen toegestaan indien passende sanerende of beschermende maatregelen zijn getroffen, conform de voorschriften van het omgevingsplan.

Een bodemgevoelig gebouw wordt gedefinieerd als:

- een gebouw of deel daarvan dat in contact staat met de bodem en waarin personen naar verwachting meer dan twee uur aaneengesloten per dag verblijven;
- een woonschip of woonwagen.

Daarnaast bevatten het Aanvullingsbesluit bodem en het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) specifieke regels over onder andere nazorg van gesaneerde locaties, graafwerkzaamheden en activiteiten op locaties met historische verontreiniging, mits zonder onaanvaardbaar risico.

Toetsing

Binnen het Spaansenterrein worden bodemgevoelige gebouwen gerealiseerd. Bodemonderzoek (bijlage 1) toont aan dat de beoogde woningbouwlocaties geen bodemverontreiniging meer bevatten.

Er is sprake van ernstige bodemverontreiniging enkel ter hoogte van de voormalige trekvaart, welke wordt ingericht als groenzone. Om aan de bodemkwaliteitseisen te voldoen, wordt hier een leeflaag aangebracht. Voor deze locatie geldt de Wet bodembescherming (Wbb). Woningbouw of vergelijkbare functies zijn hier niet toegestaan.

Buiten de sterk verontreinigde delen varieert de bodemkwaliteit van klasse wonen tot niet toepasbaar, voornamelijk door verhoogde gehalten aan minerale olie. Gemiddeld is de bodemkwaliteitsklasse industrie. In deze zones wordt een afdeklaag van circa 50 cm grond of zand aangebracht om geschikt gebruik mogelijk te maken. Toegepaste grond moet voldoen aan de bodemkwaliteitsklasse wonen, conform het gemeentelijk besluit.

In deze wijziging van het omgevingsplan wordt voor de voormalige trekvaart tevens een regeling als gebiedstype opgenomen. Deze regeling zal binnen het toekomstige gemeentedekkende omgevingsplan verder worden uitgewerkt, waarbij ook bodemfunctieklassen worden vastgesteld.

Saneringsaanpak volgens (deel)saneringsplan (voormalige trekvaart)

De bodemverontreiniging op locatie Kanaalweg 14 te Harlingen betreft ernstige verontreiniging conform artikel 29, lid 1 van de Wet bodembescherming. De Omgevingsdienst Fryslân, Fryske Utfieringstsjinst Milieu en Omjouwing (FUMO) heeft vastgesteld dat sanering geen spoed heeft (artikel 37, lid 1 en 2 Wbb) en stemt in met een deelsanering (artikel 40, eerste lid Wbb).

Het (deel)saneringsplan (Besluit op melding sanering, Locatiecode: FR007200136, d.d. 26 maart 2024) richt zich op het wegnemen van risico's, zodat de bodemkwaliteit geschikt wordt voor de volgende functies:

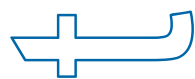
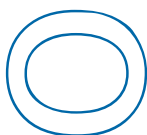
Wonen met tuin:

- Isolerende laag aanbrengen en/of in standhouden via beton- en elementenverharding op bebouwde/verharde delen;
- Leeflaag van minimaal 1 meter dik op onverharde delen volgens functieklassen wonen;
- Worteldoek/afscheiding onder leeflaag als signaleringslaag en fysieke scheiding van verontreinigde ondergrond.

Openbaar groen (extensief):

- Leeflaag van 1 meter volgens functieklassen wonen met worteldoek/afscheiding als signaleringslaag.

Openbare ruimte (wegen, parkeren, voetpaden):



- ° Verontreiniging afgedekt met duurzame constructieve afdeklaag (asfalt, klinkers, tegels);
- ° Riolering, nutstracés en boomplantgaten gesaneerd en aangevuld met grond van minimaal klasse wonen.

Omdat de gebiedsinrichting nog niet volledig is uitgewerkt, dient voorafgaand aan de sanering een definitief inrichtingsplan bij FUMO te worden ingediend voor toetsing.

Saneringsvoorwaarden:

1. Inrichtingsplan ter beoordeling indienen vóór start sanering.
2. Sanering uitsluitend door erkende partijen conform Besluit bodemkwaliteit.
3. Verplichte milieukundige begeleiding door erkend begeleider.
4. Bij uitstel van sanering langer dan vijf jaar, herbeoordeling saneringsplan noodzakelijk.
5. Graafwerkzaamheden in verontreinigde demping alleen toegestaan na toestemming bevoegd gezag.

Conclusie

Op basis van bodemonderzoek en saneringsmaatregelen wordt de bodemkwaliteit op Spaansenterrein, locatie Kanaalweg 14 geschikt gemaakt voor de beoogde functies. Sanering en afdekking vinden plaats volgens de eisen van de functieklasse wonen en andere gebruiksfuncties, zodat bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor verdere ontwikkeling.

5.14 Water

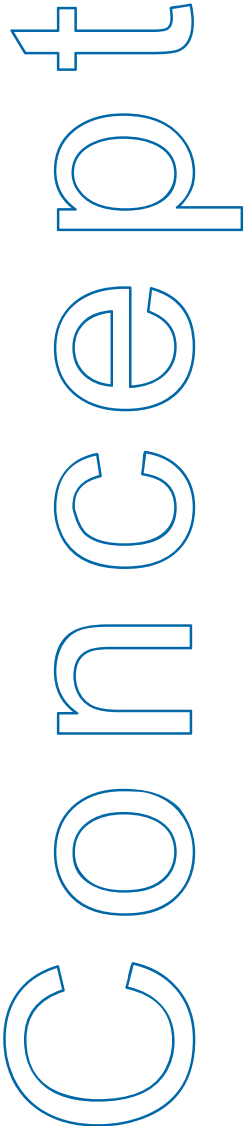
Toetsingskader

Bij nieuwe ontwikkelingen wordt rekening gehouden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van het Wetterskip Fryslân, verantwoordelijke voor het waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheer.

Bij ontwikkelingen moet 'weging van het waterbelang' plaatsvinden. De 'weging van het waterbelang' heeft met ingang van de Omgevingswet de watertoets vervangen. De digitale watertoets wordt nog wel gebruikt. De 'weging van het waterbelang' zorgt ervoor dat bij alle ruimtelijke projecten in een vroeg stadium aandacht wordt besteed aan veiligheid, kwaliteit en kwantiteit van het water. Gezien het belang van het water wordt het wateraspect ook sturender bij ontwikkelingen.

Toetsing

Wetterskip Fryslân is in het kader van de planontwikkeling reeds betrokken. Het plan is ook via de digitale watertoets (op 12 februari 2025) kenbaar gemaakt bij het Wetterskip Fryslân. De uitkomst van deze toets is dat de normale procedure moet worden gevolgd. Het bij de aanvraag van de watertoets automatisch verkregen wateradvies is opgenomen in bijlage 16. Daarnaast heeft Wetterskip Fryslân ook in het kader van het vooroverleg op de wijziging van het omgevingsplan gereageerd, zoals is opgenomen in bijlage 5. Uitgangspunt voor het Wetterskip is dat het 'water en bodem-sturingsprincipe' wordt gevolgd. In figuur 5.8 is een uitsnede van de leggerkaart weergegeven.





Figuur 5.8 Uitsnede leggerkaart Wetterskip Fryslân

Uit de leggerkaart blijkt dat de noordwestzijde van het plangebied grenst aan een hoofdwater, de buiten het plangebied gelegen Franekestrekvaart. De Kanaalweg ten noorden van het plangebied betreft een regionale waterkering, deze is ook beschreven in paragraaf 4.2. De bestaande watergang in het zuiden van het plangebied betreft een secundaire schouwwatergang. In deze watergang bevindt zich een noodpomp. De zuidelijke watergang blijft (zoals uit bijlage 1 en 3 blijkt) behouden maar wordt anders ingericht, waardoor een natuurvriendelijke overgang naar het water wordt gecreëerd.

De Franekestrekvaart staat in open verbinding met het hoofdwater. Er zal in het plangebied een haventje worden aangelegd voor ligplaatsen. Dit betekent dat het water bij de aanlegplaatsen direct in verbinding staat met het hoofdwater.

Veilig

In het wateradvies is aangegeven dat het plangebied vrij voor de boezem ligt (streefpeil: -0,52 m NAP). Dit betekent dat het plangebied niet door een boezemkade is beschermd tegen hoge waterstanden in de Friese boezem. Er moet daarom rekening worden gehouden met hoogwater in het kader van regionale wateroverlast. Het is van belang om hierbij rekening te houden met de droogleggingsnorm of het maatgevend boezempeil. Het maatgevend boezempeil, behorend bij een situatie met een kans van voorkomen van 1/100 per jaar, mag tot 1 meter voor de gevel voorkomen. Wetterskip Fryslân adviseert de nieuwe bebouwing/infrastructuur voldoende hoog aan te leggen. In de gemeente Harlingen - zo ook voor het plangebied - wordt een droogleggingsnorm gehanteerd met een minimale aanleghoogte van 0,70 m + NAP. In paragraaf 4.2.2 is aangegeven dat hier aan voldaan wordt. Op deze wijze ontstaat er in het plangebied een veilige situatie.

De bestaande schouwwatergang aan de zuidzijde is belangrijk voor de wateraan- en afvoer. Deze watergang blijft behouden, maar de watergang wordt verbreed en tevens anders ingericht door een natuurvriendelijke overgang naar het water te creëren. Voor Wetterskip Fryslân is het beheer en onderhoud van deze sloot een aandachtspunt. Over het beheer en onderhoud worden nog nadere afspraken gemaakt. De gemeente zal hier in ieder geval voor verantwoordelijk zijn nadat de wijk is gerealiseerd.

Voldoende

Het is niet toegestaan zonder watervergunning neerslag versneld tot afvoer te laten komen indien daarbij meer dan 200 m² onverharde grond in stedelijk gebied wordt bebouwd of verhard. Er geldt een vrijstelling van de vergunningsplicht wanneer wordt voldaan aan de compensatieregels genoemd in het wateradvies in bijlage 16. De meest voorkomende manier van compenseren is het graven van extra oppervlaktewater. Bij het graven van extra oppervlaktewater hanteren Wetterskip Fryslân voor het plangebied - dat vrij voor de boezem ligt - een compensatienorm van 5%.

Voor het plangebied is van compensatie geen sprake. Het plangebied is namelijk gelegen binnen stedelijk gebied waar al veel verharding is. Een groot gedeelte van het plangebied was recentelijk verhard met beton. Door de inrichting van het plangebied zal de oppervlakte van de verharding afnemen ten opzichte van deze situatie. Er wordt groen aangelegd in het plangebied tussen de woonblokken, maar ook de parkachtige zone die wordt aangelegd ter plaatse van de voormalige trekvaart wordt groen aangelegd. Hiermee wordt ook ingespeeld op de klimaatadaptatie. Tevens wordt er ook nieuw water in het plangebied gecreëerd door de realisatie van de haven in het noorden van het plangebied.

Schoon

In het plangebied wordt een haven aangelegd die in verbinding staat met het hoofdwater van de Franekertrekvaart. Om te voorkomen dat er stilstaand water in de haven is, is het wel belangrijk dat er doorstroming plaatsvindt. Bij de uitwerking van de plannen zal dit worden afgestemd met het Wetterskip. In ieder geval is duidelijk dat bij de haven in de zijkanten en de kop van de haven lozingspunten komen voor de afvoer van hemelwater. De haven wordt specifiek gebruikt voor het aanleggen van sloepen. Kajuitboten en boten om op te verblijven komen niet in deze haven. Het realiseren van een vuilwaterinnamepunt is dan ook niet nodig.

Het uitgangspunt is verder om regenwater en rioolwater gescheiden af te voeren. Er wordt een gescheiden rioleringsstelsel aangelegd, waarbij het hemelwater wordt afgevoerd op het oppervlaktewater.

Ruimtelijke adaptatie

Om ook in de toekomst prettig te kunnen wonen, werken en recreëren moeten steden en dorpen ingericht worden met het oog op de toekomst. Het is belangrijk kansen te benutten om het gebied klimaat robuust in te richten. Zo is het mogelijk om het bebouwd gebied beter bestand te maken tegen hevige regenbuien, periodes van droogte en hitte en de gevolgen van een mogelijke overstroming. Voor veel maatregelen geldt bovendien dat ze kosteneffectief zijn, als ze maar in een vroeg stadium in het planvormingsproces worden meegenomen. Bij de inrichting van het plangebied en de verdere uitwerking hiervan is rekening gehouden met ruimtelijke adaptatie door de gebruik te maken dan wel het uitbreiden van de bestaande waterpartijen en niet meer versterking dan nodig is. In bijlage 1 en 3 is aangegeven hoe hier in het plangebied mee om wordt gegaan. Ook wordt er meer water en groen mogelijk gemaakt dan tot voor kort in het plangebied aanwezig was. In tijden van droogte/hitte wordt geprobeerd om zoveel mogelijk doorstroming te creëren.

Waterkwaliteit

Ter voorkoming van diffuse verontreinigingen van water is het van belang om milieuvriendelijke, niet-uitloegbare materialen te gebruiken, zowel gedurende de bouw- als de gebruiksfase.

Conclusie

Wetterskip Fryslân is al in een vroegtijdig stadium betrokken bij de beoogde ontwikkeling. Op die manier kon bij de planvorming al ingespeeld worden op het wateraspect. Het aspect water vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.15 Duurzaamheid

Toetsingskader

De Omgevingswet biedt geen specifiek toetsingskader voor duurzaamheid. Wel is duurzaamheid een belangrijk thema waar gemeenten bij het opstellen van hun omgevingsplan rekening mee moeten houden. Duurzaamheid is een breed begrip dat verschillende aspecten omvat, zoals de energietransitie, mobiliteit en hergebruik van materialen. Voor klimaatadaptatie gelden de nationale afspraken, met als doel dat Nederland in 2050 klimaatbestendig en waterrobuust is. Nieuwe ontwikkelingen kunnen bijdragen aan dit doel.

De gemeente Harlingen heeft met Programma Duurzaam Harlingen eigen beleid vastgesteld op het gebied van duurzaamheid.

Toetsing

Het plangebied bestond tot voor kort hoofdzakelijk uit een gebied met circa 6,5 hectare beton. Bij de sloopwerkzaamheden is in totaal 35.000 m3 beton opgebroken. Dit beton is hergebruikt via een duurzaam en circulair proces. Het beton gaat terug in de keten van de oud-eigenaar en komt deels als prefab beton terug in het nieuwe plan. Met de planontwikkeling worden kansen gecreëerd om in te spelen op duurzame thema's zoals geformuleerd door de gemeente. Zo wordt het plangebied groen ingericht met een groene parkachtige zone (zie hiervoor bijlage 1 en 3) en worden de woningen gasloos gebouwd. Verder zal met de uitgangspunten uit het programma Duurzaam Harlingen bij de planuitwerking rekening worden gehouden.

Conclusie

Met de inrichting van het plangebied worden kansen gecreëerd om invulling te geven aan het duurzaamheidsbeleid van de gemeente.

5.16 Gezondheid

Toetsingskader

Het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit een belangrijk maatschappelijk doel van de Omgevingswet. De aspecten veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit hangen nauw met elkaar samen. De wet benadrukt dat bij het stellen van regels met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL), in ieder geval rekening wordt gehouden met het belang van het beschermen van de gezondheid.

Toetsing

De beoogde ontwikkeling draagt bij aan het bevorderen van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving, zoals vastgelegd in de Omgevingswet. Dit wordt bereikt door een aantal maatregelen en ontwerpkeuzes die specifiek gericht zijn op het waarborgen van de gezondheid van bewoners.

Het ontwerp vermindert hittestress door het creëren van een groene parkachtige zone en een groene inrichting van het plangebied. Ook het 'naar binnen halen van het water' aan zowel de oever als de aanleg van de haven kan bijdragen aan het verminderen van hittestress. Bovendien ontstaat in een woongebied met veel water en groen een aangenaam verblijfsklimaat. Tijd doorbrengen in een rustige, groene omgeving draagt bij aan zowel de mentale als sociale gezondheid. De parkachtige zone is een plek waar mensen samenkomen, ontspannen en kunnen genieten van natuur en water, wat een positief effect heeft op hun algehele gezondheid.

Er is een fijn vertakte verkeersstructuur voor langzaam verkeer wat het gebruik van de fiets en het wandelen stimuleert. Gezien de nabije ligging van de binnenstad wordt gestimuleerd om de afstand, indien mogelijk, te voet of per fiets te overbruggen. Dit is goed voor beweging. Bovendien wordt het autogebruik hierdoor verminderd, en daarmee het gebruik van fossiele brandstoffen.

In voorgaande paragrafen zijn aspecten beoordeeld die ook een gezondheidscomponent hebben. Voor deze aspecten zijn in het Bkl instructieregels opgenomen. Het gaat hierbij om de aspecten geluid, geur, trillingen, luchtkwaliteit en bodem.

Conclusie

Met de beoogde ontwikkeling wordt een veilige en gezonde fysieke leefomgeving gecreëerd. Hiermee wordt voldaan aan de doelen van de Omgevingswet.

6 Juridische vormgeving

6.1 Toepassingsbereik

Met deze wijziging van het omgevingsplan worden de bestaande juridisch planologische mogelijkheden en de regels uit het tijdelijk deel van het omgevingsplan gemeente Harlingen vervangen door deze wijziging van het omgevingsplan voor zover het gaat om het gebied waarop dit besluit betrekking heeft. Deze wijziging voldoet aan de Omgevingswet, de instructies vanuit het Rijk en van de provincie Fryslân.

Deze wijziging van het omgevingsplan vervangt niet alle regels die deel uitmaken van het tijdelijk deel van het omgevingsplan zoals dat op 1 januari 2024 geldt. De bruidsschat (inclusief vangnetregeling) en de gemeentelijke verordeningen die deel uitmaken van het tijdelijk omgevingsplan worden niet gewijzigd. Wel heeft afstemming plaatsgevonden op de bruidsschat en waar nodig zijn bruidsschatregels opgenomen die niet van toepassing zijn op het nieuwe deel van het omgevingsplan. In het toepassingsbereik is opgenomen welke regels worden gewijzigd met dit wijzigingsbesluit.

Gemeente Harlingen is momenteel bezig met de ontwikkeling van een structuur van het casco voor het omgevingsplan. De hoofdlijnen zijn hiervoor uitgezet, maar het omgevingsplan Harlingen zal verder worden ontwikkeld en uitgewerkt bij de volgende wijzigingen van het omgevingsplan. Voor ontwikkellocaties en projecten is gekozen om deze in een apart hoofdstuk 'Ontwikkelingen' te verwerken. Dit hoofdstuk is als hoofdstuk 19 opgenomen in het casco van het omgevingsplan voor Harlingen. De voorliggende wijziging van het omgevingsplan is in paragraaf 19.1 van dit hoofdstuk opgenomen.

Het is de bedoeling dat vooreerst alle regels van een project in een aparte afdeling per project worden verwerkt om na uitwerking van het betreffende project uiteindelijk te worden verwerkt in de definitieve structuur van het omgevingsplan.

6.2 Begrippen

De begripsbepalingen uit de bijlage van de Omgevingswet zijn van rechtswege van toepassing op het wijzigingsbesluit en hoeven dus niet bij de begrippen te worden opgenomen. De begripsbepalingen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl), Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) en Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) en de Omgevingsregeling zijn niet van rechtswege van toepassing op deze wijziging van het omgevingsplan. Daarom is in de begrippen hierop aangesloten door deze van toepassing te verklaren (artikel 1.1 lid 1).

De begrippen die van toepassing zijn op het omgevingsplan, met inbegrip van de begrippen die relevant zijn voor deze wijziging, zijn opgenomen in bijlage I van het omgevingsplan.

6.3 Aanwijzingen in de fysieke leefomgeving

In hoofdstuk 4 van de regels zijn de aandachtsgebieden opgenomen die in dit wijzigingsgebied voorkomen, maar later ook in het gemeentedekkende omgevingsplan zullen terugkomen. Om die reden zijn ze in het algemene hoofdstuk opgenomen. De overige aanwijzingen die specifiek zijn voor dit gebied zijn in het hoofdstuk 19 opgenomen.

De 'aanwijzingen' uit hoofdstuk 4 en titel 19.1 functioneren daarbij als alleen als richtingaanwijzer, eventuele regels die op deze locaties gelden, zijn in de daarop volgende hoofdstukken / paragrafen opgenomen.

Het noordelijk gelegen industrieterrein Hermes is een gezoneerd industrieterrein. De geluidzone hiervan is gelegen over de noordzijde van het plangebied. Op grond van artikel 3.20 Bkl dient deze geluidzone te worden aangewezen in het omgevingsplan. Artikel 4.1 voorziet hierin.

Het archeologisch waardevol gebied is als beperkingengebied opgenomen in artikel 4.2.

De groenstructuur, de hoofdinfrastructuur en de haven zijn aangewezen als respectievelijk de gebiedstypen 'groen', 'hoofdontsluiting' en 'haven'. Deze aanwijzingen zijn opgenomen omdat de betreffende locaties niet als activiteiten zijn te beschouwen, maar als richtingaanwijzer voor de inrichting van deze gebieden.

Verder is een aanwijzing opgenomen voor de aanwezige 'leeflaag'. De leeflaag dient uiteindelijk beschermd te worden tegen de daaronder aanwezige, maar afgeschermd, bodemverontreiniging.

Ingevolge het bepaalde in Bkl is verder het gezamenlijk geluid (58 dB Lden) en de maximale (hogere) geluidwaarde van het industrieterrein (53 dB Lden) vastgelegd (zie paragraaf 5.6).

6.4 Functies en activiteiten

6.4.1 Inleiding

De wijziging van dit omgevingsplan voldoet technisch aan de Omgevingswet standaarden STOP/TPOD en wordt gepubliceerd in het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO).

De structuur van het omgevingsplan Harlingen gaat uit van een indeling in activiteiten op basis van activiteitengroep of thema. De wijziging van het omgevingsplan die in titel 19.1 van het casco van het Omge-

vingsplan Harlingen is opgenomen, is (conform de hoofdindeling van het casco) opgedeeld in gebruiksactiviteiten, bouwactiviteiten en aanlegactiviteiten.

6.4.2 Gebruiksactiviteiten

In afdeling 19.1.2 van het omgevingsplan zijn de gebruiksactiviteiten opgenomen die gelden voor dit project. Deze afdeling bevat in de eerste paragraaf een 'insluitingsregel' waarbij is bepaald dat gebruiksactiviteiten die niet worden genoemd in deze paragraaf niet zijn toegestaan.

Verder komen de volgende gebruiksactiviteiten voor in het plangebied die per paragraaf zijn ingedeeld:

Woonactiviteiten

Op de locaties waar gewoond mag worden zijn de woonactiviteiten 'toegestaan'. Het aantal woningen dat hier gerealiseerd mag worden is ook vastgesteld in de regels.

Ondergeschikte gebruiksactiviteiten

De aan de woonactiviteiten ondergeschikte gebruiksactiviteiten zijn specifiek geregeld. Het gaat hierbij om het uitoefenen van een vrij beroep bij het wonen en het toestaan van sociaal-culturele activiteiten ondergeschikt aan het wonen. In de regels is bepaald onder welke voorwaarden deze ondergeschikte gebruiksregels zijn toegestaan.

Gebruiksdoelen van de openbare ruimte

Zoals eerder al is aangegeven, zijn de groenstructuur, de hoofdinfrastructuur en de haven aangewezen als gebiedstypen, omdat de betreffende locaties niet als activiteiten zijn te beschouwen, maar als richting-aanwijzer voor de inrichting van deze gebieden. In de paragraaf 'Gebruiksdoelen van de openbare ruimte' is bepaald welke activiteiten binnen die gebiedstypen zijn toegestaan.

6.4.3 Bouwactiviteiten

In afdeling 19.1.3 van het omgevingsplan zijn de bouwactiviteiten opgenomen die gelden voor dit project. Deze afdeling bevat in de eerste paragraaf een aantal algemene bouwregels waaronder de meetbepalingen, de anti-dubbeltelregel, beoordelingsregels over het uiterlijk van bouwwerken (voorheen welstand) en parkeren, alsmede een aantal afwijkingsregels voor bouwactiviteiten die voorheen als algemene afwijkingsregels in het bestemmingsplan waren opgenomen (zoals de 10%-regeling).

Verder komen de volgende bouwactiviteiten voor in het plangebied die per paragraaf zijn ingedeeld:

Hoofdgebouw bouwen

Voor de grondgebonden woningen en de appartementengebouwen die in dit plangebied gebouwd mogen worden, zijn beoordelingsregels voor de omgevingvergunning opgenomen die zijn afgestemd op het stedenbouwkundig plan.

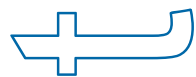
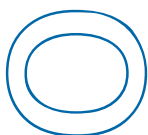
Het gaat hierbij om beoordelingsregels die de maatvoering van de hoofdgebouwen borgen, zoals ze zijn opgenomen in het stedenbouwkundig plan. Denk hierbij aan het bouwen in de voorgevelrooilijn en het vastleggen van de diepte- en hoogtematen van een hoofdgebouw. Als op een bepaalde locatie een hoofdgebouw in twee bouwlagen met kap wordt voorgestaan, is dat vertaald in een maximale goothoogte van bijvoorbeeld 6,50 meter en een maximale bouwhoogte van bijvoorbeeld 11 meter.

Bijbehorend bouwwerk bouwen

Bij de grondgebonden woningen mogen bijbehorende bouwwerken worden gebouwd. De regeling hiervoor is afgestemd op de gebruikelijke gemeentelijke regeling:

- een maximale oppervlakte tot 60 m² en met inachtneming van een aantal aanvullende beoordelingsregels de mogelijkheid tot maximaal 100 m²;
- 40% van de oppervlakte van het bouwperceel (minus de oppervlakte van het hoofdgebouw) mag maximaal worden bebouwd.

Ander bouwwerk bouwen



Andere bouwwerken betreffen de bouwwerken die niet als (hoofd)gebouw of overkapping zijn aan te merken, zoals bijvoorbeeld erf- en terreinafscheidingen en vlaggenmasten. Voor zover deze niet vergunningvrij zijn, gelden de beoordelingsregels uit deze paragraaf.

In algemene zin zijn andere bouwwerken (met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen) toegestaan tot 5 meter hoog, maar voorwaarde is wel dat deze bouwwerken moeten passen binnen de activiteiten die op de betreffende locatie zijn toegestaan. Een reclamemast van 5 meter hoog is bijvoorbeeld niet toegestaan bij het wonen, omdat een dergelijk bouwwerk niet in overeenstemming is met de woonactiviteit, maar een bedrijfsactiviteit betreft.

6.4.4 Aanlegactiviteiten

Ter bescherming van de archeologische waarden in het plangebied zijn ook regels opgenomen voor aanlegactiviteiten. De regeling is afgestemd op de resultaten van de archeologische onderzoeken zoals in paragraaf 5.12 is aangegeven en waarborgt dat in deze zone pas grondwerkzaamheden verricht mogen worden nadat de archeologische waarden in de gronden voldoende zijn onderzocht.

7

Financiële haalbaarheid

In deze paragraaf wordt getoetst of de betreffende ontwikkeling economisch uitvoerbaar is. Dit houdt in dat:

- de ruimtelijke ontwikkeling niet evident financieel onuitvoerbaar mag zijn en
- als de ruimtelijke ontwikkeling kostenverhaalplichtige activiteiten omvat, het kostenverhaal verzekerd moet zijn.

Financiële uitvoerbaarheid

De voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling betreft de bouw van maximaal 320 woningen op de voormalige Spaansen-locatie. De projectontwikkelaar is de initiatiefnemer en realiseert deze ruimtelijke ontwikkeling voor eigen rekening en risico. De ontwikkelaar heeft middelen beschikbaar om de ontwikkeling te realiseren. Daarmee is aan de eerste vereiste voldaan.

Kostenverhaal

Wie een gebied ontwikkelt moet hiervoor in veel gevallen een bijdrage betalen aan het bevoegd gezag. Deze bijdrage is onder andere voor de kosten van het opstellen van plannen, het aanleggen van openbare voorzieningen en het inrichten van de openbare ruimte. Dit wordt kostenverhaal genoemd.

De voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling ziet toe op ontwikkeling van een woonwijk met maximaal 320 woningen. De beoogde ontwikkeling is op grond van het Omgevingsbesluit aangewezen als kostenverhaalplichtige activiteit. Op grond van de Omgevingswet is het verboden kostenverhaalplichtige activiteiten uit te voeren voordat de hiervoor geldende kostenverhaalbijdrages zijn betaald. Dit verbod geldt niet in het geval dat het kostenverhaal is verzekerd.

De gemeente heeft een anterieure overeenkomst gesloten met de ontwikkelende partij. Op deze manier is het kostenverhaal verzekerd.

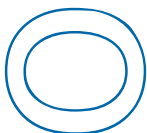
8

Evenwichtige toedeling van functies aan locaties

In dit hoofdstuk wordt gemotiveerd dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL). ETFAL betekent dat er balans bestaat tussen het beschermen en benutten ten gevolge van de verschillende functies die locaties binnen een gebied kunnen vervullen. Het bevoegd gezag moet beoordelen of bij de wijziging van het omgevingsplan sprake is van een ETFAL.

Om dit te kunnen beoordelen moeten alle voor de fysieke leefomgeving relevante aspecten (voor zover die betrekking hebben op de aangevraagde activiteit) zorgvuldig worden onderzocht en afgewogen. Dat is in de voorgaande hoofdstukken gebeurd. Voor de beoordeling van de ETFAL zijn alle voor de fysieke leefomgeving relevante aspecten, voor zover betrekking hebbend op de activiteiten, zowel kwalitatief als kwantitatief nader onderzocht in deze motivering.

Afweging



De beoogde ontwikkeling betekent een grote uitbreiding van het woningaanbod in Harlingen. Hiermee wordt een belangrijke bijdrage geleverd aan de woningbehoefte van deze stad en de omgeving. Een oud (braakliggend) bedrijventerrein wordt omgezet naar een aantrekkelijke woonwijk met veel oog voor groen, water en cultuurhistorische verwijzingen. De stadsentree van Harlingen krijgt een nieuw gezicht.

Verder is het project in overeenstemming met de relevante beleidsuitgangspunten / instructieregels op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau, waarbij er vanuit wordt gegaan dat voor de resterende 60 woningen in het plangebied voor de vaststelling van de wijziging van het omgevingsplan bestuurlijke afspraken worden gemaakt.

In hoofdstuk 5 is de beoogde ontwikkeling getoetst aan de geldende milieu wet- en regelgeving. Hierbij zijn enkele aandachtspunten naar voren gekomen met betrekking tot de bodem, geluid, externe veiligheid, water, ecologie en archeologie. Archeologie wordt nog nader onderzocht. Een volgende versie van deze wijziging van het omgevingsplan gaat hierop in. Verondersteld mag worden dat deze vervolgonderzoeken niet leiden tot onuitvoerbaarheid van de ontwikkeling en dat deze passen binnen de ETFAL.

Al met al kan worden geconcludeerd dat voor de ontwikkeling van de woonwijk sprake is van een ETFAL. De ontwikkeling is daarom aanvaardbaar binnen het huidige beleidskader en levert een positieve bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit van het gebied.

