

**REACTIENOTA OVERLEG EN INSPRAAK
BESTEMMINGSPLAN
HARLINGEN - HAVENKWARTIER**

**Reactienota Overleg en Inspraak
Bestemmingsplan
Harlingen - Havenkwartier**

Code 051909.02 / 19-07-11

**GEMEENTE HARLINGEN 051909.02 / 19-07-11
REACTIENOTA OVERLEG EN INSPRAAK
BESTEMMINGSPAN HARLINGEN - HAVENKWARTIER**

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

Bladzijde

1. INLEIDING	1
2. OVERLEG	2
3. INSPRAAK	6
4. AANPASSING BESTEMMINGSPAN	43
4. 1. Aanpassingen naar aanleiding van overlegreacties	43
4. 2. Aanpassingen naar aanleiding van inspraakreacties	43
4. 3. Ambtshalve aanpassingen	44

Bijlage 1 Overleg- en inspraakreacties

1. INLEIDING

Procedure overleg en inspraak

Op grond van artikel 3.1.1 van het *Besluit ruimtelijke ordening* dient het bevoegd gezag bij de voorbereiding van een bestemmingsplan te overleggen met de betrokken bestuurs- en adviesorganen. Daarnaast kunnen belanghebbenden, conform de inspraakverordening van de gemeente Harlingen, inspreken op het voorontwerpbestemmingsplan. Het *voorontwerpbestemmingsplan Bestemmingsplan Harlingen - Havenkwartier* heeft vanaf 10 november 2010 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Ook is het bestemmingsplan op 30 november 2010 gepresenteerd. In deze *Reactienota Overleg en Inspraak* wordt een reactie gegeven op de ingekomen overleg- en inspraakreacties die tijdens de periode van de terinzagelegging zijn binnengekomen.

Opzet reactienota overleg en inspraak

Van vier overleginstanties zijn reacties ontvangen. Deze reacties worden in hoofdstuk 2 van deze nota besproken. Daarnaast zijn negen inspraakreacties ontvangen. Deze reacties komen aan de orde in hoofdstuk 3. In hoofdstuk 4 wordt aangegeven op welke punten het bestemmingsplan wordt aangepast naar aanleiding van de overleg- en inspraakreacties. Tevens gaat dit hoofdstuk in op enkele ambtshalve aanpassingen van het bestemmingsplan.

Anonimisering

Op grond van de *Wet bescherming persoonsgegevens* is het niet toegestaan om persoonsgegevens (zogenaamde NAW-gegevens: naam, adres en woonplaats) van *natuurlijke* personen te verwerken zonder bijvoorbeeld een wettelijke grondslag, dringende noodzaak of toestemming van de betreffende personen. In de voorliggende reactienota wordt hieraan voldaan door de indieners van de inspraakreacties niet met naam en toenaam te noemen. Ook worden de inspraakreacties zelf niet aan deze nota gehecht. Andere sprekers zoals stichtingen, verenigingen en bedrijven die niet zijn gerelateerd aan natuurlijke personen worden wel genoemd.

De overleg- en inspraakreacties (uitgezonderd die van natuurlijke personen) zijn toegevoegd als bijlage bij deze reactienota.

2. OVERLEG

Het voorontwerpbestemmingsplan is toegezonden aan de vaste overleg- en adviespartners. In deze notitie zijn de ontvangen overlegreacties voorzien van een gemeentelijke reactie. De volgende instanties hebben gereageerd:

1. VROM-inspectie;
2. Provinsje Fryslân;
3. Wetterskip Fryslân;
4. Brandweer Fryslân.

De overlegreacties zijn opgenomen als bijlage bij deze reactienota.

Ad 1. VROM-inspectie

De VROM-Inspectie geeft de verzamelde reacties weer van de rijksdiensten en geeft de volgende opmerkingen:

Hoofdwatersysteem

In het bestemmingsplan wordt een aantal maal gerefereerd aan de Wet op de waterkering. Deze is inmiddels verdisconteerd in de Waterwet. Verzocht wordt dit aan te passen.

Reactie:

De toelichting van het bestemmingsplan wordt op dit punt aangepast.

Nationaal cultureel erfgoed

In het bestemmingsplan is een regeling voor het beschermd stadsgezicht opgenomen. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt niet altijd inzichtelijk gemaakt hoe, in geval van een ruimtelijke ontwikkeling, hier invulling aan gegeven wordt. De VROM-inspectie stelt voor het aanwijzingsbesluit van het beschermd stadsgezicht te koppelen aan het bestemmingsplan. Hierop aansluitend wordt geadviseerd in de flexibiliteitsbepalingen van het bestemmingsplan (daar waar nodig en het welstandsbeleid niet toereikend is) een bepaling op te nemen waarin advies wordt gevraagd aan de monumentencommissie.

Reactie:

De toelichting bij het aanwijzingsbesluit van het beschermd stadsgezicht wordt als bijlage aan het bestemmingsplan toegevoegd. Aan artikel 16, 18.3, 18.4, 18.5.3 en 18.6.3 van de regels wordt een voorwaarde opgenomen dat de monumentencommissie om advies wordt gevraagd.

Ad 2. Provinsje Fryslân

Op een aantal punten heeft de provincie opmerkingen, van de aard van kwaliteits- of discussiepunten van categorie 1 en 2. Het betreffen de volgende opmerkingen:

Reserveringszone

In het bestemmingsplan is ten behoeve van de versterking van de primaire waterkering een reserveringszone aangebracht. De begrenzing hiervan komt niet helemaal overeen met de zone zoals die in het provinciaal Waterhuishoudingsplan als ook de ontwerp Verordening Romte Fryslân is opgenomen.

Reactie:

De begrenzing van de zone wordt hierop aangepast en afgestemd.

Archeologie

Het bestemmingsplan voorziet in een beschermende regeling voor de archeologische waarde. Bij het uitvoeren van werken en werkzaamheden dieper dan 0,50 meter geldt een vergunningsplicht. De provincie hanteert hiervoor echter een grens van 0,30 meter.

Reactie:

Artikel 17 wordt hierop aangepast.

Water - Haven

In de regels van de bestemming "Water - Haven" is niet opgenomen dat het jachthavencomplex overeenkomstig het streekplanbeleid een maximale capaciteit mag hebben van 250 ligplaatsen.

Reactie:

Aan de bestemming wordt een bepaling toegevoegd dat het jachthavencomplex een maximale capaciteit heeft van 250 ligplaatsen.

Ad 3. Wetterskip Fryslân

Het voorontwerpbestemmingsplan is voor de aanvraag van het wateradvies verzonden naar Wetterskip Fryslân. Het plan geeft het Wetterskip aanleiding tot het maken van de volgende opmerkingen.

Wonen - Uit te werken

Indien er concrete plannen zijn voor de bouw van maximaal 100 woningen op het Dukdalfterrein, dan wordt verzocht het wetterskip hiervan op de hoogte te stellen zodat een watertoetsprocedure doorlopen kan worden.

Reactie:

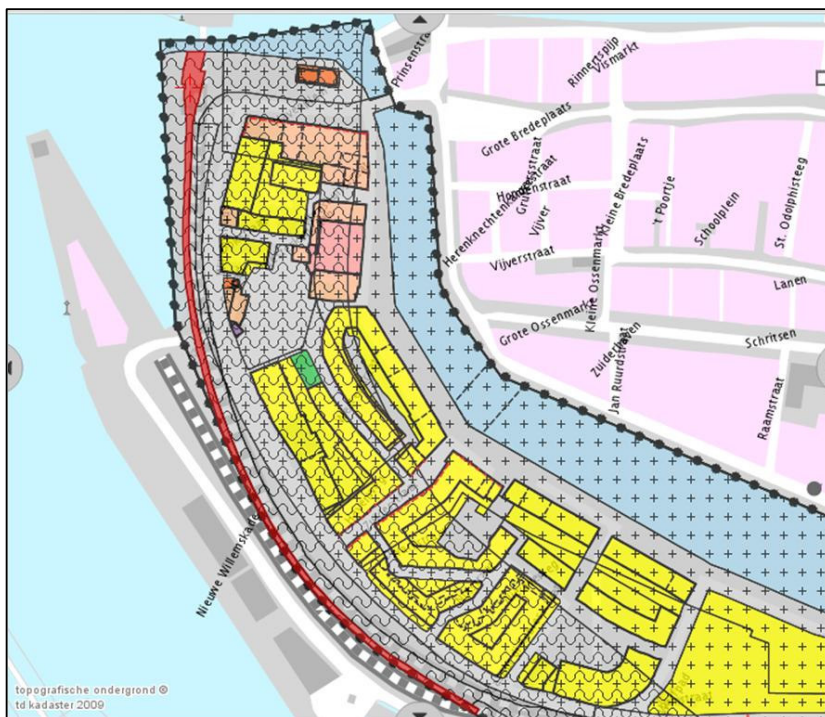
Ten tijde van het opstellen van het uitwerkingsplan wordt op basis van de concrete plannen voor dit gebied een wateradvies aangevraagd.

Verkeer - Verblijf

Wetterskip Fryslân gaat akkoord met het gebruik van de primaire kering als wandelpad. Met het gebruik van de primaire kering door gemotoriseerd verkeer en een verblijfsfunctie op de primaire kering kan niet worden ingestemd.

Reactie:

De bestemming voor de waterkering ("Waterstaat - Waterkering") is een zogenaamde dubbelbestemming, die een extra regeling vormt bovenop de hoofdbestemming. De hoofdbestemming betreft in dit geval de bestemming "Verkeer - Verblijf". Dit is in het onderstaande verduidelijkt.



Figuur 1. Ligging dubbelbestemming "Waterstaat - Waterkering"

De bestemming "Verkeer - Verblijf" is gericht op wegen voor niet-doorgaand verkeer, het realiseren van verblijfsfuncties (zoals woningen) is hier niet toegestaan. Op de primaire kering is gemotoriseerd verkeer niet toegestaan en deze is ook dusdanig ingericht dat het gebruik van gemotoriseerd verkeer ontmoedigd wordt. Echter, het gebruik van een weg valt buiten de juridische kaders van een bestemmingsplan. De gemeente Harlingen hanteert het uitgangspunt dat handhavend wordt optreden tegen het gebruik van de waterkering door gemotoriseerd verkeer.

Primaire keringen en reserveringszone

In het plangebied ligt een primaire kering met de daarbij behorende reserveringszone. De reserveringszone is een zone die gehanteerd wordt door de provincie Fryslân en is vastgelegd in het Waterhuishoudingsplan. Het Wetterskip adviseert om de zone en het bouwbeleid hiermee af te stemmen.

Reactie:

Zoals ook blijkt uit de beantwoording van een overlegreactie van de Provincie, worden de reserveringszone en het bouwbeleid afgestemd op het Waterhuishoudingsplan.

Hoofdwatergang

In het oosten van het plangebied ligt een hoofdwatergang van Wetterskip Fryslân. Voor het onderhoud van deze watergangen is een obstakelvrije zone van 5 meter vanaf de oever noodzakelijk. In dit gebied mag niet worden gebouwd.

Reactie:

De hoofdwatergangen in het plangebied (de Rozengracht en de Zuiderhaven) grenzen aan de verkeersbestemmingen of aan de groenbestemming. Uitgezonderd gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen of van de bediening van kunstwerken is hier de bouw van gebouwen uitgesloten. Indien hier sprake van is, wordt contact gezocht met het Wetterskip.

Wateradvies

Wanneer de vermelde adviezen worden opgevolgd en wanneer bij concrete ontwikkelingen een nieuw wateradvies wordt aangevraagd, heeft het Wetterskip met betrekking tot het voorliggende plan geen waterhuishoudkundige bezwaren. Hierbij geeft het Wetterskip dan ook een positief wateradvies.

Ad 4. Brandweer Fryslân

Brandweer Fryslân ziet geen noodzaak om bij het voorontwerpbestemmingsplan opmerkingen te plaatsen. Er zijn geen risicovolle activiteiten op het plangebied van invloed. Wel is er nabij het plangebied een spoorlijn aanwezig. Over deze lijn is vervoer van gevaarlijke stoffen mogelijk. De praktijk wijst echter uit dat hier slechts zeer sporadisch gebruik van wordt gemaakt. De invloed van de spoorlijn op de externe veiligheid in het plangebied is dan ook nihil

Reactie:

De toelichting van het bestemmingsplan wordt op dit punt aangepast worden.

3. INSPRAAK

Naast de binnengekomen overlegreacties zijn negen inspraakreacties ingediend door:

1. Vereniging "Oud Harlingen";
2. Belangenvereniging "Het Havenkwartier";
3. Dommerholt Advocaten namens de heer D. Schaaf;
4. V.O.F. Zuiderhaven;
5. De Haan Advocaten en Notarissen namens Ludinga Vastgoed B.V.;
6. Van Randen Vastgoed B.V.;
7. Inspreker 7;
8. Inspreker 8;
9. Inspreker 9.

Deze inspraakreacties worden in dit hoofdstuk voorzien van een gemeentelijke reactie.

Ad 1. Vereniging "Oud Harlingen"

Het voorontwerpbestemmingsplan was voor de Vereniging "Oud Harlingen" reden voor het plaatsen van de volgende opmerkingen. In een eerder stadium heeft de vereniging opmerkingen geplaatst op de notitie Bouwhoogte, de vereniging brengt deze reacties opnieuw in. Deze reacties zijn in het kader van de procedure voor de notitie Bouwhoogte door de gemeente Harlingen beantwoord. Het standpunt van de gemeente is sindsdien onveranderd. Om deze reden zal de gemeente Harlingen alleen ingaan op de inspraakreacties die zijn geplaatst op het voorontwerpbestemmingsplan.

Dukdalfterrein

Voor het Dukdalfterrein stelt het voorontwerpbestemmingsplan dat het terrein deel uitmaakt van het beschermd stadsgezicht en dat het bij een herinrichting aan zal moeten sluiten bij het ritme van de bestaande, al ingevulde delen. De vereniging ziet dat graag concreter uitgewerkt en geeft een nieuw voorstel voor de invulling van het terrein. Het voorgestelde bebouwingspercentage van 70% wordt gezien als de uiterste grens, de vereniging kan zich voorstellen dat iets meer ruimte onbebouwd blijft.

Reactie:

De exacte invulling van het Dukdalfterrein is nog onbekend. In het geldende bestemmingsplan bestaat een directe bouwmogelijkheid om de gronden te gebruiken voor wonen, bedrijven en voorzieningen van verschillende aard. De maximaal toegestane bouwhoogte is 16 meter. Sinds de inwerkingtreding van het geldende bestemmingsplan is geen gebruik gemaakt van dit bouwrecht en is de locatie onbebouwd.

Om deze reden is er een uit te werken bestemming gelegd op het Dukdalfterrein, waarin de hoofduitgangspunten van het terrein zijn vastgelegd in de uitwerkingsregels. Zo wordt, in tegenstelling tot de huidige bouwmogelijkheden, meer "sturing" gegeven aan de invulling van het terrein. Op dit punt wordt reeds voldaan aan een wens van de vereniging. Indien er sprake is van een concreet initiatief en

een uitwerkingsplan wordt opgesteld, dan doorloopt dit uitwerkingsplan een separate procedure. De vereniging "Oud Harlingen" kan ook tijdens deze procedure inspreken op het uitwerkingsplan. Naast de vereisten uit het bestemmingsplan, dient het ontwerp ook te voldoen aan het gestelde uit de welstandnota en de notitie Bouwhoogte. Het plaatsen van opmerkingen over de exacte invulling van de locatie is dan ook prematuur. Het door de vereniging ingebrachte voorstel wordt daarom niet in de uit te werken bestemming verwerkt. Het bebouwingspercentage kan bij de exacte invulling van het terrein ook lager zijn dan 70%. Het in de uit te werken bestemming genoemd maximum is afgestemd op de geldende bestemmingsplanregeling.

Samenhang land- en zeezijde

De vereniging stelt het op prijs dat duidelijker wordt aangegeven hoe het Havenkwartier een duidelijker eenheid kan worden wat betreft de eenheid tussen land- en zeezijde, bijvoorbeeld door eisen te stellen op het gebied van stijl of bouwhoogte die aansluiten op het beschermd stadsgezicht.

Reactie:

Het bestemmingsplan biedt een nieuwe regeling voor een bestaand gebied met enkele ontwikkelingslocaties waar reeds op basis van het geldende bestemmingsplan bouwmogelijkheden bestaan. De gehanteerde maatvoering is afgestemd op de bestaande situatie, dan wel de geldende bestemmingsplanregeling. Dit geldt ook voor de regeling voor het beschermd stadsgezicht. De gewenste samenhang is een bestemmingsplanoverstijgend doel, zo wordt de stijl van de gebouwen niet bepaald door het bestemmingsplan, maar door de welstandsnota. Het voert buiten het context van het bestemmingsplan om hier uitgebreid op in te gaan en de samenhang kan niet in het bestemmingsplan worden geregeld. Wel wordt dit punt meegenomen bij de exacte invulling van het Dukdalferrein.

't Havenmantsje

De vereniging ziet niet in waarom uitsluitend de bestemming "Horeca" is toegekend aan 't Havenmantsje en vindt een dubbele bestemming met ook andersoortige bedrijfsactiviteiten passender.

Reactie:

In het geldende bestemmingsplan is een gemengde bestemming met een mogelijkheid voor horeca toegekend aan het perceel. Dit bestemmingsplan is ontwikkeld in een tijd dat het Havenkwartier voor grote ontwikkelingen stond. Het was toen nog niet exact duidelijk op welke wijze 't Havenmantsje ingevuld werd. Deze duidelijkheid is er nu. Om deze reden is gekozen voor een concretere bestemmingsplanregeling voor 't Havenmantsje die is toegespitst op "Horeca".

Afwijkingen

De vereniging stelt vraagtekens bij de afwijkingmogelijkheden in de regels van het bestemmingsplan en ziet hiermee een mogelijkheid voor de realisatie van voor de vereniging ongewenste ontwikkelingen, zoals de bouw van appartementengebouw "Willemstaete". De vereniging wil dan ook geen postzegelbestemmingsplannen, afwijkingen of vrijstellingen meer.

Reactie:

Via afwijking zijn alleen kleine, perceelsgerichte ontwikkelingen mogelijk, nadat deze door de gemeente zijn getoetst en nadat er een mogelijkheid voor beroep is geweest. Deze mogelijkheid ontbreekt als deze ontwikkelingen niet door middel van aan afwijking van de regels, maar bij recht (direct zonder procedure) mogelijk worden gemaakt. Dit in tegenstelling tot het geldende bestemmingsplan, waar ook vrij grote ruimtelijke ingrepen (zoals het verhogen van de bouwhoogten) mogelijk waren. Hier is nu geen sprake meer van. Grootschalige, nieuwe ontwikkelingen kunnen niet door middel van de afwijkingmogelijkheden in het nieuwe bestemmingsplan mogelijk gemaakt. Indien hier sprake van is en de gemeente hiervoor groen licht geeft, dan kunnen grotere, nieuwe ontwikkelingen worden geregeld door middel van een (postzegel)bestemmingsplan of een omgevingsvergunning. Dit staat los van het nieuwe bestemmingsplan voor het Havenkwartier. De tekst in het bestemmingsplan wordt om deze reden niet aangepast.

Ad 2. Belangenvereniging "Het Havenkwartier"

De belangenvereniging "Het Havenkwartier" plaats de volgende opmerkingen op het voorontwerpbestemmingsplan:

Verschil huidig en nieuw bestemmingsplan

De belangenvereniging wil graag inzichtelijk hebben op welke punten het voorontwerpbestemmingsplan afwijkt van het huidige bestemmingsplan.

Reactie:

Sinds de inwerkingtreding van het geldende bestemmingsplan uit 1996 is de wetgeving en het beleid aanzienlijk gewijzigd en zijn in het Havenkwartier verscheidende ontwikkelingen gerealiseerd. In grote lijnen zijn deze nieuwe ontwikkelingen conform de bouwvergunningen vertaald in het bestemmingsplan en is het bestemmingsplan geüpdate wat betreft wet- en regelgeving. Het voert buiten de reikwijdte van het bestemmingsplan om al deze verschillen in beeld te brengen. Wel zal een lijst met daarin de verschillen tussen het geldende en het nieuwe bestemmingsplan worden opgesteld. Deze wordt aan het bestemmingsplan als bijlage toegevoegd. Het staat de belangenvereniging echter ook vrij om het oude en het nieuwe bestemmingsplan naast elkaar te leggen en met elkaar te vergelijken.

Verkeerde maten en bestemmingen

De belangenvereniging geeft aan dat in het voorontwerpbestemmingsplan verkeerde maten en bestemmingen zijn opgenomen. Zo worden parkeerplaatsen aangegeven als woongebied en zijn tuinen niet als tuinen aangegeven.

Reactie:

De bestemmingsplanregeling biedt binnen de verschillende bestemmingen mogelijkheden voor verschillende functies. Zo zijn in de bestemming "Wonen" naast de woningen zelf ook parkeerplaatsen en de bijbehorende tuinen toegestaan. Naast de feitelijke situatie maken ook de mogelijkheden uit het geldende bestemmingsplan deel uit van de bestaande situatie. In het nieuwe bestemmingsplan voor het Havenkwartier is hierin een balans geboden. Enkele verkeerde maten en bestemmingen worden in het bestemmingsplan gecorrigeerd.

Mogelijkheid tot vrijstelling

De belangenvereniging is van mening dat elke mogelijkheid tot vrijstelling volstrekt moet worden weggelaten. In het bestemmingsplan wordt geen apart artikel aan vrijstellingen geweid.

Reactie:

Sinds de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht bestaan vrijstellingen niet meer. Deze zijn vervangen door afwijkingen. Bij de verdere beantwoording op de inspraakreactie wordt aangesloten op het onderdeel "afwijkingen" van de inspraakreactie van de Vereniging "Oud Harlingen".

Welstandsnota

In de nota van uitgangspunten is geformuleerd dat het de aanbeveling verdient om het gedeelte uit de welstandsnota dat van toepassing is op het Havenkwartier nog eens aan een nader onderzoek te onderwerpen. De belangenvereniging vraagt of hier al onderzoek naar gedaan is of dat nog gaat komen.

Reactie:

De welstandsnota uit 2003 wordt momenteel geactualiseerd. Dit geldt ook voor het welstandsbeleid voor het Havenkwartier. Alhoewel er geen grote veranderingen ten opzichte van de huidige welstandsnota worden verwacht, zullen de opgedane ervaringen van de afgelopen jaren hierin worden verwerkt.

Geluid

De belangenvereniging constateert dat in het bestemmingsplan geen geluidkaart is inbegrepen en is van mening dat deze aanwezig dient te zijn. Ook wil men graag weten wat de normen zijn voor geluidsoverlast. De trein moet volgens de belangenvereniging verderop stoppen, net zoals in de oude situatie.

Reactie:

Het bestemmingsplan betreft grotendeels een conserverende regeling ter vervanging van het huidige, geldende bestemmingsplan. De realisatie van nieuwe geluidsgevoelige objecten (zoals woningen en scholen), die nog niet eerder juridisch-planologisch waren geregeld, is hierin niet mogelijk. Tevens is, zoals uit paragraaf 4.3 van de toelichting kan worden opgemaakt, de bestemmingsplanregeling zo opgezet dat een verslechtering van akoestische situatie niet mogelijk is. Om deze reden is het niet noodzakelijk akoestisch onderzoek uit te voeren of een geluidskaart aan het bestemmingsplan toe te voegen. De vroegere gemeentelijke geluidsniveaukaarten hebben sinds de aanpassing van de Wet geluidhinder in 2007 geen wettelijke status meer. In zijn algemeenheid geldt voor wegverkeerslawaaï een voorkeurgrenswaarde van 48 dB en voor spoorweglawaaï 50 dB. Alle vroegere ontwikkelingen in het plangebied zijn aan de voorkeurgrenswaarden getoetst en waren op grond van de Wet geluidhinder mogelijk. Omdat in een groot deel van het plangebied de maximumsnelheid is verlaagd tot 30 km/uur (inclusief een daarbij passend inrichtingsprofiel), kan worden gesteld dat de akoestische situatie juist is verbeterd.

In het bestemmingsplan is het niet mogelijk om de stopplaats van de trein te regelen.

Beschermd stadsgezicht

De belangenvereniging wil het beschermd stadsgezicht voor het hele Havenkwartier opdat het welstandsbeleid is gericht op het behouden en daar waar mogelijk versterken en herstellen van de cultuurhistorische waarden.

Reactie:

De begrenzing van het beschermde stadsgezicht is afgestemd zoals dat wettelijk is geregeld conform artikel 35 van de Monumentenwet 1988. De begrenzing hiervan kan om deze reden niet in het bestemmingsplan worden gewijzigd.

Daarnaast is geconstateerd dat de bebouwing aan de Zuiderstraat tevens kan worden gekarakteriseerd als cultuurhistorisch ruimtelijk en waardevol. Om deze reden zijn deze gebieden voorzien van een beschermende regeling door middel van de dubbelbestemming "Waarde - Cultuurhistorisch en ruimtelijk waardevol gebied", vergelijkbaar met de regeling voor het beschermde stadsgezicht.

Ook is een aantal panden in het plangebied een Rijksmonument of een gemeentelijk monument. Deze gebouwen worden beschermd op grond van de Monumentenwet 1988 dan wel de gemeentelijke monumentenverordening en behoeven om deze reden geen aanvullende regeling in het bestemmingsplan, zoals ook in paragraaf 3.4 van de toelichting is aangegeven. Voor het overige deel van het plangebied geldt een conserverende regeling die grotendeels is gebaseerd op de bestaande situatie. Hiermee wordt een passende bescherming geboden voor het Havenkwartier.

Dukdalfterrein

De belangenvereniging geeft een aantal opmerkingen met betrekking tot het Dukdalfterrein:

De Notitie Bouwhoogte geeft een maximumhoogte van 15 meter. De belangenvereniging vindt dit extreem hoog en niet passend bij het Havenkwartier en vindt dat alle nieuwbouw aan moet sluiten op de bestaande bebouwing.

Reactie:

De hoogten in het bestemmingsplan zijn afgestemd op de bestaande situatie dan wel de planologische mogelijkheden uit het geldende bestemmingsplan. In het geldende bestemmingsplan geldt voor het gehele Dukdalfterrein een maximale bouwhoogte van 16 meter. In de uit te werken bestemming is de maximale bouwhoogte verlaagd tot 15 meter zodat deze afgestemd is op de Notitie Bouwhoogte. Bij het uitwerken van de bestemming geldt de voorwaarde dat de bouwhoogte van het westen naar het oosten trapsgewijs afneemt van maximaal 15 meter tot maximaal 10 meter. Zo wordt aangesloten bij de bestaande situatie aan beide zijden van het Dukdalfterrein. De gemeente is van mening dat dit passend is bij het Havenkwartier.

Om vol bouwen te voorkomen, wil de belangenvereniging het bebouwingspercentage op 50% zetten.

Reactie:

Het bebouwingspercentage is afgestemd op de bouwmogelijkheden uit het geldende bestemmingsplan. Een maximaal bebouwingspercentage van 70% biedt voldoende waarborging dat het terrein niet vol kan worden gebouwd. De gemeente ziet dan ook geen reden om dit percentage te verlagen.

De belangenvereniging vindt een appartementenwand op het Dukdalfterrein niet passen en is voor laagbouw en sociale woningbouw.

Reactie:

Voor het Dukdalfterrein is nog geen bouwplan. Om deze reden is een uit te werken bestemming opgenomen, waar in geval van een concreet bouwplan een uitwerkingsplan voor wordt opgesteld dat een eigen planologische procedure doorloopt. De inspraakreactie van de belangenvereniging is op dit punt dan ook prematuur. In de uit te werken bestemming bestaan mogelijkheden voor zowel appartementen als grondgebonden woningen. Ook sociale woningbouw behoort tot de mogelijkheden.

Geen gesloten gevelwand

De belangenvereniging wil geen gesloten gevelwand en is tegen het dichtbouwen van het Albert Heijn terrein.

Reactie:

In het geldende bestemmingsplan is op deze locatie een bouw­mogelijkheid opgenomen die in het voorontwerpbestemmingsplan voor het Havenkwartier achterwege is gelaten. Deze mogelijkheid wordt in het ontwerpbestemmingsplan voor het Havenkwartier echter wederom opgenomen. In tegenstelling tot het geldende bestemmingsplan, is het bouwvlak meer afgestemd op de omgeving en is de bouw­mogelijkheid alleen van toepassing op het wonen. In die zin wordt tegemoet gekomen aan de inspraakreactie van de belangenvereniging.

Uitbreiding 't Havenmantsje

Naast 't Havenmantsje is een hoog gebouw inbestemd, de belangenvereniging is hierop tegen omdat hierdoor het open karakter van het Havenplein verloren gaat en de ruimte van 't Havenmantsje naar de brug wordt volgebouwd.

Reactie:

De uitbreiding van 't Havenmantsje is afgestemd op een concreet bouwplan dat bij de gemeente Harlingen is ingediend. De gemeente Harlingen heeft weloverwogen de keuze gemaakt hieraan mee te werken. De Rijksbouwmeester heeft inmiddels ook ingestemd met deze ontwikkeling. Om deze reden is de uitbreiding volgens het bouwplan vertaald in het bestemmingsplan. De gemeenten is hierin van mening dat het open karakter van het Havenplein hierdoor niet verloren gaat.

Bouwmogelijkheid Havenweg 9 (terrein Mensonides)

In het bestemmingsplan is voor deze locatie een bouwmogelijkheid opgenomen voor de bouw van 33 appartementen. Dit is niet meer het nieuwste plan, de nieuwste plannen voorzien in de bouw van 11 grondgebonden woningen op deze locatie.

Reactie:

Het bestemmingsplan wordt aangepast door de bouwmogelijkheden in dit gebied in overeenstemming te brengen met het nieuwste bouwplan, waarbij aan de Havenweg 11 grondgebonden woningen zijn gepland en in Westerstraat 4 woningen.

Bouwmogelijkheid Welgelegen terrein

Op dit terrein staat nog een gebouw in de planning. Volgens de belangenvereniging mogen op dit stuk nog 7 woningen komen. Ook zou hier ruimte moeten komen voor een speeltuin en parkeerplaatsen.

Reactie:

De bouwmogelijkheid op het terrein is overgenomen uit het geldende bestemmingsplan. Binnen het bouwvlak kan alleen een woongebouw gerealiseerd worden en geen grondgebonden woningen. Dit zijn bestaande rechten. Een maximum aantal woningen is hier niet van toepassing. In het bouwvlak en de omliggende gronden worden

mogelijkheden geboden voor een speeltuin en/of parkeerplaatsen. In de bestemmingsplanregeling wordt de mogelijkheid voor speelvoorzieningen toegevoegd.

Parkeerplaatsen

Bij alle nieuwbouw moet parkeren op eigen terrein zijn inbegrepen.

Reactie:

De gemeente Harlingen hanteert een parkeernorm van 2 parkeerplaatsen per woning. Alle nieuwbouwplannen in het plangebied dienen hieraan te voldoen.

Groen en speelveld

De belangenvereniging ziet graag meer groen en speelvelden opgenomen in het bestemmingsplan.

Reactie:

In een aantal bestemmingen van het voorontwerpbestemmingsplan is de mogelijkheid voor groen en/of speelvoorzieningen opgenomen. Het bestemmingsplan wordt aangepast zodat ook binnen de bestemmingen "Verkeer - Parkeren", "Wonen", "Wonen - Woongebouw" en "Wonen - Uit te werken" speelvoorzieningen tot de mogelijkheden behoren.

Waterkering

Een deel van het Havenkwartier is inbestemd als waterkering. Volgens de belangenvereniging dient een eventuele uitbreiding van de zeekering niet in het Havenkwartier plaats te vinden maar richting het Willemshaventerrein.

Reactie:

De begrenzing van de zone van de primaire waterkering is afgestemd op het provinciaal Waterhuishoudingsplan. Dit zijn wettelijke vastgelegde zones waar geen veranderingen in aangebracht kunnen worden. Zoals uit de beantwoording van de overlegreacties van de Provincie en het Wetterskip blijkt, wordt de begrenzing hiervan aangepast in het bestemmingsplan.

Opmerkingen per bladzijde toelichting

Naast de hiervoor geplaatste opmerking geeft de belangenvereniging per bladzijde opmerkingen op de toelichting van het voorontwerpbestemmingsplan.

Bladzijde 1

Het is de belangenvereniging niet duidelijk hoe de *Nota van uitgangspunten* is geïntegreerd in dit voorontwerpbestemmingsplan.

Reactie:

De uitgangspunten van Nota van Uitgangspunten zijn verwerkt in de juridische regeling van het bestemmingsplan en in de toelichting.

Deze uitgangspunten zijn in de Nota van Uitgangspunten zelf omschreven. Overigens is de Nota van Uitgangspunten op een aantal punten verouderd c.q. ingehaald door nieuwe wetgeving.

Bladzijde 2

De belangenvereniging vraagt wat een juridisch-planologische regeling voor de nieuwe waterkering en de spoorlijn is en waarom het eindstation haven is verplaatst.

Reactie:

Deze inmiddels gerealiseerde ontwikkelingen zijn opgenomen in het bestemmingsplan. Hiervoor is een juridisch-planologische regeling geboden. Deze bestaat uit een artikel van de regels die van toepassing is op een deel van de verbeelding ter plaatse van de nieuwe waterkering en de spoorlijn.

Dit geldt ook voor het station, de verplaatsing hiervan heeft een zelfstandige procedure doorlopen.

Bladzijde 5

Het is volgens de belangenvereniging onjuist dat de Zuiderhaven zijn oude vorm heeft. Er is ter hoogte van het oude Postumsterrein en het oude werfsterrein een nieuwe damwand ingezet die de kade aanmerkelijk heeft vergroot.

Reactie:

Dit wordt in de toelichting aangepast.

De belangenvereniging geeft aan dat de plannen voor de Nieuwe Willems-haven inderdaad in samenhang moeten worden bekeken met het Havenkwartier. De belangenvereniging wil verder voor het hele Havenkwartier de status beschermstadsgezicht.

Reactie:

Dit bestemmingsplan geeft geen juridisch-planologisch regeling voor de Willemshaven. De definitieve plannen voor dit terrein zijn tot nu toe onbekend. Als deze bekend zijn, zullen deze getoetst worden aan de wetgeving en in samenhang met de omgeving worden beoordeeld.

Wat betreft de begrenzing van het beschermd stadsgezicht, zie hiervoor de eerdere beantwoording onder het punt "Beschermd stadsgezicht".

Bladzijde 6

De belangenvereniging stelt voor het begrip "afgevaarderd" te vervangen door het begrip een "30 km-zone".

Reactie:

De tekst van de toelichting wordt op dit punt integraal aangepast.

Vlak boven het plaatje staat aangegeven dat voor 't Havenmantsje, het Dukdalfterrein, de hoeklocatie Zeeweg/Werfpad en de Wasbleekbuurt nieuwe ontwikkelingen op stapel staan. De belangenvereniging vraagt waarom deze ontwikkelingen niet strikter zijn beschreven.

Reactie:

Voor 't Havenmantsje is een concreet bouwplan ingediend dat is vertaald in het bestemmingsplan. Het bouwplan betreft een aanbouw aan de oostzijde van het huidige gebouw, die lager is dan het huidige gebouw van 't Havenmantsje.

Voor het Dukdalfterrein zijn in de uit te werken bestemming regels opgenomen waaraan een bouwplan moet voldoen.

In de Wasbleekbuurt is een bouwaanvraag ontvangen voor de uitbreiding van de fysiotherapiepraktijk aan de Wasbleek / de Rozengracht en de bouw van een privé autostalling aan de Wasbleek met daarboven een kookclub en huiswerkbegeleiding. Deze bouwaanvraag wordt als ambtelijke aanpassing in het bestemmingsplan meegenomen.

Voor de andere beoogde ontwikkelingen zijn nog geen concrete bouwplannen. Om deze reden kunnen ze niet strikter worden beschreven.

Bladzijde 7

De belangenvereniging vindt de derde alinea van deze pagina verwarrend.

Reactie:

Deze alinea wordt duidelijker geformuleerd.

Bladzijde 10

De belangenvereniging geeft aan dat de Hoge Havenweg en de Hoge Willemsskade niet meer bestaan.

Reactie:

Dit wordt in de toelichting integraal gecorrigeerd.

Bladzijde 11

Met betrekking tot "spoorwegen" geeft de belangenvereniging aan dat het onhandig en verwarrend is dat de trein ver voor de kop van de spoorlijn stopt.

Reactie:

De gemeente betreurt deze constatering van de belangenvereniging. De plaats waar de trein stopt, kan echter niet door middel van een bestemmingsplan worden geregeld.

Met betrekking tot "parkeren" geeft de belangenvereniging aan dat de redactie van de op een na laatste zin moet worden aangepast en dat parkeervergunningen niet uitgegeven dienen te worden aan personen die een eigen parkeerruimte tot hun beschikking hebben. Ook stelt de belangen-

vereniging dat bij alle nieuwbouw parkeren op eigen terrein moet zijn inbegrepen.

Reactie:

De redactie van de zin wordt aangepast in die zin dat het woord "en" vervangen wordt door het woord "of". De uitgifte van parkeervergunning wordt niet geregeld in het bestemmingsplan. Bij nieuwbouw dient voldaan te worden aan de parkeernormen die de gemeente Harlingen hanteert.

Bladzijde 12

De belangenvereniging stelt voor het gehele Havenkwartier tot het beschermd stadsgezicht te laten behoren. Verder stelt de belangenvereniging dat het niet klopt dat de zeekering niet voldoet aan de standaarden.

Reactie:

Zie hiervoor de eerdere beantwoording onder "Beschermd stadsgezicht".

Het stuk tekst in paragraaf 3.2 geldt voor de gehele stad Harlingen en niet alleen voor het Havenkwartier. Inmiddels voldoet de zeekering aan de standaarden. De tekst in de toelichting is op dit punt achterhaald en wordt geactualiseerd.

Bladzijde 13 en 14

De belangenvereniging vraagt wat de voorwaarden zijn voor het bouwen in de reserveringszone.

Reactie:

In artikel 19 van de regels zijn deze voorwaarden opgenomen.

Bladzijde 15

De belangenvereniging is van mening dat het nieuwe materieel en de nieuwe dienstregelingen van Arriva hebben geleid tot een ernstige toename van geluidsoverlast.

Reactie:

Uit onderzoek is gebleken dat aan de normen uit de Wet geluidhinder wordt voldaan wat betreft spoorweglawaai. Paragraaf 4.3 van de toelichting gaat hierop in. De gemeente is dan ook niet van mening dat er sprake is van een ernstige toename van geluidsoverlast.

Bladzijde 18

De belangenvereniging vindt dat in de derde alinea genoemde uitgangspunten prima zijn.

Reactie:

De gemeente is blij met deze constatering en neemt het voor kennisgeving aan.

Bladzijde 19

De belangenvereniging vindt dat de invulling van het Havenkwartier met appartementen niet past bij de kleinschaligheid van het Havenkwartier, zoals in het Woonplan wordt gesteld.

Reactie:

De gemeente is van mening dat de invulling van het Havenkwartier met (deels) appartementen wel past binnen het karakter van het gebied. Aangezien de paragraaf over het woonplan achterhaald en verwarrend is, is besloten dit tekstdeel uit het bestemmingsplan te schrappen.

Wat betreft de welstandsnota stelt de belangenvereniging dat het wellicht verstandig is niet zoveel op te schrijven waar de gemeente zich niet aan houdt, maar alleen dat op te schrijven waar anders zaken mis gaan als iedereen maar zijn gang kan gaan.

Reactie:

Ieder bouwplan wordt getoetst aan de welstandsnota, waarbij als uitgangspunt een positief welstandsadvies geldt. De gemeente Harlingen houdt zich hieraan.

Bladzijde 21

De belangenvereniging vindt het merkwaardig dat ook de nieuwbouw is aangemerkt als beschermd stadsgezicht en dat dit niet geldt voor enkele oudere panden in het Havenkwartier

Reactie:

Zoals eerder aangegeven, is de begrenzing van het beschermde stadsgezicht wettelijk geregeld. Het is een misvatting dat alleen oude panden kunnen behoren tot een beschermd stadsgezicht, hierbinnen is ook nieuwbouw mogelijk binnen de daarvoor gestelde voorwaarden.

Bladzijde 24

De belangenvereniging vindt dat de reserveringszone voor de waterkering nader dient te worden omschreven in het bestemmingsplan.

Reactie:

In artikel 19 van de regels is dit nader omschreven.

Verder gaat de belangenvereniging er vanuit dat een eventuele uitbreiding in de toekomst van de zeekering langs de spoorlijn zal geschieden in de richting van de zee aan de Dok zijde van de zeekering en niet stadinwaarts.

Reactie:

Hierover is nog geen duidelijkheid. Op het moment dat hier duidelijkheid over is, kan de belangenvereniging hierop reageren.

Bladzijde 25

De belangenvereniging geeft aan dat de frasen over het spoorweglawaaai en de MER onderzoeken achterhaald zijn. De nieuwe normen dienen naar de mening van de belangenvereniging te worden gehandhaafd en de belangenvereniging vraagt om nieuwe geluidsmetingen.

Reactie:

Voor het bestemmingsplan en de Wet geluidhinder is het een bestaande situatie, waar de bestemmingsplanregeling op is afgestemd. In het verleden is aangetoond dat aan de toen geldende geluidsnormen is voldaan. Wel wordt deze beoogde geluidsproblematiek door de milieuadviesdienst onderzocht. De resultaten hiervan worden in het bestemmingsplan verwerkt.

Verder geeft de belangenvereniging aan dat de gemeente verkeersmetingen voor geluidsoverlast tracht te voorkomen door het invoeren van een 30 km/uur zone. Naast het geluid, is de overlast van zwaar verkeer en zachte ondergrond in een gebied met oude slecht gefundeerde huizen gevaarlijk voor de bebouwing.

Reactie:

Het wel of niet uitvoeren van verkeersmetingen is voor de gemeente geen motief geweest voor het invoeren van een 30 km/uur zone en het veranderen van de inrichting van de wegen. In een 30 km/uur zone is zwaar, doorgaand verkeer ongewenst. Hiervoor zijn in Harlingen andere routes beschikbaar.

Bladzijde 30

In de opsomming ontbreekt volgens de belangenvereniging de Dwarsstraat die de oude vestingwallen volgt en gerechtelijk erkend historisch is.

Reactie:

De Dwarsstraat is niet van dien mate cultuurhistorisch en ruimtelijk waardevol zoals de Zuiderstraat dat wel is. Om deze reden is deze straat niet in het overzicht genoemd.

Bladzijde 35

De belangenvereniging geeft aan dat de teksten achterhaald zijn.

Reactie:

De tekst in paragraaf 5.2 wordt geactualiseerd, zodat gesproken wordt dat de nieuwe kademuur reeds is aangelegd.

Bladzijde 36

De belangenvereniging is voor handhaving van de poffertjeskraam.

Reactie:

De gemeente heeft inmiddels besloten de poffertjeskraam in te bestemmen. Dit wordt in het bestemmingsplan aangepast.

Binnengebieden en overbodige parkeerplaatsen kunnen volgens de belangenvereniging ingericht worden als groengebied. Parkeerplaatsen vallen te realiseren op het oude overslagterrein achter de zeekering op het oude overslagterrein van Prorail.

Reactie:

Het bestemmingsplan biedt hiervoor de mogelijkheden. In de bestemmingen voor het openbare gebied (de bestemming "Groen" en de verkeersbestemmingen), maar ook binnen de woonbestemmingen en de gemengde bestemming zijn parkeren en groen mogelijk.

Bladzijde 37

De belangenvereniging constateert dat de loopafstand vanaf het havenstation naar de huidige veerterminal bijna is verdubbeld en vindt dit klantvriendelijk.

Reactie:

De gemeente betreurt dit. Echter, het bestemmingsplan kan de loopafstand niet regelen.

De belangenvereniging vindt de term "afwaarderen tot verblijfsgebied" denigrerend klinken en vindt dat de maximumsnelheid van 30 km/uur gehandhaafd dient te worden. dat de loopafstand vanaf het havenstation naar de huidige veerterminal bijna is verdubbeld en vindt dit klantvriendelijk.

Reactie:

De tekst wordt op dit punt integraal aangepast. De handhaving van de maximumsnelheid wordt niet in het bestemmingsplan geregeld. De gemeente Harlingen streeft dit uiteraard naar.

Bladzijde 38

De belangenvereniging constateert dat de bruggen aan de andere kant van de kademuur, die naar de Dokshaven toe leiden, een trap moeten hebben en vraagt of dit wordt hersteld.

Reactie:

Het bestemmingsplan biedt hiervoor de mogelijkheden. De gemeenteraad moet hierover nog een beslissing nemen.

Bladzijde 40

In het huidige bestemmingsplan zijn volgens de belangenvereniging teveel vrijstellingen mogelijk, dat is nu niet meer nodig want postzegelbestemmingsplannen zijn mogelijk en dan is er in ieder geval controle door de raad. De belangenvereniging vindt de formulering verwarrend en vraagt of een postzegelbestemmingsplan hetzelfde is als een nieuw bestemmingsplan dat alle procedures door moet, anders dan artikel 19.

Reactie:

In de Wet ruimtelijke ordening zijn artikel 19-procedures niet meer mogelijk. Een bestemmingsplan kan binnenplanse mogelijkheden

bieden voor kleinschalige ontwikkelingen. Het bevoegd gezag (in de meeste gevallen burgemeester en wethouders) is hiervoor besluitvormend. Een postzegelbestemmingsplan betreft een regulier bestemmingsplan dat door de gemeenteraad wordt vastgesteld. Hiermee kunnen ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt die niet passen binnen het geldende bestemmingsplan. Aangezien dit niet binnen het kader van het bestemmingsplan "Harlingen - Havenkwartier" valt, zal deze tekstpassage uit de toelichting worden verwijderd. Overigens biedt ook de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de mogelijkheid om ontwikkelingen mogelijk te maken die niet in het bestemmingsplan passen (een zogenaamde "buitenplanse" afwijking). Nadat de gemeente hierover een standpunt heeft ingenomen, kan dit door middel van de uitgebreide procedure met een ruimtelijke onderbouwing.

De belangenvereniging vraagt hoe de formuleringen voor het Dukdalfterrein op deze pagina en de formuleringen op bladzijde 45 onder 6.3 zich tot elkaar verhouden. De belangenvereniging vindt de maximale bouwhoogte van vijftien meter op het Dukdalfterrein onwenselijk en niet passend in deze kleinschalige wijk.

Reactie:

Beide paragrafen zijn op elkaar afgestemd. In het geldende bestemmingsplan bestaat voor het Dukdalfterrein een bouwmogelijkheid tot een maximale bouwhoogte van 16 meter. In het nieuwe bestemmingsplan is een regeling opgenomen waarmee de mogelijkheden op het Dukdalfterrein zijn beperkt en meer zijn afgestemd op de omgeving. Om deze reden is de gemeente Harlingen van mening dat de ontwikkelingsmogelijkheden op het Dukdalfterrein passend zijn voor het Havenkwartier.

Bladzijde 43

De Belangenvereniging is niet overtuigd van de noodzaak tot een bouwvlak van meer dan tien meter naast het 't Havenmantsje. Met de bewoners aan het Havenplein is ook over een andere invulling dan de nu voorgestane gesproken.

Reactie:

De gemeente verwijst hierbij naar de beantwoording van een inspraakreactie van de belangenvereniging op bladzijde 12. Andere bouwaanvragen op het Havenplein hebben zich niet voorgedaan en zijn om deze reden niet in behandeling genomen dan wel opgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan.

Bladzijde 45

De belangenvereniging stelt voor de bouwmogelijkheden op het Dukdalfterrein het volgende voor:

- een bebouwingspercentage van 50%;
- een maximale bouwhoogte van 15 meter;

- een maximale bouwhoogte van de randen toe aflopend tot de hoogte van de bestaande bebouwing in de omgeving.

Reactie:

In de uit te werken bestemming is reeds een maximale bouwhoogte van 15 meter opgenomen en een trapsgewijze afbouw van deze bouwhoogte tot aan maximaal 10 meter aan de kant van de Steenhouwersstraat. Hiermee wordt voldaan aan het voorstel van de belangenvereniging. Het bebouwingspercentage van maximaal 70% is afgestemd op de mogelijkheden uit het gelende bestemmingsplan. De gemeente ziet geen redenen om dit percentage te verlagen.

Bladzijde 46

De belangenvereniging wil geen binnenplanse afwijkingenmogelijkheden in het bestemmingsplan zonder inmenging van de gemeenteraad, aangezien in het verleden met binnenplanse afwijkingen volgens de belangenvereniging ongewenste ontwikkelingen zijn gerealiseerd.

Reactie:

Zie hiervoor de beantwoording onder het kopje "Afwijkingen" op bladzijde 8 van deze reactienota.

Bladzijde 48

De belangenvereniging vraagt zich af wat met paragraaf 7.3 en 7.4 wordt bedoeld.

Reactie:

Het is wettelijk verplicht in de toelichting van een bestemmingsplan in te gaan op de economisch uitvoerbaarheid en op de grondexploitatie.

Wat betreft paragraaf 7.3, wordt bedoeld dat in het bestemmingsplan geen nieuwe bouwmogelijkheden zitten die nog niet in het geldende bestemmingsplan waren geregeld. Om deze reden hoeft geen inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid. Omdat voor de Dukdalferrein een uitwerkingsplan opgesteld dient te worden, zal ten tijde van het opstellen hiervan inzicht worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van de ontwikkelingen. Ditzelfde is ook van toepassing op de grondexploitatie zoals in paragraaf 7.4 is omschreven.

Opmerkingen regels

Artikel 1

De belangenvereniging vraagt wat het verschil is tussen 21 en 43.

Reactie:

Met deze begrippen wordt hetzelfde bedoeld. Omdat dit niet van toepassing is in de regels zullen deze begripsomschrijvingen uit de regels worden verwijderd.

Artikel 7

De belangenvereniging geeft aan geen behoefte te hebben aan artikel 7.4 aangezien de vuurtoren afwijkt van de bouwregels en in het oude bestemmingsplan een apart artikel voor de vuurtoren was opgenomen.

Reactie:

Dit artikel gaat niet in op de maximale bouwhoogte van de (voormalige) vuurtoren. Dit is geregeld door middel van de aanduiding "maximale bouwhoogte (m)", voor de vuurtoren is hiervoor op de verbeelding aan maximale bouwhoogte van 25 meter opgenomen. De afwijkingmogelijkheid is alleen van toepassing op het mogelijk realiseren van bouwwerken, geen gebouwen zijnde die tussen de 15 en de 25 meter hoog zijn.

De belangenvereniging vraagt zich af waarom in artikel 7.6 het slopen is opgenomen en welke criteria hiervoor gelden.

Reactie:

Deze regeling is opgenomen voor 't Havenmantsje om dit pand, in tegenstelling tot andere niet-karakteristieke panden, een extra beschermende regeling te bieden in (het ondenklijke) geval van sloop. De criteria zijn afgestemd op de criteria die ook voor het beschermde stadsgezicht gelden en zijn volgens de gemeente voldoende duidelijk om een aanvraag tot een omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk te toetsen.

Artikel 8

De belangenvereniging ziet geen noodzaak voor artikel 8.5 en stelt voor het woord "wezenlijke" te schappen.

Reactie:

De belangenvereniging geeft niet aan waarom men geen noodzaak ziet voor artikel 8.5. Deze mogelijkheid is in het bestemmingsplan opgenomen om wijzigingen in het wegprofiel van de Spoorstraat mogelijk te maken. In de Wet geluidhinder zijn hiervoor normen opgenomen, waarbinnen een kleinschalige toename van wegverkeersgeluid is toegestaan. Om deze reden wordt het woord "wezenlijke" niet geschrapt.

Artikel 10 en 11

De belangenvereniging geeft aan geen behoefte te hebben aan de artikelen 10.4 en 11.4.

Reactie:

De belangenvereniging geeft niet aan waarom men geen noodzaak ziet voor deze artikelen. In de bestemming "Verkeer - Railverkeer" zijn uitsluitend gebouwen ten behoeve van wachtruimten toegestaan, binnen de bestemming "Verkeer - Verblijf" zijn dit uitsluitend gebouwen ten behoeve van de bediening van kunstwerken. Bij recht geldt hiervoor een maximum oppervlakte van 50 m², door middel

van een afwijkingsmogelijkheid kan dit in beide bestemmingen onder voorwaarden worden vergroot tot 100 m². Aangezien in het bestemmingsplan de bestaande situatie wordt vastgelegd en tijdens de looptijd van het bestemmingsplan er waarschijnlijk geen sprake zal zijn van de realisatie van dergelijk gebouwen, is besloten de afwijkingsmogelijkheid in beide bestemmingsplan te schrappen. Dit wordt aangepast in het bestemmingsplan.

Artikel 13

De belangenvereniging vraagt een toelichting op artikel 13.5.3 in verband met onduidelijkheid van de bepaling.

Reactie:

Artikel 13.5 geeft aan dat voor het aanbrengen of verwijderen van walbeschoeiingen en het maken een aanlegplaatsen een omgevingsvergunning vereist is. Deze wordt slechts verleend als is aangetoond dat bij deze werkzaamheden geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waterkerende functie en aan de cultuurhistorische waarden van de gronden. Dit wordt in artikel 13.5.3 geregeld. Voordat de gemeente de omgevingsvergunning verleent, is een zorgvuldige afweging van deze belangen van belang.

Artikel 14

De belangenvereniging vraagt zich af of door middel van de regeling in artikel 14.2.3 het gehele bouwvlak kan worden volgebouwd.

Reactie:

Bijgebouwen kunnen binnen de bestemming zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd onder de in artikel 14.2.3 genoemde voorwaarden. De regeling gaat niet uit van het bouwvlak maar van het bouwperceel. Maximaal 40 % van de oppervlakte van het bouwperceel, exclusief de oppervlakte van het hoofdgebouw, mag worden bebouwd met bijgebouwen. Hiermee wordt voorkomen dat de percelen geheel volgebouwd kunnen worden.

De belangenvereniging geeft aan geen behoefte te hebben aan de afwijkingsmogelijkheid in artikel 14.4 naast de mogelijkheid voor postzegelbestemmingsplannen.

Reactie:

Zie hiervoor de beantwoording onder het kopje "Afwijkingen" op bladzijde 8 van deze reactienota. Het gaat hier dus niet om grote ontwikkelingen, om deze reden is een uitgebreide procedure zoals een (postzegel)bestemmingsplan dat heeft ongewenst, en is voor deze ontwikkeling gekozen voor een afwijkingsmogelijkheid. De gemeente is van mening dat deze ontwikkelingen onder de gestelde voorwaarden mogelijk moeten zijn en dat het bestemmingsplan hierin geen beperkende factor moet zijn.

Artikel 16

De belangenvereniging vraagt wie een hogere grenswaarde voor geluid vaststelt en of daar een procedure voor is.

Reactie:

In geval van een hogere grenswaarde voor geluid dan wordt deze door burgemeester en wethouders vastgesteld.

Het ontwerpbesluit voor de hogere waarde wordt met de daarop betrekking hebbende stukken ter inzage gelegd. Hierop is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing is. Binnen een termijn van 6 weken kunnen belanghebbenden bij het bestuursorgaan hun zienswijze over het ontwerp naar voren mogen brengen.

De belangenvereniging geeft aan geen behoefte aan artikel 16.4 en meldt hierbij dat de mogelijkheden in artikel 16 al ruim genoeg zijn.

Reactie:

In artikel 16.4 is opgenomen dat er geen verruiming kan worden geboden aan de uitwerkingsregels in artikel 16.2. Het biedt een mogelijkheid om hierbinnen extra voorwaarden te stellen aan eventuele (toekomstige) ontwikkelingen bij het uitwerken van de bestemming. Er is dus geen sprake van het bieden van extra mogelijkheden zoals de belangenvereniging stelt.

Artikel 17

De belangenvereniging vraagt hoe de artikelen 17.2.1 en 17.3.4 zich tot elkaar verhouden.

Reactie:

Artikel 17.2.1 gaat in op een omgevingsvergunning die nodig is voor het bouwen van bouwwerken. Artikel 17.3.4 gaat in op een omgevingsvergunning die nodig is voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden. In beide gevallen is bij de in artikel 17 genoemde situaties archeologisch onderzoek noodzakelijk.

De belangenvereniging vraagt wat artikel 17.3.5 betekent.

Reactie:

De redactie van dit artikel klopt niet. Dit wordt hersteld.

Artikel 18

De belangenvereniging geeft aan geen behoefte aan artikel 18.4 te hebben.

Reactie:

Zie hiervoor de beantwoording onder het kopje "Afwijkingen" op bladzijde 8 van deze reactienota.

De belangenvereniging vindt dat artikel 18.6.3 te vrijblijvend en niet gerechtelijk verdedigbaar voor de burger is en wil daarom dat de criteria worden

genoemd. Ook vraagt de belangenvereniging of dit niet in strijd is met de Europese regelgeving.

Reactie:

Zoals ook bij de reactie bij artikel 7 is aangegeven geldt deze regeling alleen voor de als "karakteristiek" aangeduide panden. Hiermee wordt een extra beschermende regeling geboden in geval van sloop. De criteria zijn volgens de gemeente voldoende duidelijk om een aanvraag tot een omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk te toetsen. Bij een omgevingsvergunning is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Dit is niet in strijd met de Europese regelgeving.

De belangenvereniging vraagt wat artikel 21 betekent.

Reactie:

Het doel van de anti-dubbeltelregel is te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel en/of bouwvlak mogen beslaan, het open gebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld. Kortweg gezegd komt het erop neer, dat grond die één keer in beschouwing is genomen voor het toestaan van gebouwen, niet een tweede maal mag meetellen voor de toelaatbaarheid van andere gebouwen, als die grond inmiddels tot een ander bouwperceel is gaan behoren. Als een groot bouwperceel wordt opgesplitst in twee of meerdere nieuwe bouwpercelen, ontstaan er daardoor geen extra bouwmogelijkheden.

Artikel 22

Met betrekking tot artikel 22.2 vraagt de belangenvereniging hoe de buur voorkomt dat de overhang te dicht bij de burens komt.

Reactie:

Dit kan op basis van het bestemmingsplan niet worden voorkomen. Bezwaar is mogelijk als deze mogelijkheid wordt meegenomen in een omgevingsvergunning..

Artikel 24

De belangenvereniging vindt artikel 24 teveel van het verkeerde en vindt dat dit artikel verwijderd kan worden.

Reactie:

De gemeente verwijst hiervoor naar de reactie bij artikel 14.

Artikel 26

De belangenvereniging vindt artikel 26 moeilijk leesbaar en vraagt waarom hier ook een afwijking is opgenomen?

Reactie:

De redactie van dit artikel (inclusief de afwijkingmogelijkheid) is afgestemd op het Besluit ruimtelijke ordening en kan om deze reden niet worden aangepast.

Ad 3. Dommerholt Advocaten namens de heer D. Schaaf

In de inspraakreactie worden verschillende motieven genoemd om de pofertjeskraam positief in te bestemmen. Men pleit ervoor in het bestemmingsplan een bouwvlak op te nemen met een oppervlakte van 300 m².

Reactie:

Inmiddels is besloten de poffertjeskraam positief in te bestemmen zoals de inspreker verzoekt. Het bestemmingplan wordt hierop integraal aangepast.

Ad 4. V.O.F. Zuiderhaven

De v.o.f Zuiderhaven kan zich niet verenigen met de regels van de bestemming "Wonen - Uit te werken" in artikel 16. Dit heeft betrekking op de parkeernorm en de bouwhoogte.

Parkeernorm

V.o.f. Zuiderhaven kan zich niet verenigen met een parkeernorm van 2,0 per woning. De flexibiliteit in de uit te werken bestemming wordt hiermee beperkt, waardoor de mogelijkheden op het Dukdalfterrein verminderen. Op basis van afspraken met het college en de parkeerkencijfers uit de CROW publicatie 182 ziet de V.o.f. Zuiderhaven bovendien geen grond voor het hanteren van een parkeernorm van 2,0 en verzoekt de parkeernorm uit het bestemmingsplan te verwijderen.

Reactie:

In het Havenkwartier is momenteel sprake van parkeeroverlast. Om te voorkomen dat de beoogde ontwikkelingen op het Dukdalfterrein hieraan bijdragen, heeft de gemeente besloten een parkeernorm van 2,0 te hanteren. Hiermee wordt gewaarborgd dat er op het Dukdalfterrein voldoende parkeergelegenheid ontstaat. De gemeente is van mening dat het terrein bij deze parkeernorm nog voldoende mogelijkheden biedt voor ontwikkeling.

Bouwhoogte

In artikel 16.3.2 is opgenomen dat de bouwhoogte voor de zone achter de bebouwing aan de Steenhouwersstraat 10 meter mag bedragen. De huidige (aan het College gepresenteerde) plannen bevatten een bouwhoogte van 12 meter in deze zone. V.o.f. Zuiderhaven verzoekt de bouwhoogte in deze zone te verhogen naar 12 meter. Verder vindt V.o.f. Zuiderhaven dat de formulering niet voldoende duidelijkheid en rechtszekerheid biedt, het is niet helder waar welke gebieden liggen en voor welk gebied welke bouwhoogte geldt.

Reactie:

De bouwplannen voor het Dukdalfterrein zijn nog onbekend. Wel hanteert de gemeenten het uitgangspunt dat bouwplannen moeten passen in de omgeving van het terrein. Om deze reden is deze hoogtebepaling opgenomen in de uitwerkingsregels. Deze moeten de nodige flexibiliteit bevatten om het bouwplan vorm te kunnen geven. Om deze reden is de exacte begrenzing tussen de verschillende hoogten niet aangegeven. De gemeente is van mening dat dit voldoende rechtszekerheid geeft.

Ad 5. De Haan Advocaten en Notarissen namens Ludinga Vastgoed B.V.

In de inspraakreactie wordt geconstateerd dat het bestemmingsplan mogelijkheden biedt voor woningbouw (in het bijzonder op het Dukdalfterrein en de Wasbleekbuurt) en dat dit in strijd is met de samenwerkingsovereenkomst die tussen de gemeente en de inspreker is gesloten. Om deze reden wordt verzocht de woonbestemming uit te sluiten op de plaatsen waar thans ook geen woonbestemming geldt.

Reactie:

In het bestemmingsplan is aangegeven dat er ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan geen nieuwe mogelijkheden voor wonen wordt geboden. In het geldende bestemmingsplan bestaan voor het Dukdalfterrein en de Wasbleekbuurt (directe) mogelijkheden voor woningbouw. Er is in het nieuwe bestemmingsplan dus geen sprake van nieuwe woonmogelijkheden die in het geldende bestemmingsplan nog niet golden.

Ad 6. Van Randen Vastgoed B.V.

De inspraakreactie van Van Randen Vastgoed B.V. gaat in op de volgende punten.

Uitbreiding supermarkt

De uitbreiding van de supermarkt aan de Havenweg is volgens Van Randen Vastgoed B.V. niet ingetekend.

Reactie:

Het bestemmingsplan wordt op dit punt aangepast. De uitbreiding van de supermarkt wordt volgens de vergunde situatie ingetekend.

Bebouwingspercentage

Van Randen Vastgoed B.V. is van mening dat de bouwmogelijkheid van 80% op het parkeerterrein uit het geldende bestemmingsplan gehandhaafd moet blijven. Het is nu niet meer mogelijk om bij de ingang van het parkeerterrein aan de Havenweg een plein afsluitend gebouw te realiseren en het gebied aan de Westerkerklaan op te waarderen.

Reactie:

De gemeente heeft besloten de bouwmogelijkheden op het parkeerterrein deels (aan de Havenweg / Westerkerkstraat / Westerstraat) in het bestemmingsplan terug te laten keren. De gemeente heeft hierover afspraken gemaakt met Van Randen Vastgoed B.V. Op basis hiervan wordt het bestemmingsplan aangepast. Het centrale deel van het terrein blijft wel als "Verkeer - Parkeren" bestemd. Op deze wijze blijft (volgens de geldende normen) voldoende parkeergelegenheid over bij de supermarkt.

Dubbelbesteming "Waterstaat - Waterstaatkundige functie"

Van Randen Vastgoed B.V. maakt zich zorgen over de zone die gereserveerd is voor de zeekering en de verplichting om voor een aanlegvergunning te moeten aanvragen en voorziet hierbij problemen.

Reactie:

De begrenzing van de reserveringszone voor de primaire waterkering wordt afgestemd op de zone zoals die in het provinciaal Waterhuishoudingsplan en het ontwerp van de Verordening Romte Fryslân is opgenomen. Zowel de begrenzing van de zone als de juridische regeling hierin zijn afgestemd op de eisen die hieruit voortvloeien. De werkzaamheden waarvoor het verkrijgen van een omgevingsvergunning benodigd is, zijn genoemd in artikel 20. Dit is in het belang en ter bescherming van de reserveringszone, de gemeente ziet niet in dat dit problemen op kan leveren voor Van Randen Vastgoed B.V.

Ad 7. Inspreker 7

Deze inspraakreactie bestaat uit vier delen:

- A. algemene opmerkingen;
- B. opmerkingen over de toelichting;
- C. opmerkingen over de regels;
- D. opmerkingen over de plankaart;

A. Algemene opmerkingenVerouderd

Volgens de inspreker is het bestemmingsplan op een aantal punten verouderd en achterhaald. Zo staat in het plan bijvoorbeeld dat er een kademuur komt, dat er een Hoge Havenweg is, en dergelijke. De kademuur is inmiddels gerealiseerd en de Hoge Havenweg is verdwenen. Ook zijn de luchtfoto's in het plan verouderd. De inspreker verzoekt daarom het bestemmingsplan nog eens geheel door te lopen en te actualiseren.

Reactie:

De tekst van de toelichting en de luchtfoto's worden op de genoemden en op de overige relevante punten aangepast.

Groei

Volgende de inspreker gaat het plan gaat uit van "groei", dat is achterhaald volgens recente cijfers van het CBS. Om deze reden verzoekt de inspreker om het gebruikte cijfermateriaal in het bestemmingsplan bij te stellen.

Reactie:

In het bestemmingsplan zijn geen CBS-cijfers opgenomen. Wel wordt in paragraaf 3.3 van de toelichting aangegeven dat in het provinciale programmavoorstel ook in een periode van lagere groei ruimte is om specifieke knelpunten in bijvoorbeeld herstructurering en binnenstedelijk transformatie weg te werken. Hier is in het plan-gebied sprake van. Het gebruikte cijfermateriaal is vastgelegd en wordt niet bijgesteld. Overigens zijn de bouwmogelijkheden in het bestemmingsplan niet nieuw, maar deze zijn overgenomen uit het geldende bestemmingsplan.

PKB Waddenzee / 3^e Nota Waddenzee

De PKB Waddenzee / 3e Nota Waddenzee houdt volgens de inspreker in dat nieuwbouw moet passen in het bestaande profiel van de stad en vernieuwbouw niet hoger mag zijn dan wat er stond. De inspreker verzoekt dit als absolute bovengrens te beschouwen.

Reactie:

In paragraaf 3.2 van de toelichting van het bestemmingsplan is aangegeven dat ten opzichte van het geldende bestemmingsplan geen grootschalige, nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. De nog in te vullen locaties in het plangebied zijn afgestemd op de PKB Waddenzee / 3e Nota Waddenzee. Hiermee wordt aan het verzoek van de inspreker voldaan.

Erfgoedinspectierapport

De inspreker verzoekt aan te geven hoe u en waar rekening wordt gehouden met het erfgoedinspectierapport "Instandhouding Beschermd Stadsgezicht Gemeente Harlingen".

Reactie:

In het bestemmingsplan in een beschermende regeling opgenomen voor het beschermd stadsgezicht. Alle afwijkingsmogelijkheden in het plan zijn bedoeld voor kleinschalige, perceelsgebonden ontwikkelingen, die in principe geen afbreuk doen aan de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het gebied. Ten opzichte van het geldende bestemmingsplan is het nieuwe bestemmingsplan minder globaal en concreter inbestemd. Naast het bestemmingsplan biedt ook de Monumentenwet en de gemeentelijke Monumentenverordening bescherming aan deze waarden in het plangebied. Ook wordt in de afwijkingsmogelijkheden van het bestemmingsplan een bepaling opgenomen dat de monumentencommissie hierbij om advies wordt gevraagd, zoals aangegeven op bladzijde 2 van deze reactie-nota. Op deze wijze wordt voldaan aan het erfgoedinspectierapport.

Visie stadsbestuur

De inspreker verzoekt aan het plan een preambule toe te voegen, met daarin de visie van het stadsbestuur.

Reactie:

De visie van het stadsbestuur is integraal verwoord in het nieuwe bestemmingsplan voor het Havenkwartier. De gemeente ziet daarom geen reden om aan het bestemmingsplan een preambule toe te voegen.

Stadsvisie

De inspreker verzoekt gespecificeerd aan te geven waar en hoe de inhoud van het bestemmingsplan past in de Stadsvisie en hierbij in te gaan op de consequenties van dit bestemmingsplan voor de Willemshaven en het Waterfront. De inspreker vraagt ook waarom niet het hele aansluitende Willemshavengebied erbij is betrokken omdat de vernieuwing van het Havenkwartier in samenhang met de vernieuwing van de tegenoverliggende Nieuwe Willemshaven bekeken moet worden.

Reactie:

In paragraaf 3.4 van de toelichting is uitgebreid en gespecificeerd ingegaan op de consequenties van de Stadsvisie voor het bestemmingsplan. De Stadsvisie zelf kan geraadpleegd worden voor een uitgebreidere omschrijving. In zijn algemeenheid kunnen de beleidsambities voor het gebied "Binnenstad en waterfront" mogelijk gemaakt worden in het plangebied, deze kunnen slechts deels met een bestemmingsplan worden geregeld. Zo is bijvoorbeeld in de Zuiderhaven een jachthaven mogelijk, maar kan het bestemmingsplan niet de mate van gebruik van een jachthaven regelen.

Wat betreft het Willemshaven terrein zijn de plannen nog onduidelijk. Indien hiervoor plannen worden ontwikkeld, dan dienen deze te passen binnen de beleidsambities van de Stadsvisie en zullen de plannen afgestemd worden op de omgeving, waaronder ook het Havenkwartier. Om deze redenen maakt de Willemshaven geen deel uit van het plangebied.

Verskil huidig en nieuw bestemmingsplan

De inspreker wil graag inzichtelijk hebben op welke punten het voorontwerpbestemmingsplan afwijkt van het huidige bestemmingsplan en waarom dit is.

Reactie:

Zie hiervoor de beantwoording onder het kopje "Verskil huidig en nieuw bestemmingsplan" op bladzijde 8 van deze reactienota.

Collegeprogramma

Volgens de inspreker is het plan niet afgestemd op de inhoud van het Collegeprogramma: "De gemeente Harlingen op een nieuwe koers naar de toekomst". De inspreker verzoekt dit alsnog te doen en het plan hierop aan te passen.

Reactie:

De gemeente is van mening dat het bestemmingsplan niet tegenstrijdig is met het collegeprogramma. Er is dan ook geen reden het plan hierop aan te passen.

B. Opmerkingen over de toelichting**Bladzijde 1**

De inspreker verzoekt om de stadsvernieuwings- en waterkeringsontwikkelingen die zich de afgelopen jaren hebben voorgedaan te noemen.

Reactie:

Dit betreft projecten die tot stand zijn gekomen op basis van het geldende bestemmingsplan. Op pagina 6 van de toelichting is hiervan een overzicht opgenomen.

Bladzijde 5

De inspreker vraagt welke plannen er zijn voor het Willemshavengebied en wat de status hiervan is en waarom hier melding van wordt gemaakt.

Reactie:

Op dit moment zijn er geen concrete plannen voor het Willemshavengebied. Indien hier plannen voor worden ontwikkeld, dan zullen deze worden afgestemd op onder andere het Havenkwartier en geregeld worden door middel van een nieuw bestemmingsplan.

Bladzijde 6

Het plan van Mensonides betreft volgens de inspreker niet de bouw van appartementen maar van 11 grondgebonden woningen.

Reactie:

Inmiddels zijn de plannen inderdaad gewijzigd. Het bestemmingsplan wordt zoals eerder genoemd hiermee in overeenstemming gebracht.

De inspreker vraagt welke nieuwe ontwikkelingen op stapel staan voor het Dukdalfterrein.

Reactie:

De plannen voor het Dukdalfterrein zijn nog niet exact bekend. Om deze reden is hiervoor een uit te werken bestemming in het bestemmingsplan opgenomen. Binnen de voorwaarden van artikel 16 kan een concreet bouwplan worden ontwikkeld. Op dat moment is meer duidelijkheid over de ontwikkelingen.

Voor het Havenplein is vorig jaar een "Notitie Herinrichting Binnenstad" opgesteld. De inspreker vraagt op welke wijze de resultaten hiervan in het bestemmingsplan zijn verwerkt en verzoekt een overzicht hiervan op te nemen in het bestemmingplan.

Reactie:

In de notitie (en het inspraaktraject daarop) is aangegeven dat afscheid is genomen van de realisatie van de stadspoort en dat geen suggesties worden gedaan voor nieuw bebouwing op het Havenplein (uitgezonderd de uitbreiding van 't Havenmanstje). Het bestemmingsplan biedt hiervoor dan ook geen mogelijkheden. De invulling van de herinrichting van het Havenplein is op dit moment nog niet bekend. Zodra dit wel bekend is, zullen de plannen opnieuw gepresenteerd worden. Dit staat los van het bestemmingsplan voor het Havenkwartier.

Bladzijde 12

De inspreker vraagt hoe de randvoorwaarden die gelden vanuit het beleid vertaald en verantwoord zijn in het bestemmingsplan en hiervan enkele concrete voorbeelden te geven.

Reactie:

De randvoorwaarden die gelden vanuit het beleid zijn in de verschillende paragrafen van hoofdstuk 3 omschreven. In deze paragrafen worden ook, waar mogelijk, concrete voorbeelden gegeven.

De inspreker vraagt wat de 2^e alinea van deze pagina inhoudt voor het bestemmingplan.

Reactie:

De Nota Ruimte en de Derde Nota Waddenzee stellen onder andere eisen aan de kustverdediging en de bouwmogelijkheden in het plangebied. In paragraaf 3.2 is dit concreet genoemd.

Bladzijde 13 en 15

De inspreker stelt dat het bestemmingsplan uitgaat van ruim 8% groei en dat dit in strijd is met het collegeprogramma. Dit gaat uit van krimp die zijn invloed zal hebben op de toekomstige woningbouwsituatie. De inspreker verzoekt dit in het bestemmingsplan tot uiting te brengen.

Reactie:

In het bestemmingsplan is niet aangegeven dat wordt uitgegaan van 8% groei. Wel wordt in paragraaf 3.3 van de toelichting aangegeven dat in het provinciale programmavoorstel ook in een periode van lagere groei ruimte is om specifieke knelpunten in bijvoorbeeld herstructurering en binnenstedelijk transformatie weg te werken. Hier is in het plangebied sprake van. Het gebruikte cijfermateriaal is vastgelegd en wordt niet bijgesteld. Overigens zijn de bouwmogelijkheden in het bestemmingsplan niet nieuw, maar deze zijn overgenomen uit het geldende bestemmingsplan. Hiermee is het niet in strijd met het collegeprogramma.

Bladzijde 15

De inspreker vraagt concreet aan te geven wanneer het een en ander plaatsvindt, zoals omschreven in de laatste alinea van pagina 15.

Reactie:

Dit is nog niet bekend en kan om deze reden niet concreet worden aangegeven.

Het collegeprogramma stelt al dat de stadsvisie op basis van de huidige inzichten en feiten geactualiseerd zal worden. De inspreker stelt dat het voorliggende bestemmingsplan zou moeten passen in de Stadsvisie en niet andersom en vraagt hoe dit in elkaar steekt.

Reactie:

Het klopt dat het bestemmingsplan wordt afgestemd op de stadsvisie. Hier is dan ook sprake van. Indien de stadsvisie ten tijde van de bestemmingsplanprocedure geactualiseerd wordt, dan wordt dit verwerkt in het bestemmingsplan.

Bladzijde 16

De inspreker vraagt wat bedoeld wordt met "het Waddengoud en de kansen voor beleving en bezinning moeten synoniem worden voor Harlingen" en "Harlingen heeft bovendien de ambitie om haar gezicht meer naar zee te richten".

Reactie:

Deze bewoordingen zijn rechtstreeks overgenomen uit de stadsvisie. Hiermee wordt bedoeld dat gestreefd wordt naar een versterking van de relatie tussen de Waddenzee en de stad Harlingen op verschillende fronten, zoals op het gebied van toerisme en bouwmogelijkheden in het gebied.

Bladzijde 17

De inspreker vraagt in hoeverre Harlingen achterligt op het gebied van het toerisme en wat de gemeente hierin van plan is.

Reactie:

De gemeente is voornemens het voorzieningenniveau voor de watersport te verbeteren en het aantal overnachtingsmogelijkheden uit te breiden. Ook wil de gemeente een slecht weer accommodatie ontwikkelen.

In het bestemmingsplan zijn de jachthaven en de mogelijkheid voor een gebouw ten behoeve van sanitaire voorzieningen hier goede voorbeelden van.

Bladzijde 18

De inspreker geeft aan dat de notitie hoogbouw niet vooral van belang voor de ontwikkelingen op het Dukdalfterrein, maar voor de hele stad.

Reactie:

Uiteraard is de hoogbouwvisie van belang voor de hele stad. In de toelichting is het plangebied van het bestemmingsplan voor het Havenkwartier getoetst aan de hoogbouwvisie. Om deze reden is in de toelichting gesteld dat de notitie hoogbouw voor het plangebied vooral van belang is voor de ontwikkelingen op het Dukdalfterrein.

Ook vraagt de inspreker wat de PKB Waddenzee betekent voor het Dukdalfterrein en wat wordt verstaan onder "hoogbouw".

Reactie:

De bouwmogelijkheden op het Dukdalfterrein zijn in overeenstemming met de PKB Waddenzee. Het begrip "hoogbouw" is in de Notitie Bouwhoogte Harlingen afgebakend. Hierin is opgenomen dat hoogbouw een relatief begrip is. De hoogte van de gebouwen in relatie tot de hoogte van de bebouwing in de omgeving bepaalt in eerste instantie of een hoog gebouw als "hoogbouw" wordt ervaren. In de notitie wordt van hoogbouw gesproken als de bebouwing hoger is dan 12 meter (vier bouwlagen) met een maximum van 15 meter.

Bladzijde 19

De inspreker verzoekt de eerste en tweede alinea in overeenstemming te brengen met de actuele situatie.

Reactie:

Deze alinea's worden in het bestemmingsplan geactualiseerd.

De inspreker vraagt welke woningbouwafspraken thans gelden en vindt de paragraaf over het woonplan verwarrend.

Reactie:

De woningbouwafspraken zoals in paragraaf 3.3 zijn aangegeven gelden. De paragraaf over het woonplan is achterhaald. Om deze reden wordt deze paragraaf verwijderd uit het bestemmingsplan.

Bladzijde 25

De inspreker meldt dat de laatste alinea achterhaald is.

Reactie:

Deze alinea wordt in het bestemmingsplan geactualiseerd.

Bladzijde 27

In de eerste alinea wordt onder andere omschreven dat enkele functies die niet direct passen binnen de bestemmingsplanregeling kunnen blijven functioneren. De inspreker vraagt of dit ook geldt dit ook voor het Havenplein 1 en 8 en of het woord "blijven" hierin op z'n plaats is.

Reactie:

Dit is inderdaad ook van toepassing voor de functies op het Havenplein 1 en 8. Het woord "blijven" is voor de nieuwe functie in 't Havenmantsje niet passend en wordt daarom uit deze zin geschrapt.

Bladzijde 33

De inspreker verzoekt de tekst in de derde alinea te actualiseren.

Reactie:

Deze alinea wordt in het bestemmingsplan geactualiseerd.

Bladzijde 34

De inspreker beweert dat op de vierde regel van de tweede alinea het woord "een" moet worden vervangen door het woord "geen".

Reactie:

Dit wordt in het bestemmingsplan gecorrigeerd.

Bladzijde 35

De inspreker verzoekt de tekst in de tweede alinea te actualiseren.

Reactie:

Deze alinea wordt in het bestemmingsplan geactualiseerd.

De inspreker stelt dat een binnenplanse afwijking van de bouwregels ongewenst is en verwijst hierbij naar de opmerking hierover onder punt 5 van onderdeel A van de inspraakreactie.

Reactie:

De gemeente verwijst hierbij naar de reactie onder dit punt bij onderdeel A.

Bladzijde 37 en 38

De inspreker verzoekt de tekst in de derde alinea van bladzijde 37 en de eerste alinea van bladzijde 38 te actualiseren.

Reactie:

Deze alinea's worden in het bestemmingsplan geactualiseerd.

Bladzijde 38

De inspreker verzoekt om aan te geven hoe aan de parkeernorm kan worden voldaan.

Reactie:

De parkeernorm is met name van belang voor de bouwmogelijkheden op het Dukdalfterrein en op de hoek van de Zeeweg en het Werfpad. In het bouwplan zal dit moeten worden aangetoond, het bestemmingsplan biedt alleen de kaders ervoor. Zo is er voor het Dukdalfterrein ook een mogelijkheid opgenomen voor een ondergrondse parkeervoorziening.

Bladzijde 40

Met betrekking tot de afwijkingsmogelijkheden in de eerste alinea wordt gesteld dat dit niet meer mogelijk moet zijn.

Reactie:

Zie hiervoor de beantwoording onder het kopje "Afwijkingen" op bladzijde 8 van deze reactienota.

Met betrekking tot het Dukdalferrein geeft de inspreker aan het onduidelijk te vinden dat op bladzijde 19 wordt gesproken over 300 appartementen en op bladzijde 45 over 100 appartementen. Verder vindt de inspreker het niet goed aangegeven dat in maximaal 5 bouwlagen gebouwd mag worden en dat in de plint winkels en dergelijke mogelijk zouden moeten zijn.

Reactie:

Deze alinea gaat specifiek in op het Dukdalferrein en niet op het gehele Havenkwartier. Op het Dukdalferrein mogen ten hoogste 100 woningen worden gebouwd, de totale mogelijkheden in het Havenkwartier zijn / waren hoger, zoals op bladzijde 19 van de toelichting is beschreven. Overigens wordt de paragraaf over het woonplan uit de toelichting van het bestemmingplan verwijderd.

In de regels van het bestemmingsplan en in de beschrijving hiervan in paragraaf 6.3 van de toelichting is duidelijk vermeld dat op het Dukdalferrein een maximale bouwhoogte van 15 meter van toepassing is. Hierbinnen is een gebouw met maximaal 5 bouwlagen mogelijk, zoals op bladzijde 40 is omschreven. De gemeente is hiermee van mening dat de bouwmogelijkheden op het Dukdalferrein goed gemotiveerd zijn omschreven. Een plint met winkels en dergelijke is niet passend op het Dukdalferrein en omgeving en om deze reden niet meegenomen in de uit te werken bestemming.

Bladzijde 41

In de laatste alinea wordt gesteld dat voor het Havenplein de toeristisch-recreatieve functie wordt bevorderd. Volgens de inspreker is dit in strijd met de regels voor het beschermd stadsgezicht. Daarom wordt verzocht deze zin aan te passen.

Reactie:

Toeristisch recreatieve functies zijn op het Havenplein mogelijk mits ze passen binnen de voorwaarden van het beschermende stadsgezicht en het bestemmingsplan. Overigens geldt deze zin ook voor zaken die niet in het bestemmingsplan geregeld kunnen worden. De zin wordt om deze reden niet aangepast.

Bladzijde 43

De inspreker vraagt waarom in de bestemming "Horeca" een woonbestemming is opgenomen en dat dit niet moet gebeuren. Dit is volgens de inspreker illegaal want een bestemmingsplan vormt het juridisch kader voor allen en niet voor één.

Reactie:

Een bestemmingsplan vormt een juridisch-planologisch kader voor het daarin aangegeven gebied. Nieuwe ontwikkelingen kunnen hierin worden meegenomen. De gemeenteraad van Harlingen stelt het

bestemmingsplan voor het Havenkwartier al dan niet gewijzigd vast. Dit geldt ook voor de gebieden die als "Horeca" zijn bestemd. In het geldende bestemmingsplan is voor 't Havenmantsje de aanduiding "horecabedrijven toegestaan" opgenomen. Deze mogelijkheid is in het nieuwe bestemmingsplan overgenomen. Er is hier geen sprake van een woonbestemming, wel bestaat bij 't Havenmantsje een mogelijkheid voor een bedrijfswoning. Zoals gezegd dient de gemeenteraad deze mogelijkheid vast te stellen nadat de bestemmingsplanprocedure is doorlopen.

Bladzijde 44

De zin op regel 13 is voor de inspreker onbegrijpelijk.

Reactie:

Deze zin is inderdaad ongelukkig geformuleerd. Dit wordt in het bestemmingsplan aangepast.

De kiosk is volgens de inspreker niet op de kaart aangegeven.

Reactie:

Binnen het bestemmingsplangebied bevindt zich geen kiosk. Alleen op het parkeerterrein bij de Super de Boer bevindt zich een viskraam.

Bladzijde 45

De inspreker verzoekt aan het plint langs de Zuiderhaven een (gemengde) bestemming met detailhandel voor de kleine middenstand toe te voegen, zoals in het collegeprogramma is omschreven.

Reactie:

Zoals al eerder aangegeven worden op dit deel van de Zuiderhaven naast de woonfunctie geen andere functies toegestaan.

Bladzijde 46

Wat betreft de vierde alinea geeft de inspreker aan dat er geen binnenplanse afwijkingen in het bestemmingsplan opgenomen moeten worden.

Reactie:

Zie hiervoor de beantwoording onder het kopje "Afwijkingen" op bladzijde 8 van deze reactienota.

Bladzijde 49

De inspreker geeft aan in laatste regel het woord "mogelijk" te vervangen door het woord "nodig."

Reactie:

Dit wordt aangepast.

C. Opmerkingen over de regels

Een omschrijving van de begrippen "hoogbouw" en "het overheersende plankader" ontbreken volgens de inspreker.

Reactie:

Deze begrippen komen niet voor in de regels. Om deze reden ontbreken deze begrippen in artikel 1.

D. Opmerkingen over de plankaart

Kiosk

De kiosk op het parkeerterrein bij Super de Boer is volgens de inspreker niet ingetekend.

Reactie:

Op het parkeerterrein bevindt zich alleen een viskraam en geen kiosk. Voor de viskraam is in het bestemmingsplan een regeling opgenomen door middel van de aanduiding "detailhandel".

Garages Spinhuisstraat

De inspreker vraagt of het klopt dat een garages in de Spinhuisstraat een woonbestemming hebben gekregen en of hierin gewoond mag worden.

Reactie:

Het klopt dat de garages in de Spinhuisstraat een woonbestemming hebben. In de regels van het bestemmingsplan is opgenomen dat in vrijstaande bijgebouwen (zoals garages) niet gewoond mag worden.

Fysiotherapiepraktijk

De inspreker vraagt of het klopt of de fysiotherapiepraktijk op de Rozengracht is bestemd als woonbestemming.

Reactie:

Dit klopt inderdaad. De fysiotherapiepraktijk is geregeld door middel van de aanduiding "praktijkruimte" in de woonbestemming. Overigens wordt een uitbreiding van de praktijk aan de achterzijde verwerkt in het bestemmingsplan.

Dukdalfterrein

De inspreker vindt een bouwhoogte van 15 meter te hoog en vindt dat in het plint langs de Zuiderhaven commerciële activiteiten mogen plaatsvinden. Ook vraagt de inspreker waarom Dukdalf niet specifiek is inbestemd en dat er gekozen kan worden voor reguliere woningen.

Reactie:

Zie hiervoor de beantwoording op bladzijde 34 van deze reactienota.

Commerciële activiteiten passen niet binnen het karakter van het Dukdalfterrein en de directe omgeving (zoals ook op het overige deel van de Zuiderhaven), daarom wordt deze mogelijkheid niet geboden in de uit te werken bestemming.

Yacht-gebouw

De inspreker vraagt waarom het gebouw van Yacht geen horecabestemming heeft maar een woonbestemming.

Reactie:

Het gebouw van Frisian Yacht Club betreft een besloten club, een maatschappelijke functie. Dit is als zodanig in het bestemmingsplan geregeld, door middel van de aanduiding "maatschappelijk". Hierbinnen is sprake van besloten horeca die niet openbaar toegankelijk is. Om deze reden is de horeca niet specifiek geregeld. Na een eventueel vertrek van de Frisian Yacht Club bestaan er op het perceel mogelijkheden voor wonen. Dit past bij het karakter van de omgeving, om deze reden is gekozen voor een woonbestemming.

Groen

Achter de geplande woningen van Mensonides staat nu een stuk "Groen" aangegeven. De inspreker vraagt wat hier de bedoeling van is.

Reactie:

Het stuk groen op de hoek van het Schapestraatje en de Westersstraat was aanvankelijk "over" bij de bouwplannen voor het appartementengebouw aan de Havenweg. Inmiddels zijn deze plannen gewijzigd waardoor er grondgebonden woningen worden gebouwd. Het stuk groen wordt in de bouwplannen meegenomen. Dit wordt aangepast in het bestemmingsplan.

Parkeerterrein Albert Heijn

Het magazijn op het parkeerterrein bij de Albert Heijn is volgens de inspreker niet ingetekend. Tevens vraagt de inspreker waarom het bouwvlak woonblok aan de zijde van de Havenweg is verdwenen.

Reactie:

Zoals bij de beantwoording van de inspraakreactie van Van Randen Vastgoed B.V. blijkt, wordt het magazijn ingetekend in het bestemmingsplan en heeft de gemeente besloten de bouwmogelijkheden aan de Havenweg in het bestemmingsplan terug te laten keren. Dit wordt aangepast in het bestemmingsplan.

Parkeerterrein bij het oude weeshuis

Het parkeerterrein bij het oude weeshuis is inbestemd als "Wonen". De inspreker vraagt of dit de bedoeling is.

Reactie:

Binnen de woonbestemmingen bestaat de mogelijkheid voor parkeren. Omdat het geen openbaar parkeerterrein betreft, is gekozen voor deze regeling en niet voor een bestemming "Verkeer - Parkeren".

't Havenmantsje

Op het Havenplein is 't Havenmantsje aangegeven met horecabestemming. Volgens de inspreker moet dit eerst als zelfstandig plan in de Raad en kan het pas daarna worden inbestemd. De inspreker geeft voor deze ontwikkeling aan dat met parkeren rekening gehouden moet worden.

Reactie:

Het is niet verplicht voor een ontwikkeling een zelfstandig plan op te stellen, ook bestemmingsplan voor bestaande gebieden kunnen ontwikkelingsgerichte delen bevatten. Uiteindelijk zal de gemeenteraad het bestemmingsplan moeten vaststellen, ongeacht of het een zelfstandig plan is of niet. Overigens wordt het bestemmingsplan aangepast en wordt het afgestemd op de bouwmogelijkheden uit het geldende bestemmingsplan. Bij iedere ontwikkeling wordt rekening gehouden met parkeren, zoals ook voor 't Havenmantsje. Omdat door de wijziging van het bestemmingsplan op dit punt geen planologische verschillen zijn tussen het geldende en het nieuwe bestemmingsplan, is het parkeren voldoende afgedekt.

Gebouwen rond Havenplein

De inspreker geeft aan dat een aantal gebouwen rond het Havenplein niet zijn niet ingetekend (de poffertjeskraam, het toiletgebouw, het stationsgebouw en het brugwachtershuisje) en verzoekt dit alsnog te doen.

Reactie:

De gemeente heeft besloten de poffertjeskraam en het toiletgebouw in te bestemmen. Voor het stationsgebouw en het brugwachtershuisje in de verkeersbestemmingen een algemene regeling geboden. Binnen de gronden voorzien van de bestemming "Verkeer - Railverkeer" zijn wachtruimten tot en met een maximale oppervlakte van 50 m² mogelijk. Binnen de gronden voorzien van de bestemming "Verkeer - Verlijf" zijn gebouwen ten behoeve van de bediening van kunstwerken mogelijk (waaronder brugwachtershuisjes) tot en met een maximale oppervlakte van 50 m². Hiermee zijn beide bouwwerken geregeld.

Ad 8. Inspreker 8

De inspraakreactie gaat in op de volgende thema's.

Verkeer

In het bestemmingsplan is aangegeven dat de route Havenweg - Willemskade - Havenplein een 30 km/uur gebied wordt. De inspreker vraagt hoe de gemeente zich de handhaving hiervan voorstelt.

Reactie:

Zoals eerder aangegeven wordt de handhaving van de maximumsnelheid niet in het bestemmingsplan geregeld. De gemeente Harlingen streeft dit uiteraard wel naar en zal waar nodig actie ondernemen.

De Steenhouwersstraat wordt volgens de inspreker de verkeersentree richting het centrum. De inspreker geeft aan dat deze straat hiervoor te smal is en dat de kruising met de Zuiderhaven hiervoor te onoverzichtelijk is.

Reactie:

De gemeente is van mening dat deze straat, ondanks de door de inspreker genoemde beperkingen, geschikt is voor deze functie.

Tenslotte constateert de inspreker dat de op bladzijde 19 genoemde Hoge Havenweg en Hoge Willemskade inmiddels zijn vervallen.

Reactie:

Dit wordt in het bestemmingsplan aangepast.

Wandelroutes

Vanuit het Havenkwartier gaan een aantal wandelroutes richting waterkering, Willemshaven en Westerzeedijk met strand. Het lijkt inspreker goed hier in het bestemmingsplan en bij de concrete wegdetaillering extra aandacht aan te besteden.

Reactie:

Het bestemmingsplan biedt hiervoor de mogelijkheden. Bij de verdere uitwerking hiervan zal hieraan aandacht worden besteed.

Groen- en speelvoorzieningen

De mogelijkheden hiervoor zijn volgens de inspreker in het bestemmingsplan minimaal. De inspreker vraagt hiervoor een regeling op te nemen in de de uitwerkingsregels voor het Dukdalferrein, met een vergelijkbare oppervlakte als het veldje bij de Westerstraat.

Reactie:

Zoals bij de beantwoording van een inspraakreactie van de belangenvereniging op bladzijde 12 is aangegeven, wordt het bestemmingsplan op dit punt aangepast zodat binnen de bestemming "Wonen - Uit te werken" en een aantal andere bestemmingen speelvoorzieningen tot de mogelijkheden behoren.

Bouwhoogtes

De inspreker is verheugd dat de in het bestemmingsplan gehanteerde bouwhoogtes nu grotendeels zijn afgestemd op de bestaande situatie en stelt voor om:

- de toegestane hoogte van de bebouwing op het "Mensonidesterrein" aan de Havenweg af te stemmen op het nieuwe voorstel met een maximumhoogte van 12 meter inclusief kap;
- bij het gebouw "Willemstaete" de bouwhoogte te beperken tot 15 meter.

Reactie:

Deze gebieden worden in het bestemmingsplan in overeenstemming gebracht met het nieuwste bouwplan (voor het "Mensonidesterrein") en de bestaande situatie (voor het gebouw "Willemstaete").

Bebouwing Havenplein

Het Havenplein is volgens de inspreker de schakel tussen het havenfront, het station, de waddenpromenade en de binnenstad. Een laagdrempelige voorziening als de poffertjeskraam met terrassen past hier volgens de inspreker prima in, de verbouwing van 't Havenmantsje met een grote aanbouw is hier volgens de inspreker niet op z'n plaats.

Reactie:

De gemeente heeft besloten dat de poffertjeskraam wordt inbestemd. Wat betreft 't Havenmantsje verwijst de gemeente naar de beantwoording van een inspraakreactie van de belangenvereniging op bladzijde 12.

Ad 9. Inspreker 9

Deze inspreker geeft aan dat de poffertjeskraam moet blijven en 't Havenmantsje moet blijven zoals het is.

Reactie:

Zie hiervoor de beantwoording bij het vorige punt.

4. AANPASSING BESTEMMINGSPLAN

Dit hoofdstuk geeft aan op welke punten het bestemmingsplan wordt aangepast naar aanleiding van de procedure. Tevens worden enkele ambtshalve aanpassingen opgesomd. Dit betreft aanpassingen van het bestemmingsplan die niet voortvloeien uit de overleg- en inspraakreacties.

4. 1. Aanpassingen naar aanleiding van overlegreacties

Naar aanleiding van de overlegreacties wordt het voorontwerpbestemmingsplan op de volgende punten aangepast:

- aan artikel 16, 18.3, 18.4, 18.5.3 en 18.6.3 van de regels wordt een voorwaarde opgenomen dat de monumentencommissie om advies wordt gevraagd;
- de begrenzing van de reserveringszone in artikel 20 wordt afgestemd op de zone zoals die in het provinciaal Waterhuishoudingsplan als ook de ontwerp Verordening Romte Fryslân is opgenomen;
- artikel 17 van de regels wordt aangepast zodat bij het uitvoeren van werken en werkzaamheden dieper dan 0,30 meter een vergunningsplicht geldt;
- aan de bestemming "Water - Haven" wordt een bepaling toegevoegd dat ten hoogste 250 ligplaatsen zijn toegestaan;
- de externe veiligheidsparagraaf in de toelichting wordt wat betreft de externe veiligheidsrisico's van de spoorlijn aangepast.

4. 2. Aanpassingen naar aanleiding van inspraakreacties

Naar aanleiding van de inspraakreacties wordt het voorontwerpbestemmingsplan op de volgende punten aangepast:

- de poffertjeskraam en het toiletgebouw op het Havenplein worden voorzien van een juridisch-planologische regeling in het bestemmingsplan door middel van een bouwvlak waar de mogelijkheid bestaat voor een gebouw;
- de bouwmogelijkheden op het "Mensonidesterrein" aan de Havenweg 9 worden in overeenstemming gebracht met het nieuwste bouwplan. Hier worden aan de Havenweg niet 33 appartementen, maar 11 grondgebonden woningen mogelijk worden gemaakt. Het perceel met de bestemming "Groen" op de hoek van het de Westersstraat en het Schapestraatje wordt hierbij betrokken. Hier worden 4 grondgebonden woningen mogelijk gemaakt;
- in het bestemmingsplan wordt een uitbreiding van de fysiotherapiepraktijk aan de Rozengracht / de Wasbleek verwerkt;
- in het bestemmingsplan wordt ter plaatse van het parkeerterrein aan de Havenweg, aan de Westerkerkstraat en aan de Westersstraat een bouwmogelijkheid opgenomen voor woningen;
- de maatvoering en de bestemmingen in het bestemmingsplan worden waar nodig in overeenstemming gebracht met de bestaande situatie;
- aan de artikelen 9, 11 en 16 wordt een mogelijkheid voor speelvoorzieningen toegevoegd;

- de paragraaf over het Woonplan op bladzijde 19 van de toelichting wordt verwijderd;
- delen van de tekst op bladzijde 5, 6, 7, 11, 19, 25, 27, 33, 34, 35, 37, 38, 40, 44 en 49 van de toelichting en artikel 1 en 17.3.5 van de regels worden aangepast en/of geactualiseerd.

4. 3. Ambtshalve aanpassingen

Naast de hiervoor genoemde wijzigingen wordt het bestemmingsplan ambtshalve aangepast zodat naast de uitbreiding van de fysiotherapiepraktijk aan de Wasbleek een mogelijkheid bestaat voor een privé autostalling met daarboven een kookclub en huiswerkbegeleiding.

===



11.000050



VROM-Inspectie
Ministerie van Infrastructuur en Milieu

> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

Het college van burgemeester en wethouders
van de gemeente Harlingen
Postbus 10000
8860 HA Harlingen

VROM-Inspectie
Directie Uitvoering
Programma Borging
Ruimtelijke Rijksbelangen

Postbus 16191
2500 BD Den Haag
Interne postcode 510
www.vrominspectie.nl

Contactpersoon
Drs. J.L. Nieken

T 050 - 599 26 86
M 06 - 25 02 78 69
F 050 - 599 26 99
postbus.viruimtelijkeplannen
@minvrom.nl

Kenmerk
00001016-HNI

Kopie aan
GS provincie Fryslân
Postbus 20120
8900 HM Leeuwarden

Datum **10 JAN. 2011**

Betreft advies artikel 3.1.1. Bro: voorontwerpbestemmingsplan Harlingen -
Havenkwartier (gemeente Harlingen)

Geacht college,

Op 5 november 2010 heb ik uw verzoek ontvangen om advies op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening over het voorontwerpbestemmingsplan "Harlingen - Havenkwartier".

In de brief van 26 mei 2009 aan alle colleges van burgemeester en wethouders heeft de minister van VROM aangegeven over welke nationale belangen uit de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid (RNRB, TK 2007-2008, 31500 nr. 1) gemeenten altijd overleg moeten voeren met het Rijk. Gemeenten verzoeken zelf de afzonderlijke rijksdiensten om advies. De VROM-Inspectie coördineert de rijksreactie over voorontwerpbestemmingsplannen, -projectbesluiten en -structuurvisies.

Het bovengenoemde plan geeft aanleiding tot het maken van de volgende opmerkingen, gelet op de nationale belangen zoals die zijn verwoord in de RNRB. Het nummer achter het nationaal belang verwijst naar het nummer in de RNRB.

Nationaal belang 10: Hoofdwatersysteem

In het gehele voorontwerpbestemmingsplan wordt een aantal maal gerefereerd aan de Wet op de waterkering. Deze is echter verdisconteerd in de Waterwet. Ik verzoek u het bestemmingsplan hierop aan te passen.

Voor nadere informatie over dit onderwerp kunt u contact opnemen met de heer R. Pool van Rijkswaterstaat Noord-Nederland (Ministerie van IenM, telefoon: 058-2344344

Nationaal belang 19: Nationaal cultureel erfgoed

De binnenstad van Harlingen is aangewezen als beschermd stadsgezicht conform artikel 35 van de Monumentenwet 1988. Het rechtsgevolg van de aanwijzing als beschermd gezicht is het opstellen van een beschermend bestemmingsplan.

Het voorliggende bestemmingsplan houdt daar op zorgvuldige wijze rekening mee en kan daarom in beginsel als beschermend worden aangemerkt.

VROM-Inspectie
Directie Uitvoering
Programma Borging
Ruimtelijke Rijksbelangen

Het bestemmingsplan maakt een aantal ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk. Het behouden, versterken en benutten van de cultuurhistorische kwaliteiten is uitgangspunt bij de planvorming. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt niet altijd inzichtelijk gemaakt hoe hier invulling aan wordt gegeven bij verschillende stedenbouwkundige plannen.

Kenmerk
00001016-HNI

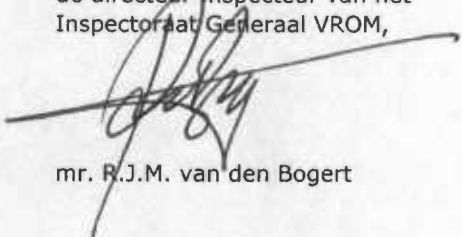
In artikel 18.1 van de regels van het bestemmingsplan staat ook de doelstelling van het gezicht verankerd. Het is van belang een koppelingen te maken met de toelichting bij het aanwijzingsbesluit van het beschermde stadsgezicht. Dan wordt duidelijk om welke waarden het in het kader van het stadsgezicht precies gaat.

De regels van het bestemmingsplan kent een aantal flexibiliteitsbepalingen (artikel 16), uitzonderingen en afwijkingen (artikelen 18.3, 18.4, 18.5.3 en 18.6.3) die van invloed zijn op het ruimtelijk karakter van het beschermde gezicht. Om die reden is aangegeven dat er geen onevenredige afbreuk mag worden gedaan aan de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het gebied. Het is te adviseren hierbij de monumentencommissie als adviesinstantie op te nemen (daar waar nodig en het welstandsbeleid niet toereikend is).

Vanzelfsprekend geeft de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed gaarne een nadere toelichting en wordt graag in een vroeg stadium betrokken bij de planvorming. Voor nadere informatie over dit onderwerp kunt u contact opnemen met de heer P. Timmer van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (Ministerie van OCW), telefoon: 033-4217421.

Ik vertrouw erop dat u de opmerkingen op een adequate wijze zult verwerken in het bestemmingsplan.

Hoogachtend,
de directeur-inspecteur van het
Inspectoraat Generaal VROM,



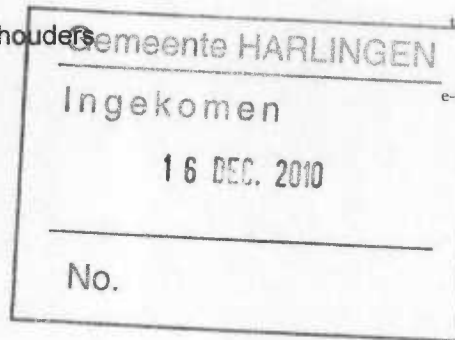
mr. R.J.M. van den Bogert



10.003070

provinsje fryslân
 provincie fryslân

College van Burgemeester en Wethouders
 van de gemeente Harlingen
 Postbus 10000
 8860 HA HARLINGEN



postbus 20120
 8900 hm leeuwarden
 snekertrekweg 1
 telefoon: (058) 292 59 25
 telefax: (058) 292 51 25
 www.fryslan.nl
 e-mail: provincie@fryslan.nl

Leeuwarden, 14 december 2010
 Verzonden, 15 DEC 2010

Ons kenmerk : 00928432
 Afdeling : Ruimte
 Behandeld door : A.P. Hoekstra / (058) 292 55 39 of a.p.hoekstra@fryslan.nl
 Uw kenmerk :
 Bijlage(n) :

Onderwerp : Overlegadvies voorontwerp-bestemmingsplan Harlingen-Havenkwartier.

Geacht College,

Op 5 november 2010 is bovengenoemd plan ter advisering ontvangen.

De provinciale belangen in het plan geven aanleiding tot het maken van de volgende opmerkingen.

Voor de betekenis van de categoriëaanduiding verwijzen wij naar onze brief van 4 juli 2008 inzake "Inwerkingtreding nieuwe Wro".

Reserveringszone (Cat. 1):

Op de plankaart is ten behoeve van de versterking van de primaire waterkering een reserveringszone aangebracht. De begrenzing van deze zone stemt echter niet helemaal overeen met de zone, die zowel in het provinciaal Waterhuishoudingsplan als de ontwerp-Verordening Romte Fryslân is opgenomen.

Uit de plantoelichting kunnen wij opmaken, dat u voornemens bent het plan nog voor te leggen aan het Wetterskip Fryslân en Rijkswaterstaat en dat u het advies van deze instanties in een bijlage behorende bij het plan zult opnemen.

Wij gaan er dan ook vanuit dat de juiste begrenzing wel in het plan zal worden opgenomen, maar ter voorkoming van misverstanden hebben wij toch gemeend hierover een opmerking te moeten maken.

Archeologie (Cat. 2):

Ter bescherming van de archeologische waarden in het gebied is in het plan een aanlegvergunningstelsel opgenomen. Voor het niet dieper gaan van werken en werkzaamheden dan 0,50 m beneden het maaiveld is geen aanlegvergunningstelsel vereist.

Volgens provinciaal beleid wordt echter een maatvoering van 0,30 m gehanteerd.
Wij hebben daarom gemeend hierover een opmerking te moeten maken.

Water-Haven (Cat. 2):

Aan de Zuiderhaven heeft u de bestemming "Water-Haven" gegeven. Dit houdt –
voorzover van belang- in dat de gronden zijn bestemd voor een jachthaven en bedrijfsha-
ven. Permanente ligplaats voor woonschepen is uitgesloten.

In de bouwregels is niet opgenomen dat het jachthavencomplex overeenkomstig het
streekplanbeleid een maximale capaciteit mag hebben van 250 ligplaatsen.

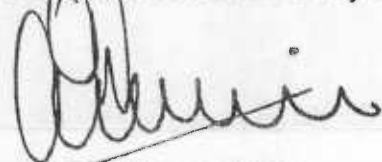
Wij stellen u dan ook voor alsnog een begrenzing is de bouwregels op te nemen.

Het plan geeft voor het overige geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

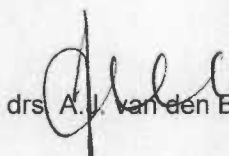
Wanneer het ontwerpplan ter inzage wordt gelegd, achten wij toezending van het plan
noodzakelijk.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Fryslân,



J.A. Jorritsma, voorzitter



drs. A.J. van den Berg, secretaris

Gemeente Harlingen
T.a.v. de heer H. Runia
Postbus 10000
8860 HA HARLINGEN

Leeuwarden, 17 januari 2011
Bijlage(n):

Ons kenmerk: WFN1100708
Tel: 058-292 2222 / J.P. van der Kloet

cluster Plannen
Uw kenmerk:

Onderwerp:
Wateradvies bestemmingsplan Harlingen-Havenkwartier

Geachte heer Runia,

Op 5 november stuurde u het voorontwerpbestemmingsplan Harlingen-Havenkwartier in het kader van vooroverleg naar Wetterskip Fryslân. Voor het betreffende plan is door ons nog geen wateradvies gegeven. Een wateradvies kan worden aangevraagd via de internetpagina www.dewatertoets.nl. Wij vragen u om voor toekomstige ruimtelijke plannen via deze internetpagina een watertoetsprocedure te doorlopen.

Deze brief vormt het wateradvies voor het bestemmingsplan Harlingen-Havenkwartier.

Het bestemmingsplan is een conserverend plan. Er wordt uitgegaan van de huidige situatie en de huidige bestemmingen. Wij zijn er bij het opstellen van dit wateradvies vanuit gegaan dat geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. In dit wateradvies geven wij aan welke punten vanuit het aspect water in het plangebied van toepassing zijn. Bij concrete ontwikkelingen en bij het gebruik maken van eventuele ontheffingsregels of wijzigingsbevoegdheden moet opnieuw een wateradvies worden aangevraagd.

In paragraaf 2.2 geeft u aan dat de ontwikkeling van It Havenmantsje met het voorliggende bestemmingsplan planologisch mogelijk wordt gemaakt. Voor het betreffende plan is door Wetterskip Fryslân op 26 november 2010 een wateradvies naar u verstuurd (kenmerk: WFN1015872). Het wateradvies van 26 november 2010 geldt dan ook voor het voorliggende bestemmingsplan, daar de gewenste ontwikkeling hiermee planologisch mogelijk wordt gemaakt.

In paragraaf 6.3 van het bestemmingsplan wordt de bouw van maximaal 100 woningen op het Dukdalfterrein besproken. Wij verzoeken u om Wetterskip Fryslân er van op de hoogte te brengen wanneer hiervoor concrete plannen zijn, zodat een watertoetsprocedure kan worden doorlopen. Op basis van de huidige informatie kunnen wij hiervoor geen wateradvies opstellen.

Dubbelbestemming "Verkeer-Verblijf"

U geeft aan dat een deel van de primaire kering wordt gebruikt als wandelpad en daarom de dubbelbestemming "Verkeer-verblijf" krijgt. De primaire functie van de kering is de waterkerende functie. Andere bestemmingen zijn van ondergeschikt belang. Wanneer in de toekomst werkzaamheden aan de primaire kering nodig zijn kan het nodig zijn dat de functie als wandelpad komt te vervallen. Wetterskip Fryslân gaat akkoord met het gebruik van het wandelpad door voetgangers. Met gebruik van de primaire kering door gemotoriseerd verkeer en een verblijfsfunctie op de primaire kering kan Wetterskip Fryslân niet instemmen.

Primaire keringen en reserveringszone

In het plangebied ligt een primaire kering met de daarbij behorende reserveringszone. Voor het uitvoeren van werkzaamheden in deze zone is een watervergunning nodig. Meer informatie hierover vindt u onder *Waterwet* in deze brief.

De verwachte zeespiegelstijgingen zullen gevolgen hebben voor de waterpeilen in de Waddenzee en het IJsselmeer. Daarom zullen er nu en ook in de toekomst dijkverbeteringstrajecten worden aangewezen. Voor die verbeteringen is langs de primaire keringen ruimte gereserveerd, de reserveringszone. De reserveringszone is een zone die gehanteerd wordt door de provinsje Fryslân en is vastgelegd in het Waterhuishoudingsplan. Het advies is om contact op te nemen met mevr. S. Hoekstra (s.s.hoekstra@fryslan.nl) van de provinsje Fryslân, zodat zij u kan informeren over het bouwbeleid dat van kracht is binnen de reserveringszone.

Hoofdwatgang

In het oosten van het plangebied ligt een hoofdwatgang van Wetterskip Fryslân. De hoofdwatgangen hebben een belangrijke aan-, af- en doorvoer functie. Voor het onderhoud van deze watgangen is een obstakelvrije zone van 5 meter vanaf de oever noodzakelijk. In dit gebied mag niet worden gebouwd.

Afvalwater- en regenwatersysteem

Om het aantal overstortingen van rioolwater en de belasting van rioolwaterzuiveringen te beperken, is een belangrijk uitgangspunt het zoveel mogelijk gescheiden afvoeren van regenwater en rioolwater.

Ten aanzien van de onderhoudswerkzaamheden aan het rioolstelsel verzoeken wij u de kansen te benutten om daken van woningen en gebouwen en perceelsverharding af te koppelen van de riolering, waarbij de afstromende neerslag wordt afgevoerd naar oppervlaktewater. Daken van woningen en gebouwen worden beschouwd als schone tot licht verontreinigde oppervlakken. Hiervoor geldt dat deze rechtstreeks op het oppervlaktewater kunnen worden afgekoppeld. Bij ondergrondse afkoppeling via een verzamelleiding dienen bemonsteringsvoorzieningen te worden toegepast om foutaansluitingen te kunnen voorkomen of te kunnen detecteren.

Ook parkeerterreinen/wegen kunnen afgekoppeld worden, indien geen extra vervuilende activiteiten plaatsvinden (markt e.d.). Ten aanzien van plannen voor het afkoppelen van hemelwater op het oppervlaktewater verzoeken wij u deze plannen af te stemmen met het waterschap. Hiervoor kunt u contact opnemen met de heer R. Zijlstra.

Wijzigingen aan het rioolstelsel van het betreffende rioleringsgebied dient u door te geven aan Wetterskip Fryslân. Hiervoor kunt u contact opnemen met de heer H. J. Kiewiet.

Compensatie verharding

Wetterskip Fryslân hanteert het uitgangspunt dat een toename van verhard oppervlak¹ gecompenseerd moet worden door waterberging aan te leggen. De toename van verhard oppervlak dient gecompenseerd te worden door 10% van de toename van verhard oppervlak als nieuw oppervlaktewater aan te leggen. De kosten van de compensatie zijn voor de initiatiefnemer van het plan. De compensatie dient gerealiseerd te worden binnen hetzelfde peilgebied. Het dempen van watgangen moet voor 100% worden gecompenseerd.

¹ Verhard oppervlak: Alle oppervlakten zoals daken, trottoirs en wegen worden gerekend onder de noemer verhard oppervlak.

Waterwet

Voor alle ingrepen in de waterhuishouding moet tijdig een vergunning worden aangevraagd of een melding worden ingediend in het kader van de Waterwet. Onder ingrepen in het watersysteem worden ook het onttrekken van grondwater en het lozen daarvan op het oppervlaktewater verstaan. Op onze website (www.wetterskipfryslan.nl/waterwet) treft u meer informatie aan over de Waterwet en u kunt daar onder andere ook meldingsformulieren en het aanvraagformulier voor een watervergunning downloaden.

Procesafspraken

Wij gaan er van uit dat de in deze watertoets vermelde adviezen worden opgevolgd en meegenomen in de verdere planvorming. Wij vragen u om het wateradvies te communiceren met de initiatiefnemer. Wanneer de vermelde adviezen worden opgevolgd en wanneer bij concrete ontwikkelingen een nieuw wateradvies wordt aangevraagd, zien wij met betrekking tot het voorliggende plan geen waterhuishoudkundige bezwaren. Hierbij geven wij dan ook een positief wateradvies. De watertoetsprocedure is hiermee wat ons betreft afgerond.

De in deze brief genoemde personen zijn telefonisch bereikbaar via 058-292 22 22.

Hoogachtend,

het dagelijks bestuur van Wetterskip Fryslân,
namens deze,

drs. R. Smit,
clustermanager Plannen.

Kopie aan: R. Zijlstra, J. Zwart, H.J. Kiewiet, B. Haarsma

BRANDWEER

Fryslân

Gemeente HARLINGEN

Ingekomen

19 NOV, 2010

No.

Postbus 612
8901 BK LEEUWARDEN
Reviusstraat 1
T 088 22 99 666
F 088 22 99 661
I www.brandweefryslan.nl
E info@brandweefryslan.nl



Gemeente Harlingen
Aan het college van Burgemeester en Wethouders
T.a.v.: H. Runia
Postbus 10000
8860 HA HARLINGEN

Datum 18 november 2010 Behandeld door R. de Groot
Onze referentie BRWU10/325 Doorkiesnummer (088) 22 99 602
Uw referentie E-mail r.degroot@brandweefryslan.nl
Uw brief van 5 november 2010 Bijlagen -
Onderwerp Advies extere veiligheid voorontwerpbestemmingsplan Harlingen -
Havenkwartier

Geacht College,

Op 5 november 2010 heeft u ten behoeve van het overleg ingevolge artikel 3.1.1. van het Besluit op de ruimtelijke ordening aan ons het voorontwerpbestemmingsplan "Harlingen - Havenkwartier" toegezonden, met de vraag eventuele opmerkingen aan u te richten.

Brandweer Fryslân ziet geen noodzaak om bij dit voorontwerpbestemmingsplan opmerkingen te plaatsen. Dit omdat er geen risicovolle activiteiten zoals bedoeld in het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (Bevi) en de circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen (cRNVGS) op het plangebied van invloed zijn.

Wel is er nabij het plangebied een spoorlijn gelegen. Over deze lijn is vervoer van gevaarlijke stoffen mogelijk. De praktijk wijst echter uit dat hier slechts zeer sporadisch gebruik van wordt gemaakt. In dat kader constateert Brandweer Fryslân dat de invloed van deze spoorlijn op de externe veiligheid in het plangebied nihil is.

Voor advies inzake de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van (zwaar) ongeval in het plangebied als gevolg van activiteiten die niet onder het BEVI of cRNVGS vallen, verwijzen wij u door naar Brandweer Noord West Fryslân.

Mocht u naar aanleiding van bovenstaande nog vragen hebben, dan kunt u contact opnemen met dhr. R. de Groot van de afdeling Risicobeheersing, te bereiken via 088 - 22 99 602.

Een afschrift van deze brief zenden wij ter kennisname aan de heer De Vries, commandant van brandweer Noord West Fryslân.



Meiïnoar foarút

BRANDWEER

Fryslân



Wij gaan ervan uit hiermee te hebben voldaan aan uw adviesaanvraag.

Hoogachtend,
namens het dagelijks bestuur van de Hulpverleningsdienst,

ir. E. Boetes MCDM
Hoofd afdeling Risicobeheersing



Meiïnoar foarút

Kort verslag bijeenkomst inzake het voorontwerp bestemmingsplan Havenkwartier d.d. 30 november 2010.

Aanwezig: ongeveer 26 belangstellenden, de heer T.de Jong en mevr. T.Rodenhuis van Buro Vijn, wethouder J. de Boer en de heer H.Runia.

De wethouder opent de bijeenkomst waarbij hij aangeeft dat het hier een voorontwerp bestemmingsplan betreft waarop een ieder kan reageren. Vervolgens geeft hij het woord aan de heer De Jong welke een presentatie over het voorbestemmingsplan Havenkwartier geeft. Hij geeft aan dat het plan voor de komende 10 jaar het gebruik van de gronden in het Havenkwartier regelt. Hij merkt verder op dat er al een uitgebreide reactie van de belangenvereniging is. Ook geeft hij een demonstratie van het digitale bestemmingsplan.

Na de presentatie worden vragen gesteld en opmerkingen gemaakt.

Waarom mag het Dukdalfterrein voor 70% worden bebouwd terwijl bij woningen het terrein voor 50% bebouwd mag worden? Komt de parkeergarage er ook? Het terrein van Dukdalf mag voor 70% bebouwd (van het hele bestemmingsvlak) worden zodat er voldoende ruimte over blijft voor wegen, parkeren, groen etc. De 70% is eventueel inclusief een parkeergarage maar dit hangt van het plan af. Bij de uitwerking van het plan zal dit verder bekeken worden.

Diverse mensen geven aan moeite te hebben met het bouwvlak voor de uitbreiding van het Havenmantsje. De wethouder geeft aan dat de plannen 2 december a.s. aan de raad gepresenteerd zullen worden door de rijksbouwmeester. Het bouwplan geeft de mogelijkheid het Havenmantsje een goede vervolgbestemming te geven. Uitbreiding is noodzakelijk om de restauratiefunctie goed te kunnen uitvoeren.

Het bouwplan voor het Havenmantsje zou niet voldoen aan de eisen van het beschermd stadsgezicht zoals aangegeven in het bestemmingsplan. De heer De Jong geeft aan dat deze eisen niet overal gelden. Alleen daar waar sprake is van een aanduiding "gevellijn" geldt dit. In het bestemmingsplan worden de grove contouren aangegeven. De verfijning zal plaats vinden bij de uitwerking van het bouwplan en de toetsing door o.a. de welstand.

Op de vraag of het pand ook zal worden gebruikt als hotel wordt opgemerkt dat dit wel de bedoeling is maar dat dit nog niet in het plan is opgenomen.

De wethouder geeft tevens aan dat het eerder gesuggereerde poortgebouw niet in het bestemmingsplan is opgenomen en dat er ook geen bouwvlak voor de poffertjeskraam is opgenomen. Is er ruimte voor groen- en speelvoorzieningen? Diverse bestemmingen laten dit toe. De wijk is echter vrij dicht bebouwd. Binnen de laatste ontwikkelingslocaties wordt gekeken naar het realiseren van een speelvoorziening.

Kan in de uitwerkingsregels niet een bepaling over speelvoorzieningen worden opgenomen? Dit is zeker een mogelijkheid.

Klopt het dat er op het AH parkeerterrein geen bouwvlak meer ligt? Ja dat is inderdaad zo. In het vorige bestemmingsplan was dit nog wel zo. De eigenaar heeft geen gebruik gemaakt van de bouwmogelijkheden en op basis van de huidige inzichten zou dit "gat" in de bebouwingswand wel open kunnen blijven.

Het gebouw Willemsstaete is 15,23 meter hoog terwijl op de plankaart 18 meter staat. Er kan dus zomaar nog een verdieping op. Reactie: dit is zeker niet de bedoeling. De bouwtekeningen zullen geraadpleegd worden en de juiste maat zal op de plankaart worden gezet.

De raad van state heeft bij een bouwplan aan de Zuiderhaven aangegeven dat er meer overleg met omwonenden zou moeten plaats vinden bij nieuwe bouwplannen. Hiervan wordt niet veel gemerkt. De wethouder geeft aan dat zo'n informatieavond hier wel in wil bijdragen. De gemeente wil dan ook proberen het beter te doen.

Over het bouwplan van Mensonides aan de Havenweg is nog weinig overleg geweest aldus omwonenden.

Vanuit de gemeente wordt aangegeven dat het huidige vergunde bouwplan inzake de 33 appartementen in het bestemmingsplan is opgenomen. Mocht de heer Mensonides het nieuwe plan van 12 grondgebonden woningen voor het ontwerpbestemmingsplan gereed en vergund hebben dan zal dit plan in het bestemmingsplan worden opgenomen. Een uitleg van het plan is echter wel noodzakelijk. De wethouder zegt toe een afspraak met de heer Mensonides te maken en te vragen of de omwonenden actief geïnformeerd kunnen worden over de nieuwe plannen.

Vervolgens komt er een opmerking over blok E op het Welgelegenterrein. Het aantal woningen zou al zijn gebouwd en dus kan dit blok er niet meer komen.

De wethouder legt uit dat het aantal woningen is geregeld in een privaatrechtelijk overeenkomst. Publiekrecht (het bestemmingsplan) is echter bepalend. Het bouwplan is overigens geweigerd maar dit besluit lag na het verlopen van de fatale termijn. Momenteel ligt het besluit dan ook bij de rechter. Indien de rechter aangeeft dat de bouwvergunning alsnog bij recht verleend is dan ontstaat er de mogelijkheid bezwaar aan te tekenen tegen de vergunning.

Verder wordt opgemerkt dat onvoldoende zichtbaar is hoe het karakteristieke van de wijk behouden blijft zoals aangegeven in de nota van uitgangspunten. Door er voor een groot deel een conserverend bestemmingsplan van te maken wordt de bestaande situatie vastgelegd. Dit geldt ook voor karakteristieke panden welke als zodanig zijn aangegeven op de plankaart.

Naar aanleiding van een opmerking over de poffertjeskraam wordt door de wethouder aangegeven dat de kraam er altijd met een tijdelijke vergunning heeft gestaan. Een dergelijke voorziening wordt ook niet in een bestemmingsplan opgenomen. Het niet opnemen van een permanent bouwvlak is een afweging van belangen.

Krijgt de wijk ook een woonerf? Nee, het Havenkwartier is een 30 km wijk en wordt dan ook niet ingericht als woonerf.

Nu de keermuur bijna klaar is blijkt dat er geen trap naar de Willemshaven is gemaakt. Komt deze er nog? Volgens een betrokkene zou er bij de bespreking van de plannen over de bouw van de Willem Barentsz hierover toezeggingen zijn gedaan. De wethouder geeft aan deze toezegging niet te kennen en er zijn ook geen besluiten over genomen. De raad zal in het nieuwe jaar besluiten moeten nemen over bezuinigingen en nieuwe investeringen.

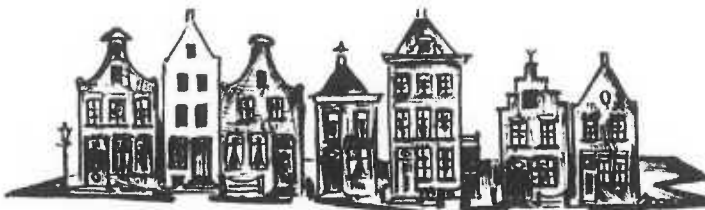
Tot slot wordt er een opmerking gemaakt over de kwaliteit van de nieuwe bestrating van de Havenweg. De wethouder merkt op dat de bestrating er goed in moet liggen en dat hier 3 jaar garantie op zit.

De heer Runia legt uit dat een ieder kan reageren op het voorontwerp bestemmingsplan. Ook diverse overheidsinstanties en nutsbedrijven kunnen reageren. Alle reacties worden gebundeld in een antwoordnota en voorgelegd aan de gemeenteraad. Hierna wordt het ontwerpbestemmingsplan opgesteld en start de officiële procedure.

Tot slot bedankt de wethouder een ieder voor zijn/haar inbreng en wenst een ieder wel thuis.

VERENIGING
„oud harlingen”

Opggericht 8 november 1954



Correspondentieadres: Postbus 80, 8860 AB Harlingen

Aan het college van B en W
van de gemeente Harlingen
Postbus 10.000
8860 HA Harlingen

cc de fracties van de Harlinger gemeenteraad

Betreft: voorontwerp Bestemmingplan Harlingen - Havenkwartier

Harlingen, 21 december 2010

Geacht college,

Ter inzage ligt momenteel het voorontwerp Bestemmingsplan Harlingen – Havenkwartier. De vereniging Oud Harlingen maakt graag gebruik van de gelegenheid hierop in dit stadium al een reactie te geven.

Als uitgangspunt voor het Bestemmingsplan wordt genoemd een regeling te bieden die het mogelijk maakt om (onder meer) *'de bescherming van het Beschermd Stadsgezicht te waarborgen'* en *'de zuidelijke wand en de entree van de binnenstad en het centrum een herkenbare en passende beeldkwaliteit te geven'*.

Onderdeel van genoemde entree is het Dukdalfterrein. Het voorontwerp stelt:
'Het terrein maakt deel uit van het beschermd stadsgezicht en zal bij de herinrichting aan moeten sluiten bij het ritme van de bestaande al ingevulde delen.'

Wij zien dat graag concreter uitgewerkt. Niet duidelijk is immers op welke al gerealiseerde bebouwing wordt gedoeld. Er zijn bijvoorbeeld *'al ingevulde delen'* die hoog en massaal zijn. Wij brengen u graag ons commentaar op de Notitie Bouwhoogte in herinnering, waarvan we de tekst hierbij als ingelast beschouwen, en die we al bijlage nogmaals toesturen. Aansluiten op – waarom niet? – het *'ritme van hoogbouw'* zou betekenen dat ook op het Dukdalfterrein een hoog massief complex neergezet kan worden.

Oud Harlingen wil dit definitief uitsluiten. Wat ons betreft moet de bebouwing op deze plek:

- Aan de zee-/entreezijde gedifferentieerd in hoogte zijn
- Vanaf de lage bebouwing op de hoek Steenhouwersstraat/Zuiderhaven in noordwestelijke richting in hoogte oplopen naar de huidige 5 bouwlagen op de hoek Schoolstraat/Zuiderhaven
- Langs het Werfpad en de Schoolstraat in hoogte oplopen naar hetzelfde hogere punt
- Op de hoek Spoorstraat/Nieuwe Buren aansluiten op de lage bebouwing daar
- In minimaal 70% van de gevallen voorzien zijn van een kapconstructie
- Die bovendien haaks op de weg is gepositioneerd

VERENIGING „Oud harlingen”

Opricht 8 november 1954



Verder wordt het Dukdalferrein overgangsgebied tussen de dichte stedelijke bebouwing van de binnenstad en een ruimere, groenere zone aan de Westerzeedijk. De voorgestelde maximale 70% bebouwing van het Dukdalperceel lijkt ons daarom de uiterste grens; wij kunnen ons voorstellen dat iets meer ruimte onbebouwd kan blijven.

Een derde punt is de gewenste samenhang tussen de land- en de zeezijde van de wijk. De landzijde van het Havenkwartier is beschermd stadsgezicht. Wij zouden er prijs op stellen dat duidelijker wordt aangegeven – bijvoorbeeld door eisen op het gebied van stijl of bouwhoogte, die aansluiten op die van het beschermde stadsgezicht – hoe het Havenkwartier een duidelijker eenheid kan worden.

Ons vierde punt betreft het Havenmantsje. Wij zien niet, waarom uitsluitend de bestemming 'horeca' is toegekend. De plannen voor een restaurant zijn nog niet definitief. Een dubbele bestemming, waarbij ook andersoortige bedrijfsactiviteiten (kantoor bijv.) mogelijk zijn, lijkt ons daarom passender.

Het bestuur van Oud Harlingen heeft met de heer M. Poldervaart het idee besproken de plannen tot ver- en aanbouw, en het voorlopige bestuursstandpunt daarover, gezamenlijk aan de leden van de vereniging te presenteren – wellicht zelfs in het Havenmantsje zelf. Aanvankelijk werd hierbij gedacht aan september 2010; inmiddels is duidelijk dat voorjaar 2011 reëler is. In dit kader maken wij daarom bij onze reactie een voorbehoud: het is denkbaar dat uit de presentatie reacties van de leden of standpunten zullen voortvloeien, die wij in een later stadium nog zullen willen inbrengen.

Het bestuur van Oud Harlingen zet ten slotte kanttekeningen bij passages als deze:

'In de praktijk blijkt de ruimtelijke kwaliteit bij toetsing aan bestemmingsplan en een goed geredigeerde welstandsnota voldoende gewaarborgd te worden. Toetsing aan het bestemmingsplan en de welstandsnota is als instrumentarium voldoende om op een adequate wijze de bouwaanvraag te beoordelen.'

Dat dit maar een deel van de waarheid is, kan iedereen sinds enige tijd al vanaf de Voorstraat of de Tsjerk Hiddessluizen zien. De ruimtelijke kwaliteit van het Havenkwartier – en de aanblik van de binnenstad als geheel – worden door appartementengebouw Willemstaete sterk aangetast. De bouw ervan werd mogelijk doordat het geldende beleid ontsnappingsroutes bood.

Het voorliggende voorontwerp Bestemmingsplan telt er ook weer verschillende, zoals:

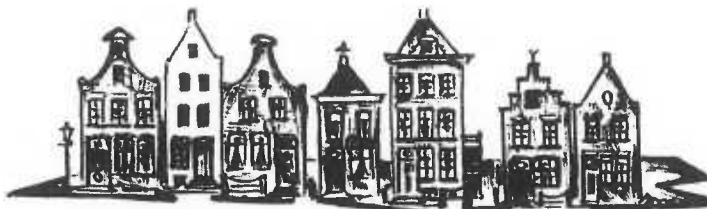
'Bij afwijkingen groter dan het bestemmingsplan aan mogelijkheden biedt met een afwijking van de bouwregels, kan worden besloten om voor het betreffende geval een nieuw (postzegel)bestemmingsplan te maken. Dit plan zal opnieuw echter zijn basis moeten vinden in de bestaande context en zich niet onttrekken aan de intentie van bestemmingsplan en welstandsnota. Bij de bijbehorende ruimtelijke onderbouwing kan dan een nieuw beeldkwaliteitskader worden vastgesteld.'

en:

'Ten slotte moet opgemerkt worden dat de regels in een aantal gevallen voorzien in een binnenplanse afwijking op de hiervoor omschreven regels, wanneer dit geen onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige structuur tot gevolg heeft.'

VERENIGING
„OUD HARLINGEN”

Opgericht 8 november 1954



Wij zijn hier niet gerust op. Het voorontwerp Bestemmingsplan stelt dan wel, dat ook een afwijkend plan 'zijn basis moet vinden in de bestaande context', maar de waarde van zo'n geruststellende opmerking is beperkt. De interpretatie van burgemeester en wethouders was destijds dat het totaal afwijkende Willemstaete toch voldoende paste in de bestaande context, en ook in de regels van het bestemmingsplan en de Welstandsnota. De vrijheid van B en W om afwijkingen op de regels via vrijstellingen toe te staan, woog juridisch zwaarder dan de regels zelf. Oordeel zelf wat dat de stad oplevert.

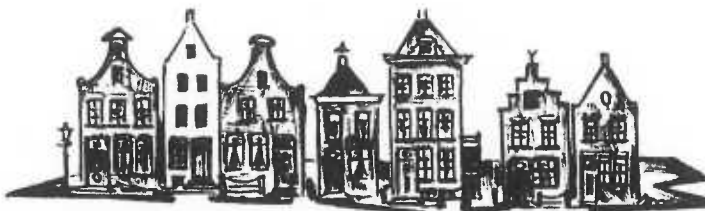
Op deze manier biedt geen enkel bestemmingsplan werkelijk zekerheid. Oud Harlingen wil daarom geen postzegelbestemmingsplannen, afwijkingen of vrijstellingen meer. Ons standpunt is dat bouwplannen moeten passen binnen de criteria in het bestemmingsplan. Wij zien de tekst van het voorliggende plan daar graag op aangepast.

Met vriendelijke groet,

Anneke F. Visser
voorzitter

VERENIGING
„oud harlingen”

Opggericht 8 november 1954



Correspondentieadres: Postbus 80, 8860 AB Harlingen

Aan de fracties van de
Harlinger gemeenteraad

Harlingen, 19 mei 2010

Geachte dames, heren,

De vereniging reageert graag op de bijgestelde notitie Bouwhoogte.

Procedureel

Net als bij de eerdere notitie Hoogbouw is er erg weinig tijd over de voorgestelde visie te overleggen en bijvoorbeeld met de raadsfracties van gedachten te wisselen. Toch gaat het om een notitie die, via de Welstandsnota en het bestemmingsplan Binnenstad, voor tientallen jaren de aanblik van de stad Harlingen kan gaan bepalen. De vereniging Oud Harlingen vindt dat zulk cruciaal beleid zorgvuldig afgewogen moet worden. Daarvoor ontbreekt de tijd.

Inhoudelijk

Op 29 september zonden wij de toenmalige raadsfracties een reactie op de notitie Hoogbouw. Veel van onze vragen en opmerkingen zijn in de nieuwe notitie onbeantwoord gebleven. Twee voorbeelden:

- Wij hebben gepleit voor duidelijker taalgebruik, zodat de betekenis van het gestelde de lezer duidelijk is. Maar bij punt 6.1 van de nieuwe notitie lezen we bijvoorbeeld: 'Met betrekking tot nieuwe hoogbouw in het kader van ontwikkeling van bebouwing gekoppeld aan de industriehaven wordt terughoudend omgegaan'. 'Met betrekking tot', 'in het kader van', 'gekoppeld aan' en 'terughoudend' maken dat dit deze zin feitelijk niets betekent. Zo wemelt de notitie van vaagheden. Je kunt er later alle kanten mee op.
- Het college wil geen wandvorming. Nergens worden echter criteria voor een wand gegeven. Het beoogde Havenhuys aan de Havenweg is 70 meter breed. De voorliggende notitie houdt dergelijke plannen niet tegen.

Wij verwijzen verder naar de punten in onze eerdere reactie, die we hierbij als herhaald en ingelast beschouwen.

Voorstel

Oud Harlingen meent dat de stad gediend is met meer duidelijkheid over bouwhoogtes. Wij stellen voor dat in plaats van de huidige 20 pagina's wollige, tegenstrijdige en vage tekst een gedetailleerde plattegrond van de stad wordt gemaakt, waarop met kleuren is aangegeven wat er qua bouwhoogte mogelijk is. Daarbij zou op een of twee A4-tjes aangegeven moeten worden wat de precieze criteria zijn. Iedereen – burger, projectontwikkelaar, belangengroep en gemeente – weet dan waarover hij praat en waar hij aan toe is.

Met vriendelijke groet,

Chris Elsinga

VERENIGING
„OUD HARLINGEN”

Oggericht 8 november 1954



Correspondentieadres: Postbus 80, 8860 AB Harlingen

College van B en W
van de Gemeente Harlingen
Postbus 10.000
8860 HA Harlingen

Betreft: Notitie Hoogbouw Harlingen

Harlingen, 29 september 2009

Geacht College,

Ter inzage is gelegd de Notitie Hoogbouw Harlingen. De Vereniging Oud Harlingen maakt graag gebruik van de gelegenheid een reactie te geven.

Voordat wij op onderdelen van de notitie ingaan hebben we een aantal meer algemene opmerkingen over de notitie als geheel.

1. Algemeen

Ten eerste merken wij op dat de aanleiding voor de notitie onduidelijk blijft. Acht het College hoogbouw in Harlingen wenselijk, of zelfs nodig? Of is de achtergrond dat het College door één of meerdere initiatiefplannen geprikkeld of zelfs genoodzaakt, wil proberen het onmogelijke toch een formeel kader te geven? Het College heeft jarenlang alles op alles gezet om de plannen voor een hoog appartementengebouw aan de Willemskade tussen klippen van plaatselijk verzet en juridische tegenstand door te loodsen. Beschouwt de gemeente dit inmiddels als een pijnlijke fout, en wil ze soortgelijke flats in de toekomst voorkomen? Het leren van intussen gemaakte fouten hoort zonder meer een bijkomend motief voor de notitie te zijn. Dit aspect wordt echter niet genoemd. Omdat noch uit de inleiding, noch uit de rest van de notitie klip en klaar duidelijk wordt wat het College voor ogen heeft, moeten wij raden naar de precieze beweegredenen.

In zijn algemeenheid vinden wij de notitie tekstueel nogal vaag. Bijvoorbeeld: zichtlijnen moeten behouden blijven – maar daarbij wordt dan niet vermeld om welke zichtlijnen het precies gaat. Of: ‘de overgang tussen het bolwerk (oude stad) en de latere uitbreidingen handhaven’ (blz. 11) – wat betekent dat concreet?

Ook is de inhoud niet altijd consistent. Op blz. 3 bijvoorbeeld worden 4 klassen hoogbouw onderscheiden, met daarbij een toelichting. Op blz. 11 staat exact dezelfde indeling, met op het eerste gezicht exact dezelfde toelichting. Bij nadere bestudering blijkt echter dat in de tweede toelichting één zinsnede is verdwenen. Waar op blz. 3 de maximale bouwhoogte voor de industriehaven nog 20 meter was, is die in de visie 40 meter geworden. De zin dat de maximale hoogte van 40 meter een *uitzondering* is op de *regel* van 20 meter, is – bewust of onbewust – verdwenen. Voor het aanzicht is 20 meter hoogteverschil echter wel relevant.

VERENIGING „Oud Harlingen”

Opgericht 8 november 1954



Voorgaande twee punten zijn van groot belang, omdat het College een traject kiest dat naar onze mening uiterst riskant is. Onderaan paragraaf 1.2 wordt gesteld dat een 'visie is opgesteld en nadrukkelijk geen (uitvoerings-)plan'. En deze visie 'is géén juridisch kader waaraan bouwrecht kan worden ontleend'.

Eén regel later blijkt dat echter niet waar te zijn: de stad commiteert zich wel degelijk aan het hanteren van het hoogbouwkader en 'de keuzes in de visie zijn bindend'. Daarvoor is de Notitie Hoogbouw echter te vaag en te zwak onderbouwd.

In dit verband wijzen wij op de procedures rond de bebouwing van de binnentuin van Voorstraat 16. Zowel in het Bestemmingsplan Binnenstad als in de Welstandsnota is expliciet beschreven dat de gemeente de tuinen achter de Voorstraat open en groen wil houden. Ondanks deze keer op keer herhaalde en zorgvuldig beschreven bescherming bleek de bouw van een garage in de binnentuin echter niet te stoppen. Dat moet ons aan het denken zetten over de voorliggende hoogbouwvisie. Het laat zich raden welke hoogbouw er in Harlingen allemaal mogelijk wordt wanneer de vaag geformuleerde Notitie Hoogbouw daarvoor het beoordelingskader gaat worden. Het risico van hoge mislukkingen en volumineuze ondingen is veel te groot om via de achterdeur van deze notitie onbelemmerd als Paard van Troje binnengehaald te worden. Harlingen verdient een beter en veel beter onderbouwd uitgangspunt voor de toekomst.

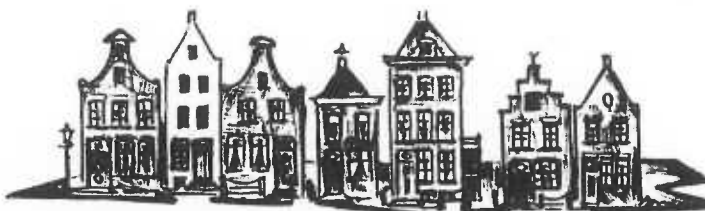
2. Definitie hoogbouw in Harlingen

In hoofdstuk 2 worden de categorieën A, B, C en D genoemd, nadat voorafgaand de aanwezige hogere bouwwerken van Harlingen zijn genoemd.

- ad A: Naar mening van Oud Harlingen is slanke hoogbouw incidenteel theoretisch mogelijk. Om massaliteit te voorkomen zou dan in het bestemmingsplan duidelijk moeten worden aangegeven waar deze slanke hoogbouw gerealiseerd mag worden, met een bestemmingsvlek van bijvoorbeeld maximaal 25x25m¹. Echter: de financiële haalbaarheid van zulke plannen vraagt meerdere wooneenheden per woonlaag. Daarmee ontstaat een relatief kort, dik bouwwerk, dat voor de Harlinger situatie altijd te fors uitvalt. Acceptabele hoogbouwaccenten zijn in Harlingen daarom in de praktijk ondenkbaar. Vanuit de economische (on)haalbaarheid groeit zoiets onontkoombaar uit tot een breder en/of dieper complex en daarmee valt het onder type B.
- ad B: 'Complexen' of 'wanden' vormen een irrationele en zeer risicovolle grond van aanvaarding. Door het aanvaarden van zulke bouwwerken kunnen de 'ruimtelijke rampen' gebeuren, die Harlingen juist zou moeten voorkomen. Oud Harlingen zou graag opgenomen zien dat complexe wanden in geen geval mogelijk zijn.
- ad C: Dit soort slanke hoogbouw – denk aan de vuurtoren en de havenkraan als voorbeelden van verrijking van het algemene beeld – moet naar mening van Oud Harlingen mogelijk zijn. Wel past hier a priori een restrictief beleid, gelet op het belang van het silhouet van de oude stad. Om wandvorming te voorkomen stellen wij voor eisen te stellen aan het maximaal te bebouwen grondoppervlak.
- ad D: De vage omschrijving van deze categorie lijkt ons hoogbouw mogelijk te maken die onwenselijk is (onbepaalde wanden tot en met 10 bouwlagen).

VERENIGING „OUD HARLINGEN”

Opgericht 8 november 1954



Op blz. 3 van de notitie wordt verder gesteld: 'Voor de gehele stad wordt ten aanzien van de woongebouwen een maximum aangehouden van 22 meter, 7 bouwlagen.' Deze formulering is voor meerdere interpretaties vatbaar. Wij veronderstellen dat wordt bedoeld dat nergens in de stad een woongebouw mag komen te staan dat hoger dan 22 meter is – niet, dat woongebouwen overal in de hele stad tot 22 meter hoog mogen worden.

3. Kenmerken huidige bebouwingsstructuur

Oud Harlingen steunt de constatering in paragraaf 3.3 dat de industriehaven en de oude kern een tweedeling in het silhouet teweeg brengen. Het lijkt ons dan ook verstandig het gebied van de industriehaven als redelijk zelfstandig te beschouwen. Percelen zijn er groot, de ruimtelijke schaal is dat ook, evenals de gebouwen en de installaties. Veel andere afmetingen dan nu aanwezig (of in aanbouw) vallen niet te verwachten.

Het is daarom goed om het gebied rond het van Harinxmakanaal en de weg van Midlum naar de Tjerk Hiddessluis als buffer te houden voor de dynamiek én het silhouet van de industriehaven. Wanneer dat gebeurt, is het silhouet van de binnenstad en de omringende bebouwing zowel vanaf de landzijde als vanaf de Waddenzee te beschouwen. Dit silhouet is de kracht van de historische stad in zijn ruimtelijke ligging. Bedreiging van die kwaliteit moet worden vermeden. Dit impliceert dat de bufferzone tussen industriehaven en binnenstad niet gebaat is bij meer hogere gebouwen – iets waar de Notitie Hoogbouw wel de ruimte voor geeft. Juist openheid is wenselijk om de afstand tussen binnenstad en haven te markeren en om beide hun ruimte te gunnen.

Verder willen wij een kanttekening maken bij paragraaf 3.4 op blz. 6. Daarin wordt gesteld dat de hogere nieuwe bebouwing in het Havenkwartier is gekoppeld aan de grote maat van de Zuiderhaven. Dat mag aan de havenkant zo zijn, aan de achterkant ligt die grote openbare ruimte er niet. Wij kunnen ons daarom het onbehagen in de buurt indenken over de bouwplannen aan de Havenweg en de Willemskade, die de buurt nog verder achter hoogbouw zullen doen schuilgaan. De PKB stelt dat er 'qua hoogte moet worden aangesloten bij de aangrenzende bestaande bebouwing'. En: 'Nieuwbouw dient zoveel mogelijk ingepast te worden in de bestaande skyline'. Naar mening van Oud Harlingen is dat precies, wat ook de gemeente Harlingen zelf in het verleden had moeten willen, en nu in de Notitie Hoogbouw zou moeten voorstaan.

4. Silhouet van Harlingen

Op blz. 8 wordt de Planologische Kernbeslissing Waddenzee (PKB) geciteerd: 'De beleidsmaatregelen met betrekking tot de bebouwingshoogte en inpassing zijn gericht op het voorkomen van niet in het landschap passende en beeldverstorende bebouwing'. Deze gedragslijn dient Harlingen zonder reserve vast te houden. In dit licht is het geplande woongebouw aan de Willemshaven een pijnlijke illustratie van gebrek aan zorgvuldigheid.

Het hoofdstuk maakt helder dat het College hoge woongebouwen in/aan de binnenstad ambiëert, met zicht op zee. Opnieuw: als het project Willemshaven hierbij qua hoogte, breedte en architectonische detaillering voorbeeld is, vergooit Harlingen haar naam, aanzien en aantrekkelijkheid als monumentenstad. Beleidsnotities volstaan niet als

VERENIGING „Oud harlingen”

Opgericht 8 november 1954



College en ambtenaren niet de bereidheid hebben het aanzien van Harlingen ook in de dagelijkse praktijk te bewaken en te beschermen.

Als je woongebouwen aan zee zou willen, is de vraag waar en hoe – na het waarom. Niet in de binnenstad, maar buiten de hoogwaterkering? Dan vervallen de geschetste aantrekkelijkheden van de stedelijke dichtheid.

En verder westelijk, naar de haven dan? Met de voorgestelde complexen of wanden wordt het silhouet van Harlingen onherstelbaar aangetast.

De suggestie 'Tenslotte kan hoogbouw zorgen voor het ontwikkelen van markante gebouwen binnen de stedelijke structuur' mist realiteit en is in het slechtste geval een blanco check voor slechte plannen.

Het College wil de trieste aanblik van de Willemshaven terecht veranderen. Maar 'Smoel aan zee' moet niet uitdraaien op 'Kont naar de binnenstad'. Vanuit hoge woongebouwen aan de kade is het fraai uitkijken over zee, maar de stad ziet niets meer dan de achterkant van een wooncomplex en geen schipper ziet meer de daken van de stad. Oud Harlingen vindt dat geen aanlokkelijk toekomstbeeld. Er moeten betere invullingen voor de zeezijde van de stad te vinden zijn.

5. Visie

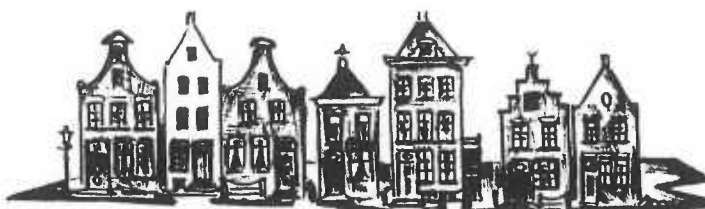
Zoals wij aan het begin van onze reactie al aangaven vinden wij de formuleringen in de notitie vaak te vaag. Wijs geworden door eerdere ervaringen vindt Oud Harlingen de stelling dat 'wandvorming en complexvorming van hogere bebouwing in relatie tot het bestaande stedelijk weefsel niet wenselijk is' te zwak uitgedrukt. Wandvorming en complexvorming zijn wat ons betreft uitgesloten.

Wat betreft de voorgestelde ontwikkellocaties de volgende opmerkingen:

- locatie 1: De bestaande bouwhoogten moeten hier richtsnoer blijven. In het nieuwe Bestemmingsplan Binnenstad zien wij voor nieuwe bebouwing graag een goothoogte van 10 meter opgenomen, een kapvorm haaks op de weg en een maximale bouwhoogte van 15 meter. Oud Harlingen wil bovendien vastgelegd hebben dat deze maximale bouwhoogte daadwerkelijk als maximale bouwhoogte wordt gehandhaafd. Keer op keer blijkt de afgesproken bouwhoogte namelijk alleen op papier de grens, en worden de achterliggende bedoeling en de afspraken in de praktijk via vrijstellingen opgerekt. Hieraan moet wat Oud Harlingen betreft een einde komen. Dit voorjaar concludeerde de Erfgoedinspectie hetzelfde, wat resulteerde in de aanbeveling aan de gemeente het eigen beleid voortaan te handhaven.
- locatie 2: Zoals hierboven gesteld is dit voornemen thans veel te willekeurig – en onomkeerbaar zodra de gemeenteraad zou instemmen met de notitie. Ontwerpend onderzoeken zal dit voornemen allereerst moeten verhelderen. Ook hier zouden wij in het bestemmingsplan een goothoogte van 10 meter als grens opgenomen willen zien, alsmede de eis van een kap, die maximaal 15 meter hoog mag zijn.
- locatie 3: Deze locatie is wat Oud Harlingen betreft denkbaar.

VERENIGING „OUD HARLINGEN”

Opgericht 8 november 1954



- locatie 4: Op deze plaats voor herstructurering moet naar onze mening als landmark een slanke toren mogelijk zijn. De afstand tot de stadskern is zodanig dat ook een hoger gebouw niet op voorhand uitgesloten hoeft te worden. Wel kan in het bestemmingsplan een duidelijke richtlijn worden gegeven, op welke plaats deze hoogbouw mogelijk is, rekening houdend met spiegelsymmetrie. Wij staan een bestemmingsvlek voor van bijvoorbeeld maximaal 25x25m¹.
- locatie 5: Enerzijds wordt in de notitie aangegeven dat de randen van de bebouwing van het industriegebied in hoogte aflopend zouden moeten zijn om beter over te vloeien in het omliggende landschap. Niettemin blijft bebouwing van 40 meter hoogte (via ontheffingen) mogelijk, waarmee van het eerder genoemde voornemen niets terecht komt. Oud Harlingen rekent op grond van haar doelstelling ook de bescherming van natuur en landschap in de gemeente tot haar taken. Niet vanuit de bouwhoogte in de industriehaven, maar vanuit het omliggende landschap geredeneerd ondersteunen wij daarom de gedachte de industriële bebouwing in hoogte aflopend te maken. Dit moet dan wel gedetailleerd en afdwingbaar vastgelegd worden.
- locatie 6: De bufferzone tussen industriehaven en binnenstad moet in onze ogen open blijven om de eigenheid van binnenstad en haven te versterken. Derhalve zijn wij tegen hoogbouw mogelijkheden in dit gebied.
- locatie 7: Hier moet 20 m hoogte een uitzondering blijven.

6. Tenslotte

Onze stad mag niet alleen vanuit historisch besef trots zijn op de bewaarde monumenten, maar moet ze vanuit economische motieven ook beschermen en benutten. Onze indruk is dat het gemeentebestuur in het verleden onvoldoende oog heeft gehad voor dat belang, en voor de actieve beschermende houding die nodig is om een mooie stad mooi(er) te houden.

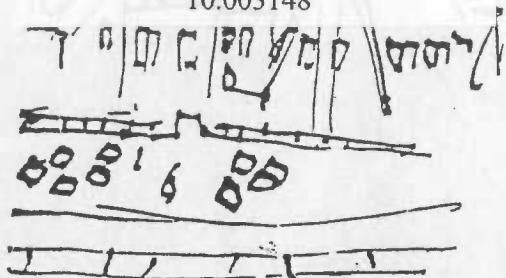
De Vereniging Oud Harlingen heeft dan ook met genoeg kennis genomen van een initiatief binnen het ambtelijk apparaat een samenhangende visie te ontwikkelen op al het erfgoed in de stad, en de mogelijkheden om daarvan als stad te profiteren. De wil en visie die nodig zijn om monumentaal Harlingen de bescherming te geven die de stad verdient, zullen hopelijk worden vertaald in het nieuwe Bestemmingsplan Binnenstad en de nieuwe Welstandsnota. De Notitie Hoogbouw Harlingen is daarbij naar onze mening in deze vorm een bouwsteen die de zaak geen goed doet. Dat geldt inhoudelijk – de opsommingen in paragraaf 6.2 zijn niets meer dan 'het vergulden van de pil', wanneer locaties en voornemens ruimtelijk niet deugen – maar vooral ook de status van het stuk. Als start voor een discussie over al dan niet gewenste hoogbouw kunnen wij nog vrede hebben met de notitie; als 'visie' die vervolgens toch bindend blijkt te zijn beslist niet.

Met vriendelijke groet,

Geert Noorman
voorzitter



10.003148



BELANGENVERENIGING " HET HAVENKWARTIER "

Gemeente HARLINGEN
Ingekomen
21 DEC. 2010
No.

Secretariaat
Nutstraat 4
8861 XN
Harlingen

Harlingen, 20 december 2010

Geacht college en mensen van de gemeente raad,

Hierbij leest u de zienswijze van de Belangenvereniging Havenkwartier over het Voorontwerp bestemmingsplan Havenkwartier:

De belangenvereniging wil graag dat in een begeleidend schrijven bij dit voorontwerp wordt aangegeven op welke punten dit voorontwerp afwijkt van het huidige bestemmingsplan.

Op de kaart van het voorontwerp staan **verkeerde maten en bestemmingen** opgenomen. Er is uitleg gegeven door gemeente aan bewoners dat het een conserverend bestemmingsplan wordt maar bestaande bouwhoogtes en bestaande bestemmingen worden niet juist vermeld. Parkeerplaatsen worden aangegeven als woongebied, tuinen staan niet meer als tuinen aangegeven.

De Belangenvereniging is van mening dat elke **mogelijkheid tot vrijstelling volstrekt moet worden weggelaten** in het bestemmingsplan. Door vrijstellingen van het huidige bestemmingsplan is er al te veel verloren gegaan van het historische Harlingen. In dit voorontwerp wordt geen apart artikel aan vrijstellingen gewijd, maar worden zij "afwijken van de bouwregels" genoemd en zijn zij bij de bestemmingsregels ondergebracht. Uit ervaring weten we dat projectontwikkelaars de maximale mogelijkheden uit de vrijstellingen halen en dat B&W deze vrijstellingen niet weigert, zelfs bij een opeenstapeling van vrijstellingen. Bij het verlenen van vrijstellingen kunnen wel nadere eisen worden gesteld door B&W, maar dit gebeurde nooit. Er wordt wel getoetst aan de welstandsnota maar deze is niet helder, waardoor de welstandscommissie voor afwijkende bouwplannen toch een goedkeuring afgeeft. Gevolg is dat er te massaal is gebouwd in het Havenkwartier. Zie Zuiderhavenbebouwing en op het Volbedaterrein en op het oude weeshuisterrein. Het hele zicht vanuit de stad en vanuit de zee is gruwelijk vernield door het vrijstellingenbeleid van de toenmalige college van B&W. In de nota van uitgangspunten blz 8 is hier ook aandacht voor. Bovendien zijn vrijstellingen niet nodig nu

er voor ieder plan dat afwijkt van het gestelde in het bestemmingsplan een postzegel bestemmingsplan gemaakt moet worden.

In de nota van uitgangspunten voor dit nieuwe bestemmingsplan, vastgesteld in de gemeente raad in december 2008, lezen we dat het aanbeveling verdient om het gedeelte uit de **welstandsnota** dat van toepassing is op het Havenkwartiernog eens aan een nader onderzoek te onderwerpen gezien opgedane ervaringen. (nota van uitgangspunten blz 9). Is hier al onderzoek naar geweest, of gaat dat nog komen?

Er is **geen geluidskaart** in begrepen. Deze hoort wel aanwezig te zijn. De belangenvereniging wil graag weten wat de normen zijn voor geluidsoverlast. Er is overlast van de trein. Een nulmeting is ons toegezegd maar nog niet overlegd met ons, een meting van de huidige situatie ons ook niet bekend. We vrezen dat er niet eerlijk wordt gehandeld en dat bewoners zitten opgezeadeld met geluidsoverlast boven wettelijke normen. Burgers moeten weten wat de normen zijn en wat de eventuele overtredingen. B&W moet maatregelen nemen als de norm wordt overschreden. Met maatregelen bedoelen we niet het bijstellen van de norm zodat het wel past, maar het verminderen van de geluidsoverlast.

De trein staat nu stil ter hoogte van de ingang van de Dokstraat. Het spoor ligt daar het dichtst bij de huizen en geeft veel overlast van lawaai en trillingen. De trein moet volgens ons verderop stoppen, zoals in de oude situatie.

Harlingen is een van de Belvédèresteden, met historisch stedenschoon van nationaal belang. Het **beschermd stadsgezicht** geldt nu voor een gedeelte van het Havenkwartier, o.a. voor de Zuiderhaven inbegrepen de te massale nieuwbouw. De beslissing over welk gebied onder bescherm stadsgezicht valt is jaren geleden genomen en ons inziens aan herziening toe. Het Havenkwartier bezit vele monumenten, karakteristieke panden, oorspronkelijke structuurlijnen, waardevolle bebouwing opgenomen in de MIP. Het behoud van het stratenpatroon en de dwarsdoorsteken naar de zee zijn cultuurhistorisch kenmerkend en dienen behouden te blijven. De Belangenvereniging wil de status van bescherm stadsgezicht voor het hele Havenkwartier. Opdat het welstandsbeleid is gericht op het behouden en daar waar mogelijk versterken en herstellen van de cultuur historische waarden.

De Nota **bouwhoogte** geeft als maximumhoogte vijftien meter. Alleen de raad kan daarvan afwijken. Dat is extreem hoog en niet passend in het Havenkwartier. Alle nieuwbouw moet aansluiten op de maten van de bestaande bebouwing.

Bebouwingspercentage wil de Belangenvereniging graag op 50% zeten, om vol bouwen zoals op terrein Welgelegen te voorkomen.

Bebouwing op het Dukdalfterrein moet **aansluiten op de bestaande bebouwing** aan de Rozengracht Steenhouwersstraat en aan de Havenweg waar de ingang naar de stad is vanaf de Westerzeedijk: daar past geen appartementenwand, die de mooie stad verstopt. De

Belangenvereniging is voor laagbouw, sociale woningbouw. Het is van belang te weten dat de grond van het werfterrein indertijd van de hand is gedaan door de gemeente voor € 38 de meter aan de Bouwvereniging, die met Heijmans zijn contingent woningen meer dan heeft volgebouwd. Nu is het dus tijd voor uitdagende architectonische plannen voor Dukdalfterrein en voor het besteden van de overwinst van het Werfterrein in mooie architectuur en sociale woningbouw.

De Belangenvereniging wil **geen gesloten gevelwand** en is tegen het dicht bouwen van het Albert Heyn terrein. We zijn tevreden over hoe dit op de kaart is ingekleurd.

Naast het Havenmantsje is een hoog gebouw inbestemd, hier zijn wij op tegen, omdat hierdoor het open karakter van het Havenplein verloren gaat en de ruimte van het Havenmantsje naar de brug dicht wordt gebouwd. Wanneer men Harlingen binnenrijdt vanaf Tjerk Hiddessluizen ziet men over de oude buitenhaven richting Havenplein en de oude huisjes. Op het Havenplein staat al jaren een poffertjeskraam, een laagdrempelige voorziening met een geschikte maatvoering.

Havenweg 9, is nu terrein van Mensonides, is volgens huidige bestemmingsplan 10 meter hoog en 15 meter diep en 80% bebouwing. Hier moet niet het bestemmingsplan worden aangepast zodat het te grote bouwplan (33 appartementen dat 7 februari 2011 berecht wordt bij de Raad van State) van Mensonides hier inpast. De maten van het huidige bestemmingsplan moeten leidend zijn, tenzij overeen wordt gekomen met Mensonides dat het nieuwste plan (11 woningen met puntdaken, bouwaanvraag 13 december 2010) gerealiseerd gaat worden, dan kunnen maten wat ons betreft aangepast worden aan dit nieuwste plan (12 meter hoog en 9 meter diep).

Op het **Welgelegen terrein** staat nog een gebouw (**plan E**) in de planning. Volgens de belangenvereniging mogen op dit stuk nog 7 woningen komen want van de afgesproken 102 woningen zijn er op Welgelegen al 93 gerealiseerd. Aan ons is beloofd door de wethouder Zomers dat hier ook ruimte zou komen voor een speeltuin. Bovendien zouden hier de parkeerplaatsen worden gecompenseerd die verloren zijn gegaan doordat bewoners van de nieuwbouw van Welgelegen hun eigen parkeerplaatsen hebben omgezet tot tuin of berging (via vergunning verstrekt door gemeente). We willen dit zien opgenomen in het bestemmingsplan.

Gezien de smalle straatjes in het havenkwartier en het **tekort aan parkeerplaatsen** dat er nu al is moet bij alle nieuwbouw parkeren op eigen terrein inbegrepen zijn.

In het Havenkwartier is **weinig groen en speelveld**, Wij zien dit graag wel opgenomen in het bestemmingsplan.

We zien een gedeelte van het Havenkwartier inbestemd als **waterkering**. Een eventuele uitbreiding in de toekomst van de zeekering moet volgens ons niet in het Havenkwartier plaats vinden maar richting het Willemshaventerrein.

COMMENTAAR BLADZIJGEWIJS

Blz 1

Het is niet duidelijk hoe de Nota van uitgangspunten is geïntegreerd in dit voorontwerp bestemmingsplan .

Blz 2

Wat is een juridisch planologische regeling voor de nieuwe waterkering en de spoorlijn ?
Waarom is het eindstation haven verplaatst ?

Blz 5 tweede alinea:

Het is onjuist dat de Zuiderhaven zijn oude vorm heeft. Er is ter hoogte van het oude Postumusterrein en het oude werfsterrein een nieuwe damwand ingezet die de kade aanmerkelijk heeft vergroot.

Blz 5 laatste alinea:

Nieuwe Willemshavenplannen moeten inderdaad in samenhang worden bekeken met het Havenkwartier. Huizenbouw voor de muur, aan de Nieuwe Willemshaven kant is niet alleen zot met een stijgende zeespiegel, maar bovendien in strijd met PKB (geen silhouet veranderingen) en strijdig met de status van beschermd stadsgezicht, want de Belangenvereniging wil voor het hele Havenkwartier de status beschermstadsgezicht.

Blz 6 bovenaan:

Bij navraag bleek dat met afgewaardeerd ('..... de route langs de spoorlijn vanaf het Havenplein naar de Spoorstraat worden afgewaardeerd...') wordt bedoeld: het wordt een 30 km zone. Noem dit dan ook zo.

blz 6 vlak boven plaatje:

Uitbreiding Havenmantsje, Dukdalfterrein, Hoeklocatie Zeeweg/Werfpad, Wasbleekbuurt (Constantijn Christofschool); waar zijn deze nieuwe ontwikkelingen beschreven ? En voorzover ze zijn beschreven: waarom niet strikter ?

Blz 7 derde alinea

De derde alinea is uiterst verwarrend: van Rozengracht naar Zuiderhaven naar Havenmantsjeen van Havenplein naar Rozengracht naar Zuiderhaven.

Blz 10

Er is geen Hoge Havenweg en geen Hoge Willemskade meer ...

Blz 11

Spoorwegen: het station Haven hoort inderdaad aan de kop van de spoorlijn bij de uitgang naar het Havenplein. Daar staan ook alle wachthokjes en de kaartenautomaat, maar nog niet de trein, die stopt ver voor de kop van de spoorlijn. Onhandig en verwarrend voor treinreizigers.

Parkeren: ‘..... is eigen parkeerruimte aanwezig OF (en niet: EN) parkeren met vergunning op straat....’ Vanwege veel auto’s en kleine straatjes met weinig parkeerplek is het van groot belang dat indien een woning eigen parkeerruimte heeft de bewoner niet ook nog eens een vergunning krijgt om in de straat te parkeren. Ongeacht of hij deze parkeerplek heeft bebouwd of niet. Bepalend is dat het in de bouwvergunning is opgenomen. Bij alle nieuwbouw moet parkeren op eigen terrein inbegrepen zijn.

Blz 12 vierde alinea

‘... Harlingen Is een van de Belvédèresteden, met historisch stedenschoon van nationaal belang ...’ Laten we ons daar dan ook naar gedragen en niet een deel maar het hele Havenkwartier beschermd stadsgezicht maken.

Dat houdt in dat er nu meer op passende schaal dient te worden gebouwd

Onder aan de bladzijde wordt beweerd dat de zeekering niet up to standard is: dat lijkt grote onzin met zoveel miljoenen geïnvesteerd.

Blz 13 en 14

Wat zijn die ‘voorwaarden’ voor het bouwen in de reserveringszone ?

Blz 15 *provinciaal verkeers- en vervoersplan*

“Arriva zal nieuw materieel inzetten”.. Het ‘nieuwe materieel’ en de nieuwe dienstregelingen ten gevolge van het provinciaal beleid hebben geleid tot een ernstige toename van geluidsoverlast. Naar van medewerkers van Arriva werd vernomen heeft deze vervoerder niet de Stadler treinen gekocht als ontworpen maar allerlei bezuinigingen aan laten brengen die met name de geluidsoverlast veroorzaken (en snellere slijtage en computer storingen). Maatregelen zijn nodig tegen geluidsoverlast. Niet voor een dubbeltje op de eerste rang.

Blz 18:

De in de derde alinea genoemde uitgangspunten zijn prima.

Blz 19

Woonplan Actualisering 2004. De verderfelijke en achterhaalde insteek appartementenbouw in het Havenkwartier is funest. Deze past dat niet bij de kleinschaligheid van het gebied.

Meld hier gewoon even hoeveel woningen er op het programma staan voor het Havenkwartier.

De *Welstandsnota* .. In de gerechtelijke procedures over Willemstate bleek de Welstandsnota een volstreekte farce. Het is wellicht verstandig niet zoveel op te schrijven waar de gemeente zich toch niet aan houdt, maar alleen dat op te schrijven waar anders zaken mis gaan als iedereen maar zijn gang kan gaan.

Het kaartje 8 op blz 21

Hier is de nieuwbouw aan de Zuiderhaven met alle missers opgenomen als beschermd stadsgezicht ? Dat komt heel merkwaardig over met de rijke overschrijdingen en het maximale gebruik van vrijstellingen door de oude politiek. En de rest van het havenkwartier niet? De huizen van 1900, monumenten, cultureel karakteristiek waardevolle huizen en straten patroon. Dit alles is zeer de moeite waard om beschermstadsgezicht te zijn.

Blz 24

De voor het belang van een goede waterkering gereserveerde zone met zijn bijzondere voorwaarden voor bebouwing dient wel nader te worden omschreven in het bestemmingsplan. Vooral wat die bijzondere voorwaarden nu inhouden en wat dat betekent voor de bewoners: voor iedere boom die men in zijn tuin plant een vergunning aanvragen ? Het is nu allemaal veel te vaag.

De Belangenvereniging gaat er bovendien vanuit dat een eventuele uitbreiding in de toekomst van de zeekering langs de spoorlijn zal geschieden in de richting van de zee aan de Dok zijde van de zeekering en niet stadsinwaarts.

Blz 25

De frasen over het **spoorweglawaai** en de **MER** onderzoeken zijn volstrekt achterhaald. De normen zijn strenger geworden en gelden nu ook voor het Havenkwartier. Deze nieuwe normen dienen naar de mening van de Belangenvereniging dan ook te worden gehandhaafd.

Nu de nulmetingresultaten nog steeds geheim zijn (als deze al heeft plaatsgehad) en er ons inziens geen nieuwe metingen zijn geweest, is het stuitend te moeten constateren dat in dit voorontwerp bestemmingsplan wordt beweerd dat '..... de voorkeurswaarde van 55 dB niet overschreden wordt...'

Het lawaai is erg toegenomen ook al omdat de motorwagen van de trein precies staat te lawaaien op het gedeelte waar het spoor het dichtst bij de huizen ligt.

Volgens de Belangenvereniging zijn de metingen niet verricht met de Stadler treinen maar met de vroegere treinen, de Buffels, en die waren heel stil. Het KAN dus wel

Het lijkt er ook op dat de gemeente verkeersmetingen voor geluidsoverlast tracht te voorkomen door het (het ook door ons maar om andere reden gewenste) invoeren van een dertig kilometer zone. Volgens de **Wet geluidshinder** is dan geen akoestisch onderzoek nodig, wordt met enig enthousiasme vermeld. Dat riekt naar détournement de pouvoir.

Naast het geluid is de **overlast van zwaar verkeer** en zachte ondergrond in een gebied met oude slecht gefundeerde huizen gevaarlijk voor de bebouwing. De voorgevels van de rijksmonumenten van Hendrick de Keijser aan het Havenplein zijn al ernstig aan het verzakken en vele bewoners aan de Havenweg en in de dwarsstraten klagen over barsten in de muren. Daarom was indertijd ook gepleit voor het weghalen van oude funderingen onder de weg en asfalt. Beiden is niet geschied.....

Blz 30 tweede alinea

In de opsomming ontbreekt de Dwarsstraat die de oude vestingwallen volgt en gerechtelijk erkend historisch is.

Blz 35 2. Achterhaalde teksten.

Blz 36 eerste alinea

Ruimtelijke kwaliteit van binnengebieden en overbodige parkeerplaatsen: oude loodswezenterrein kan – behalve voor parkeren voor de aanliggende bewoners verder wel ingericht worden als groengebied .

De Belangenvereniging is voor **handhaving van de ‘poffertjeskraam’, de enige gelegenheid die mensen trekt en vasthoudt**. Het is de belangenvereniging bekend dat de ondernemer bereid is een vaste plek te scheppen die een kwaliteitsuitstraling zal hebben die past bij het gebied, dit wordt echter niet serieus opgepakt door de gemeente.

Parkeerplaatsen vallen te realiseren op het oude overslagterrein achter de zeekering op het oude overslagterrein van Prorail. Is er al contact over aankoop, zoals in de raad aangekondigd ?

Blz 37 onder 5.5 Spoorweg

Even extra aandacht voor de opmerking ‘..... De loopafstand vanaf het havenstation naar de huidige veerterminal mag niet worden vergroot ...’

Die afstand is voor de passagiers, onze gasten en de eilandgangers wel degelijk vergroot: bijna verdubbeld. Klantonvriendelijk.

Het ‘afwaarderen tot verblijfsgebied ‘ (klinkt wel heel denigrerend dat ‘afwaarderen’) dient gepaard te gaan met handhaving van de 30 km. Camerabewaking ?

Blz 38 eerste alinea Op diverse plaatsen in de waterkering zal een doorsteek komen ... Nee, geen gaten in onze zeekering maar de bruggen moeten aan de andere kant van de muur een trap hebben, die naar de Dokshaven toeleidt. Dat is nu vergeten. Wordt dit wel snel hersteld ?

Blz 40 bovenaan

In het huidige bestemmingsplan zijn teveel vrijstellingen mogelijk, dat is nu niet meer nodig want postzegelbestemmingsplannetjes zijn mogelijk en dan is er in ieder geval controle door de raad. Maar zoals dit hier nu geformuleerd staat is verwarrend: een postzegelbestemmingsplan is toch gewoon een nieuw bestemmingsplan dat alle procedures door moet anders dan artikel 19 oud ?

Dukdalfterrein. Hoe verdragen de formuleringen hier zich tot de formuleringen op blz 45 onder 6.3 ?

Het gebruik van de maximale bouwhoogte van vijftien meter op het Dukdalfterrein is om meerdere eerder genoemde redenen onwenselijk en niet passend in deze kleinschalige wijk. Er is al genoeg overschrijding in de Zuiderhaven. Twee parkeerplaatsen op eigen terrein is een betere norm dan tot nu toe.

Blz 43 horeca.

De Belangenvereniging is niet overtuigd van de noodzaak tot een bouwvlak van meer dan tien meter naast het Havenmantsje. Met de bewoners aan het Havenplein is ook over een andere invulling dan de nu voorgestane gesproken, nl het terug bouwen van een Havenpoort en meer. We begrijpen dat dat niet doorgaat.

Blz 45 onder 6.3

Wij stellen hiervoor een bebouwingspercentage van 50%., max 15 meter, en naar de randen toe aflopend tot de hoogte van de bestaande bebouwing in de omgeving.

Blz 46 De volzin vlak boven het hoofdje Waterstaat Waterkering onder het kopje *Waarde – cultuurhistorisch en ruimtelijk waardevol gebied* stuit de Belangenvereniging tegen de borst: onze ervaringen sinds invoering van het huidige bestemmingsplan zijn bedroevend. Zie te hoge Zuiderhaven, Volbedaterrein en de ernstigste misser Willemsstate op het voormalig Weeshuissterrein. Dit zelfs ondanks duidelijke afspraken in een convenant tussen Oud Harlingen, Belangenvereniging, Wetterskip en rijk. Hier zijn binnenplanse vrijstellingen gebruikt waarbij de eis was dat hierdoor het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig wordt verstoort.

Dus: geen binnenplanse afwijkingen mogelijk dan met inmenging van de gemeenteraad.

Blz 48 De volzinnen onder het kopje *7.3 Economische uitvoerbaarheid* zijn niet duidelijk. Kan hier uitgelegd worden wat hier wordt bedoeld? Dat er twee extra bouwlagen mogelijk zijn uitstijgend boven bestemmingsplan omdat de projectontwikkelaar dan rijk wordt?

Blz 49 Ditzelfde geldt voor de grondexploitatie beschouwingen op deze bladzijde. Gaarne duidelijkheid.

In de REGELS

Wat is het verschil tussen **21 en 43**?

Geen behoefte aan artikel **7.4** gezien détournement de pouvoir in het verleden en de mogelijkheid om een postzegelbestemmingsplan in te dienen, waarbij er controle is van de raad van de gemeente Harlingen. Schrijf hier gewoon: De vuurtoren wijkt af van de bouwregels. Of zoals in het huidige bestemmingsplan een apart artikel voor de Vuurtoren.

7.6 Waarom is hier slopen opgenomen? Welke horeca gaat gesloopt worden? Als het slopen al een bestemming is waarom dan niet een apart artikel voor slopen? Wellicht kunnen we enkele nieuwbouw slopen.

7.6.3 Welke criteria worden gehanteerd? Dan ook hier noemen. Zo is dit een lege letter.

Geen behoefte aan **8.5**. Geen enkele noodzaak voor aanwezig. Als deze wordt gehandhaafd dan zou moeten gelden: '..... geen verslechtering van de geluidssituatie...' Dus 'wezenlijke' als loos criterium weglaten.

Geen behoefte aan **10.4**. Of is er een degelijke uitleg?

Geen behoefte aan **11.4**. Zie 10.4

Gaarne toelichting op **13.5.3** in verband met onduidelijkheid van de bepaling.

Gaarne uitleg of **14.2.3** niet betekent dat alles kan worden volgebouwd binnen een bouwvlak. Is het niet de bedoeling dat de tuintjes in dit gebied – vaak cultuurhistorisch van waarde – bewaard blijven en niet moeten worden ontsierd met allerlei rare bouwseltjes?

14.4 geen behoefte aan afwijking van bouwregels naast mogelijkheid van postzegelbestemmingsplannen.

16.2.1 Wie zal de hogere geluidsgrenswaarde vaststellen? Is daar een procedure voor?

Helemaal geen behoefte aan **16.4**. Het hele hoofdstuk 16 scheidt al mogelijkheden tot uitwassen genoeg. Kan ons inziens veel strakker.

Hoe verdragen 17.2.1 en 17.3.4 zich tot elkaar ?

Wat betekent het raadselachtige 17.3.5 ? Is dit wel Nederlands ?

Aan 18.4 bestaat helemaal geen behoefte gezien het détournement de pouvoir in het verleden. Hier bepalen wat mag en niet mag. En niet hoe je DAARVAN dan weer kunt afwijken.

18.6.3 noem de criteria. Zo het hier staat is te vrijblijvend en niet gerechtelijk verdedigbaar voor de burger. In praktijk blijken uitzonderingen altijd mogelijk ten behoeve van de economische belangen van de aanvrager. En dat is in strijd met de Europese regelgeving (burgers geen mogelijkheid geven tot behoorlijk verzet en bezwaar) ?

Wat betekent artikel 21 ?

Artikel 22.2: als de overhang te dicht bij de burens komt hoe voorkomt deze buur dat ? Is nu niet mogelijk gelet op de procedure van Weeshuisterrein met overhang.

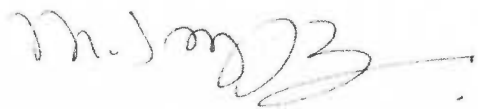
Artikel 24 is teveel van het verkeerde. Weg ermee. Uitzondering op uitzondering: resultaat: Torremolinos aan zee in Harlingen.

Wij vinden artikel 26. moeilijk leesbaar. En waarom hier ook een afwijking in opnemen?

Met vriendelijke groet,

Jan Roos, voorzitter

Martha Twijnstra, secretaris

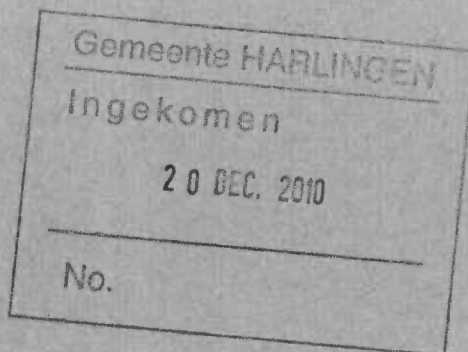




10.003103

OMMERHOLT
ADVOCATEN

Aangetekend met handtekening retour
 Alsmede per faxbericht 0517 413 423
 De gemeenteraad van Harlingen
 Postbus 10000
 8860 HA HARLINGEN



Datum 17 december 2010

Dossier **Schaaf, D./gemeente Harlingen (voorontwerp Havenkwartier)**
 Onze ref 101662
 Uw ref

Advocaat mr. S. Maakal
 E-mail s.maakal@dommerholt.nl
 Telefoon (0513) 43 34 36 (secr.)

Geachte dames en heren,

Hierbij maak ik van de gelegenheid gebruik om te reageren op de inhoud van het in de aanhef genoemde (voorontwerp) bestemmingsplan. Ik doe dat als gemachtigde van de heer D. Schaaf, exploitant van de gelijknamige poffertjeskraam aan het Havenplein te Harlingen.

Verkregen rechten

Voor de - Oud Hollandse - kraam van belanghebbende is, zoals bekend, reeds een vergunning van kracht sinds 1995. Dit betreft een vergunning als bedoeld in artikel 24 van de destijds geldende Algemene Politieverordening.

Aanvankelijk is slechts vergunning verleend voor de duur van een zomerseizoen. Dit besluit is bij brief d.d. 7 augustus 1995 als volgt toegelicht (voor zover hier van belang):

"Bij de recent gerealiseerde herinrichting van het Havenplein is het westelijk gedeelte bestemd voor activiteiten om de toeristische aantrekkelijkheid van Harlingen te vergroten. Welke activiteiten daarvoor het meest passend zijn, moet mede aan de hand van de ervaringen nog nader worden vastgesteld. In dat kader is aan u vergunning verleend om op het plein tot 1 november 1995 een poffertjeskraam te plaatsen (...). Eind 1995 zullen wij, na overleg met de betrokken raadscommissie, nader bepalen voor welke activiteiten het Havenplein beschikbaar is".

DOMMERHOLT ADVOCATEN
 Heerenveen | Zwolle | Apeldoorn

www.dommerholt.nl

Stichting Derdengelden
 Dommerholt Advocaten
 ABN-AMRO 46.14.81.219

Abe Lenstra Boulevard 44
 Postbus 225
 8440 AE Heerenveen

T: (0513) 433 433
 F: (0513) 433 421
 E: heerenveen@dommerholt.nl

DOMMERHOLT

A D V O C A T E N

Nadat de in de vorige alinea bedoelde evaluatie had plaatsgevonden, heeft belanghebbende opnieuw vergunning verkregen voor zijn poffertjeskraam. Daaraan mocht hij met andere woorden in redelijkheid het gerechtvaardigde vertrouwen ontleen dat het betreffende gebruik door het gemeentebestuur in overeenstemming werd geacht met de functie(s) van het Havenplein en meer in het bijzonder ook met de recreatieve functie daarvan. Zulks is overigens ook nog eens nadrukkelijk tot uiting gebracht door een specifieke aanpassing van het voorheen geldende standplaatsenbeleid. In dit verband verwijs ik uw gemeenteraad korthedshalve naar de besluitvorming, zoals die heeft plaatsgevonden in het voorjaar van 1996 (zie: besluit van b&w d.d. 19 maart 1996).

In de zomer van 1996 heeft belanghebbende verzocht of het niet mogelijk zou zijn een 'meerjaren contract' met de gemeente te sluiten. Daarop is in eerste instantie afwijzend gereageerd, doch in tweede instantie positief. Bij brief d.d. 8 september 1997 is er een vergunning verleend voor een periode van (vooreerst) drie jaren. In het daaraan ten grondslag liggende raadsbesluit staat ondermeer het volgende (voor zover hier van belang):

"Positieve uitzondering (...) is de poffertjeskraam. Gebleken is dat deze een waardevolle aanvulling is op de in Harlingen aanwezige horecavoorzieningen en een aantrekkelijk, goed bezocht attractiepunt op het Havenplein vormt. Daarnaast is het een voorziening die in Friesland weinig voorkomt. Het bedrijf wordt op correcte wijze (ook in kwalitatieve zin) geëxploiteerd. Klachten over overlast (stank, afval, etc.) zijn nog nooit binnengekomen".

In het gemeentelijke standplaatsenbeleid is, als uitvloeisel van de hiervoor bedoelde besluitvorming, sinds 1997 een specifieke paragraaf opgenomen die het mogelijk maakte om aan belanghebbende een standplaatsvergunning te verlenen voor de duur van drie jaren, terwijl dit beleid laatstelijk (in de jaren 1999/2000) ten behoeve van belanghebbende zodanig gewijzigd is vastgesteld dat het mogelijk is om vergunning te verlenen voor periodes van telkens vijf jaren en met inachtneming van die (laatstbedoelde) regeling is tot op heden ook vergunning verleend.

Bestemmingsplanwijziging

Bij brief d.d. 29 april 1999 heeft belanghebbende opnieuw verzocht om de continuïteit van zijn bedrijfsvoering ook op de lange(re) termijn te waarborgen en ditmaal verzocht hij daartoe het ter plaatse geldende bestemmingsplan te herzien. Dat werd destijds geweigerd met de volgende motivering (voor zover hier van belang):

"Indien sprake is van een permanente vestiging van een poffertjeskraam, is tevens een bouwvergunning vereist. Bij een bouwvergunning zal moeten worden getoetst aan het ter plaatse geldende bestemmingsplan Havenkwartier. Volgens dit bestemmingsplan mag op het Havenplein niet worden gebouwd. Dit is tevens het beleid wat wij al jaren hanteren.

Wij zijn niet bereid het bestemmingsplan te wijzigen. Overigens is het nog maar de vraag of, ingeval we dat wel zouden willen, de provincie en de Rijksdienst voor de Monumentenzorg daarmee zouden instemmen".

DOMMERHOLT

A D V O C A T E N

Daarbij past de volgende reactie.

Bouwvergunning

1.1

In de eerste plaats blijkt uit de ter zake gewezen jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State dat voor het plaatsen van 'seizoensgebonden bouwwerken' (ook) bouwvergunning nodig is. Zie bijvoorbeeld de uitspraak de genoemde Afdeling d.d. 23 juni 2000, Gst. 2001, 738 (waarbij het ging om een drijvende skischans in de gemeente Loosdrecht, welke jaarlijks in een recreatieplas werd afgemeerd gedurende de periode van april tot oktober); 19 februari 2002, JG 2003/03 (gemeente Dirksland); 21 december 2005, LJN AU8457 (waarbij het ging om de plaatsing van caravans ten behoeve van de tijdelijke huisvesting van seizoensarbeiders in de gemeente Texel) en tenslotte de uitspraak van de genoemde Afdeling d.d. 4 juli 2007, LJN BA3987 (gemeente Ermelo), betrekking hebbende op het 'bij herhaling voor een langere periode plaatsen van een overkapping/ partytent'.

1.2

De wetgever heeft overigens op deze jurisprudentie gereageerd door de invoering van de mogelijkheid in de Woningwet om ten behoeve van het oprichten van de categorie 'seizoensgebonden bouwwerken' een doorlopende vergunning te verlenen. Van deze regeling profiteren onder andere de strandpaviljoenhouders in onze kustprovincies.

1.3

Zodra sprake is van een bouwwerk waarvoor een bouwvergunning vereist is, treedt de Algemene Plaatselijke Verordening terug. Zie in dit verband bijvoorbeeld de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State d.d. 13 mei 2006, BR 1996/654 (gemeente Maastricht).

1.4

Conclusie: voor de Poffertjeskraam van belanghebbende is (gewoon) een bouwvergunning vereist en hij is uiteraard graag bereid een dergelijke vergunning (thans te verlenen krachtens de onlangs in werking getreden Wabo) aan te vragen.

Gelijkheidsbeginsel

2.1

Het uitgangspunt om het Havenplein niet te bebouwen, is inmiddels verlaten. Het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan wordt nu immers juist mede in procedure gebracht om na de vaststelling en inwerkingtreding daarvan een – aanzienlijke – uitbreiding van een horecagelegenheid te kunnen realiseren (hierbij wordt uiteraard bedoeld op de voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen ter plaatse van 'It Havenmantsje').

DOMMERHOLT

ADVOCATEN

2.2

Dit argument kan met andere woorden in ieder geval thans niet meer aan belanghebbende worden tegengeworpen en alleen al het gelijkheidsbeginsel zou dus de beslissing rechtvaardigen om ook ten behoeve van zijn kraam alsnog een bouwblok in het nieuwe bestemmingsplan op te nemen.

2.3

Overigens verwijs ik op deze plaats zorgvuldigheidshalve nog naar de jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, waaruit blijkt dat het hanteren van het principe van een 'consoliderend' bestemmingsplan niet (en zelfs allerminst) inhoudt dat er in het betreffende plangebied in het geheel geen nieuwe ontwikkelingen meer zouden zijn toegestaan.

Gemeentelijke aangelegenheid

3.1

Met de invoering van de Wet op de ruimtelijke ordening, zoals de tekst daarvan luidende met ingang van 1 juli 2008, is het vereiste van provinciale goedkeuring ten aanzien van een besluit van een gemeenteraad tot vaststelling van een bestemmingsplan (zoals bekend) komen te vervallen. Met de invoering van de Wabo is in deze situatie nadien ook geen verandering meer gekomen, zodat van preventieve bemoeienis van de provinciale besturen definitief geen sprake meer is.

3.2

In die zin hoeft met andere woorden dus in beginsel ook geen rekening meer te worden gehouden met 'het provinciale beleid', zij het dat thans nog wel de mogelijkheid bestaat dat de provincie van het recht gebruik maakt om achteraf bezwaar te maken en beroep in te stellen. Van die bevoegdheid maken Gedeputeerde Staten van een provincie in de praktijk, zoals bekend, echter alleen gebruik in situaties waarin sprake is van een zaak van bovengemeentelijk c.q. provinciaal belang en daar is in dit geval uiteraard geen sprake van.

En daarmee is de vraag of ten behoeve van de Poffertjeskraam van belanghebbende een bouwblok in het nieuwe bestemmingsplan kan worden opgenomen dus nog uitsluitend een afweging, die op gemeentelijk niveau kan en mag worden genomen.

Monumentale waarden

4.1

Omdat 'It Havenmantsje' een Rijksmonument is (in de zin van de Monumentenwet 1988) moet nog altijd wel - ter dege - rekening worden gehouden met de mening van de Dienst Monumentenzorg. Desgevraagd heeft de Rijksbouwmeester echter zeer recentelijk (*) nog laten weten met de aanwezigheid van de Poffertjeskraam van belanghebbende (in de huidige verschijningsvorm) geen enkele moeite te hebben, ook wanneer daaraan volledig een permanent karakter zou worden verleend.

DOMMERHOLT

A D V O C A T E N

4.2

In de ter plaatse aanwezige monumentale waarden is dus thans in ieder geval ook geen argument meer gelegen om het door belanghebbende gewenste bouwblok geen onderdeel te laten uitmaken van het in voorbereiding zijnde nieuwe bestemmingsplan.

Economische uitvoerbaarheid

5.1

Een bestemmingsplan moet in economische zin uitvoerbaar zijn en wanneer deze uitvoerbaarheid (in economische zin) niet bij voorbaat verzekerd is, mag een gemeente-bestuur niet overgaan tot de vaststelling van een dergelijk plan. Zie in dit verband bijvoorbeeld de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State d.d. 12 maart 2003, AB 2004/234 (gemeente Buren).

5.2

Op deze plaats citeert belanghebbende het volgende uit de uitspraak van de Hoge Raad d.d. 5 juni 2009, gepubliceerd in het tijdschrift Administratiefrechtelijke Beslissingen (AB) 2009, 327 en JB 2009/71. Hierbij gaat het om een gedeelte uit rechts-overweging 3.4:

"Door het afgeven van de publiekrechtelijke vergunning heeft de grond een publiekrechtelijke bestemming gekregen die zij voordien niet had, namelijk die van – kort gezegd – snackbarstandplaats. Hierdoor is, om het zo te zeggen, de werkelijkheid veranderd. Die gewijzigde werkelijkheid kan de Gemeente niet buiten beschouwing laten bij haar beslissing om wel of niet privaatrechtelijke toestemming te geven. Met andere woorden, de Gemeente moet, anders dan in het geval dat bedoelde publieke toestemming zou ontbreken en met inachtneming van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, die (nieuwe) bestemming in haar belangenafweging betrekken"

5.3

In dit geval (in Harlingen) voert uw gemeentebestuur niet als argument aan dat er niet langer de bereidheid bestaat om belanghebbende een standplaats te verhuren. In dit verband verwijs ik kortheidshalve naar de aan belanghebbende gerichte brief d.d. 11 juni 2010, waarin staat (voor zover hier van belang):

"Tegen het eind van de nieuwe vergunningperiode treden wij graag weer met u in overleg en eventueel zullen we met u op zoek gaan naar een alternatieve locatie".

(*)

Dit is geweest bij gelegenheid van de toelichting, welke de betreffende Rijksbouwmeester (mevrouw Ir. E.M. van der Pol) op 2 december jl. in het Atelier van de Rijksbouwmeester te Den Haag aan het College van b&w heeft gegeven omtrent de voorgenomen uitbreiding van het gebouw 'It Havenmantsje'.

5.4

Van 'een koude sanering' zal dus ook naar het oordeel van uw gemeentebestuur geen sprake kunnen zijn, maar kennelijk moet belanghebbende dus eventueel wel rekening houden met een gedwongen verplaatsing?

DOMMERHOLT

A D V O C A T E N

Ook dat gaat echter bepaald niet 'zomaar'. In dit verband verwijs ik naar de uitspraak van de voormalige Afdeling Rechtspraak van de Raad van State, welke onder nummer 331 is gepubliceerd in AB 1991. Uit deze uitspraak blijkt dat in dergelijke gevallen (van een gedwongen bedrijfsverplaatsing) op adequate wijze schadevergoeding c.q. nadeelcompensatie moet worden aangeboden (en uitbetaald).

5.5

En dan rijst de vraag naar de economische uitvoerbaarheid van de voorgenomen bestemmingsplanwijziging. Wanneer daar niet, zoals door belanghebbende is en wordt verzocht, alsnog een bouwblok ten behoeve van de aanwezigheid/ bouw van zijn kraam wordt opgenomen, dient hij immers voor de financiële gevolgen daarvan gecompenseerd te worden. En dat moet (in dit geval) worden betaald door de gemeenschap.

Is daar (in voldoende mate) rekening mee gehouden bij het opstellen van de exploitatiebegroting c.q. opzet?

Zo niet, dan is het plan in economische zin niet uitvoerbaar en kan en mag niet tot de vaststelling daarvan worden besloten.

Overgangsrecht

6.1

Uit de hiervoor geciteerde uitspraak van de Hoge Raad d.d. 5 juni 2009 blijkt (als gezegd) dat een gemeente na het verlenen van standplaatsvergunningen (betrekking hebbende op een langere periode op zijn minst rekening dient te houden met deze 'nieuwe werkelijkheid'. Door deze publiekrechtelijke vergunningverlening is de ter plaatse geldende immers in ieder geval feitelijk gewijzigd.

Daarnaast geldt ook dat van gemeentewege inmiddels sinds 1995 toestemming is verleend voor het plaatsen van een bouwvergunningplichtig bouwwerk.

6.2

De in de vorige alinea bedoelde 'nieuwe werkelijkheid' dient vervolgens in redelijkheid ook vertaald te worden in de vorm van een bestemmingsplanwijziging. Zulks in ieder geval in beginsel, tenzij zwaarwegende redenen zich daartegen verzetten. Hierbij moet het dan (bovendien) wel gaan om *ruimtelijk relevante* argumenten.

6.3

Na de wetwijziging van 1 juli 2008 is – zoals bekend – sprake van standaardregels voor het overgangsrecht (zie: de artikelen 3.2.1 tot en met 3.2.3 Bro).

Weg bestemmen is hierbij slechts aanvaardbaar indien en voor zover voldoende aannemelijk is dat de met het nieuwe bestemmingsplan strijdige situatie binnen de wettelijke maximale duur van de planperiode (van tien jaar) zal worden beëindigd. Bijvoorbeeld door aankoop of onteigening. Is dat niet het geval, dan dient het plan in beginsel in een 'positieve bestemming' conform de bestaande situatie te voorzien.

DOMMERHOLT

A D V O C A T E N

Dit is slechts anders als het gebruik betreft dat onder het vorige plan in strijd was met de voorschriften ten aanzien van het gebruik. In dat geval hoeft het strijdige gebruik niet positief bestemd te worden.

De concrete feiten en omstandigheden zijn uiteindelijk altijd bepalend voor het antwoord op de vraag of een bepaalde situatie een positieve bestemming krijgt of onder het overgangsrecht moet vallen. Bestaand legaal gebruik moet in beginsel echter dienovereenkomstig (positief) worden bestemd, tenzij dat gebruik op basis van nieuwe inzichten niet in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening is en het belang van de nieuwe bestemming zwaarder weegt dan de gevestigde rechten en belangen.

Zie de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State d.d. 24 augustus 2005, inzake de gemeente Heemskerk (zaaknummer 200410307/1).

Hierbij wordt nogmaals benadrukt dat een gemeentebestuur dat ervoor kiest om gevestigde belangen te laten wijken voor het algemene belang, zoals dat is neergelegd in een toekomstige bestemmingsplanregeling, bereid moet zijn om de kosten daarvan voor haar rekening en risico te nemen. De belanghebbende in kwestie zal immers met name in dit soort gevallen op adequate wijze gecompenseerd moeten worden c.q. schadeloos moeten worden gesteld.

Zienswijze

7.1

Op pagina 7/49 van de toelichting, welke behoort bij het in voorbereiding zijnde nieuwe bestemmingsplan, staat in beschrijving van de 'Ruimtelijk functionele structuur' van het plangebied (voor zover hier van belang):

"Op het Havenplein staat op dit moment tijdelijk een poffertjeskraam en een sanitaire unit".

Met deze omschrijving- en met name met de aanduiding 'tijdelijk'- kan belanghebbende zich, gelet op al het vorenstaande, niet verenigen. Zijn bestaande rechten worden daarmee immers miskend.

7.2

Naar zijn mening zal de gemeente in het kader van de vaststelling van het nieuwe (in voorbereiding zijnde) bestemmingsplan, gelet op de hiervoor aangehaalde jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, zijn kraam moeten voorzien van een positieve bestemming. Tenzij zwaarwegende belangen zich daartegen zouden verzetten, uiteraard. Dergelijke (ruimtelijk relevante) bezwaren zijn tot op heden echter nog niet naar voren gekomen en in ieder geval ook niet met belanghebbende besproken.

DOMMERHOLT
ADVOCATEN

Belanghebbende pleit er aldus voor om in het nieuwe bestemmingsplan een bouw-
blok c.q. bouwvlak op te nemen met een oppervlakte van 300 m², zodat hij daarop
een kraam kan plaatsen die in alle opzichten aan de huidige wet- en regelgeving vol-
doet en ook qua gebruiksgemak voor hem en zijn personeel zo comfortabel mogelijk
is.

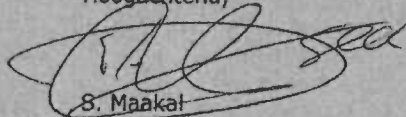
7.3

Kiest de gemeente er onverhoopt niet voor de aanwezigheid van de kraam van be-
langhebbende positief te bestemmen, dan zal er – zoals inmiddels ook reeds meer-
malen schriftelijk is bevestigd in de richting van belanghebbende, op korte termijn
een overleg moeten worden opgestart om te komen tot een bedrijfsverplaatsing.
Daarbij zal uiteraard met name het kostenaspect ook nadrukkelijk een rol spelen,
doch de continuïteit van de bedrijfsvoering staat voor belanghebbende voorop.

Met conclusie:

Namens belanghebbende verzoek ik om tegemoet te komen aan de namens hem
naar voren gebrachte zienswijze en de hiervoor beschreven wijziging ten opzichte
van het nu ter visie liggende c.q. gelegde voorontwerp door te voeren in het defini-
tieve plan.

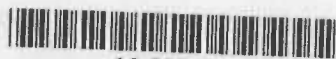
Hoogachtend,



S. Maakal

NB.

Mocht van de zijde van de gemeente de behoefte bestaan aan een nadere toelichting
op onderdelen dan wel aan tussentijds overleg, dan bestaat die mogelijkheid ui-
teraard te allen tijde.



10.003118

VOF Zuiderhaven

Aangetekend met handtekening retour
Aan het College van Burgemeester en Wethouders
van de Gemeente Harlingen
Postbus 10.000
8860 HA HARLINGEN
Per fax vooruit: 0517-412 664

Datum	17 december 2010	Contactpersoon	E.H. Scheer
Project	Harlingen- Havenkwartier	Telefoon	0592 - 333 970
Onderwerp	Zienswijzen voorontwerp Bestemmingsplan	Fax	0592 - 333 971
Ons kenmerk	8663004 51975 ES JW		

Geacht College,

Inleiding

Namens v.o.f. Zuiderhaven (verder Zuiderhaven), gevestigd te Assen, dien ik bij deze zienswijzen in ten aanzien van het voorontwerp Bestemmingsplan Harlingen-Havenkwartier dat tot en met 22 december 2010 ter inzage ligt.

Zuiderhaven kan zich niet verenigen met de uitwerkingsregels in de bouwregels zoals geformuleerd onder artikel 16 van het Bestemmingsplan. Meer in het bijzonder kan Zuiderhaven zich niet verenigen met artikel 16.2.1 onder b waarin voor de uit te werken bestemming "wonen" een parkeernorm van 2,0 per woning wordt voorgeschreven en artikel 16.3.2 sub a onder 1 waarin voor de uit te werken bestemming een bouwhoogte van 10 meter wordt voorgeschreven voor de zone achter de bebouwing aan de Steenhouwersstraat. In het navolgende zullen de bezwaren van Zuiderhaven worden uitgewerkt.

Parkeernorm

Zuiderhaven is reeds lange tijd in onderhandeling met uw College over de ontwikkeling van het Dukdalferrein. De bouwplannen voor dit terrein worden dan ook bij het College bekend verondersteld. Zuiderhaven heeft in de onderhandelingen geconstateerd dat het College bereid is mee te denken over de ontwikkelingen op het Dukdalferrein. Door het opnemen van een uit te werken bestemming heeft het College niet nu reeds alle kaders vastgelegd voor de invulling van het terrein maar nog ruimte geboden om flexibel om te gaan met de ontwikkelingen op het Dukdalferrein.

VOF Zuiderhaven - Postbus 468 - 9400 AL ASSEN - Tel: 0592-333970 - Fax: 0592-333971

VOF Zuiderhaven is een samenwerkingsverband tussen
Meijmans Vosgoed Realisatie B.V. en De Bouwvereniging Harlingen
Bankrekeningnummer bij ING: 068 45 72 456
Handelsregisternummer: 39086741, Kamer van Koophandel Flevoland
BTW nummer: 813285618

Harlingen wordt door het CBS als weinig stedelijk aangemerkt. Zoals u kunt zien, variëren de normen voor het schilfloeroppgebied van 1,3 voor goedkope woningen tot maximaal 2,0 voor dure woningen. Voor woningen binnen het centrum loopt deze norm van 1,2 tot 1,7. De te realiseren

stedelijke zone	centrum	schilfloeropp-gebied	bebouwde kern	woning duur		woning midden		woning goedkoop		woning	
				min	max	min	max	min	max	min	max
opmerkingen	1,5	1,7	1,6	1,9	2,1	1,5	1,7	1,3	1,5	1,2	1,3
				2,0	2,2	1,6	1,8	1,3	1,4	1,4	1,7
aandeel bezoekers	1,5	1,7	1,6	1,9	2,1	1,5	1,7	1,3	1,5	1,2	1,3
				2,0	2,2	1,6	1,8	1,3	1,4	1,4	1,7
opmerkingen	1,5	1,7	1,6	1,9	2,1	1,5	1,7	1,3	1,5	1,2	1,3
				2,0	2,2	1,6	1,8	1,3	1,4	1,4	1,7
aandeel bezoekers	1,5	1,7	1,6	1,9	2,1	1,5	1,7	1,3	1,5	1,2	1,3
				2,0	2,2	1,6	1,8	1,3	1,4	1,4	1,7
opmerkingen	1,5	1,7	1,6	1,9	2,1	1,5	1,7	1,3	1,5	1,2	1,3
				2,0	2,2	1,6	1,8	1,3	1,4	1,4	1,7
aandeel bezoekers	1,5	1,7	1,6	1,9	2,1	1,5	1,7	1,3	1,5	1,2	1,3
				2,0	2,2	1,6	1,8	1,3	1,4	1,4	1,7
opmerkingen	1,5	1,7	1,6	1,9	2,1	1,5	1,7	1,3	1,5	1,2	1,3
				2,0	2,2	1,6	1,8	1,3	1,4	1,4	1,7
aandeel bezoekers	1,5	1,7	1,6	1,9	2,1	1,5	1,7	1,3	1,5	1,2	1,3
				2,0	2,2	1,6	1,8	1,3	1,4	1,4	1,7
opmerkingen	1,5	1,7	1,6	1,9	2,1	1,5	1,7	1,3	1,5	1,2	1,3
				2,0	2,2	1,6	1,8	1,3	1,4	1,4	1,7
aandeel bezoekers	1,5	1,7	1,6	1,9	2,1	1,5	1,7	1,3	1,5	1,2	1,3
				2,0	2,2	1,6	1,8	1,3	1,4	1,4	1,7
opmerkingen	1,5	1,7	1,6	1,9	2,1	1,5	1,7	1,3	1,5	1,2	1,3
				2,0	2,2	1,6	1,8	1,3	1,4	1,4	1,7

Ok in zijn algemeenheid is de parkeernorm te hoog. Voor het bepalen van de parkeernorm is het gebruikelijk aan te sluiten bij de parkeerkencijfers uit de CROW publicatie 182. "parkeerkencijfers - basis voor parkeernorming". Deze publicatie geeft richtlijnen voor het aantal aan te leggen parkeerplaatsen bij een bepaalde voorziening. Onderstaand treft u een tabel aan waarin de cijfers worden gegeven voor de categorieën "woning duur", "woning midden" en "woning goedkoop".

Zuiderhaven is bovendien van mening dat er geen grond is voor het hanteren van een parkeernorm van 2,0.

In eerdere correspondentie heeft het college meegedeeld dat volgens een vaste gedragslijn van het College als richtlijn voor dit gebied een parkeernorm gehanteerd werd van 1,0 per woning. Het is dus strijdig met het door de gemeente gevoerde beleid om nu een parkeernorm van 2,0 te hanteren voor het Dukdalferrein.

In de uit te werken bestemming is door het stellen van een hoge parkeernorm echter de gewenste flexibiliteit beperkt. Hierdoor verminderen de mogelijkheden in de ontwikkelingen op het Dukdalferrein.

Datum 17 december 2010
Pagina 3 van 4

woningen op de Dukdalflocatie variëren van de categorie "woning goedkoop" tot "woning duur". Volgens de kecijfers zal voor een deel van het gebied dus een norm van 1,3 tot maximaal 1,5 van toepassing zijn, voor een deel de norm 1,6-1,8 en slechts voor een klein deel zou eventueel de norm 1,8 tot maximaal 2,0 van toepassing kunnen zijn.

Een motivering voor de norm wordt niet gegeven. Ook wordt geen verklaring gegeven voor het afwijken van de gebruikelijke gedragslijn die een norm van 1,0 voor de woningen voorschrijft.

In de toelichting wordt weliswaar opgemerkt dat het Havenkwartier ook deels de parkeerbehoefte van de Harlinger binnenstad dient op te vangen. Voorzover dit als motivering van de hogere parkeernorm is bedoeld, kan dit niet slagen. Het parkeren dient volgens hetzelfde bestemmingsplan immers plaats te vinden op het eigen erf. Zuiderhaven is ook eigenaar van de gronden. Voorzover op het Dukdalfterrein een parkeergarage of parkeerplaatsen worden gerealiseerd, zullen dit dan ook verkeerplaatsen op privéterrein zijn. Deze parkeerplaatsen zijn derhalve niet beschikbaar voor het opvangen van de parkeerbehoefte van de Harlinger binnenstad. Deze "opvangfunctie" kan dan ook geen grond zijn voor een hogere parkeernorm.

Er is derhalve geen (goede ruimtelijke) onderbouwing voor het opleggen van de parkeernorm van 2,0 voor de uit te werken bestemming "wonen".

Zuiderhaven verzoekt u dan de gebruikelijke gedragslijn te hanteren en de parkeernorm uit het bestemmingsplan te verwijderen.

Dit kan ook eenvoudig geschieden aangezien in artikel 25 de voorschriften ten aanzien van de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden uitgezonderd zijn van de uitsluiting van de aanvullende werking van de bouwverordening. Bij schrapping van deze bepalingen is de bouwverordening gewoon van toepassing op de toetsing van de parkeerbehoefte bij eventuele bouwaanvragen.

Bouwhoogte

In artikel 16.3.2 is opgenomen dat de bouwhoogte voor de zone achter de bebouwing aan de Steenhouwersstraat 10 meter mag bedragen. De huidige plannen voor het gebied bevatten gedeeltelijk een bouwhoogte van 12 meter in de zone bij de Steenhouwersstraat. In de overleggen met de gemeente zijn deze plannen gepresenteerd. Uw College is dan ook op de hoogte van deze plannen. In de besprekingen tot nu toe is nimmer aangegeven dat de situering van de gebouwen met een hoogte van 12 meter in dit gebied een probleem zou opleveren. De bebouwing past ook binnen de stedenbouwkundige structuur van de omgeving en sluit aan bij de omliggende bebouwing. Gezien het vooroverleg heeft Zuiderhaven er ook op mogen vertrouwen dat de bouwhoogte van 12 meter in de uitwerkingsbepalingen zou worden meegenomen.

Daarnaast geeft de formulering van artikel 16.3.2 niet voldoende duidelijkheid. Het is niet helder waar de gebieden liggen en derhalve voor welk gebied welke bouwhoogte geldt. De thans gehanteerde omschrijving biedt niet voldoende rechtszekerheid.

Zuiderhaven verzoekt dan ook de bouwhoogte aan te passen in die zin, dat aan de Steenhouwersstraat tot een bouwhoogte van 12 meter mag worden gebouwd.

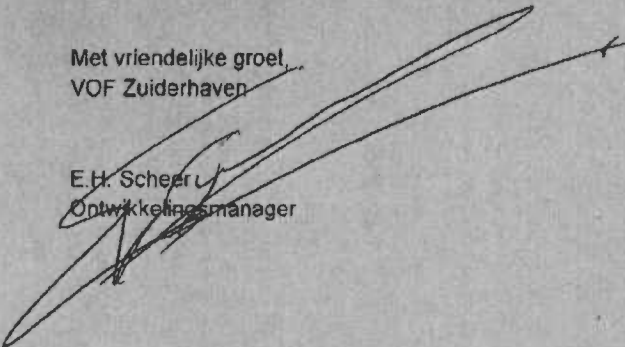
Datum 17 december 2010
Pagina 4 van 4

Conclusie

Ik verzoek u op grond van bovenstaande zienswijze over te gaan tot aanpassing van het Voorontwerp Bestemmingsplan Harlingen-Havenkwartier.

Zuiderhaven is uiteraard bereid met u in overleg te treden tot een voor beide partijen acceptabele aanpassing van artikel 16 uit het Voorontwerp Bestemmingsplan.

Met vriendelijke groet,
VOF Zuiderhaven


E.H. Scheer
Ontwikkelingsmanager



10.002900

De Haan
ADVOCATEN & NOTARISSEN

AANTEKENEN

Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Harlingen
Postbus 10000
8860 HA HARLINGEN

Gemeente HARLINGEN

Ingekomen

22 NOV. 2010

No.

Datum

19 november 2010

Ons kenmerk

ws/pm/181110/10004429;

Ludinga Vastgoed B.V. / gem. Harlingen

(voorontwerp bp Harlingen – Havenkwartier)

Uw kenmerk**Advocaat**

mr. W. Sleijfer

Kantoor

Leeuwarden

Rechtstreeks nummer

Secretaresse: mw. P.E. Miedema

rechtstreeks nummer: 058 – 294 85 00

Geacht college,

Cliënte, de besloten vennootschap Ludinga Vastgoed B.V. te Harlingen, nam kennis van bovenvermeld voorontwerp-bestemmingsplan. Zoals uit de plantoelichting en -voorschriften met plankaart- blijkt, voorziet dit voorontwerp in de mogelijkheid (al dan niet middels een uit te werken bestemming) woningbouw te realiseren, waar dit eerder niet tot de (planologische) mogelijkheden behoorde. Het betreft hier in het bijzonder het Dukdalferrein, waar, naar gesteld wordt, ruimte is voor maximaal 100 woningen en de Wasbleekbuurt.

Het is evident, dat indien een bestemmingsplan wordt vastgesteld conform het nu voorliggende voorontwerp, artikel 6 van de samenwerkingsovereenkomst d.d. 8 oktober 2004 tussen uw gemeente en cliënte, grovelijk wordt geschonden. Cliënte verwijst in dit verband naar de eerdere correspondentie terzake met uw gemeente en de inhoud van haar aan uw gemeente op 15 juni 2009 betekende dagvaarding.

Gelet op het vorenstaande verzoek ik u namens cliënte tot intrekking van het onderhavige voorontwerp over te gaan, dan wel dit zodanig aan te passen dat de bestemming wonen wordt uitgesloten op die plaatsen waar ook thans geen woonbestemming geldt.

De Haan Advocaten Leeuwarden

Tesselschadestraat 10
8913 HB Leeuwarden
www.dehaanlaw.nl

Postbus 851

8901 BR Leeuwarden

T 058 - 21 21 075

F 058 - 21 26 449

E leeuwarden@dehaanlaw.nl

Rabobank rekening 13.51.53.794 (gelden derden)

IBAN

NL08RABO0135153794

BIC no.

RABONL2U

Onze aansprakelijkheid is beperkt: zie ommezijde



Advocatuur

Groningen (hoofdkantoor)

Van Elmpstraat 2
9723 ZL Groningen
Postbus 723
9700 AS Groningen
T 050 - 57 57 400
F 050 - 57 57 444
E info@dehaanlaw.nl

Leeuwarden

Tesselschadestraat 10
8913 HB Leeuwarden
Postbus 851
8901 BR Leeuwarden
T 058 - 21 21 075
F 058 - 21 26 449
E leeuwarden@dehaanlaw.nl

Almere

Radioweg 2
1324 KW Almere
Postbus 60194
1320 AE Almere
T 036 - 54 60 040
F 036 - 54 60 041
E almere@dehaanlaw.nl

Groningen (strafrechtkantoor)

Turfsingel 33
9712 KJ Groningen
Postbus 1572
9701 BN Groningen
T 050 - 31 81 344
F 050 - 31 24 918
E turfsingel@dehaanlaw.nl

Assen

Borgstee 11-F
9403 TS Assen
Postbus 538
9400 AM Assen
T 0592 - 43 03 40
F 0592 - 39 82 37
E assen@dehaanlaw.nl

Zwolle

Burg. Roelenweg 33
8031 ES Zwolle
Postbus 40236
8004 DE Zwolle
T 038 - 421 79 04
F 038 - 423 34 38
E [zwolle@dehaanlaw.nl](mailto: zwolle@dehaanlaw.nl)

Notariaat

Groningen (hoofdkantoor)

Van Elmpstraat 2
9723 ZL Groningen
Postbus 11070
9700 CB Groningen
T 050 - 57 57 400
F 050 - 57 57 440
E notarissen@dehaanlaw.nl

ALMERE

Radioweg 2
1324 KW Almere
Postbus 60012
1320 AA Almere
T 036 - 54 60 040
F 036 - 53 58 799
E notaris.almere@dehaanlaw.nl

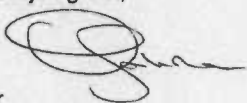
In samenwerking met:

Diekmann Rechtsanwalte
Ballindamm 35
20095 Hamburg
T +49 (0) 40 33 44 36 90
F +49 (0) 40 33 44 36 99
E j.janssen@dehaanlaw.nl



Clïente behoudt zich overigens alle rechten voor.

Met vriendelijke groet,

10 

W. Sleijfer



VAN RANDEN VASTGOED BV

Weeshuistraat 22
8861 XC Harlingen

T 0517 - 412 882
M 0653 711 929

info@vanrandenvastgoed.nl



10.003144

College B&W Harlingen
Voorstraat 35
Postbus 10000
8860AA Harlingen

Harlingen, 17 december 2010

Betreft: zienswijze voorontwerp bestemmingsplan Havenkwartier.

Geacht College

Hierbij maak ik van de gelegenheid gebruik om te reageren op de inhoud van het in de aanhef genoemde bestemmingsplan (Zuiderhaven 8 supermarkt)

A: De uitbreiding van de supermarkt aan de Havenweg zijde is niet ingetekend op de huidige nieuwe plankaart.

B: Het huidige bestemmingsplan laat een bebouwing toe van 80% van het parkeerterrein gelegen aan de Havenweg, in het voorontwerp is het gehele terrein aangewezen als parkeerterrein zonder mogelijkheid tot bebouwing.

Ik ben van mening dat dit grote problemen op kan leveren met een eventuele toekomstige uitbreiding.

Toekomstige plannen om bij de ingang van het parkeerterrein aan de Havenweg een plein afsluitend gebouw te realiseren is niet meer mogelijk.

Het opwaarderen van het gebied gelegen aan de Westerkerklaan is ook niet meer mogelijk.

Indien er in de toekomst toch gebouwd gaat worden op het parkeerterrein, voorzie ik problemen met de bewoners die uitzicht hebben op het terrein zij maken een grotere kans om planschade te eisen, indien het parkeerterrein zonder bebouwing wordt in bestemd.

Conclusie de mogelijkheid tot bebouwing handhaven volgens huidige bestemmingsplan.

C: Ik maak mij grote zorgen over de zone die gereserveerd is voor de zeekering en de verplichting om voor alles een aanlegvergunning te moeten aanvragen.

Gezien de manier waarop het Waterschap omgaat met gepland werkzaamheden in de nabijheid van de zeekering tijdens het stormseizoen voorzie ik grote problemen.

Ik verzoek u de hiervoor genoemde zienswijze (A en B) door te voeren in het definitieve plan.

Mocht er bij u de behoefte bestaan aan een nadere toelichting dan ben ik hiertoe natuurlijk altijd bereid.

Met de vriendelijke groeten.

Hoogachtend,
T.H. van Randen

