

Zaaknummer: 112555	Behandeld in raadscommissie en raad	
	Datum commissie	24-11-2021
	Agendanummer	
	Datum raad	08-12-2021
	Agendanummer	
	Opsteller	H. Feenstra
	Telefoonnummer	14 0517

Onderwerp:	Bestemmingsplan Recreatiepark Westerzeedijk Harlingen
-------------------	-------------------------------------------------------

Te besluiten om

1. In te stemmen met de zienswijzennota van het ontwerpbestemmingsplan 'Harlingen-Recreatiepark Westerzeedijk'.
2. Het ontwerpbestemmingsplan 'Harlingen – Recreatiepark Westerzeedijk' gewijzigd vast te stellen conform de zienswijzennota.
3. Het ontwerpbeeldkwaliteitsplan Park Westerzeedijk Harlingen definitief vast te stellen.

Inleiding

In september 2019 heeft uw raad het schetsontwerp en de ontwikkelstrategie voor het Westerzeedijkgebied vastgesteld. In dat schetsontwerp is voor een deelgebied (vlek 5), ten noorden van de camping, de beoogde functie van verblijfsrecreatie toegekend. Daarna is tussen de gemeente en het ontwikkelingsbedrijf Zeelenberg een overeenkomst gesloten om het gebied te ontwikkelen met maximaal 50 recreatiewoningen. Het beoogde plan is echter in strijd met de geldende agrarische bestemming. Om die reden is eerder dit jaar een ontwerpbestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan opgesteld en in de vergadering van 16 juni 2021 heeft uw raad besloten deze stukken ter inzage te leggen.

De planstukken hebben vanaf 21 juni 2021 voor iedereen zes weken ter inzage gelegen. In dat kader is op 6 juli 2021 een inloopbijeenkomst georganiseerd. De terinzagelegging heeft geleid tot de indiening van 8 zienswijzen door diverse omwonenden. Deze zijn beantwoord middels bijgevoegde zienswijzennota. Op een aantal onderdelen hebben de zienswijzen tot een wijziging van het bestemmingsplan geleid.

Beoogd effect

Dit bestemmingsplan biedt het juridisch-planologisch kader om maximaal 50 recreatiewoningen te realiseren in het deelgebied (vlek 5) van het Westerzeedijkgebied.

Argumenten

1.1 De zienswijzennota geeft een beeld van de ontvangen zienswijzen en een zorgvuldige en gemotiveerde beantwoording door de gemeente.

De kern van het merendeel van de ingediende zienswijzen heeft betrekking op de bouwhoogte en het bouwvolume van de nieuwe recreatiewoningen. Deze zienswijzen zijn

GEMEENTE HARLINGEN

Voorstel aan de gemeenteraad van Harlingen

bijna allemaal afkomstig van de bewoners aan de overzijde van de Bolswardervaart, die uitzicht hebben over het plangebied. Om de ruimtelijke impact van de nieuwe woningen zoveel mogelijk te beperken, worden er een aantal relevante wijzigingen doorgevoerd:

- In de planregels wordt de maximum bouwoppervlakte per woning teruggebracht van 100m² naar 75 m².
- In de planregels wordt een extra regel toegevoegd dat maximaal 25 m² is toegestaan voor een overdekt terras, veranda, overkapping die maximaal aan 3 zijden dicht mag zijn en een hoogte van 4 meter mag hebben.
- In de planregels wordt de maximale bouwhoogte verlaagd van 7 naar 6,5 meter.
- Op de verbeelding komt een extra bebouwingszone in het bouwvlak zodat er maximaal 8 woningen direct aan de vaart gebouwd kunnen worden.
- De algemene afwijkingsregel van 10% op de maatvoering wordt zodanig aangepast dat gebruikmaking alleen is toegestaan als het technisch noodzakelijk is of als gevolg van de eisen uit het bouwbesluit.

2.1 Dit bestemmingsplan is nodig om het nieuwe recreatiepark mogelijk te maken.

Op 16 juni 2021 heeft uw raad besloten om het ontwerpbestemmingsplan voor iedereen ter inzage te leggen. Het bestemmingsplan kan nu op basis van de zienswijzennota gewijzigd worden vastgesteld. Op basis van het vastgestelde bestemmingsplan kan de initiatiefnemer een omgevingsvergunning aanvragen voor de bouw van de recreatiewoningen en de inrichting van het park.

3.1 Met het beeldkwaliteitsplan wordt er een landschappelijke invulling gegeven volgens de gegeven kaders.

In het door de raad vastgestelde schetsontwerp en de vastgestelde ontwikkelstrategie, zijn een aantal landschappelijke uitgangspunten benoemd voor het realiseren van verblijfsrecreatie. Zo moet worden bijgedragen aan het landschappelijke en waterrijke karakter van het gebied, worden huisjes niet direct aan de hoofdwaterstructuur gesitueerd en zijn er doorzichten vanuit de bestaande woonwijk. Middels een beeldkwaliteitsplan is het inrichtingsontwerp van het park vastgelegd. Na vaststelling door de raad dient het beeldkwaliteitsplan als toetsingskader voor de welstandscommissie. De welstandscommissie Hûs en Hiem heeft het concept beeldkwaliteitsplan (BKP) beoordeeld. Die heeft laten weten dat het beeldkwaliteitsplan voldoende houvast biedt om mee te werken. Voor de commissie is dat belangrijk om aanvragen voor de omgevingsvergunning in dit gebied te behandelen.

Kanttelingen

Niet van toepassing.

GEMEENTE HARLINGEN

Voorstel aan de gemeenteraad van Harlingen

Harlingen, 02-11-2021

Burgemeester en wethouders van Harlingen,
de secretaris, de burgemeester,

S.C. van Gent

C.M. Sjerps

GEMEENTE HARLINGEN

Voorstel aan de gemeenteraad van Harlingen

Participatie

In de voorgaande stukken ten aanzien van de besluitvorming voor college en raad is beschreven op welke manier er participatie heeft plaatsgevonden. Op diverse momenten in het proces van ontwikkeling is er gesproken met omwonenden of hebben er documenten ter inzage gelegen. In afgelopen periode hebben de planstukken voor iedereen zes weken ter inzage gelegen en heeft er een inloopbijeenkomst plaatsgevonden.

Financiën

Tussen gemeente en initiatiefnemer/koper is begin 2021 een koopovereenkomst gesloten. Middels deze koopovereenkomst kunnen de gronden worden overgedragen aan de koper en hiermee is het kostenverhaal van de grondexploitatie verzekerd. Ook het planologische kostenverhaal is hierin vastgelegd, waarbij eventuele toekomstige planschade voor rekening komt van de koper.

Juridisch

Niet van toepassing.

Communicatie

Na de vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad wordt de bekendmaking gepubliceerd in de Harlinger Courant en op de website Officiële Bekendmakingen.

Uitvoering

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt zes weken ter inzage gelegd in het kader van de beroepstermijn. Tijdens deze fase kan nog beroep worden ingediend bij de Raad van State. Indien dat niet gebeurt, is het bestemmingsplan daarmee onherroepelijk. Op basis van het vastgestelde bestemmingsplan kan er al een omgevingsvergunning voor het bouwen van de recreatiewoningen worden verleend.

Relevante documenten

Eerder genomen besluiten:	<i>*Vaststelling voorkeursmodel ontwikkeling Westerzeedijkgebied (14-11-2018)</i> <i>*Vaststelling Schetsontwerp en ontwikkelstrategie (25-09-19)</i> <i>*Ter inzage legging ontwerpbestemmingsplan (16-06-21)</i>
Intrekken beleidsnota's:	<i>Niet van toepassing</i>
Gevolgen ander beleid:	<i>Niet van toepassing</i>

Bijlagen

- Zienswijzennota, doc.nr. 138876
- Concept vastgesteld bestemmingsplan Harlingen – Recreatiepark Westerzeedijk, doc.nr. 138878
- Verbeelding concept vastgesteld bestemmingsplan, doc.nr. 138879
- Beeldkwaliteitsplan Harlingen – Recreatiepark Westerzeedijk, doc.nr. 138877

GEMEENTE HARLINGEN

Voorstel aan de gemeenteraad van Harlingen

Besluit van de gemeenteraad van Harlingen

Onderwerp:	Bestemmingsplan Recreatiepark Westerzeedijk Harlingen
------------	-------------------------------------------------------

DE RAAD VAN DE GEMEENTE HARLINGEN

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 02-11-2021,

Besluit

1. In te stemmen met de zienswijzennota van het ontwerpbestemmingsplan 'Harlingen-Recreatiepark Westerzeedijk'.
2. Het ontwerpbestemmingsplan 'Harlingen – Recreatiepark Westerzeedijk' gewijzigd vast te stellen conform de zienswijzennota.
3. Het ontwerpbeeldkwaliteitsplan Park Westerzeedijk Harlingen definitief vast te stellen.

Besluit aangepast

Vastgesteld door de raad in zijn
vergadering van 08-12-2021,



, de voorzitter



, de raadsgriffier