

Reactienota inspraak en overleg voorontwerpbestemmingsplan Harlingen-Willemshaven.

Het voorontwerpbestemmingsplan Harlingen-Willemshaven heeft van 15 april t/m 26 mei 2015 ter inzage gelegen. Op 23 april 2015 is er een inloopmiddag en -avond georganiseerd. Tijdens deze gelegenheid zijn diverse bezoekers geweest. Tijdens de inzageperiode zijn 3 overlegreacties ontvangen en er zijn 5 schriftelijke inspraakreacties ontvangen. Deze reacties zijn onderstaand samengevat en voorzien van een antwoord.

Overlegreactie Provincie Fryslân:

De provincie merkt op dat ingestemd kan worden met de kantoorfunctie maar dat wel sprake moet zijn van een relatie met nautische dienstverlening en/of toeristisch-recreatieve voorzieningen. De provincie stelt vraagtekens bij de capaciteit van 2.000 m². Tot slot wordt nog een opmerking gemaakt over Natuurbeschermingswet in relatie tot de passende beoordeling. Aangegeven wordt dat de eventuele bevindingen met betrekking tot de passende beoordeling bilateraal worden teruggekoppeld.

Reactie gemeente:

Het gaat hier om kantoorfunctie die ondergeschikt is aan het toeristisch-recreatieve programma. Omdat de kantoorfunctie niet als aparte gebruiksmogelijkheid wordt genoemd in de bestemmingsomschrijving, kan er ook geen zelfstandig kantoor komen en is er altijd een relatie met nautische dienstverlening en/of toeristisch recreatieve voorzieningen aanwezig. In de specifieke gebruiksregels kan dit gebruik nader worden afgebakend.

Voor wat betreft de behoefte aan kantoorruimte kan opgemerkt worden dat alleen al voor de beoogde vestiging van Nova Zembla Experience met samenwerkende partners zoals de Waddenvereniging 1.000 m² nodig is. Voor een eventueel havenkantoor of kantoorruimte voor de cruiseterminal zou nog zo'n 500 m² nodig zijn. De totaal benodigde 'voorzienbare' kantoorruimte zou dan ook op 1.500 m² gesteld kunnen worden. De opmerking over de Natuurbeschermingswet wordt voor kennisgeving aangenomen.

Overlegreactie Brandweer Fryslân:

De brandweer gaat uitgebreid in op met name externe veiligheid, geeft een beperkt repressief advies en benoemt daarbij een aantal uitgangspunten o.a. met betrekking tot bereikbaarheid, toegankelijkheid en voldoende bluswater.

Reactie gemeente:

Het advies van de brandweer ten aanzien van het inrichten van het plangebied het bestrijden van calamiteiten wordt overgenomen. In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan zal de verantwoording van het groepsrisico nader worden ingevuld.

Overlegreactie Wetterskip Fryslân:

Het Wetterskip geeft aan dat in het voorontwerpbestemmingsplan ervan wordt uitgegaan dat er geen waterschapsbelangen worden geraakt. Het Wetterskip is van mening dat dit niet op voorhand kan worden gesteld. Ook wordt aangegeven dat de te realiseren voorzieningen mogelijk invloed kunnen hebben op de waterveiligheid en derhalve tijdig overleg met het Wetterskip hierover noodzakelijk is.

Reactie gemeente:

De toelichting zal op het punt van waterschapsbelangen worden aangepast. Bij de verdere uitwerking van de te realiseren voorzieningen zal tijdig overleg plaats vinden met het Wetterskip. Indien nodig zal een watervergunning worden aangevraagd.

Inspraakreacties:

Er zijn inspraakreacties ontvangen van :

1. Inspreker 1;
2. Vereniging Oud Harlingen;
3. Inspreker 3;
4. Belangenvereniging Het Havenkwartier;
5. Nova Zembla experience.

1. Reactie Inspreker 1:

De insprekers hebben een plan gemaakt om een oude vultrechter te verbouwen tot hotelkamer en deze in het plangebied op de bestaande rails op de kade te plaatsen. Het betreft een vultrechter welke vroeger door het bedrijf Spaansen op dezelfde locatie werd gebruikt. De insprekers verzoeken om deze ontwikkeling mogelijk te maken in het bestemmingsplan voor de Willemshaven.

Reactie gemeente

Het voorontwerp bestemmingsplan is een vertaling van het door de gemeenteraad vastgestelde Havenplan Nieuwe Willemshaven. In dit havenplan was een dergelijke voorziening nog niet opgenomen. Qua uitgangspunten past het initiatief wel binnen de insteek van het Havenplan. Bij de ontwikkeling van de Willemshaven moet worden zoveel mogelijk verbindingen gelegd met de nautische historie en het industriële karakter. Wat dat betreft is het dan ook uniek dat deze vultrechter ook echt in de haven heeft gestaan! De voorgestelde plaatsing van de trechter draagt dan bij aan de havendynamiek en sfeer. De trechter komt op deze locatie op voldoende afstand te staan tot de kraan, zodat beide unieke elementen tot hun recht komen. Plaatsing van de trechter op de rails in het midden van de open ruimte tussen de gebouwen van Nova Zembla is aanvaardbaar. We willen echter voorkomen dat deze ontwikkeling het proces van St. NZE frustreert. Er zal dan ook nog overleg plaats vinden tussen de gemeente, initiatiefnemers van de vultrechter en de architect van St. NZE om de exacte locatie te bespreken. Hierbij moet dan ook duidelijkheid komen over hoe de vultrechter toegankelijk wordt gemaakt, wat de gevolgen hiervan zijn op het maaiveld (ruimte er onder publiekelijk toegankelijk en kan er onder door worden gereden) en of er al een ontwerp is voor de verbouw van de trechter tot hotelkamer.

De vultrechter zal dan ook in het ontwerpbestemmingsplan worden opgenomen.

2. Reactie Vereniging Oud Harlingen:

De vereniging benoemt een aantal inhoudelijke zaken ten aanzien van met name de te hanteren bouwhoogte.

- De mogelijkheid om over 25 % van de gebouwen een hoogte accent toe te staan is volgens de vereniging te veel. De hoogteaccenten waren bedoeld voor het regelen van de havenkraan. De vereniging kan instemmen met een percentage van 10% als grens voor accenten bij de bestaande bebouwing.

- De hoogtematen zijn inclusief 60 cm peilhoogte vanwege toekomstige waterhoogten;
- De vereniging is blij met de suggestie over de herbouw van de brug over de Zuiderhaven;
- Er wordt aangedrongen op het voorop stellen van beeldkwaliteit. De welstandsnota is hiervoor het meest logische kader, maar in het bestemmingsplan kunnen ongewenste ontwikkelingen worden uitgesloten;
- De bruine zeilvaart zou nadrukkelijker aandacht moeten krijgen in de toelichting;
- Tot slot worden nog een paar cijfermatige onvolkomenheden benoemd.

Reactie gemeente

Wat betreft het hoogteaccent is het goed hier nog eens kritisch naar te kijken. De plannen die nu bekend zijn voor de herontwikkeling van het gebied laten maar zeer beperkt een hoogte accent zien. Het is dan ook niet bezwaarlijk het percentage voor een hoogte accent op de bebouwing terug te brengen naar 10%. De overige in het bestemmingsplan opgenomen hoogtematen sluiten aan bij de hoogte van de bestaande gebouwen. Deze maten worden echter gerekend vanaf het in het bestemmingsplan opgenomen peil van 4.70 m + NAP. Uitgaande van dit vaste peil zou in het midden van het plangebied, dat qua huidig peil hoger ligt dan de beide uiteinden van het plangebied, de bebouwing hoger worden dan de huidige bebouwing. De bouwhoogte zou hier dan ook gemaximaliseerd moeten worden op 10 meter zodat de bouwhoogte per saldo 11 meter is vanaf het huidige maaiveld. Op de beide uiteinden dient van een lager peil uit te worden gegaan om te voorkomen dat hier te hoog wordt gebouwd. Het peilbegrip in de planregels wordt op dit punt aangescherpt.

De overige opmerkingen van de vereniging hebben met name betrekking op de toelichting van het bestemmingsplan. Daar waar nodig zal deze aangepast worden.

3. Reactie Inspreker 3:

De briefschrijvers willen graag dat in het bestemmingsplan de mogelijkheid worden opgenomen dat binnen de gebouwen van Nova Zembra Experience ruimte is voor een micro-bierbrouwerij als onderdeel van een toeristisch-recreatieve voorziening. Daarbij wordt benadrukt dat de brouwerij moet worden gezien als een toeristisch-recreatieve voorziening en niet als een productie brouwerij.

Reactie gemeente

Het initiatief voor een micro-bierbrouwerij wordt ook al in het havenplan genoemd. Het kan goed aansluiten bij de te realiseren toeristisch-recreatieve voorziening. De gemeente is het met de initiatiefnemers eens dat het karakter van een micro-brouwerij waar het accent ligt op de beleving van het brouwproces heel anders is dan een productie brouwerij waar vele liters bier worden gebrouwen. In de bestemmingsomschrijving kan een micro-brouwerij specifiek genoemd kunnen worden.

4. Reactie Belangenvereniging Het Havenkwartier:

De belangenvereniging maakt zich zorgen over een aantal punten:

- de ruimte voor stedenbouwkundige accenten tot 25% van het bouwoppervlak;
- de opgenomen hoogtematen in relatie tot het peil en in relatie tot de hoogte van omliggende bebouwing;
- de mogelijkheid om buiten de rooilijn te bouwen;
- de afwijkmogelijkheid voor bouwhoogte moet uit het plan gehaald worden;
- de maatvoering voor het elektriciteitshuisje klopt niet;

- er is geen groen voorzien in dit plan en het huidige groengebied mag niet helemaal als parkeervoorziening worden ingericht;
- er moet een lichtplan komen om lichtvervuiling te voorkomen;
- de jachthaven gaat geluidhinder veroorzaken, hier is geen onderzoek naar gedaan en er zou wel een nieuw geluidsgevoelige functie mogelijk worden gemaakt;

Reactie gemeente

Voor wat betreft de bouwhoogte (ten opzichte van het peil) en het percentage voor hoogteaccenten wordt verwezen naar de reactie bij inspreker 2.

Het bouwen buiten de rooilijn is heel beperkt mogelijk voor een aantal specifiek aangegeven zaken zoals plinten, gevelijsten, ingangspartijen etc. (zie artikel 10). Dit is nodig om het plan enige flexibiliteit te geven. Dit geldt ook voor de afwijkingbevoegdheid voor alle in het bestemmingsplan opgenomen maatvoering. De reden om af te mogen wijken moet voldoende gemotiveerd worden; deze zal dan ook niet automatisch worden verleend. Deze punten geven geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

De maatvoering van het elektriciteitshuisje zal aangepast worden aan de daadwerkelijk maten van het gebouwtje.

Wat betreft het groen voorziet het plan hier inderdaad niet in. De ontwikkelingen in het gebied vragen een forse parkeercapaciteit. Om afwenteling op andere gebieden te voorkomen, hetgeen niet helemaal te voorkomen is, moet binnen het plangebied zoveel mogelijk parkeercapaciteit worden gerealiseerd. In het Havenplan worden overigens wel suggesties gedaan voor het daar waar mogelijk realiseren van bomen. Hier kan invulling aan worden gegeven binnen de opgenomen bestemmingen. Het bestemmingsplan laat namelijk groenvoorzieningen toe binnen de bestemmingen "Gemengd-Havenfront" en "Verkeer-Verblijf".

Aan de manier van verlichten zal bij de uitwerking van de plannen bijzondere aandacht worden geschonken. Uitstraling van licht wordt zoveel mogelijk voorkomen. Bestemmingsplantechnisch behoeft dit echter geen aanpassingen.

Tot slot het geluid. Het geluid is in het kader van dit bestemmingsplan wel onderzocht. Daarbij is met name gekeken naar de vaarbewegingen van gemotoriseerde schepen. Het geluid van stilliggende zeilschepen is niet onderzocht omdat deze geen effect hebben op het totale geluidsbelasting.

5. Reactie Nova Zembla Experience:

De stichting wil in het gebied graag een toeristisch-recreatieve voorziening realiseren. Om tot een goede routing te komen en om exploitatie technische redenen, wil men de diverse gebouwen graag met elkaar verbinden. Men wil dit doen op een z'n transparant mogelijke manier. Opties hiervoor zijn al besproken in het Q-team voor de Willemshaven. Men verzoekt dan ook het verbinden van de bouwblokken in het bestemmingsplan mogelijk te maken. Verder wordt verzocht om het bouwblok van het huidige terrein van de werf aan de stadzijde waar nu sprake is van een afgeschuinde rooilijn recht te trekken zodat er een simpeler loodsvolume en daarmee efficiënter bouwproces gerealiseerd kan worden.

Reactie gemeente

Wat betreft het aan elkaar verbinden van de bouwvlakken kan worden opgemerkt dat de gemeente hier zeer terughoudend mee is. Eén van de uitgangspunten van het Havenplan is immers dat uit wordt gegaan van het bestaande, oftewel de kenmerkende volumes van de bestaande gebouwen. Het gaat niet alleen om de hoogte en breedte maar ook de plek en de open ruimtes er tussen in. Het koppelen van bouwvlakken zou hier afbreuk aan doen. Wel is er begrip voor de wens om vanuit de exploitatie een doorlopende ruimte te realiseren. Nadere massastudie moet uitwijzen op welke manier tegemoet kan worden gekomen aan de wens van de stichting, zonder dat belangrijke zichtlijnen tussen de Waddenzee en de binnenstad verloren gaan. Wellicht kan op één verdieping worden gewerkt met een koppeling van de gebouwen. De suggestie is dan wel om de verbindingen zo transparant mogelijk te houden. De gesuggereerde massastudie is uitgevoerd in de vorm van een beknopte zichtlijnenstudie. Deze studie bevestigt de gedachte om alleen een verbinding op 1^e verdiepingshoogte toe te staan. Het geheel bebouwen van de open ruimte tussen de gebouwen zou een te massaal bouwvolume opleveren.

Wat betreft het afgeschuinde bouwvlak aan de stadszijde kan opgemerkt worden dat deze opmerking niet wordt herkend. Aan de stadszijde loopt de grens van het bouwvlak recht en is geen sprake van afschuining. De kopse kant van het bouwvlak loopt wel iets schuin maar daar wordt in de reactie niet op gedoeld.

De reactie van de stichting geeft aanleiding binnen het bestemmingsplan ruimte te bieden voor een zo'n transparant mogelijke verbinding tussen de gebouwen op de 1^e verdiepingshoogte. De begane grond tussen de gebouwen dient vrij te blijven van bebouwing.

Voorgestelde aanpassingen:

Als gevolg van de overleg- en inspraakreacties wordt voorgesteld onderstaande punten in het ontwerp bestemmingsplan op te nemen als wijziging ten opzichte van hetgeen in het voorontwerp heeft gestaan:

- In artikel 4, Verkeer-Verblijf, zal een regeling voor de vultrechter worden opgenomen;
- Op de plankaart zal de locatie van de vultrechter aangegeven worden;
- In artikel 3.4 specifieke gebruiksregels een beperking op te nemen voor zelfstandige kantoren;
- In artikel 3.4 specifieke gebruiksregels wordt de kantoorcapaciteit begrenst op 1.500 m²;
- In de toelichting zal het groepsrisico ten aanzien van nabij gelegen leidingen verantwoord worden;
- In de toelichting zal het waterschapsbelang nader worden toegelicht;
- In de bouwregels wordt het hoogte accent teruggebracht naar 10%;
- Op de plankaart zal de bouwhoogte in het midden van het plangebied op 10 meter wordt gezet;
- Op de plankaart zal de juiste hoogte van het elektriciteitshuisje worden opgenomen;
- In het plangebied zal daar waar nodig het peil aangepast worden. Dit is bedoeld om te voorkomen dat de bebouwing hoger wordt dan de genoemde 11 meter;
- In artikel 3 sub 3.1. bij de bestemmingsomschrijving een micro-brouwerij opnemen;
- In het bestemmingsplan wordt een regeling opgenomen voor het realiseren van een luchtbrug op eerste verdiepniveau.