

GEMEENTE HARLINGEN

Voorstel aan de gemeenteraad van Harlingen



GR12.00154

Raad A Informatief :
Agendanummer :
O Voorbereidend : 13 februari 2013
Agendanummer : 7

Onderwerp:	Vaststellen ontwerp bestemmingsplan Harlingen - Havenkwartier en beeldkwaliteit Havenplein
-------------------	---

Te besluiten om

1. In te stemmen met de reactienota zienswijzen bestemmingsplan Harlingen - Havenkwartier;
2. Het ontwerp bestemmingsplan Harlingen - Havenkwartier gewijzigd vast te stellen waarbij:
 - op de plankaart in het bouwvlak van de poffertjeskraam een goothoogte van 3 meter en een bouwhoogte van 6 meter wordt opgenomen;
 - de geplande bebouwing naast Westerkerklaan 4 de bestemming Gemengd krijgt;
 - in de bestemming Wonen - Uit te werken" aan de uitwerkingsregels wordt toegevoegd dat een beeldkwaliteitplan moet worden opgesteld;
3. Het beeldkwaliteitplan Havenplein vast te stellen.

Inleiding

Het ontwerp bestemmingsplan Havenkwartier en het beeldkwaliteitsplan Havenplein hebben vanaf 6 september 2012 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Het bestemmingsplan is opgesteld in het kader van de reguliere actualisering van alle bestemmingsplannen en heeft voor het overgrote deel een conserverend karakter voor de wijk het Havenkwartier. In de raad van 11 juli 2012 is besloten het ontwerp bestemmingsplan en het beeldkwaliteitplan vrij te geven en ter inzage te leggen. In het bestemmingsplan Havenkwartier is ruimte opgenomen voor de uitbreiding van het Havenmantsje en een permanente plek voor de poffertjeskraam. Naast het bestemmingsplan is hiervoor ook een beeldkwaliteitplan nodig. Op basis hiervan kan de welstands-commissie straks de uiteindelijke bouwplannen toetsen. Er zijn zes zienswijzen ontvangen op het ontwerp bestemmingsplan. In een reactienota wordt ingegaan op de zienswijzen. Er zijn twee reacties op het beeldkwaliteitplan ontvangen. Bij argument 3.1. wordt hier op gereageerd. Uw raad wordt voorgesteld met de inhoud van de reactienota in te stemmen, het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen en het beeldkwaliteitplan Havenplein vast te stellen.

Beoogd effect

Een actueel planologisch juridisch kader voor het Havenkwartier te realiseren en een toetsingskader voor welstand.

Argumenten

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

Door diverse organisaties, zoals bijv. de Rijksgebouwendienst, de Provincie, de Vereniging Oud Harlingen en een enkele andere is gereageerd op het ontwerp bestemmingsplan. Per zienswijze wordt een reactie gegeven.

Voor zover hiertoe aanleiding was worden in paragraaf 3 van de reactienota voorstellen gedaan het ontwerp bestemmingsplan op onderdelen te wijzigen. Het betreft dan het wijzigen van de hoogte van de poffertjeskraam waarbij wordt voorgesteld de goothoogte op 3 meter te stellen en de bouwhoogte op 6 meter. Tevens wordt voorgesteld binnen de bestemming Wonen – Uit te werken de bepaling op te nemen dat voor de bebouwing van het Dukdalferrein een beeldkwaliteitplan opgesteld dient te worden. Ook de toelichting wordt op een aantal punten aangepast.

2.1 Het bestemmingsplan is nodig in het kader van de reguliere actualiseringslag.

Er is een nieuw bestemmingsplan nodig omdat ter plaatse momenteel een verouderd bestemmingsplan geldig is. Aangezien alle bestemmingsplannen van voor 2002 voor 1 juli 2003 actueel moeten zijn is nu voorliggend gebied aan bod.

2.2 Het bestemmingsplan is nodig om de huidige situatie vast te leggen en planologisch te beschermen.

Een groot deel van het bestemmingsplan voorziet in een actueel planologisch kader voor bestaande activiteiten in het gebied. Daarmee is het voor het grootste deel een conserverend bestemmingsplan. De belangrijkste wijzigingen ten opzichte van het huidige bestemmingsplan zijn in een apart overzicht bijgevoegd.

2.3 De ingebrachte zienswijzen geven aanleiding het bestemmingsplan op een aantal punten gewijzigd vast te stellen.

De ingebrachte zienswijzen geven aanleiding het bestemmingsplan op een aantal punten gewijzigd vast te stellen. De punten staan genoemd op bladzijde 12 van de reactienota. Het betreft dan de goot-/bouwhoogte van de poffertjeskraam, een bestemming op een pand aan de Westerkerklaan en de toevoeging van het punt beeldkwaliteitsplan aan de bestemming Wonen – Uit te werken.

2.4 Het bestemmingsplan is nodig om beperkt nieuwe ontwikkelingen mogelijk te maken.

Binnen het ontwerp bestemmingsplan is ruimte gemaakt voor Blok E, de ontwikkeling van het Dukdalferrein, een beperkte uitbreiding van het Havenmantsje en een permanente plek voor de poffertjeskraam.

Blok E:

De bouwmogelijkheden voor Blok E zijn ook overgenomen uit het geldende bestemmingsplan. Momenteel wordt er wel in goed overleg met de Bouwvereniging gekeken naar de mogelijkheden voor het betreffende bouwperceel. Eventuele uitkomsten daarvan kunnen, voor zover het een wijziging van het bestemmingsplan betreft, in een later stadium planologisch geregeld worden.

Dukdalferrein:

Het Dukdalferrein heeft een bestemming Wonen – uit te werken gekregen om zodoende greep te houden op de ontwikkeling op deze locatie. Wel zijn een aantal randvoorwaarden opgenomen in artikel 16 van de regels.

Havenplein:

Het Havenplein moet een aantrekkelijk en levendig gebied worden en uitnodigen om de binnenstad te bezoeken. Het Havenplein moet een ruimtelijke eenheid worden.

Het Havenmantsje

Voor het Havenmantsje is een uitbreiding van het bouwblok opgenomen om de voorgenomen plannen voor de vestiging van een restaurant in het pand mogelijk te maken. Het huidige gebouw is te klein om een volwaardig restaurant te realiseren en daarom is een uitbreiding nodig. De uitbreiding wordt niet hoger dan 1 bouwlaag.

Poffertjeskraam

De poffertjeskraam krijgt een plek op de huidige locatie.

3.1 De ontvangen reacties geven geen aanleiding het beeldkwaliteitplan aan te passen.

Er zijn twee reacties ontvangen op het ontwerp beeldkwaliteitplan. Een reactie van de belangenvereniging Havenkwartier en de Rijksgebouwendienst. De belangenvereniging is van mening dat de trap bij de sas-brug gehandhaafd moet blijven en dat hier geen sanitaire unit of parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden. Reactie: In het beeldkwaliteitplan is de locatie van de trap als suggestie genoemd voor het realiseren van parkeerplaatsen of een sanitaire unit. Voor het realiseren van de parkeerplaatsen is ook als optie de zuidelijke kant van het Havenplein genoemd. Bij de uiteindelijke uitwerking van de plannen zal hier een keuze gemaakt moeten worden. Het aantal parkeerplaatsen zal op het Havenplein zal minimaal gehandhaafd moeten blijven. Een sanitaire unit op de plaats van de trap is ook als suggestie genoemd. Door hem als suggestie in het beeldkwaliteitplan te noemen hoeft het nog niet te betekenen dat hij daar ook komt. Het signaal van de belangenvereniging is echter helder.

De Rijksgebouwendienst merkt op dat een te grote bouwmassa en een te uitgesproken materialisering voor de nieuwe poffertjeskraam er voor zal zorgen dat de uitbreiding van het Havenmantsje en de nieuwe poffertjeskraam zullen gaan strijden om aandacht. De beeldkwaliteit van het Havenplein zou er hierdoor op achteruit gaan. Reactie: Het beeldkwaliteitplan is er juist voor bedoeld om tot een goede inpassing van de nieuwbouw op het Havenplein te komen. Hiervoor zijn een aantal welstandscriteria opgenomen welke de basis vormen voor een afgewogen beeldkwaliteit. Uiteindelijk zal de welstands-commissie tot een beoordeling van de uiteindelijke bouwplannen moeten komen.

3.2. Het beeldkwaliteitplan is nodig omdat de welstandsnota niet voorziet in de toetsing van de geplande activiteiten op het Havenplein.

De welstandsnota vormt de basis voor toetsing van bouwplannen aan redelijke eisen van welstand. De welstandsnota dekt in principe de gehele gemeente. Er kunnen zich ontwikkelingen voordoen waarin de welstandsnota niet voorziet. Er wordt dan een beeldkwaliteitplan voor het betreffende ontwikkelingsgebied opgesteld waarin wordt ingegaan op de stedenbouwkundige randvoorwaarden en de welstandscriteria voor de te realiseren bebouwing. Bijgaand beeldkwaliteitplan Havenplein voorziet hierin.

3.3. Het beeldkwaliteitplan vormt een integraal toetsingskader voor veranderingen op het Havenplein.

In breed perspectief is gekeken naar de mogelijkheden van het Havenplein. Hierbij is naar alle ontwikkelingen gekeken. Het beeldkwaliteitplan geeft een afgewogen beeld van de stedenbouwkundige en welstandscriteria maar ook de openbare ruimte.

Het beeldkwaliteitplan voorziet ook in een aanzet voor de inrichting van de openbare ruimte. Het betreft hier het ontbrekende deel binnen de herinrichting van de Binnenstad.

De werkzaamheden voor dit gebied zijn steeds uitgesteld totdat meer bekend zou zijn over de voorgenomen bebouwing op het Havenplein.

Kanttelingen

n.v.t.

Financiën

Het opstellen van beide plannen wordt gedekt uit het reguliere budget voor de herziening van bestemmingsplannen.

Communicatie

De indieners van de zienswijze worden binnen twee weken na de collegebehandeling per brief geïnformeerd over de inhoud van de reactienota. Daarbij zal hun gewezen worden op de commissiebehandeling en de mogelijkheid in te spreken.

Uitvoering

Na vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan (commissie 30 januari 2013 en raad 13 februari 2013) zal deze opnieuw ter inzage worden gelegd en kan er door diegenen welke een zienswijze hebben ingezonden een beroep worden ingediend. Tegen de punten welke gewijzigd worden bij vaststelling van het bestemmingsplan kan een ieder beroep indienen. Het beeldkwaliteitplan kan na vaststelling door de welstandscommissie worden gebruikt voor het beoordelen van bouwplannen.

Bijlagen

1. Ontwerp bestemmingsplan Havenkwartier;
2. Ontwerp beeldkwaliteitplan Havenplein;
3. Overzicht wijzigingen geldende bestemmingsplan en nieuwe bestemmingsplan;
4. Reactienota zienswijzen bestemmingsplan Harlingen – Havenkwartier;
5. Ontvangen zienswijzen tegen het ontwerp bestemmingsplan;
6. Ontvangen reacties op het ontwerp beeldkwaliteitplan Havenplein;

Harlingen, 18 december 2012

Burgemeester en wethouders van Harlingen,
de secretaris, de burgemeester

J.S.W. Ozenga

W.R. Sluiter

GEMEENTE HARLINGEN

Raadsbesluit



Registratienummer: RB12.129

Raad: 13 februari 2013
Agendanummer:

Besluitnummer:

DE RAAD VAN DE GEMEENTE HARLINGEN;

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 18 december 2012

BESLUIT:

1. In te stemmen met de reactienota zienswijzen bestemmingsplan Harlingen - Havenkwartier;
2. Het ontwerp bestemmingsplan Harlingen - Havenkwartier gewijzigd vast te stellen waarbij:
 - op de plankaart in het bouwvlak van de poffertjeskraam een goothoogte van 3 meter en een bouwhoogte van 6 meter wordt opgenomen;
 - de geplande bebouwing naast Westerkerklaan 4 de bestemming Gemengd krijgt;
 - in de bestemming Wonen - Uit te werken" aan de uitwerkingsregels wordt toegevoegd dat een beeldkwaliteitplan moet worden opgesteld;
3. Het beeldkwaliteitplan Havenplein vast te stellen.

Vastgesteld door de raad in zijn
vergadering van 13 februari 2013


, de voorzitter


, de raadsgriffier

**REACTIENOTA ZIENSWIJZEN
BESTEMMINGSPLAN HARLINGEN -
HAVENKWARTIER**

**Reactienota Zienswijzen
Bestemmingsplan Harlingen -
Havenkwartier**

Code 051909.05 / 13-12-2012

GEMEENTE HARLINGEN 051909.05 / 13-12-2012
REACTIENOTA ZIENSWIJZEN
BESTEMMINGSPLAN HARLINGEN - HAVENKWARTIER

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

blz

1. INLEIDING	1
2. INGEKOMEN ZIENSWIJZEN	2
3. AANPASSING BESTEMMINGSPLAN	12
4. BIJLAGE 1: OMGEVINGSTOETS	13

1. INLEIDING

Procedure zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan *Harlingen - Havenkwartier* heeft overeenkomstig artikel 3.8 van de *Wet ruimtelijke ordening* met ingang van 6 september 2012 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld zijn of haar zienswijzen tegen het plan kenbaar te maken. Er zijn zes zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn tijdig ingediend en zijn derhalve ontvankelijk.

In deze reactienota is de inhoud van de ingekomen zienswijzen samengevat en van een reactie voorzien. De indieners van een zienswijzen zullen schriftelijk worden geïnformeerd over de te volgen procedure. Bij de besluitvorming in de gemeenteraad over de vaststelling van het bestemmingsplan zal tevens over de zienswijzen worden besloten. Aan de raad wordt voorgesteld de zienswijzen conform deze reactienota te beantwoorden.

Opzet reactienota

In hoofdstuk 2 zijn de ingekomen zienswijzen samengevat en voorzien van een reactie. In hoofdstuk 3 wordt beschreven op welke punten het bestemmingsplan wordt aangepast naar aanleiding van de zienswijzen.

2. INGEKOMEN ZIENSWIJZEN

De volgende zienswijzen zijn ingediend:

Ad 1. Provincie Fryslân

Omgevingstoets

Ten opzichte van het voorontwerp zijn nieuwe ontwikkelingen in het bestemmingsplan opgenomen. Het betreffen het bouwvlak voor de poffertjeskraam, de uitbreidingsmogelijkheid voor het Havenmantsje en de woningbouwmogelijkheden rondom het parkeerterrein aan de Havenweg. Hiervoor is geen omgevingstoets verricht.

Reactie:

Rondom het parkeerterrein (van Albert Heijn) aan de Havenweg worden, zoals op vele andere nu nog onbebouwde delen van het plangebied, geen planologisch nieuwe bouwmogelijkheden geboden. Op basis van het geldende bestemmingplan kan 80% van het gehele perceel worden bebouwd ten behoeve van gemengde doeleinden. Deze mogelijkheden zijn in het bestemmingsplan beperkt tot twee bouwstroken. Rondom de beoogde woningen komen diverse functies voor. Het betreffen allemaal functies die goed zijn in te passen bij woningen in een gemengde omgeving. Deze zijn opgenomen in bijlage 4 van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'. De verschillende aandachtszones met betrekking tot archeologie, beschermd stadsgezicht en de waterkering zijn in het bestemmingsplan beschermd door middel van dubbelbestemmingen. Bij het indienen van een definitief bouwplan zal hieraan worden getoetst en is mogelijk nader onderzoek nodig, of worden nadere eisen gesteld.

De bouwmogelijkheden op het Havenplein betreffen inderdaad nieuwe bouwmogelijkheden. Het bouwvlak voor de uitbreiding van het Havenmantsje en voor de poffertjeskraam zijn van beperkte omvang, bovendien is de poffertjeskraam al geruime tijd op de locatie aanwezig. Ook op de uitbreidingslocatie voor het Havenmantsje heeft in het verleden bebouwing gestaan. Het betreffen voorts stedelijke functies in een stedelijk gebied. Voor de van belang zijnde zones (archeologie, beschermd stadsgezicht en de waterkering) is een planologische bescherming opgenomen. Daarom is beoordeeld dat een nadere beschouwing van omgevingsaspecten niet noodzakelijk is. In bijlage 1 is een beknopte omgevingstoets opgenomen.

Kustverdediging

Het bouwvlak voor de poffertjeskraam en de uitbreidingsmogelijkheden voor het Havenmantsje liggen binnen de reserveringszone voor de versterking van de primaire waterkering. Conform de *Verordening Romte Fryslân* geldt dat nieuwbouw en uitbreiding van bebouwing alleen kan als dit geen onomkeerbare belemmering oplevert voor de versterking van de waterkering en hierover advies wordt gevraagd aan Wetterskip Fryslân. Verzocht wordt om dit alsnog te doen.

Reactie:

Over het voorontwerpbestemmingsplan is overleg gevoerd met Wetterskip Fryslân. In haar reactie verwijst het waterschap met betrekking tot de reserveringszone naar de provincie (Waterhuishoudingsplan). Het ontwerpbestemmingsplan is eveneens voorgelegd aan Wetterskip Fryslân. Zij hebben geen reactie gegeven op het ontwerpbestemmingsplan en stemmen daarmee in met het plan en de opgenomen bebouwingmogelijkheden. In het kader van het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor de bouw van de poffertjeskraam en de uitbreiding van het Havenmantsje, is een watervergunning noodzakelijk. Daarover wordt te zijner tijd wederom overleg gevoerd met Wetterskip Fryslân.

Cultuurhistorie

Het Havenmantsje valt binnen de grenzen van het beschermd stadsgezicht. Bovendien is het huidige pand aangewezen als monument. Verzocht wordt om aandacht te besteden aan de uitbreidingsmogelijkheden in relatie tot deze beschermde cultuurhistorische waarden.

Reactie:

Voor het Havenplein is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. In dit beeldkwaliteitsplan zijn uitgangspunten voor onder andere de uitbreiding van het Havenmantsje opgenomen. Deze uitgangspunten zijn in het beeldkwaliteitsplan vertaald naar een wensbeeld of beeldthema en aanvullende welstandscriteria. Het bouwplan zal aan deze criteria worden getoetst. Omdat het Havenmantsje een monument betreft, zal dit ook ter advisering aan de betreffende rijksdiensten worden voorgelegd. In het bestemmingsplan is een regeling opgenomen, waarmee de cultuurhistorische waarden van het beschermd stadsgezicht worden beschermd. Het uiteindelijke bouwplan zal eveneens aan deze regeling worden getoetst. In hoofdstuk 5.7 van de toelichting wordt een passage opgenomen met betrekking tot de ontwikkelingen op het Havenplein.

Archeologie

Op het parkeerterrein van de Albert Heijn aan de Havenweg worden woningen mogelijk gemaakt. Hiervoor dient voor de vaststelling van het bestemmingsplan archeologisch onderzoek te zijn uitgevoerd.

Reactie:

Het betreft hier bouwmogelijkheden die op basis van het geldende bestemmingsplan al mogelijk zijn. De archeologische waarden in het gebied zijn in overeenstemming met het provinciaal beleid beschermd in de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie". Indien een concrete vergunningaanvraag voor deze nieuwbouw zich voordoet, is het uitvoeren van een archeologisch onderzoek hiervoor verplicht. Indien hieruit blijkt dat er archeologische resten in het gebied zijn, wordt hiervoor een Programma van Eisen opgesteld, waarover overleg met de provincie zal plaatsvinden.

Ad 2. Rijksgebouwendienst

Positie Havenmantsje

De beeldbepalende en dominantie positie van het monumentale pand het Havenmantsje komt in gevaar door de bouwmogelijkheden van de poffertjeskraam. Dit doordat het bouwvlak van de poffertjeskraam voorbij de voorgevel van het Havenmantsje ligt. Bovendien geeft het bestemmingsplan een maximale bouwhoogte van 7 meter voor dit gebouw aan, terwijl de uitbreiding van het Havenmantsje slechts 4 meter hoog mag zijn.

Reactie:

Het beeldkwaliteitsplan beschrijft het realiseren van een eenheid in de bebouwing op het Havenplein. Hierbij wordt dus uitgegaan van een afstemming van de bebouwing voor de poffertjeskraam op de uitbreiding van het Havenmantsje. De bebouwing moet bestaan uit één bouwlaag met een zeer flauw hellend schilddak met (zeer) beperkte hoogte. Met een bouwhoogte van 7 meter voor de poffertjeskraam en een bouwhoogte van 4 meter voor de uitbreiding van het Havenmantsje wordt niet aan deze voorwaarden voldaan. Voor de poffertjeskraam is daarom een maximale goothoogte van 3 meter en een maximale bouwhoogte van 6 meter opgenomen.

Het beeldkwaliteitsplan gaat verder uit van een nagenoeg gelijke rooilijn met het Havenmantsje. Door de poffertjeskraam iets naar voren te rooien ontstaat er een logische lijn vanaf het Havenmantsje richting de opening in de zeekering. Gezien de beperkingen in goot- en bouwhoogte zal de poffertjeskraam veel minder massaal overkomen en is gewaarborgd dat deze niet gaat concurreren met het Havenmantsje. Hiermee worden de voorwaarden uit het beeldkwaliteitsplan gerespecteerd en blijft er enige ontwerpruimte aanwezig.

Afmetingen uitbreiding Havenmantsje

Het bestemmingsplan geeft maximaal 1,5 meter aan voor een stap/trapzone buiten het bouwvlak. Dit is door het hoogteverschil aan de havenzijde te krap. De afmetingen van het ontwerp lijkt in de versie op ruimtelijkeplannen.nl te passen.

Reactie:

De gegeven 1,5 meter is een algemene bepaling die overal in het plan van toepassing. Het is niet wenselijk om dit te verruimen. De bouwmogelijkheden die voor de uitbreiding van het Havenmantsje zijn opgenomen, zijn gebaseerd op het beeldkwaliteitsplan. Het bouwplan dient hierop te worden afgestemd. Ook is het niet wenselijk om nog dichter bij de kade bebouwing te realiseren. Bovendien is een strook van 1,5 meter voldoende om een trapzone te realiseren.

Verskil in de plankaart

Er is een significant verschil tussen de plankaarten op ruimtelijkeplannen.nl en dit op de site van de gemeente waar naar wordt verwezen.

Reactie:

In een eerste versie van een PDF-versie van het ontwerpbestemmingsplan is de uitbreiding van het Havenmantsje foutief ingetekend. Het gecorrigeerde bestemmingsplan is op ruimtelijkeplannen.nl geplaatst. Deze versie is leidend en wordt door de gemeenteraad vastgesteld.

Beeldkwaliteitsplan

In het beeldkwaliteitsplan staan ontwerpuitgangspunten die moeten worden gehanteerd voor de poffertjeskraam en voor de uitbreiding van het Havenmantsje (één bouwlaag met schilddak, kantige vorm, zinken dak met overstek, veel glas/hout/zink (geen baksteen), verwantschap, paviljoenachtige uitstraling). In het voorontwerp van de uitbreiding, dat is opgesteld door de architect, wordt uitgegaan van een sobere uitvoering die niet concurreert met de historische bouwmassa. Dit zou leidend moeten zijn voor de poffertjeskraam. Met een grote bouwmassa en een uitgesproken materialisering hiervan zullen beide gebouwen strijden om de aandacht en gaat de beeldkwaliteit achteruit.

Reactie:

De vormgeving, materialisatie en andere architectonische aspecten van de bebouwing ligt buiten de reikwijdte van het bestemmingsplan. De uitgangspunten uit het beeldkwaliteitsplan blijven met de vaststelling van dit bestemmingsplan ongewijzigd van toepassing. Met betrekking tot de bouwmassa van de poffertjeskraam (en de uitbreiding van het Havenmantsje) wordt verwezen naar de reactie onder 'positie Havenmantsje'.

Ad 3. Van Randen Vastgoed BV

Aan de rand van het parkeerterrein van de Albert Heijn aan de Havenweg wordt woningbouw toegestaan. Het betreft de woning naast het pand Westkerklaan 4, hoek Westkerklaan/Dalpad. Gekozen is om deze voor woondoeleinden te bestemmen. Als eigenaar van het parkeerterrein verzoekt de reclamant de bestemming te wijzigen in 'Gemengd'. Deze bestemming is beter passend bij het perceel en hiermee wordt aangesloten bij de woningen aan de Westkerklaan.

Reactie:

Door de bestemming "Gemengd" toe te passen wordt het mogelijk om, naast woningen, ook maatschappelijke, dienstverlenende en lichte bedrijfsfuncties in de gebouwen toe te staan. Het geldende bestemmingsplan voorziet hier ook al in. Deze zienswijze wordt daarom overgenomen, in die zin dat het pand naast de Westkerklaan 4 de bestemming "Gemengd" krijgt.

Ad 4. Alderse Baas Advocaten namens de vereniging Oud Harlingen

Allereerst herhaald reclamant de inspraakreactie van 21 december 2010. Voor de beantwoording hiervan wordt verwezen naar de Reactienota overleg en inspraak.

Inpassing nieuwbouw (15)

In de inspraakreactie werd voor de bebouwing van het Dukdalfterrein onder andere voorgesteld om aan de zee-/entreezijde een differentiatie in hoogte aan te brengen. Hiervoor wordt een voorstel gedaan. Hierop is geantwoord dat opmerkingen over de exacte invulling van de locatie prematuur zijn en dat deze daarom niet verwerkt wordt. Toch staat op pagina 11 van de reactienota inspraak en overleg dat bij het uitwerken van de bestemming als voorwaarde geldt dat de bouwhoogte van het westen naar het oosten trapsgewijs afneemt van maximaal 15 tot 10 meter. Vraag is of dan toch in dezelfde richting wordt gedacht.

Reactie:

Inderdaad wordt in dezelfde richting gedacht. Het geldende bestemmingsplan biedt de mogelijkheid het voormalig Dukdalfterrein voor 70% te bebouwen tot een bouwhoogte van 16 meter. In het onderhavige bestemmingsplan is de beperkt tot maximaal 10 tot 15 meter. Ook de gemeente Harlingen streeft naar een goede beeldkwaliteit en een verantwoorde inpassing van de nieuwbouw op de locatie. Voor hogere bebouwing geldt de Notitie bouwhoogte Harlingen als beoordelingskader. Dit beleid is vertaald naar het bestemmingsplan en vormt de basis voor de regeling van de bouwhoogten zoals deze nu in het bestemmingsplan zijn opgenomen.

Havenmantsje: ruimere bestemming (17)

In de inspraakreactie wordt gepleit voor een ruimere bestemming voor het Havenmantsje. Dit voorstel is verworpen omdat er nu duidelijkheid bestaat over de invulling van het pand. Reclamant is van mening dat deze duidelijkheid er zowel ten tijde van het opstellen van de reactienota als nu niet bestaat.

Reactie:

Er is wel degelijk een zeer concrete invulling voor het Havenmantsje als restaurant. Het vestigen van een restaurant draagt bij aan de ambitie van de gemeente om de beleefbaarheid van het Havenplein te versterken en vormt een aanvulling op de naastgelegen poffertjeskraam. Het is daarom zowel verantwoord als wenselijk om voor het Havenmantsje een horecabestemming op te nemen.

Havenmantsje: uitbreiding (17)

Voor de uitbreiding is onder leden van de vereniging Oud Harlingen (100 van de 1.400 leden) een peiling gedaan. Men is niet principieel tegen nieuwbouw, maar een meerderheid kan niet instemmen met het ontwerp dat is gepresenteerd.

Reactie:

Het stellen van eisen en voorwaarden aan het ontwerp van de nieuwbouw en aan architectonische aspecten vallen buiten de reikwijdte van het bestemmingsplan. Het uiteindelijke ontwerp en bouwplan zal getoetst worden aan de criteria uit het beeldkwaliteitsplan en zal ter advisering worden overlegd met de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. Hierbij wordt een verantwoorde belangenafweging gemaakt.

Taalgebruik (19)

Er zit interpretatieruimte in de beantwoording van de inspraakreactie. Verzocht wordt om voortaan redactie te voeren over de schriftelijke reactie op vragen en opmerkingen, zodat door helder taalgebruik vragen en misverstanden worden voorkomen.

Reactie:

Hiermee zal in het vervolg rekening worden gehouden.

Provinciaal beleid (21)

In het Streekplan van de provincie Fryslân is opgenomen dat voor binnenstedelijke woonprojecten zorgvuldig moet worden omgegaan met cultuurhistorische aspecten van de locatie en dat een silhouetstudie een vereiste is om tot een goede ruimtelijke ordening te komen. Reclamant heeft op het uitvoeren van een dergelijke studie aangedrongen. Hiervan is geen werk gemaakt. Er is daarom geen sprake van een zorgvuldige voorbereiding van het bestemmingsplan, omdat er geen inventarisatie heeft plaatsgevonden van alle betrokken belangen.

Reactie:

De gemeente Harlingen heeft eigen beleid ten aanzien van het silhouet van de stad vastgelegd in de Notitie bouwhoogte Harlingen. De beleidsuitgangspunten hieruit zijn voor zover mogelijk vertaald in het bestemmingsplan. In de uit te werken woonbestemming is bovendien opgenomen dat advies moet worden ingewonnen van de monumentencommissie. Deze commissie behartigt de belangen ten aanzien van cultuurhistorische aspecten. Het uitwerkingsplan zal een verantwoorde afweging van de genoemde aspecten ten aanzien van de te realiseren woningbouw bevatten. Indien nodig zal een silhouetstudie hierbij onderdeel uitmaken.

Financiële onderbouwing (21)

Er ontbreekt een deugdelijke financiële onderbouwing over hoe de voorgestane ontwikkelingen worden gefinancierd.

Reactie:

De (her)ontwikkelingsprojecten betreffen particuliere projecten die al langere tijd worden voorbereid. Voor de ontwikkelingen zijn door de ontwikkelaars begrotingen opgesteld, die de financiële uitvoerbaarheid aantonen. Voor de woningbouwlocaties biedt het bestemmingsplan een voldoende flexibele regeling om het programma bij

te kunnen stellen in economisch veranderende tijden. Ten tijde van de uitwerking van de bestemming voor woningbouw op het Dukdalfterrein zal hiervoor een financiële onderbouwing worden opgenomen. De financiële haalbaarheid van dit, in hoofdzaak conserverende, bestemmingsplan staat niet ter discussie. Bovendien zijn de bouwmogelijkheden voor het Dukdalfterrein reeds bij recht geregeld in het geldende bestemmingsplan.

Cultuurhistorische aspecten (21)

De cultuurhistorische aspecten zijn niet geïnventariseerd. Hier is onvoldoende tot geen onderzoek naar gedaan.

Reactie:

Het bestemmingsplan is grotendeels conserverend van aard. Voor de gebieden die binnen het beschermd stadsgezicht zijn gelegen is een beschermende regeling opgenomen. De cultuurhistorische aspecten zijn omschreven in de toelichting bij het aanwijzingsbesluit beschermd stadsgezicht, die als bijlage bij het bestemmingsplan is opgenomen. Bij de uitwerking van het Dukdalfterrein zal advies moet worden ingewonnen van de monumentencommissie. Deze commissie behartigt de belangen ten aanzien van cultuurhistorische aspecten.

Toekomstige ontwikkeling (24)

Voor de genoemde locaties bevat het bestemmingsplan onvoldoende inzicht in de toekomstige ontwikkeling ervan.

Reactie:

Het bestemmingsplan biedt hiervoor de planologische kaders. Indien sprake is van een concreet bouwplan, wordt meer concreet ingegaan op de kaders van de toekomstige ontwikkeling.

Beschrijving gevolgen waterhuishouding (25)

Er ontbreekt een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding. Er is niet gebleken van enig overleg met de betrokken andere overheden.

Reactie:

Het bestemmingsplan is in het kader van het vooroverleg besproken met Wetterskip Fryslân en met de provincie Fryslân. Hieruit volgen geen waterhuishoudkundige bezwaren. In dit bestemmingsplan is vanuit de waterhuishouding vooral de reserveringszone voor de waterkering van belang. Voor vergunningaanvragen binnen deze zone zal nader overleg met het waterschap plaatsvinden. Daarmee is een verantwoorde omgang met de waterhuishouding voldoende gewaarborgd.

Milieueffectrapportage (26)

Er wordt geen inzicht verschaft in de uitvoerbaarheid van het plan. Er ontbreekt een milieueffectrapportage. Dit klemt temeer vanwege de ligging van het plangebied nabij een Natura 2000-gebied en omdat er invloed wordt verwacht op de flora en fauna in het gebied.

Reactie:

Het bestemmingsplan maakt geen ontwikkelingen mogelijk waarvoor op grond van het Besluit milieueffectrapportage een dergelijke rapportage moet worden uitgevoerd. Voor de herontwikkelingslocaties aan de Zeeweg/Spoorstraat geldt dat deze op basis van het geldende bestemmingsplan al mogelijk zijn. Op het voormalig Dukdalfterrein geldt dat er momenteel mogelijkheden bestaan voor woningbouw in combinatie met bedrijvigheid. Het beperken van deze locatie tot woningbouw heeft geen negatieve effecten op de natuurwaarde van de Waddenzee. Voor een onderbouwing met betrekking tot de ontwikkelingen op het Havenplein wordt verwezen naar bijlage 1 bij deze notitie.

Ad 5. Belangenvereniging Het Havenkwartier

Reactienota overleg en inspraak blz. 12, 13

Als antwoord op de vraag om meer groen en speelvelden op te nemen in het bestemmingsplan is in de reactienota overleg en inspraak geantwoord dat hiervoor mogelijkheden worden toegevoegd. Dit is niet dwingend genoeg. Een specifieke omschrijving en locatie van de speelvoorziening is noodzakelijk. Deze moet tevens als zodanig worden ingetekend.

Reactie:

Een specifieke locatie en inrichting van een speelvoorziening is nog niet bekend. Het is daarom niet mogelijk om hierover uitspraken te doen of een dwingende regeling op te nemen. Binnen de bestemmingen "Groen", "Verkeer - Parkeren" en "Verkeer - Verblijf" is de realisatie van speelvoorzieningen mogelijk gemaakt.

Bijlage 1 Constantijn Christofschool

In bijlage 1 bij de toelichting (wijzigingen t.o.v. het geldende bestemmingsplan) wordt over de Constantijn Christofschool gemeld dat het nieuwe bestemmingsplan alleen een bouwvlak in de vorm gelijk aan het huidige gebouw toelaat. Deze omschrijving is niet duidelijk genoeg.

Reactie:

Een bouwvlak vormt de begrenzing van de bouw mogelijkheden. Het bouwvlak is strak om de bestaande bebouwing gelegd. Hiermee is geregeld dat het gebouw niet kan worden uitgebreid.

Bijlage 1 Blok E

Er wordt in bijlage 1 bij de toelichting gesteld dat er voor Blok E sprake is van overgangsrecht. Hier is geen sprake van, omdat het een braak liggend terrein betreft. Verzocht wordt om deze aannahme achterwege te laten.

Reactie:

Dit is correct, het betreft een achterhaalde stelling. De bijlage wordt hierop aangepast.

Blok E

De huidige bebouwingmogelijkheden voor Blok E moeten worden beperkt. Deze komen niet overeen met de doelstellingen die de gemeente Harlingen zich heeft gesteld. Verzocht wordt om het aantal woningen en de bouwhoogte te beperken. De grootschalige bouw sluit niet aan bij de historische kleinschalige bebouwing. In de overeenkomst die de gemeente in 2004 met VOF Zuiderhaven heeft gesloten blijkt ook dat de gemeente geen intentie heeft om grootschalig te bouwen. Er wordt uitgegaan van 85 woningen op het voormalig Welgelegen terrein. Er staan nu 81 woningen, waarmee in feite wordt voldaan aan de bouwplicht/overeenkomst. Verzocht wordt om het bestemmingsplan aan te passen, waarbij lagere bebouwing is toegestaan en het aantal woningen wordt ingeperkt.

Reactie:

Voor dit deel van het plangebied zijn de mogelijkheden uit het geldende bestemmingsplan overgenomen. Hierin zijn geen maximum aantallen woningen vastgelegd voor dit deel van het plangebied en geldt een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 8 en 14 meter. Er is op dit moment geen aanleiding om dit in het kader van onderhavig bestemmingsplan te beperken.

Beeldkwaliteitsplan Blok E en voormalig Dukdalf terrein

De welstandsnota voorziet niet in de toetsing van de ontwikkelingen van Blok E en het voormalig Dukdalf terrein. Het is noodzakelijk om een beeldkwaliteitsplan voor de zuidzijde van de bebouwing op te stellen. Dit is de zuidelijke toegang tot het stadscentrum en dient als een samenhangend geheel bekeken te worden. Het huidige beeldkwaliteitsplan Zuiderhaven is alleen geldig voor bebouwing grenzend aan de Zuiderhaven.

Reactie:

Beide locaties liggen volgens de gemeentelijke Welstandsnota in het welstandsgebied 'Havenkwartier', deelgebied 'stadsvernieuwingsgebied'. Hier wordt gestreefd naar de ontwikkeling en instandhouding van een woongebied met toekomstwaarde. Het welstandsbeleid sluit bij deze doelstelling aan. De welstandscriteria voor stadsvernieuwingsgebieden zijn die voor nieuwbouw in beschermd stadsgezicht (pagina 18 Welstandsnota). Hierin is onder andere opgenomen dat er sprake moet zijn van een hoofdvorm die zich voegt in de gevelwand en er een relatie moet zijn met de omgeving. Deze welstandscriteria bieden een toerijkend toetsingskader voor de bebouwing in Blok E en voor het voormalig Dukdalf terrein.

Dukdalfterrein

Voor het gehele Dukdalf terrein is een beeldkwaliteitsplan nodig, niet alleen voor de zijde aan de Zuiderhaven.

Reactie:

Voor het gebied geldt hetzelfde als voor Blok E, namelijk dat er vanuit de Welstandsnota een gedegen toetsingskader wordt geboden. Wel biedt de uitwerkingsplicht kansen om hier voor een nog hoger ambitieniveau te kiezen. Als voorwaarde bij de uitwerking wordt daarom opgenomen dat hierbij een beeldkwaliteitsplan moet worden opgesteld, waarin in ieder geval sprake is van een samenhang met Blok E.

Ad 6. Lenger Seafoods

Reclamant is voornemens op het perceel Zuiderhaven 4 een restaurant te beginnen. Daarvoor wil reclamant de panden Zuiderhaven 4 en 4a samenvoegen. Op basis van het ontwerpbestemmingsplan is op een deel van het perceel een bakkerij in combinatie met onderschikte horeca toegestaan. Verzocht wordt om op het gehele perceel een restaurantfunctie mogelijk te maken.

Reactie:

Het nieuwe bestemmingsplan Havenkwartier heeft een conserveerend karakter. De huidige functie van het pand Zuiderhaven 4, winkel met horeca, wordt vastgelegd binnen de bestemming "Gemengd". Er is nu geen reden om de panden te wijzigen in horeca. Uitgangspunt van beleid is dat horeca meer in de binnenstad geconcentreerd wordt. Op andere plaatsen direct rondom de binnenstad, behoudens uitzonderingen zoals het Havenplein, wordt uitbreiding van horeca dan ook geweerd. Door nu wel medewerking te verlenen aan een volledige horecabestemming op de locatie Zuiderhaven 4/4a zou een precedent geschapen kunnen worden. Langs de Zuiderhaven zijn misschien wel meer panden geschikt voor een horecafunctie wat ook niet de bedoeling is. De Zuiderhaven heeft wel een toeristisch-recreatieve functie maar meer in de zin als faciliteit voor de watersport. Verdere uitbouw met allerlei voorzieningen op de wal is niet de bedoeling omdat de binnenstad zelf hierin kan voorzien.

3. AANPASSING BESTEMMINGSPLAN

Naar aanleiding van de zienswijzen wordt het ontwerpbestemmingsplan op de volgende punten aangepast:

- de maximale bouwhoogte van 7 meter voor de poffertjeskraam op het Havenplein wordt gewijzigd in een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3 en 6 meter.
- De bestemming van het pand naast Westerkerkstraat 4 wordt gewijzigd van "Wonen" in "Gemengd".
- in de bestemming "Wonen - Uit te werken" wordt aan de uitwerkingsregels toegevoegd dat een beeldkwaliteitsplan moet worden opgesteld, waarin in ieder geval aandacht wordt gegeven aan de samenhang met de omliggende woningbouwprojecten.

Tevens wordt de toelichting op onderdelen aangevuld, te weten:

- In paragraaf 5.7 wordt specifiek ingegaan op de ontwikkelingen op het Havenplein;
- In bijlage 1 wordt de opmerking over het overgangsrecht bij Blok E geschrapt.

4. BIJLAGE 1: OMGEVINGSTOETS

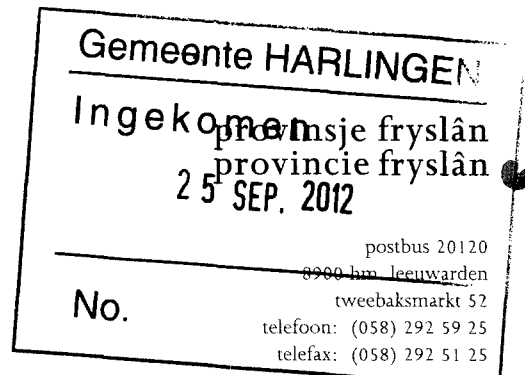
In deze bijlage worden de nieuw toegevoegde ontwikkelingen getoetst aan de omgevingsaspecten. Hierbij wordt het bouwvlak voor de poffertjeskraam en de uitbreiding van het Havenmantsje beschouwd.

Aspect	Toetsingskader	Conclusie
Milieuzonering	Richtafstanden uit de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'	De poffertjeskraam en het restaurant betreffen beide functies uit milieucategorie 1. Binnen het gemengde, stedelijke gebied waarin deze worden voorgesteld zijn dergelijke functies goed inpasbaar.
Wegverkeerslawaaï en industrielawaaï	Wet geluidhinder	Er worden geen geluidsgevoelige objecten voorgesteld. Daardoor geen conflicten met de <i>Wet geluidhinder</i> .
Luchtkwaliteit	Grenswaarden uit de <i>Wet milieubeheer</i> en <i>Besluit niet in betekende mate bijdragen</i> (luchtkwaliteitseisen)	Als gevolg van het initiatief zal er geen noemenswaardige verkeers-toename plaatsvinden. Het project draagt niet in betekende mate bij aan de luchtverontreiniging.
Externe veiligheid	<i>Besluit externe veiligheid inrichtingen, Circulaire risiconormering vervoer van gevaarlijke stoffen, Besluit externe veiligheid buisleidingen</i>	Volgens de risicokaart van de provincie Fryslân vinden de ontwikkeling niet in het invloedsgebied van risico-bronnen plaats. Wel is er sprake van vervoer van gevaarlijke stoffen over water in de omgeving. Dit vormt geen belemmering voor de plannen.
Bodemkwaliteit	Wet bodembescherming	De ontwikkelingen vinden niet plaats op een locatie waar sprake is van een bekende bodemverontreiniging. In het kader van de vergunningprocedure is een verkennend bodemonderzoek noodzakelijk.
Water	Waterwet	De ontwikkeling vindt plaats binnen de reserveringszone van een primaire waterkering. Hierover wordt nader overleg gevoerd met het waterschap. Aangezien het gaat om bebouwing aansluitend aan bestaande bebouwing, wordt niet verwacht dat hieruit bezwaren volgen.
Ecologie	Natuurbeschermingswet en Spelregels EHS	De ontwikkeling vindt plaats op korte afstand van de Waddenzee, die is beschermd onder de <i>Natuurbeschermingswet</i> . Het plan stelt het permanent vastleggen van een bestaande stedelijke functie en het beperkt uitbreiden van een stedelijk functie in een binnenstedelijk gebied voor. Het betreffen beide functies met een zeer lage milieubelasting (categorie 1). ...

		De directe omgeving kent een zeer sterk recreatief gebruik en er vindt drukke scheepvaart plaats. De ontwikkeling op het Havenplein hebben een absoluut en volledig verwaarloosbaar effect op de natuurwaarden van de Waddenzee.
	<i>Flora- en faunawet</i>	Het Havenplein betreft een volledig verhard terrein met een zeer intensief gebruik. De ontwikkeling ter plaatse doen geen schade aan verblijfplaatsen of habitatten van (beschermde) flora en fauna. Conflicten met de <i>Flora en faunawet</i> zijn niet aan de orde.
Archeologie	<i>Monumentenwet en provinciaal archeologiebeleid (FAMKE)</i>	Volgens de FAMKE geldt voor het Havenplein een vrijstelling van archeologisch onderzoek bij ingrepen kleiner dan 500 m ² . De oppervlakte van de voorstelde bebouwing is kleiner. Daarom is het niet noodzakelijk om archeologisch onderzoek uit te voeren. Indien toch archeologische vondsten worden gedaan, geldt hiervoor een meldingsplicht.
Cultuurhistorie	<i>Besluit ruimtelijke ordening</i>	Het Havenplein valt binnen het beschermd stadsgezicht van Harlingen. Hiervoor is een beschermde regeling opgenomen. Bovendien is voor de ontwikkelingen een beeldkwaliteitsplan opgesteld, waarin rekening wordt gehouden met de cultuurhistorische waarde van het plein.
Parkeren	Parkeernormen CROW	De poffertjeskraam is al jaren op de locatie aanwezig. Het bieden van bouwmogelijkheden voor een permanente vestiging legt geen wissel op de parkeerbalans. Voor de uitbreiding van het Havenmantsje geldt dat het een zeer beperkte uitbreiding betreft. Tevens gaan enkele parkeerplaatsen verloren. Het uitgangspunt is dat de bestaande parkeervoorzieningen in Harlingen voldoende parkeergelegenheid bieden voor de ondernemingen in en rondom het centrumgebied.



12.002614



provinsje fryslân

Aan de gemeenteraad van Harlingen
Postbus 10000
8860 HA HARLINGEN

www.fryslan.nl
provincie@fryslan.nl
www.twitter.com/provfryslan

Leeuwarden, 18 september 2012
Verzonden,

21 SEP. 2012

Ons kenmerk : 01019804
Afdeling : Stêd en Plattelân
Behandeld door : G. van der Wielen-Berg / (058) 292 57 78 of g.vanderwielen@fryslan.nl
Uw kenmerk :
Bijlage(n) :

Onderwerp : Zienswijze ontwerpbestemmingsplan Havenkwartier

Geachte Raad,

Op 3 september 2012 hebben wij het ontwerpbestemmingsplan Havenkwartier ontvangen. Op grond van art. 3.8 Wro maken wij bij deze onze zienswijze kenbaar over het ontwerpbestemmingsplan.

Provinciaal belang

Ten opzichte van het voorontwerp is een aantal wijzigingen doorgevoerd, waarvoor volgens ons geen omgevingstoets is verricht.

De nieuwe ontwikkelingen betreffen het bouwvlak voor de poffertjeskraam, de uitbreidingsmogelijkheid voor het Havenmantsje en de woningbouwmogelijkheden rondom het parkeerterrein aan de Havenweg.

Zienswijze

Kustverdediging

Het bouwvlak voor de poffertjeskraam en de uitbreidingsmogelijkheden voor het Havenmantsje liggen binnen de reserveringszone voor de versterking van de primaire waterkering. Nieuwbouw en uitbreiding van bestaande bebouwing kan op basis van artikel 9.1.3. lid 2 van de Verordening Romte worden toegestaan, mits dit geen onomkeerbare belemmering oplevert voor de versterking van de waterkering en hierover advies is gevraagd aan de waterkering beheerder. Wij verzoeken u dan ook om over beide genoemde ontwikkelingen alsnog overleg te voeren met het Wetterskip.

Cultuurhistorie

Het Havenmantsje ligt aan het Havenplein. Het Havenplein valt binnen de grenzen van het beschermd stadsgezicht. Wij verzoeken u aandacht te besteden aan de uitbreidingsmogelijkheden in relatie tot de status van beschermd stadsgezicht en de cultuurhistorie van het pand zelf (monument).

Archeologie

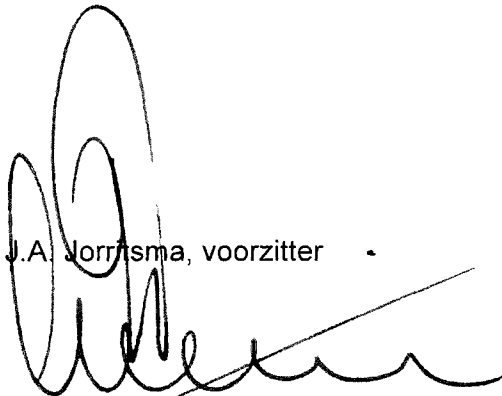
Bij recht worden rondom het parkeerterrein aan Havenweg woningen mogelijk gemaakt. Voor deze locatie dient voor vaststelling van het bestemmingsplan archeologisch onderzoek te zijn uitgevoerd. De uitkomsten van het onderzoek kunnen in de toelichting worden vermeld.

Voor wat betreft de opmerkingen die in het kader van het vooroverleg zijn gemaakt kunnen wij aangeven dat u deze op de juiste wijze heeft verwerkt.

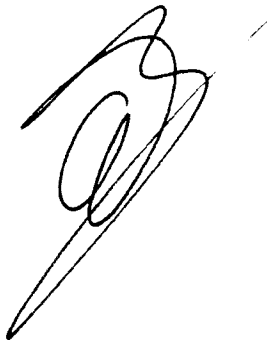
Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Fryslân,

J.A. Jorritsma, voorzitter



O. Bijlsma, loco-secretaris





Rijksgebouwendienst
Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

> Retouradres

Het College van
Burgemeester en Wethouders
postbus 10000
8860 HA Harlingen

Rijksgebouwendienst
Vastgoed
Asset Management

Contactpersoon
J. de Lange

M 06 15 000 597
john.delange
@rgd.minbzk.nl

Kenmerk
D2012569074

Datum 16 oktober 2012
Betreft Zienswijze op bestemmings- en beeldkwaliteitsplan Havenkwartier
Harlingen

Geacht College,

We hebben met belangstelling kennis genomen van het ter visie liggende bestemmingsplan Havenkwartier en het beeldkwaliteitsplan Havenplein Harlingen. Zoals bekend is de Rijksgebouwendienst eigenaar van het in het plangebied gelegen Havenmantsje, die nu wordt geëxploiteerd als kwaliteitsrestaurant.

Het monument wordt niet meer voor de rijkshuisvesting gebruikt. De Rijksgebouwendienst streeft naar een passend hergebruik en meent dat met de huidige herbestemming te hebben bereikt. Uit de intensieve bemoeienis van mijn dienst met de gewenste aanpassingen van het pand en de stedenbouwkundige situatie, mag blijken dat de Rijksgebouwendienst er veel aan gelegen is dat het monument de beeldbepalende plaats op het Havenplein behoudt.

In het nieuwe bestemmingsplan en het bijbehorende beeldkwaliteitsplan komt ons inziens de beeldbepalende en dominante positie van het monument in gevaar.

Met name de digitale bestemmingsplankaart roept vragen op:

- het bouwvlak voor de poffertjeskraam ligt voorbij de voorgevel van het Havenmantsje, terwijl bijvoorbeeld het beeldkwaliteitsplan aangeeft dat deze 'nagenoeg in lijn' moet liggen;
- het bestemmingsplan geeft 7 meter (!) aan als maximale hoogte voor de poffertjeskraam, terwijl de uitbreiding van het Havenmantsje maximaal 4 meter hoog mag zijn;
- het bestemmingsplan geeft maximaal 1,5 meter aan voor een stoep/trapzone buiten het bouwvlak, dat is door het hoogteverschil aan de havenzijde te krap.
- de afmetingen van het laatste ontwerp (serre-uitbreiding) lijkt in de versie op ruimtelijkeplannen.nl te kloppen (9 meter breed naast het Havenmantsje x 12 meter diep);

- er is een significant verschil tussen de plankaarten op ruimtelijkeplannen.nl en op de site <http://geo.iszf.nl/NedGeoservices/Harlingen.html> waar naar wordt verwezen.

Rijksgebouwendienst
Vastgoed
Asset Management

Datum
16 oktober 2012

Kenmerk
D2012569074

In het bijbehorende beeldkwaliteitsplan worden ontwerputgangspunten voorgesteld die zouden moeten worden gehanteerd voor een nieuwe poffertjeskraam én een mogelijk toekomstige uitbreiding van het monument.

Gesproken wordt onder andere over:

- uitvoering in één bouwlaag met een schilddak;
- een kantige vormgeving;
- een zinken dak met dakoverstek;
- veel glas, hout en/of zink (geen baksteen);
- verwantschap aan elkaar ();
- een paviljoenachtige uitstraling, passend bij de bouwstijl/tijd van het Havenmantsje.

De horeca-ondernemer van het Havenmantsje heeft reeds eerder zijn architect een voorontwerp laten maken voor een uitbreiding. Deze is in nauw overleg met het Atelier Rijksbouwmeester tot stand gekomen.

Gestreefd wordt naar een terughoudende, sobere uitvoering, die niet concurreert met de historische bouwmassa.

Dit zou ons inziens ook leidend moeten zijn voor een nieuw te bouwen poffertjeskraam.

Met een te grote bouwmassa en een te uitgesproken materialisering van een nieuwe poffertjeskraam, zullen beide gebouwen gaan strijden om aandacht en zal de beeldkwaliteit van het Havenplein achteruit gaan.

Ik verzoek u onze zienswijze in uw overwegingen te betrekken en ben graag bereid deze nader toe te lichten.

Hoogachtend,
Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,



F. Azarkan
Hoofd Asset Management

VAN RANDEN VASTGOED BV

Weeshuistraat 22 T 0517 - 412 882 info@vanrandenvastgoed.nl
8861 XC Harlingen M 0653 711 929



15-10-2012

Gemeente HARLINGEN
Ingekomen
15 OKT. 2012
No. _____

College Van B&W Harlingen
Postbus 10000
8860HA Harlingen

Harlingen, 11 oktober 2012

Betreft: Bezwaarschrift bestemmingsplan Havenkwartier.

Geacht College,

Vanrandenvastgoed b.v. is eigenaar van het parkeerterrein van de AH supermarkt.

Naast de woning Westerkerklaan 4 hoek Westerkerklaan en Dalpad is er door u gekozen om dit perceel als woondoeleinden te bestemmen, eerder hebben wij te kennen gegeven aan Dhr H Runia dat volgens ons een bestemming gemengd passender is voor dit perceel.

De woningen aan de Westerkerklaan hebben ook de bestemming gemengd.

Om eventuele toekomstige bouwplannen beter inpasbaar te maken in dit gebied, vragen wij u hierbij om de voorgestelde bestemming wonen te wijzigen in gemengd.

In afwachting van uw reactie.
Vriendelijke groeten.

Vanrandenvastgoed b.v.

T.H. Van Randen

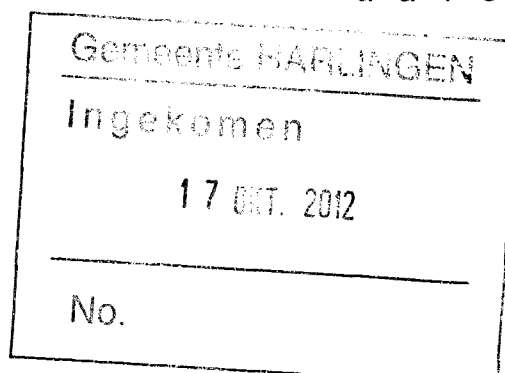


12.002830

Alderse Baas

a d v o c a t e n

Gemeente Harlingen
Postbus 10000
8860 HA HARLINGEN
T.a.v. de gemeenteraad



Mr. W.A. Veenstra
Mr. J.H. van der Meulen
Mr. J.A.M. Bijlholt
Mr. J.J. Hengst
Mw. Mr. N.N. Boonstra
Mw. Mr. A.C.F. Mank-Zwerver
Mw. Mr. E.J. Jongma
Mr. M.J. Oudman
Mw. Mr. I. de Vries
Mw. Mr. C. Niens
Mr. G.R. Stoeten

Zowel per aangetekende post als per gewone post verzonden.

Datum : 16 oktober 2012
Ons kenmerk : 60826 JJH/MJ
Uw kenmerk :
Betreft : Vereniging Oud Harlingen / advies

De heer P.G.J. Hankel,
bedrijfskundig medewerker
Mevrouw O. van der Veen,
kantoomanager

Geachte heer, mevrouw,

hierdoor doe ik u toekomen de zienswijze namens de vereniging Oud Harlingen met betrekking tot het ontwerp Bestemmingsplan Harlingen-Havenkwartier, met het verzoek deze zienswijze in behandeling te nemen en mij de goede ontvangst daarvan te bevestigen.

Met een vriendelijke groet en hoogachtend,

J.J. Hengst.

bijl.

cc: gemeente@harlingen.nl

etlaw
ADVOCATENKANTOREN

60826

ZIENSWIJZE

Aan de gemeenteraad
van de Gemeente Harlingen
Postbus 10000
8860 HA HARLINGEN

1. Belanghebbende is:

de vereniging met volledige rechtsbevoegdheid **oud HARLINGEN**
adres : Achlumerhof 24
woonplaats : 8862 PW Harlingen

2. Gemachtigde van belanghebbenden is:

Mr. J.J. Hengst
Advocaat
Nipkowsweg 17
8501 XH Joure
(Postadres: Postbus 120, 8500 AC Joure)

3. Tot mij heeft zich gewend de hierboven genoemde belanghebbende met het verzoek haar belangen te behartigen.

4. Belanghebbende is in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen naar aanleiding van het ontwerp Bestemmingsplan Harlingen-Havenkwartier.

5. In dat kader wenst de vereniging Oud Harlingen het navolgende naar voren te brengen:

6. De vereniging Oud Harlingen heeft bij brief d.d. 21 december 2010 van de gelegenheid gebruik gemaakt om in te spreken op het voorontwerp Bestemmingsplan Harlingen-Havenkwartier. De op- en aanmerkingen die de vereniging Oud-Harlingen gemaakt heeft, worden hier als herhaald en ingelast beschouwd.

7. 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.

8. 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.

9. 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.
10. Verder wordt het Dukdalfterrein 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.
11. 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.
12. 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.' 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.

14. Aansluitend heeft de Gemeente Harlingen een intern document geproduceerd, genaamd 'de reactienota'. De vereniging Oud Harlingen nam kennis van die reactienota en wenst daar als volgt op te reageren:

Inpassing nieuwbouw

15. In onze reactie van 21 december 2010 stelden wij voor de bebouwing van het Dukdalfterrein onder andere het volgende voor:
- Aan de zee-/entreezijde gedifferentieerd in hoogte;
 - Vanaf de lage bebouwing op de hoek Steenhouwersstraat/Zuiderhaven in noordwestelijke richting in hoogte oplopend naar de huidige 5 bouwlagen op de hoek Schoolstraat/Zuiderhaven;
 - Langs het Werfpad en de Schoolstraat in hoogte oplopend naar hetzelfde hogere punt;
 - Op de hoek Spoorstraat/Nieuwe Buren aansluitend op de lage bebouwing daar.
16. Onder 3. Inspraak Ad 1. geeft u aan dat 'opmerkingen over de exacte invulling van de locatie prematuur' zijn. 'Het door de vereniging ingebrachte voorstel wordt daarom niet in de uit te werken bestemming verwerkt.' Nochtans staat onder Dukdalfterrein op bladzijde 11: 'Bij het uitwerken van de bestemming geldt de voorwaarde dat de bouwhoogte van het westen naar het oosten trapsgewijs afneemt van maximaal 15 tot maximaal 10 meter. Zo wordt aangesloten bij de bestaande situatie aan beide zijden van het Dukdalfterrein.' Als wij het goed lezen, denken Oud Harlingen en de gemeente dan toch in dezelfde richting.

Havenmantsje

17. Wat betreft het Havenmantsje pleiten wij voor een dubbele bestemming, waarbij naast horeca ook een andersoortig gebruik mogelijk zou blijven. U verwerpt dat voorstel omdat nu duidelijkheid zou zijn over de invulling van het pand. Wij constateren dat die duidelijkheid er in december 2010 niet was, op 19 juli 2011 ook niet, en op dit moment nog evenmin. Ons voorstel blijft daarom onveranderd een dubbele bestemming op het pand te leggen. Het voorstel een zeker, maar kleiner bouwvlak mogelijk te maken voor een eventuele 'herbouw' naast het Havenmantsje sluit aan op de meningspeiling die Oud Harlingen onder de aanwezige leden deed tijdens de Voorjaarsvergadering in april 2011. Architect Sylvester Adema lichtte daar het bouwplan van de heer Poldervaart toe. Het lijkt ons goed u de resultaten van de peiling mee te geven die wij vervolgens hielden: *'Een grote meerderheid kan zich vinden in de eerste stelling: 'Wij zijn niet principieel tegen (her)bebouwing op het plein'. Sterk verdeeld is de zaal over punt 2: 'Wij staan open voor moderne bouw met een knipoog naar het verleden.' Een meerderheid kan zich hier niet in*

vinden. Toch zien 31 stemmers moderne bouw wel als een goede mogelijkheid. Over de derde stelling zijn de meningen ook, maar minder, verdeeld. 'Wij vinden het ontwerp op zich acceptabel en het volume van de nieuwbouw nog in evenwicht met het Havenmantsje' krijgt de handen van ruim 80% van de stemmers niet op elkaar. Bijna 90% van de stemmers onderschrijft ten slotte de mening van het bestuur dat 'dit ontwerp op deze plek geen meerwaarde biedt, maar afbreuk doet aan het historische karakter van het Havenpleingebied.'

18. Bij het bovenstaande moet niet worden vergeten dat slechts circa 100 leden van de vereniging aanwezig waren, terwijl Oud Harlingen er 1400 telt.

Taalgebruik

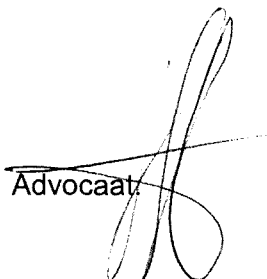
19. Op pagina 14 lezen wij onder bladzijde 2 onder meer: *'Hiervoor is een juridisch-planologische regeling geboden. Deze bestaat uit een artikel van de regels die van toepassing is op een deel van de verbeelding ter plaatse van de nieuwe waterkering en de spoorlijn.'* Wij kunnen ons indenken dat de vraagsteller hier niet veel wijzer van wordt; wij kunnen er in elk geval weinig chocola van maken. Zo zit er veel vaker (interpretatie)ruimte in de beantwoording, bijvoorbeeld bij onduidelijke en foutieve terugverwijzingen in de tekst. Daar is noch de vragensteller, noch de gemeenteraad bij gebaat. Wij leggen daarom het verzoek voor voortaan redactie te voeren over de schriftelijke reactie op vragen en opmerkingen. Helder taalgebruik voorkomt vragen en misverstanden.
20. Voorts wenst de vereniging Oud Harlingen nog het navolgende naar voren te brengen:
21. De vereniging Oud Harlingen wil u erop wijzen dat het bestemmingsplan, met name waar het gaat om de locatie Welgelegen en Dukdalf niet voldaan wordt aan de beleidsuitgangspunten van de provincie zoals genoemd in het Streekplan Fryslân 2007. Belanghebbende wijst in het bijzonder op pagina 232 van dat streekplan waarin valt te lezen dat voor binnenstedelijke woonprojecten heeft te gelden dat zorgvuldig moet worden omgegaan met de cultuurhistorische aspecten van de locatie en dat een silhouetstudie een vereiste is om tot een goede ruimtelijke ordening te komen. Dat laatste is waarop belanghebbende juist keer op keer heeft aangedrongen en bij de Gemeente Harlingen nog geen werk van gemaakt heeft. De vereniging Oud Harlingen meent dan ook dat er geen sprake is van een zorgvuldige voorbereiding van het bestemmingsplan dat er geen zorgvuldige inventarisatie plaatsgevonden heeft van alle betrokken belangen en dat de vraag of de geprojecteerde bestemmingswijzigingen op voornoemde locaties wel aan de vereiste nut en noodzaak voldoen, ontkennend moet worden beantwoord. Ook ontbreekt een voldoende en deugdelijke financiële onderbouwing waarmee de voorgestane ontwikkelingen moeten worden gefinancierd. Ook de cultuurhistorische aspecten zijn niet geïnventariseerd. Er is onvoldoende tot geen enkel onderzoek naar gedaan.
22. Gelet op het bovenstaande meent de vereniging Oud Harlingen dat er geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De vereniging Oud Harlingen meent dat u in redelijkheid niet tot de vaststelling van het genoemde bestemmingsplan hebt kunnen komen zonder de bovengenoemde aspecten te inventariseren en in uw belangenafweging mee te nemen.
23. De vereniging Oud Harlingen maakt graag van de gelegenheid gebruik om haar standpunten mondeling toe te lichten en is te allen tijde tot nader overleg bereid.
24. Voor bovengenoemde locaties bevat het bestemmingsplan onvoldoende inzicht in de toekomstige ontwikkeling van de betreffende locaties.

25. Verder mist het plan een beschrijving van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding. Verder is niet gebleken van enig overleg met bij het plangebied betrokken andere overheden en de consultatie van die overheden. Uit het ontwerp blijkt geenszins dat de waterschappen en de diensten van de provincie en het Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van de belangen, geconsulteerd zijn.
26. Verder wordt nagelaten inzicht te verschaffen over de uitvoerbaarheid van het plan. Daarnaast ontbreekt in de voorbereiding van het bestemmingsplan de vereiste milieueffectrapportage. Dit klemt temeer nu het Havenkwartier grenst aan het Natura 2000 gebied en invloed kan worden verwacht op de flora en fauna in dat gebied.
27. Gelet op het bovenstaande meent de vereniging Oud Harlingen dat niet voldaan is aan de vereisten uit het besluit ruimtelijke ordening. Dit klemt temeer nu ten aanzien van het silhouet van de stad waarbij de vereniging duidelijk heeft aangegeven hoe zij daar tegenaan kijkt, een beschrijving had moeten geven van de wijze waarop rekening is gehouden met dit soort waarden van de in het plan begrepen gronden en de verhoudingen tot aangrenzende gebieden. Deze aspecten zijn ten onrechte volledig buiten beschouwing gelaten.
28. Voor het overige behoudt de vereniging Oud Harlingen zich alle rechten voor.

M E T V E R Z O E K:

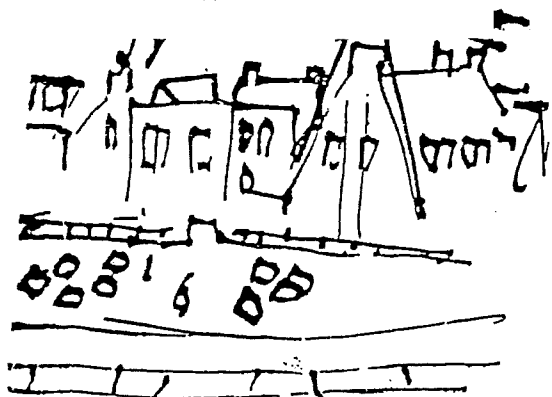
De zienswijze in behandeling te nemen en gegrond te verklaren en mee te nemen in de vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan.

Joure, 16 oktober 2012

Advocaat 



12.002829



BELANGENVERENIGING " HET HAVENKWARTIER "

Secretariaat:
Nutstraat 4
8861 XN
Harlingen

Aan het College van Burgemeester en Wethouders
van de Gemeente Harlingen
Postbus 10.000
8860 HA HARLINGEN

Betreft: Bestemmingsplan, Harlingen Havenkwartier

Harlingen, 16 oktober 2012

Gemeente HARLINGEN
Ingekomen
16 OKT. 2012
No.

Geacht College,

Ter inzage is gelegd het Bestemmingsplan Harlingen Havenkwartier. De belangenvereniging Havenkwartier maakt graag gebruik van de gelegenheid om op de inhoud een reactie te geven.

Reactienota overleg en inspraak blz. 12, 13

Het antwoord van de gemeente, dat in de bestemmingsplanregeling de mogelijkheid voor een speelvoorziening wordt toegevoegd, vinden wij niet dwingend genoeg. Wij achten een specifieke omschrijving en locatie van deze speelvoorziening noodzakelijk. Ook zou deze speelvoorziening als zodanig moeten worden ingetekend op de plankaart.

Bijlage 1 Constantijn Christofschool

Het nieuwe BP laat alleen een bouwvlak toe in de vorm gelijk aan het huidige gebouw. Deze omschrijving kan op verschillende manieren worden opgevat. Wordt hier het bouwvlak bedoeld van de huidige bebouwing, of is er nog ruimte om gelijk aan het huidige gebouw te bouwen? Graag specifieker omschrijven, zodat duidelijk is wat bedoeld wordt.

Bijlage 1 Blok E

Wonen-Woongebouw, hier is sprake van overgangsrecht. In artikel 26 overgangsrecht wordt in artikel 26.1 gerefereerd naar bestaande gebouwen of in aanbouw zijnde gebouwen. Hier is bij Blok E geen sprake van aangezien het om een braak liggend terrein gaat. In artikel 26.2 wordt gedoeld op het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is. Hier is bij Blok E ook geen sprake van.

Uit de overgangsbepalingen in artikel 26 is het niet vanzelfsprekend dat de overgangsregeling van toepassing is op Blok E. Wij verzoeken dan ook om deze aanname achterwege te laten uit Bijlage 1 van het bestemmingsplan.

Blok E

De huidige bebouwingsmogelijkheden voor Blok E moeten worden beperkt. Deze komen niet overeen met de doelstellingen die de gemeente Harlingen zich zelf heeft gesteld. Uit blz. 39 van het bestemmingsplan geeft de gemeente aan;

Het belangrijkste doel van de gemeente is hier een aantrekkelijk nieuw woonmilieu tot stand te brengen, dat past bij de historische waardevolle kleinschalige bebouwing van het oorspronkelijke Havenkwartier.

Het is niet alleen wenselijk om het aantalwoningen te beperken maar ook de hoogte van de bebouwing zal moeten worden aangepast . Grootschalige bouw sluit niet aan bij historische kleinschalige bebouwing.

In de overeenkomst die de gemeente in 2004 met de VOF Zuiderhaven heeft gesloten omtrent de verkoop van het voormalig Welgelegen terrein, blijkt ook dat de gemeente niet de intentie heeft om hier grootschalig te bouwen. Er wordt uitgegaan van circa 85 te bouwen woningen. Op het Welgelegen terrein staan nu 81 woningen. Aan de bouwplicht/overeenkomst tussen beide partijen is in feite voldaan.

De belangenvereniging pleit voor een aanpassing van het bestemmingsplan, waarbij lagere bebouwing is toegestaan en het aantal woningen wordt ingeperkt.

Door beperking van de bebouwing, ontstaat de mogelijkheid om groenelementen te ontwikkelen en speelvoorziening te creëren. Met als doel om van het Havenkwartier een woongebied met toekomstwaarde te maken.

Beeldkwaliteitsplan Blok E en voormalig Dukdalf terrein

In de toekomstige plannen voor herinrichting van het voormalig Dukdalf terrein, zal de zuidkant (spoorstraat en zeeweg) aansluiten bij Blok E. De welstandsnota voorziet niet in de toetsing van deze ontwikkelingen.

De belangenvereniging is van mening dat een beeld kwaliteitsplan noodzakelijk is voor deze zuidzijde van de bebouwing en verzoekt deze op te nemen in het bestemmingsplan. Het is de zuidelijke toegang tot het stadscentrum en dient als een samenhangend geheel bekeken te worden.

Het huidige beeldkwaliteitsplan Zuiderhaven (1998) is alleen geldig voor bebouwing grenzend aan de Zuiderhaven.

Dukdalfterrein

De belangenvereniging is van mening dat een beeld kwaliteitsplan nodig is voor het gehele Dukdalf terrein en niet alleen voor de zijde aan de Zuiderhaven. Het is een belangrijke toegang tot het stadscentrum en dient als een samenhangend geheel bekeken te worden.

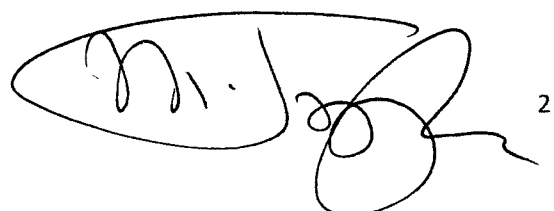
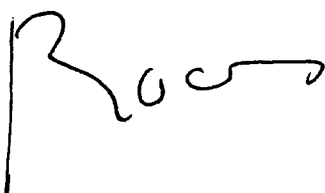
Conclusie

Wij verzoeken op grond van bovenstaande zienswijze over te gaan tot aanpassing van het bestemmingsplan Harlingen Havenkwartier.

Met vriendelijke groet,

Het bestuur,
Jan Roos, voorzitter,

M. Twijnstra, secretaris,

 2



12.002658

LENGER
SEAFOODS

Gemeente HARLINGEN

Ingekomen

26 SEP. 2012

No.

Persoonlijk/vertrouwelijk
College van B & W
Mevrouw M. le Roy
Postbus 10.000
8860 HA Harlingen

Geachte mevrouw Le Roy.

Ten vervolge op ons plezierig gesprek van 2 augustus jl. treft u bijgaand de beschrijving aan van ons concept, een restaurant dat wij volgend voorjaar als een flagshipstore van Lenger Seafoods en het merk LengerS in Harlingen willen realiseren.

Naar aanleiding van dat gesprek hebben wij ons ook nog georiënteerd op de door u aangedragen mogelijke locaties: het entrepotgebouw aan de Willemshaven. Wij zijn van mening dat deze locatie onvoldoende tegemoet komt aan de criteria van zichtbaarheid, bereikbaarheid en toegankelijkheid die wij uitermate belangrijk achten voor het welslagen van ons concept. Bovendien zal het in onze ogen nog geruime tijd duren totdat dit havengebied in zijn totaliteit zal zijn getransformeerd tot een aantrekkelijke bestemming voor bezoekers aan Harlingen. Op grond van de zakelijke overwegingen die ten grondslag liggen aan onze plannen past het ons niet om als een soort pioniers bij de ontwikkeling van dit gebied te fungeren.

We blijven daarom opteren voor de locatie aan de Zuiderhaven 4/4A, waarbij deze panden dan weer met elkaar worden verbonden zoals in de oorspronkelijke situatie. Het gedeelte op nummer 4 begane grond is thans in gebruik als bakkerswinkel/lunchroom Carlotta's en de verdieping is verhuurd als kantoorruimte. Het gedeelte op nummer 4A begane grond heeft thans geen huurder en de verdieping is verhuurd als woning. Wij zouden de exploitatie van Carlotta's willen overnemen en in sterk gewijzigde vorm als LengerS Kitchen willen voortzetten en met de overige twee huurders tot een akkoord willen geraken over de overdracht van hun huurovereenkomst.

Het is voor de realisatie van onze plannen op deze locatie uiteraard voorwaardelijk dat het bestaande bestemmingsplan wordt aangepast teneinde de door ons beoogde bestemming mogelijk te maken. Slechts op het adres Zuiderhaven 4 rust immers een (ondergeschikte) horecabestemming. Het is ons gebleken dat een eerder verzoek tot een aanpassing daarvan is afgewezen met een verwijzing naar het conserverend karakter van het bestemmingsplan. Naar wij hebben begrepen zal het bestemmingsplan echter eveneens moeten worden aangepast om de bestaande plannen van restaurant Het Havenmantsje voor de toekomst te realiseren. Wij zouden het op prijs stellen als uw college ook ons plan voor LengerS Kitchen in haar overwegingen met betrekking tot een aanpassing van het bestemmingsplan zou willen betrekken. Wij zijn van mening dat de realisatie van ons unieke concept een forse bijdrage zal leveren aan de noodzakelijke nadere profilering van Harlingen als (visserij) haven en als een aantrekkelijke toeristische bestemming.

Ik ben uiteraard gaarne bereid om onze plannen verder toe te lichten of anderszins nader met u van gedachten te wisselen

In afwachting van uw reactie en met vriendelijke groet.

Simon Lenger

Profielschets
voor
Brasserie/Restaurant

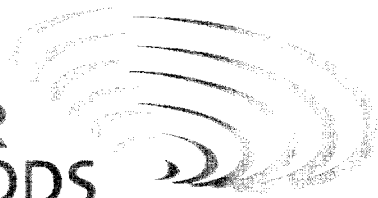
LENGER KITCHEN

VER

September 2012

**LENGER
SEAFOODS**

The Taste of Excellence



Lenger Seafoods Harlingen B.V.
Industrieweg 2, 8861 VH Harlingen
Postbus 109, 8860 AC Harlingen
T +31(0)517 414 455

Lenger Seafoods Yerseke B.V.
Industrieweg 35, 4401 LA Yerseke
Postbus 55, 4400 AB Yerseke
T +31(0)113 579 279

Inhoud

1.	Inleiding	4
1.1	Profiel Lenger Seafoods	4
1.2	Lenger Seafoods BV in Harlingen	4
2.	LENGERS KITCHEN	5
3.	Formule	6
3.1	De producten	6
3.2	De prijzen	6
3.3	De locatie	7
3.4	Het personeel	7
3.5	De promotie	7
4.	Timing	8

1. Inleiding

1.1 Profiel Lenger Seafoods B.V.

Lenger Seafoods houdt zich wereldwijd bezig met de vangst, kweek, inkoop, verwerking, opslag en distributie van schaal- en schelpdieren. Een hoge productkwaliteit, een hoge servicegraad en de manier waarop maatschappelijk verantwoord beleid wordt gevoerd, vormen haar zakelijke basis. Lenger Seafoods is gevestigd in Yerseke en heeft daarnaast in Nederland nog vestigingen in Harlingen en Bergen op Zoom.

Lenger Seafoods voert een breed en aantrekkelijk assortiment schaal- en schelpdieren. Deze worden meerdere malen per dag vers aangevoerd door eigen schepen en zorgvuldig geselecteerde leveranciers.

De verwerking vindt plaats in moderne productiefaciliteiten waarin een groot aantal zelf ontwikkelde technologische innovaties worden toegepast. Strenge controles op hygiëne en voedselveiligheid waarborgen het zeer hoge kwaliteitsniveau van hun producten.

De technologische slagkracht bezorgt Lenger Seafoods een grote mate van flexibiliteit in assortiment, aanvoer en verwerking, opslag en distributie. Daardoor kan zij snel inspelen op veranderingen in de markt en zo voortdurend een optimale service bieden aan haar afnemers.

Lenger Seafoods exporteert naar bijna 30 landen en beschikt daarvoor over een professioneel en deskundig verkoopnetwerk dat voor een groot gedeelte bestaat uit medewerkers met een visserijverleden. Stuk voor stuk mensen met respect voor het product en de motivatie om een bijzondere prestatie te leveren.

1.2 Lenger Seafoods BV in Harlingen

Sinds 1925 is de familie Lenger vanuit Harlingen actief in de visserij. Eerst werd gevist op haring en ansjovis uit de Zuiderzee, later werden met eigen schepen mosselen en kokkels gevangen op de Waddenzee. Lenger werd daarmee rond 1950 de grondlegger van de schelpdierverwerkende industrie in Noord-Nederland.

In de jaren negentig vond een consolidatie plaats van een aantal gerenommeerde visserijbedrijven in de sector schaal- en schelpdieren, waaronder Lenger. Samen met een aantal buitenlandse bedrijven werden deze ondergebracht in de Holland Shellfish Group.

Als hoofdvestiging werd gekozen voor Yerseke, het schelpdiercentrum van Noord-Europa. Een vestiging in Harlingen bleef gehandhaafd, zodat het bedrijf actief bleef in de twee van oorsprong belangrijkste vangstgebieden van schaal- en schelpdieren in Nederland, Oosterschelde en Waddenzee. Locaties waarvan de cultuur is doordrenkt met visserij.

Een naamswijziging in 2008 van Holland Shellfish naar Lenger Seafoods was een volgende stap in de ontwikkeling van ambities en activiteiten. De markt vraagt in toenemende mate om een gevarieerd assortiment producten van hoge kwaliteit met een duurzaam karakter. Een innovatieve visie op de vangst, kweek, verwerking, opslag en distributie is daarvoor noodzakelijk. Lenger Seafoods zal daarom verder investeren in technologische vooruitgang waarbij een gezonde balans bestaat tussen zakelijk belang en behoud van de natuur. Vanaf 2008 worden er tevens een aantal producten op de internationale markten gebracht onder de productnaam LengerS, een nieuw visitekaartje dat de onderneming in toenemende mate ook zichtbaar maakt voor de eindgebruiker, de consument.

Lenger Seafoods heeft in Harlingen op dit moment een vestiging aan de Industrieweg 2 met een personeelsbestand van ongeveer 60 personen. Men houdt zich bezig met de verwerking van kokkels, mosselen, wulken, krab, grijze- en tropische garnalen, Sint-Jacobsschelpen, scheermessen en langoustines.

Daarnaast heeft Lenger in het afgelopen halfjaar zes garnalenpelmachines geplaatst bij de locatie Harlingen van de Visafslag Urk. Hiermee wordt de samenwerking tussen Lenger en de Visafslag op het gebied van de verwerking van Noordzeegarnalen in Harlingen verder geïntensiveerd. De plaatsing van deze pelmachines sluit bovendien aan bij de visie van de Waddenvereniging op duurzame visserij in de Waddenzee.

Het ligt in de bedoeling dat de activiteiten van Lenger in Harlingen het komend jaar verder worden uitgebreid. Daartoe zal medio 2013 nieuwe huisvesting worden betrokken. Die biedt de mogelijkheid om het aantal verpakkinglijnen in Harlingen te vergroten, terwijl ook de activiteiten met de verwerking van garnalen verder kunnen worden uitgebouwd. Daarnaast zal de eigen invriescapaciteit in Harlingen fors worden vergroot. Deze uitbreiding van activiteiten zal naar verwachting leiden tot een toename van het aantal arbeidsplaatsen, zowel direct als indirect.

2. LENGERS KITCHEN

Na een aantal jaren van consolidatie waarbij de organisatie ook een herstructurering heeft ondergaan doordat zij als nieuwe speler op de garnalenmarkt is toegetreden, is het thans noodzakelijk om de onderneming Lenger Seafoods en het merk LengerS nader in de markt bekend te maken en duidelijk te profileren.

De descriptor van het ondernemingslogo van Lenger Seafoods luidt: *The Taste of Excellence* en de pay-off van het merk LengerS is: *Vanuit deze communicatieve invalshoek ligt het voor de hand dat bij de gewenste nadere profilering ook gezocht wordt naar een mogelijkheid om deze begrippen daadwerkelijk inhoud te geven: een eigen restaurant dat fungeert als een*

soort 'flagshipstore' voor de producten uit het eigen assortiment lijkt daarvoor een uitstekend marketinginstrument: LengerS Kitchen (werktitel). Een restaurant dat als voorbeeld dient voor de beleving die onderneming en merk nastreven. In retailkringen is een flagshipstore een vaker voorkomend verschijnsel; in de voedingsmiddelenindustrie is een dergelijk initiatief tamelijk uniek.

Aan haar buitenlands afnemers levert Lenger in toenemende mate kant-en-klaar producten, een tendens die zich de komende jaren in versterkte mate zal voortzetten. De restaurantkeuken kan tevens worden ingezet voor het ontwikkelen van nieuwe recepturen en bereidingen van dit soort producten, terwijl het restaurant dan als proeflocatie kan fungeren. De Belgische sterrenkok Roger Souvereijns fungeert al geruime tijd als culinair adviseur voor Lenger Seafoods.

3. Formule

LengerS Kitchen zal worden opgezet als een toegankelijk, relatief laagdrempelig restaurant met hoogwaardige producten. Veel vis, schaal- en schelpdieren op de menukaart maar niet uitsluitend. Laagdrempelig door een scherpe prijsstelling en een uitnodigende inrichting, hoogwaardig door de kwaliteit en versheid van de ingrediënten. Een scherpe prijsstelling kan worden bereikt doordat LengerS Kitchen als marketinginstrument deels uit het marketingbudget zal worden gefinancierd en Lenger zelf in de meeste gevallen als leverancier van de ingrediënten optreedt. Vers en puur zijn kernbegrippen als er dagelijks vooral wordt gekookt met de mooiste producten uit zee! Een eigen dagelijks direct koel/vriestransport tussen Yerseke en Harlingen garandeert een dagelijks verse aanvoer van de ingrediënten die niet in Harlingen verkrijgbaar zijn. Bovendien beschikt Lenger over een eigen vloot vissersschepen die producten aanvoeren.

LengerS Kitchen zal dagelijks vanaf 11.00 uur geopend zijn, zodat ook de consumptie van koffie en thee en een eenvoudig broodje of lunchgerecht tot de mogelijkheden behoort. Deze aanpak bevordert de toegankelijkheid van LengerS Kitchen dat het karakter krijgt van een brasserie met restaurant. Verswaterbassins met levende schaal- en schelpdieren zullen in de inrichting zeker niet ontbreken.

3.1 De producten

De menukaart van LengerS Kitchen zal veel vis en schaal- en schelpdieren bevatten maar zich daartoe niet beperken. Vlees en gevogelte en vegetarische gerechten zullen ook op de kaart voorkomen. Van uiterst betaalbare menu's tot exquisite specialiteiten à la carte. Van gekookte mosselen tot Oosterschelde kreeft, van gegrilde kabeljauw tot kalfsentrécôte. Ook een speciaal kindermenu zal niet ontbreken.

3.2 De prijzen

De zakelijke formule van LengerS Kitchen garandeert een unieke prijs/kwaliteit verhouding. De gemiddelde besteding per hoofd van de bevolking daalt nog steeds en men wordt daardoor ook steeds gevoeliger voor deze prijs/kwaliteitverhouding. Bij LengerS Kitchen is er geen sprake van

een direct winstoogmerk. Een kostendekkende exploitatie is de bescheiden doelstelling op een middellange termijn. Op de korte termijn is Lenger Seafoods bereid om in deze formule te investeren. Dat betekent dat de prijzen blijvend uiterst scherp kunnen worden gehouden.

3.3 De locatie

De directie van Lenger Seafoods geeft er voorsnog de voorkeur aan om haar flagshipstore te vestigen in Harlingen. Deze keuze is bepaald door de oorsprong van de onderneming die in Harlingen ligt en met het oog op de voorgenomen uitbreiding van haar activiteiten in Harlingen. De formule van LengerS Kitchen kent in het Noorden van het land bovendien een grotere uniciteit dan in Zeeland. Voorwaarde daarbij is echter wel een geschikte locatie met voldoende vloeroppervlak, die toegankelijk en bereikbaar is en waar een directe associatie aanwezig is met de visserij en het Harlinger Erfgoed. Er moet voldoende ruimte zijn voor een aantrekkelijk terras.

In Harlingen zijn niet veel van dergelijke unieke locaties beschikbaar. Lenger heeft haar oog laten vallen op de panden thans met het adres Zuiderhaven 4 en Zuiderhaven 4A, begin vorige eeuw gebouwd als visafslag en later nog in gebruik als haringinleggerij. Gezamenlijk vormen deze twee panden een Gemeentelijk Monument dat door splitsing helaas veel van haar oorspronkelijke allure heeft verloren. Vestiging van LengerS Kitchen op de begane grond van deze twee panden kan er mogelijk toe leiden dat er iets van de oude luister wordt hersteld. Lenger Seafoods is bereid om in de verwerving van deze panden te investeren mits zij de garantie krijgt dat de nodige vergunningen voor exploitatie worden verstrekt. Met de huidige eigenaren/huurder zal alsdan een passende oplossing moeten worden bereikt.

3.4 Het personeel

Naar verwachting zullen er bij LengerS Kitchen acht tot tien personen werkzaam zijn. Behalve de chef-kok zullen de meesten uit Harlingen afkomstig zijn. De chef-kok wordt mogelijk uit het buitenland gerecruteerd.

3.5 De promotie

Lenger Seafoods realiseert zich dat uitsluitend een gemeente als Harlingen onvoldoende draagvlak biedt voor een restaurantformule zoals beoogd. Er is derhalve een ruim budget begroot voor promotionele doeleinden, die het hele Noorden van het land zou moeten bestrijken. Zij is overigens van mening dat deze promotie daar waar mogelijk hand in hand zou moeten lopen met de promotie van Harlingen als een aantrekkelijke stad om te bezoeken. Een aantrekkelijk en veelzijdig horeca-aanbod speelt daarbij een pregnante rol. Creatieve promotie-acties zijn nodig om de consument met een betaalbaar product te (blijven) verleiden en verrassen. Die trend vraagt om vernieuwende oplossingen binnen bestaande en nieuwe concepten. LengerS Kitchen is bij uitstek zo'n concept! De realisatie daarvan zal dan ook een herkenbare bijdrage leveren aan de profilering van Harlingen.

Een goede website is daarnaast een uitstekend uithangbord voor een restaurant. Meer dan de helft van de potentiële gasten raadpleegt eerst het internet voor een bezoek aan een restaurant.

Toename van het aantal kapitaalkrachtige (alleenstaande) ouderen met veel vrije tijd vormt een belangrijke, traceerbare doelgroep. Het belang van een goed terras neemt toe: het bepaalt voor een belangrijk deel de uitstraling van de localiteit.

De promotie van LengerS Kitchen zal worden uitgevoerd door het communicatiebureau Communication Matters, gevestigd in Harlingen. Zij beschikken over een uitgebreide expertise op dit terrein en fungeerden in het verleden onder andere als adviseur voor de respectabele organisatie Alliance Gastronomique Néerlandaise.

4. Timing

Gekoppeld aan de planning van de nieuwe activiteiten van Lenger Seafoods in Harlingen wil zij haar flagshipstore uiterlijk in april 2013 openen. Dat betekent dat er vóór eind oktober a.s. duidelijkheid dient te zijn over de definitieve locatie.



2007-09-28 12



LENGER KITCHEN

Proef de Zee!